

UTLÅTANDE 3

2018-11-23

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Planområdet, beläget i södra Boo, är ett så kallat förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende och omfattar cirka 120 fastigheter.

Med detaljplanen tillkommer genom avstyckning drygt 40 nya bostäder, en ny lekplats och bollplan samt upprustning av del av strandpromenaden.

Detaljplanens huvudsyfte är att införa byggrätter lämpliga för permanentbostäder och att rusta upp vägar samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar. Allmän plats ändras från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Planen syftar vidare till att skydda områdets kvaliteter i landskapsbild och kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö.

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2016 att anta detaljplanen. Detaljplanens antagandebeslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i sin tur förelade kommunen att yttra sig.

Detaljplanen hade en bestämmelse med följande lydelse; ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga.*” Bestämmelsen hade förekommit i två andra planer, som tidigare upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig.

Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 att lämna yttrande till mark- och miljödomstolen med anledning av överklagan. Kommunstyrelsens beslut innebar att kommunen begärde att planen skulle återförvisas för omarbetning inför ett nytt antagandebeslut i kommunfullmäktige. Mark- och miljödomstolen beslutade därefter, den 15 december 2017, att upphäva kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats. Planbestämmelserna för de huvudbyggnader som var större än den angivna generella storleken och som tidigare stred

mot bestämmelsen om byggrätts storlek har ändrats till att nu motsvara byggnadens faktiska storlek. I övrigt sker ingen ändring av ursprungligt planförslag.

Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda av de ändrade planbestämmelserna ställdes planförslaget ut på nytt. Föreliggande planförslag utgör en revidering av byggrätters storlek. Framförda synpunkter som inte tillgodosetts från den tidigare utställningen 2015 och det 2016 reviderade planförslaget kvarstår.

Under utställningstiden, del av september och oktober 2018, har ett flertal synpunkter som framfördes under den tidigare utställningen upprepats. Dessa synpunkter har behandlats i tidigare utlåtanden daterade 2016-01-12 och 2016-11-01 samt i gatukostnadsutredningen, som har vunnit laga kraft.

Synpunkter och justeringar som avser revideringen:

- Inga synpunkter har framförts på de ändrade byggrätternas storlek från fastighetsägare, som var berörda av denna revidering.
- Otydligheter på plankartan och genomförandebeskrivning har justerats och tydliggjorts.
- Grundkartan har kompletterats med R-markering för fornlämningsområden.
- En mindre del av kommunalt ägd kvarters- och naturmark har uppmärksammats beröras av naturreservatet för Trollsjön. Plangränsen har, efter godkännande från berörd fastighetsägare (Lännersta 1:596) justerats så att denna del inte längre ingår i planområdet.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslagets syfte och innehåll

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa ändamålsenliga byggrätter, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar, att rusta upp vägsystemet samt att införa kommunalt huvudmannaskap för allmän plats. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Planområdet omfattar cirka 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det genom avstyckning skapas drygt 30 nya fastigheter samt ett mindre grupphusområde om cirka 10 lägenheter på fastigheten Lännersta 1:876. Med undantag för grupphusområdet och Gammeluddens vårdhem får bostadshusen högst innehålla två lägenheter.

Området har mycket värdefull natur- och kulturmiljö med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden. I främst den södra delen av

planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där ges vissa restriktioner i utformningen. Värdefull växtlighet och berg hållas skyddas, både genom att naturmark avsätts som allmän plats och genom planbestämmelser om särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda fastigheter.

Lännersta strandpromenad, som utgör en värdefull rekreativ och historisk länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden, föreslås till sin största del utgöra allmän plats. En mindre del kommer att ligga kvar på kvartersmark. För att inte hindra allmäntillgängligheten inom denna del förutsätts att nuvarande servitut och strandskyddsförordnande bibehålls.

I södra delen av planområdet planeras för kulturresevatet Baggensstaket, vilket i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet gränsar i norr även till naturresevatet vid Trollsjön.

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2016, § 316, att anta detaljplanen för sydöstra Lännersta 2, Område W. Detaljplanens antagandebeslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i sin tur förelade kommunen att yttra sig.

