

2016-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/301-214
Projekt 9319

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo, reviderat i augusti 2016

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker det reviderade planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Sammanfattning

Planområdet, beläget i södra Boo, är ett s.k. förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende och omfattar ca 120 fastigheter.

Sammantaget kan planförslaget efter utbyggnad omfatta ca 150 fastigheter och ett område för grupphusbebyggelse om ca 10 lägenheter samt vårdhemmet Gammeludden.

Detaljplanens syfte är att införa byggrätter lämpliga för permanentbostäder och 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.

Mot bakgrund av de synpunkter som inkom under planarbetet, efter den tidigare utställningen under våren 2013, har ett antal ändringar gjorts. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda av dessa ändringar samt att vissa ändringar hade ett större allmänintresse beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut det reviderade förslaget. Det reviderade planförslaget var tillsammans med gatukostnadsutredningen utställda över sommaren 2015. Efter utställningstiden har mindre ändringar gjorts som hanterats enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

Inkomna synpunkter under utställningen berör i huvudsak gatustandard, intrång för breddning av gatuområden, tillgängligheten till Lännersta strandpromenad, bryggor, utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem, lämpligheten av nya byggrätter, avstyckningsmöjligheter samt kultur- och naturmiljö.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 29 juni 2016 att tillstyrka planförslaget med ändringen att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden i områdets sydvästra del ändras från 10 år till 5 år.



Mot bakgrund av miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut tillställdes, det i augusti 2016 reviderade planförslaget, för yttrande de fastighetsägare som var berörda av ändringen av genomförandetiden. Med anledning av den föreslagna ändrade genomförandetiden har erinringar från fyra av fem fastighetsägare inkommit. Fastighetsägarna anser att hållbara motiv till den förkortade genomförandetiden saknas, genomförandetiden strider mot plan- och bygglagen och att nuvarande servitut inte ger allmänheten rätt till gångväg. Utöver synpunkter beträffande den ändrade genomförandetiden tas även synpunkter upp som framförts i samband med tidigare utställningar och revideringar, vilka finns redovisade och kommenterade i yttrande och utlåtande efter respektive samråd och utställning.

Planenheten anser att det finns skäl till en kortare genomförandetid för strandfastigheterna i sydvästra delen utmed strandpromenaden. En utbyggnad inom planen för sydöstra Lännersta är mycket angelägen med hänsyn till bl.a. områdets undermåliga vatten-, avlopps- och vägstandard samt att fler och fler bosätter sig året runt i fritidshus, vilket medför ett ökat bebyggelsetryck, som försvårar den sanitära situationen ytterligare. För att inte ytterligare försena utbyggnaden av allmänna anläggningar inom övriga planområdet, i avvaktan på en uppgörelse beträffande tillgängligheten för allmänheten till strandpromenaden, har miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat att föreslå ändring av genomförandetiden för strandfastigheterna. För strandzonen inom det reviderade området finns ingen allmän plats med allmänna anläggningar som ska byggas ut, varför genomförandetiden här kan kortas ner till 5 år.

Ärendet

Detaljplaneområdet är beläget i södra Boo. Planen syftar till att ge möjlighet till permanentboende genom att införa ändamålsenliga byggrätter, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. 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 för villabebyggelse samt ett mindre grupphusområde om cirka 10 lägenheter. Bostadshusen kan innehålla flera 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 i planförslaget ges vissa restriktioner i utformningen. Värdefull växtlighet och

berghällar skyddas, både genom att naturmark avsätts som allmän plats och genom planbestämmelser om särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter. 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 tomtmark. För denna del förutsätts att nuvarande servitut och strandskyddsförordnande bibehålls. Inom södra delen av planområdet planeras för kulturreseptatet Baggensstaket. Planområdet gränsar i norr även till naturreservatet vid Trollsjön.

Mot bakgrund av synpunkter som inkommit under planarbetet och efter den tidigare utställningen (utställning 1) under våren 2013 föreslogs ett antal ändringar. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda samt att vissa ändringar bedömts ha ett större allmänintresse togs ett reviderat planförslag fram för att ställas ut för ny granskning.

