

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för sydöstra Lännersta 2, Område W, i Boo

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att införa byggrätter lämpliga för permanentboende och att rusta upp vägar samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar. Huvudmannaskapet för allmän plats ändras från enskilt till kommunalt. Planen syftar vidare till att skydda områdets kvaliteter i landskapsbild och kulturhistorisk värdefull bebyggelsemiljö. Med detaljplanen tillkommer genom avstyckning drygt 40 nya bostäder, en ny lekplats och bollplan samt upprustning av del av strandpromenaden. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut i december 2016 överklagades till mark- och miljödomstolen, som 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 hade upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig. Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen 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 att upphäva kommunfullmäktiges antagandebeslut.

Det tidigare antagna planförslaget har reviderats och ställts ut på nytt. 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. Under denna utställningstid har ett flertal synpunkter som framfördes under den tidigare utställningen upprepats. Dessa synpunkter har behandlats i tidigare utlåtanden och i gatukostnadsutredning. Inga synpunkter har framförts på de ändrade byggrätternas storlek.

Projektets totala kostnad bedöms till cirka 64,3 miljoner kronor. Intäkterna är beräknade till cirka 40,8 miljoner kronor. Projektet förväntas ge ett underskott på cirka 23,5 miljoner kronor.

Ärendet

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 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 värdefull bebyggelsemiljö.

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 bergghällar 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 och rustas upp. 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 till Trollsjöns naturreservat.

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, 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 reviderats och planbestämmelsen 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.

Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda av de ändrade planbestämmelserna ställdes planförslaget ut på nytt. Föreliggande planförslag utgör i huvudsak en revidering av byggrätters storlek. 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. Inga synpunkter har framförts på de ändrade byggrätternas storlek.

Synpunkter och justeringar som avser revideringen:

- 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.
- Inga synpunkter har framförts på de ändrade byggrätternas storlek från fastighetsägare, som var berörda av denna revidering.
- Otydligheter på plankartan och i genomförandebeskrivningen 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 Trollsjön. Plangränsen har justerats så att denna del inte längre ingår i planen.

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

Ekonomiska konsekvenser

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

Konsekvenser för barn

Planförslaget innebär att flertalet befintliga bostadshus får större byggrätter motsvarande permanentboende och därmed minskad trångboddhet för många. Den sanitära situationen förbättras genom utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Upprustning av vägar och utbyggnad av gångbanor med bättre belysning ger ökad trafiksäkerhet och trygghet. En gemensam lekplats och en bollplan anläggs. Delar av strandpromenaden rustas upp. Sammantaget innebär detta positiva konsekvenser för alla boende i området oavsett ålder.

Handlingar i ärendet

1. Denna tjänsteskrivelse
2. Utlåtande 3 efter utställning 3
3. Utlåtande 1 och 2 efter utställning 2
4. Planbeskrivning
5. Genomförandebeskrivning
6. Miljööredovisning
7. Reviderad detaljplanekarta med bestämmelser (del 1 – 4)

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Tidplan

Tillstyrkan reviderad detaljplan MSN	December 2018
Antagande reviderad detaljplan	Mars 2019
Laga kraft	2:a kvartalet 2019 (under förutsättning att detaljplanen inte överklagas)

Planenheten

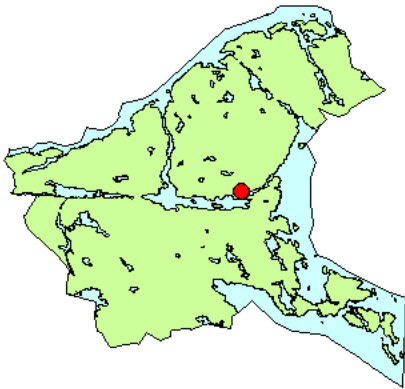
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

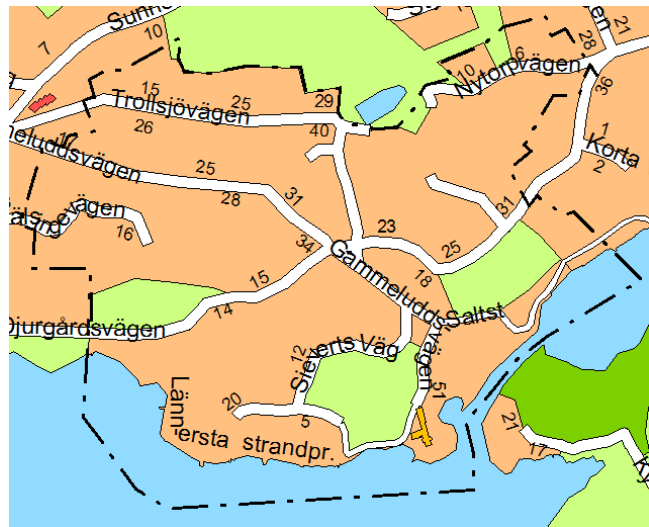
Översikt Sydöstra Lännersta 2 (Område W), kommunala beslut Detaljplan och gatukostnadsutredning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2005-01-10, § 11	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2011-04-19	Planchef	Delegationsbeslut/information MSN
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	-	KSAU	Inget yttrande
✓	Gatukostnadsutredning, samråd	2011-04-27	Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, utställning	2013-02-13, § 57	MSN	Utst.tid 19/3 – 22/5, 2013
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	2013-05-14, § 102	KSSU	Tillstyrker, rev. Förskola utgår
✓	Gatukostnadsutredning, utställning	2013-03-25, § 74	KS	Utst.tid 19/3 – 22/5, 2013
✓	Rev. detaljplan (Lännersta 1:876) samråd PBL 5:7 (ep-förfarande)	-		Delegationsbeslut Samrådstid 20/1 – 13/2, 2014
✓	Rev. detaljplan, ny utställning	2015-03-25, § 60	MSN	Utst.tid 9/6 – 25/8, 2015
✓	Rev. gatukostnadsutredning	-	Expl.chef	Utst.tid 9/6 – 25/8, 2015
✓	Detaljplan, tillstyrkan med undantag för del av strandpromenaden	2016-06-29, § 156	MSN	Tillstyrker med rev. del av strandpromenaden
✓	Rev. detaljplan del av strandprom. Samråd PBL 5:7 (ep-förfarande)		MSN	Samrådstid 24/8 – 23/9 2016
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-11-09, § 244	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande	2016-11-28, § 323	KS	Laga kraft 24/12 2016
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-11-28, § 324	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2016-12-12, § 316	KF	Detaljplanen överklagad. MMD begär kommunens yttrande
✓	Detaljplan, yttrande till MMD	2017-10-02, § 259	KS	Begär åter för rev. MMD 2017-12-15 upphäver KF:s ant.beslut
✓	Detaljplan, rev. Utställning	2018-06-20, § 156	MSN	Utst.tid 17/9 – 15/10, 2018
✓	Detaljplan, rev. Tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, rev. Antagande		KF	

✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning