

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplan för Sydöstra Lännersta 2 (område W) i Boo, Nacka kommun

Upprättad på Planenheten i januari 2013

Sammanfattning

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Huvudmannaskapet för vägarna ska samtidigt ändras från enskilt till kommunalt. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Allmänna anläggningar och ytor såsom vägar, gång- och cykelvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Planområdet är beläget i södra Boo och omfattar ca 120 fastigheter. Området är ett så kallat förnyelseområde som utvecklas från fritidshusområde till villaområde för permanentboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Detaljplanen möjliggör att det skapas ca 25 nya fastigheter. Dessutom kommer detaljplanen att medföra att fastigheter som tidigare var obebyggda eller bebyggda med mindre hus kan bebyggas med bostäder anpassade för permanentboende.

I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, varför både befintlig och ny bebyggelse där kommer att ha vissa restriktioner i bl.a utformningen. Värdefull växtlighet och bergshällar skyddas, både genom att viss naturmark avsätts i planen och genom särskilt skydd för utpekade objekt på enskilda tomter. Byggrätternas storlek har anpassats till de förutsättningar som finns på platsen.

I södra delen av planområdet planeras för kulturresevatet Baggensstaket, vilket i sin helhet kommer att ligga inom planområdet. Jämfört med det reservatsförslag som var på samråd under maj-juni 2010 har det gjorts ändringar i förslaget till detaljplan i form av två bostadstomter och byggrätter för tillbyggnad av Gammeluddshemmet, inom det tidigare föreslagna kulturresevatet, vilket medfört att kulturresevatets gränser och stigsystem behövt arbetas om. Planområdet angränsar i norr även till det kommande naturreservatet Trollsjön.

Nacka kommun

För båda de planerade reservaten kommer tillfart, både till fots och med bil, att ske genom planområdet.

Ett förslag till detaljplan var ute på samråd mellan 3 maj och 15 juni 2011. Under samrådet inkom remissvar från tre myndigheter och företag, sex föreningar och råd samt fyra nämnder. Sammanlagt hörde ägare till närmare 90 fastigheter av sig under samrådet. Samråd för gatukostnadsutredning skedde parallellt med plansamrådet.

De stora frågorna, som flest berörda har tyckt till om, är den föreslagna breddningen av vägarna i området. Övriga synpunkter rör i stor grad möjligheten till avstyckning och omfattningen av prickmark på fastigheter. Synpunkter om strandpromenaden och en eventuell ny småbåtshamn är också vanliga.

Remissinstansernas synpunkter behandlas separat nedan.

Efter samrådet har planförslaget justerats på följande sätt:

- Gammeluddshemmet tillåts ökad utbyggnad och möjlighet till avstyckning av två fastigheter längs Sieverts väg.
- Den föreslagna småbåtshamnen är inte längre aktuell
- Vägnätet har setts igenom. Djurgårdsvägen med övergång i Gammeluddsvägen blir huvudled genom området. Korsningar och vändplaner har setts över för att säkerställa trafiksäkra lösningar.
- Bollplatsen är flyttad något åt nordost
- Viss omarbetning av styckningsmöjligheter har skett.
- På några fastigheter har garagebyggrätter tillkommit.
- Viss förändring i strandpromenadens omfattning har skett för att säkerställa utformning och tillgänglighet.
- Ett så kallat x-område ”bakom” Gammeluddshemmet tillgängliggörs i detaljplanen för allmän gångtrafik. På så sätt säkerställs att det finns en alternativ gångväg för strandpromenaden vid översvämning eller havsnivåhöjning.
- Planområdet utökas så att en gångstig kan anläggas parallellt med Lännersta 1:337 för att säkerställa allmän tillgänglighet till naturreservatet.

Flera synpunkter har under samrådet inkommit om vägarnas utformning och om strandpromenadens status som allmäntillgängligt gångstråk. De principer som låg bakom samrådsförslaget gäller fortfarande i dessa frågor. Vägarnas utformning vad gäller breddning och tillgången till gångbanor på Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen ligger i princip fast, även om vissa justeringar gjorts i vägnätet. Strandpromenaden föreslås även fortsättningsvis planläggas som allmän plats och ska följaktligen lösas in av kommunen.

Bakgrund

Planområdet är beläget i södra Boo och är ett så kallat förnyelseområde som utvecklats från fritidshusområde till åretruntboende. Bebyggelsen består av en blandning av villor och fritidshus, där majoriteten av bostadshusen redan idag utnyttjas för åretruntboende. I området finns förutom bostäder även det privata sjukhemmet Gammeludden.

Området är mycket värdefullt ur natur- och kulturmiljöhänseende med välbevarade kulturhistoriskt intressanta närmiljöer, fornlämningar och stora naturområden. Terrängen är kuperad med hällar och branter som vanligt inslag, och sluttar ner mot Lännerstasunden i

Nacka kommun

söder. Planområdet har i grunden ett karakteristiskt vägnät för den småskaliga sommarstugebebyggelse som området från början avsågs för. I dagsläget har området enskilt huvudmannaskap för vägarna. De flesta fastigheter i området har enskilda vatten- och avloppslösningar.

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom att införa byggrätter för permanentbostäder, att ersätta enskilda vatten- och avloppslösningar med kommunala anläggningar samt att rusta upp vägsystemet. Detaljplanen syftar vidare till att skydda områdets speciella kvaliteter i landskapsbild och kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsemiljö. Gemensamma anläggningar och ytor såsom vägar, gång- och cykelvägar och lekplatser har utformats så att de ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område.

Planområdet omfattar cirka 120 bostadsfastigheter. Inom planområdet föreslås cirka 25 nya fastigheter tillkomma.

Samrådet

Ett förslag till detaljplan var ute på samråd mellan 3 maj och 15 juni 2011. Under samrådet inkom remissvar från tre myndigheter och företag, sex föreningar och råd samt fyra nämnder. Sammanlagt hörde ägare till närmare 90 fastigheter av sig under samrådet. Samråd för gatukostnadsutredning skedde parallellt med plansamrådet, men synpunkter på den behandlas separat.

Den 17 maj 2011 hölls ett informationsmöte om planen och gatukostnadsutredningen där representanter från kommunen informerade om planläget och fanns tillgängliga för att svara på frågor.

De stora frågorna, som flest berörda haft synpunkter på, är den föreslagna breddningen av vägarna i området. Övriga synpunkter rör i stor grad möjligheten till avstyckning och omfattningen av prickmark på fastigheter. Synpunkter om strandpromenaden och en eventuell ny småbåtshamn är också vanliga.

Ändringar efter samrådet

Efter samrådet har planförslaget justerats på följande sätt:

- Gammeluddshemmet tillåts ökad utbyggnad och möjlighet till avstyckning av en fastighet längs Sieverts väg.
- Den föreslagna småbåtshamnen är inte längre aktuell
- Vägnätet har setts igenom. Djurgårdsvägen med övergång i Gammeluddsvägen blir huvudled genom området. Korsningar och vändplaner har setts över för att säkerställa trafiksäkra lösningar.
- Bollplatsen är flyttad något åt nordost
- Viss omarbetning av styckningsmöjligheter har skett.
- På några fastigheter har garagebyggrätter tillkommit.
- Viss förändring i strandpromenadens omfattning har skett för att säkerställa utformning och tillgänglighet.
- Ett så kallat x-område ”bakom” Gammeluddshemmet tillgängliggörs i detaljplanen för allmän gångtrafik. På så sätt säkerställs att det finns en alternativ gångväg för strandpromenaden vid översvämning eller havsnivåhöjning.
- Planområdet utökas så att en gångstig kan anläggas parallellt med Lännersta 1:337 för att säkerställa allmän tillgänglighet till naturreservatet.

Nacka kommun

Hantering av inkomna synpunkter

En stor mängd yttranden har lämnats in under samrådet. För att hantera dessa på ett rimligt sätt har de delats upp efter typ av svar. Först sammanfattas och bemöts remissinstanser och föreningars yttranden. Därefter har en sammanställning av synpunkter fastighetsägare gjorts. Här har en tematisk uppdelning tillämpats och synpunkterna bemöts för olika ämnesområden.

