

PLANBESTÄMMELSER

Utförande gäller inom område med redan fastställda be-
teckningar. Öfr. beteckningar ska vid förslag
framgå från planområdet. Endast angivna användningar och
utformning är närliggande.

GRANSBETECKNINGAR

- Linje på kartan ritad 3 mm utanför plan-
områdets gränser
- Användningsgränser
- Expansionsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALISATA Lokaltrafik
- LOKALISATA Lokalt
- LOKALISATA Gång- och cykelväg
- LOKALISATA Gångväg
- NATUROMRÅDE-LES Naturområde-les

Kvartersmark

- Boulevard
- Teknisk onödigning
- Hänsel
- Parkerings

Vattenområde

- WO Öppet vattenområde
- WO Minre utrymme för bad och friliggande fastigheter
- WO Öppet vattenområde tillgängligt för allmänna ledningar

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Öppna ytor
- Öppna ytor med höjd över nödplanet

LITNYTTIÄMNENS (LIT)

- e Huvudbyggnad skall uppföras i 1 våning för e) uppta större byggnadens area 1/2 av tomten om dock högst 200 m². Huvudbyggnad skall uppföras i 1 våning jämte inredningar vind, i byggnad ska utbyggnad eller i 2 våningar för e) uppta större byggnadsareal på 1/2 av tomten om dock högst 100 m². Garage- och fördräbbyggnad för e) uppta större byggnadsareal än 40 m². Minsta tomtenhöjd är 2000 m².

BESTÄMMELSAN OCH MINSTA TOMTENHÖJDER GÄLLER EJ FASLIGHET SOM SJÄLSTÄNDIG ELLER TILLGÄMPLIG MED ANNETT FASTIGHETSAKTSBÄTTÄRE (ANDAMÅL) FÖRE DETALJPLANENS ANTAGANDE.

e 000 Största byggnadsarea i m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken för inte bebyggas
- g Marken för endast bebyggas med uthus och garage
- u Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna undergrunda ledningar
- z Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- x Marken skall vara tillgänglig för vägfärd

MARKENS ANORDNANDE

- Träd och naturmark skall bevaras

UTFÖRANDE

- Utvärdering av vatten och avlopp för anordnas enligt inriktning

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Placering
- Friliggande bostadshus (huvudbyggnad) skall placeras minst 6,0 m från tomträn
- Utformning
- Högesta byggnadshöjd i meter
- Högesta antal våningar för bostadshus för bostadshuset skall ej överstiga. Högesta byggnadshöjd för huvudbyggnad skall uppföras i en våning för 4,5 m och i två våningar 6,4 m och för förädd och garage 2,7 m.
- Endast friliggande hus
- Utvärdering
- Dagvatten från kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt
- Färdspårstråk för vatten och avlopp för anordnas enligt inriktning
- Värdefulla byggnader och områden
- Värdefull miljö, byggnader som kan försvåra denna miljö. För inte värdes. Ändring av en byggnad för inte försvåra områdets kvarters- eller områdesnivå. Byggnader som byggts skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen.
- Utvärdering underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitét vidtas sen vidlagt i överenskommelse med organisationsutskottet eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens äcklighet. Byggnaden för inte värdes.

STÖRNINGSKYDD

- Bostadsområde och utlopp skall placeras och utformas med beaktande av bullerutlösningen

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Fastighet skall inom 3 år riktad från den tillhörande planen om inte lagen varit, för fastställt fastställt inlämningsplacering eller vad annat till kommunalt vatten och avlopp.

Ändrad löplikt, lov med vilkor

- Byggnad för inte ges för en ortområden av tostad
- Byggnad för inte ges från ortområden antingen godkänns av ortområden eller enligt förtroende om beslutning till kommunalt vatten och avlopp.
- Byggnad av ortområden är fristående av tostad med en stamdammer av 0,15 m och större mätt på en höjd över mark på 1,0 m.

Illustrationer

- Illustrationslinje
- Illustrationslinje
- Illustrationslinje
- Område där enligt planbeskrivningen torras särskild hänsyn till befruktning mark vakt. avsettnar

UTVÄRDERING AV ALLMÄNNA PLATSER

— Öppna ytor

— Öppna ytor med höjd över nödplanet

— Högst byggareal i m²

— Högst antal våningar

— Högst byggnadshöjd i meter

— Högst antal våningar för bostadshuset skall ej överstiga. Högst byggnadshöjd för huvudbyggnad skall uppföras i en våning för 4,5 m och i två våningar 6,4 m och för förädd och garage 2,7 m.

— Endast friliggande hus

— Utvärdering

— Dagvatten från kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt

— Färdspårstråk för vatten och avlopp för anordnas enligt inriktning

— Värdefulla byggnader och områden

— Värdefull miljö, byggnader som kan försvåra denna miljö. För inte värdes. Ändring av en byggnad för inte försvåra områdets kvarters- eller områdesnivå. Byggnader som byggts skall utformas med särskild hänsyn till omgivningen.

— Utvärdering underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitét vidtas sen vidlagt i överenskommelse med organisationsutskottet eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens äcklighet. Byggnaden för inte värdes.

— Bostadsområde och utlopp skall placeras och utformas med beaktande av bullerutlösningen

— Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft. Fastighet skall inom 3 år riktad från den tillhörande planen om inte lagen varit, för fastställt fastställt inlämningsplacering eller vad annat till kommunalt vatten och avlopp.

Ändrad löplikt, lov med vilkor

— Byggnad för inte ges för en ortområden av tostad

— Byggnad för inte ges från ortområden antingen godkänns av ortområden eller enligt förtroende om beslutning till kommunalt vatten och avlopp.

— Byggnad av ortområden är fristående av tostad med en stamdammer av 0,15 m och större mätt på en höjd över mark på 1,0 m.

— Område där enligt planbeskrivningen torras särskild hänsyn till befruktning mark vakt. avsettnar

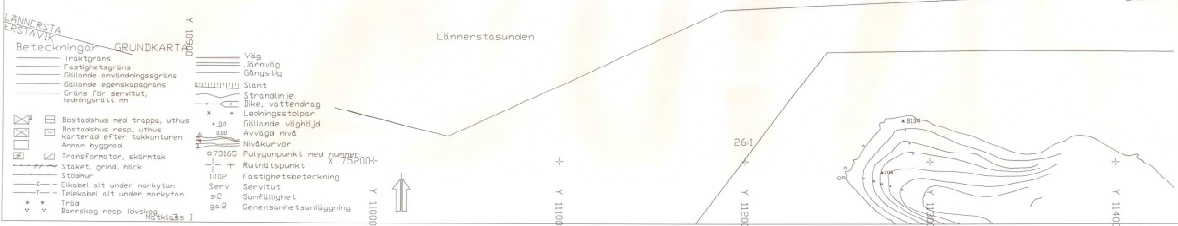
Detaljplan för del av Lännersta SV LÄNNERSTA 1A i Nacka kommun

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka | juni 1996
Reviderad | juni 1999

Paul Ahlqvist
Plan- och exploateringssektionen

Godkänd av ÖNB 2001-06-28 118
Ansluten av KF 2000-06-28 118
Laga kraft 2001-06-29 118
RII: BSO Projnr 9327 2001/118





PLANBESTÄMMELSER se Blad 1

Detaljplan för del
 av Lännersta,
 SV LÄNNERSTA 1 A
 i Nacka kommun

DP 273
2001/118

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka Juni 1998
 Reviderad i juni 1999
 Justerad i oktober 1999

Paul Ahlqvist
 Plan- & exploateringschef

Oskänd, yr. Oskänd
 Antagna av KF
 1999-10-29
 Laga kraft
 2000-01-11
 Fredrik
 Laga kraft
 2000-01-11
 RIL-BSO Projnr 9327
 2001/118



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-2001/118

2001 / 118

KARTAN PLAN A1



Nacka kommun
Byggnadsnämnden
131 81 NACKA

NACKA KOMMUN MILJÖ & STADSBYGGNAD
96 -11- 0 8
A 94-34 214

Upphävande av strandskydd för mark inom detaljplanen för del av Lännersta, sydvästra Lännersta 1 A , Saltsjö-Boo i Nacka kommun.

Beslut

Länstyrelsen förordnar med stöd av 15 § fjärde stycket naturvårdslagen (1964:822) och 20 § första stycket naturvårdsförordningen (1976:484) att strandskydd inte skall omfatta kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknats med WB, enligt bifogade karta.

Detta beslut måste vinna laga kraft innan detaljplanen antas. Område som undantas från antagande omfattas inte av detta beslut.

För att detta beslut skall bli giltigt måste beslutet att anta detaljplanen ha vunnit laga kraft.

Detta beslut kan överklagas hos regeringen (se bilaga).

Bakgrund

Nacka kommun har hemställt om upphävande av strandskydd för kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknats med WB inom rubricerade planområde.

Uppgifter om förslaget att upphäva strandskyddet har kungjorts av kommunen enligt 21 § naturvårdsförordningen jämförd med 5 kap 24 och 25 §§ plan- och bygglagen (1987:10).

Länstyrelsens bedömning

Den inom strandskyddsområdet utlagda kvartersmarken är redan bebyggd och ianspråktagen som privat tomtmark och därmed inte tillgänglig för allmänheten. Inom så gott som samtliga med WB betecknade områden finns redan bryggor för respektive fastighets behov. Platsen utgör inte heller någon viktig lokal för växt- och djurlivet.

Länstyrelsen finner att den av kommunen föreslagna åtgärden kan godtas ur strandskyddssynpunkt. Särskilda skäl föreligger för upphävande av strandskyddet.

Kopians likhet med originalet bekräftar

Pia Stiberg

20001116.005 1996-11-06

Postadress Box 22057 104 22 STOCKHOLM	Besöksadress Hantverkargatan 29	Telefon 08 - 785 40 00 (växel) 08 - 785 40 34 (direkt)	Telefax 08 - 785 40 01 (reception) 08 - 651 28 75 (direkt)	Postgirokonton 3 51 72 - 6
---	------------------------------------	--	--	-------------------------------



Den aktuella åtgärden går att förena med vad som angetts för området i kommunens antagna översiktsplan samt med hushållningsbestämmelserna i lagen om hushållning med naturresurser m.m. (1987:12).

I handläggningen av detta ärende har deltagit biträdande länsarkitekt Ingemar Jonsson, beslutande, länsassessor Anne-Charlotte Ölund, avdelningsdirektör Anders Nylén och förste byråingenjör Pia Stiberg, föredragande.

Ingemar Jonsson

Ingemar Jonsson

Pia Stiberg

Pia Stiberg

Kopia till:
Naturvårdsverket (+utdrag ur karta + besvärshänvisn.)
Lantmäterimyndigheten (efter laga kraft) i Nacka kommun
Miljövårdsenheten
Pe (KRC+akten+exp.)



REGERINGEN

Miljödepartementet

"—" Text ej tillgänglig med
anledning av GDPR. För information
kontakta registrator.plan@nacka.se

Regeringsbeslut

45

9327
DP 273

2001-06-20

M2000/3399/Hs/P

Nacka kommun

131 81 NACKA

NACKA KOMMUN
MILJÖ & STADSBYGGNAD

2001-07-18

KFKS 182/1994 214

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A, Nacka kommun

2 bilagor

Regeringens beslut

Regeringen upphäver, med ändring av länsstyrelsens beslut, kommunfullmäktiges beslut den 29 maj 2000 att anta detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A, i Nacka kommun, såvitt gäller det område som markerats i *bilaga 1* till detta beslut.

Regeringen avslår överklagandena i övrigt.

Ärendet

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 29 maj 2000 att anta detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A, i kommunen.

Sedan beslutet överklagats beslutade Länsstyrelsen i Stockholms län den 3 augusti 2000 att avslå överklagandena och fastställa beslutet att anta planen, se *bilaga 2*.

Anna-Greta Olsson, Leif Olsson, Bo Olsson, Leif Nylund, James Nylund, Olle Lundberg, Anders Läck, Edvard Harz, Barbro och Åke Cederqvist, Sten-Göran Camitz, Stina Bárány, Karin Leander, Marianne Spjuth och Bo Eriksson, Lännersta Vägförening samt Britt-Marie Andersson har överklagat länsstyrelsens beslut.

Anna-Greta Olsson, Leif Olsson och Bo Olsson, ägare till Lännersta 1:24, 1:54, 1:55 och 1:273, yrkar att Lännersta vägförening också i fortsättningen skall vara huvudman för vägar och allmänna platser eftersom de anser att servicenivån då blir högre och kostnaderna lägre för de boende. De yrkar vidare att planarbetet skall göras om så att idyllen inte förstörs på grund av kortsiktiga ekonomiska intressen.

Postadress
103 33 STOCKHOLM

Besöksadress
Tegebacken 2

Telefonväxel
08-405 10 00

Telefax
08-24 16 29

E-post: registrator@environment.ministry.se
X400: S=Registrator; O=Environment; P=Ministry; A=SIL; C=SE

Telex
154 99 MINEN S

Därutöver yrkar de att nuvarande infarter på Ångbåtsvägen och Bellevuevägen till deras och andra berörda fastigheter skall behållas samt att Slupvägen inte skall förlängas eftersom en förlängning medför onödiga kostnader. De yrkar slutligen att deras fastighet skall bevaras på ett för dem och för kulturvärdena acceptabelt sätt, att delfastigheterna sammanläggs till en enhet och att någon inlösen av obebyggd del inte kommer att ske.

Lännersta Vägförening anser inte att de föreslagna ombyggnationerna av vägnätet kan betecknas som begränsade. En ombyggnad av Lännersta Gårds väg kräver inlösen av mycket mark och strukturförändringar av vägkroppen. Likaså måste mark lösas in för att förändra sträckningen av en kurva på samma väg. För ändamålet måste ett gammalt hus rivas. Även då området är fullt utbyggt enligt planen kommer antalet fordon på vägarna att vara lågt. Under de senaste sju åren har det funnits en klar majoritet för att vägföreningen också i fortsättningen skall vara huvudman för vägarna i området.

Leif Nylund yrkar att kommunen skall åläggas att omarbeta detaljplanen så att denna inte framtvingar en kostsam och överdimensionerad väg-ombyggnad.

Olle Lundberg yrkar att planförslaget skall arbetas om avseende erforderlig utbyggnad av vägar och allmänna platser, in- och utfarter för hela sydvästra Lännersta, kostnader, kostnadsfördelningsprinciper och huvudmannaskap samt vad gäller övriga till en modern och ändamålsenlig trafikförsörjning anpassade lösningar. Han kritiserar kommunens handläggning och hänvisar till vad han anfört hos länsstyrelsen.

Sten-Göran Camitz kritiserar kommunens och länsstyrelsens handläggning och yrkar att detaljplanen skall sändas tillbaka till områdesnämnden i Boo för en saklig och fullständigt öppen behandling, som följer de demokratiska spelreglerna och därigenom kan framstå som ett prov på den demokratiska andan i Sverige.

Anders Läck, ägare till bl.a. Lännersta 11:161, och Edvard Hatz, som äger Lännersta 1:444, anför bl.a. följande. De båda fastigheterna är sjötomter med vattenrätt. Nära vattnet, på båda tomterna, ligger gäststugor. Kommunen avser att inrätta en 1,5 meter bred, grusbelagd strandpromenad som skall korsa fastigheterna och klyva dem i två delar. Deras respektive hus kommer att vara belägna på var sin sida om strandpromenaden. Det är fullt möjligt att tillgodose det allmänna intresset utan att göra allvarliga intrång på deras fastigheter. De förordar därför att strandpromenaden skall ges en annan sträckning. De anser inte att fördelarna med den i planen föreslagna sträckningen överväger de olägenheter som planen i denna del orsakar dem. Edvard Hatz yrkar vidare att detaljplanen skall omarbetas med avseende på vägombyggnaderna, villkoren för kretslopp, huvudmannaskap för vägar och allmänna

platser m.m. Han anser att länsstyrelsen i sitt beslut inte på något sätt behandlat och besvarat hans överklagande. I en gemensam kompletterande skrivelse anför Anders Läck och Edvard Hatz bl.a. att det knappast torde finnas något allmänt intresse av att låta strandpromenaden gå genom några fastigheter och dessutom mycket nära några bostadshus. Enligt deras mening strider detaljplanen i detta avseende mot artikel 1 i det första tilläggsprotokollet till den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Det är inte tillräckligt att ett allmänt intresse tillgodoses. En rimlig avvägning av vad det allmänna vinner och vad den enskilde förlorar skall även göras. Om den börda som åläggs den enskilde är oskäligt tung är ingreppet inte acceptabelt. I förevarande fall är det uppenbart att marknadsvärdena på deras fastigheter minskar drastiskt. Mot detta står det påstådda s.k. allmänna intresset som skall tillgodoses genom strandpromenaden. De bestrider att det existerar något allmänt intresse.

James Nylund anser att sakägarnas synpunkter och förslag angående planen i dess helhet nästan helt ignorerats av kommunen. Han invänder mot att det i området fungerande vägsystemet skall förändras till höga kostnader för alla fastighetsägare. Vidare framför han synpunkter på den trafiklösning som planen redovisar bl.a. vad gäller Ångbåtsvägens planerade anslutning till Sockenvägen och beslutet att Örnbergsstigens norra del skall stängas för biltrafik liksom Ångbåtsvägens södra del och Bellevuevägen. Han anser också att det är fel att expropriera mark på fastigheterna Lännersta 1:444 och 11:161 för att anlägga en strandpromenad. James Nylund yrkar också bl.a. att syn på platsen skall ske.

Barbro och Åke Cederqvist riktar kritik mot länsstyrelsens beslutsmotiveringar och samrådsförfarandet i kommunen. De yrkar bl.a. att de för vägarna uppställda tekniska kraven skall utgå och att Ångbåtsvägen inte skall stängas av. Enligt deras mening skall kostnaderna för nya vägar som byggs för tillkommande bebyggelse också belasta fastigheterna i fråga. De anser att vägföreningen skall vara huvudman för vägarna i området. De motsätter sig att strandpromenaden tillåts göra intrång på fastigheter vilkas ägare inte godtar detta och önskar klarhet i vem som skall bekosta en eventuell framdragnings av strandpromenaden.

Stina Bárány och Karin Leander, som äger bl.a. Lännersta 1:864, anser det inte lämpligt att placera en ny byggrätt för enbostadshus på Lännersta 1:278. En villa får inte plats utan omfattande skövling av naturen och bergsprängning och innebär olägenheter för dem bl.a. genom insyn. De hänvisar till vad de tidigare anført i överklaganden till länsstyrelsen och kommunen.

Marianne Spjuth och Bo Eriksson hänvisar till vad de och övriga klagande anført hos länsstyrelsen och anser att länsstyrelsen inte beaktat medborgarnas rätt till inflytande i detaljplaneprocessen. De ifrågasätter

länsstyrelsens snabba handläggningstid. Enligt deras mening har länsstyrelsen inte fattat sitt beslut på sakligt korrekta grunder.

Britt-Marie Andersson, ägare till Lännersta 1:153, godtar inte att hennes bilinfart stängs av på två ställen och att en ny bilinfart inrättas. Inte heller godtar hon en nivåhöjning av Lännersta Gårds väg i anslutning till hennes fastighet, att kommunen tar i anspråk en del av tomtmarken eller att hon tvingas medverka till att en trottoar anläggs på Sockenvägens södra sida. Hon hänvisar i övrigt till tidigare skrivelser till kommunen.

Boverket har, efter hörande av Lantmäteriverket, yttrat sig i ärendet den 27-mars 2001. I yttrandet anføres sammanfattningsvis följande. Boverket anser att planen kan fastställas med visst undantag. Planen innehåller enligt Boverkets mening en godtagbar avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. Den reglering som gjorts synes vara rimligt genomförbar med undantag av den överklagade delen av strandpromenaden. Planen bör därför efter medgivande av kommunen upphävas för denna del och för anslutande mark mot vattnet. Resten av planen bör därefter kunna fastställas. Under rubriken "Boverkets slutsatser" anför Boverket följande i sitt yttrande. Detaljplanen för Sydvästra Lännersta 1 A är resultatet av ett mycket långvarigt planarbete under vilket kommunen har försökt ta hänsyn till såväl den politiska viljan som enskildas åsikter. Boverket anser att kommunen har lyckats väl med avvägningen mellan allmänna och enskilda intressen inom området. När det gäller den del av strandpromenaden söder om Lännersta 1:444 och 11:161 som utan fastighetsägarnas medgivande avses ligga på tomtmark, anser Boverket emellertid att den planbestämmelse som valts, x, inte är kraftfull nog för att planen i den delen skall kunna genomföras. För att planen skall kunna fastställas bör därför det området och en liten del av stigen mot öster samt nedanförliggande mark mot stranden på fastigheterna 1:444, 11:161 och 1:23 undantas från planen och efter kommunens medgivande upphävas med stöd av 13 kap. 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL. På så sätt får kommunen möjligheter att överväga om en annan reglering av den marken skall göras om överenskommelse inte kan träffas om åtkomst, anläggande, skötsel, underhåll m.m. I övrigt delar Boverket såväl länsstyrelsens som Lantmäteriverkets bedömningar. Den tillkommande bebyggelsen skadar inte de värden som bör bevaras. Dessa säkerställs också av planbestämmelser. Den planerade gatuupprustningen och den ändrade trafikföringen synes vara nödvändig att genomföra liksom föreslagen va-lösning. Det är också lämpligt att kommunen blir huvudman för allmänna platser inom området.

I fråga om strandpromenaden hänvisar Boverket till vad Lantmäteriverket anfört och framhåller för egen del bl.a. följande. Kommunen och länsstyrelsen har bedömt att strandpromenaden är av så stort allmänt intresse att de enskildas intressen får vika. Denna bedömning ifrågasätter inte Boverket. Kommunen har emellertid valt att reglera gångvägen över tomtmarken med en x-bestämmelse, som är en relativt svag bestämmel-

se. Detta val har inte förklarats, men kommunen kanske har ansett att intrånget skulle bli svagare på det sättet än om ett område hade lagts ut som allmän plats. I likhet med Lantmäteriverket anser Boverket att det generellt sett är lämpligast att sådan mark läggs ut som allmän plats. Något resonemang om detta förs emellertid inte i planhandlingarna. Där finns inte någon utredning om den framtida skötseln av och ansvaret för gångvägen. Om gångvägen skall kunna hållas tillgänglig för allmänheten förutsätter detta t.ex. att avtal härom upprättas mellan fastighetsägarna och kommunen, liksom om anläggande och skötsel. Enbart med stöd av en x-markering torde kommunen knappast kunna tvinga fastighetsägarna att gå med på några sådana pålagor, även om de får ersättning härför. Också ansvaret för olycksfall på gångvägen måste klarläggas. Frågan om ett eventuellt servitut för kommunen synes inte heller ha utretts. Allt sådant borde ha klarats av innan planen antogs. Som det nu är, synes det vara alltför osäkert om denna del av planen är genomförbar i praktiken.

Lantmäteriverket har i yttrande, som utgjort underlag för Boverkets yttrande och som bifogats detta, redovisat vissa synpunkter på de frågor i överklagandena som ligger inom verkets ansvarsområde. Lantmäteriverket har därvid, förutom att behandla frågor om trafikförsörjning och strandpromenaden, lämnat några kommentarer med anledning av vad Anna-Greta Olsson, Leif Olsson och Bo Olsson samt Britt-Marie Andersson anfört i sina överklaganden. I fråga om strandpromenaden anför verket bl.a. följande. Markreservationen inom planen har gjorts dels i form av allmän plats, dels som s.k. x-område. Eftersom skilda regler gäller i fråga om utbyggnadsansvar, lösenrätt, ersättning, kostnadsfördelning m.m. borde valet av planlösning ha motiverats i planhandlingarna. Rent principiellt anser verket att allmän plats är mest lämpligt i ett fall som detta. Valet av det mindre reglerande formen x-område skulle eventuellt kunna ses som att allmänintresset inte är lika uttalat. Båda alternativen är dock praktiskt fullt genomförbara i det aktuella fallet. Berörda fastigheter är redan belastade med vägservitut till förmån för omkringliggande fastigheter. Intrånget i enskild rätt är därmed mindre än det annars skulle ha varit. Lantmäteriverket saknar en tydligare motivering i planhandlingarna till varför det är så angeläget från allmän synpunkt att promenaden har just den föreslagna sträckningen och inte den alternativa sträckning som förordas av fastighetsägarna.

När det gäller Anna-Greta Olssons, Leif Olssons och Bo Olssons överklagande anför Lantmäteriverket bl.a. följande. Huruvida fastigheterna läggs samman eller omregleras på annat sätt är helt upp till fastighetsägarna själva att avgöra, så länge som det kan ske utan att strida mot detaljplanens bestämmelser. Enligt fastighetsregistret uppgår de berörda fastigheternas areal till 5725 kvm. Minsta tomtstorlek enligt planbestämmelserna är 2000 kvm. Om fastighetsägarna så begär kan således två byggrätter tillskapas inom deras markinnehav. Det är givetvis fullt möjligt att i detaljplanen införa en bestämmelse som säger att för just dessa fastigheter skall den minsta tomtarealen i stället vara t.ex.

4000 kvm, vilket begränsar antalet möjliga fastigheter till en. Verket ifrågasätter dock om fastighetsägarna egentligen önskar en sådan reglering. Den låsning som det skulle innebära för framtiden ligger knappast i fastighetsägarnas intresse. Så fort fastighetsägarna vill ha bygglov för en förändring på befintliga byggnader tvingas man därmed att se till att fastighetsindelningen ändras och omvänt förlorar man möjligheten att dela innehavet i två den dag man så önskar, vilket innebär en stor ekonomisk förlust. Kommunen har rätt till inlösen av enskild kvartersmark i en plan endast i två särskilt utpekade fall. Det ena fallet kräver en fastighetsplan och är således inte aktuellt i detta ärende. När det gäller det andra fallet är det enligt Lantmäteriverkets bedömning inte möjligt för kommunen att återropa bestämmelsen i 6 kap. 24 § PBL och begära inlösen av aktuella fastigheter med hänvisning till att fastigheterna inte har bebyggts i huvudsak i enlighet med planen. Kommunen har dock ovillkorlig lösenrätt enligt 6 kap 17 § PBL för mark som är utlagd som allmän plats. Lännersta 1:273 synes komma att beröras av denna rätt. Det framgår inte av överklagandet vilken lösenrätt som man anser att kommunen skall avstå ifrån, men eftersom själva användningen av Lännersta 1:273 för allmän plats inte ifrågasätts, kan knappast själva inlösenfrågan vara avgörande. Enligt Lantmäteriverkets mening utgör de frågor som behandlats inte skäl för att planen inte skall kunna antas. När det gäller överklagandet från Britt-Marie Andersson anför verket bl.a. följande. I fråga om utfartsförbudet kan anmärkas att ett sådant förbud inte har någon automatiskt gällande verkan för redan befintliga utfarter. Om kommunen vill stoppa eller flytta en befintlig utfart för att uppfylla planens syften, krävs ett särskilt förordnande därom enligt 10 kap. 17 § PBL. I den mån skada uppkommer till följd av ett sådant förordnande skall ersättning utgå enligt 14 kap. 3 § PBL. Om nivån på en angränsande gata ändras vid en planändring skall ersättning utgå för eventuell skada (14 kap. 4 § PBL). Denna ersättningsregel gäller dock inte när mark, som i detta fall, första gången läggs ut som allmän plats. Vad slutligen gäller frågan om bekostande av trottoar är det en fråga som får tas upp i en kommande gatukostnadsutredning. I den mån trottoaren har karaktären att betjäna även andra områden, skall detta givetvis beaktas när kostnadsunderlaget bestäms för det nu aktuella planområdet. Såvitt Lantmäteriverket kan bedöma utgör de frågor som behandlats inte skäl för att planen inte skall kunna antas.

Nacka kommun har den 7 maj 2001 beslutat bl.a. att medge att planen upphävs för del av strandpromenaden samt för anslutande mark- och vattenområde enligt Boverkets förslag.

Under handläggningen har ytterligare skrivelser i ärendet kommit in från Sten-Göran Camitz, Marianne Spjuth och Bo Eriksson, James Nylund, Olle Lundberg, Åke Cederqvist, Edvard Hatz, Anna-Greta Olsson, Leif Olsson och Bo Olsson, Leif Nylund, Britt-Marie Andersson, Anders Läck samt Karin Leander och Stina Bárány.

Anders Läck och Edvard Hatz anför bl.a. följande. Detaljplanen bör inte fastställas. Naturligtvis är det bättre att strandpromenaden över deras fastigheter undantas från planen än att det ursprungliga planförslaget fastställs. Emellertid tycks kommunen i stället vilja ändra förslaget och lägga ut strandpromenaden som allmän plats, vilket vore förödande för berörda fastighetsägare. Boverket har underlåtit att belysa behovet av och förutsättningarna för ett genomförande av strandpromenaden. Från allmän synpunkt saknas skäl att beröva berörda fastighetsägare en del av deras fastigheter på det sätt som varit avsikten.

Anna-Greta Olsson, Leif Olsson och Bo Olsson vill att en minsta tomtareal om 4000 kvm föreskrivs för just deras fastighet. De vill vidare få klarlagt hur ordet "bebyggt" skall tolkas för deras del vid en framtida fastighetsplanläggning. De anser att deras vanliga infart vid tomtens nordöstra hörn kunde få behållas, inte minst av estetiska och kulturella skäl.

Britt-Marie Andersson vill bl.a. att deras infarter förblir orörda. Ett utfartsförbud med en nivåhöjning av angränsande gata skulle innebära stort intrång och skada på tomten. Skulle ett intrång ändå ske kommer de att kräva ersättning.

Därutöver framför flera av de klagande önskemål om att planen skall ändras i bl.a. följande avseenden. Strandpromenaden skall inte gå över fastigheterna Lännersta 1:444 och 11:161 utan också i fortsättningen längs Lännavägen. Lännersta Gårds väg skall bibehålla nuvarande sträckning och höjdläge. Örnbergsstigens norra del skall förbli öppen för biltrafik. Vidare skall ur planbeskrivningen utgå den mening som lyder "Planförslagets norra del är flexibelt utformat och ger stor valfrihet beträffande byggnadsutformning och husplacering". Denna skall ersättas av en text med innebörd att all nybebyggelse inom hela SV Lännersta 1 A, också i den norra delen, skall harmoniera med befintlig bebyggelse och det grönskande och kuperade landskapet. Några klagande framför särskilt att de befarar att fastighetsägarna i området kommer att drabbas av stora kostnader om den planerade strandpromenaden över Lännersta 1:444 och 11:161 läggs ut som allmän plats. De anser vidare att detaljplanen, då det gäller utbyggnaden av vägnätet, skall arbetas om i enlighet med deras önskemål.

Skälen för regeringens beslut

Regeringen finner att ärendet nu kan avgöras utan ytterligare utredning.

Regeringen finner, mot bakgrund av bl.a. vad Boverket anför, att detaljplanens utformning inte bör godtas när det gäller den del av en strandpromenad som berör Anders Läck's och Edvard Hatz fastigheter. Beslutet att anta planen bör därför, i enlighet med kommunens medgivande, upphävas i denna del. Frågan om, och i så fall hur, det därigenom undantagna området bör planläggas ankommer det på kommunen att avgöra

med tillämpning av bestämmelserna i PBL. Dessa frågor omfattas inte av regeringens prövning i ärendet.

Flera av de klagande har invänt mot de trafiklösningar som planen anvisar och mot utformningen av vägnätet i området. De anser att detaljplanen skall omarbetas och större hänsyn tas till bl.a. kostnader och enskilda intressen. Av handlingarna i ärendet framgår att kommunen bedömt att det med hänsyn till bl.a. framkomlighet och trafiksäkerhet behövs en upprustning av gatunätet vid en omvandling till ett permanentbebyggelseområde. Regeringen finner att vad klagandena anfört i dessa delar inte innebär att detaljplanens utformning kan anses medföra sådana olägenheter för dem att beslutet att anta detaljplanen bör upphävas. Det bör emellertid också framhållas att regeringen i ärendet endast har att pröva kommunfullmäktiges beslut den 29 maj 2000 att anta planen. Frågor som rör den närmare utformningen av vägar samt vatten och avlopp eller kostnader härför prövas således inte i planärendet.

När det gäller invändningarna mot att kommunen enligt planen skall vara huvudman för allmänna platser konstaterar regeringen att den av kommunen valda lösningen är i överensstämmelse med huvudregeln i 6 kap. 26 § PBL. Enligt denna bestämmelse skall kommunen vara huvudman om det inte finns särskilda skäl till annat. Regeringen finner att vad klagandena anfört i denna del inte utgör skäl att upphäva beslutet att anta planen.

Anna-Greta Olsson, Leif Olsson och Bo Olsson har framfört önskemål beträffande regleringen vad gäller deras fastigheter Lännersta 1:24, 1:54, 1:55 och 1:273 och om att någon inlösen av obebyggd del inte skall ske. Regeringen finner emellertid, med hänsyn bl.a. till vad Lantmäteriverket anfört, att detaljplanen i den delen inte kan anses åsidosätta deras intressen på ett sådant sätt att planen inte kan godtas.

När det gäller den byggrätt på Lännersta 1:278 som Stina Bárány och Karin Leander invänt emot finner regeringen att den inte kan anses innebära sådana olägenheter för dem att planen inte kan godtas i den delen.

Britt-Marie Andersson har framfört invändningar mot planens utformning vad gäller bl.a. utfart från fastigheten Lännersta 1:153. Regeringen finner emellertid, med beaktande av bl.a. Lantmäteriverkets yttrande, att planen kan godtas även i denna del.

Inte heller finner regeringen att vad klagandena i övrigt anfört utgör skäl att ändra länsstyrelsens beslut. Regeringen finner således att vad de klagande anfört inte bör föranleda annan åtgärd än att beslutet att anta

planen upphävs för den del av strandpromenaden med anslutande mark-
och vattenområde som kommunen medgivit.

På regeringens vägnar


Kjell Larsson


Johan Arvidsson

Kopia till

Boverket (Dnr 20122-3207/2000)

Lantmäteriverket (Dnr 402-2001/81)

länsstyrelsen (handlingar återsänds)

Anna-Greta Olsson, Lännäsvägen 14, 132 46 SALTSJÖ-BOO

Leif Olsson, Fänkålsgränd 2, 182 45 ENEBYBERG

Bo Olsson, Lilla Elingeryd, 360 43 ÅRYD

Leif Nylund, Hjärtats väg 6, 132 46 SALTSJÖ-BOO

James Nylund, Hjärtats väg 6, 132 46 SALTSJÖ-BOO

Olle Lundberg, Hjärtats väg 9, 132 46 SALTSJÖ-BOO

Anders Läck, c/o Advokaten Lennart Melchior,

Hellström & Partners advokatbyrå HB,

Box 7305, 103 90 STOCKHOLM

Edvard Hatz, c/o Advokaten Lennart Melchior,

Hellström & Partners advokatbyrå HB,

Box 7305, 103 90 STOCKHOLM

Barbro och Åke Cederqvist, Lännäsvägen 8,

132 46 SALTSJÖ-BOO

Sten-Göran Camitz, Lännersta Gårds väg 8,

132 46 SALTSJÖ-BOO

Stina Bárány, Doktorsvägen 2, 132 46 SALTSJÖ-BOO

Karin Leander, Norr Mälarstrand 94, 3 tr., 112 35 STOCKHOLM

Marianne Spjuth och Bo Eriksson, Hjärtats väg 8,

132 46 SALTSJÖ-BOO

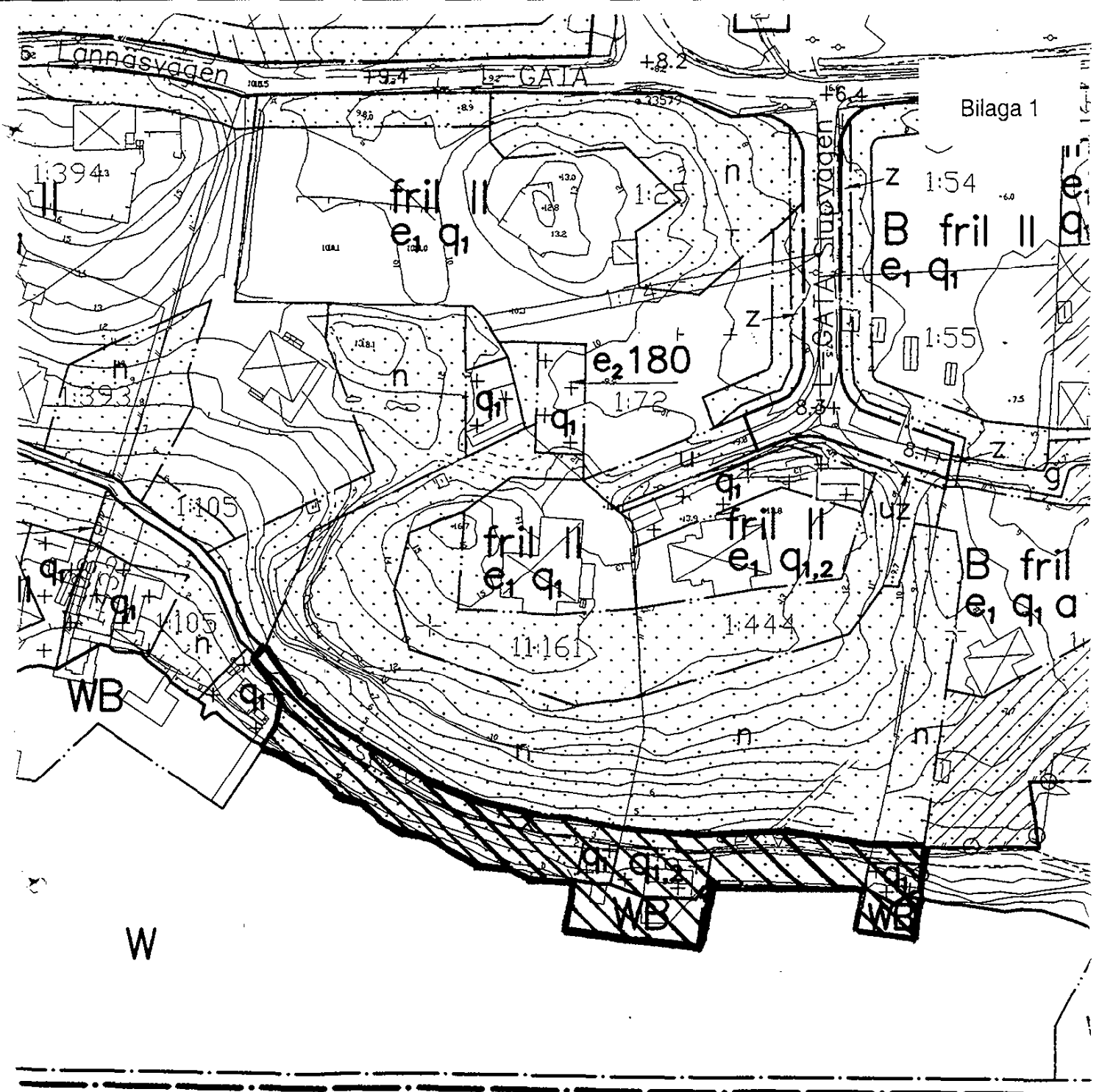
Lännersta Vägförening, c/o Bo Eriksson, Hjärtats väg 8,

132 46 SALTSJÖ-BOO

Britt-Marie Andersson, Bergsgatan 47, 1 tr., 112 31 STOCKHOLM

Lennart Andersson, Arholmavägen 7, 185 33 VAXHOLM

Ingrid Andersson, Östra Banvägen 4, 184 50 ÅKERSBERGA



Tillhör regeringens beslut
den 20 juni 2001 nr 45

Miljödepartementet

Johan Arvidsson
Johan Arvidsson

Utdrag ur
Detaljplan för del av Lännersta
Sydvästra Lännersta 1 A,
Nacka kommun

Antagen den 29 maj 2000

Skala 1:1000



I regeringens beslut angivet område inom vilket
kommunen beslutat att anta detaljplanen upphävs



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Förvaltningsavdelningen
Lars Blomberg

BESLUT

Datum
3.8.2000

BILAGA 2
1 (7)

Beteckning
1941-00-34359 m fl

Sändlista

Överklagande i fråga om beslut att anta en detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A, i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avslår överklagandena och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, beslutet att anta detaljplanen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslöt den 29 maj 2000, § 100, att anta en detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A. Syftet med planen är att efter upprustning av vägnätet, utbyggnad av gångvägar och kommunala vatten- och avloppsledningarna mm ge förutsättningar för uppförande av friliggande villor.

Beslutet att anta detaljplanen har överklagats av ett stort antal boende i området samt en vägförening, se sändlista till länsstyrelsens beslut. Anmärkningarna riktar sig främst mot den tänkta trafikförsörjningen i området, in- och utfarter, vägnas bredd, intrång på tomtmark mm samt att området mister sin hittillsvarande karaktär med smala vägar. De klagande hävdar att den största delen av befolkningen i området är emot förslaget och önskar behålla den hittillsvarande idylliska karaktären på området. Bland anmärkningarna kan nämnas följande. Anmärkningar riktas mot att Ömbergstigen till viss del redovisas som blott gång- och cykelväg och att i stället Hjärtats väg görs till en hårt belastad trafikförsörjningsled. Vidare mot redovisad uträtning och sänkning av Lännersta Gårds väg förbi fastigheten Lännersta 1:774 och mot utformningen av denna vägs anslutning till Ångbåtsvägen/Sockenvägen, vilken medför att det bildas en skarpare kurva än hittills förbi Lännersta 1:112 och framtvingar en rivning av bostadsbyggnaden på Lännersta 1:113 (Gamla Konsum). Anmärkningar riktas även mot redovisad parkering på sistnämnda fastighet och det ifrågasätts att den kommer att fungera på grund av lutningsförhållandena. Vidare riktas anmärkningar mot utbyggnaden av Slupvägen och stängningen av Bellevuevägen och Ångbåtsvägens sydligaste del. Man ifrågasätter även det lämpliga i att ha kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser och menar att detta leder till högre kostnader än om den vägförening, vilken hittills skött vägarna, skulle få huvudmannaskapet. Vidare ifrågasätter man den avsedda utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp och menar - som länsstyrelsen tolkar skrivelsen - att alla som vill skall ha rätt att installera egna kretsloppslösningar. Två av klagandena

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Juridiska enheten
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00 (växel)
08 - 785 54 91 (direkt)

Telefax
08 - 785 40 01 (reception)
08 - 785 46 15 (direkt)

Postgirokonto
3 51 72 - 8



har invändningar mot att en strandpromenad skall dras fram över deras fastigheter.

MOTIVERING

En grundläggande princip i plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Statliga besvärsmyndigheter skall ingripa endast då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen av planärendet.

Det kan konstateras att länsstyrelsen vid den prövning som skall ske enligt 12 kap PBL att de allmänna intressena blivit godtagbart tillgodosedda inte har funnit skäl att ingripa mot planen.

Av handlingarna framgår att detaljplanen antagits efter samråd med berörda fastighetsägare men att enighet därvid inte kunnat uppnås.

Länsstyrelsen kan inte finna annat än att den hittillsvarande idylliska karaktären på området till stor del kommer att kunna bevaras. De planbestämmelser som antagits garanterar att bebyggelsen får en låg och småskalig utformning och tomterna blir stora eftersom minsta tomtstorlek blir 2000 kvadratmeter. Planen innehåller vidare bestämmelser till skydd för värdefull kultur- och naturmiljö.

I planbeskrivningen anges att det varit en målsättning att begränsa utbyggnaden av gatunätet. Ombyggnaden och utformningen av Lännersta Gårds väg och denna vägs anslutning till Ångbåtsvägen/Sockenvägen motiveras i beskrivningen av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl då den huvudsakliga trafikförsörjningen av planområdet kommer att ske från denna väg. Trafiksäkerhetsskäl är även anledningen till att antalet fastighetsutfarter mot Sockenvägen begränsas. Skälet till att Örnbergsstigens norra del stängs för biltrafik och i stället blir en gång- och cykelväg anges vara att denna sträcka inte behövs för områdets trafikförsörjning och att en ombyggnad av denna vägsträcka till acceptabel standard skulle bli kostsam och innebära stora ingrepp på angränsande fastigheter. Anledningen till att södra delen av Ångbåtsvägen stängs av för biltrafik anges i utställningsutlåtandet vara trafiksäkerhets- och trevnadsskäl då denna del av Ångbåtsvägen passerar badplatsen och därför i stället bör utgöra en del av strandpromenaden. Av denna anledning krävs även en avstängning av Bellevuevägen och utbyggnad av Slupvägen. I övrigt anges i beskrivningen att övriga gator i huvudsak kommer att få begränsade ombyggnader och mindre breddningar.



I utställningsutlåtandet ges en omfattande motivering till varför planen redovisar kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmänna platser. Bl a framhålls att det enligt 6 kap 26 § PBL som huvudregel anges, att kommunen skall vara huvudman om det inte finns särskilda skäl för annat. Vidare anför organisatoriska och ekonomiska skäl för ett kommunalt huvudmannaskap samt framhålls att vägstandarden skall vara likartad oavsett vem som är huvudman. Det sägs vidare att det krävs en upprustning av gatunätet eftersom det är frågan om en omvandling av planområdet till ett område avsett för permanentbostäder men att föreslåen gatustandard är betydligt lägre än den som normalt har tillämpats av kommunen i denna typ av område. Målsättningen har varit att begränsa ombyggnaden av gatunätet och minimera intrången på enskilda fastigheter.

Vad gäller möjligheten att installera egna kretsloppsanläggningar för vatten och avlopp framgår av planbestämmelserna att ett stort antal fastigheter får sådan möjlighet. I utställningsutlåtandet anges att det är de fastighetsägare som anmält sitt intresse för sådana system som erhållit denna möjlighet, medan övriga fastighetsägare vill ha eller redan har kommunal va-anslutning.

Vad slutligen gäller strandpromenaden är det uppenbart att dess sträckning över de privata bostadsfastigheterna Lännersta 1:23, 1:444 och 11:161 innebär ett betydande intrång på dessa fastigheter. Strandpromenaden inom planområdet anges i utställningsutlåtandet vara en viktig länk i en planerad sammanhängande strandpromenad i Södra Boo och har utgjort en politiskt förankrad planeringsförutsättning. Betydelsen av denna har redovisats i kommunens översiktsplanering. I planbeskrivningen anges att det är av stort allmänt rekreativintresse att genom planen kunna tillskapa och säkra ytterligare en länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare i väster till Backeböl i öster. Länsstyrelsen finner i detta fall att de starka allmänna skäl som talar för en utbyggnad av strandpromenaden med den sträckning som anges i planen får anses väga tyngre än klagandenas enskilda intressen att strandpromenaden inte skall komma till utförande.

Länsstyrelsen kan vid en genomgång av de anmärkningar som riktats mot planen inte finna att de enskilda intressena åsidosatts på sådant sätt att detaljplanen skall upphävas. I de delar planen medför rätt för kommunen att lösa mark eller särskild rätt till mark finner länsstyrelsen att planen utformats så att de fördelar som kan vinnas genom den överväger de olägenheter som planen orsakar enskilda. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl att upphäva detaljplanen. Överklagandena skall därför avslås.



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Förvaltningsavdelningen
Lars Blomberg

BESLUT

Datum

3.8.2000

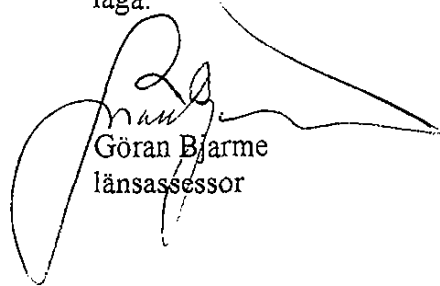
Beteckning

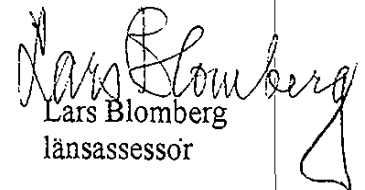
1941-00-34359 m fl

4 (7)

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, enligt bilaga.


Göran Bjarne
länsassessor


Lars Blomberg
länsassessor

kopia till
akten
bynd



SÄNDLISTA

Olle Lundberg
Hjärtats väg 9
132 46 SALTSJÖ-BOO
Lännersta 1:223

1941-00-34359

Carl-Henrik Malmgren och Lena Poijes
Lännersta Gårds väg 7
132 46 SALTSJÖ-BOO
Lännersta 1:774

1941-00-34364

Anders Läck
Ombud: Advokat Lennart Melchior
Hellström & Partners Advokatbyrå
Bo 7305
103 09 STOCKHOLM
Lännersta 1:25, 1:72, 1:74 och 1:161

1941-00-34367

Sten-Göran Camitz
Lännersta Gårds väg 8
132 46 SALTSJÖ-BOO
Lännersta 1:77

1941-00-34369

Peter Andersson
Lännersta Gårds väg 2
132 46 SALTSJÖ-BOO
Lännersta 1:153

1941-00-34 374

Anna-Greta Olsson
Lännäsvägen 14
132 46 SALTSJÖ-BOO
Lännersta 1:54, 1:55 och 1:273

1941-00-34376

Leif Olsson
Fänkålsgränd 2
182 45 ENEBYBERG
Lännersta 1:54, 1:55 och 1:273

1941-00-34376

Bo Olsson
Lilla Elingeryd
360 43 ÄRYD
Lännersta 1:54, 1:55 och 1:273

1941-00-34376



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Förvaltningsavdelningen
Lars Blomberg

BESLUT

Datum
3.8.2000

Beteckning
1941-00-34359 m fl

6 (7)

Helena Karlsson och Dennis D 'Agostino Spanarvägen 6 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:30	1941-00-34380
Hans Wahlström Spanarvägen 9 136 42 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:95, 1:96 och 1:358	1941-00-34429
Britt Marie och Bengt Olsson Lännersta Gårds väg 12 132 45 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:687	1941-00-34430
Leif Nylund Hjärtats väg 6 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:236 och 11:81	1941-00-34432
James Nylund Hjärtats väg 6 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:236 och 11:81	1941-00-34453
Britt-Marie Andersson Bergsgatan 47, 1 tr 112 31 STOCKHOLM Lännersta 1:153	1941-00-34457
Rajja Palosaari Domherrevägen 3 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta	1941-00-34459
Lännersta Vägförening Box 2066 132 27 SALTSJÖ-BOO	1941-00-34462
Stina Barany Ombud samt för egen del: Karin Leander Norr Mälarstrand 94, 3 tr 112 35 STOCKHOLM Lännersta 1:775 och 64:1	1941-00-34464



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Förvaltningsavdelningen
Lars Blomberg

BESLUT

Datum

3.8.2000

7 (7)

Beteckning

1941-00-34359 m fl

Bosse och Lotta Nyquist Ekbacksvägen 13 183 57 TÄBY Lännersta 1:227	1941-00-34465
Marianne Spjuth och Bo Eriksson Hjärtats väg 8 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:237	1941-00-34466
Edvard Hatz Villa Bellevue 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:444	1941-00-34467
Åke och Barbro Cederqvist Lännäsvägen 8 132 46 SALTSJÖ-BOO Lännersta 1:105	1941-00-34469

7327

NACKA KOMMUN	
Nämnd:	
Kommunfullmäktige	2000-06-29
Diarienumr.	Diariplanbeteckn.

Sammanträdesprotokoll DP 273

Sammanträdesdatum 2000-05-29

INKOM LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN Planenheten
2000-06-08
1933-00-29224

§ 100

Detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A Antagande

Beslut

Kommunfullmäktige antar planförslaget för Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A.

Kommunfullmäktige ger kommunstyrelsen i uppdrag att analysera och utvärdera det genomförda planarbetet med syfte att förbättra samarbetet med omkringboende i kommande planarbeten.

Ärendet

Planområdet är beläget i södra delen av Boo och begränsas av Sockenvägen i norr, fastigheterna utefter Lännersta Gårds väg i öster. Lännerstasunden i söder och i väster av Tollare. Planområdet utgör den första plan- och utbyggnadsetappen inom sydvästra Lännersta.

Under 1960-talet lät dåvarande Boo kommun upprätta en områdesplan och ett första stadsplaneförslag i syfte att möjliggöra ett permanentboende. Ett mindre kedjehusområde och några villor tillkom vid Sjöfararvägen. Området är i behov av en fömyelse, kompletterande utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledning samt upprustning av vägnätet. Strandzonen har ett stort kultur- och naturmiljövärde. Tillkommande bebyggelse och dess försörjning behöver regleras i detaljplan.

Bebyggelsen får enligt detaljplanen en låg och småskalig utformning. I detaljplanen regleras anpassning till och skydd för befintlig värdefull kultur- och naturmiljö. Planområdet bedöms kunna innehålla ett 50-tal nya villor.

Handlingar i ärendet

- KS utdrag § 79/2000 Bil 38/a
- Områdesnämnden Boo, utdrag § 113/2000 Bil 38/b
- Utlåtande med bilagor Bil 38/c
- Beskrivningar med kartor Bil 38/d

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 8 maj 2000, § 79, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta planförslaget för Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2001-09-07

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 20 juni 2001 / 11/2001

Justerandes sign

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut <u>21.6.2000</u>
Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.
<i>Carin Archer</i>
Utdragsbestyrkande <i>[Signature]</i>

U. R. ...

§ 100 forts.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Björn Källström, med instämmande av Dan Johansson, Henrik Isoz, Bengt Eriksson, Anders Huzelius och Stefan Saläng, bifall till kommunstyrelsens förslag.

Kerstin Nöre yrkade, med instämmande av Per Chrisander, att ärendet skulle återremitteras för omarbetning dels vad gäller

- väglösningar avseende utfartsvägar och vägstandard
- att kommunen ska verka för och informera om möjligheter till kretsloppslösningar vad gäller VA
- fastighetsägarna skulle få information om de kostnader de måste betala för gatorna och fördelning av dessa kostnader.

Christina Ståldal yrkade att kommunfullmäktige skulle ge kommunstyrelsen i uppdrag att analysera och utvärdera det genomförda planarbetet med syfte att förbättra samarbetet med omkringboende i kommande planarbeten.

Beslutsgång

Ordförande ställde proposition på Nöres yrkande om återremiss och fann att yrkandet hade avslagits. Votering begärdes och verkställdes, varvid fullmäktige med 58 röster för avslag på yrkandet om återremiss och 3 röster för återremiss hade beslutat att avslå yrkandet om återremiss.

Vid voteringen avgavs röster enligt följande.....Bil 38/e

Med bifall till Källströms yrkande beslutade kommunfullmäktige i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Kommunfullmäktige biföll Ståldals tilläggsyrkande.

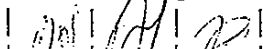
Reservation

Kerstin Nöre reserverade sig mot beslutet enligt följande.

"Exploatera inte Sydvästra Lännersta, vilket blir följden av föreliggande förslag! Det gäller att ta fram tekniska, ekonomiska och juridiska lösningar, så att områdets kvaliteter sparas på de boendes villkor, ej tillgodose exploatörens intressen.

Ett av de kommunala målen är ett starkt medborgarinflytande. Det är dags att det får bli verklighet. Likaväl som god livsmiljö och långsiktigt hållbar utveckling. Det kan noteras att de styrande i Nacka hellre exploaterar och utarmar kommunen än att leva efter sina målsättningar.

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

15 (10)

U. Kärnå

Planen ska omarbetas enligt de boendes synpunkter. Speciellt bör föreslagna gatubyggnader ändras och kretsloppsbaseade VA-lösningar uppmuntras och förordas.

Kommunens agerande bör granskas vad gäller hanteringen av ärendet. Man har utsatt de boende för stora påfrestningar under lång tid och vill nu påföra de boende bla mycket höga kostnader!

I övrigt vill jag referera till skrivelse från Bo Eriksson, miljöpartiet.
'De boende i planområdet vill bibehålla sin miljö, sina tomter och vägar. De vill inte att Lännersta ska förstöras på samma sätt som det närbelägna "Dalenområdet" eller "Fregattområdet" I dessa områden har genom en extrem fastighetsdelning och okänslig vägutbyggnad stora natur och kulturvärden förstörts. Charmen med området, lummiga tomter och slingrande vägar är oerhört värdefullt ur trevnadssynpunkt för fastighetsägarna.

De boende har i 30 års tid betalat alla kostnader för sina egna vägar via vägföreningen. Dessutom har de varit med om att bekosta alla vägar som kommunen är huvudman för ca 1 000 kr per skattebetalare = 45 miljoner årligen.

Vid kommunsammanläggningen för 30 år sedan beslöt majoriteten att kommunen skulle stå för alla vägstkostnader i Nacka och Saltsjöbaden men inte i Boo.

Nu kräver majoriteten i KF att fastighetsägarna i Lännersta på egen bekostnad skall bygga om sina vägar så att den framtida underhållskostnaden hålls nere.

Alltså! Kommunfullmäktigeledamöter och fastighetsägare som fått alla kostnader för sina vägar betalda av kommunens skattebetalare, kräver att dessa fastighetsägare nu måste bygga om sina vägar på ett sätt som de fast boende tycker är fel, och betala detta själva, annars blir det ingen plan och inga bygglov. De boende spelas ut mot varandra och osämja har skapats i området kanske för livstid.

Den plan- och bygglag som Nacka kommun använder när de tar ut gatubyggnadskostnaderna direkt av fastighetsägarna har kritiserats av Kommunförbundet (*i vilket Erik Langby är vice ordförande*) och ett förslag till en ny lag har utarbetats av plan- och bygglagkommitten för att minska orättvisan. Denna lag har ännu inte antagits.

Ingenting hindrar dock Nacka kommun att redan nu följa lagförslagets intentioner och skapa en rättvisare fördelning av gatukostnaderna.

En mycket stor del av de boende är mycket missnöjda med information om planen, speciellt gatubyggnadskostnaderna och jag förslår att planen återemitteras till MoS för att alla klart skall få veta vad de måste betala innan planen godkänns. Detta kan minska risken för ett överklagande som annars kommer.

Miljöpartiet yrkar på att planen återremitteras för att fastighetsägarna åtminstone ska få information om kostnaderna som de måste betala. Vilka arbeten? Vilken fördelning? Vilka kostnader?"

- Protokollsanteckningar

Henrik Isoz lät anteckna följande.

"Först får jag beklaga att det efter så lång planeringstid fortfarande föreligger betydande motsättningar mellan kommunen och de fastighetsägare som är emot föreliggande plan. Ett starkt bidragande skäl till detta kan bl.a. vara att kommunen i sitt samrådsyttrande inte tillfredsställande besvarat/kommenterat fastighetsägarnas remissynpunkter. Jag hoppas att kommunen i kommande detaljplanering drar de rätta slutsatserna av vad som framkommit under denna långa planprocess.

Eftersom en enig nämnd (Boo områdesnämnd), som kommunfullmäktige gett ansvaret för att bereda detaljplaneförslag innan de antas av fullmäktige, står bakom nu föreliggande förslag har jag inte funnit skäl att motsätta mig att fullmäktige antar förslaget. Ett starkt bidragande skäl till detta är att den huvudfråga (vägstandarden) man är oense om —om jag tolkat partema rätt — inte är en fråga som regleras i detaljplanen. Där regleras endast förutsättningarna för områdets högsta möjliga standard (vägbredd m.m.). Det är inte liktydigt med att man vid genomförandet av planen måste tillämpa denna standard. Jag förutsätter därför att områdesnämnden — innan planen genomföres — har en förnyad dialog med berörda fastighetsägare avseende erforderlig trafiksäker vägstandard."

Christina Ståldal lät anteckna följande till protokollet.

"En lång och bitvis svår planprocess börjar närma sig slutet. Många invändningar har kommit, många synpunkter har avgetts, ett alternativt planförslag

Dan Johansson lät anteckna följande.

"Vänsterpartiet vill gärna förtydliga sitt ställningstagande till detaljplanen på grund av de brev som skickats till våra förtroendemän från en del av sakägarna och på grund av den konflikt som uppstått mellan sakägare och kommunen om vägstandard, vägstnader och huvudmannaskap för vägarna inom detaljplanen.

Vi delar de protesterande sakägarnas uppfattning beträffande kommunens enkät när det gäller huvudmannaskapet för vägarna inom detaljplanen. Enkäten styrde svaren till förmån för ett kommunalt huvudmannaskap och var därmed både ovetenskaplig och partisk. Vi förstår att en relativt stor del av sakägarna inom planområdet känner sig överkörda av kommunen och vi delar deras uppfattning att områdets speciella karaktär, bland annat med slingrande grusvägar är viktig att värna. Vi delar däremot inte uppfattningen att planen skall återremitteras för en grundlig bearbetning. Vi tror inte att detta skulle förändra något i sak, inte heller att det

nämnavert skulle kunna påverka vägkostnaderna och dessutom att det skulle riskera att en angelägen plan skulle dras i långbänk.

Vänsterpartiet säger alltså ja till planen. Vi menar att det av miljöskäl är viktigt att frågan om vatten och avlopp får sin lösning och här har kommunen också gått sakägarna tillmötes när det gäller möjligheten till individuella vatten- och avlopps-lösningar.

Det är ett mycket stort tryck på permanentning och inflyttning i Saltsjö-Boo och det är därför viktigt att utbyggnaden sker under planerade former så att miljön och områdenas särart kan skyddas och bevaras. Detta kan bara ske genom en detaljplanering av kommundelen som annars spontanpermanentas utifrån äldre detaljplaner och områdesbestämmelser med mycket negativa konsekvenser för miljö. Vi menar att de stora tomterna inom området (minst 2000 kvm) ger möjligheter att bevara områdets karaktär.

Så till frågan om vägar och vägkostnader.

Vänsterpartiet menar att det är viktigt att de människor som inte är höginkomsttagare ska kunna bo kvar och trivas inom området och dessutom att områdets karaktär bland annat med slingrande grusvägar kan bevaras.

Utän att ta ställning i frågan om vilken standard av vägarna som egentligen behövs så kan vi konstatera att de krav på vägstandard som är reglerad vid detaljplanering leder till relativt höga kostnader oavsett vem som ansvarar för vägutbyggnaden.

Kraven på vägnas standard och hållbarhet är den samma oavsett om det är kommunen eller en enskild vägförening som står som huvudman för utbyggnaden. Där- emot är det en diskussionsfråga om vägbredd och vägbeläggning eller om man ska ha asfaltvägar eller grusvägar. För genomfartsvägarna inom området är det ur underhållningssynpunkt en fördel med asfalt emedan de mindre vägarna lika gärna kan behållas som grusvägar men med en bättre bärighet än idag.

Vid ett kommunalt huvudmannaskap slipper man momsén för utbyggnaden och den årliga vägkostnaden för vägarna (som tenderar att stiga). Kommunen har dessutom möjligheter att genom amorteringsplaner och undantag ta hänsyn till fastighets- ägnas betalningsförmåga och sociala situation.

Låginkomsttagare och pensionärer kommer alltså inte att tvingas ifrån sina hus utan kan garanteras möjligheter att bo kvar vid ett kommunalt huvudmannaskap för vägutbyggnaden.

Vänsterpartiet utgår ifrån att kommunen ger äldre och ekonomiskt svaga hushåll dess möjligheter till ekonomiska lösningar vid finansieringen av vägutbyggnaden. Dessutom att möjligheterna att bevara tillfartsvägarna inom området som smala grusvägar med 3,5 meters bredd tas tillvara.

Dessutom så kan vi konstatera att den stora delen små sommarstugor och obebyggda fastigheter i planens nordvästra del (utefter Örnbergsstigen, Spanarvägen och

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

18 (17)

U. K. K. K.

Nacka kommun
Kommunfullmäktige

Sammanträdesprotokoll
Sammanträdesdatum
2000-05-29

Hjärtats väg) bidrar med en stor del av de vägkostnader som kommer att belasta fastighetsägarna. Därför bör fördelningen av gatukostnaderna till större del än vad som är brukligt belasta de obebyggda tomterna och fritidshusen inom området.”

Justeraendes sign

Utdragsbestyrkande



10 (12)

U. Rajala



HUR MAN ÖVERKLAGAR HOS
REGERINGEN

VAR SKALL BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas hos Regeringen, Miljödepartementet .
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M M	I skrivelsen skall Ni - tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarie-numret) - redogöra för hur Ni anser att beslutet skall ändras Ni bör också redogöra för varför Ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt. Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er. Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.
ÖVRIGA HANDLINGAR	Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.
VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET	Er skrivelse skall inlämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte till Regeringen, Miljödepartementet.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni anses fått del av beslutet , annars kan Ert överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Er skrivelse skall undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.

D 438/92

Grundkartan upprättad 1992-

— " — reviderad 1994-

— " — reviderad 1996-09-06

Blad 2 (2)

9327

NACKA KOMMUN
MILJÖ & STADSBYGGNAD


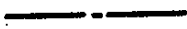

96-11-08

A 94-34 219

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckningar saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

-  Linje på kartan ritad 3 mm utanför planområdets gräns.
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

L-GATA Gata som ingår i lokalnätet

LOKALGATA Lokaltrafik

PARK Parkområde

G-C-VAG Gång- och cykelväg

G-VAG Gångväg

NATURMARK-
LEKANG Naturområde - lek

Kvartersmark

B Bostäder

E Tekniska anläggningar

H Handel

P Parkering

Vattenområden

W Oppet vattenområde

WB Mindre bryggor för bad och intilliggande fastigheter

Wu Oppet vattenområde tillgängligt för allmänna ledningar


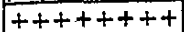
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+ 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

UTNYTTJANDEGRAD

- e₁ Huvudbyggnad som uppförs i 1 våning får ej uppta större byggnadsarea än 160 m². Huvudbyggnad som uppförs i 1 våning jämte inredningsbar vind, 1 våning jämte slutförsvåning eller i 2 våningar får ej uppta större byggnadsarea än 120 m². Garage- och förrådsbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än 40 m². Inom med endast e₁ betecknat område är minsta tomtstorlek 1000 m² och inom med e₁, q betecknat område är minsta tomtstorlek 1500 m².
- e₂ Parhuslägenhet som uppförs i 1 våning får ej uppta större byggnadsarea än 120 m². Parhuslägenhet som uppförs i 1 våning jämte inredningsbar vind, 1 våning jämte slutförsvåning eller i 2 våningar får ej uppta större byggnadsarea än 90 m². Garage- och förrådsbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än 30 m².
- e₃ Huvudbyggnad får ej uppta större bruttoarea än 190 m². Garage- och förrådsbyggnad får ej uppta större byggnadsarea än 30 m².
- e₄ 00 Området får inte delas i flera fastigheter än siffran anger.
- e₅ 000 Största byggnadsarea i m².

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

 Marken får inte bebyggas Marken får endast bebyggas med uthus och garage

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

v Marken skall vara tillgänglig för allmän nänetrafik

TMA: Länsstyrelsen
Sthlms län nänet

1996-11-07/B

- x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- z Marken skall vara tillgänglig för vägslänt

9327

MARKENS ANORDNANDE

Mark och vegetation

- n Träd och naturmark skall bevaras

Utfart

- ⊖ — ⊙ — ⊖ Utfart får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering

Friliggande bostadshus (huvudbyggnad) skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns

Utformning

◇ 0,0

Högsta byggnadshöjd i meter

I, II

Högsta antal våningar, därutöver får inredningsbar vind ej uppföras. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 m och i två våningar 6,0 m och för förråd och garage 2,7 m.

fril

Endast friliggande hus

parhus

Endast parhus

Utförande

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt möjligt infiltreras inom respektive tomt

a

Kretsloppsteknik för vatten och avlopp kan efter särskild prövning få anordnas enskilt inom tomtmark.

Värdefulla byggnader och områden

q₁

Värdefull miljö. Åtgärder som kan förvanska denna miljö får inte vidtas. Andring av en byggnad får inte förvanska dess karaktär eller anpassning till omgivningen. Ny bebyggelse skall utföras med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

q₂

Utvändiga underhållsarbeten beträffande utseende och kvalitet utföres om möjligt i överensstämmelse med originalutförande eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte rivas.

STÖRNINGSSKYDD

s

Bostadshus och uteplats skall placeras och utformas med beaktande av bullersituationen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år räknat från den tidpunkt planen vinner laga kraft

Andrad lovplikt

q

Bygglov krävs för omfärgning av fasad

Illustrationer

----- Illustrationslinje

////// Område där enligt planbeskrivningen fordras särskild hänsyn till befintlig mark och vegetation.

9327

NACKA KOMMUN
MILJÖ & STADSBYGGNAD

96-11-08

N 94-34 214

TA
K



Detaljplan för del av Lännersta,
SV LÄNNERSTA 1A
i Nacka kommun

Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i juni 1996

Paul Ahlkvist

Tord Runnäs

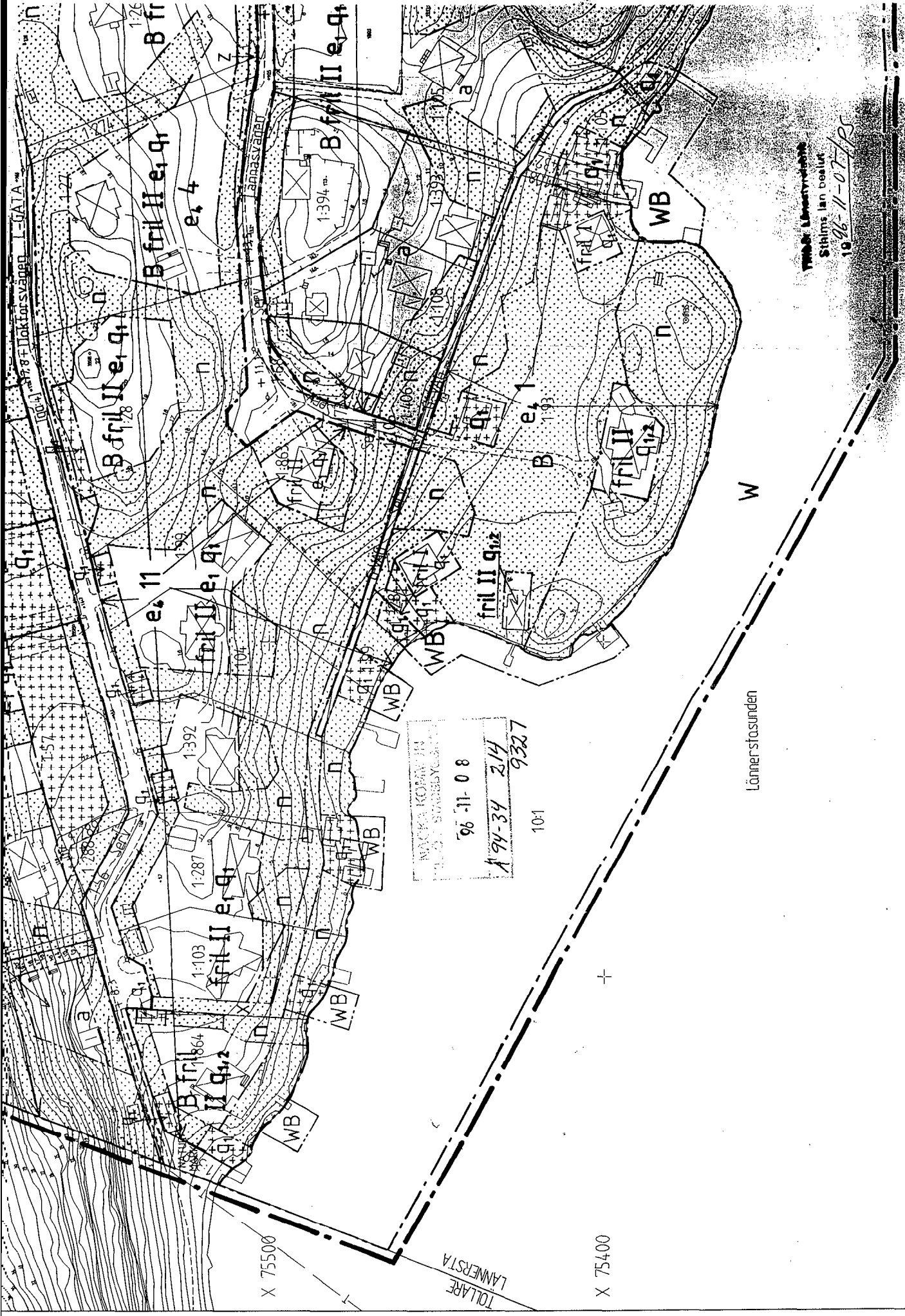
Godkänd av BN.....
Antagen av KF.....
Laga kraft.....

INKOM
LÄNSSTYRELSEN STOCKHOLMS LÄN
Planenheten

1996-09-23

231-96-16661

D 438-25
Dnr 96/0377



Tillsat. Lämningsvård
 Stålslagsårs beakt.
 1906-11-07-18

Beteckningar GRUNDKARTA

- Traktgrän
- Enkeltström

- Väg
- Järnväg

X 75300 +

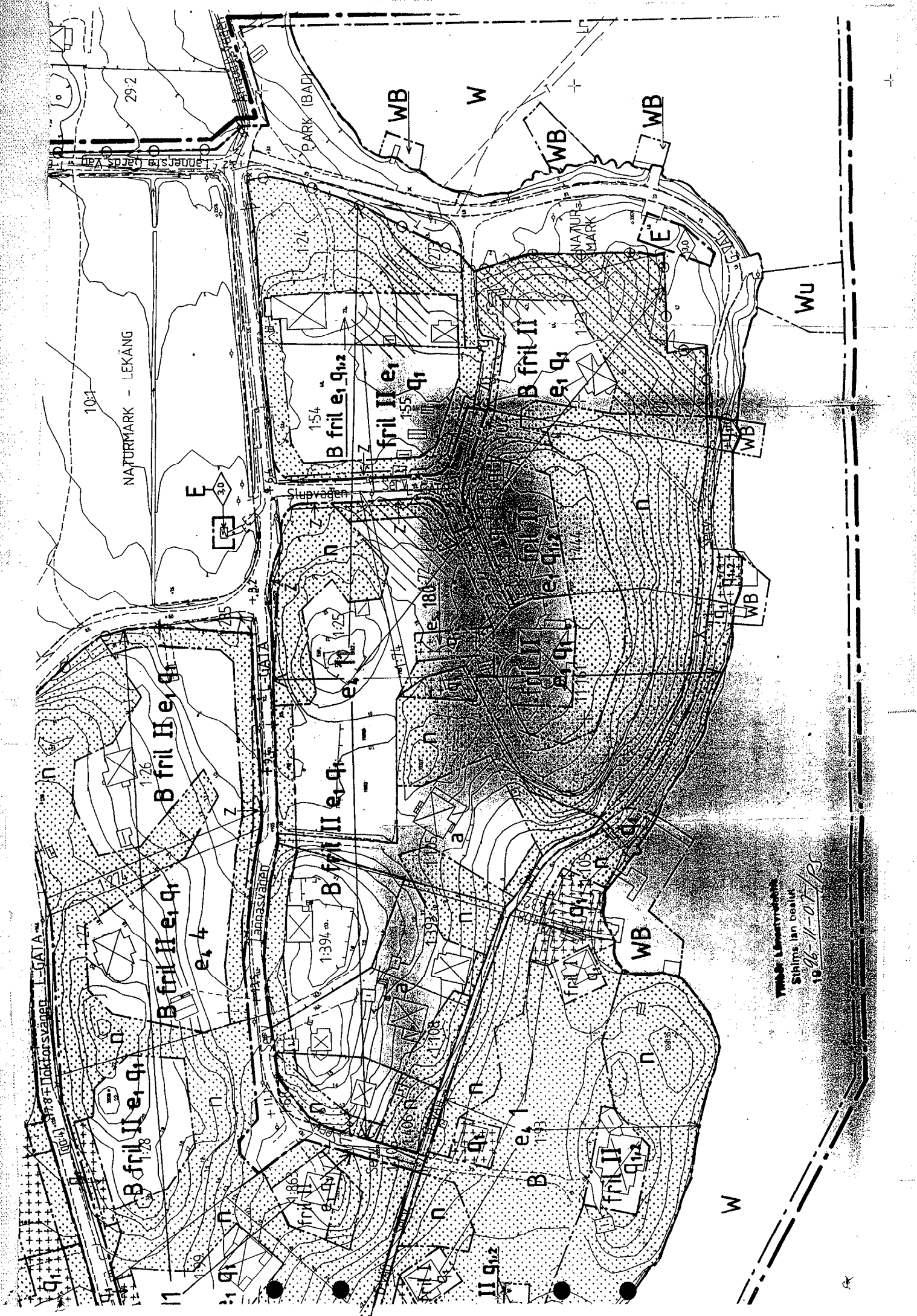
Lännerstaden

X 75400

TOLLARE
LÄNNERSTADEN

101

MÄSTERSKAPEN
 I STÅLSLAGSÅR
 96-11-08
 A 94-34 214
 9327



Terve Linnenvuonon
 Siltimä lan kaavio
 1926-11-07/RS

**Detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A,
Nacka kommun, upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i juni
1996, reviderad i juni 1998 och justerad i oktober 1999.
Alternativ 1**

Handlingar

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Miljökonsekvensbeskrivning
5. Illustrationsplan
6. Fastighetsförteckning

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2001-09-07

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 20 juni 2001

Y. Bremner

Planens syfte och huvuddrag

Under 1960-talet lät dåvarande Boo kommun upprätta en områdesplan och ett första stadsplaneförslag i syfte att möjliggöra ett permanentboende. Ett mindre kedjehusområde och några villor tillkom vid Sjöfararvägen. I och med kommun-sammanslagningen fördes aldrig stadsplanen till antagande. Under 1970- och 1980-talet har planeringsinsatser skett i omgångar i hela södra Boo. Inom vissa delar har även kommunala vatten- och avloppsledningar byggts ut. Under de mer planeringsintensiva skedena har förväntningar om byggmöjligheter funnits hos många fastighetsägare. Området är i behov av en förnyelse, kompletterande utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar samt upprustning av vägnätet. Strandzonen har ett stort kultur- och naturmiljövärde. Tillkommande bebyggelse och dess försörjning behöver regleras i detaljplan.

Föreslagen bebyggelse föreslås få en låg och småskalig utformning. I detaljplanen regleras anpassning till och skydd för befintlig värdefull kultur- och naturmiljö. Planområdet bedöms kunna innehålla ett 50-tal nya villor.

Plandata

Läge

Planområdet är beläget i södra delen av Boo, och begränsas av Sockenvägen i norr, fastigheterna utefter Lännersta Gårds väg i öster, Lännerstasunden i söder och i väster av Tollare. Planområdet utgör den första plan- och utbyggnadsetappen inom sydvästra Lännersta.

Areal

Planområdets landareal är cirka 29,5 ha.

Markägoförhållanden

Nacka kommun äger fastigheten Lännersta 10:1, som består av nuvarande vägmark, ängen väster om Lännersta Gårds väg och strandområdet vid Lännerstaviken samt fastigheterna Lännersta 1:28 och 1:113. Andra större markägare är Byggnads AB Lagerquist & Green, Rolf Söderströms Byggnads AB, Anders Läck och Freys Förvaltnings AB. Övrig mark inom planområdet är uppdelad i mindre fastigheter, som är enskilt ägda.

Historik

Ursprungligen ingick planområdet i Lännersta Gårds ägor. Platsen Lännersta finns omnämnd redan 1436, men kallades då "torpet Landestow". Under 1400-talet testamentrades egendomen till Gråbrödraklostret i Stockholm, som senare överlät den till kronan i en bytesaffär. Torpet Lännersta kom därefter att ingå i den stora jorddonation av Boo Gård, som 1545 tillföll amiral Jakob Bagge. Gårdarna var förenade ända fram till 1829 då Lännersta friköptes. 1800-talet kännetecknas av en rad ägarbyten. Omkring 1870 skedde de första avstyckningarna för sommarvillabebyggelse. De inom planområdet belägna fastigheterna Lännäs (Lännersta 1:93) och Bellevue (Lännersta 1:444) härrör från denna tid. Tomtförsäljningen fortgick därefter och hade sin kulmen omkring 1905. 1910 beskrevs södra delen av Lännersta vara relativt tätt bebyggd. Det fanns långtgående planer på en järnvägsförbindelse mellan Lännersta och Stockholm. Under 1920-talet upphörde exploateringen och det bolag som styckat och sålt av marken låg under avveckling. En nästa utbyggnadsetapp inleddes på 1930-talet. Det var nu som höjdpartierna, en bit från strandzonen, togs i anspråk. De nya fritidshusen var sk sportstugor och betydligt mindre och enklare än sekelskiftets påkostade sommarvillor. Efter 1950 har få byggnader tillkommit i området.

Planeringsförutsättningar

Planförhållanden

Översiktliga planer

Planområdet utgör en första plan- och utbyggnadsetapp i områdesplanen för Södra Boo, vilken har godkänts av kommunstyrelsen 1990. Södra delen av området ingår även i kommunens kulturmiljöprogram, godkänd av kommunfullmäktige 1987. Områdesplanens och kulturmiljöprogrammets intentioner har inarbetats i Nacka översiktsplan 1991.

I översiktsplanen anges att bebyggelsen ska utgöras av en gles småhusbebyggelse med inslag av mindre förtätningar.

I kvarteren närmast vattnet föreslås ett bevarande av den glesa bebyggelsen på stora lummiga tomter för att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljön.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Detaljplan saknas för området.

Hela planområdet omfattas av områdesbestämmelser. Bestämmelserna reglerar fritidshusens storlek och ger ett ökat skydd för den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen och naturmiljön. Områdesbestämmelsema vann laga kraft 1992.

Kommunala beslut

Områdesplanen för södra Boo utgör underlag för planeringen.

En starpromemoria jämte tidplan för detaljplanearbetet har godkänts av kommunstyrelsens arbetsutskott i december 1991. Området har delats i två etapper; 1 A och 1 B.

Byggnadsnämnden beslutade 1994 om samråd och remiss av ett planförslag. Samrådstiden pågick från maj 1994 till januari 1995. Efter samrådstiden omarbetades delar av planförslaget.

Kommunstyrelsen gav i juni 1995 nya direktiv beträffande trottoar utefter Hjärtats väg, kultur- och naturregleringen inom områdets norra del samt exploateringsgraden för grupphusbebyggelsen vid Hjärtats väg – Örnbergsstigen - Spanarvägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade i januari 1996 om vilka kriterier som ska gälla för godkännande av kretsloppsteknik för vatten och avlopp inom området.

Kommunstyrelsen beslutade i maj 1996 att planen ska ge möjlighet till enskilda kretsloppslösningar för vatten och avlopp.

Ett detaljplaneförslag var utställt under hösten 1996. Under denna tid var även fastighetsplan och gatukostnadsutredning utställda.

Efter utställningstiden har planförslaget under hand justerats och reviderats. Ändringarna berör vägstandarden, möjligheten till kretsloppsteknik, fastighetsutfarter mot Sockenvägen och Lännersta Gårds väg, exploateringens omfattning samt tomtstorlekar.

Områdesnämnden för Boo beslutade i december 1997 att planen skulle omarbetas. Två alternativa planförslag skulle upprättas. Ett alternativförslag med kommunen som huvudman för all allmän platsmark och ett alternativ med kommunen som huvudman för Lännersta Gårds väg och strandpromenaden, resterande vägar ska ha enskilt huvudmannaskap. Med undantag för Lännersta Gårds väg ska körbanorna ha minst en bredd av 3,5 meter med mötesplatser. Fastighetsplan och gatukostnadsutredning ska ej utarbetas parallellt med detaljplanen. En genomförandetid för vatten och avlopp föreslås till fem år. Minsta tomtstorlek i strandzonen ska vara 2000 m². Tomterna utefter Sockenvägen och Örnbergsstigen ska vara minst 1000 m² och området mellan dessa delar ska ha en tomtstorlek om minst 1500 m².

Mot bakgrund av områdesnämndens beslut om omarbetning hade Miljö & Stadsbyggnad under våren 1998 utarbetat tre alternativa detaljplaneförslag. Områdesnämnden beslutade den 3 juni 1998 att dessa planförslag skulle ställas ut med följande tilläggsdirektiv:

1. Tomter

- Minsta tomtstorlek cirka 2000 m² inom hela planområdet.

2. Planbestämmelser

- Huvudbyggnad som uppförs i en våning får ej uppta större byggnadsarea än 15 % av tomtarean, dock högst 200 m². Huvudbyggnad som uppförs i en våning jämte inredningsbar vind, en våning jämte sluttningsvåning eller i två våningar får ej uppta större byggnadsarea än 12 % av tomtarean, dock högst 160 m².
- Huvudbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från tomtgräns.
- Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i en våning är 4,5 meter och i två våningar är 6,4 meter samt för garage och förråd är 2,7 meter.
- För planbestämmelsen q₁ utbytes "dess karaktär" mot "områdets karaktär".
- Lovplikt krävs för fällning av träd med en stamdiameter om 0,15 meter eller mer mätt på en höjd av 1,0 meter ovan mark.

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. Den södra delen, utefter Lännerstasundet, är relativt flack. Väster om Lännersta Gårds väg finns en äng, som tidigare har utnyttjats för lek och midsommarfirande. Norr om Doktorsvägen reser sig berget mycket brant.

Områdets norra del utgörs av en markant bergsrygg, som sträcker sig i väster från Tollare mot Boo Gård i öster. Nivåskillnaden inom planområdet är drygt 50 meter.

Större delen av planområdet utgörs av berg i dagen eller berg täckt av ett tunt jordlager. I området södra del finns ett område med lera.

Vegetationen på höjddpartierna består huvudsakligen av hållmarkstallskog, som i slutningarna övergår i löv- eller blandskogsbestånd. Inom strandområdet finns stora och lummiga trädgårdar, vilka tillsammans med den äldre bebyggelsen utgör ett stort kultur- och naturvärde. Södra halvan av planområdet är exponerat från

Lännerstasunden och dess södra strand. För landskapsbilden och närmiljön är det väsentligt att stor hänsyn tas till mark och vegetation vid en exploatering. Det finns även äldre enstaka ekar av stort värde för miljön.

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns ett drygt 100-tal fastigheter. 46 fastigheter bebos året runt, cirka 30 är fritidshusfastigheter och resterande är obebyggda tomter. Utefter Doktorsvägens sydvästra del har en utbyggnad av fem nya villor skett, för vilka särskilt avtal tidigare har träffats.

De permanentbebodda husen har en mycket varierad standard och storlek. Ett flertal av dessa är ursprungligen fritidshus, som byggts till och successivt fått en standard motsvarande permanentbostadens. Utefter stranden och utmed Lännersta Gårds vägs södra del finns bebyggelse från sekelskiftet. Även här varierar storlek och standard kraftigt. Under senare år har även några nya villor tillkommit som ersättning för äldre och rivningsmogen bebyggelse.

Flertalet av fritidshusen ligger på höjdpartierna och är byggda på 1930- och 1940-talet. Fritidshusen har i regel en relativt enkel standard, är små och fungerar endast som sommarbostad.

Kulturmiljövärden

Planområdet innehåller tidstypisk bebyggelse från både sommarvillor och sportstugeepokerna. Det är dock i första hand sekelskiftets sommarvillor med sina stora och grönskande tomter som konstituerar det kulturhistoriska värdet. Kännetecknande för bebyggelsemönstret är att villorna från sekelskiftet placerades på tomternas högre partier medan sluttningarna och de lägre delarna utgjordes av stora trädgårdar. Sekelskiftesbebyggelsen har höga arkitektoniska kvaliteter. Alla villor har en individuell utformning, men där proportioner, taklutningar, material m m är överensstämmande och håller samman miljön.

Service

I norra delen av planområdet finns en kiosk, med ett mycket begränsat sortiment av dagligvaror. Cirka en kilometer från området finns en större livsmedelshall. Ny skola för låg- och mellanstadium planeras omedelbart norr om planområdet. Skolan kommer även att innehålla skolbarnomsorg och förskoleverksamhet. Skolan beräknas vara klar under hösten 1998. Andra närbelägna skolor innehållande låg-, mellan- och högstadium är Björknäs Skola, drygt en km från planområdet, och Boo Gårds skola, cirka två km från området, som innehåller låg- och mellanstadium. Närmaste barnstugor finns norr om Bagarsjön och i Eknäs, 0,5 respektive 1 km från planområdet. Övrig allmän och kommersiell service finns i Orminge Centrum och i Björknäs, drygt två km från området.

Friytor, lek och rekreation

Områdets läge intill Lännerstasunden ger rika möjligheter till rekreation. I Lännerstavikens inre västra del finns en badplats, som sköts av närboende fastighetsägare. I vikens östra del utanför planområdet, har Lännersta Båtklubb en hamn för fritidsbåtar. Väster om viken ligger den gamla ångbåtsbryggan, som nu delvis är förfallen. I viken och på några ställen utefter Lännerstasundet är stranden allmäntillgänglig. Del av Lännersta strandpromenad ligger inom planområdet. På den s k Midsommarängen finns en mindre bollplan.

Väster om planområdet, inom Tollare, finns ett större sammanhängande naturmarksområde. Delar av detta område har varit föremål för olika planeringsinsatser i syfte att exploatera området för bostäder.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs från Sockenvägen i huvudsak via Lännersta Gårds väg och till mindre del av Örnbergsstigen. Vägarna inom planområdet har en låg standard och är huvudsakligen anpassade efter en fritidshusbebyggelse. Lännersta Gårds väg och Doktorsvägen är asfalterade. Övriga vägar är grusbelagda. Örnbergsstigen och delar av Lännersta Gårds väg är mycket branta. Då dessa vägar trafikförsörjer området kan det vintertid uppstå framkomlighetsproblem, som påverkar en stor del av planområdet.

Spanarvägens västra del är avstängd för biltrafik på grund av dess låga standard och bristande underhåll.

Sockenvägen trafikeras av buss med anslutning Orminge - Slussen.

Ledningssystem

Kommunala vatten- och avloppsledningar finns utbyggda i Sockenvägen, Doktorsvägen, östra delen av Lännäsvägen och södra delen av Lännersta Gårds väg. Ett 15-tal fastigheter är anslutna till kommunens ledningsnät. Delar av ledningssystemet är ett lågtryckssystem, s k LPS-system.

I övrigt är avloppen för de enskilda fastigheterna av låg standard; tankar, torrtoaletter eller förmultningstoaletter. Reningen av bad-, disk- och tvättvatten är ofta bristfällig eller saknas helt.

Dricksvattenförsörjningen sker genom egna brunnar eller genom hämtning på annan plats. Inom området har noterats att brunnar sinat eller påverkats av saltvatten.

Planförslaget

Allmänt

Planområdet är att betrakta som ett s k förnyelseområde. Nuvarande tomter varierar kraftigt i storlek, mellan 1 000 m² och 10 000m². Detta medför att en viss förtätning av tomterna kan förväntas.

Med hänsyn till den stora andelen fritidshus och obebyggda tomter i områdets norra del kommer delar här att få karaktären av ett nyexploateringsområde. Inom den södra delen förordas en varsam utbyggnad med hänsyn till kulturmiljöintresset. Vid utformningen av planförslaget har målsättningen varit att bevara områdets småskaliga karaktär, värdefull naturmiljö och kulturhistoriskt intressanta bebyggelse samt att begränsa utbyggnaden av gatunätet.

Planområdet föreslås bebyggas med villor. I områdets norra del i anslutning till Sockenvägen, reserveras mark för en kiosk samt en mindre bilparkering, s k infartsparkering för bussresenärer.

Två alternativa förslag till illustrationsplaner upprättades till samrådet, vilka utgjorde diskussionsunderlag för det fortsatta arbetet med detaljplanen och fastighetsplanen. Nu föreliggande förslag till illustrationsplan bygger i huvudsak på de synpunkter och önskemål som framfördes under samrådet och den tidigare utställningen samt till områdesnämndens beslut om minsta tomtstorlek.

Bostäder

Planförslagets norra del är flexibelt utformat och ger stor valfrihet beträffande byggnadsutformning och husplacering.

För planområdets södra del föreslås att den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljön bevaras och att tillkommande bebyggelse anpassas till denna miljö. Strandfastigheterna och de fastigheter som här är direkt exponerade ut mot Lännerstasundet ges i planförslaget ej några nya avstyckningsmöjligheter.

Sammantaget har redovisats cirka 100 tomtplatser för villor, varav 46 fastigheter är bebyggda med bostadshus för åretrunt boende.

Följande fastigheter har byggnader som bedöms ha ett mycket stort kulturhistoriskt värde och får ej rivas eller förvanskas: Lännersta 1:24, 1:59, 1:77, 1:84, 1:89, 1:93, 1:444 och 1:864.

Fastigheterna utefter Sockenvägen är till viss del störda av trafikbuller från Sockenvägen. Enligt den utförda bullerutredningen ligger riktvärdet, 55 dB(A) ekvivalent nivå, mellan 20 och 35 meter från Sockenvägens vägmitt. För fastigheter som är berörda ska bostadshus och uteplats placeras med beaktande av bullersituationen.

Utanför planområdets nordvästra del passerar elektriska kraftledningar. Med hänsyn till eventuella hälsorisker inom områden som utsätts för magnetiska fält bör ej boningsrum placeras närmare än 40 till 50 meter från ledningsgatans centrum.

Befintlig mark och vegetation inom tomtmark, som bedömts värdefull för landskapsbilden och närmiljön förutsätts bevaras. Planen har därför givits en bestämmelse (n) innebärande att träd och naturmark ska sparas. Marklov för

trädfällning fordras. Därutöver finns vissa vegetationspartier, som på plankartan skrafferats, till vilka hänsyn ska tas vid placering av byggnader och markarbeten.

Riktlinjer för tillkommande bebyggelse inom kulturhistorisk intressant bebyggelsemiljö (q1)

För planområdets södra del föreslås att den kulturhistoriskt intressanta miljön bevaras och att tillkommande ny bebyggelse samt till- och ombyggnader anpassas till denna miljö. Det är dock inte frågan om att nya byggnader måste utformas som kopior av de gamla sommarvillorna.

För att de väsentliga dragen i områdets byggnadstradition inte ska gå förlorade bör följande riktlinjer följas:

- Grundformen ska vara enkel och företrädesvis rektangulär.
- Byggnadsutformningen ska vara distinkt med ett minimum av balkonger, verandor, burspråk och andra utbyggnader.
- Byggnaden ska ges ett resligt uttryck. Den ska ha en tydlig sockel och en höjd av 1½-2 våningar. Enplanshus är inte lämpliga.
- Som takform bör väljas sadeltak eller brutet tak. Valmade tak ska undvikas helt. För sadeltak kan takvinkeln lämpligen vara mellan cirka 27° - 45°. Branta tak bör alltid kombineras med ett förhöjt väggliv, för att undvika att husen förlorar i resning och att taken blir för dominerande.
- Fasaderna ska ha en harmonisk uppbyggnad. Det betyder t ex att fönstren bör ordnas i axlar på traditionellt vis och att ett begränsat antal fönsterformer väljs. Om en variation önskas är det lämpligt att utgå från en modul som sedan kan kombineras till olika storlekar. Kravet på anpassning innebär dock inte att fönstren måste ha en äldre utformning med spröjsar m m.
- För att gammal och ny bebyggelse ska hållas samman och området utgöra en helhet är det viktigt med överensstämmelse vad gäller material och färg. Fasadmaterialet ska därför vara träpanel av fasspont-, locklist-, eller pärlsponttyp. Den grövre lockpanelen är inte lämplig i området. Fasaderna målas lämpligen i ljus oljefärg. Inom vissa delar är rödfärg mest lämpligt. Starka och klara kulörer hör normalt inte hemma i äldre miljöer. Takmaterial ska utgöras av lertegel eller falsad plåt.

Riktlinjer för befintlig kulturhistorisk värdefull bebyggelse (q2)

- Bestämmelsen till skydd mot förvanskning gäller i första hand byggnadens exteriör.
I stort sett skall exteriören behållas intakt. Ursprungliga fasaddetaljer ska bevaras och tillbyggnader bör inte ske. Husen får inte heller tilläggsisoleras utvändigt. I vissa fall kan dock en mindre fasadändring accepteras, t ex upptagande av ett enstaka mindre fönster.
- Vad gäller underhållsarbeten skall för sommarvillorna traditionella fasad- och taktäckningsmaterial användas. Fasadmateriäl ska vara fasspont- eller pärlspontpanel. Taken ska vara täckta med lertegel eller falsad plåt. Det tunga betongteglet är direkt olämpligt både av utseendeskäl och med tanke på husens enkla resvirkeskonstruktion. Vid byte av gammalt fönster skall detta ersättas med ett nytt av lika utseende avseende material utförande, mått, spröjsindelning

och profil. Fasaderna bör målas med täckfärg i ljus kulör. Mest lämplig färgtyp är linoljefärgen som tränger in i träet och ger ett bra skydd. Inom vissa delar, norr om Doktorsvägen, bör rödfärg användas. Om byggnaden är målad med någon annan typ av färg kan det dock finnas skäl att fortsätta med denna.

Service

Planområdets huvudsakliga servicebehov får, som idag, tillgodoses utanför området.

Av trafiksäkerhetsskäl och på grund av avsaknaden av trafiksäker bilangöring har kiosken vid korsningen Sockenvägen – Lännerstavägen provisoriskt flyttats till norra delen av Lännersta 1:113. Mark har här reserverats för en permanent placering av kiosken. På grund av långa gångavstånd till närmaste butik för dagligvaror är det önskvärt att kiosken kan erbjuda ett utvidgat sortiment av basvaror.

Planområdets behov av skolor och barnomsorg förutsätts kunna tillgodoses av planerad låg- och mellanstadieskola vid korsningen Sockenvägen – Lännerstavägen samt av närliggande bamstugor och familjedaghem.

Rekreation och friitor

I planområdets södra del, fastigheten Lännersta 10:1, finns den s k lekängen, vilken i huvudsak ska ligga kvar och utgöra allmän platsmark - naturmark. En upprustning av bollplanen och en mindre lekplats planeras på ängen. Ängen är tänkt att få samma funktion som den tidigare haft; som en gemensam träffpunkt för lek och fest.

Befintligt bad bör på sikt kunna utvecklas och göras mer attraktivt. Av säkerhets- och trevnadsskäl förutsätts därför att Lännersta Båtklubbs anläggningar och verksamhet ej utvidgas.

Av stort allmänt rekreationsintresse är att genom denna plan kunna tillskapa och säkra ytterligare en länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare i väster till Backeböl i öster. Gångvägen planeras få en bredd av 1,5 m och vara grusbelagd.

Inom planområdet finns Lännerstas gamla ångbåtsbrygga. Denna är starkt förfallen och bör om möjligt rustas upp.

Trafik

Trafikförsörjningen av planområdet avses i huvudsak ske från Lännersta Gårds väg. Eftersom denna väg får en mer överordnad funktion föreslås den förbättras och förses med en enkelsidig trottoar. Av framkomlighets- och trafiksäkerhetsskäl krävs för vissa delar relativt omfattande ombyggnader. Gatuområdet föreslås få en bredd av cirka 9,0 m med en körbana om 5,0 m och en belagd del av trottoaren om 1,5 m.

Av ekonomiska och trafiksäkerhetsskäl föreslås att Örnbergstigens norra del stängs för biltrafik och blir en gång- och cykelväg. Denna förändring är föranledd av att områdets trafikförsörjning ej är beroende av denna som bilväg och att en ombyggnad för att uppnå en acceptabel framkomlighet för bilar vintertid, skulle innebära omfattande ombyggnader och stora ingrepp på angränsande fastigheter.

För att undvika breddning och intrång på tomtmark utefter Lidvägen föreslås att denna enkelriktas samt att vägområdet och körbanan i möjligaste mån anpassas efter befintliga fastighetsgränser. Infart avses ske från Lännersta Gårds väg och utfart via östra delen av Spanarvägen.

Spanarvägens västra del är idag avstängd för biltrafik. I planförslaget kommer denna del att befästas som en gångväg och utgöra en förbindelse mellan strandområdet och det högre belägna bergsområdet. Resterande del av Spanarvägen till Lännersta Gårds väg blir dubbelriktad med en körbana om minst 3,5 m med mötesplatser och bilda en s k T-vändplats med Lidvägen.

Av trafiksäkerhetsskäl kommer fastighetsutfarter mot Sockenvägen att begränsas där det är möjligt. För att klara detta avses en ny gata byggas från Lännersta Gårds väg i höjd med Solskensvägen. Fastigheterna kan då trafikförsörjas från den nya förlängningen av Solskensvägen. Körbanan föreslås få en bredd om 4,5 m.

Övriga gator kommer i huvudsak få begränsade ombyggnader och mindre breddningar med vägområden varierande mellan 6,0 m och 8,0 m samt körbanor varierande mellan 3,5 m med mötesplatser och 4,5 m.

Den s k busstigen mellan Doktorsvägen och Spanarvägen, över fastigheten 1:29, befästes som gångstig i planförslaget.

All biluppställning förutsätts ske på kvartersmark. Bilplatsbehovet för bostäderna beräknas till två bilplatser per lägenhet.

På östra delen av fastigheten Lännersta 1:113 har mark reserverats för en mindre infartsparkering.

Planförslaget påverkar ej nuvarande busslinje i Sockenvägen. I samband med utbyggnaden av Lännersta skola planeras även Sockenvägen att byggas om och förses med en gång- och cykelbana på dess norra sida. I samband med detta arbete kommer även busshållplatserna att förbättras. På Sockenvägens södra sida föreslås en trottoar mellan Örnbergstigen och Lännersta Gårds väg, vilken ersätter en tidigare planerad gångbana utefter Hjärtats väg.

Klimat

Planområdet är kuperat, vilket påverkar bebyggelseförutsättningarna. Byggnaderna bör placeras och utformas på ett från energisynpunkt lämpligt sätt. Tillsammans kan hus, vegetation och omgivning ge ett lämpligt lokalklimat. Om möjligt bör byggnaderna nås av solen under uppvärmningsperioden och så stor del som

möjligt av fasadytan och fönstren vetta mot söder. En stor del av planområdet ligger i ett sydvänt och öppet läge, vilket ger goda förutsättningar att pröva utnyttjande av solfångare. Behovet av vindskydd är störst mot norr och öster, varifrån vinden till största del kommer under årets kallaste dagar, varför det är viktigt att spara sammanhängande vegetationspartier.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Flertalet av fastigheterna inom planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ett 30-tal fastighetsägare har uttryckt önskemål att få pröva ett eget kretsloppsanpassat vatten- och avloppssystem. För att medge enskild kretsloppsanpassad VA-anläggning för dessa fastigheter har planen kompletterats med en planbestämmelse om kretsloppsteknik. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 1996-01-28, § 18, vilka kriterier som skall gälla för godkännande av kretsloppsteknik inom planområdet.

För att åstadkomma en VA-standard av god kvalitet i hela planområdet, krävs att fastigheter med äldre anläggningar, som inte ansluts till det kommunala nätet, har en fullgod hygienisk och miljömässig funktion. Av denna anledning är det av stor vikt att fastigheter som anmält intresse för kretsloppslösningar besiktigas och i förekommande fall måste även VA-anläggningen åtgärdas.

För att undvika djupa schakt och därmed hålla nere kostnaderna för den kommunala VA-utbyggnaden, planeras grunt förlagda ledningar. På grund av den kuperade terrängen kan ej hela planområdet försörjas av självfallsledningar, varför ett tryckledningssystem föreslås. Detta gäller för västra delen av Hjärtats väg, södra delen av Örnbergsstigen samt delar av Spanarvägen, Lännäsvägen och Doktorsvägen. Tryckledningarna för avloppet planeras vara ett lågtryckssystem, s k LPS-system. För att klara VA-försörjningen och dagvattenhanteringen inom planområdet krävs på några ställen ledningsområden på kvarterersmark (u-områden). En stor del av dagvattnet kommer att avledas via diken och kulvertar till de uppsamlade diken utefter Sockenvägen i norr, ravinen väster om Hjärtats väg inom Tollare och över ängen i områdets södra del. Inom tomtmarken ska så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand lokalt.

Eldistribution

Boo Energi svarar för områdets elförsörjning. Inom området har mark reserverats för två elnätsstationer.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts vattenburna system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt det är möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effektbehov. Områdets sydvända och öppna läge,

närheten till Lännerstasundet samt det stora antalet bergborrade brunnar ger stora möjligheter att utnyttja de energiresurser som finns på platsen. T ex genom att använda solfångare och värmepumpar.

Avfall

För att reducera mängden hushållssopor bör källsortering och lokal kompostering ske. I anslutning till infartsparkeringen planeras en hämtningsplats för avfall med producentansvar.

Ekonomi

En överslagsmässig kostnadskalkyl baserad på illustrationsplanen har upprättats. Denna förutsätter att kommunen är huvudman och svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Utbyggnaden av anläggningar på allmän platsmark (gator, park, gång- och cykelvägar) har i dagens kostnadsläge bedömts till cirka 8,5 milj kr. Kostnadsfördelningens storlek per fastighet är bl a beroende av förtätningsgraden och vilken fördelningsprincip som väljs.

Kostnaden för utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar har bedömts till ca 10,0 milj kr. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp debiteras enligt gällande VA-taxa.

Strandskydd

Strandskyddet utefter Lännerstasundet, enligt 15 § Naturvårdslagen, föreslås ej gälla inom kvartersmark och de delar av vattenområdet som betecknats med WB.

Plangenomförande

Lännersta vägförening är nu huvudman för vägarna inom området. Efter att planen vinner laga kraft förutsätts Nacka kommun överta detta ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna anläggningar.

Inom planområdet förutsätts en för miljön varsam förtätning med villor. Utbyggnaden av villor förutsätts ske på obebyggda tomter, genom ersättning av fritidshus och delning av befintliga tomter. Fastighetsdelning kan ske enskilt av stora tomter eller genom samverkan av fastighetsägare. Detta kommer att regleras i fastighetsplanen.

Kostnader för utbyggnad av allmänna anläggningar ska fördelas på fastighetsägarna inom planområdet. Fördelningsprincipen läggs fast i gatukostnadsutredningen.

Inom vissa delar krävs att gemensamhetsanläggningar inrättas. Dessa kan innehålla vägar, vatten- och avloppsledningar, biluppställningsplatser, sophanteringsanläggningar mm, som utgör en nödvändig förutsättning för områdets funktion.

Byggstart av allmänna anläggningar bedöms tidigast kunna ske under andra halvåret 1999. Successivt under senare delen av 2000 kan bostadsbebyggelsen påbörjas. Detta under förutsättning av att planen vinner laga kraft utan överprövning.

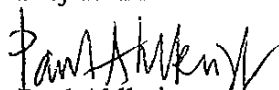
Detaljplanens genomförandetid föreslås till 15 år, räknat från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

För vissa fastigheter, betecknade på plankartan med **a**, får kretsloppsteknik för vatten och avlopp anordnas. För dessa fastigheter gäller att inom fem år från planens lagakraftdatum, ska godkänd kretsloppslösning ha installerats eller alternativt fastigheten vara ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Bygglov får inte ges förrän något av dessa kriterier är uppfyllda.

Samråd

Under planarbete har samråd skett med fastighetsägare och representanter för fastighetsägarna, Lännersta villaägareförening och vägförening, Lännersta Båtklubb, länsstyrelsens planenhet, vägverket, fastighetsbildningsmyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder m fl.

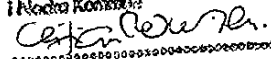
Miljö & Stadsbyggnad
Projektenheten


Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef


Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2000-05-29 § 100


Viveca Bremmer

REGISTRERING
Datum
2001-08-31
Inskrivning i Fastighetsregistret
har verkställts.
För kommunstyrelsens
i Nacka Kommun


Detaljplan för del av Lännersta, Sydvästra Lännersta 1 A, i Nacka kommun, upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i juni 1996, reviderad i juni 1998 och justerad i oktober 1999.

Alternativ 1

ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Utställning	oktober	1998
Omr. nämnden godkännande	december	1999
Kommunfullm. antagande	mars	2000
Laga kraft	april	2000
Utställning gatukostnadsutr	1:a halvåret	2000
Kommunstyrelsen godk av gatukostn.fördelningen	1:a halvåret	2000
Markförvärv och servitutsavtal	2:a halvåret	2000
Projektering-entreprenadupph.		
Allmänna anläggningar	2:a halvåret	2000
Byggstart allmänna anläggningar	1:a halvåret	2001

L A G A K R A F T B E V I S

datum 2001-09-07

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 20 juni 2001

J. Bremner

Enskilt byggande kan ske när de allmänna anläggningarna är utbyggda och fastighetsbildningen är genomförd. Tiden för utbyggnad av de allmänna anläggningarna har uppskattas till 9-10 månader.

Ovan redovisad tidplan förutsätter att besvär inte framförs över detaljplanen. Eventuella besvär innebär att tiden kan komma att förlängs med upp till 1 år.

Om fastighetsplaner erfordras för fördelning av gatukostnader får dessa ställas ut samtidigt med gatukostnadsutredningen. I annat fall får fastighetsplaner upprättas för de kvarter där planinstitutets instrument för genomförande erfordras för kvarterets utbyggnad. Detta sker i så fall på initiativ från berörda fastighetsägare.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid föreslås bli 15 år räknat från den tidpunkt då planen vinner laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan får ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplaner för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Ansvarsfördelning - huvudmannaskap

Lännersta vägförening är i dag huvudman för vägarna inom området. När planen vunnit laga kraft skall Nacka kommun överta detta ansvar och svara för utbyggnad, drift och underhåll av de allmänna anläggningarna, såväl gator som vatten- och avloppsledningar och parkanläggningar.

Boo Energi ekonomisk förening svarar för utbyggnad, drift och underhåll av elektriska ledningar.

Respektive fastighetsägare svarar för byggande inom kvartersmark.

Genomförandeorganisation

Erforderliga markförvärv och servitutsavtal för allmänna anläggningar handläggs av Fastighetskontorets markenhet.

Utredningar och administration av gatukostnader handläggs av Miljö & Stadsbyggnad, Plan och exploatering.

Byggandet av gator och ledningar kommer att ske av entreprenör som antas via upphandlingsförfarande.

Teknisk kontroll vid byggande av allmänna anläggningar handläggs inom kommunen av Teknisk Produktion.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Ansökan om bygglov inlämnas till områdesnämnden i Boo. Samråd i bygglovfrågor kan ske med Miljö & Stadsbyggnad, bygg-, kart- och lantmäterienheten där även nybyggnadskarta kan beställas.

Energifrågor handläggs av Boo Energi ekonomisk förening.

Ansökan om fastighetsbildningsåtgärd eller inrättande av gemensamhetsanläggning inlämnas av berörda sakägare till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, fastighetssamverkan

Med den utformning som detaljplanen erhållit efter revideringen i juni 1998 och justeringen i oktober 1999 har behovet av att samtidigt med planen föra fram fastighetsplaner för kvarteren minskat. Eventuellt kan frågan om fastighetsplaner bli aktuell igen i samband med gatukostnadsutredningen eller vid förändring av fastighetsindelningen mellan fastighetsägare som inte är överens.

Genom fastighetsplanen erhålls de rättsliga instrument för fastighetsägarna för att kunna genomföra indelningen i tomter, bilda servitut, inrätta gemensamhetsanläggningar för t.ex. väg och/eller vatten och avlopp.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna inom kvarteret. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast ansökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

Övrig fastighetsbildning, främst sådan som avser kommunens förvärv av allmän platsmark, sker normalt efter det att kommunen träffat avtal med berörda fastighetsägare. Fastighetsbildningslagen medger även möjlighet till tillträde till denna typ av mark även om inte avtal föreligger. Av kommunen förvärvad allmän platsmark överföres vanligtvis till kommunal fastighet genom fastighetsreglering.

TEKNISKA FRÅGOR

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägnas standard och trafiksäkerhet förbättras, motsvarande markAMA trafikklass 2.

Flertalet fastigheter kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Ett 30-tal fastighetsägare har uttryckt önskemål att få pröva ett eget kretsloppsanpassat vatten- och avloppssystem. För att medge enskild kretsloppsanpassad VA-anläggning för dessa fastigheter har planen kompletterats med en planbestämmelse om kretsloppsteknik. Dessa fastigheter kommer inte att ingå i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 1996-01-28, § 18, vilka kriterier som skall gälla för godkännande av kretsloppsteknik inom planområdet.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnaderna för om- och nybyggnad av gatorna inkl. erforderlig markinlösen i samband med gatubreddningar, iordningställande av parkmark, lektyr och gång- och cykelvägar kommer att belasta fastigheterna inom planområdet. Fördelningen av dessa kostnader kommer att behandlas i en särskild gatukostnadsutredning. I Nacka har reglerna hittills tillämpats så att gatukostnadsuttaget differentierats beroende av fastighetstyp. Ägare med permanentbebodda fastigheter har betalat mindre än ägare av obebyggda tomter med ny byggrätt.

En preliminär uppskattning av gatukostnaderna för de olika fastighetstyperna enligt kommunens hittillsvarande regler ger följande belopp.

Villor befintliga	ca 60.000 kr
Fritidshus	ca 80.000 kr
Obebyggda tomter	ca 100.000 kr
Handel	ca 100.000 kr

Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt gällande VA-taxa. Debitering sker när anslutningspunkt är upprättad och ledningarna kan användas.

Kostnaden för bygglov tas ut enligt gällande taxa.

Ersättningar för nödvändiga marköverföringar på kvartersmark (för bildning av nya fastigheter) bestäms i första hand genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Förrättningskostnaderna för dessa åtgärder bekostas av fastighetsägarna.

Kostnaden för marklösen (mark, anläggningar och förrättningskostnader) av allmän platsmark ingår i underlaget för fördelning av gatukostnader.

Plan och exploatering



Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef



Rolf Markman
Lantmätare

Antagen av kommunfullmäktige
2000-05-29 § 100



Viveca Bremmer

NACKA KOMMUN

Miljö & Stadsbyggnad
Christer Rosenström

DP 273

Miljökonsekvensbeskrivning
Upprättad i maj 1994 och juni 1996
Reviderad i juni 1998
Dnr KFKS 94/182 214
Projnr 9327

Detaljplan för del av Lännersta, sydvästra Lännersta 1 A, i Nacka kommun, upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i maj 1994 och juni 1996, reviderad i juni 1998 och justerad i oktober 1999

Till detaljplanen hör även:
Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Två alternativa illustrationsplaner
Fastighetsförteckning
Genomförandebeskrivning (upprättas till utställningen)

Innehållsförteckning

Avsnitt	Sid
1. Sammanfattning	2
2. Inledning	3
3. Förstudie	4
4. Geohydrologi: yt- och grundvatten	5
5. Vatten och avloppsfrågor	8
6. Avfallshantering	8
7. Störningar under byggtiden m.m.	9
8. Kulturmiljö	10
9. Buller	10
10. Elektromagnetiska fält	13
11. Radon	15
12. Klimat	16
13. Geologi	17
14. Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet	18
15. Rekreation och friluftsliv	19
16. Landskapsbild	20
17. Erosion	21
18. Transporter, kommunikationer	22
19. Energiförsörjning	22
20. Materialval	23
21. Medverkande	24

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2001-09-07

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 20 juni 2001

U. Brauner

1. Sammanfattning

Miljökonsekvensbeskrivningen är upplagd på så sätt att först har projektgruppen gått igenom samtliga områden man kan tänka sig som kan komma att påverkas av planläggningen. Vi har därefter avgränsat materialet. Vid avgränsningen har vi försökt att motivera varför vi inte vidare tar upp respektive frågeställningar. Vi har i miljökonsekvensbeskrivningen beskrivit nuläget, konsekvenser av en planläggning och i vissa fall använt oss av rekommendationer i syfte att begränsa negativa konsekvenser för människors hälsa och negativ påverkan på den yttre miljön.

Det är nu avsikten att miljökonsekvensbeskrivningen skall utgöra ett underlag för beslut. Miljökonsekvensbeskrivningen har under planprocessens gång kompletterats och reviderats.

I det följande sammanfattas de viktigaste slutsatserna ur materialet:

För *dagvatten* gäller att mängderna ökar marginellt på grund av ökad andel hårdgjorda ytor i området. De områden som avses bebyggas har redan idag begränsad kapacitet att infiltrera ytvatten på grund av tunna jordtäckan. Öppna diken avses bibehållas i så stor utsträckning som möjligt. Där så är möjligt bör dagvattnet inom fastigheter omhändertas lokalt. Lokalt uppnås en förbättring genom att nuvarande spillvatten leds till reningsverk. Sammantaget leder exploateringen av området till en något ökad föroreningsbelastning av ytvatten. Infiltration i marken och långa uppehållstider innan vattnet når recipienten ger positiva effekter.

De stora tomterna ger möjlighet till kompostering av hushålls- och trädgårds*avfall* vilket minskar avfallsmängderna till deponi. En exploatering ökar dock mängderna totalt i området.

Områdets *kulturmiljö*värden tillgodoses relativt väl. Planbestämmelser och bebyggelse restriktioner har föreslagits för sekelskiftets sommarvillbebyggelse. Negativ påverkan kommer dock att ske utmed Doktorsvägens norra sida, där de föreslagna byggrätterna ligger så tätt att det karaktäristiska bebyggelsemönstret bryts. Därtill kommer sportstugeepokens byggnader och miljö att gå förlorade.

Några fastigheter i det nordvästra hörnet av planområdet och vissa befintliga byggnader vid Sockenvägen påverkas av *buller* från vägtrafiken.

I planområdets nordvästra del passerar 2 st 70 kV kraftledningar. På grund av hälsorisker förknippade med *elektromagnetiska fält* bör ingen bebyggelse ske närmare än 50 meter från kraftledningen.

I området finns *radon*förande bergarter. Besiktning/mätning skall utföras innan nybyggnation. Alternativt byggs husen radonsäkert.

Norrslutningen mot Sockenvägen har ett ogynnsamt *klimat*. Sydslutningen har ett gynnsamt läge. Området kan tidvis vara utsatt för starka vindar. Bevarande av vegetation har gynnsam inverkan på bebyggelse. I förslaget till plan har detta beaktats. Den planerade bebyggelsen i sig är inte av den omfattningen att den påverkar lokalklimatet.

Geologi. Inga kända geologiskt intressanta lokaler exploateras. De geotekniska förutsättningarna för bebyggelse är goda. Möjligheterna att infiltrera dagvatten är på många ställen begränsade.

Planområdet är mycket omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper. Detta gynnar den **biologiska mångfalden**. Området har ett rikt djur- och växtliv. Några kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter finns dock inte. Genom att bibehålla de stora tomterna, belägga träd och viss vegetation med restriktioner, visa försiktighet med hantering av yt- och grundvatten och i största möjliga mån bevara "naturmark" kan negativ påverkan på ekosystemen minskas.

Området har stort värde från **rekreationssynpunkt**. Strandområdet är av stort allmänt intresse. I planförslaget säkras strandpromenaden och badet och ängen rustas upp. .

Stora delar av **landskapsbilden** kommer att kunna bevaras. Vattenrummets kvalitet kommer att öka då bl. a. badplatsen rustas upp. Tillkommande bebyggelse kommer att exponeras från Lännerstasunden i begränsad omfattning.

Exploateringen kommer att medföra ökade **transporter** till och från och i området. Södra delen av området har en mindre bra kollektivtrafikförsörjning. Busstätheten under helger kan inte anses uppfylla krav på god kollektivtrafikförsörjning. På sikt måste södra Boo få en bättre kollektivtrafikförsörjning om ökningen av privatbilsåkandet skall kunna dämpas.

För att kunna minska **energiförbrukningen** och inrikta användningen mot förnybara energikällor krävs en medveten inriktning bl a vid lokalisering av byggnader, byggteknik och val av energikälla för uppvärmning. De energiresurser som finns på platsen bör tillvaratas.

Stor uppmärksamhet bör iaktas då det gäller **byggmaterialens** sammansättning, hållbarhet, energiåtgång vid produktion, byggteknik och ventilationslösningar.

Inledning

Nacka kommunfullmäktige beslutade i maj 1990 att miljökonsekvensbeskrivningar skulle göras till planförslag i kommunen. Från 1 januari 1994 ställs till följd av EES-avtalet krav på miljökonsekvensbeskrivningar i programskedet för vissa detaljplaner som innebär en betydande miljöpåverkan.

Som underlag till föreliggande miljökonsekvensbeskrivning har använts kommunens aktuella översiktsplan, områdesplan för södra Boo, Nacka kommuns miljöprogram och kommunens kulturmiljöprogram. Statliga och kommunala riktlinjer, regler och mål (för exempelvis buller) har också använts som bedömningsunderlag.

Ett startbeslut för planläggning av området togs i kommunstyrelsens arbetsutskott i december 1991. Viktiga skäl till beslutet var förväntningar om byggmöjlighet hos många fastighetsägare samt att området är i behov av en förnyelse i form av en upprustning av vägnätet och en ut-

byggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar. Målet enligt områdesplanen är att var-
samt omvandla södra Boo till en fungerande permanentbebyggelse. Denna bör i huvudsak ges
ett gles och småskaligt utförande och anpassas till skydd för värdefull kultur- och naturmiljö i
området.

3. Förstudie

Kommunens projektgrupp har haft ett antal genomgångar av de miljöaspekter som kan
förväntas beröras av en planläggning av området.

De aspekter som diskuterats listas nedan:

Geologi/radon
Energiförsörjning
Hydrologi/dagvatten/ytvatten
Erosion
Naturvård/biologisk mångfald
Rekreation/speciella platser/skönhet/användbarhet
Avfallshantering
Buller och vibrationer
Lukt
Luft- och markföroreningar
Transporter/kommunikationer
Materialval
Djurhållning
Elektromagnetiska fält
Störningar under byggtiden
Landskapsbild
Lokalklimat och ljusförhållanden
Hushållning med naturresurser
Kulturmiljö

I de diskussioner som förts har projektgruppen bedömt att vissa av ovanstående frågor inte be-
höver behandlas vidare i miljökonsekvensbeskrivningen. Skälen till detta anges i det följande.

Då det gäller djurhållning finns inom planområdet ingen känd sådan verksamhet i dag som
skulle behöva ett eventuellt hänsynstagande. Inte heller utanför planområdet finns någon verk-
samhet med djurhållning som skulle kunna komma att påverka framtida bebyggelse eller män-
niskor inom det planerade området. Gängse regler och förordningar för djurhållning inom tät-
bebyggt område kommer att gälla efter en eventuell planläggning.

Inga kända vibrationsproblem förekommer i området. En översiktlig geoteknisk bedömning
ger också stöd för detta.

Då det gäller lukt finns idag endast ett känt problem. Detta består i viss avloppsvattenlukt från
diken på vissa platser. Avsikten med planen är bl a att höja den sanitära standarden i området

genom att bygga ut kommunala avloppsledningar. Detta kommer att undanröja luktproblemen.

Inte heller några markföroreningar av någon omfattning är kända. En diskussion om båtuppläggningsplatsen och därmed förknippad verksamhet tas dock upp nedan.

Hälsoeffekter på grund av luftföroreningar. Kommunens egna mätningar från 1990 och en översiktlig beräkning anger att halterna av kväveoxider och kolväten ligger långt under de riktvärden för negativa hälsoeffekter som anges av naturvårdverket. För ozon gäller att det under episoder sommartid kan förekomma halter som påverkar personer med känsliga luftvägar. Detta är dock ett problem som berör hela Europa. De beräknade trafiktillskotten vid en planläggning påverkar inte luftföroreningsbilden för området. Det är sannolikt att skärpta utsläppskrav och bättre avgasrening på fordon kommer att innebära lägre halter av luftföroreningar inom planområdet än vad som är fallet i dag. Luftföroreningarnas inverkan på mark och vatten tas upp vidare i konsekvensbeskrivningen.

Hushållning med naturresurser. Den förhållandevis försiktiga exploateringen av mark för bebyggelse och vägar i området bedöms inte påverka hushållningsaspekterna i sådan grad att frågan behöver behandlas särskilt.

4. Geohydrologi: yt och grundvatten

Nuvarande förhållanden

Dagvattnet leds i dag mestadels i diken utefter vägarna. Från vissa lågpartier leds även dagvattnet över fastigheter. Viss okontrollerad infiltration genom vägkroppar leder till oönskad vattenuppträckning inne på fastighetsmark. Diken är i många fall underdimensionerade, vilket vid kraftiga regn leder till att grusvägar spolats sönder.

Planområdets läge, såväl mot norr som söder, med mycket branta partier med berg i dagen och tunt jordlager medför en ganska snabb avrinning med små möjligheter för infiltration. Dagvattnet bromsas upp i flackare partier och svackor där en viss avdunstning och infiltration sker innan vidare transport sker i diken.

Planområdet delas av den öst-västliga bergåsen i huvudsak upp i två avrinningsområden.
Se bilaga 1 !

Norr om bergåsen rinner dagvattnet ner mot Sockenvägens nyligen förbättrade mycket flacka dikessystem. Där infiltreras och avdunstar den största delen av dagvattnet i sin långsamma transport mot recipienten Bagarsjön. Bagarsjön klassas som "starkt påverkad sjö." Det dagvattnet som kan nå Bagarsjön från planområdet är så litet i förhållande till sjöns totala tillrinning att vattnet från planområdet ej bedöms påverka kvaliteten (övergödning/försurning) i någon nämnvärd utsträckning.

Söder om bergåsen rinner dagvattnet i huvudsak i diken med olika lutning och hastighet. En stor del dagvattnet tillförs även från området utanför (öster om) planen och leds till en punkt vid Lännäsvägen/Lännersta Gårdsväg. Där kulverteras det och förs österut förbi badplatsen för att sedan släppas ut i Lännerstasundet.

Lännerstasundets vattenomsättning begränsas av trösklar, Stäket 3 m, Skurusundet 10 m. Från 10 m till 27 m djup är omsättningen av bottenvattnet lågt, tillika syreinnehållet. Höga halter av fosfor och kväve förekommer. Vattnet vid badplatsen har vid kommunens kontrollmätningar bedömts badbart i flera år.

Huruvida mark eller vatten är påverkade av verksamheten vid båtuppläggningsplatsen är inte känt. Frågan bör bevakas vid kommande planläggning av intilliggande område.

På bergåsens västra del finns ett område vars dagvatten avleds via en dalsänka västerut mot Tollare för att slutligen nå Lännerstasundet.

Dagvattnet från fastigheter utmed Lännerstasundet når via infiltration och ytavrinning Lännerstasundet.

Såväl i den norra som södra delen där dagvattentransporten sker långsamt tillförs det grundvattnet.

Förorening av dagvatten

Nacka - Saltsjö-Boo och därmed också sydvästra Lännersta ligger inom det område i Stor-Stockholm, som via regn (våtdeponering) och vindar (torrdeponering) tillförs relativt höga halter av föroreningar såsom svavel, fosfor och kväve. Bakgrundsbelastningen är hög och ligger nära eller över de gränsvärden som naturen tål. Dagvattnet innehåller förutom de föroreningar som läcker ut från bakgrundsbelastningen föroreningar av mycket liten grad från vägsitage ex stensmjöl, asfalt samt årstidsrelaterat vägsalt. Andra lokalt avgasrelaterade föroreningar ex metaller, organiska ämnen, kolväten, kväve m m är små p g a den låga trafikintensiteten. Någon inventering av metallförorenande föremål ex tak, hängrännor av koppar eller varmförzinkad plåt har ej utförts.

Den största kända föroreningskällan är de avlopp som efter passage genom någon form av slamavskiljare har diken som recipient. Detta kan bl a konstateras via luktfömmelse. Den rikliga vegetationen i diken även under nederbördsfattiga perioder talar också om dikenas betydelse för transport av avloppsvatten.

Några grundvattenförorenade områden inom planområdet är inte känt förutom saltvatteninträngning i brunnar. Den biologiska reningen av dagvatten i diken bedöms som hög.

Konsekvenser vid plangenomförande

Den transport av dagvatten inom och från området, som sker idag, kommer i huvudsak att behållas. Inom vägområden skall diken förbättras. Där dagvatten på grund av tekniska skäl måste ledas i ett rörsystem skall detta så snart möjlighet ges mynna ut i diken för att maximalt utnyttja dikenas reningseffekt innan respektive recipient nås.

Vid planområdets utbyggnad ökar hårdgjorda ytor såsom tak, infarter, uteplatser, vägar m m. Infiltrationsytorna reduceras härmed och detta leder till ökad belastning av diken.

Det norra områdets utökade hårdgjorda ytor med avrinning mot dike utmed Sockenvägen ger ett marginellt tillskott av dagvatten och påverkar således inte flödes hastigheten i diket mot

Bagarsjön. Den fortsatta infiltrationen och avdunstningen samt den biologiska reningsprocessen fortgår. Den idag avloppsförorenade andelen av dagvattnet leds till kommunens reningsverk.

Området på bergåsens västra del, får ett tillskott av hårdgjorda ytor. Inom detta område kan därför ett rörsystem för dagvattnet bli nödvändigt. Dagvattnet släpps ut i naturmarken i dalsänkan mot Tollare innan det lämnar planområdet. Dalsänkans naturmark bromsar hastigheten med infiltration och avdunstning för det dagvatten som ej når Lännerstasundet. På g a mycket berg i dagen inom området blir inte förändringen, jämfört med i dag, så stor på g a de utökade hårdgjorda ytorna. Det idag avloppsförorenade vattnet leds till kommunens reningsverk.

Det södra områdets avrinning förblir till stor del som det är i dag. Dock kommer viss kulvertering med rörsystem ske över fastigheter och utmed Lännersta Gårds väg. Dagvattnet släpps ut i diken så fort möjlighet ges.

Den stora ängen ger möjlighet till att pröva infiltration/rening av dagvattnet alt. ett fördröjningsmagasin. De hårdgjorda ytorna ökar marginellt i detta område, vilket medför att avrinningshastigheten inte påverkas nämnvärt.

Beträffande fastigheter utmed Lännerstasundet förutsätts att ingen förändring sker av nuvarande dagvattenavledning.

Konsekvenser, föroreningar vid plangenomförande

Halkbekämpning med saltblandad sand utgår. Miljövänligare halkstopp (kross 2-5 mm) utan saltinblandning kommer genomgående att användas vid kommunalt huvudmannaskap.

Kvaliteten på det dagvatten som når respektive recipient blir avsevärt förbättrad på g a att allt spillvattenavlopp avleds från området till Porsmosseverket. Genom anläggande av exempelvis någon typ av "våtmarksrening" kan dagvattenreningen ytterligare förbättras.

Den förväntade ökningen av trafiken medför en marginell ökning av dagvattenföroreningarna, då främst bly och kväve.

Rekommendationer

För att motverka belastningen av dagvattnet i diken bör lokalt omhändertagande av dagvattnet inom fastigheter ske där detta är möjligt.

Bil/båttvättning (avfettning) får ej ske på garageuppfarter o dyl där diken tar emot det förorenade vattnet.

Material i tak/hängrännor i nyproduktion bör vara av material som ej läcker föroreningar till yt/dagvattnet.

Kvalitetsval av beläggningar såsom asfalt, oljegrus eller grusbeläggningar bör beaktas.

5. Vatten och avloppsfrågor

Miljö & Stadsbyggnad har låtit utreda belastningen på recipienterna med avseende på dagvatten och VA- utbyggnad vid en utbyggnad av området jämfört med nuläget. En bedömning av nyttan av någon typ av ytterligare dagvattenrening har utförts.

Utredningen visar att planområdet idag belastar Lännerstasunden med totalt ca 55 kg fosfor och ca. 590 kg kväve per år. Bebyggs området enligt nuvarande förslag reduceras belastningen på Lännerstasunden i framtiden. Belastningen på Höggamsfjärden som är recipient för ett framtida kommunalt avloppsnät från området kommer i stället att öka något. Totalt innebär detta en nettoökning av utsläppen av fosfor med ca 2 kg. För kväve gäller att vi får en nettoökning med ca 400 kg per år.

Beräkningar visar att det på grund av de dåliga syreförhållandena i Lännerstasundens djuphålor frigörs ca 100 kg fosfor årligen som tillförs vattenmassan i anslutning till planområdet.

Med föreslagen förändring av markanvändningen i området kommer fosfor från markavrinning att öka med ca 1-6 kg per år. Med utgångspunkt från denna begränsade ökning och Lännerstasundens recipientstatus enligt ovan kan det inte anses motiverat att bygga ut någon ytterligare dagvattenrening i området. En förutsättning för att detta skall gälla är dock att nuvarande dikessystem bibehålls samt att en "rensnings-och skötselplan" för dikena upprättas så att deras funktion som sedimentationsfällor och näringsupptagare alltid är optimala.

I planförslaget har införts en bestämmelse som medger att fastighetsägare kan få anlägga eget kretsloppsbaseerat VA-system. Härvid gäller de kriterier som miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutat om den 23 januari 1996. En sådan anläggning ger en återföring av fosfor och kväve till jordbruket förutsatt att alla länkar i hanteringskedjan fungerar. Ur miljösynpunkt bedöms kretsloppsbaseerade avloppsanläggningar som positivt.

Rekommendation

Huvudmannen för vägarna i området bör ta på sig att upprätta en skötselplan för dikessystemet för att kunna erhålla en optimal dagvattenrening.

6. Avfallshantering

Nuvarande förhållanden

Området består av blandat permanent och fritidsboende, vilket medför en spridd och årstidsrelaterad sophämtning. Latrinhämtning förekommer. Framkomligheten för bilar som hämtar avfall är idag besvärlig, speciellt vintertid, på slingrande smala vägar.

Viss enskild kompostering förekommer inom området. Returpappersbehållare finns i dag, utställda i norra delen av planområdet vid Lännersta Gårdsväg/ Sockenvägen. Närmast belägna plats för inlämning av glas, är belägen vid Superstore, Prästkragens väg, ca 1 km norr om planområdet.

Miljöstationen som tar emot t ex kemikalier, färgrester, bilbatterier o s v är belägen på Q8-macken vid Orminge Centrum, ca 2 km norr om planområdet.

Hushållsavfallet behandlas i dag i norra Nacka på Sellbergs avfallsanläggning vid Kovik.

Konsekvenser vid plangenomförande

Latrinhämtningen minskar i och med permanentutbyggnaden inom området.

I och med utbyggnaden av området ökar sopmängden och antalet hämtställen. Framkomligheten för bilar, som hämtar avfall, förbättras när vägarna byggts om inom området.

De föreslagna tomtstorlekarna medför mycket goda möjligheter till kompostering av såväl köksavfall som trädgårdsavfall.

Vid renovering samt i nyproduktion bör planering för källsortering i 2-3 fraktioner ske.

7. Störningar under byggtiden m.m.

När allmänna anläggningar byggs ut (gata, gc, va och park) kommer framkomligheten delvis att begränsas. Vid utskiftning av hela väggroppar kan tillfälliga avstängningar bli nödvändiga. Dock skall framkomligheten till respektive fastighet i möjligaste mån hållas öppen. Korta aviserade el- och teleavbrott kan förekomma p g a flyttning av elstolpar/teleledningar. Utbyggnaden sker successivt. Byggtid ca 1,5 år. Boende som berörs av utbyggnaden underrättas genom skriftlig information.

Byggbodar och övriga anordningar skall vara av sådan beskaffenhet att de ur estetisk och sanitär synpunkt ej verkar störande på omgivningen.

Vid bergsprängning skall all utrustning vara ljuddämpad till nivån 75 dB (A) på 7 m avstånd. Genom dammbindning förhindras att olägenheter uppstår för boende.

Arbetsområdet skall hållas i städat skick och kontinuerligt bortforslande av oljespill, avfall och skräp. Eventuellt bränsleförråd bör placeras på hårdgjorda ytor för undvikande av markförorening. Bygg- och entreprenadmaskinernas täthet/trim skall uppfylla de enligt arbetarskyddsstyrelsen utfärdade anvisningarna.

Miljövänliga bränslen och oljor bör i möjligaste mån användas såväl av de som utför de allmänna anläggningarna som de på privat mark agerande entreprenörerna.

8. Kulturmiljö

Nuvarande förhållanden

Planområdet innehåller tidstypisk bebyggelse från både sommarville- och sportstugeepokerna. Det är dock i första hand sekelskiftets sommarvillor utefter stranden och utmed Lännersta

Gårds väg med sina stora och grönskande tomter som konstituerar det kulturhistoriska värdet. Kännetecknande för bebyggelsemönstret är att villorna från sekelskiftet planerades på tomternas högre partier medan sluttningarna och de lägre delarna utgjordes av stora trädgårdar. Sekelskiftesbebyggelsen har höga arkitektoniska kvaliteter.

Södra Lännerstas strandzon är avgränsad som värdefull kulturmiljö i kommunens kulturmiljöprogram. I planområdet går den norra gränsen i Spanarvägen-Klostervägen.

Konsekvenser av planförslaget

På sikt kommer området att få en ny och avsevärt tätare bebyggelsestruktur. Den största omvandlingen sker i den norra delen, där hela sportstugemiljön kommer att gå förlorad. Den viktigare strandzonen kommer däremot att få behålla sin karaktär. Dels ger planen endast utrymme för ett begränsat antal nytillskott, dels föreskrivs tomtema här vara betydligt större än i området norr om höjdryggen vid Spanarvägen. De stora strandfastigheterna ges inte heller några avstyckningsmöjligheter. Mycket positivt är att de mest värdefulla byggnaderna kommer att få ett förbättrat skydd. Det är också väsentligt att vissa vegetationspartier kommer att säkerställas.

För att områdets kulturmiljövärdena skall bestå, är det av stor vikt att den tillkommande bebyggelsen ges en lämplig utformning. De riktlinjer som angivits i planbeskrivningen visar en god förutsättning. Även gestaltning av nya väggroppar och gaturum är av betydelse för kulturmiljön. Likaså spelar markbehandling av uppfarter, trädgårdar m.m. en viktig roll för helhetsupplevelsen. Här är det svårt att förutse konsekvenserna då redovisning i många stycken saknas.

9. Buller

Allmänt

Buller definieras som icke önskvärt ljud. Olika ljud har olika störande inverkan. Detta är beroende av styrka, frekvens och varaktighet. Även ursprungskällan har stor betydelse.

Ljudets styrka mäts i decibel. Mätinstrument är så konstruerade att man försöker efterlikna örats uppfattning av buller- bullermätaren är försedd med ett filter som är frekvensvägt (A-filter). Mätvärdet uttrycks då i dB(A).

Nedanstående bild anger hur människor normalt uppfattar detta mått då störningskällan är vägtrafik.

Ekvivalent bullernivå	<u>dB(A)</u>	<u>Så här upplevs den</u> outhärdligt
--------------------------	--------------	--

75 -----	extremt bullrigt
70 -----	mycket bullrigt
65 -----	ganska bullrigt
60 -----	något bullrigt
55 -----	ganska tyst
50 -----	tyst

Medicinska undersökningar har visat att den som utsätts för starkt buller kan få bestående bullerskador. Buller inverkar även på hjärt- och kärlsystemet och psykosomatiska effekter har också konstaterats. I planeringssammanhang är det för det mesta aktuellt att begränsa bullerstörningarna så att sömnen inte störs och att utomhus begränsa nivåerna så att människor har möjlighet att föra ett samtal utan behöva höja rösten.

Naturvårdsverket har föreslagit följande riktvärden för buller för bostäder utmed vägar:

Ekvivalentnivå, utomhus	55 dBA
Ekvivalentnivå, inomhus	30 dBA
Maximalnivå, inomhus 19-07	45 dBA

För skolor och barnstugor är det föreslaget ett riktvärde på 55dBA utomhus.

Med ekvivalent ljudnivå menas den genomsnittliga ljudnivån under ett medeldygn av året.

De föreslagna riktvärdena gäller vid nybebyggelse och Nacka kommun har redan i sitt förra miljöprogram antagit ovan föreslagna riktlinjer.

Trafikbuller

Kommunen har i en utredning från 1992 låtit beräkna bullernivåerna utefter de mest trafikerade vägarna. Huvudvägen till och från planområdet är Sockenvägen.

Trafikbelastningen uppgick under 1991 till ca 2000 fordon/vardagsmedeldygn. Trafiken har uppskattats öka till ca 2200 f/vmd år 2000. Nedanstående figur anger ungefärligt var 55 dBA-gränsen i den norra delen av planområdet är belägen i detta fall.

Några bullerstörda fastigheter vid Sockenvägen har försetts med en planbestämmelse som reglerar bebyggelsen i syfte att komma under gällande riktvärden för vägtrafikbuller.

För fastigheterna i det nordvästra hörnet (väster om Örnbergsstigen) av området har en noggrannare beräkning utförts. För att klara 55 dBA-nivån gäller då att huskropparna placeras minst 20 meter från vägmitt. Detta förutsatt att husen förläggs i nivå med vägbanan. Ju högre placering av husen desto längre från vägbanan måste de placeras för att hålla 55 dBA-gränsen. Exempelvis Lännersta 1:207 bör placeras 30-35 meter från vägbanan om byggnaden förläggs 4,5 meter över vägbanans nivå. Alternativt kan byggrätten läggas närmare vägen för att erhålla en bullerskyddad uteplats i söderläge. Krav på byggnadens konstruktion för att klara gränsvärden för buller inomhus måste ställas.

Den nytillkommande bebyggelsen uppgår till 51 lägenheter i planförslaget. Totalt bedöms det nytillskott av trafik som alstras av nybebyggelsen uppgå till ca 250 fordon /dygn. Hänsyn till detta samt eventuella framtida utbyggnader i södra delen av Boo har tagits vid trafikbullerberäkningarna.

Om planförslaget inte genomförs minskar bullret något på Sockenvägen (med tiondelar av dB). En sådan förändring av bullernivån är inte möjlig att urskilja för det mänskliga örat.

Andra bullerkällor

Söder om planområdet på andra sidan Lännerstasundet går Saltsjöbanan på en bank utmed vattnet. En beräkning av maximalnivån av tågbullret på ett avstånd av 520 meter (närmaste fastighet på Lännerstasidan) ger till resultat 53 dBA. Några riktvärden för tågbuller finns ännu inte. För närvarande har Provningsanstalten på uppdrag av Naturvårdsverket föreslagit en maximal ljudnivå på 45-50 dBA inomhus och 70-75 dBA utomhus för bostadsområden. Ljudnivån i planområdet ligger avsevärt under dessa värden.

Båttrafiken i Lännerstasundet kan under sommarsäsongen vara mycket intensiv. Hastighetsbegränsning gäller utanför planområdet. Trafiken kan eventuellt i vissa situationer uppfattas som störande av en del människor. Samtidigt utgör småbåtstrafiken sedan länge ett inslag i området som av andra uppfattas som naturligt och nödvändigt för att dana områdets karaktär.

10. Elektromagnetiska fält

I närheten av planområdets nordvästra spets passerar 2 stycken 70 kV kraftledningar. Samhällsdebatten om samband mellan negativa hälsoeffekter och elektromagnetiska fält har stundtals varit intensiv.

Under senare år har framför allt magnetfältens eventuella samband med cancer stått i fokus.

Med utgångspunkt från de forskningsresultat som framkommit har Elsäkerhetsverket gjort följande bedömning:

- Några negativa hälsoeffekter vid exponering för kraftfrekventa elektriska fält med en styrka upp till några tiotal kV/m har hittills inte kunnat konstaterats.

- Då det gäller magnetiska fält bedömer man att framförallt misstanken om ett samband mellan magnetfält och barnleukemi är stark medan misstanken om samband mellan magnetfält i yrkesmiljö och cancer är skälig. Däremot är misstanken om ett samband mellan magnetfält i boendemiljön och vuxencancer svag.

I avvaktan på ytterligare forskningsresultat anser verket att det, med anledning av den oro en del människor känner, finns anledning att tillämpa en försiktighetsstrategi. I denna ligger att man i avvaktan på ytterligare forskningsresultat ej bör förlägga nya koncentrerade barnaktiviteter t ex skolor, daghem och lekplatser så nära kraftledningar att magnetfältet översteg 0,2-0,3 mikrottesla.

En beräkning av magnetfältets styrka har utförts av Vattenfall för den intill planområdets nordvästra del löpande kraftledningen. Värdena är beräknade på 1,5 meters höjd vinkelrätt ut från ledningsgatans centrum. Nedanstående resultat erhöles:

avstånd (m)	magnetfältstyrka (mikrottesla)
20	1,3
25	0,9
30	0,6
40	0,4
50	0,2

(årsmedelvärden med nuvarande belastning och driftläggning)

Efter samrådet har planen ritats om i det nordvästra hörnet på grund av närheten till kraftledningarna. Vattenfall har utfört en noggrannare beräkning av de elektromagnetiska fälten vid de fastigheter som är belägna intill kraftledningarna.

Detta har fått till följd att fastigheten Lännersta 1: 206 utgår ur planförslaget och att byggrätten för bostadshus på fastigheterna 1:207, 1:209 och 1:210 flyttats längre från ledningarna.

Enligt de beräkningar som utförts kommer då bostadshusen på fastigheterna att utsättas för ett elektromagnetiskt fält av en styrka på maximalt 0,4 mikrottesla (beräknat som medelvärde). Värdena är beräknade utifrån nuvarande belastningar och normaldriftläggning.

Elsäkerhetsverket har som nämnts i miljökonsekvensutredningen förordat att en försiktighetsstrategi tillämpas i avvaktan på ytterligare forskningsresultat avseende elektromagnetiska fälts eventuella negativa hälsoeffekter. I denna strategi ingår att man inte bör lägga nya koncentrerade bamaktiviteter som t.ex. skolor och daghem där magnetfältet överstiger 0,2-0,3 mikrottesla.

Socialstyrelsen har helt nyligen presenterat en utvärdering av de vetenskapliga studier som hittills gjorts och som behandlar frågan om cancer, reproduktionsstörningar och elkänslighet till följd av exponering för elektromagnetiska fält. Socialstyrelsens arbetsgrupp konstaterar att det inte finns något övertygande stöd för ett samband mellan elektromagnetiska fält och ovan angivna effekter på hälsan.

Man säger samtidigt att de nordiska studier som nyligen publicerats antyder en ökad risk för barnleukemi i samband med exponering för elektromagnetiska fält från kraftledningar nära bostäder. Sambanden anses dock som svaga. Arbetsgruppen bedömer att man idag varken kan bekräfta eller motsäga ett orsakssamband mellan elektromagnetiska fält och leukemirisk. Man kan med säkerhet säga att om det finns en ökad risk så är den liten och skulle maximalt kunna ge upphov till ett fåtal fall av barnleukemier per år för hela landet. Detta anses stämma överens med att trots en mycket kraftig ökning av elkonsumtionen och därmed en ökad exponering för elektromagnetiska fält så har antalet fall av leukemier inte ökat.

Den tidigare policy som flera myndigheter (Elsäkerhetsverket, Strålskyddsinstitutet, Boverket m. fl.) enats om ligger fast. Denna innebär att man vid samhällsplanering och byggande skall iaktta viss försiktighet samt se över möjligheterna att begränsa magnetfält av betydande styrka i hem, skolor och på arbetsplatser, om det kan göras till rimliga kostnader.

Utifrån Socialstyrelsens utvärdering bedömer berörda myndigheter att tillräckligt underlag för gränsvärdessättning och andra bindande föreskrifter saknas.

Bedömning

Vi kan konstatera att det råder en betydande osäkerhet kring frågan om elektromagnetiska fälts eventuella påverkan på hälsan. Massmedieuppgifter om undersökningar som visar på samband mellan andra än de här nämnda hälsoeffekterna och elektromagnetiska fält bidrar till att öka osäkerheten ytterligare.

Utifrån det material som föreligger bedömer vi att det innebär en risk att förlägga bebyggelse i det läge som föreslagits i planen. Riskerna bör dock betraktas som liten, särskilt i jämförelse med de risker vi dagligen utsätts för i vårt samhälle.

Hela planområdet utom den sydöstra fjärdedelen har i markradonutredningen klassats som mark innehållande "lokala förekomster av högradonmark".

Markradonutredningen anger även att observationstätheten inom Lännersta är relativt gles och att det därför inte kan uteslutas att det finns gångar som lokalt har hög radioaktivitet även utanför det område som klassats som "område med lokala förekomster av högradonmark". Radongas kan också förekomma i enskilda vattentäkter. Vid upptappning av vatten kan då gas spridas i byggnaden.

Rekommendationer

Planområdet bör i sin helhet betraktas som område med lokala förekomster av högradonmark. Detta innebär att marken vid varje nybyggnation bör besiktigas, alternativt byggs husen med radonsäkert utförande. Enskilda vattentäkter bör undersökas med avseende på radongas för att kontrollera att gränsvärden inte överskrids.

12. Klimat

Förutsättningar

Strandzonen och delar av det centrala området har ett s.k. dämpat sjölägesklimat med mindre dygns- och årstidsvariationer än normalt.

Sluttningssonen mellan stranden och den första höjdryggen, har en lutning och exponering som gör att den mottar en solinstrålning som klart överstiger motsvarande solinfall på en horisontell icke skymd yta.

Den branta sluttningen ner mot Sockenvägen ligger i ett uttalat skuggläge, dvs att den på grund av sin lutning får en solinstrålning som klart understiger motsvarande strålning på en horisontell icke skymd yta.

Lokala lågpunkter kan medföra klimatförutsättningar som innebär t.ex. något fuktigare eller kyligare förhållanden. Exempel på detta är ången som tidvis kan vara utsatt för kvälls- och morgondimma.

Hela planområdet, förutom norrsluttningen mot Sockenvägen, utgörs av ett starkvindsområde. Detta innebär att vindhastigheten förväntas överstiga vindhastigheten i regionen i sin helhet. Området är särskilt exponerat för sydliga vindar. Lokalt förekommer mer vindskyddade lägen inom starkvindsområdet.

Konsekvenser

Norrsluttningen mot Sockenvägen har ett ogynnsamt lokalklimat. Hänsyn till detta har tagits i planförslaget, där bebyggelse inte tillåts i detta läge.

Sydsluttningen har ett mycket gynnsamt solläge, vilket berörs i planbeskrivningen.

Områdets utsatthet för starka vindar dämpas av den uppvuxna vegetationen. Lokalt kan vind-exponeringen öka vid en utbyggnad. I planförslaget har sammanhängande vegetationspartier sparats bl.a. med hänsyn till det blåsiga läget.

Den planerade bebyggelsen är inte av den omfattning att den i sig förändrar lokalklimatet (förhållandevis gles och låg byggnation).

Rekommendationer

Vid lokalisering och utformning av tillkommande bebyggelse bör ur klimatsynpunkt särskild hänsyn tas till:

- De möjligheter till energitillskott från hög solinstrålning som finns i delar av området.
- Det vindutsatta läget genom att placera hus, så att läytor skapas för skyddad utemiljö samt med tanke på energiåtgång. Så mycket vegetation som möjligt sparas, för att dämpa blåsten. Befintlig vegetation kompletteras av samma skäl.

13. Geologi

Förutsättningar

Planområdets geologi är av typisk innerskärgårds-karaktär. En kraftig urbergsrygg reser sig upp ur Lännerstasunden omgiven av sekundära höjdparter och enstaka sprickor med lera. Se bilaga 2.

Höjdparter och branter utgörs i huvudsak av berg (gnejser sannolikt av sedimentärt ursprung). Berget är till stora delar synligt men kan i slutningszoner vara överlagrat med lösa jordarter. Fickor och mindre plana ytor förekommer, liksom smärre utfyllnader med växtjord för trädgårdsodling på tomtmark.

I svackor och i ej så branta sluttningar förekommer morän som är normalblockig och delvis överlagrad av växtjord. Moränens mäktighet har inte bestämts men för det mesta brukar dessa moränlager vara tunna, ca 0,5-1,0 m.

Vid Lidvägen finns ett mindre parti med glacial lera. Området vid "lekängen" utgörs av post-glacial finlera vars mäktighet ej har undersökts.

Några lokaler, som skulle vara särskilt intressanta ur geologisk synvinkel, är ej kända inom området.

Konsekvenser

Inga kända, geologiskt intressanta lokaler exploateras.

Inga större naturresurser i form av grus- eller bergfyndigheter kommer att exploateras.

De geologiska (geotekniska) förutsättningarna för en exploatering är goda. Inga större tekniska problem är att vänta vid grundläggning etc. Däremot är möjligheterna till infiltration av dagvatten på många ställen begränsade.

Tyngre anläggningar på de leriga partierna planeras inte. Om så vore fallet, skulle särskilda grundläggningsåtgärder vara nödvändiga.

Rekommendationer

Geoteknisk undersökning behövs, om lerområdena kommer att beröras av större anläggningar (t.ex. ett magasin för infiltration av dagvatten, se under punkten Geohydrologi).

Krav på undersökningar och åtgärder p.g.a. radonhaltig berggrund presenteras under punkten Radon.

Särskild hänsyn måste tas till svårigheterna till dagvatteninfiltration samtidigt som marken måste tillföras lämpliga mängder vatten för att vegetationen skall överleva i de tunna jordlagren. Konsekvenserna av dränerande sprängningar måste klarläggas (åtgärdas) i projekteringskedet.

14. Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet

Förutsättningar

Området innehåller inga kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter. Däremot är området mycket omväxlande och inrymmer ett flertal ekosystem/biotoper (se bilaga 3!). Den biologiska mångfalden (artrikedomen) är alltså stor, vilket i sig kräver särskild hänsyn. Av stort värde för växt- och djurliv är de många uppvuxna träden, som inventerats och mätts in. För att många växt- och djurarter skall kunna fortplanta sig, krävs att de olika lokalerna/biotoperna har kontakt med varandra. I Lännersta uppnås denna kontakt, genom att tomterna är så stora, att ett rikt biologiskt liv kan existera och ha ett genetiskt utbyte, trots att området är exploaterat.

Den soliga sydbranten har en omväxlande flora. Här finns allt ifrån gamla ekbackar och en fuktig "lövskog" till mycket torktåliga örter i rasbranter och på hållar.

Då området gränsar till det obebyggda Tollareområdet, är även djurlivet förhållandevis rikt. Rådjur och hare trivs på de stora tomterna, liksom många fågelarter. De gamla ekarna och kvarlämnade torrakor och kullfallna trädstammar skapar utmärkta miljöer för insektslivet.

Bl.a. är de mycket torra markerna som förekommer inom området ekologiskt särskilt känsliga. Små förändringar i vattentillgången kan åstadkomma stora vegetationsförändringar. De torra hållmarkerna med sina tunna jordlager är också känsliga för försurning och slitage.

Konsekvenser

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Ett sammanhängande välutvecklat hållmarksparti på höjden i väster utsätts däremot för viss exploatering.

Den känsliga sydbranten har till stora delar sparats i planförslaget. Genom att bibehålla de stora tomterna och belägga såväl enstaka solitärer som sammanhängande vegetationsbälten med lovplikt för trädfällning, skapas förutsättningar för att bevara den biologiska mångfalden

och underlätta arternas spridningsmöjligheter. Detta gäller framförallt den södra delen av området där bestämmelser för skydd av vegetationen införts.

Rekommendationer

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till ekosystemens olika krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt men resultatet får inte bli att för mycket vatten leds ut över hållmarkerna, så att jord spolats bort.

Såväl nuvarande som tillkommande fastighetsägare bör informeras om värdet av att bevara vegetation, även inom de delar av planen där lov för trädgård inte krävs. Fastighetsägarna bör också upplysas om, att genom att lämna delar av tomten som "naturmark", så gynnas det naturliga växt- och djurlivet.

15. Rekreation och friluftsliv

Förutsättningar

Området är av stort värde ur rekreationssynpunkt. Det är framförallt strandområdet som är av större allmänt intresse. Här har sedan lång tid tillbaka funnits ett bad, som under senare tid fått förfalla. Här finns delar av en strandpromenad, en ångbåtsbrygga och "lekängen" som utnyttjas för firande av Valborg och midsommar samt för lek och bollspel under andra tider.

Ett annat intressant stråk utgörs av Spanarvägen, som löper uppför den vackra sydbranten med dess omväxlande vegetation och vackra utblickar. Spanarvägen leder vidare till en av Nackas fantastiska utsiktspunkter, belägen strax utanför planområdet. Härifrån ser man hela Lännerstasunden från Saltsjö-Duvnäs till Baggensfjärden.

Område för naturpromenader (friluftsliv) finns i det angränsande Tollareområdet.

Varken någon anlagd lekyta eller bollplan finns i närheten.

Konsekvenser

I planförslaget säkras och i vissa fall förbättras förutsättningarna för rekreation i området. Strandpromenaden byggs ut och bad rustas upp, "lekängen" får några lekredskap och gräsytorna ses över, så de blir mer "lekvänliga". Spanarvägen byggs om till gång- och cykelväg och busstigen läggs fast i plan .

Vissa inskränkningar kan uppfattas ur rekreationssynpunkt då icke bebyggd mark exploateras. Detta gäller främst höjdpaketet i väster som dock redan idag består av enskilt ägda tomter.

Förhållandevis goda möjligheter till rekreation och friluftsliv finns i det angränsande Tollareområdet.

Rekommendationer

En fortsättning av strandpromenaden måste bevakas i angränsande planer. Tollare utgör en stor rekreationsresurs för denna del av Södra Boo där bl.a. planområdet ingår. Detta värde bör också bevakas i den framtida planeringen.

16. Landskapsbild

Förutsättningar

Stora delar av planområdet är starkt exponerade från Lännerstasunden och från Fisksätra samt från Saltsjöbanan.

Planområdet består av flera landskapsrum. Några är stora andra små. Topografin avgränsar de stora rummen medan vegetationen ofta skapar de små.

De viktigaste landskapselementen i området utgörs av :

- vattenrummet
- den kraftiga sydbranten
- den markerade platån som sträcker sig bort mot Tollare
- ekbackarna
- lekängen
- de mindre höjderna/höjdryggarna

På avstånd ser området knappast bebyggt ut, då tomterna är stora och sydbranten med sin platå är obebyggd.

De stora gamla villorna tillsammans med de höga träden, känns i dag nästan som en del av landskapet.

Konsekvenser

Stora delar av dagens landskapsbild kommer att kunna bevaras vid ett plangenomförande. En förändring kommer emellertid att ske. Det är när platån ovanför sydbranten bebyggs. Denna bebyggelse kommer att i begränsad omfattning synas från Lännerstasunden och Fisksätra.

Vattenrummets kvalitet kommer att öka , då badplats och strandområde rustas upp.

Rekommendationer

Särskild vikt bör läggas vid utformningen av den tillkommande bebyggelsen, framförallt i de exponerade lägena ut mot Lännerstasunden.

Såväl befintliga som tillkommande fastighetsägare bör informeras om den befintliga vegetationens betydelse för landskapsbild

17. Erosion

Förutsättningar

Planområdet är utsatt för flera typer av erosion.

- vinderosion
- nederbördserosion
- vågerosion

Vinderosionen är troligen inget större problem. Bergen påverkas ju inte mycket av vinden i ett kortare tidsperspektiv. Befintlig vegetation skyddar mot vinderosionen.

Regnvatten och smältvatten ställer i dag till med en del erosionsskador. Det är framförallt vägar i området som har denna typ av erosionsskador. Befintlig vegetation skyddar även mot denna typ av erosion.

Vågerosionen är tydlig i området. Förutom den naturliga vågerosionen förekommer omfattande erosionsskador orsakade av svall från båttrafiken i Lännerstasunden. Många båtförare struntar i de angivna fartbegränsningarna och river upp mycket sjö med sina båtar.

Strandlinjen är allvarligt skadad på flera ställen. Bl.a. kan nämnas att sand från badstranden förs bort med de stora vågorna, strandskoningen i badviken håller på att rasa ner i sjön på flera ställen och ångbåtsbryggans fundament håller också på att förstöras. Till detta kan läggas skador på strandskoningar och bortförande av material från stränderna på privata fastigheter.

Konsekvenser

Vinderosionen kommer knappast att påverka eller påverkas av den föreslagna exploateringen.

Nederbördserosionen kan däremot öka på grund av bebyggelsen, då mängden hårdgjorda ytor kommer att öka och en del vegetation att tas bort. I planbeskrivningen behandlas detta i avsnittet om dagvatten och i denna miljökonsekvensbeskrivning behandlas frågor om dagvatten under punkten geohydrologi.

De skador som vågerosionen åstadkommit, kommer till viss del att repareras i samband med att planen genomförs.

Rekommendationer

Noggranna studier måste göras av hur dagvattnet skall tas om hand i planområdet.

Befintliga och tillkommande fastighetsägare bör informeras om vegetationens betydelse som skydd mot både vind- och nederbördserosion.

Kontakter bör tas med Sjöpolisen för att få hjälp med "fartkontroller" i sunden. Ev. kan det vara nödvändigt att sänka högsta fart ytterligare.

18. Transporter, kommunikationer

Området trafikförsörjs via Lännersta Gårds väg. Tillgänglig kollektivtrafik med buss finns längs Sockenvägen i den norra delen av planområdet. Förbindelse finns då med Orminge centrum eller Slussen. Två busslinjer trafikerar hållplatserna vid Sockenvägen. Dels en motorvägsbuss som ger en snabb transport till/från Slussen (15 min) under rusningstrafik morgon och kväll. Dels en linje via Ektorp till Slussen eller Orminge.

Turtätheten för bussarna är var tionde minut morgon och eftermiddag och mitt på dagen var 30:e minut. Under lördag och söndag trafikerar sträckan en gång i timmen.

Kommunens översiktsplan liksom miljöprogrammet anger att ny bebyggelse skall förläggas i goda kollektivtrafiklägen.

Situationen efter planläggning

Planläggningen av sydvästra Lännersta 1A innebär att man får ett tillskott av ca 50 fastigheter. Biltrafik till/från den nytillkommande bebyggelsen antas till ca 5 fordonsrörelser per vardagsdygn.

Trafikalstringen till och från området från tillkommande bebyggelse kan då beräknas till 300 fordon per dygn.

Några planer på att förändra kollektivtrafiktätheten på grund av detta planförslag finns inte.

Eventuella framtida förtätningar i södra Boo kan komma att påverka bilden av kollektivtrafiken i området.

Planområdets topografi liksom avståndet (ca 800 meter) medför att boende i den södra delen av området har svårt att nå kollektiva transporter. Det kan ifrågasättas om detta kan anses uppfylla kravet på ett bra kollektivtrafikläge.

Kommunen har tagit på sig att bygga ut gång- och cykelbana på Sockenvägen norra sida i anslutning till planområdet. Justeringar som ökar tillgängligheten till busshållplatser kommer att göras i samband med utbyggnaden. Mark kommer att reserveras för en mindre "infartsparkering" i korsningen Ångbåtsvägen - Lännersta Gårds väg. Detta kommer att medföra en ökad trafiksäkerhet och en möjlighet att ställa bilen för att i stället åka kollektivt.

Rekommendationer

Möjligheterna att anordna kollektivtrafik i den södra delen av planområdet (Djurgårdsvägen-Lännäsvägen) bör ses över alternativt förberedas.

I takt med att södra Boo planläggs bör kollektivtrafiktätheten på Sockenvägen ökas.

19. Energiförsörjning

Någon inventering av energiförbrukning och bränsleslag för uppvärmning av områdets bebyggelse idag har inte varit möjlig att genomföra. Det finns dock goda skäl att anta att uppvärmning av sommarstugor sker med el medan de permanentbebodda fastigheterna värmeförsörjs i

huvudsak med el, ved eller olja. Planbeskrivningen anger som målsättning att minska energiförbrukningen så långt möjligt i den framtida bebyggelsen. Områdets sydvända läge bör utnyttjas för att tillvarata möjligheterna för passiv solenergi. Vidare anges att de energiresurser som finns på platsen i form av t ex markvärme eller solvärme bör utnyttjas. Vattenburen värmedistribution föreslås för att erhålla flexibilitet vid framtida val av energikällor.

Effekter av planförslaget

Med den utbyggnad som planeras kommer energiförbrukningen totalt inom området att öka. Hur stor ökningen blir avgörs dock av en mängd faktorer som byggnaders geografiska orientering och konstruktion, värmedistributionssystem, val av energikälla, människors levnadsvanor mm. Den målsättning som anges ovan för uppvärmning kan dock hålla nere uttaget av ändliga naturresurser och minska miljöbelastningen vid omvandlingen av dem. Några planbestämmelser som skulle kunna styra användning av energi har dock inte föreslagits.

Rekommendationer

De principer som anges i kommunens miljöprogram och kommunens övergripande mål om en långsiktigt hållbar utveckling bör vara vägledande vid val av energiförsörjning i området.

Mera konkretiserat innebär detta att utnyttja de resurser som finns på platsen i form av energi i mark, vatten och luft. Både passivt och aktivt utnyttjande av solinstrålningen kan ge stora energitillskott till byggnader. Elenergi för direktuppvärmning är slöseri med en högvärdig energiform och bör undvikas. Den skall i stället utnyttjas till att utföra arbete i t ex en värme-pump.

Energisnåla och effektivt isolerade byggnadskonstruktioner ger låg förbrukning av energi och låga driftkostnader. Ett energibehov för uppvärmning på 75 kwh/kvm och år är idag fullt möjligt att uppnå.

Användning av fossila bränslen bör undvikas. Träbränslen kan och bör användas under förutsättning att detta sker med modern, miljövänlig teknik d v s med miljögodkända pannor anslutna till ackumulatortank.

20. Materialval

Allergier, överkänslighetsreaktioner och andra negativa hälsoeffekter har visat sig ha samband med bl a den inomhusmiljö vi vistas i. "Sjuka hus" har blivit ett begrepp. Det är framför allt sättet att bygga, byggnadsmaterialen och felaktiga sätt att spara energi som i kombination med dålig ventilation tycks skapa "sjuka hus"-symptomen. Det finns idag över 40 000 olika ämnen i byggnadsmaterial och deras effekter på människan är dåligt kända.

Rekommendationer

Frågan om "sjuka hus" har fått stor uppmärksamhet och som en motreaktion ställs krav på "sunda" material och byggnader av allt fler konsumenter. I fler och fler byggprojekt får denna aspekt allt större tyngd.

För att skapa en god boendemiljö bör stor uppmärksamhet riktas mot byggmaterialens sammansättning, byggteknik och ventilationslösningar.

Ur resurshushållningssynpunkt har även transporter, energiåtgång och hållbarhet för byggmaterial en stor betydelse.

Information och rådgivning angående byggmaterial kan fås på bl a kommunens Miljö & Stadsbyggnadskontor.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan och exploatering


Paul Ahlkvist


Christer Rosenström

21. Medverkande

Elisabeth Rosell, miljö och samhällsplanering	avsnitt 11 - 16
Christer Rosenström, miljö och samhällsplanering	avsnitt 1, 2, 3, 8, 9, 10, 17 - 19
Pernilla Nordström, Gisela Tibblin, plan och exploatering	avsnitt 7
Per Johnsson, plan och exploatering	avsnitt 4 - 6

Antagen av kommunfullmäktige
2000-05-29 § 100


Viveca Bremmer