

UTLÅTANDE 2

2016-11-01

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Normalt planförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE 2

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

Sammanfattning

Detaljplanen för sydöstra Lännersta 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.

Föreliggande utlåtande, betecknat ”utlåtande 2” utgör en komplettering av tidigare utlåtande, upprättat den 16 januari 2016. Detta utlåtande avser det i augusti 2016 reviderade planförslaget. Revideringen omfattar en mindre del av detaljplanens sydvästra del utmed Lännerstasunden.

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 ger inte 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 officialservitut 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.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2005-01-10, § 11, att godkänna startpromemorian för detaljplanen.

Kommunstyrelsen godkände ”Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo”, med förslag till områdesindelning och tidplaner 2008-08-18, § 145. För Sydöstra Lännersta 2 innebar detta att planarbetet återstartades efter att ha legat vilande sedan 2006, samt att beslut togs om att området ska ha kommunalt huvudmannaskap 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 2013-02-13, § 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 2015-03-25, § 60, att ställa ut ett i februari 2014 och i mars 2015 reviderat planförslag. Reviderat planförslag och gatukostnadsutredning var utställda på nytt under tiden den 9 juni till och med den 25 augusti 2015.

Efter utställningstiden har mindre ändringar gjorts. Berörda sakägare har under tiden den 10 november till och med den 3 december 2015 givits möjlighet att lämna synpunkter över det i november 2015 reviderade detaljplaneförslaget.

Tidigare yttranden har inarbetats och redovisats i utlåtandet daterat 2016-01-12.

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

- Tillstyrka planförslaget med ändringen att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden ändras till 5 år.
- Föreslå att kommunfullmäktige antar planförslaget med ändringen att genomförandetiden för strandfastigheterna längs strandpromenaden ändras till 5 år.
- 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, under tiden den 24 augusti till och med den 23 september 2016.

Inkomna synpunkter

Länsstyrelsens enhet för planfrågor har ingen erinran.

Lantmäterimyndigheten i Nacka har ingen erinran.

Ägaren till Lännersta 1:20 har ingen erinran mot föreslagen revidering. Ägaren vill att tidigare framförda synpunkter tas i beaktande.

Planenhetens kommentar:

Tidigare framförda synpunkter har behandlats i utlåtandet 2016-01-12.

Gemensamt yttrande från ägarna till Lännersta 11:10, 11:15 och 11:95 avser inte medverka i ytterligare diskussioner om ändrat servitut, den förfallna strandstigen kommer med naturnödvändighet fortsätta att förfalla samt anser att det inte finns skäl att ytterligare fördröja det trängande ärendet.

Revideringen kan inte mot sakägarnas önskan genomföras.

Motiv saknas till den förkortade genomförandetiden.

Om kommunen skulle bli huvudman alternativt rättshavare sjunker taxerings- och marknadsvärde avsevärt.

Fastighetsägarna kommer inte fortsättningsvis att vidta åtgärder som ökar framkomlighet och hindra stigens förfall.

På kommunens kartor och på skyltar används beteckningen ”Lännersta strandpromenad”, vilket är missvisande och ska därför tas bort.

Konsult med uppdrag av ägaren till Lännersta 1:4

Enligt plan- och bygglagen syftar en detaljplan till att lägga fast och reglera markanvändningen. Kommunens syfte med den korta genomförandetiden är att ge tid åt förhandlingar om markanvändningen. Eftersom detaljplanen inte kommer att genomföras genom etappvis utbyggnad är det olämpligt med olika genomförandetider. Anser att detaljplanen i sin helhet ska ges genomförandetid om 10 år.

Ägaren tar upp tidigare framförda synpunkter angående den nya lokalgatan över fastigheten, ifrågasätter strandskyddsförordnandet på kvarteretsmark samt Djurgårdsvägens standard och behovet av denna som genomfartsgata.

Konsult med uppdrag av ägaren till Lännersta 11:89

Enligt plan- och bygglagen syftar en detaljplan till att lägga fast och reglera markanvändningen. Kommunens syfte med den korta genomförandetiden är att ge tid åt förhandlingar om markanvändningen. Om förhandlingarna inte leder till resultat ges kommunen möjlighet efter fem år att ändra detaljplanen och lägga ut gångstigen som allmän plats. Detta syfte finns inte nämnt i plan- och bygglagen eller dess förarbeten. Anser vidare att detaljplanen i sin helhet ska ges genomförandetiden 10 år.

Strandskyddet ska upphävas på hela fastigheten, eftersom den blir utlagd som tomtmark. Kommunens syfte, att inte upphäva strandskyddet är att gångstigen ska kunna utnyttjas av allmänheten med stöd av strandskyddet och ett avtal mellan kommunen och berörda fastighetsägare. Detta syfte är i strid mot plan- och bygglagen.

Tidigare framförda synpunkter som inte beaktats kvarstår.

Planenhetens kommentar av skrivelser från ägarna till Lännersta 11:10, 11:15, 11:95 (gemensam skrivelse) samt från 1:4 och 11:89:

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna i den nya lagen ska bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den nya lagens införande. Denna detaljplan påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas. Enligt ÄPBL 5 kap. 5 § kan för skilda områden olika genomförandetider bestämmas av kommunen.

Utbyggnaden av allmänna anläggningar är mycket angelägen inom planområdet med hänsyn till den låga sanitära standarden och undermåliga vägstandarderna. Projektering har påbörjats för allmänna anläggningar. Eftersom projektering, upphandling och utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt vägar för hela områdets försörjning bedömts som relativt tidskrävande samt att omvandlingen av fritidshusen till åretruntbostäder kräver en längre utbyggnadstid är det motiverat med en genomförandetid för större delen av området till 10

år. För strandfastigheterna finns ingen allmän plats med allmänna anläggningar som ska byggas ut, varför genomförandetiden här kan kortas ner till föreslagna 5 år.

Enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut 2016-06-29, § 156, framgår av protokollsanteckningarna att det finns starka skäl till att hela promenaden ska vara allmäntillgänglig, vilket kan regleras via avtal eller genom att lägga ut promenaden som allmän plats i detaljplan. Det är av stor vikt att lösa frågan om strandpromenaden, innan ytterligare utbyggnadsmöjligheter inom det strandskyddade området kan bli aktuella.

Vägskyltning är ingen fråga som kan regleras i detaljplan. Enligt fastighetsregistret har Lännersta 41:3 gatuadress Lännersta strandpromenad 1.

Tidigare framförda synpunkter har behandlats i utlåtandet 2016-01-12.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt