

2024-04-29

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2009-00268

Information avseende stadsbyggnadsprojekt Sydöstra Lännersta (område W), Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning av ärendet

Kommunfullmäktige fattade 18 mars 2024 genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt sydöstra Lännersta (område W). I beslutet gavs projektet uppdraget att se över möjligheten att minska vägbredder, antal vändplaner och markinlösen. Projektet har utifrån detta tilläggsyrkande gått igenom den planering och utredningar som ligger till grund för de val projektet gjort kring frågorna under detaljplane- och projekteringsskede samt sett över möjligheterna att i detta läge göra justeringar. Projektets bedömning är att eventuella besparingar med att minska på vägars bredder och vändplaners storlek i det sena skede projektet befinner sig i nu understiger kostnaden för omprojektering som måste göras och förseningar på grund av lantmåteriförrättningar som måste pausas.

De valda lösningarna för vändplaner, vägbredder och gångbanor syftar till att uppfylla önskemål om kommunal standard och krav på trafiksäkerhet och arbetsmiljö. Vid avsteg från dessa kan dessa inte säkerställas.

Utöver kostnadsfrågan redogörs också för risker om projekterade anläggningar inte genomförs och mark som enligt detaljplan ska lösas in av kommunen inte löses in, då det skapas framtida oklarheter kring mark och förrättnings- och bygglovsfrågor. Projektet rekommenderar därför att fortsätta genomförandet som planerat om inget annat meddelas.

Ärendet

I samband med Genomförandebeslut för stadsbyggnadsprojekt sydöstra Lännersta (område W) den 18 mars 2024 beslutade kommunfullmäktige följande:

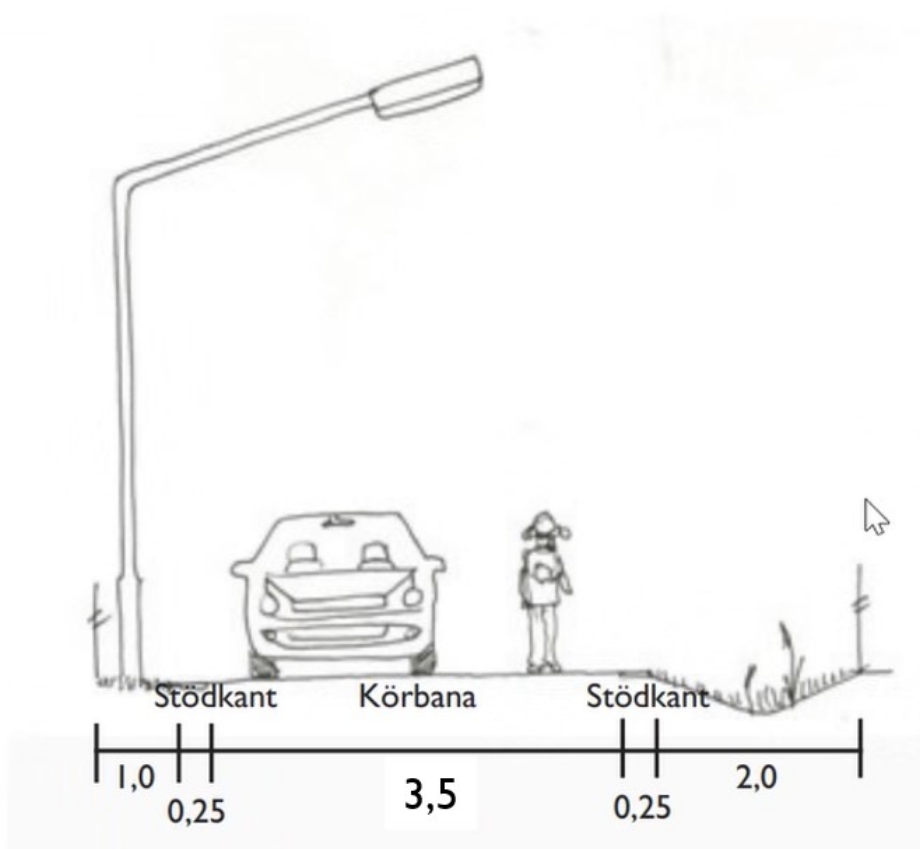
”I syfte att begränsa kostnaderna och ingreppen i enskilda fastigheter får projektet i uppdrag att se över möjligheten att minska vägbredden på vissa vägavsnitt och minska

den planerade utbyggnaden av vändplaner på Trollsjövägen, Nytorpsvägen och Hälsingevägen för att därigenom minska behovet av markinlösen och anläggningsarbeten. Översynen ska återrapporteras till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott snarast möjligt.”

Nedan beskrivs projektets genomgång av dessa frågeställningar utifrån idag framtagna handlingar.

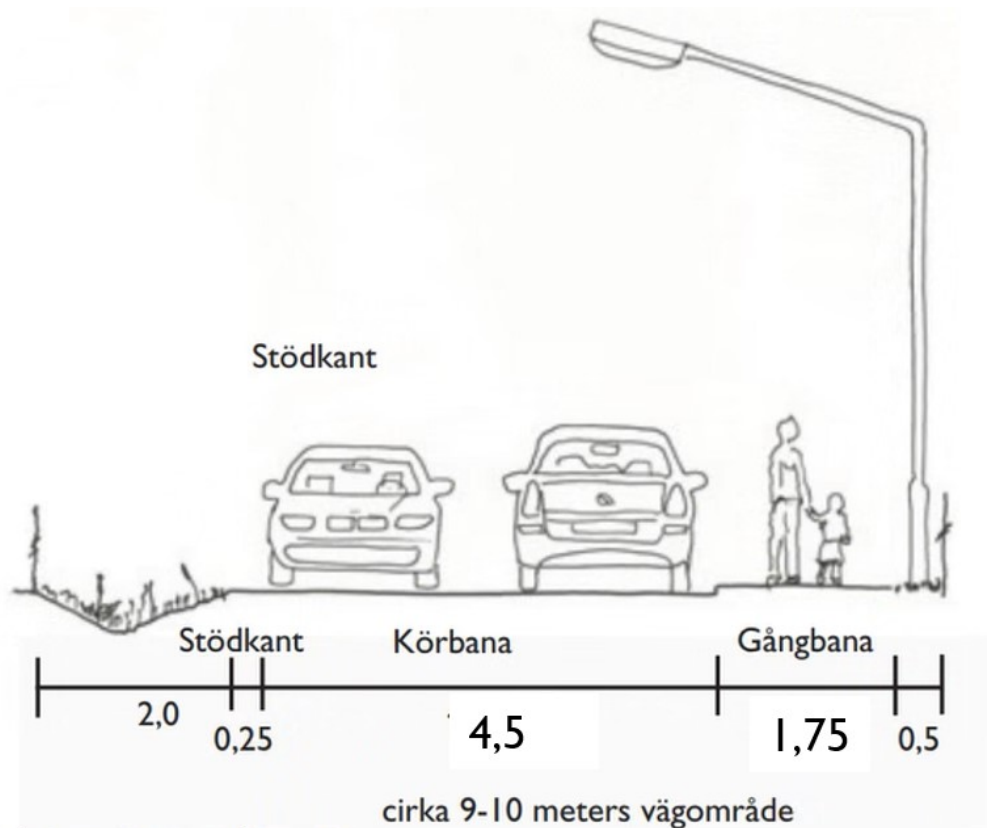
Minska vägbredd på vissa vägavsnitt

Gatorna i Område W är idag projekterade utifrån gällande detaljplan med en körbana vars bredd varierar från 3,5 meter till 4,5 meter. De centrala vägarna Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen blir 4,5 meter och övriga vägar får en bredd på 3,5 meter. Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen kommer förses med gångbanor med en bredd om 1,75 meter längs med sina sträckningar i området. Se principskisser nedan. Dessa vägar leder till allmän service i närområdet så som förskolor, skolor, lekplatser och kollektivtrafik. För att minska behovet av att ta bilen, och därmed trafikmängden i närområdet både generellt och specifikt förbi skolor och förskolor samt öka trafiksäkerheten för bland annat gående, har gångvägar lagts längs med dessa vägsträckor.



