

2011-01-10

Dnr KFKS 2002/391 214

Projekt 9320

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

U T L Å T A N D E

Detaljplan för Bo 1:51 m.fl. delar av Bo och Lännersta, Boovägen, Kaptensvägen, Kaptensstigen m.fl. (område Y och Z) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i oktober 2010

Bakgrund och sammanfattning

Planförslaget

Planens syfte är att ge byggrätter för villor samtidigt som det kulturhistoriskt värdefulla områdets karaktärsdrag och naturvärde i så stor utsträckning som möjligt skall bevaras.

Ärendets gång

I juni 2009 beslutade Regeringen att upphäva Kommunfullmäktige i Nackas beslut att anta detaljplanen för Bo 1:51 m.fl. (område Y och Z). Skälen för upphävande var att Nacka kommun ”inte tillräckligt utrett att frågan om tillfartsväg till Bo 1:962 kan lösas på annat sätt än genom befintligt servitut.” samt att ”kommunen inte tillräckligt utrett möjligheterna att låta endast de boende på Lännersta 1:150 använda nämnda gångväg som tillfart till fastigheten” eller angöra via angränsande fastigheter.

Tillfartsfrågan för fastigheten Bo 1:962 föreslås lösas genom att den del där vägservitutet för fastighetens tillfart är beläget inte ingår i planområdet, vilket innebär att befintligt servitut inte påverkas.

Sedan upphävandet av detaljplanen har ett konsultföretag anlåtats för att göra en fördjupad utredning av möjligheten att anordna tillfart med bil till Lännersta 1:150. Utredningens slutsats är att alla alternativa vägdragningar som utretts medför ”negativa konsekvenser för rekreations-, kultur- och naturmiljö, kräver mer eller mindre intrångsersättningar och/eller olika former av avtal”. Av de utredda alternativen bedöms i utredningen endast det alternativ som förordar en körbar gångväg i Kaptensstigens förlängning (en del av den s.k. Lugna promenaden i Boo) som rimligt att genomföra. Den utesluter dock inte att det i förlängningen kan bli problem med underhållet av gångvägen p.g.a. av erosion etc. Efter att utredningen granskats har

kommunens styrgrupp för stadsbyggnadsprojekt gjort bedömningen att det varken är långsiktigt hållbart eller ekonomiskt rimligt att låta kommunen bygga ut en del av Lugna promenaden för personbilstrafik för en enskild fastighetsägare. Endast anläggningskostnaderna skulle uppgå till dryga en miljon kronor exklusive markinlösen (ca 160 kvm), administrativa kostnader etc., vilka bedöms hamna på ungefär lika mycket. Planförslaget har därför inte ändrats avseende tillfartsfrågan för Lännersta 1:150 sedan det tidigare antagandet.

Eftersom planförslaget till vissa delar bearbetats och ändrats och nya fastighetsägare har tillkommit har planförslaget, enligt beslut av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2010-11-10, § 334, ställts ut igen. Utställningstiden var från och med den 23 november till och med den 22 december 2010.

Gatukostnadsutredningen vann laga kraft i november 2008.

Inkomna synpunkter behandlar i huvudsak:

- Parkering till badet
- Hänsynstagande till farleden
- Hänsynstagande till kultur- och naturmiljö samt fornlämningar ev. nya och befintliga
- Båtbryggor
- Bebyggelserestriktioner på kvartersmark
- Tillfarten till Lännersta 1:150
- Gatukostnader och vägstandard

Inkomna synpunkter har inte föranlett någon ändring av det senast utställda planförslaget.

Sammanfattning och bemötande av inkomna synpunkter

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder och remissinstanser

1. **Kommunstyrelsens arbetsutskott** har inte någon erinran mot förslaget till detaljplan utifrån de aspekter som kommunstyrelsen har att bevaka under remissen, nämligen bostäder, arbetsplatser, kommunens mark och ekonomi. (Bilaga 1)
2. **Tekniska nämnden**
Bilparkering för badande bör belysas i programarbetet för sydöstra Boo. Texten i planbeskrivningen bör utgå.
Då pendelbåttrafik kan tillkomma i framtiden accentueras parkeringsbehovet ytterligare, vilket bör hanteras i programmet för södra Boo.
Nämnden vill betona vikten av bilparkering i intilliggande områden. (Bilaga 2)
3. **Fritidsnämnden**
Påtalat att den allmänna parkeringen är för liten. Det finns behov av utökat antal parkeringsplatser för besökare till Boobadet. Infarten till Boobadet och dess parkering och dess parkering bör ha en tydlig in- och utfart.

Nämnden betonar vikten av fler parkeringsplatser, vilket bör belysas i framtida planarbete för intilliggande område.

(Bilaga 3)

Planenhetens kommentar:

Parkeringssituationen i denna del av Boo är besvärlig vissa tider särskilt under sommaren, varför parkeringssituationen kommer att studeras vidare i samband med pågående planprojekt för sydöstra Boo.

4. Södertörns brandförsvarsförbund

Förbundet har ingen erinran, men vill förtydliga att det är acceptabelt med s.k. alternativ brandvattenförsörjning med tankbil och lämplig påfyllnadsbrandpost utmed huvudledning i närområdet.

(Bilaga 4)

5. Länsstyrelsen

Detaljplanen strider inte mot de bestämmelser Länsstyrelsen har att bevaka enligt 12 kap. plan- och bygglagen.

Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att planens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Frågan om strandskyddsupphävande behandlas i särskild ordning med ett separat beslut. Detaljplanen bör inte antas innan denna fråga har avgjorts.

Kommunen kan med fördel lägga in en informationstext om fornlämningar på plankartan.

(Bilaga 5)

Planenhetens kommentar:

Plankartan kompletteras med informationstext angående fornlämningar.

6. Sjöfartsverket

Planerade åtgärder bör i senare samråd redovisas i en detaljerad sjökortsbild eller i shape-format för att relationen till sjöfartsstråk, farleder, kajer och sjösäkerhetsanordningar tydligt ska framgå.

Anpassning av bostäder mot farleden bör utföras så att boendet inte störs av fartygstrafiken.

Brister i skyddet mot svall eller erosion ska inte leda till krav på fartbegränsning eller andra restriktioner.

Belysning bör anordnas så att den inte bländar sjöfarande eller påverkar funktionen på ljuspunkter avsedda för navigation. Detta gäller även utformning av vägar och parkeringsplatser.

(Bilaga 6)

Planenhetens kommentar:

Planförslaget medger inte ytterligare förtätning med nya villor utmed strandzonen. Inte heller några nya vägsträckningar föreslås här. Planförslaget bekräftar i princip befintliga förhållanden samt de bryggor som redan har tillstånd. Planen syftar i huvudsak till att bevara och säkra de kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdragen.

Vid eventuella förändringar av vägar och belysning kommer samråd att ske med Sjöfartsverket.

7. Trafikverket

Har inga synpunkter

8. Regionplanenämnden

Området är inte prioriterat för bebyggelseutveckling ur regional synvinkel, men kan bidra till regionens bostadsförsörjning genom varierande miljöer. Viktigt är att bebyggelsen får en täthet som ger förutsättningar för kollektivtrafik och effektiv energiförsörjning. Samtidigt bör bl.a. allmänhetens tillgång till stränder uppmärksammas. Planförslaget ligger väl i linje med RUF 2010.

Nämnden har inget att invända mot förslaget.

(Bilaga 7)

9. AB Storstockholms Lokaltrafik

SL har inga synpunkter på planförslaget, som tillstyrks.

10. Boo hembygdsförening

Remisstiden bör förlängas.

Ny byggnation ska ske i en stil som passar in i ett kulturområde.

Fiskeläget, som en del i båtklubben, är inte kulturbevarande utan bör ingå i parkområdet för att därigenom kunna förvaltas på ett ansvarsfullt sätt.

”Likboden” bör användas som ett komplement till det planerade museet i Fisksätra och hysa information om Slaget vid Stäket.

Stenbrottet norr om Boo källare och Boo gamla gårdslämningar ska bevaras som helhet i Kvarntornsområdet.

Anmälan innan byggnation eller grävning görs inom 200 från strand ska göras eftersom hela området är antikvariskt riskområde.

Baggensvägen bör stängas av för biltrafik sommartid, med undantag för boende med infart från vägen.

Parkeringen vid Boo idrottsplats får inte minskas.

(Bilaga 8)

Planenhetens kommentar:

Planarbetet startade ursprungligen 2003. Förslaget var föremål för samråd 2005 och utställning 2006. Parallellt med detta arbete utarbetades i samråd med fastighetsägarna en gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen och detaljplaneförslaget antogs av

kommunstyrelsen respektive kommunfullmäktige i slutet av 2006.

Kommunfullmäktiges antagandebeslut överklagades. Länsstyrelsens beslutade 2007 att avslå överklagandena. Även länsstyrelsens beslut överklagades till regeringen, som beslutade 2009 att upphäva, med ändring av länsstyrelsens beslut, kommunfullmäktiges antagandebeslut. Skälen till regeringens beslut var att det inte var tillräckligt utrett att frågan om tillfartsväg till Bo 1:962 och Lännersta 1:150.

Sedan detaljplanen upphävt har fördjupade utredningar gjorts för att studera möjligheterna av att ordna tillfart med bil till Lännersta 1:150. För fastigheten Bo 1:962 klaras servitutsvägen genom en mindre justering av plangränsen.

I förhållande till det tidigare planförslaget, som varit föremål för samråd, utställning samt prövning av länsstyrelsen och regeringen, föreslås endast smärre justeringar.

Mot bakgrund av att planförslaget tidigare har varit föremål för ett omfattande samråd och allmän utställning så sker därför inget nytt samrådsförfarande. Utställningstiden ska enligt plan- och bygglagen vara minst tre alternativt fyra veckor. Föreliggande planförslag har varit utställt från och med den 23 november till och med den 22 december 2010, således en månad, vilket är längre tid än plan- och bygglagen stipulerar. En förlängning av utställningstiden skulle vara en relativt omständlig process med ny kungörelse, nytt utskick till berörda sakägare samt ny annonsering i DN och SvD. Detta skulle förlänga den redan långa planprocessen med ytterligare ett par månader samt fördyra planarbetet.

Eftersom området inrymmer betydande kulturvärden har inför planarbetet en kulturhistorisk bebyggelseinventering utförts av byggnadsantikvarie. Denna har legat till grund för föreslagna skyddsbestämmelser. Befintlig och ny bebyggelse inom området tar härvid särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär genom planbestämmelsernas utformning samt generella och särskilda riktlinjer. Dessa ska utgöra underlag för kommande bygg- och marklovgivning.

I Boo båtklubbs arrendeavtal med kommunen anges arrendatorns skyldigheter, underhåll och vård av byggnader, mark och vatten med hänsyn till bl.a. det kulturhistoriska intresset. I arrendeområdet ingår f.d. fiskeläget och likboden.

Kvartersmarken vid Kvarntornet är redan bebyggd med ett mindre hus jämte uthus. En ny byggnad här har bedömts möjlig att uppföra utifrån områdets kultur- och naturvärde.

Inom och i anslutning till planområdet finns ett antal registrerade fornlämningar, dels på kommunens mark och dels på privat mark. Dessa är skyddade enligt kulturminneslagen. Fornlämningar får inte tas bort, förändras, överplanteras eller övertäckas utan tillstånd från länsstyrelsen. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som ej framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen från fall till fall. I de fall fornlämningarna ligger på privatägd mark, kvartersmark, har marken betecknats med punktprickning på plankartan, vilket innebär att marken inte får bebyggas, vegetationen och marken är dessutom skyddad med skyddsbestämmelse.

Frågan om trafikreglering på Baggensvägen regleras inte i detaljplan. Avstängning av biltrafik sommartid på Baggensvägen bedöms dock svår att genomföra med hänsyn till antalet fastigheter som behöver använda denna samt de verksamheter som bedrivs här, som Bo trädgård och Boo båtklubb.

Bilparkering vid idrottsplatsen ligger utanför planområdet och behandlas inte i föreliggande planförslag. Parkeringsfrågan för badet, idrottsplats och skolan med flera verksamheter kommer att utredas vidare i samband med det pågående planarbetet för intilliggande områden.

11. Nacka Miljövårdsråd

Anser att de relativt detaljerade kraven på husens utseende och skydd av miljön är bra, men ifrågasätter om kommunen kan hålla fast vid dessa intentioner.

Föreningen anser att inga flera bryggor ska tillkomma i Stäket.

Föreningen anser ur estetisk synvinkel att garage, enkla och dubbla, som står framme vid vägarna uppfattas stora utifrån ett gatuperspektiv. Garagen bidrar kraftigt till att områdena ger ett överexploaterat intryck. Föreningen vill därför att fristående garagebyggnader inte ska tillåtas i detta kulturhistoriskt känsliga område.

(Bilaga 9)

Planenhetens kommentar:

Befintlig och ny bebyggelse inom området ska utformas med särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär. Detta har reglerats genom planbestämmelsernas utformning samt generella och särskilda riktlinjer. Dessa utgör underlag för kommande bygg- och marklovgivning.

För att garage- och uthusbyggnader inte ska ge ett dominant intryck i landskapsbilden och närmiljön och för att befintliga komplementbyggnader ska vara planenliga medges sammantaget 40 m² för uthus och garage, varav den största byggnaden inte får överstiga 30 m².

12. Boo Miljö- och Naturvänner

Föreningen anser att ingen förtätning är önskvärd i området kring Boo herrgård, om den nuvarande lantliga karaktären med mycket öppen trädgårds- och naturmark ska bibehållas.

Planen garanterar inte nya byggnaders utformning med hänsyn till den kulturhistoriskt värdefulla och känsliga miljön. Utrymme för tolkningar kan finnas utan att riktlinjerna efterföljs.

Skyddsbestämmelserna för naturmarken bör utökas. Skyddet för vegetationsområdena bör inbegripa även buskskikt, markskikt och mindre snår.

Allémarkering saknas på plankartan för träden norr om Boo herrgård.

Det vore önskvärt om så många vägar som möjligt får förbli grusade, för att bibehålla områdets karaktär.

I planbeskrivningen talas det om en fast förbindelse med Saltsjöbaden. En bro skulle innebära ett allt för stort ingrepp i naturmarken.

Föreningen anser att man ska hålla nere ambitionen att gestalta detaljutformningen av båt- och badplats, för att behålla områdets naturligt enkla karaktär.
(Bilaga 10)

Planenhetens kommentar:

I förhållande till det tidigare planförslaget, som varit föremål för samråd, utställning samt prövning av länsstyrelsen och regeringen, föreslås endast smärre justeringar. Föreliggande planförslag utgör en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen, varvid några större fastigheter bedömts möjliga och lämpliga att delas.

Eftersom området inrymmer betydande kulturvärden har inför planarbetet en kulturhistorisk bebyggelseinventering utförts av byggnadsantikvarie. Denna har legat till grund för föreslagna skyddsbestämmelser. Befintlig och ny bebyggelse inom området tar härvid särskild hänsyn till områdets kulturhistoriska karaktär genom planbestämmelsernas utformning samt generella och särskilda riktlinjer. Dessa ska utgöra underlag för kommande bygg- och marklovgivning.

Enligt plan- och bygglagen får inte planen göras mer detaljerad än som är nödvändigt med hänsyn till syftet med den. Ytterligare skyddsbestämmelser för att garantera tolkningen av föreslagna bestämmelser och riktlinjer beträffande kultur- och naturmiljön är inte lämpliga. Ny bebyggelse kan inte ges skyddsbestämmelser. Markskikt som omfattar buskar och snår kan inte heller omfattas av generella skyddsföreskrifter. Endast särskilt värdefull vegetation kan ges skyddsföreskrifter.

Trädmarkering på plankartan vid Boo herrgård omfattar endast tidigare inmätta träd, som finns på den underliggande grundkartan.

Resonemanget i planbeskrivningen kring en fast förbindelse till Saltsjöbaden redovisar de idéer som anges i Nacka Översiktsplan 2002, vilket på sikt om denna genomförs kommer att påverka området.

Boobadets och båtklubbens detaljutformning och innehåll regleras inte i detaljplan. Lovpliktiga åtgärder prövas i samband med bygg- och marklov.

13. Boo Båtklubb

Den s.k. "Fiskartorpsbryggan" ryms inte helt inom vattenområdet. Bryggan är inmätt och kontrollerad 2009 av kommunen. Vattenområdets bryggräns bör justeras enligt arrendeavtalet från 1987.

Båtklubben förutsätter att slipen kan användas såsom är avsett, d.v.s. med hjälp av traktor och vagn.

I planbeskrivningen anges att båtklubbområdet ska vara tillgängligt för allmänheten och får inte inhägnas och låsas. Klubben förutsätter att detta endast gäller markområdet och inte bryggor med förtöjda båtar.

Vattenområdet WB är inte i sin helhet "bryggor för intilliggande fastighet". Boo Båtklubb disponerar enligt ett löpande hyreskontrakt två allmänna gästplatser, vilket bör framgå av planhandlingarna.

Båtklubben är intresserad att ansluta till kommunalt vatten.
(Bilaga 11)

Planenhetens kommentar:

Avgränsning av vattenområdet för Fiskartorpsbryggan inrymmer befintlig brygga enligt inmätning.

Illustrationsplanen visar endast en princip på hur båtklubbens område kan avgränsas med stenar och sittbänkar. I samband med detaljprojekteringen kommer samråd att ske med båtklubben om hur båtklubbens område ska avgränsas.

Arrendeavtalet med kommunen ska ange allmänhetens tillgänglighet och hur bryggplatserna ska utnyttjas.

Båtklubbens skrivelse överlämnas till Fastighetskontoret och Teknik för beaktande inför det fortsatta projekteringsarbetet.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare

14. Ägarna till Bo 1:51

Förutom de välkända kulturella värden som finns (gravfält, forn- och byggnadsminnen, byggnader från 1800-talet mm) har nya arkeologiska fynd gjorts från rysshärjningarna, tegelugn från 1200-talet samt båt- och bryggfynd. Dessa fynd signalerar att området är av stort historiskt och arkeologiskt intresse, som kräver skydd.

Mot denna bakgrund föreslås att Baggenstaket från Lännerstasunden till Ekudden (Mjölkudden) får ett kulturskydd, som innebär skydd av mark och natur, restriktioner för båtar och biltrafik.

(Bilaga 12)

Planenhetens kommentar:

Ett sätt att skydda kultur-, mark- och naturvärden är genom restriktiva detaljplanebestämmelser, upplysande beskrivningar och information liknande de som föreslagits i föreliggande planförslag. Även kommande planförslag inom angränsande områden avses få likartade skyddsföreskrifter.

R-registrerade fornlämningar skyddas av kulturminneslagen. Det är förbjudet att utan tillstånd från länsstyrelsen på något sätt förändra, ta bort, skada eller täcka över en fornlämning. Fornlämningar omfattas av ett skyddsområde som inte framgår av R-markeringen, områdets storlek avgörs av länsstyrelsen. Även vattenområdet är av marinarkeologiskt intresse. Åtgärder som berör strand- och undervattensmiljö kräver kommunikation med länsstyrelsen, som kan fatta beslut om marinarkeologisk utredning.

15. En av delägarna till Bo 1:51

Vill ha ett förtydligande var bryggservitutet för Bo 1:51 är beläget.

På Bo 1:51, vid Boovägen, finns en medeltida källare som är fornminnesmärkt. Vid vägarbeten riskeras källaren att rasa, varför det finns anledning att överväga hur och om denna vägsträcka ska eller kan genomföras.
(Bilaga 13)

Planenhetens kommentar:

På detaljplanekartan är ett vattenområde för brygga avsatt för Bo 1:51 omedelbart väster om båtklubbens brygga.

Eventuell rasrisk av den medeltida källaren vid vägarbeten är en genomförandefråga som särskilt måste studeras i samband med projekteringsarbetet. Skrivelsen överlämnas för beaktande till Teknik.

16. Ägarna till Bo 1:142

Påpekar att det på plankartan saknas bygg rätt för en förrådsbyggnad och smörjbrygga mellan garage och gränsen till 1:288. Denna mark ska inte vara punktprickad.
(Bilaga 14)

Planenhetens kommentar:

Förrådsbyggnaden jämte smörjbryggan har en storlek som inryms i begreppet icke bygglovspliktig byggnad enligt plan- och bygglagens regler om särskilda bestämmelser för en- och tvåbostadshus och behöver därför inte regleras i detaljplanen.

17. Ägaren till Bo 1:47

Framför synpunkter på gatustandard, utförande och gatukostnadsfördelning
(Bilaga 15)

Planenhetens kommentar:

Planförslaget reglerar inte vägars ytbeläggning eller gatukostnadsfördelning. Dessa frågor har behandlats i gatukostnadsutredningen, vilken godkändes av kommunstyrelsen 2006-11-27, § 207.

18. Ägarna till Lännersta 1:150

Anser det oacceptabelt att inte fastigheten får en tillfartsväg. Genom att utnyttja befintlig gångväg och samordna förbättringsåtgärderna för vägen med VA-arbetena kan en samordningsvinst göras, vilket innebär att del av vägkostnaden kommer att belasta VA-budgeten, enligt "Nackamodellen".

Anser att kommunen ska kunna hitta en fördelningsmodell som fungerar och samtidigt vara öppen för att själv finansiera de delar som har en övergripande funktion, som t.ex. Lugna promenaden.

Lugna promenaden passerar fastigheten tre meter från bostadshuset. Kommunen bidrar genom denna till ökad trafik. Detta utgör en olägenhet som kommunen måste kompensera för. Kommunen avser genom att införliva denna i kommunal ägo kunna säkra allmänhetens tillträde. Nuvarande servitut reglerar redan detta.

Byggrätten på tomten har ändrats i förhållande till tidigare planförslag. Inom det korsprickade området anges byggnadshöjden till 2,8 meter, vilket inte räcker för

en byggnad i den branta terrängen. Anser att planförslaget är en försämring i förhållande till tidigare förslag.

Anser att kommunen inte underhåller Lugna promenaden på ett tillfredsställande sätt med tanke på att promenaden utgör fastighetens förbindelse.

Som stöd för kravet om tillfart via Lugna promenaden har egen konsult (Framstegspartner) anlåtats av fastighetsägaren. Slutsatser har sammanfattats i ett PM enligt nedan:

- WSP förordar samma tillfartsväg (alt. 2A) som undertecknad konsult gjorde 2005.
- Kommunen kan inte förvägra fastighetsägaren tillfartsväg då WSP:s utredning visar att det är fullt rimligt enligt alt. 2A utan geotekniska förstärkningsåtgärder.
- En stor del av kostnaderna för tillfartsvägen kommer att fördelas på VA-budgeten enligt "Nackamodellen".
- Det är högst rimligt att kommunen på högre nivå bidrar till finansieringen av tillfartsväg till fastigheten då fastighetsägaren har Lugna promenaden rakt över sin fastighet endast några meter från huset.

(Bilaga 16)

Planenhetens kommentar:

Regeringen upphävde kommunens beslut att anta detaljplanen för rubricerat område. Ett av skälen till upphävandet var att tillfartsvägen till fastigheten Bo 1:150 inte tillräckligt utretts. Mot denna bakgrund anlätade kommunen WSP Samhällsbyggnad, som fick i uppdrag att i en fördjupad utredning studera flera alternativa tillfartslösningar. WSP konstaterar i sin utredning att inget av de undersökta alternativen framstår som okomplicerat. Alla undersökta alternativ medför olägenheter för rekreations-, kultur- och naturmiljö samt kräver intrångsersättningar och olika former av avtal. Av de utredda alternativen framstår endast alternativet att utnyttja Lugna promenaden öster ifrån via Kaptensstigens vändplan (alt 2A) som rimligt att genomföra. Den utesluter dock inte att det i förlängningen kan bli problem med underhållet p.g.a. erosion, varför gångvägen och strandkanten måste stabiliseras.

Efter att utredningen granskats har kommunens styrgrupp för stadsbyggnadsprojekt gjort bedömningen att det varken är långsiktigt hållbart eller ekonomiskt rimligt att låta kommunen bygga ut en del av Lugna promenaden för personbilstrafik för enskild fastighet. Anläggningskostnaden skulle uppgå till drygt en miljon kronor därutöver tillkommer kostnader för markinlösen, administrativa kostnader etc., vilka bedöms hamna på ungefär lika mycket, således sammantaget drygt två miljoner kronor. Mot denna bakgrund föreslås att planförslaget inte ändras avseende tillfartsfrågan för Lännersta 1:150 i förhållande till den tidigare antagna detaljplanen.

Vid projekteringen kommer anslutningen av vatten och avlopp utredas närmare. Den s.k. Nackamodellen tillämpas endast vid samtidig utbyggnad av gator och vatten- och avloppsledningar. Detta gäller inte vid utbyggnad av gångvägar, d.v.s. det sker ingen samordningsvinst där en del av kostnaderna för utbyggnad av gångväg belastar VA-budgeten.

För Lugna promenaden över fastigheten Lännersta 1:150 finns ett äldre servitut. Eftersom promenaden har ett stort allmänintresse, det är kommunen som blir huvudman och ansvarig för allmän plats och bl.a. ska svara för upprustning, skötsel, underhåll m.m. av Lugna promenaden ska denna enligt plan- och bygglagens regler säkras som allmän plats (gångväg).

På fastigheten medges utöver huvudbyggnaden att uthus får uppföras om sammanlagt 40 m², varav det största inte får överstiga 30 m². Byggnadshöjden för uthus är angiven till högst 2,8 m. Vid beräkning av byggnadshöjden räknas höjden från markens medelnivå invid byggnaden till den punkt där fasadliv skär yttertaket. Planenheten anser att byggnadshöjden medger att en mindre byggnad kan inplaceras i den sluttande terrängen norr om befintlig huvudbyggnad.

19. Ägaren till Bo 1:507

Hur påverkas gatukostnaden när en fastighet utgått ur planområdet och planläggs som enkelt planförfarande?

Gatukostnaderna finns inte med bland planhandlingarna.

Kommunens ledningsdragningar över fastigheterna 1:507 och 1:508, nerströms, har en sträckning i gatan längs Kaptensvägen. Inget nämns om anslutningen av denna till planerad dagvattenledning vid Hermelinsvägen. Enligt tidigare överenskommelse ska planen reglera avvattningen av fastigheterna som annars riskerar få vatteninträngning i källarna.
(Bilaga 17)

Planenhetens kommentar:

Fördelningen av gatukostnaderna påverkas inte av att en fastighet utgått ur detaljplanen. Ett separat beslut om förändrat fördelningsområde för uttag av gatukostnaderna har tagits av kommunstyrelsen 2010-11-29. Fördelningsområdet kommer därför även att omfatta fastigheten Bo 1:92, som ska betala gatukostnadsersättning enligt gatukostnadsutredningen.

Gatukostnadsutredningen är inte en planhandling. Den finns tillgänglig på kommunens hemsida under rubriken "Bo och bygga".

Projektering av gator och ledningar planeras påbörjas senare under våren 2011. Frågan kommer då att behandlas. Skrivelsen överlämnas till Teknik för beaktande i samband med projekteringsarbetet.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt