

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ställa ut den reviderade detaljplanen.

### **Sammanfattning**

Planområdet, beläget i södra Boo, är ett så kallat förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende och omfattar cirka 120 fastigheter. Sammantaget kan planförslaget efter utbyggnad omfatta cirka 150 fastigheter samt ett område för grupphusbebyggelse om cirka 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.

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2016 att anta detaljplanen. Detaljplanens antagandebeslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i sin tur förelade kommunen att yttra sig.

Detaljplanen hade en bestämmelse med följande lydelse; ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga.” Bestämmelsen hade förekommit i två andra planer, som tidigare upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig.

Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 2 oktober 2017 att lämna yttrande till mark- och miljödomstolen med anledning av överklagan. Kommunstyrelsens beslut innebar att kommunen begärde att planen skulle återförvisas för omarbetning inför ett nytt antagandebeslut i kommunfullmäktige. Mark- och miljödomstolen beslutade därefter, den 15 december 2017, att upphäva kommunfullmäktiges beslut.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats. Planbestämmelserna för de huvudbyggnader som var större än den angivna generella storleken och som tidigare stred mot bestämmelsen om byggrätts storlek har ändrats till att nu gälla det faktiska förhållandet.

## Ärendet

Planområdet, beläget i södra Boo, omfattar cirka 120 fastigheter. Området är ett s.k. förnyelseområde som successivt utvecklats från fritidshusboende till område för åretruntboende. 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 kulturreseervatsområdet 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 kulturreseervatet. 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 cirka 10 lägenheter.

Detaljplanen var utställd under våren 2013. Mot bakgrund av synpunkter som inkom under utställningstiden reviderades planen. Eftersom ett stort antal fastigheter var berörda av dessa ändringar samt att vissa ändringar har ett större allmänintresse, ställdes planförslaget ut för ny granskning över sommaren 2015.

De synpunkter som inkom under utställningstiden över sommaren 2015 berörde strandpromenaden, gatustandard, dagvattenhantering, strandskyddets omfattning, utbyggnaden av Gammeluddens vårdhem, byggrätters storlek och nya avstyckningar, bryggor samt skydd av kulturmiljö, värdefull mark och vegetation. Mot bakgrund av inkomna synpunkter gjordes mindre ändringar av planförslaget.

Kommunfullmäktige beslutade den 12 december 2016, § 316, att anta detaljplanen för sydöstra Lännersta 2, Område W. Detaljplanens antagandebeslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som i sin tur förelade kommunen att yttra sig.

Detaljplanen hade en bestämmelse med följande lydelse; ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga.” Bestämmelsen hade förekommit i två andra planer, som tidigare upphävts av domstolar med hänvisning till att bestämmelsen var för otydlig.

Mot denna bakgrund beslutade kommunstyrelsen den 2 oktober 2017, § 259, att lämna yttrande till mark- och miljödomstolen med anledning av överklagan. Kommunstyrelsens beslut innebar att kommunen begärde att planen skulle återförvisas för omarbetning inför ett nytt antagandebeslut i kommunfullmäktige.

Mark- och miljödomstolen beslutade därefter, den 15 december 2017, att upphäva kommunfullmäktiges beslut den 12 december 2016.

Detaljplaneförslaget har mot denna bakgrund reviderats och planbestämmelsen ”Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning innan detaljplanen vann laga kraft och som inte överensstämmer med planbestämmelserna ska anses planenliga” har tagits bort. En översyn av samtliga husstorlekar har utförts. Planbestämmelserna för de byggnader som var större än den angivna generella storleken och som stred mot bestämmelsen om byggrätts storlek har ändrats till att nu gälla det faktiska förhållandet.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Totala kostnaderna för gator och park uppgår till 64,3 miljoner kronor minskat med avgående kostnader och generell jämkning om cirka 23,5 miljoner kronor. Gatukostnaderna som de boende i område W ska betala är cirka 40,8 mkr. Detta ger en gatukostnad för en fastighet med andelstal 1,0 på cirka 260 000 kronor.

## **Handlingar i ärendet**

1. Reviderad detaljplane-karta (del 1 – 4) och bestämmelser
2. Planbeskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljööredovisning
5. Strandskydd

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: [www.nacka.se/sydostralannersta](http://www.nacka.se/sydostralannersta)

## **Tidplan**

Utställningsbeslut MSN	Juni 2018
Utställningstid	September 2018
Tillstyrkan MSN	November 2018
Antagande KF	Januari 2019
Laga kraft om planen inte överklagas	2:a kvartalet 2019

Planenheten

Angela Jonasson

Tord Runnäs

Tillförordnad planchef

Planarkitekt

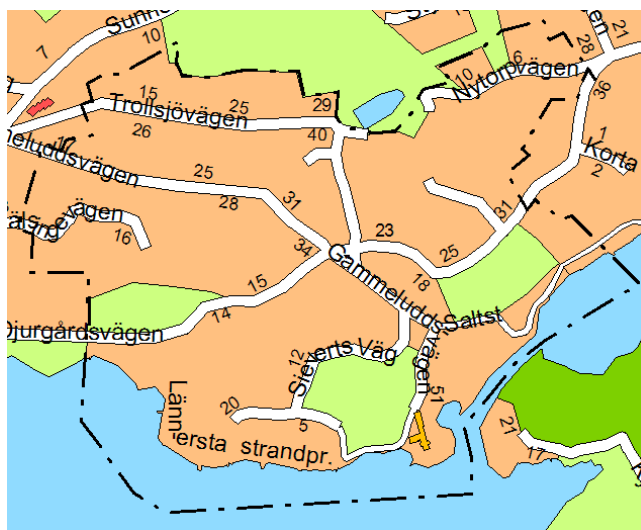
## Översikt Sydöstra Lännersta 2 (Område W), kommunala beslut Detaljplan och gatukostnadsutredning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2005-01-10, § 11	KS	
✓	Detaljplan, samråd	2011-04-19	Planchef	Delegationsbeslut/information MSN
✓	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, 2013
✓	Detaljplan, yttrande, utställning	2013-05-14, § 102	KSSU	Tillstyrker, rev. Förskola utgår
✓	Gatukostnadsutredning, utställning	2013-03-25, § 74	KS	Utst.tid 19/3 – 22/5, 2013
✓	Rev. detaljplan (Lännersta 1:876) samråd PBL 5:7 (ep-förfarande)	-		Delegationsbeslut Samrådstid 20/1 – 13/2, 2014
✓	Rev. detaljplan, ny utställning	2015-03-25, § 60	MSN	Utst.tid 9/6 – 25/8, 2015
✓	Rev. gatukostnadsutredning	-	Expl.chef	Utst.tid 9/6 – 25/8, 2015
✓	Detaljplan, tillstyrkan med undantag för del av strandpromenaden	2016-06-29, § 156	MSN	Tillstyrker med rev. del av strandpromenaden
✓	Rev. detaljplan del av strandprom. PBL 5:7 (ep-förfarande)		MSN	Samrådstid 24/8 – 23/9 2016
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-11-09, § 244	MSN	
✓	Gatukostnadsutredning, antagande	2016-11-28, § 323	KS	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2016-11-28, § 324	KS	
✓	Detaljplan, antagande	2016-12-12, § 316	KF	Detaljplanen överklagad. MMD begär kommunens yttrande
✓	Detaljplan, yttrande till MMD	2017-10-02, § 259	KS	Begär åter för rev. MMD 2017-12-15 upphäver KF:s ant.beslut
✓	Detaljplan, rev. Utställning		MSN	Utst.tid
✓	Detaljplan, rev. Tillstyrkan		MSN	
✓	Detaljplan, rev. Antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	

✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



Planområdets läge i kommunen



Planområdets avgränsning