Under utställningstiden (utställning 2) över sommaren 2015, av det reviderade planförslaget har synpunkter framförts som berör:

- Den undantagna delen av strandpromenaden gör plankartan svårsläst och svårtolkad, vilket inte uppfyller PBL:s tydlighetskrav (Länsstyrelsen)
- Komplettering av grundkartan (Lantmäterimyndigheten)
- Gatustandard, bredder och vändplaner
- Djurgårdsvägens klassificering som uppsamlingsgata
- Intrång p.g.a. ändrade och nya gatusträckningar, breddökningar, diken och vändplaner
- Säkerställande av allmänhetens tillgång till Lännersta strandpromenad genom allmän plats alternativt ändring av servitutet på tomtmark
- Utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem och dess verksamhet
- Strandskyddets omfattning vid Lännerstasunden och Trollsjön
- Tillkommande nya tomter vid Sieverts väg och Nytorpsvägen
- Skydd av kulturmiljö, värdefull mark och vegetation
- Byggrätters storlek och avstyckningar
- Bryggors placering och rätt till båtplats
- Rivningsförbud medför planskada (enl. ägaren till Lännersta 11:15)
- Kommunens ansvar för dagvattenhanteringen

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under utställningstiden (utställning 2) har några mindre ändringar gjorts:

- Med hänsyn till Länsstyrelsen beslut beträffande Lännersta strandpromenad föreslås att den ska ingå i detaljplanen som kvartersmark, som inte får bebyggas, med bibehållande av strandskyddsförordnandet och servitutet för gångväg.
- Kommunens begäran om upphävande av strandskydd kommer att revideras och anpassas till förutsättningarna att Lännersta strandpromenad ingår i planen som kvartersmark.
- Planbestämmelsen om rivningsförbud av huvudbyggnaden på Lännersta 11:15 tas bort och ersätts med en bestämmelse om varsamhet och anpassning.
- Byggrätten på Lännersta 11:89 har anpassats till befintlig pool och poolbyggnad.



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-29, § 156, att:

1. Tillstyrka planförslaget med ändringen att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden ändras till 5 år.
2. Föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget med ändringen att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden ändras till 5 år.
3. Komplettera tidigare ansökan till länsstyrelsen att upphäva strandskyddsförordnandet inom delar av området.

Mot bakgrund av miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut tillställdes, det i augusti 2016 reviderade planförslaget, för yttrande de fastighetsägare som var berörda av ändringen av genomförandetiden.

Med anledning av den föreslagna ändrade genomförandetiden har erinringar från fyra av fem fastighetsägare inkommit.

Sammanfattningsvis framförs att;

- hållbara motiv till den förkortade genomförandetiden saknas
- genomförandetiden strider mot plan- och bygglagen
- strandskyddet ska upphävas inom all kvartersmark
- nuvarande servitut inte ger allmänheten rätt till gångväg
- benämningen Lännersta strandpromenad och skyltar är vilseledande och ska tas bort
- utöver synpunkter beträffande den ändrade genomförandetiden tas även synpunkter upp som framförts i samband med tidigare utställningar och revideringar, vilka finns redovisade och kommenterade i yttranden och utlåtanden efter respektive samråd och utställning

Planenheten anser att det finns skäl till en kortare genomförandetid för strandfastigheterna i sydvästra delen utmed strandpromenaden. En utbyggnad inom planen för sydöstra Lännersta är mycket angelägen med hänsyn till bl.a. områdets undermåliga vatten-, avlopps- och vägstandard samt att fler och fler bosätter sig året runt i fritidshus, vilket medför ett ökat bebyggelsetryck, som försvårar den sanitära situationen ytterligare. För att inte ytterligare försena utbyggnaden av allmänna anläggningar inom övriga planområdet, i avvaktan på en uppgörelse beträffande tillgängligheten för allmänheten till strandpromenaden, har miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat att föreslå ändring av genomförandetiden för strandfastigheterna. För strandzonen inom det reviderade området finns ingen allmän plats med allmänna anläggningar som ska byggas ut, varför genomförandetiden kan kortas ner till 5 år.

Ett stort antal boende, speciellt i södra Boo, har bl.a. genom en namnsamling påtalat vikten av en sammanhängande allmän strandpromenad från Tollare i väster till Baggensfjärden i öster. Under ett flertal år har kommunen fört förhandlingar med berörda fastighetsägare om tillträde för ett kommunalt underhåll och skötsel av promenaden alternativt att lägga ut promenaden som allmän plats. För närvarande gäller ett officiärservitut och strandskyddsförordnande. Inom strandzonen gäller tillträdesrätt för allmänheten.



Mot bakgrund av miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2016-06-29, § 156, och vad som här anförts av planenheten föreslås att det i augusti 2016 reviderade planförslaget tillstyrks.

Ekonomiska konsekvenser

Totala kostnaderna för gator och park uppgår till 64,3 miljoner kronor minskat med avgående kostnader och generell jämkning om ca 23,5 miljoner kronor. Gatukostnaderna som de boende i område W ska betala är ca 40,8 mkr. Detta ger en gatukostnad för en fastighet med andelstal 1,0 på ca 260 000 kronor.

Handlingar i ärendet

1. Utlåtande 1
2. Utlåtande 2
3. Planbeskrivning
4. Reviderad detaljplanekarta, del 1
5. Reviderad detaljplanekarta del 2
6. Reviderad detaljplanekarta del 3
7. Reviderad detaljplanekarta del 4
8. Genomförandebeskrivning
9. Miljöredovisning
10. Förslag till upphävande av strandskyddsförordnandet

Till tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

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

Tidplan

Tillstyrkan reviderad detaljplan MSN	4:e kvartalet -16
Antagande reviderad detaljplan KF	1:a kvartalet -17
Laga kraft	2:a kvartalet -17 (under förutsättning att detaljplanen inte överklagas)

Gatukostnadsutredning hanteras parallellt med detaljplanen enligt ovan. Inom vissa kvarter har fastighetsplaner upprättats, vilka vinner laga kraft så snart detaljplanen vunnit laga kraft.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Översikt Sydöstra Lännersta 2 (Område W)

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
√	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2005-01-10, § 11	KS	
√	Detaljplan, samråd	2011-04-19	Planchef	Delegationsbeslut Samr.tid 3/5 – 15/6 -11
√	Detaljplan, yttrande, samråd	-	KSAU	Inget yttrande
√	Gatukostnadsutredning, samråd	2011-04-27 -13	Expl.chef	Delegationsbeslut
√	Detaljplan, utställning	2013-02-13, § 57	MSN	Utst.tid 19/3 – 22/5 - 13
√	Detaljplan, yttrande, utställning	2013-05-14, § 102	KSSU	Tillstyrker, rev. förskola
√	Gatukostnadsutredning, utställning	2013-03-25, § 74	KS	Utst.tid 19/3 – 22/5 -14
√	Rev. detaljplan (Lännersta 1:876) samråd (ep-förfarande)	-	-	Delegationsbeslut Samr.tid 20/1 – 13/2 -14
√	Rev. detaljplan, ny utställning	2015-03-25, § 60	MSN	Utst.tid 9/6 – 25/8 -15
√	Rev. gatukostn.utredn. ny utställning	-	Expl.chef	Utst.tid 9/6 – 25/8 -15
√	Rev. detaljplan (ep-förfarande)	2015-11-04 -15	Planchef	Delegationsbeslut Samr.tid 10/11 - 3/12 -15
√	Detaljplan, tillstyrkan	2016-06-29, § 156	MSN	Tillstyrker med förslag att rev. del vid strandprom.
√	Rev. detaljplan del av strandprom. (ep-förfarande)	2016-06-29, § 156 2016-11-09, § xxx	MSN	Samr.tid 24/8 – 23/9 -16
√	Detaljplan, tillstyrkan		KSSU	
√	Gatukostnadsersättning, antagande		KS	
√	Avtal Gammeludden, godkännande		KF	
√	Detaljplan, antagande		KF	
√	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
√	Utbyggnads-PM		KS	
√	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
√	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
√	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
√	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning