

2016-01-12

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2002/301-214
Projekt 9319

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar komplettera tidigare ansökan till länsstyrelsen att upphäva strandskyddsförordnandet inom delar av området.

Sammanfattning

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

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

Detaljplanens syfte är att införa byggrätter lämpliga för permanentbostäder och 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.

Mot bakgrund av de synpunkter som inkom under planarbetet, efter den tidigare utställningen under våren 2013, har ett antal ändringar gjorts. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda av dessa ändringar samt att vissa ändringar hade ett större allmänintresse beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ställa ut det reviderade förslaget. Det reviderade planförslaget var tillsammans med gatukostnadsutredningen utställda över sommaren 2015. Efter utställningstiden har mindre ändringar gjorts som hanterats enligt plan- och bygglagens regler för enkelt planförfarande.

Inkomna synpunkter under utställningen berör i huvudsak gatustandard, intrång för breddning av gatuområden, tillgängligheten till Lännersta strandpromenad, bryggor, utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem, lämpligheten av nya byggrätter, avstyckningsmöjligheter samt kultur- och naturmiljö.

Ärendet

Detaljplaneområdet är beläget i södra Boo. Planen syftar till att ge möjlighet till permanentboende genom att införa ändamålsenliga byggrätter, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö.

Planområdet omfattar cirka 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det genom avstyckning skapas drygt 30 nya fastigheter för villabebyggelse samt ett mindre grupphusområde om cirka 10 lägenheter. Bostadshusen kan innehålla flera lägenheter.

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 i planförslaget ges vissa restriktioner i utformningen. Värdefull växtlighet och berghällar skyddas, både genom att naturmark avsätts som allmän plats och genom planbestämmelser om särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter. 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. En mindre del kommer att ligga kvar på tomtmark. För denna del förutsätts att nuvarande servitut och strandskyddsförordnande bibehålls. Inom södra delen av planområdet planeras för kulturreseptatet Baggensstaket. Planområdet gränsar i norr även till naturreservatet vid Trollsjön.

Mot bakgrund av synpunkter som inkommit under planarbetet och efter den tidigare utställningen (utställning 1) under våren 2013 föreslogs ett antal ändringar. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda samt att vissa ändringar bedömts ha ett större allmänintresse togs ett reviderat planförslag fram för att ställas ut för ny granskning.

Under utställningstiden (utställning 2) över sommaren 2015, av det reviderade planförslaget har synpunkter framförts som berör:

- Den undantagna delen av strandpromenaden gör plankartan svårläst och svårtolkad, vilket inte uppfyller PBL:s tydlighetskrav (Länsstyrelsen)
- Komplettering av grundkartan (Lantmäterimyndigheten)
- Gatustandard, bredder och vändplaner
- Djurgårdsvägens klassificering som uppsamlingsgata
- Intrång p.g.a. ändrade och nya gatusträckningar, breddökningar, diken och vändplaner
- Säkerställande av allmänhetens tillgång till Lännersta strandpromenad genom allmän plats alternativt ändring av servitutet på tomtmark

- Utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem och dess verksamhet
- Strandskyddets omfattning vid Lännerstasunden och Trollsjön
- Tillkommande nya tomter vid Sieverts väg och Nytorpsvägen
- Skydd av kulturmiljö, värdefull mark och vegetation
- Byggrätters storlek och avstyckningar
- Bryggors placering och rätt till båtplats
- Rivningsförbud medför planskade (enl. ägaren till Lännersta 11:15)
- Kommunens ansvar för dagvattenhanteringen

Mot bakgrund av inkomna synpunkter under utställningstiden (utställning 2) har några mindre ändringar gjorts:

- Med hänsyn till Länsstyrelsen beslut beträffande Lännersta strandpromenad föreslås att den ska ingå i detaljplanen som kvartersmark, som inte får bebyggas, med bibehållande av strandskyddsförordnandet och servitutet för gångväg.
- Kommunens begäran om upphävande av strandskydd kommer att revideras och anpassas till förutsättningarna att Lännersta strandpromenad ingår i planen som kvartersmark.
- Planbestämmelsen om rivningsförbud av huvudbyggnaden på Lännersta 11:15 tas bort och ersätts med en bestämmelse om varsamhet och anpassning.
- Byggrätten på Lännersta 11:89 har anpassats till befintlig pool och poolbyggnad.

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 på ca 260 000 kronor.

Handlingar i ärendet

1. Reviderad detaljplane-karta (del 1 – 4)
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljoredovisning
5. Utlåtande
6. Förslag till upphävande av strandskyddsförordnandet

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

Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, där handlingar som hör till ärendets tidigare skeden finns:

http://www.nacka.se/web/bo_bygga/projekt/boo_karta/sydostra_lannersta/Sidor/default.aspx

Tidplan

Tillstyrkan reviderad detaljplan MSN

1:a kvartalet -16

Antagande reviderad detaljplan KF

2:a kvartalet -16

Laga kraft

2:a kvartalet -16 (under förutsättning att
detaljplanen inte överklagas)

Gatukostnadsutredning hanteras parallellt med detaljplanen enligt ovan.

Inom vissa kvarter har fastighetsplaner upprättats, vilka vinner laga kraft så snart
detaljplanen vunnit laga kraft.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande 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 -13	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, rev. 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-förfarande)	-	-	Delegationsbeslut Samr.tid 20/1 – 13/2 -14
✓	Rev. detaljplan, ny utställning	2015-03-25, § 60	MSN	Utst.tid 9/6 – 25/8 -15
✓	Rev. gatukostn.utredn. ny utställning	-	Expl.chef	Utst.tid 9/6 – 25/8 -15
✓	Rev. detaljplan (ep-förfarande)	2015-11-04 -15	Planchef	Delegationsbeslut Samr.tid 10/11 - 3/12 -15
✓	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