

Kommunstyrelsens stadsutvecklings-
utskott

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, Område W

Yttrande under utställning

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott beslutar i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 53 att inte ha någon erinran mot föreslagen detaljplan för Sydöstra Lännersta 2, område W, utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen; bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi.

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt miljön och ge möjlighet till permanentboende genom införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp och att vägarna rustas upp till erforderlig standard.

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasundet och Baggensstaket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda bostadsområden med främst villabebyggelse. Detaljplaneförslaget omfattar 120 fastigheter och ger möjlighet till 29 nya fastigheter genom avstyckning. Nacka kommun kommer att vara huvudman för VA och allmän platsmark, vilket innebär att kommunen ansvarar för utbyggnaden och drift och underhåll av dessa.

Två befintliga bostadsfastigheter ägs av Nacka kommun. Av dessa kommer fastigheten Lännersta 1:347 till drygt hälften av att säljas som bostadstomt. En del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 norr om Nytorpsvägen kommer att avstyckas som bostadstomt och säljas.

Mark som idag ägs av Gammeluddshemmet kommer till stor del, ca 26000 kvm, att lösas in för kommande kulturresevat i området. Två byggrätter tillskapas på Gammeluddens fastighet. En överenskommelse med Gammeluddshemmet medför att kommunen inte betalar



marklösen för området. Det befintliga Gammeluddshemmet får utökad byggrätt, vilket kan medföra nya arbetstillfällen.

Kostnaden för hela projektet är 95,4 mkr och inkomster/intäkter är 62,5 mkr. Detta innebär ett nettounderskott på 32,9 mkr.

Ärendet

Detaljplanens huvudsyfte är att bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön och ge möjlighet till permanentboende, genom införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse. Fastigheterna ansluts till kommunalt vatten och avlopp och att vägarna rustas upp till erforderlig standard.

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Lännerstasundet och Baggensstaket i söder samt naturområdet i anslutning till Trollsjön i norr. I väster och öster angränsar planområdet mot befintliga, och huvudsakligen redan planlagda, bostadsområden med främst villabebyggelse.

Området omfattar 120 fastigheter. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende.

I området ligger också Gammeluddshemmet.

Plangenomförandet kommer att medföra att 29 nya fastigheter skapas i de delar av planområdet som tål förtätning, med hänsyn till natur- och kulturmiljövården. Nya fastigheter skapas främst genom avstyckning från befintliga fastigheter. Två befintliga bostadsfastigheter ägs av Nacka kommun. Av dessa kommer Lännersta 1:347 till drygt hälften av att säljas som bostadstomt. En del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 norr om Nytorpsvägen kommer att avstyckas som bostadstomt och säljas.

Huvudmannskapet för allmän platsmark ska vara kommunalt, där bl a större delen av strandpromenaden ingår.

Arbete pågår med bildandet av kulturreservatet Baggensstaket, som i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Planområdet angränsar i norr av naturreservatet Trollsjön. För båda reservaten kommer tillfart att ske genom planområdet.

Vägnätet behålls i huvudsak med Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen som uppsamlingsgator med gångbanor. Nytorpsvägen förlängs i planområdets nordöstra hörn. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på Gammeluddsvägen, på så sätt att svårigheter att få tillräcklig standard (vägbredd, svängradie och lutning) på den befintliga Sieverts väg.



Synpunkter och förslag

Planförslaget är förenligt med Nackas översiktsplan antagen 2012. I översiktsplanen anges området anges som gles bebyggelse, intressant för kulturmiljövården, höga naturvärden och att området är berört av riksintressen.

Bostäder

Planområdet innehåller ca 120 befintliga fastigheter för bostadsändamål, vilka är i enskild ägo. Detaljplanen ger möjlighet till 29 nya fastigheter genom att fastigheterna avstyckas. Ytterligare boende som anhörigboende och äldreboende kan inrymmas inom fastigheten Gammeludden.

Arbetsplatser

Det befintliga Gammeluddens gästhem får utökad byggrätt, vilket kan medföra nya arbetstillfällen.

Mark

Planområdet upptas till största delen av privatägda bostadsfastigheter. Fastigheterna har mycket varierande storlekar, med ett tiotal på över 4000 m² och flertalet på ca 2000 m². Nacka kommun är största fastighetsägare, men markinnehavet består främst av vägmark och vattenområden. Två befintliga bostadsfastigheter ägs av Nacka kommun. Av dessa kommer Lännersta 1:347 till drygt hälften av att säljas som bostadstomt, medan resterande del sparas som naturmark. Lännersta 1:592 kommer i sin helhet att sparas som naturmark. En del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 norr om Nytorpsvägen kommer att avstyckas som bostadstomt och säljas.