Sektion lokalväg cirka 7-8 meters vägområde

Principritning för gator 3,5m. Gångbana finns inte och bilar och gående samsas om körbanan.



Sektion uppsamlingsväg

Principritning för gator 4,5m med gångbana.

Projektet har sett över möjligheten att minska vägbredden på vissa sträckor. Detta skulle innebära att planerad gångbana och dagvattenhantering, dvs omhändertagande av gatans vatten, behöver tas bort på dessa sträckor. Detta skulle innebära att trafiksäkerheten försämras och att gående blir tvungna att gå ut i gatan samt att gatans dagvatten riskerar att rinna in på angränsande privat mark på vissa sträckor. Om gångbanan tas bort riskerar det även att innebära att fler väljer att ta bilen i stället för att gå vilket skulle kunna innebära en trafikökning på vägnätet i Område W och omkringliggande vägar. Detta är risken framför allt förbi skolor och förskolor, då en borttagen gångbana innebär att gång- och cykeltrafik behöver samsas med biltrafiken i delar där många barn och unga rör sig.

Ett alternativ skulle vara att minska körbanans bredd. Detta skulle innebära att två bilar inte kan mötas vilket minskar framkomligheten. Detta rekommenderas inte av bland annat skäl som anges nedan avseende markinlösen, sophantering mm.

Att justera vägars placering i sidled, för att exempelvis undvika att behöva spränga bort berg, innebär att man behöver placera vägen utanför det område som i detaljplanen är planlagt för allmän plats vilket inte är möjligt utan att en ny detaljplan tas fram.

Minska planerad utbyggnad av vändplaner



Idag projekterad vändplats vid Nytorpsvägen till vänster samt utdrag ur detaljplanen till höger.

Vändplanerna/vändplatserna som projekterats är av minsta möjliga mått som kan accepteras utifrån NVOAs krav och arbetsmiljökrav ifall sopbilar ska kunna åka in på gatan och hämta sopor. Backande sopbilar utgör en säkerhetsrisk och är inte lämpligt annat än några få meter. I figuren ovan framgår hur vändplats vid Nytorpsvägen är utformad i detaljprojekteringen. Här kommer sopbilen behöva göra en så kallad backvändning då utrymmet inte räcker till för att göra en fullstor vändplan. På samma sätt har övriga vändplatser inom projektområdet det vill säga även vid Trollsjövägen, Nytorpsvägen och Hälsingevägen projekterats.

Om sophämtning inte kan utföras i direkt anslutning till berörda fastigheter behöver ett gemensamt hämtställe ordnas i anslutning till farbar väg. Antingen kan gemensamma sopkärl placeras ut permanent, alternativt får respektive fastighetsägare rulla ut och tillbaka sina kärl på tömningsdagen till en överenskommen plats. Båda varianterna innebär att de boende behöver gå längre än normalt med sina soppåsar eller sopkärl. Det innebär även att det måste finnas utrymme i detaljplanen för en sådan uppställningsplats vilket det inte gör i Område W.

Minska behov av markinlösen och därmed anläggningsarbeten

Enligt tilläggsyrkandet ska projekt titta på möjligheten att minska vägbredden på vissa sträckor samt minska intrång, det vill säga markinlösen, på privat mark. Se ovan kring vägbredder.