Planen hade en bestämmelse med följande lydelse; ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga.*” Bestämmelsen hade förekommit i två andra planer, som tidigare upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig.

Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 2 oktober 2017, § 259, lämna yttrande till mark- och miljödomstolen med anledning av överklagan. Kommunstyrelsens beslut innebar att kommunen begärde att planen skulle återförvisas för omarbetning inför ett nytt antagandebeslut i kommunfullmäktige.

Mark- och miljödomstolen beslutade därefter, den 15 december 2017, att upphäva kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats och planbestämmelsen om att ”*Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga*” har tagits bort. En översyn av samtliga husstorlekar har utförts. Planbestämmelserna för de huvudbyggnader som var större än den generella storleken och som stred mot bestämmelsen om byggrätts storlek har ändrats till att nu motsvara byggnadens faktiska storlek.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade den 10 januari 2005, § 11, att godkänna startpromemorian för detaljplanen.

Kommunstyrelsen godkände ”Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo”, med förslag till områdesindelning och tidplaner den 18 augusti 2008, § 145. För Sydöstra

Lännersta 2, Område W, innebar detta att planarbetet återstartades efter att ha legat vilande sedan 2006, samt att beslut togs om att området ska ha kommunalt huvudmannskap för allmänna platser samt för vatten och avlopp.

Samråd skedde mellan den 3 maj och den 15 juni 2011.

Utställning 1

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 13 februari 2013, § 74, att ställa ut planförslaget. Detaljplan och gatukostnadsutredning var samtidigt utställda från den 19 april till den 22 maj 2013.

Utställning 2

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 mars 2015, § 60, att ställa ut ett i februari 2014 och i mars 2015 reviderat planförslag. Reviderat planförslag och gatukostnadsutredning var utställda under tiden den 9 juni till och med den 25 augusti 2015. Miljö och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 juni 2016, § 156, att tillstyrka planförslaget med ändring att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden skulle ändras till 5 år. Planförslaget med denna revidering tillstyrktes av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 november 2016, § 244. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 12 december 2016, § 316.

Utställning 3

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 20 juni 2018, § 156, att ställa ut det i maj 2018 reviderade planförslaget. Utställningstiden varade från den 17 september till och med den 15 oktober 2018.

Yttranden under utställningen

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget:

- Sjöfartsverket
- Trafikförvaltningen Stockholms läns landsting
- Skanova
- Enheten för fastighetsförvaltning
- Boo hembygdsförening

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget:

- Lantmäterimyndigheten
- Länsstyrelsen
- Nacka vatten och avfall AB
- Nacka Miljövårdsråd
- Boo Miljö- och Naturvänner

Synpunkter har även inkommit från ägarna till 15 stycken fastigheter inom planområdet samt en från boende utanför planområdet.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Återkommande synpunkter

Ett flertal fastighetsägare tar ånyo upp frågan om avstyckning av sina fastigheter, förändring av så kallade punktprickade områden, oftast med mark- och vegetationsskydd, strandskydd, intrång för vägar och slänter samt gatukostnaders storlek.

Föreliggande detaljplaneförslag utgör en revidering av den tidigare av kommunfullmäktige i december 2016 antagna detaljplanen. Syftet med revideringen är att planbestämmelserna för de huvudbyggnader och komplementbyggnader som var större än den angivna generella storleken och som tidigare stred mot bestämmelsen om byggrätts storlek ändrats till att nu motsvara byggnadens faktiska storlek. Norr om Trollsjövägen anpassas plangränsen till Trollsjöns naturreservat. I övrigt sker i huvudsak ingen ändring av ursprungligt planförslag. Tidigare framförda synpunkter som inte blivit tillgodosedda kvarstår. Se planenhetens kommentar i Utlåtande daterade 2016-01-12 och 2016-11-01. Synpunkter som berör gatukostnadsutredningen har hanterats i samband med denna. Gatukostnaderna vann laga kraft den 24 december 2016.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

- 1. Länsstyrelsen** bedömer att förslaget under nu kända förhållanden inte strider mot de intressen, enligt plan- och bygglagen, som länsstyrelsen har att bevaka. Länsstyrelsen har beslutat den 17 november 2016 om att upphäva delar av strandskyddet (Dnr 511-32989-2016). Fornlämningar ska vara tydligt markerade på plankartan.

