



UTLÅTANDE

2015-11-27

KSKF 2016/14-217

Projekt 9319

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

UTLÅTANDE

Fastighetsplan över delar av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) i Boo, Nacka kommun

Upprättad av exploateringsenheten november 2015

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och övriga myndigheter

1. **Länsstyrelsen** skriver i sitt yttrande att de inte har några synpunkter angående förslag till fastighetsplan över delar av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2.
2. **Tekniska nämnden** skriver i sitt yttrande att i beskrivningen står det att infarterna ska delas mellan de fastighetsägare som nyttjar tillfarten. Infarterna ska genom fastighetsbildning övergå till tomterna.

Planenhetens kommentarer:

För att få en tillfart till det kommunala vägnätet måste några fastigheter tillföras kommunal mark eller i vissa fall ordna tillfart genom att bilda servitut eller en gemensamhetsanläggning.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare

1. a) **Lännersta 1:600** Fastighetsägaren vill avstycka sin fastighet och få bygglov utan att köpa till mark. Fastighetsägaren anser också att kommunen ska ha en minimiarea per fastighet.

b) Fastighetsägaren anser att grannfastigheten Lännersta 1:596 är ett saneringsobjekt, där kommunen inte vidtar åtgärder och trots att några hus ligger inne på kommunens mark. Fastighetsägaren har fått olika prisuppgifter på den mark som man måste köpa. Fastighetsägaren anser den mark som måste köpas inte är till någon nytta för fastigheten.

Planenhetens kommentarer:

a) Vid planläggning har kommunen möjlighet avyttra mark som man bedömer inte är till nytta för kommunen från drift och underhållssynpunkt. Den avyttrade marken tillförs då fastighetsägaren som då ges möjlighet att avstycka fastigheten. Någon minimiarea är inte fastställd i området då fastighetens storlek är en lämplighetsbedömning i varje enskilt fall.

b) Kommunen har uppmärksammat att det står några hus som ägaren av Lännersta 1:596 satt upp på kommunens fastighet. Kommunen har dock bedömt att på samma sätt som fastighetsägaren till Lännersta 1:600 tillförs mark kommer också grannfastigheten tillföras mark så att husen ligger på privat fastighetsmark.

Kommunen kan inte lämna pris förrän detaljplanen vinner laga kraft. Däremot har kommunen lämnat riktpriiser jämfört med andra försäljningar i området.

2. **Lännersta 11:82** Fastighetsägaren till fastigheten Lännersta 11:82 bestrider att mark skall tas i anspråk från Lännersta 11:82 för utbyggnad av ny väg "Nyvägen".

Planenhetens kommentarer:

Kommunen har bedömt att standarden på de befintliga vägarna är i så dåligt skick b.l.a. Sieverts väg att kommunen behöver bygga en ny väg för att försörja fastighetsägarna i de södra delarna av planområdet. Kommunen kan ta ut kostnader för nya vägar om det krävs för att uppfylla kraven på vägstandard som ställs i ett omvandlingsområde från fritidshusbebyggelse till permanenthusbebyggelse.

3. **Lännersta 11:182** Fastighetsägaren till fastigheten Lännersta 11:182 har ett förslag på hur fördelningen av marken ska ske för de fastighetsägare som är inblandade i KA7 (kartbilaga K7).

Planenhetens kommentarer:

Kommunen har bedömt lämpligheten för de nya fastigheterna att tilldelas mark är i enlighet med kartbilaga KA7. Fastighetsägarna till Lännersta får en ny fastighet med byggrätt för permanenthus där den nya fastigheten blir 1444 kvm stor.

4. **Lännersta 1:345** Fastighetsägaren till fastigheten Lännersta 1:345 har synpunkter på förslaget till fastighetsplan, där fastighetsägaren måste köpa till kommunens mark för att få tillgång till kommunens väg. De måste också bekosta vägen och vatten- och avlopp fram till den kommunala vägen.

Planenhetens kommentarer:

Vid planläggning har kommunen möjlighet avyttra mark som man bedömer inte är till nytta för kommunen ur drift och underhållssynpunkt. Den avyttrade marken tillförs då fastighetsägaren som då ges möjlighet att ansluta till kommunal väg och kommunalt VA. Liknande inlösen av mark är gjort på flera ställen i detaljplanen.

5. **Lännersta 1:722** Fastighetsägarna till fastigheten Lännersta 1:722 vill få möjlighet att avstycka sin fastighet och ger olika förslag på detta.

Planenhetens kommentarer:

Kommunen har prövat möjligheten att stycka fastigheten i Lännersta 1:722 och har beslutat att tillgodose fastighetsägarna enligt förslag till detaljplan

6. **Lännersta 1:343** Fastighetsägaren till Lännersta 1:343 har synpunkter på fastighetsplanen och tycker att gränsen där fastigheten ska styckas inte är lämplig. Fastighetsägarna anser att för stor del av tomten är prickad och att kommunen tar för stor del av tomten till inlösen av vägmark. Fastighetsägaren anser att avloppstanken på fastigheten Lännersta 1:345 är felplacerad.

Planenhetens kommentarer:

Kommunen har varit på plats och bedömt att det finns höga naturvärden och därför vill spara dessa genom att "pricka" marken och att delning av fastigheten enligt (KA7) är lämplig. Kommunen löser in minsta möjliga mark för att kunna bygga vägar för områden med permanent bebyggelse. Tankens placering styrs inte av detaljplanen. Frågor gällande avloppstanken måste ställas till miljöenheten i Nacka kommun.

7. **Lännersta 1:337** Fastighetsägaren vill byta mark med kommunen istället för att tvingas köpa mark. I genomförandebeskrivningen påpekas att fastigheten Lännersta 1:337 inte finns bland de fastigheter som kommer att tillföras mark.

Planenhetens kommentarer:

Vid planläggning har kommunen möjlighet avyttra mark som man bedömer inte är till nytta för kommunen ur drift och underhållssynpunkt. Den avyttrade marken tillförs då fastighetsägaren som därigenom ges möjlighet att ansluta till kommunal väg och kommunalt VA. Liknande inlösen av mark är gjort på flera ställen i detaljplanen. Att byta mark är inte aktuellt i detta fall. Kommunen har av misstag inte angett er fastighet lista över fastigheter som ska tillföras tomtmark. Detta kommer att justeras i antagandehandlingarna.

8. **Lännersta 1:389** Fastighetsägaren till fastigheten Lännersta 1:389 har synpunkter på hur fastigheterna 1:804, 1:388 tillförs och avstår mark enligt KA6 (kartbilaga 6).

Planenhetens kommentarer:

Fastighetsägaren har tillgodosetts sina önskemål. En förrättning är gjord enligt KA6. Fastighetsägaren har sålt fastigheten.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Exploateringsenheten

Björn Bandmann
Exploateringsingenjör