Remissinstanser

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Polismyndigheten i Stockholms län
- Södertörns brandförsvarsförbund

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Länsstyrelsen Stockholms län
- AB Storstockholms Lokaltrafik (SL)
- Tekniska nämnden, Nacka kommun
- Fritidsnämnden, Nacka kommun
- Utbildningsnämnden, Nacka kommun
- Kulturnämnden, Nacka kommun
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Rådet för frågor kring funktionsnedsättning
- Boo Hembygdsförening
- Lännersta Villaägareförening
- Nacka Miljövårdsråd
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Boo Miljö- och Naturvänner

Samtliga instansers yttranden finns som bilagor, oavsett om de har haft synpunkter på samrådet eller inte.

Inkomna synpunkter från myndigheter, kommunala nämnder m.fl.

1. Länsstyrelsen Stockholms län

Natur, kultur- och rekreationsvärden är överlag väl beskrivna med god intention att bevara dessa.

En bedömning av hur Trollsjöns blivande naturreservat eventuellt påverkas av planens genomförande bör anges i planbeskrivningen. Naturreservatet kan med fördel illustreras i planbeskrivningen, på plankartan eller på annat sätt. På samma sätt kan utbredningen av det föreslagna kulturresevatet anges.

Kommentar: Arbetet med naturreservatet pågår och avgränsningen är ännu något oklar.

Länsstyrelsen har ingen erinran mot redovisningen av fornlämningar. Information om vad som gäller för det vattenområdet som är av marin arkeologiskt intresse bör föras in i detaljplanens upplysningsruta. I förslaget redovisas de under "Vattenområden".

Nacka kommun

Kommentar: Information om marinekologiskt intressanta intressen läggs till i upplysningsruta.

Nya bestämmelser för strandskydd trädde i kraft 1 juli 2009. Eftersom planärendet inleddes före detta datum är det länsstyrelsen som är beslutsmyndighet i strandskyddsfrågan och beslut fattas enligt de äldre bestämmelserna. Kommunen avser att i samband med planens utställning begära upphävande av strandskydd inom bland annat kvartersmark. För att Länsstyrelsen ska upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. De särskilda skäl som åberopas bör utvecklas och motiveras ytterligare i det fortsatta planarbetet. Länsstyrelsen vill, för att kunna ta ställning i beslut om upphävande av strandskyddet, ta del av utställningsutlåtandet.

Kommentar: Länsstyrelsen kommer att få ta del av utställningsutlåtandet. De särskilda skälen förtydligas till utställningsskedet.

Länsstyrelsen anser att avsnittet om buller är ofullständigt och motsägelsefullt och bör ses över. Om behov för störningsbestämmelse finns behöver denna införas i planen. För nytillkommande bebyggelse i den här typen av områden är det inte godtagbart med avsteg från bullerriktvärdena. Avstegsfall A kan bli aktuellt för befintlig bebyggelse. Påstående att fastigheter utmed kusten kan uppleva båttrafiken som störande bör utvecklas, så att det framgår vilken omfattning störningarna har och om åtgärder erfordras.

Kommentar: Kommunen har kommit till den slutsatsen att bullerpåverkan inte är så stor att den överstiger riktvärdena för buller. Eventuell störning från båttrafik undviks genom att inga nya tomter bildas längs med vattnet. Några bullerbestämmelser anses inte nödvändiga.

Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att planens genomförande inte medför betydande miljöpåverkan.

Det bör framgå av planhandlingarna att planärendet hanteras enligt reglerna i gamla PBL (1987:10)

Kommentar: Det förtydligas i planhandlingarna att planen tas fram enligt 1987 års PBL.

2. Tekniska nämnden

I planhandlingarna står att alla kommunala vägar ska ha vändplan. Alternativ till vändplan är, vid god sikt, en så kallad T-korsning på vändplan eller i en trevägskorsning. Om ingen av dessa är möjlig måste gemensamma uppsamlingsplatser för sophämtning tas fram och anges i planen. Uppsamlingsplatserna utgörs av en gemensamhetsanläggning för de berörda fastighetsägarna.

Kommentar: I området har vändplaner anlagts där utrymme finns, på övriga vägar finns T-korsningar. Gator som benämnts gångfartsgata är inte utformade att hantera sophantering. För en fastighet har uppsamlingsplats för sopor ordnats.

Vägbredden på uppsamlingsgatorna bör vara 5.5 m om körning i båda riktningarna förekommer. Övriga lokala gator ska ha en bredd på 3.5 m och ha mötesplatser. Om bilar står parkerade på gatan kan det innebära att sopbilar, snöröjningsfordon eller räddningstjänsten

Nacka kommun

inte kan komma förbi. Tekniska nämnden förordar därför starkt att också dessa ska vara 5.5 m. De allmänna vägarna ska klassificeras för bärighetsklass, BK1.

Området kring Stäketsundet bör medge vändmöjligheter för turistbussar eller likande eftersom området förväntas locka till sig större sällskap.

Trafiksituationen vid den planerade förskolan bör studeras närmare. Planen ska visa att det finns parkeringsplatser för personal och angöring för hämtning och lämning av barn och varutransporter på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar: Vägarna utformas så att de uppfyller de krav som ställs i ett permanentbebott område. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden". Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar övriga klassas som lokalgator i enlighet med kriterierna i denna vägstrategi och har också fått en bredd utifrån denna. Utrymme finns inte till bussvändplan vid Stäketsundet, förutsättningar i angränsande områden finns inte för busstrafik till området. Trafiksituationen vid förskolan kommer att studeras i samband med att utformning för denna arbetas fram.

Tekniska nämnden är positiva till att strandpromenaden rustas upp. Nämnden menar dock att planen innebär en försämring i tillgänglighet om det inte längre blir möjligt att gå genvägen "bakom" Gammeluddshemmet. Strandpromenaden riskerar att översvämmas vid högre vatten. Tekniska nämnden föreslår att planen ändras så att det blir möjligt att passera bakom huset. Stigar inom kvartersmark mynnar mot kvartersmark om inte "genvägen" hålls öppen.

En gångstig intill fastigheten Lännersta 1:337 kommer delvis att hamna på kvartersmark. För att säkra allmänhetens tillträde till intilliggande naturområde föreslås att en ny stig byggs intill den gamla.

Kommentar: Ett x-område läggs in i planen "bakom" Gammeluddshemmet och planområdet utökas så att en gångstig kan anläggas parallellt med den gamla vid Lännersta 1:337.

Planområdet ligger utanför det fastställda verksamhetsområdet för vatten och spillvatten. För att det ska ingå i verksamhetsområdet krävs beslut i kommunfullmäktige.

I de områden som har dagvattenproblem bör källare inte tillåtas. Om källare ändå tillåts ska dessa användas på ett lämpligt sätt och med aktuellt översvämningsskydd. Samma krav ska gälla för befintliga källare.

Kommentar: Planen kommer inte att medföra källarförbud, då goda tekniska lösningar finns att tillgå. Dagvattensituationen studerades i samband med framtagande av planförslaget. Viss mark anses, på grund av geologiska förhållanden, olämplig för byggnation av bostadshus och därför får endast uthus/garage uppföras där. Bakgrunden till detta förtydligas i utställningshandlingarna.

Vissa fastigheter ingår i en vattenförening som har avtal med kommunen om sommarvatten. Detta avtal kommer att upphöra i samband med VA-utbyggnaden och fastigheterna ska erlagga anläggningsavgift.

Nacka kommun

Vanligtvis upprättas förbindelsepunkt för vatten och spillvatten ca 0.3 m utanför fastighetsgräns. För vissa fastigheter upprättas dock förbindelsepunkt vid gemensamhetsanläggningens gräns till den allmänna vägen.

Kommentar: Gemensamhetsanläggningar framgår av plankartan.

3. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden tillströyer detaljplanen då den planerade förskolan kommer att tillgodose behovet av ytterligare förskoleplatser i området som uppstår genom detaljpaneläggningen.

4. Kulturnämnden

Kulturnämnden tillströyer förslag till detaljplan. Förslaget bedöms innehålla ett flertal åtgärder och hänsyn tagna till skydd och bevarande av den befintliga kulturmiljön. Kulturnämnden anser också att det är positivt att åtgärder vidtas för att ge allmänheten ökad tillgänglighet till de kulturhistoriskt intressanta miljöerna.