Planenhetens kommentar.

Grundkartan har kompletterats med R-markering för områden med fornlämningar.

- 2. Lantmäterimyndigheten** konstaterar att planområdets gränser inte anpassats till naturreservat Trollsjön. Grundkartan bör för att fylla sin funktion inte vara äldre än tre månader. Strandskyddet upphävs inte inom all kvartersmark, vilket kan medföra problem vid kommande fastighetsbildning. Enligt kartbilagan till strandskydd framgår inte att strandskyddet är upphävt för 11 m² kvartersmark, som ska överföras från 1:4 till 41:3. En översyn av byggrätten bör göras för att undvika dubbla bestämmelser om utnyttjandegrad på samma bostadsfastighet. Det är oklart hur servitutet för x-området ska utformas över byggrätten på Lännersta 11:162. Planbestämmelsen för bryggor är otydlig och kan skapa oklarhet om rättigheter för hur bryggan ska bildas. Avgränsning mellan kvartersmark och vattenområde är oklar. I genomförandebeskrivningen anges olika kriterier som ska uppfyllas innan bygglov kan beviljas. Någon bestämmelse om förskjuten genomförandetid finns dock inte. Fastighetsbestämning kan komma att behövas för fastigheter med osäkert gränsläge. De ekonomiska frågorna bör kompletteras med information om ersättning. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras med frågan om överföring av gemensamhetsanläggningar inom områden med fastighetsplan. Genomförandebeskrivningen bör kompletteras hur områdena för teknisk anläggning är tänkta att genomföras.

Villkoren för upphävande av några servitut kan utgöra viss osäkerhet enligt fastighetsbildningslagen.

Genomförandebeskrivningen nämner inget om genomförandet av ledningsrätt och u-områden.

I övrigt förutsätts att detaljplaneförslaget är utformat så att det inte hindrar planerat kulturresevat.

Planenhetens kommentar.

En mindre del av kommunalt ägd kvarters- och naturmark har uppmärksammas beröras av naturreservatet för Trollsjön. Plangränsen har, efter godkännande från berörd fastighetsägare (Lännersta 1:596) justerats så att denna del inte längre ingår i planområdet.

I samband med inventeringen inför revideringen har konstaterats att inga förändringar skett som kan påverka grundkartan.

Fastigheter som berörs av strandskyddet är befintliga och enligt detaljplanen medges inte någon avstyckning.

Strandlinjen är något osäker, men förhållandet har inte bedömts påverka planens utformning.

Genomförandebeskrivningen har förtydligats beträffande lämplig tidpunkt för start av enskilt byggande, ersättningsfrågor samt gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter med mera.

Utformning av detaljplan och kulturresevat har samordnats. Arbetet med inrättandet av resevatet kommer att ske efter att detaljplanen antagits.

3. Nacka vatten och avfall konstaterar att dagens krav angående dagvattenhantering inte uppfylls på grund av detaljplanens tillkomsttid. Detta måste beaktas om källare byggs.

Smala vägar och små vändplaner kan förorsaka problem för sophämtningen.

Planenhetens kommentar.

I planområdet har lokaliserats områden inom vilka dagvattenproblem kan uppstå.

Planen medger där endast komplementbyggnader.

Körbanebredder och vändplatser följer i huvudsak standarden för ”ortens sed”. För att undvika tunga transporter på Lännersta strandpromenad till fastigheten

Lännersta 41:3 har särskild plats för sophämtning anvisats vid Djurgårdsvägen.

4. Nacka Miljövårdsråd anser i stort sett att planförslaget är bra.

Det glesa bebyggelsemönstret med ganska vildvuxen vegetation ger området en speciell karaktär, som bör finnas kvar. För att inte tappa områdets karaktär och sammanhang måste ny bebyggelse vara tydligt styrd via detaljplanen med avseende på storlek, placering, antal och till viss del utseende. Nya byggnader som uppförs på kulturhistoriskt värdefulla platser ska förses med högre krav än på andra platser. Speciellt är det visuella intrycket från sjösidan viktigt.

Miljövårdsrådet anser att det är av största vikt att Lännersta strandpromenad bevaras. Det är viktigt att gångvägen möjliggör vandringar längs hela sträckan, då den har ett mycket högt värde ur rekreations- och kulturellt hänseende. Det är bra att planförslaget innehåller rivning av ett antal bryggor i dåligt skick. En viktig del är

att förslaget inte tillåter bebyggelse på tomtmarken längs strandpromenaden. Miljövårdsrådet anser inte att det är självklart att ha privat tillgång till den strandnära komplementbebyggelsen.

Planenhetens kommentar:

Enheten delar till stor del Miljövårdsrådets uppfattning beträffande värdet av vegetation och anpassning av nybebyggelsen till områdets natur- och kulturmiljö. Detaljplanen innehåller därför särskilt skydd för värdefull mark och vegetation samt restriktioner för den strandnära bebyggelsen och nybebyggelsen i slutningszonen mot Lännerstasunden.

Lännersta strandpromenad har ett mycket högt rekreations- och kulturvärde, varför den bör rustas upp och vara allmäntillgänglig på hela sträckan från Tollare till Baggensfjärden. För närvarande finns ingen överenskommelse med berörda fastighetsägare om kommunalt övertagande av skötsel och underhåll på en delsträcka av promenaden. Tills vidare finns strandskydd och servitut som reglerar allmäntillgängligheten.

5. Boo Miljö- och Naturvänner vidhåller sitt tidigare yttrande och anser att planen inte kan godkännas utan ändringar.

Föreningen anser att mark- och vegetationsskyddet inte är tillräckligt. Den biologiska mångfalden och lokalklimatet kommer att försämrats.

Exploateringen vid Sieverts väg ska utgå och i stället ingå i kommande kulturresevat.

För västra delen av Lännersta strandpromenad, som går över privata fastigheter, ska kommunen överta skötsel och underhåll samt att allmäntillgängligheten ges ett framtida skydd.

Planenhetens kommentar:

Beträffande underhåll och skötsel av strandpromenaden se planenhetens kommentar ovan (punkt 4). I övrigt se planenhetens kommentar i Utlåtande daterat 2016-01-12.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare inom planområdet

6. JM AB, ägare till fastigheterna Lännersta 1:12 och 1:13 vidhåller via ombud sitt tidigare yttrande.

Bolagen anser att tre nya villafastigheter kan tillskapas inom fastigheten Lännersta 1:13 utan att påverka fornlämningarna. Resterande del av fastigheten tillsammans med Lännersta 1:12 skulle då ingå i förslaget kulturresevat. Om kommunen inte kan medge detta är JM öppen för byggrätter, som medger uppförande av vårdlokaler.

Vidare konstaterar JM att skilda genomförandetider strider mot 5 kap 5 § i den äldre plan- och bygglagstiftningen.

Planenhetens kommentar:

Beträffande avstyckningsmöjligheter se planenhetens kommentar i Utlåtande daterat 2016-01-12.

Beträffande skilda genomförandetider anger ÄPBL (1987:10) 5 kap 5 § 1:a stycket sista meningen att ” För skilda områden av planen kan olika genomförandetider bestämmas”.

7. Ägaren till fastigheten Lännersta 1:876 framför synpunkter på inlösen för vägbreddning och gatukostnadernas storlek enligt tidigare yttrande.

Planenhetens kommentar:

Se planenhetens kommentar i Utlåtande daterat 2016-01-12.
Beträffande gatukostnaden och fastighetens andelstal så har gatukostnadsutredningen vunnit laga kraft, 2016-12-24.

8. Ägaren till fastigheten Lännersta 1:357 och 1:998, via ombud, avser att dela fastigheten i tre nya fastigheter. För den södra nya fastigheten utgör föreslagen punktprickad mark svårigheter att placera en garagebyggnad. Beteckningen f_3 , med krav på träfasad ifrågasätts.

Planenhetens kommentar:

Planförslaget medger tre fastigheter. Planen läser inte de tidigare skisserade fastighetsgränserna eller placering av komplementbyggnader. Gränsers lägen med beaktande av lämplig byggnadsplacering får tas upp med lantmäterimyndigheten i samband med kommande fastighetsbildning.

Planbestämmelsen f_3 innebär att fasad i huvudsak ska vara av trä. Detta krav ställs med hänsyn till fastighetens höga läge och omgivande bebyggelsemiljö. Denna bestämmelse är inte heller någon förändring i förhållande till det ursprungliga planförslaget.

9. Ägaren till fastigheten Lännersta 1:321, har för avsikt att dela fastigheten. Överenskommelse om tillfart med grannfastigheten Lännersta 1:357 m.fl. har inte kunnat träffas, varför ägaren nu önskar att tillfarten till den övre södra nya avstyckningen ska ske inom den egna fastigheten enligt bifogad skiss.

Planenhetens kommentar:

Skisserad ny tillfartsväg bedömer planenheten inte möjlig med hänsyn till det branta terrängavsnittet, cirka 9 meters nivåskillnad på en sträcka av drygt 30 meter. Enligt detaljplaneförslaget redovisas en lösning att tillsammans med intilliggande fastigheter anordna en gemensam väg, som kan ges godtagbar standard, vilket fastighetsägarna tidigare varit överens om.

Fastighetsägaren har per telefon meddelat att undersöka möjligheten av att inom den egna fastigheten placera garage och biluppställningsplats vid Gammeluddsvägen och anlägga en till terrängen anpassad gångväg till sin nya avstyckade fastighet.

10. Ägaren till fastigheten Lännersta 1:20, anser att gästhuset vid stranden som är korsmarkerat ska redovisas som bostad med beteckningen B.

Planenhetens kommentar:

Bebyggelsen på fastigheten bedöms planenlig. Hela fastigheten utgör bostadsändamål med användningsbeteckningen B. På fastighet får endast en huvudbyggnad uppföras. Som huvudbyggnad bedöms det större bostadshuset, vars byggnadsarea och nockhöjd har reglerats genom planbestämmelser. Resterande byggnader på fastigheten betraktas som komplementbyggnader utan att närmare precisera ändamålet.

11. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:1238** har haft brygga sedan 1954, då den togs över från den tidigare ägaren. Fastighetsägaren vill nu få båtplats inom den planerade bryggföreningen inom WB₁ – området.

Planenhetens kommentar:

De fastighetsägare inom planområdet som har bryggor i Fladen, som kommer att tas bort, bör i första hand erbjudas båtplats i den planerade bryggföreningen. Kommunens markförvaltning kommer att ansvara för arrendeavtal med en bryggförening. I avtalet kan bland annat regleras vilka som ska erbjudas plats.

12. **Ägaren till fastigheten Bo 1:1061**, påpekar att plankarta och genomförandebeskrivning inte korresponderar vad gäller antal avstyckningsbara fastigheter för fastigheterna Bo 1:1060 och Bo 1:1060.

Planenhetens kommentar:

Enligt detaljplanens bestämmelser är Bo 1:1061 delbar till två fastigheter och Bo 1:1060 är inte avstyckningsbar. Planhandlingarnas genomförandebeskrivning har korrigerats enligt plankartans fastighetsbeteckningar.

13. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:342** har haft brygga sedan 1920-talet. Om den behöver rivas bör ersättningsplats erbjudas vid den nya bryggan. I övrigt tar fastighetsägaren upp synpunkter som framfördes vid den tidigare utställningen beträffande mark som tas i anspråk för vägbreddning, hur kompensation ska ske och gatukostnadernas storlek. Under det tidigare planarbetet begärdes att fastigheten skall få avstyckas, vilket medgavs. Detta är nu inte aktuellt, varför tidigare önskemål nu tas tillbaka.

Planenhetens kommentar:

De fastighetsägare inom planområdet som har bryggor i Fladen, som kommer att tas bort, bör i första hand erbjudas båtplats i den planerade bryggföreningen. Kommunens markförvaltning kommer att ansvara för arrendeavtal med en bryggförening. I avtalet kan bland annat regleras vilka som ska erbjudas plats.

Fastigheten har i den tidigare utställda detaljplanen redovisats som avstyckningsbar. Planenheten har bedömt att fastighetens storlek, huvudbyggnads placering och topografiska förutsättningar gör den lämplig för att kunna bilda två fastigheter. Fastighetsägaren avgör själv om och när en sådan fastighetsbildning ska ske. Se för övriga synpunkter planenhetens kommentar i Utlåtande daterat 2016-01-12. Beträffande gatukostnaden och fastighetens andelstal så har gatukostnadsutredningen vunnit laga kraft, 2016-12-24.

14. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:335** ifrågasätter att planförslaget inte medger avstyckning av fastigheten och anser att den punktprickade marken på fastighetens östra del ska tas bort för att möjliggöra en ny byggnad.

Planenhetens kommentar:

Planenheten har bedömt att fastigheten inte avstyckningsbar. Denna uppfattning grundar sig på fastighetens topografiska förutsättningar med en nivåskillnad på drygt 20 meter, det stora värdet för närmiljön och landskapsbilden av att bevara det obebyggda bergspartiet i kvarterets centrala del, vilket tillsammans med angränsande fastigheter även utgör en spridningskorridor för flora och fauna. Se vidare under rubriken "Återkommande synpunkter", sidan 5, samt Utlåtande 2015-01-12.

15. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:335** har tidigare fått avslag att stycka fastigheten, men vill nu ånyo få detta prövat.

Planenhetens kommentar:

Föreliggande detaljplaneförslag utgör en revidering av tidigare antagen plan. Fastigheten har tidigare bedömts olämplig att avstycka med hänsyn till fastighetens topografiska förutsättningar och skydd av värdefull mark och vegetation. Se vidare under rubriken "Återkommande synpunkter", sidan 5, samt Utlåtande daterat 2016-01-12

16. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:804** framför synpunkter på gatukostnader, markintrång för släntanpassning, takkostnad och indexuppräknings och fastighetens andelstal av gatukostnaden. Vidare vill fastighetsägaren ha möjlighet att uppföra murar och plank högre än 0,5 meter på punktprickad mark, till exempel är det önskvärt med en två meter hög mur i västra fastighetsgränsen mot planerad förskola.

Planenhetens kommentar:

Synpunkterna framfördes i samband med den tidigare utställda detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Se vidare under rubriken "Återkommande synpunkter", sidan 5 samt Utlåtande daterat 2016-01-12 och i gatukostnadsutredningen. Beträffande gatukostnaden och fastighetens andelstal så har gatukostnadsutredningen vunnit laga kraft, 2016-12-24. Murar, plank eller annan tät avskärmande konstruktion högre än 0,5 meter inom punktprickat område medges ej. Uppförande av mur eller plank på annan del inom fastigheten kräver bygglov.

17. **Ägaren till fastigheten Lännersta 1:898** vill ha möjlighet att bygga en övervåning, vilket planbestämmelserna inte medger. Hur beräknas nockhöjden? Anser att den punktprickade marken i norr är oskälig stor och undrar hur huvudbyggnaden på grannfastigheten kunde få tillåtelse att bygga ett par meter från fastighetsgräns?

Avser att uppföra en garagebyggnad i fastighetens sydöstra hörn.

En kalkyl för kommunens inlösenkostnad bör redovisas.

Förutsätter att gemensamhetsanläggningen för väg täcks av gatukostnaden.

Anser att anslutningsavgiften för vatten och avlopp som bygger på tomtstorlek är felaktig.

Om fastighetsgränsen följer Trollsjövägens körbana finns det utrymme att öka fastigheten i dess sydöstra del?

Andelstalen för gatukostnaderna bygger på felaktig grund.

