

2015-08-12

TJÄNSTESKRIVELSE

NTN 2015/664

Natur- och trafiknämnden

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

Förslag till beslut

Natur- och trafiknämnden antar förslag till granskningsyttrande enligt tjänsteskrivelsens bilaga 1.

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet.

Granskningshandlingar finns på nackas hemsida

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_lannersta/Sidor/default.aspx

Ärendet

Enligt planbeskrivningen innebär planen att allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gångvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Detaljplanen möjliggör att det skapas drygt 30 nya fastigheter samt ett mindre grupphusområde. Bostadshusen kan innehålla flera lägenheter.

Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden. Utmed Lännerstasunden finns Lännersta strandpromenad, som utgör en värdefull rekreativ och historisk länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare till Baggensfjärden.

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. Det har gjorts ändringar i förslaget till detaljplan i form av två bostadstomter inom det tidigare föreslagna kulturresevatet, vilket medfört att kulturresevatets gränser och stigsystem har arbetats om.



Följande ändringar har gjorts efter samråd:

- Ett förslag till revidering av detaljplanen som innebar att förskolan inte längre placeras inom aktuellt planområde var våren 2014 ute för samråd. En mindre grupphusbebyggelse har här i stället tillkommit. Förändringen har arbetats in i det nu aktuella förslaget.
- Flera fastigheter medges rätt att avstycka sina tomter.
- Mindre justeringar av vägar och vändplaner har gjorts.
- Mark som utgjorde s.k. punkt- och korsprickade områden har justerats.
- Områden i Lännerstasunden och Fladen för bryggor har justerats och kompletterats.
- Detaljplanen omfattar inte längre hela Lännersta strandpromenad, som tidigare var utlagd som allmän plats. Detta innebär att denna nu undantagna del även fortsättningsvis kommer att utgöra tomtmark belagt med servitut och omfattas av områdesbestämmelser samt att allmänhetens rätt att utnyttja promenaden begränsas.
- Gammeluddshemmets bygg rätt samt del av Lännersta 4:1 har anpassats efter Länsstyrelsens beslut om avgränsning av strandskyddsförordnandet.

Planenhetens kommentarer på NTN:s samrådsyttrande

Tekniska nämndens synpunkter på gatubredder har inte tillgodosetts i planförslaget. Uppsamlingsplatser för avfall saknas på de platser dit sopfordon inte kommer fram. Under vintertid kan det finnas behov av tillfälliga uppsamlingsplatser.

Planenhetens kommentar: Gatubredderna har utformats enligt den vägstandard som var gällande i Nacka kommun när planförslaget togs fram. Lokalgatornas utformning har även behövt anpassats efter bl.a. befintlig bebyggelse, värdefull växtlighet, fornlämningar och terrängförhållanden.

Detaljplanen omfattar inte längre hela Lännersta strandpromenad, som tidigare var utlagd som allmän plats. Detta innebär att denna nu undantagna del även fortsättningsvis kommer att utgöra tomtmark belagt med servitut och omfattas av områdesbestämmelser samt att allmänhetens rätt att utnyttja promenaden begränsas.

Huvudprincipen har varit att alla fastigheter ska få möjlighet till hämtning av avfall vid fastighetsgränsen.

För ett fåtal fastigheter går det dock p.g.a. platsbrist och/eller terrängförhållanden inte att anordna avfallsbaktering vid fastighetsgränsen, varför avfallsbehållarna där får ställas ut de dagar som soporna töms. Alla lokalgator har värdmjlighet för snöröjningsfordon och kommer att snöröjas kontinuerligt, varför något behov av tillfälliga uppsamlingsplatser för sopor under vintern inte bedöms finnas.

Planenheten är medveten om problematiken med tydligheten mellan privat och offentlig mark och det poängteras i planhandlingarna att det är viktigt att skillnaden blir tydlig. Strandpromenaden låg redan tidigare utanför gatukostnadsutredningen. Liggande förslag angående gator är det som gäller. Principen är att det ska finnas plats på alla enskilda fastigheter till sopor. Problem uppstår på enskilda fastigheter på grund av väglutningar och liknande. Sopkärl kan ställas ut tillfälligt för hämtning på allmän plats.

Bilaga

- 1 Förslag till yttrande
- 2 Granskningshandlingar

Heidi Swahn, Nämndsekreterare Natur- och trafiknämnden



2013-05-21

1 (3)

Yttrande

TN 2011/189-214

Miljö- & stadsbyggnadsnämnden

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

KFKS 2002/301 214

Tekniska nämnden lämnar följande yttrande

Gågata

Tekniska nämnden anser att det som i utställningshandlingen står som Gångfartsgata inte är korrekt, utan lämpligast är att skriva in en bestämmelse om "Gågata" istället för Gångfartsområde.

Bestämmelsen "Gågata" kan trafikregleras med en LTF enligt trafikförordningen och följer delvis samma principer som "Gångfartsområde" (tidigare Gärdsgata) men förbjuder motordriven genomfartstrafik.

Motortrafik är förbjuden i områden markerade som gågor, med undantag för varuleveranser och behöriga transporter av t ex. boende, gäster, sjuka eller rörelsehindrade personer.

Fordon får högst köra i gångfart och gående har alltid företräde och gågatan ska ej förväxlas med gångväg.

Eftersom strandpromenaden som enbart är reglerad för gångtrafik ansluter enligt nuvarande plan till "Gångfartsgata" vars bestämmelse saknas, stämmer "Gågata" bättre överens med syftet.

Byggrätter utmed Sieverts väg och

Nya (efter samrådet)byggrätter utmed Sieverts väg möjliggör uppförande av ett parhus eller två friliggande villor som till sin helhet placeras inom tidigare oexploaterad naturmark som föreslagits som allmän plats och kulturresevat. Byggnaderna placeras på en av få relativt plana ytor inom området. Naturmarken har dokumenterade naturvärden och har även ett historiskt värde eftersom man funnit arkeologiska fynd från slaget vid Stäket 1719.

Naturmarken utgör en buffertzon mellan fornborgen och befintlig bebyggelse.

Konsekvenser

Befintliga och planerade stigsystem måste ledas om och tillgängligheten till allmän plats försämrats. De nya byggnaderna privatiserar entrén till fornborgsområdet och kommer att synas från fornborgen.



2 (3)

2013-05-21

Yttrande
TN 2011/189-214

Gammeluddens utbyggnadsmöjlighet mot väster

Gammeluddshemmets nya (sedan utställningen) utbyggnadsmöjlighet mot väster kommer att innebära att en tvåvåningsbyggnad med källare uppförs mellan 3 och 5 meter från strandpromenaden.

Det är positivt att planen ändrats så att allmänheten ges möjlighet att gå bakom Gammeluddshemmet på x-området. Gångmöjligheten är värdefull för besökare inom området, som genväg mellan kulturresevatets olika delar och som alternativ väg då "Lagns promenaden" är översvämmad.

Konsekvenser

Byggrättens placering innebär att befintlig strandpromenad delvis måste flyttas ut. Marken sluttar brant ner mot vattnet och konstbyggnader, stödmurar eller liknande kommer att krävas.

Det begränsade utrymmet utmed stranden innebär att de som rör sig utmed vattnet riskerar att upplevas som ett störningsmoment för dem som kommer att bo i den föreslagna byggnaden.

Besökare som vill utnyttja X-området, som säkrar gångmöjligheten för allmänheten bakom Gammeluddshemmet, tvingas gå igenom byggnaden genom en öppen passage i husets nedre plan. Det kan medföra en osäkerhet om vad som är privat respektive allmänt och påverkar upplevelsen av att röra sig i ett natur- och kulturområde.

Den föreslagna byggnaden förutsätter omfattande sprängningar i fornborgsberget vilket skapar höga bergsskärningar som bedöms bli minst lika höga som byggnaden. Eventuella konsekvenser för dagvattnet från naturmarken till följd av bergsskärningen är inte utredda i planarbetet. Eventuella ökade flöden eller förändrad vattenföring kan kräva utbyggnad av dagvattensystem inom kvartersmarken. Behov, ansvar och kostnader för sådana anläggningar har inte utretts.

Tillgängligheten till allmän plats/naturområdet påverkas negativt eftersom stigsystemen måste leidas om och en planerad stig måste ersättas av en trappa.

Kostnaden för upprustningen av strandpromenaden har i sent skede lyfts ur projektbudgeten

Delar av kostnaden för upprustningen av strandpromenaden har i sent skede lyfts ur projektbudgeten/gatakostnadsutredningen. Det saknas fem miljoner kronor i förhållande till framtagna kalkyl, vilket motsvarar kostnaden för upprustning av strandpromenaden på de sträckor som har lågt standard (där det krävs trädäck, stödmurar eller spänger över branta passager). Om strandpromenaden inte rustas i sin helhet kan kommunen inte garantera säkerheten för gångtrafikanterna och strandpromenaden riskerar att behöva stängas av.



2013-05-21

Yttrande
TN 2011/189-214

3 (3)

Konsekvenser

Om inte nödvändig upprustning/justering av strandpromenaden utförs i samband med övrig utbyggnad av område W enligt detaljplan och gatukostnadsutredning, kommer denna utbyggnad i efterhand att behöva göras som ett skattefinansierat investeringsprojekt, se utdrag ur PBL nedan.

Att ordna allmänna platser som kommunen är huvudman för

Efter hand som bebyggelsen färdigställs enligt detaljplanen ska kommunen ordna de gator och andra allmänna platser som kommunen är huvudman för, så att de kan användas för avsett ändamål. Kommunen ska upplåta platserna för allmän användning så snart det område som platserna finns inom är färdigbyggt enligt detaljplanen. Om gervomförandetiden har löpt ut, ska kommunen upplåta allmänna platser efter hand som bebyggelsen färdigställs. När platserna upplåts för allmän användning ska de vara ordnade på ett ändamålsenligt sätt och i överensstämmelse med ortens sed och gällande detaljplan. Begreppet *enlighet med ortens sed* ska utläsas som att kommunen exempelvis är skyldig att hålla en likvärdig gatustandard inom likartade planområden. Kommunen får göra små avvikelser från planen om dessa inte motverkar syftet med planen. [Plan- och bygglag \(2010:900\) 6:18](#)

Vägbredder

Tekniska nämndens synpunkter i samrådet gällande vägbredder är inte tillgodosedda i planförslaget.

Dock saknas det på flera ställen markeringar i planen på uppsamlingsplatser för avfall på de gator som är för smala för att trafikera med sophämtningsfordon. Under vintersäsong kan behov av tillfälliga uppsamlingsplatser uppstå.

Konsekvenser

Föreslagen vägutformning kan innebära att avfallshämtningen i en del fall inte kommer att kunna ske från enskilda fastigheter. Fler gemensamma uppsamlingsplatser kan komma att behövas. Smala vägar kan innebära att sopbilar, snöröjningsfordon eller räddningstjänsten inte kan komma fram. Effekterna blir försämrad service gentemot enskilda hushåll. I de fall mindre hämtfordon ska sättas in för att uppehålla sophämtningen innebär det högre kostnader p.g.a lägre effektivitet vilket medför krav på höjning av avfallstaxan.

Tekniska nämnden

Gunilla Grudevall-Steen
OrdförandeDag Björklund
Teknisk direktör