Det största privata fastighetsinnehavet inom området upptas av de fastigheter (Lännersta 1:4, 1:50 och 11:82) som hör till sekelskiftesvillan Lindängen. Andra stora fastighetsägare är bostadsföretaget JM och det privata sjukhemmet Gammeludden, vilkas fastigheter dock huvudsakligen ligger i anslutning till område som är tänkt för kulturresevatet Baggensstaket. Resterande del av den allmänna platsmarken är privatägd. Kommunen har rätt att lösa in marken ca 26000 kvm, som ska ingå i den allmänna platsmarken för kommande kulturresevat.

Innan bygglov beviljas ska erforderlig fastighetsbildning såsom avstyckningar och fastighetsregleringar, framförallt inlösen av kvartermark i enlighet med detaljplanen vara genomförd. Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår behov av vägslänter (z-områden i plankartan) på tomtmark. Dessa områden kan komma att tas i anspråk för servitut som ger kommunen rätt att anlägga och bibehålla vägslänt.



Genomförandefrågor

Nacka kommun kommer att vara huvudman för allmän platsmark och är ansvarig för att vägarna byggs ut till kommunal standard, samt att gångvägar och park- och naturmark iordningsställs. Nacka kommun ansvarar därefter för drift och underhåll av den allmänna platsmarken. Kommun kommer även att vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna genom Tekniska nämnden. Nacka kommun är därför ansvarig för att vatten- och avloppsanledningarna byggs ut i området. LTA (Lättrycksatt avlopp) kommer att användas.

Nytorpsvägen i planområdets nordöstra hörn förlängs för att få en bättre lutning på tillfartsvägen till ett antal fastigheter. Vidare byggs Sieverts väg om så att dess utfart sker på Djurgårdsvägen istället för på Gammeluddsvägen, p.g.a. svårigheter att få tillräcklig standard (vägbredd, svängradie och lutning) på den befintliga Sieverts väg. Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångbanor. Respektive fastighetsägare svarar för byggande av byggnader och servisledningar inom kvartersmark.

Ekonomi

Nedan redovisas de preliminära kostnaderna, enligt gatukostnadsutredningen under utställningen.

Kostnadspost	Kr	Kr
Utbyggnad av gator, gc-vägar inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	30 136 000	
Utbyggnad av gångbanor inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	3 933 000	
Belysning: Gata, gc-väg, lekbollplan	5 875 000	
Marklösen/släntanpassning	9 108 000	
Parkanläggning, samt naturmark	14 652 000	
Administration	622 000	
Summa kostnader		64 326 000
Avgår, samordningsvinst VA	1 011 000	
Gångstigar	1 657 000	
50 % av gångbanorna	2 176 000	
50 % av lekplats	645 000	
50 % av gångfartsgatan intill strandpromenad	204 000	
50 % av trappled	138 000	
Fyra allmänna parkeringsplatser till naturreservatet	56 000	
Lännersta strandpromenad, strandskoning	8 915 000	
Inlösen mark till kulturreseptat	1 900 000	
Summa avgår		16 702 000



SUMMA		47 624 000
Avgår, generell jämkning	6 800 000	
SUMMA. Att fördela på berörda fastigheter		40 824 000

Enligt gatukostnadsutredningen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) uppgår kostnaden för allmänna anläggningar 64,3 mkr. Gatukostnadsersättningarna att fördela på berörda fastighetsägare är 40,8 mkr. En generell jämkning föreslås på 6,8 mkr. Totalt bidrar kommunen med 23,5 mkr.

Den kostnadsnivå som anges vid utställning av gatukostnader skall, justerat för kostnadsförändringar över tid, ska gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av gata och park genomförts. Preliminär gatukostnadsersättning för en fastighet med andelstal 1,0 (befintlig fastighet obebyggd) är 264 312 kr.

Totala kostnaderna för hela projektet är **95,4** mkr och inkomster/intäkter är **62,5** mkr. Detta innebär ett negativt netto på **32,9** mkr.

Totala kostnader:

	Kostnad (miljoner kronor)	Inkomst/intäkt (miljoner kronor)
Gatukostnader		40,8
Utbyggnad	64,3	
Resterande kostnader Projektledning, förstudier, projektering, planläggning, utredningar	16,6	
VA	14,5	16,7
Markförsäljning		5,0
Totala kostnader	95,4	62,5

Exploateringsenheten

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare



Sydöstra Lännersta 2 (område W)