Planenhetens kommentar:

Nockhöjd beräknas i princip som byggnadshöjd, enligt Plan- och byggförordningens regler. Höjden beräknas från medelnivån som marken har invid byggnaden, under förutsättning att byggnaden inte ligger mindre än sex meter från allmän plats.

Detaljplanen medger således inte ytterligare en våning av befintligt bostadshus.

Detaljplanen medger en komplementbyggnad i fastighetens sydöstra hörn.

Gemensamhetsanläggning för väg ansvarar och bekostar respektive fastighetsägare för, eftersom den är enskild. I samband med fastighetsbildningen kommer detta att närmare regleras.

Fastighetens södra gräns mot Trollsjövägen avses inte förändras.

Se vidare under rubriken ”Återkommande synpunkter”, sidan 5, samt Utlåtande daterat 2016-01-12.

Övriga frågor som inlösenkostnader, andelstal för gatukostnader, vatten- och avloppstaxa m.m. regleras inte i detaljplan. Beträffande fastighetens gatukostnad och andelstal så har gatukostnadsutredningen vunnit laga kraft, 2016-12-24.

18. Ägaren till fastigheten Lännersta 1:336, konstaterar att ”Lillhuset” inte finns med på grundkartan. Eftersom detta ska renoveras och befintligt lusthus ska flyttas in på fastigheten är frågan om strandskyddsdispens erforderas. För tillfart till fastigheten finns ingen nytta av en gemensamhetsanläggning, eftersom fastigheten angörs direkt från Trollsjövägen.

Kommer besökande till naturreservatet att utnyttja vägen?

Planenhetens kommentar:

”Lillhusets” läge är inte inmätt och därför inte redovisat på grundkartan. Detta förhållande bedöms inte påverka planens utformning eller fastighetens bygggrätt. Under förutsättning att fastigheten angörs direkt från Trollsjövägen behöver den inte ingå i en gemensamhetsanläggning. Frågan får regleras i samband med fastighetsbildningen.

Strandskyddet på hela fastigheten kommer att upphävas så snart som detaljplanen vinner laga kraft.

Besökande till reservatet är hänvisade till planerad parkeringsplats vid Nytorpsvägen.

19. Ägaren till fastigheten Lännersta 1:341 Kryssmarkering på bostadshuset saknas på grundkartan. Varför har fastigheten markerats med p₁?

Vad krävs för att bostadshuset ska ändras till permanentbostad?

Kan staket uppsättas på punktprickad mark?

Utanför fastigheten finns en asfalterad yta. Om denna inte ska finnas kvar kan i stället punktprickad mark inne på fastigheten användas för parkering?

Vad händer med ett LTA-system för vatten och avlopp vid elavbrott?

Vad betyder de långa pilarna på plankartan?

Planenhetens kommentar:

Kryssmarkering eller avsaknad av kryss på huvudbyggnaden har ingen betydelse beträffande fastighetens byggrätt.

På fastigheten ligger huvudbyggnaden närmare än 4,5 meter till fastighetsgräns, som är planens föreskrivna mått till grannes gräns. Planbestämmelsen p₁ medger denna avvikelser från det generella avståndet.

Detaljplanen innebär att byggrätterna anpassas efter ett åretruntboende

Den punktprickade marken utgör så kallad förgårdsmark som inte får bebyggas.

Parkering av bilar eller uppsättande av staket, häck eller dylikt är inget hinder.

Värmekabeln, som ligger tillsammans med vatten- och avloppsledningarna under mark i en isolerad låda, fungerar som uppvärmning av ledningarna och träderna i funktion om det blir extremt kallt. Vid elavbrott under några dygn ska ledningarna normalt inte kunna frysa sönder.

Pilarna på plankarta hänvisar till vilka planbestämmelser som gäller inom respektive del av fastigheten.

20. Ägaren till fastigheterna Lännersta 1:4, 1:50 och 11:82, anser att fastigheterna oproportionerligt begränsas på grund av:

- Ny gata till Lännersta 41:3, som redan har servitutsrätt för utfart, innebär stor risk att den närmaste linden dör och allén skadas.
- Strandskyddet ligger kvar inom del av fastigheten.
- Lindarna i allén invid Djurgårdsvägen kommer att skadas om inte gatuområdet förskjuts åt norr, bort från lindarna.
- Detaljplanens genomförandetid har begränsats till 5 år mot tidigare 10 år, vilket angränsande områden har.

Planenhetens kommentar:

Vägen fram till fastigheten Lännersta 41:3 är redan i dag anpassad och används för biltrafik. Den utgör även del av Lännersta strandpromenad. Del av fastigheten Lännersta 1:4 är belagd med servitut för gångtrafik, som är allmäntillgängligt. Servitutet och strandskyddet är nödvändigt för att trygga allmänhetens tillgänglighet till strandpromenaden. I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp planeras förbindelsepunkt för fastigheten Lännersta 41:3 i dess fastighetsgräns. Ledningarna kommer att dras från Djurgårdsvägen via tillfartsvägen till 41:3. Fastighetens hämtning av hushållsavfall sker på anvisad plats söder om Djurgårdsvägen. Detta har reglerats i en fastighetsplan. Tillfartsvägen föreslås som lokalgata, vilken sammanbinds med Lännersta strandpromenad. Sammantaget utgör detta starka motiv att vägen utläggs som allmän plats, men med hänsyn till den relativt låga trafikbelastningen kan körbanebredd i huvudsak anpassas till nuvarande bredd.

Lindarna och Lindallén utmed Djurgårdsvägen bedöms inte påverkas av väg-, vatten- och avloppsutbyggnaden. Vid arbetet kommer mycket stor hänsyn tas till de enligt planbestämmelserna skyddade lindarna. Vatten- och avloppsledningarna är grunt förlagda och Djurgårdsvägens körbana är planerad att byggas i gatuområdets norra del. Vid anläggningsarbetena kommer särskild expertis att följa och bevaka arbetet på plats. Detta ska ske i samråd med länsstyrelsen, som är ansvarig myndighet och får medge dispens från biotopskyddet.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 juni 2016, § 156, att tillstyrka planförslaget med ändring av genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden ändras till fem år. Se syftet nedan, under punkt 21, samt Utlåtanden daterade 2016-01-12 och 2016-11-01.

Övriga inkomna synpunkter

21. Läsare på biblioteket i Orminge, har en undran om Lännersta strandpromenad. Det framgår att kommunen anser det även är viktigt på privat mark att strandpromenaden inte förfaller. Finns det någon möjlighet till detta? Om servitut anger att promenaden skall vara ”tillgänglig”, är då fastighetsägaren skyldig att tillse detta?

Planenhetens kommentar:

Frågan om underhållsskyldighet för del av promenaden är svår att besvara. Kommunen har vid möten med berörda fastighetsägare inte fått till någon överenskommelse att få rusta upp promenaden eller att få överta den som allmän plats. Vem som i nuläget har ansvaret för underhållet, servitutsägarna eller fastighetsägarna, är inte klarlagt.

Mot bakgrund av den nuvarande låsta situationen har kommunen beslutat att strandskyddet ska ligga kvar på strandfastigheterna och att införa en kort genomförandetid, fem år, för berörda fastigheter. Detta i syfte att nå en förhandlingslösning om kommunalt underhåll alternativt att promenaden genom planändring blir allmän plats och därigenom trygga promenaden för framtiden.

Justeringar efter granskning

Synpunkter i granskningen har föranlett mindre justeringar i syfte att tydliggöra plankartans bestämmelser och dess genomförande:

- Inga synpunkter har framförts på de ändrade byggrätternas storlek från fastighetsägare, som var berörda av denna revidering.
- Otydligheter på plankartan och genomförandebeskrivning har justerats och tydliggjorts.
- Grundkartan har kompletterats med R-markering för fornlämningsområden.
- En mindre del av kommunalt ägd kvarters- och naturmark har uppmärksamats beröras av naturreservatet för Trollsjön. Plangränsen har, efter godkännande från berörd fastighetsägare (Lännersta 1:596) justerats så att denna del inte längre ingår i planområdet.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt