



Enheten för planfrågor
Inger Norsell
08-785 51 77

Datum
2013-06-04

Beteckning
4022-12375-2013

Nacka kommun

Nacka kommun
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden
Planenheten
131 81 Nacka

Ink. **2013-06-07**

Dnr

Detaljplan för sydöstra Lännersta 2 (område W) i Boo, Nacka kommun

Planförslaget (kommunens beteckning KFKS 2002/301-214, projekt 9319), upprättat i januari 2013, har översänts till Länsstyrelsen för granskning under formell utställning enligt 5 kap. 23 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL.

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar ca 120 fastigheter. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av husen redan idag utnyttjas för åretruntboende. Avsikten är att planlägga området med byggrätter för permanentboende, vilket möjliggörs genom att det kommunala vatten- och avlopps nätet byggs ut samt att en upprustning och ombyggnad sker av vägnätet, så att det uppfyller de krav som ställs i ett permanentbebott område. Planen möjliggör att det skapas ca 25 nya fastigheter. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden med delvis höga naturvärden. Arbete pågår med bildandet av kulturreservatet Baggensstäket, som i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet angränsar i norr till det blivande naturreservatet Trollsjön.

Efter detaljplanens samrådsskede har planförslaget omarbetats bl.a. vad gäller Gammeluddshemmets möjligheter till utbyggnad och avstyckning. Den i samrådsföreslaget angivna småbåtshamnen är inte längre aktuell och har därför utgått. Även justeringar av mer begränsad betydelse har gjorts, vilket framgår av utskickade handlingar.

Länsstyrelsen har i yttrande 2011-09-28 lämnat synpunkter under detaljplanens samrådsskede. Synpunkterna berörde främst strandskyddsfrågan och buller.

De statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. ÄPBL

Länsstyrelsen ska enligt 12 kap. 1 § ÄPBL pröva kommunens beslut att anta en detaljplan, om det kan befaras att beslutet t.ex. innebär att ett riksintresse inte tillgodoses, en miljö kvalitetsnorm inte följs eller att en bebyggelse blir olämplig

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

med hänsyn till de boendes hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen anser att planförslaget kan accepteras i förhållande till de statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. 1 § ÄPBL.

Eftersom planförslaget, framförallt i anslutning till Gammeluddshemmet, har omarbetats på ett sätt som innebär att större påverkan sker på natur-, kultur- och rekreationsvärden än i samrådsförslaget, lämnar Länsstyrelsen synpunkter som berör även lokala intressen.

Länsstyrelsen har i skrivande stund inte tagit del av kommunens begäran om upphävande av strandskydd. Länsstyrelsen gör dock preliminärt bedömningen att det för vissa delar sannolikt saknas sådana särskilda skäl som krävs för att strandskyddet ska kunna upphävas.

Om kommunen ändå väljer att gå vidare med planförslaget i sin nuvarande utformning är det viktigt att planen inte antas innan Länsstyrelsen tagit ställning till kommunens ansökan om strandskyddsupphävande. Ett eventuellt beslut om upphävande bör även ha vunnit laga kraft. Detta för att detaljplanen inte ska tillåta en markanvändning som inte kommer att kunna realiseras på grund av strandskyddsbestämmelserna.

Strandskydd, natur-, kultur- och rekreationsvärden

För området gäller idag 100 meter strandskydd i vatten och på land. Strandskydd finns både längs Lännerstasunden och Baggenstäket samt runt Trollsjön. Kommunen avser att översända en begäran om strandskyddsupphävande, så snart en sammanställning gjorts av de yttranden som inkommit under detaljplanens utställning.

Planbeskrivningen innehåller i nuläget inte någon heltäckande redogörelse för var kommunen avser begära strandskyddsupphävande, bl.a. saknas sådana uppgifter beträffande WD- och WB-områdena. Om kommunen vill ha frågan om upphävande av strandskydd inom dessa områden prövad av Länsstyrelsen, behöver de särskilda skälen anges och förhållandena i vattenområdena samt planens konsekvenser för naturmiljön beskrivas närmare. Detta gäller framförallt de något större WB-områden, som i dagsläget är ianspråktagna endast i liten omfattning eller inte alls.

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

Länsstyrelsen kan konstatera, utifrån föreliggande planförslag och underlagsmaterial till planen, att det är tveksamt om förutsättningar (särskilda skäl) finns för upphävande av strandskydd inom vissa delar av planförslaget. Det gäller framförallt följande områden:

- Gammeluddshemmets byggrätt har utökats västerut på mark som i samrådet föreslogs ingå i kulturresevatet. Utvidgningen sker här på tidigare ej ianspråktagen mark med höga naturvärden. Utrymme för en allmänt tillgänglig strandpromenad finns dock kvar, även om planerad tillbyggnad på grund av sin storlek kan upplevas ligga "påträngande" nära strandpromenaden.
- Även byggrätten för tillkommande byggnad norr om befintlig bebyggelse inom Gammeluddshemmet har ändrats och föreslås inte längre byggas samman med det befintliga. Byggrätten är också större, varför intrånget på strandskyddad mark blir betydligt större.
- I planen har lagts in två tomter med byggrätt för ett parhus inom det område (Lännersta 11:162) som tidigare ingick i föreslaget område för kulturresevatet. Marken är obebyggd, området har naturvärden och strandskydd råder i södra delen av kvartersmarken (på prickmark).
- I planområdet norra del, i anslutning till Trollsjön, finns en obebyggd fastighet (Lännersta 1:347), som till stor del omfattas av strandskydd. Byggrätten är tänkt för en friliggande villa och prickmark har lagts ut på den del som omfattas av strandskydd.
- WB-områden, till synes ej ianspråktaga idag, eller ianspråktaga endast i liten omfattning.

I planbeskrivningen anges att kommunen avser behålla strandskyddet inom en zon på 20 meter från strandlinjen, således till viss del även på kvartersmark för bostadsändamål (på prickmark). Avsikten är att strandområdet fortfarande ska vara allemansrättsligt tillgängligt, bl.a. sägs att stängsel inte får sättas upp. Eftersom byggnader inte får uppföras inom den kvartersmark där strandskyddet kommer att ligga kvar och dessa områden även fortsättningsvis ska vara tillgängliga för allmänheten, får de en tydlig karaktär av allmän plats.

Kvartersmark för bostadsändamål ska enligt Länsstyrelsens uppfattning normalt endast tillgodose den enskildes behov. När den enskilde åläggs att sköta mark som ska vara allmänt tillgänglig kan fastighetsägaren t.ex. bli fastighetsrättsligt ansvarig för olyckor som drabbar andra på dennes mark. Länsstyrelsen anser att den valda utformningen medför att det blir otydligt vad fastighetsägaren egentligen får göra på den del av fastigheten som inte får bebyggas. Länsstyrelsen anser därför att de områden där strandskyddet ska finnas kvar ska utpekas som allmän platsmark, även om det kan medföra att kommunen kan bli tvungen att lösa in mer mark än vad som är fallet med nuvarande utformning, med ökade kostnader som följd. Länsstyrelsen kommer inte att medverka till att strandskyddet upphävs så som planförslaget nu är utformat, eftersom gränsen för vad den enskilde får göra på den egna marken då blir otydlig.

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att Länsstyrelsen ska kunna upphäva strandskyddet krävs att det finns särskilda skäl. De särskilda skäl som kan ligga till grund för ett upphävande enligt den äldre lagstiftningen, finns bl.a. angivna i förarbetena till miljöbalken och i Naturvårdsverkets allmänna råd 1997:1. Kommunen ska i den fortsatta planprocessen, i en särskild ansökan om upphävande av strandskydd, utveckla och motivera de särskilda skäl som åberopas. En sådan ansökan ska även innehålla en beskrivning av befintliga förhållanden och planförslagets konsekvenser, sett i relation till strandskyddets syften. Till ansökan ska fogas ett utdrag av plankartan, med tydlig markering av de områden, där kommunen önskar få strandskyddet upphävt. Länsstyrelsen ser också gärna att planbeskrivningens text om upphävande av strandskydd kompletteras, så att den tydligare redovisar förutsättningarna för upphävande av strandskydd. Av både ansökan och planbeskrivning ska även framgå var strandskydd ska finnas kvar.

Kulturresevatet

Omarbetningen av planförslaget efter samrådet innebär att Gammeluddshemmet får en ökad utbyggnadsmöjlighet både väster och norr om befintlig anläggning samt en möjlighet till avstyckning av två fastigheter längs östra sidan av Sieverts väg. Mark inom det tidigare föreslagna området för kulturresevat tas därigenom i anspråk för bebyggelse, vilket innebär en negativ påverkan på natur-, kultur- och rekreationsvärden.

Det planerade kulturresevatet ligger inte inom område av riksintresse för kulturmiljövården. Området mellan Djurgårdsvägen och farleden omnämns i Nacka kommuns kulturmiljöprogram som kulturhistoriskt värdefullt på lokal nivå. I området finns flera fornlämningar, bland annat en fornborg på Ryssbergets krön. I programmet anges bland annat att ny bebyggelse ska underordnas befintlig bebyggelse och befintliga terräng- och vegetationsförhållanden ska respekteras.

Utbyggnaden av Gammeluddshemmet västerut förutsätter en kraftig bergskärning, vilket innebär en stor negativ påverkan på bl.a. landskapsbild, terräng och värdefull vegetation inom strandskyddat område. Den föreslagna utbyggnaden, som är tämligen storskalig, kommer att dölja delar av berget på ett för landskapsbild och den kulturhistoriska förståelsen av landskapet olyckligt sätt. Även om den tillkommande bebyggelsen ska anpassas till befintlig arkitektur och färgsättning, så anser Länsstyrelsen att en bebyggelse i den skalan och med den placering som föreslås, är olämplig ur kulturhistorisk synvinkel.

Vad gäller planerade parhus öster om Sieverts väg på Lännersta 11:162, så kommer de att vara väl synliga från den västra delen av kulturresevatet. De kommer även att påverka tillgängligheten till fornborgen och när den idag orörda

UTSTÄLLNINGSYTTRANDE

Datum
2013-06-04Beteckning
4022-12375-2013

naturmarken bebyggs och trädgårdar anläggs, kan detta i någon mån även förändra upplevelsen av reservatsområdet.

Av planhandlingarna bör framgå om det är ett kulturresevat enligt 7 kap. miljöbalken som åsyftas.

Buller

Länsstyrelsen framförde i samrådsyttrandet synpunkter på redovisningen av bullerfrågan i planen, och ansåg att frågan behövde ses över. Så har också skett, och Länsstyrelsen anser nu att bullerfrågan är tillfredsställande belyst.

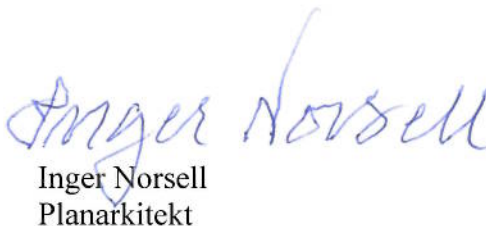
Övrigt

Plankartorna saknar förklaringar till grundkartebeteckningarna.

R-markeringar som visar fornlämningarnas läge bör finnas på planens grundkarta.



Johan Hjalmarsson
Bitr. länsarkitekt



Inger Norsell
Planarkitekt

Kopia till:
SBk (ERD)
SBp (IN), pärmen