Detaljplanen anger vilken mark som ska användas till allmän plats respektive kvartersmark. Detta ger kommunen både en skyldighet och möjlighet att lösa in, det vill säga köpa, den mark som idag är privat men som är utlagd som allmän plats. Om kommunen inte köper in all mark som är utlagd som allmän plats innebär det att de

privata fastigheterna inte till fullo stämmer överens med detaljplanen, att den privata fastigheten innefattar både kvartersmark och allmän plats. Detta kan få konsekvenser för fastighetsägarna och om man exempelvis vill ansöka om bygglov eller avstyckning av sin fastighet enligt detaljplanen kommer detta inte gå att genomföra förrän fastigheten stämmer överens med detaljplanen. Orsaken till detta är att allmän plats ska ägas och förvaltas av huvudmannen, i detta fall kommunen. De alternativ som då uppstår om det blir problem är antingen att kommunen löser in denna mark i efterhand eller att ändra detaljplanen. Förutom att fastighetsägaren då ändå blir av med den mark som är utlagd som allmän plats kommer det även uppstå kostnader för att genomföra åtgärden, det vill säga lantmäterikostnader för själva förrättningen. I dagsläget har kommunen ansökt om inlösen av all allmän plats i en och samma förrättning, det vill säga i enlighet med detaljplanen. Kommunen står för denna förrättningskostnad. Ifall kommunen inte skulle lösa in all mark nu, utan istället välja att avstå från det på vissa platser, kan det behöva göras i framtida förrättningar sökta och bekostade av respektive fastighetsägare.

Om man i en sån situation istället skulle vilja göra om detaljplanen under pågående genomförandetid kan kommunen riskera att behöva betala skadestånd till de fastighetsägare som förlorar en nu given bygg rätt i gällande detaljplan. Den givna bygg rätten kan återfås i en ny detaljplan men fastighetsägaren kan ändå ha rätt till skadestånd om man ändrar eller upphäver en detaljplan under pågående genomförandetid.

Konsekvenser för projektets tidplan

I det fall detaljplanen inte ska genomföras så som den är utformad, det vill säga att till exempel inte all allmän plats ska lösas in, kommer det att påverka tidplanen för genomförandet av projektet. För att genomförandet ska kunna fortlöpa enligt plan ska först de lantmäteriförrättningar som kommunen sökt gällande inlösen av mark till allmän plats samt omprövning/upphävande av befintliga gemensamhetsanläggningar bli klara. Därefter kan en entreprenör upphandlas och sedan byggnation starta. Ifall inte all allmän plats ska lösas in måste kommunen pausa pågående förrättningar i avvaktan på att projektet rett ut vilken mark som ska lösas in och inte. Detta skulle innebära att tidplanen inte kan hållas och att byggnationen ytterligare försenas.

Ekonomiska konsekvenser

Möjliga kostnadsbesparingar av att smalna av vägar eller ta bort vändplaner är svåra att avgöra i detalj utan omprojektering. Bedömningen är dock att de besparingar som skulle kunna göras i genomförandet skulle vara lägre än de kostnader som uppstår utifrån behovet av att projektera om handlingar, den tidsfördröjning av genomförandet som skulle ske och de eventuella senare problem och som kan uppstå med fastighetsbildnings- och bygglovsfrågor. Projektet befinner sig i ett sent skede då många

av de avgörande frågorna är fastlagda och handlingar framtagna och det är komplext och kostsamt att förändra dessa.

Utöver detta är det med smalare vägar svårt att säkerställa trafiksäkerheten och den kommunala standarden som varit ett ingångsvärde i projektet. Projektet rekommenderar enligt ovan att fortsätta genomförandet av projektet som planerat.

Konsekvenser för barn

Om kommunen går vidare med projektet i enlighet med antagen detaljplan säkerställs trafiksäkra vägar, gång- och cykelbanor till bland annat skolor och förskolor.

Utan gång- och cykelbanor kan barnen inte lika lätt ta sig till skolan, busshållplatsen eller dylikt på ett trafiksäkert sätt.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 29 april 2024

Nina Morling
Enhetschef
Exploateringsenheten

Sara Hagelin
Projektledare
Exploateringsenheten