

TJÄNSTESKRIVELSE

2015-03-06

Dnr KFKS 2002/301-214

Projekt 9319

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka kommun

Upprättat av planenheten i februari 2013, reviderat i januari 2014 och i mars 2015

Beslut

Miljö- stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut det reviderade planförslaget samt hos länsstyrelsen ansöka om att strandskyddsförordnandet inom del av planområdet upphävs.

Sammanfattning

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

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

Detaljplanens huvudsyfte är införa byggrätter lämpliga för permanentbostäder och att 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.

Ett planförslag var utställt under mars – april 2013. Efter utställningstiden har förslaget reviderats. Ändringarna är av sådan omfattning och mängd samt berör allmänintresse att dessa inte kan hanteras enligt PBL:s regler för ändring genom förenklat förfarande, därför måste det reviderade förslaget ställas ut för ny granskning. Även gatukostnadsutredningen behöver revideras och ska ställas ut samtidigt med det reviderade planförslaget.

Ärende

Planområdet, beläget i södra Boo, omfattar ca 120 fastigheter. Området är ett s.k. förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för året runt boende. I området finns även vårdhemmet Gammeludden. Utmed Lännerstasunden finns Lännersta strandpromenad, som utgör en värdefull och historisk länk i den

sammanhängande promenaden från Tollare till Baggensfjärden. Planområdet omfattar det planerade kulturresevarsområdet vid Gammeludden.

Detaljplanens huvudsyfte är införa byggrätter lämpliga för permanentbostäder och att rusta upp vägar samt att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar. Huvudmannaskapet för vägarna och annan allmän plats ändras från enskilt till kommunalt. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvalitet i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö samt det planerade kulturresevatet. Del av Lännersta strandpromenad utgör allmän plats. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen 2012. Planens genomförande bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Sammantaget kan ytterligare 30 tomter tillkomma genom delning av stora tomter samt ett grupphusområde om ca 10 lägenheter.

Mot bakgrund av synpunkter som inkommit under planarbetet efter den tidigare utställningen under våren 2013 har ett antal ändringar föreslagits:

- Ett förslag till revidering av detaljplanen som innebar att förskolan inte längre placeras inom aktuellt planområde var våren 2014 ute för samråd. En mindre grupphusbebyggelse har här istället tillkommit. Förändringen har arbetats in i det nu aktuella förslaget.
- Ytterligare fastigheter medges rätt att avstycka sin tomt.
- Mindre justeringar av vägar och vändplaner har gjorts.
- Mark som utgjorde s.k. punkt- och korsprickade områden har justerats.
- Områden i Lännerstasunden och Fladen för bryggor har justerats och kompletterats.
- Detaljplanen omfattar inte längre hela Lännersta strandpromenad, som tidigare var utlagd som allmän plats. Detta innebär att denna nu undantagna del även fortsättningsvis kommer att utgöra tomtmark belagd med servitut och omfattas av områdesbestämmelser med strandskyddsförordnande samt att allmänhetens rätt att utnyttja promenaden begränsas.
- Gammeluddshemmets byggrätt samt del av Lännersta 4:1 har anpassats efter länsstyrelsens tidigare beslut om avgränsning av strandskyddsförordnandet.

Eftersom ett stort antal fastigheter är berörda av dessa ändringar samt att vissa ändringar har ett större allmänintresse, bl.a. att del av Lännersta strandpromenad inte ingår i planen, har ett reviderat planförslag tagits fram för att ställas ut för ny granskning.

Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2005-01-10, § 11, att godkänna startpromemorian för detaljplanen. Planarbete pågick under 2005 och 2006, varefter arbetet låg vilande i avvaktan på en ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen. Kommunstyrelsen godkände "Ny arbetsmodell för förnyelseplaneringen i Boo" samt förslag till områdesindelning och tidsplaner, 2008-08-18, § 145. För Sydöstra Lännersta 2 innebar detta att planarbetet återstartades, samt att beslut togs om att området ska ha kommunalt huvudmannaskap för allmänna platser (vägar, park- och naturmark).

Ett förslag till detaljplan var ute på samråd mellan 3 maj och 15 juni 2011. Samråd för gatukostnadsutredningen skedde parallellt med plansamrådet. En tematisk sammanfattande samrådsredogörelse upprättades 2013-01-16.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-13, § 57, att låta ställa ut det omarbetade planförslaget. Utställningen var under tiden den 19 mars – 22 maj 2013.

Gatukostnadsutredningen var utställd under samma tid.

Tidigare föreslagen förskolebyggnad på Gammeluddsvägen bedömdes inte lämplig på denna plats. Ny placering av förskolan blev i stället strax utanför planområdet. Planen reviderades i januari 2014 för att här i stället medge en grupphusbebyggelse.

Länsstyrelsen har beslutat, 2014-12-03, att strandskyddsförordnandet enligt 7 kap 15 § miljöbalken blir upphävt inom större delen av kvartersmarken, allmänna gator, gångvägar, lekytor, strandpromenaden och planerat kulturresevat samt i vattenområden för bryggor. För vissa delar av kvartersmarken i västra delen av planområdet, norr och söder om Djurgårdsvägen, Lännersta 1:4, samt sydväst och norr om Gammeluddens byggnad vid strandpromenaden, Lännersta 1:162, upphävs inte förordnandet varför planförslaget måste ändras. Mot bakgrund av föreslagna ändringar måste en ny begäran till Länsstyrelsen göras av kommunen om upphävande av strandskyddet.

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.

Samtliga inkomna synpunkter från tidigare utställning och efter nu föreslagen utställning av det reviderade planförslaget kommer att behandlas i ett utlåtande inför kommande beslut i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

De synpunkter som kommit in som berör gatukostnadsutredningen kommer att redovisas och kommenteras i ett separat utlåtande som exploateringsenheten ansvarar för.

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 ca 270 000 kronor.

Tidsplan

Utställning reviderad detaljplan	2:a kvartalet -15
Tillstyrkan reviderad detaljplan MSN	3:e kvartalet -15
Antagande reviderad detaljplan KF	4:e kvartalet -15
Laga kraft	1:a kvartalet -16 (under förutsättning att detaljplanen inte överklagas)

Gatukostnadsutredning hanteras parallellt med detaljplanen enligt ovan.

Bilagor

1. Reviderad detaljplaneekarta (del 1 – 4)
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljöredovisning
5. Utlåtande, utställning 1

Till denna tjänsteskrivelse fogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Gå in på länken eller på hemsidan där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:
http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_lannersta/Sidor/default.aspx

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

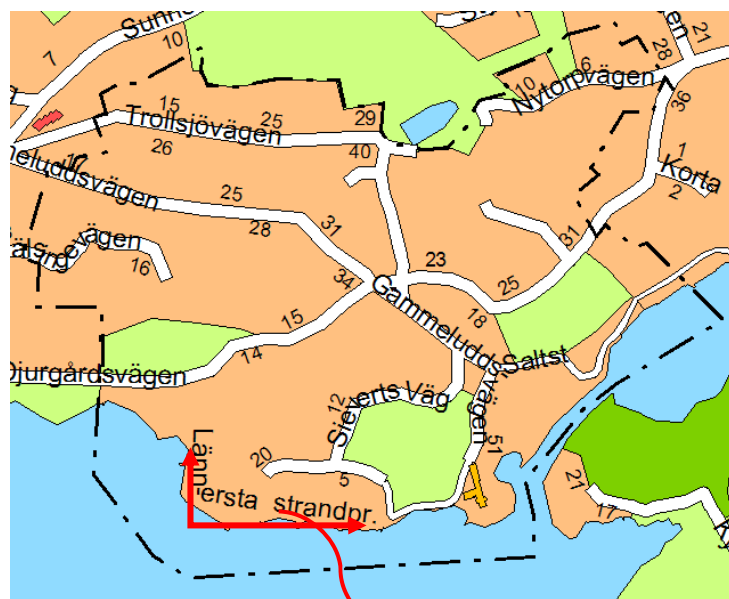
Tord Runnäs
Planarkitekt

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	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, res. förskola
✓	Gatukostnadsutredning, utställning	2013-03-25, § 74	KS	Utst.tid 19/3 – 22/5 -14
✓	Rev. detaljplan (Lännersta 1:876) samråd PBL 5:7 (ep)	-	-	Delegationsbeslut Samr.tid 20/1 – 13/2 -14
✓	Rev. detaljplan, ny utställning		MSN	Utst.tid
✓	Rev. gatukostn.utredn. ny utställning		KS	Utst.tid
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	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

Del av promenaden utgår