

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W), i Boo

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Sydöstra Lännersta, område W, tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2018 och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Förslaget till detaljplan ger möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Inför beslut om utbyggnads-PM och upphandling av entreprenör bör omfattningen av de allmänna anläggningar som ska byggas ut ses över. En ny kalkyl bör tas fram.

Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att planens innehåll stämmer överens med översiktsplanen. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Sydöstra Lännersta 2, område W.

Ärendet

Planområdet, beläget i södra Boo, är ett så kallat förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende och omfattar cirka 120 fastigheter. Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa

byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar, rusta upp vägsystemet samt införa kommunalt huvudmannskap för allmän plats. Detaljplanen möjliggör att det skapas drygt 30 nya fastigheter och ett mindre grupphusområde, sammantaget cirka 40 bostäder, en ny lekplats, en ny bollplan samt upprustning av del av strandpromenad. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gångvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område. Dessutom kommer detaljplanen att medföra att fastigheter som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus kan bebyggas med nya bostäder anpassade för permanentboende.

I södra delen av planområdet planeras för kulturreseptatet Baggensstaket, vilket i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Reservatet planeras antas senast 2020.

Bakgrund och process

Till grund för förnyelseplaneringen i södra Boo ligger ”Planeringsstrategi för Utvecklingsområden i Boo”, som beslutades i kommunstyrelsen 2001 och uppdaterades 2008. För Sydöstra Lännersta 2, Område W, med start-promemoria från 2005, innebar uppdateringen att planarbetet återstartades efter att ha legat vilande sedan 2006. Samråd för detaljplanen pågick mellan den 3 maj och den 15 juni 2011 och utställning pågick från den 19 april till den 22 maj 2013. Mot bakgrund av de synpunkter som inkom under utställningen beslutades att ställa ut ett reviderat förslag en gång till. Det reviderade planförslaget var tillsammans med gatukostnadsutredningen utställt en andra gång under sommaren 2015.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 29 juni 2016, § 156, att tillstyrka planförslaget och kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2016, § 316, att anta detaljplanen för sydöstra Lännersta 2, Område W. Detaljplanens antagandebeslut överklagades dock till mark- och miljödomstolen, som i sin tur förelade kommunen att yttra sig. Kommunstyrelsen beslutade den 2 oktober 2017, § 259, att lämna yttrande till mark- och miljödomstolen där det framgick att planen borde återförvisas till kommunen för ett nytt antagandebeslut med hänsyn till en otydlig planbestämmelse. Mark- och miljödomstolen beslutade därefter den 15 december 2017 att upphäva kommunfullmäktiges beslut den 12 december 2016, § 316.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats och den otydliga planbestämmelsen har tagits bort. Efter revideringarna var förslaget utställt en tredje gång mellan 17 september och 15 oktober 2018. Detaljplanen är nu uppe för antagande igen. Förslaget tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 12 december 2018 § 274.

I start-promemorian beräknades detaljplanen kunna antas under vintern 2007/2008. Anledningen till den kraftiga förseningen i detaljplaneprocessen beror på flera faktorer. Detaljplanen har avvaktat övergripande beslut kring förnyelseplaneringen och i och med att

ett stort antal fastighetsägare är berörda har det inkommit många synpunkter under planprocessen. Även domstolsprocessen som resulterade i att planen upphävdes och krävde ett omtag och ny utställning har försenat planprocessen.

Kulturresevat Baggensstaket

I södra delen av planområdet planeras för kulturresevatet Baggensstaket, vilket i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Samråd för förslaget om kulturresevat genomfördes under maj-juni 2010. Då lång tid förflutit sedan samrådet genomfördes ett nytt samråd i april-maj 2016. Den 24 januari 2017 beslutade natur- och trafiknämnden föreslå kommunfullmäktige att förklara området som kulturresevat. Kommunfullmäktige kommer att avvakta med resevatsbeslutet tills detaljplanen för sydöstra Lännersta 2 (område W) har vunnit laga kraft. Efter antagande av detaljplanen planeras mindre justeringar av resevatets avgränsning.

Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen där Södra Boo är utpekad som gles blandad bebyggelse. Naturresevat har bildats för området kring Trollsjön.

I översiktsplanen anges att ett kulturresevat ska bildas vid Baggensstaket. Detaljplanens avgränsning gjordes ursprungligen 2002, innan det fanns konkreta planer på att bilda kulturresevat i området. Detta innebär att kulturresevatet i sin helhet omfattas av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (område W). Normalt bör resevat inte bildas på område som omfattas av detaljplan för att undvika att de två lagrummen, plan- och bygglagen och miljöbalken, överlappar varandra. Det finns en risk att anläggningar som planeras i linje med resevatets syften inte är kompatibla med detaljplanebestämmelserna för området. Liknande problem med detaljplaner inom resevatgräns finns i flera av kommunens befintliga naturresevat och påbörjade naturresevatbildningar. Detaljplanens bestämmelser är dock utformade för att inte stå i strid med kulturresevatets syfte eller bestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Inför antagande uppgår de beräknade totala kostnaderna för utbyggnad och gatukostnader till 97,5 miljoner kronor. Inkomster och intäkter uppgår till 64,6 miljoner. Den beräknade nettokostnaden för kommunen blir cirka 33 miljoner.

Takpriset för gatukostnader per fastighet beslutades av kommunstyrelsen 2015 i samband med den andra granskningen av gatukostnadsutredningen och detaljplanen. En första granskning skedde 2013. Vid den tidpunkten skedde en viss subventionering av gatukostnaderna, en subventionering som fanns kvar vid antagandet av gatukostnadsutredningen 2016.

För att minska kostnaderna för allmänna anläggningarna har gatubredden hållits nere i enlighet med gatusektionerna i grannområdet SV Lännersta. Under planarbetet togs även en vändplan bort och strandpromenadens sträckning justerades.

Inför beslut om utbyggnads-PM och upphandling av entreprenör bör omfattningen av de allmänna anläggningar som ska byggas ut ses över. En ny kalkyl bör tas fram.

Konsekvenser för barn

Detaljplanen avsätter yta för lek vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Att naturmarken bevaras är också positivt för tillgången och bevarande av närnatur för lek och utevistelse. Upprustningen av vägnätet med införande av gatubelysning och övergångsställen är positivt ur trafiksäkerhetssynpunkt för barn som rör sig till fots och på cykel.

Andreas Totschnig
Enhetschef
Enheten för strategisk stadsutveckling

Hillevi Eklund
Översiktsplanerare
Enheten för strategisk stadsutveckling

Bilagor

Bilaga 1	Protokoll tillstyrkan av MSN
Bilaga 2	Tjänsteskrivelse MSN
Bilaga 3	Granskningsutlåtande 1
Bilaga 4	Granskningsutlåtande 2
Bilaga 5	Granskningsutlåtande 3
Bilaga 6	Planbeskrivning
Bilaga 7	Genomförandebeskrivning
Bilaga 8	Miljöredovisning
Bilaga 9	Plankarta blad 1
Bilaga 10	Plankarta blad 2
Bilaga 11	Plankarta blad 3
Bilaga 12	Plankarta blad 4