5. Fritidsnämnden

Fritidsnämnden uppmärksammar att den stig som går bakom Gammeludden och vidare till kulturreseptatet Baggenstaket i planen föreslås ligga på kvartersmark. Detta skulle försämra tillgängligheten för allmänheten. Stigen bakom Gammeludden fungerar som en alternativväg då strandpromenaden utmed vattnet kan bli översvämmad vid högvatten. Fritidsnämnden föreslår att planen ändras så att allmänheten ges möjlighet att passera bakom huset. Även den gångstig som utgör en länk mellan Nytorpsvägen och Trollsjön intill fastigheten Lännersta 1:337, hamnar delvis på kvartersmark. Fritidsnämnden föreslår att en ny stig iordningställs för att säkra allmänhetens tillträde.

Kommentar: Ett så kallat x-område "bakom" Gammeluddshemmet tillgängliggörs i detaljplanen för allmän gångtrafik. På så sätt säkerställs att det finns en alternativ gångväg för strandpromenaden vid översvämning eller havsnivåhöjning. Planområdet utökas så att en gångstig kan anläggas parallellt med den gamla vid Lännersta 1:337.

Fritidsnämnden ser positivt på den planerade lekplatsen intill kulturreseptatet och till den tillkommande bollplanen. Ett förtydligande angående måtten för bollplanen efterfrågagas samt vilket underlag som är tänkt. Generellt förordas konstgräs då materialet leder till att barns och ungas spontana aktiviteter ökar.

Kommentar: Bollplatsen blir av det mindre slaget (16m x 32m), för att förtydliga detta i plankartan markeras platsen som bollek i utställningshandlingarna.

6. Storstockholms Lokaltrafik (SL)

Busshållplatser finns på acceptabelt avstånd enligt SL:s riktlinjer. Ingen ny kollektivtrafik planeras att trafikera området.

Nacka kommun

Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning. Utformningen ska utgå från ett barnperspektiv.

Kommentar: Djurgårdsvägen och Gammeluddsvägen kommer att förses med gångvägar med belysning. Gena gång- och cykelvägar anläggs där behov finns och det är möjligt.

7. Skanova

Skanova har markförlagd kanalisation, kablar och luftledningar inom detaljplanens område (kartor biläggs). Skanova önskar att i planläggningen få delta i samordningen vid framtida utbyggnader av gator och VA för att säkerställa kanalisation för bredband.

Befintliga ledningar önskas så långt som möjligt behållas. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering så förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden också bekostar den.

Kommentar: Skanova kommer att få möjlighet att delta i samordningen för utbyggnaden av gator och VA.

8. Rådet för frågor kring funktionsnedsättning

Rådet för frågor kring funktionsnedsättning är medvetet om att det område som planförslaget omfattar är kuperat och att vissa delar är svårtillgängliga. Rådet uppskattar därför att satsningar görs på strandområden där strandpromenader kan bli tillgängliga för rörelsehandikappade. Rådet förutsätter att även hänsyn tas till de synskadade vid utformning av gångvägarna.

Vissa delar av området ligger långt från allmänna kommunikationer. Även om det idag inte kommer att dras fram någon busslinje så önskar Rådet att planen utformas så att den inte hindrar en framtida lokal busslinje åtminstone till korsningen Djurgårdsvägen/Gammeluddsvägen.

Kommentar: Förutsättningarna i angränsande områden är sådana att det inte är möjligt för busstrafik att nå området.

9. Lännersta Villaägareförening

Villaägareföreningen är positiv till att natur/kulturresevatnen bevarar mycket av den viktiga naturen och kulturmiljön. De anser att naturreservatsbildningen ska genomföras före detaljplanens antagande. De kommunala tomterna öster om Trollsjön bör ingå i naturreservatet. Kommunen bör avstå från att exploatera någon obebyggd mark kring Trollsjön. En inventering av Trollsjöns naturreservats har utlovats men inte genomförts. Stigarna runt sjön bör markeras och hållas öppna för gående.

Kommentar: Tjänstemän på kommunen samarbetar i arbetet kring reservatet även om den formella beslutsgången inte samordnas i tiden.

Nacka kommun

Avgränsingen av reservatsområdet är gjord utifrån topografi, naturförhållanden och befintlig bebyggelse. Utbyggnadsmöjlighet finns redan för kommunens fastighet närmast Trollsjön enligt gällande områdesbestämmelser. I arbetet med naturreservatet har rekreativintresset bevakats, endast delar av kommunens fastighet har getts möjlighet till byggnation.

Inventeringen av naturreservatet vid Trollsjön kommer att redovisas i samband med reservatsföreskrifterna.

Breddning av Djurgårdsvägen vid Lindängen är oacceptabel. Lindängen bör skyddas från exploatering, gärna som naturreservat i privat ägo. En breddning skulle förstöra vägens karaktär och dess lummiga intryck. En breddning inbjuder också till högre hastighet. Onödig breddning av vägar och vegetation som tas bort hotar att ändra områdets karaktär. Utbyggnaden av nya fastigheter ses som måttlig. Det anses befogat att bredda Gammeluddsvägen.

Kommentar: Utformningen av vägarna utgår från de krav som Nacka kommun satt upp för områden med permanent bebyggelse. Breddningen av Djurgårdsvägen anpassas efter natur och kulturvärden. Vid Lindängen kommer breddningen att ske på den norra sidan om Djurgårdsvägen så att den värdefulla allén skyddas.

Det är inte motiverat att låta naturområdet inom Lännersta 1:4 (Lindängen) ingå i naturreservatet men kommunen delar uppfattningen att området har stora naturvärden. Området skyddas från exploatering i detaljplanen genom att området inte får bebyggas och att träden skyddas från trädfällning.

Minsta tomtstorlek bör sättas till 2000 m² som i kringliggande områden. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till befintlig.

Kommentar: Bebyggelse söder om Djurgårdsvägen har höga kulturvärden och får utformningskrav. Här är också fastighetsstorleker generellt större. Någon minsta fastighetsstorlek är inte satt, lämplig styckning har utretts utifrån respektive områdes kultur- och naturvärden.

Föreningen stödjer kommunens ambition att säkra strandpromenaden. Strandpromenaden bör följa stranden som den gjort i 130 år.

De små båtbyggarna i områdets östra del har funnits i området sedan det började bebyggas och är en omistlig del av områdets karaktär. I och med att avloppsutsläppet minskar och hårdare miljökrav ställs på båttrafiken bör kommunen återskapa badmöjligheter nedanför Saltstigen. En utökad marina vid Lindängen skapar mer båttrafik och krav på fler parkeringsplatser i strandskyddat område.

Kommentar: Bryggorna i områdets östra del kommer i linje med förslaget till naturreservat inte att medges möjlighet att finnas kvar.

Den föreslagna marinan är inte längre aktuell.

Istället för bredare vägar med högre hastighetsgräns som lockar till ökad privatbilism ser föreningen gärna bättre och tätare bussförbindelser som kan försörja norra Lännersta och

Nacka kommun

Badsjöområdet med kollektivtrafik. Föreningen vill också se fler infartsparkeringar som kan avlasta trafiksituationen på Skurubron.

Kommentar: Kommunen har inte rådighet över busslinjer eller busstrafik men jobbar med att få fram ytterligare infartsparkeringar i anslutning till det aktuella området såväl som i andra delar av kommunen. Vid korsningen Sockenvägen/Gammeluddsvägen finns möjlighet att utöka befintlig parkering.

10. Boo hembygdsförening

Boo hembygdsförening ser positivt på att detaljplanen i princip bevarar områdets befintliga karaktär även om viss förtätning tillåts.

Föreningen anser att det är mycket väsentligt att upprustningen av Lännersta strandpromenad kommer till stånd och att promenadens sträckning tydligt markeras. De önskar också att den planerade fortsättningen av strandpromenaden till Tollare kommer till stånd inom en snar framtid.

Föreningen är också positiv till de naturreservatsbildningar som föreslås.

Kommentar: Arbete med strandpromenaden till Tollare pågår i angränsande planområde.

11. Nacka Miljövårdsråd

Det är viktigt att de stora grosshandlarvillorna omges av tillräckligt stor friyta. Rådet föreslår att Djurgårdsvägen öster om Lindhagen stängs av för biltrafik.

Tomter i området bör inte understiga 1500 m². Mer än 10 procent av tomtytan bör inte bebyggas. Det är viktigt att ny bebyggelse anpassas till befintlig.

Kommentar: Bebyggelse söder om Djurgårdsvägen har höga kulturvärden och får därför utformningskrav i planen. Här är också fastighetsstorlekar generellt större. Någon minsta fastighetsstorlek är inte satt, lämplig styckning har utretts utifrån respektive områdes kultur- och naturvärden.

Lindhagens fårhage måste skyddas som naturreservat.

Kommentar: Det är inte motiverat att låta den så kallade Fårhagen (naturområdet inom Lännersta 1:4) ingå i naturreservatet men kommunen delar uppfattningen att området har stora naturvärden. Fårhagen skyddas från exploatering i detaljplanen genom att området inte får bebyggas och att träden skyddas från trädfällning.

Föreningen uppskattar inrättandet av kultur- respektive naturreservat. Rådet anser dock att naturreservatsbildningen ska genomföras före detaljplanens antagande. De kommunala tomterna öster om Trollsjön bör ingå i naturreservatet. Kommunen bör avstå från att exploatera någon obebyggd mark kring Trollsjön. En inventering av Trollsjöns naturreservats har utlovats men inte genomförts. Stigarna runt sjön bör markeras och hållas öppna för gående.

Nacka kommun

Kommentar: Tjänstemän på kommunen samarbetar i arbetet kring reservaten även om den formella beslutsgången inte samordnas i tiden. Avgränsingen av reservatsområdet är gjord utifrån topografi, naturförhållanden och befintlig bebyggelse. Utbyggnadsmöjlighet finns redan för kommunens fastighet närmast Trollsjön enligt gällande områdesbestämmelser. I arbetet med naturreservatet har rekreativintresset bevakats, endast delar av kommunens fastighet har getts möjlighet till byggnation.

Föreningen stödjer kommunens ambition att säkra strandpromenaden och allmänhetens tillgång till stränderna. De ställer sig dock frågande till upphävande av strandskyddet.

Kommentar: Kommunen ansöker till länsstyrelsen om att upphäva strandskyddet och anger särskilda skäl till detta. De särskilda skälen kommer att förtydligas i ansökan om strandskyddsupphävandet.

Naturen är undervärderad i planbeskrivningen. Tomas Fasth har i en inventering vid Saltstigen funnit ett flertal rödlistade arter i området men detta nämns inte i miljöredovisningen eller i planbeskrivningen.

Kommentar: Delar av naturinventeringen kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Föreningen anser att diken utmed vägarna så långt som möjligt ska vara öppna. Djurgårdsvägen bör behålla sin nuvarande bredd, uträtning av kurvor och anläggande av trottoar bör ej genomföras. Breddning av Gammeluddsvägen är befogad.

Kommentar: Vägarna i området byggs ut efter den standard som gäller för områden med permanent bebyggelse med kommunalt huvudmannaskap. Breddning och utbyggnad anpassas till natur och kulturvärden. Diken kommer att vara öppna inom delar av området.

På plankartan är det på vissa ställen otydligt för vilka områden vissa bestämmelser gäller, detta måste tydliggöras till utställningshandlingarna.

Befintliga smärre bryggor på strandtomter kan accepteras men det bör inte finnas bryggor på kommunal mark. En ny marina i områdets västra del genererar biltrafik och kräver parkeringsplatser inom strandskydd, Den föreslagna platsen är häckningsplats för häger och bör därför inte förvandlas till marina.

Kommentar: Bryggor på kommunal mark utgår från befintliga allmänna bryggor. Inom WV-områden möjliggörs kortare tilläggningar för besök till kulturresevatet.

Den föreslagna småbåtshamnen är inte längre aktuell.

Istället för bredare vägar med högre hastighetsgräns som lockar till ökad privatbilism ser rådet gärna bättre och tätare bussförbindelser som kan försörja norra Lännersta och Badsjöområdet med kollektivtrafik. Rådet vill också se fler infartsparkeringar som kan avlasta trafiksituationen på Skurubon

Kommentar: Kommunen har inte rådighet över busslinjer eller busstrafik men jobbar med att få fram ytterligare infartsparkeringar i anlutning till det aktuella området såväl som i andra delar av kommunen. Vid korsningen Sockenvägen/Gammeluddsvägen finns möjlighet att utöka befintlig parkering.

Nacka kommun

12. Naturskyddsföreningen i Nacka:

Inom området finns ett antal rödlistade arter bland annat ”nära hotade” arter som ädelguldbagge och drillsnäppa. En rad signalarter har också hittats i området. Inom Trollsjöns blivande naturreservat förekommer också sällsynta arter och med stor sannolikhet också på de två kommunägda tomterna närmast Trollsjön. Dessa tomter bör inte exploateras utan istället införlivas i naturreservatet. En mer noggrann inventering kommer att göras och resultatet delges Nacka kommun.

Kommentar: Avgränsningen av reservatsområdet är gjord utifrån topografi, naturförhållanden och befintlig bebyggelse. Utbyggnadsmöjlighet finns redan för kommunens fastighet närmast Trollsjön enligt gällande områdesbestämmelser. I arbetet med naturreservatet har natur och rekreationsintresset bevakats, endast delar av kommunens fastighet har getts möjlighet till byggnation.

Föreningen delar den slutsats som finns i miljöredovisningen att förutsättningar för växt och djurliv kommer att försämrats om planen genomförs.

Kommentar: Förutsättningar för växt och djurliv försämrats i och med att ett område utvecklas och permanenteras. Kommunen anser att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande kommunens uppfattning.

Generell lovplikt för trädfällning bör gälla i området.

Kommentar: Viktiga trädmiljöer har pekats ut och skyddats i planen.

Vägarna behöver inte bräddas så som föreslås i planen, det skulle få stora konsekvenser för naturvärdena i området. Föreningen motsätter sig förlängningen av Nytorpsvägen då det skulle innebära stora ingrepp i värdefull tallskog.

Kommentar: Vägarna i området byggs ut efter den standard som gäller för områden med permanent bebyggelse med kommunalt huvudmannaskap. Syftet med förlängningen av Nytorpsvägen är att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten i området. Breddning och utbyggnad anpassas till natur och kulturvärden.

Strandskyddet bör inte upphävas inom det blivande kulturresevatet. Strandskyddet är starkare än reservatsföreskrifterna. Naturskyddsföreningen kan inte se att upphävande av strandskydd är förenligt med strandskyddslagen.

Kommentar: Kulturresevatets föreskrifter anses ge skydd för områdets värdefulla miljö. Reservatsföreskrifterna tillvaratar naturvärden och anger skötsel föreskrifter för naturmark.

Naturskyddsföreningen motsätter sig småbåtshamnen i områdets västra del. Det saknas en konsekvensanalys för det marina livet och strandlevande arter.

Kommentar: Småbåtshamnen är inte längre aktuell.

VA-utbyggnaden löser inte alla problem, småskaliga ekologiska lösningar måste också tillåtas.

Nacka kommun

Planhandlingarna är otydliga. Plankartorna borde kompletteras med läsbara och tydliga kartor. Beskrivningen av naturmiljöerna, både land- och vattenmiljöerna, är bristfälliga likaså vilka konsekvenser planförslaget får. Planen bör inte genomföras i nuvarande skick.

Kommentar: Planhandlingarna kompletteras med resultat från inventeringar för kulturresevatet.

13. Boo Miljö- och Naturvänner

Reservaten bör fastställas innan beslut om detaljplan tas.

Kommentar: Tjänstemän på kommunen samarbetar i arbetet kring reservaten även om den formella beslutsgången inte samordnas i tiden.

Oro finns att JM som äger stora delar av kulturresevatet ska kunna kräva byggrätter. Gammeludden som också äger mark har fått en del krav tillgodosedda genom att gränsen för resevatet flyttats 50 m norrut och fler byggrätter har tillkommit.

Kommentar: Gammeluddshemmet kommer att få möjlighet till utökad byggrätt vid den befintliga anläggningen. Två nya tomter avstyckas i anslutning till Sieverts väg. Den fastighet som ägs av JM har i planarbetet inte ansetts lämplig för bebyggelse.

Trollsjöns naturresevat är försenat i sin handläggning. Inventering för området saknas. De kommunägda tomterna i anslutning till naturresevatet bör inte bebyggas. De båda kommunalägda tomterna har höga naturvärden och bör ingå i naturresevatet. Den s.k. "Fårhagen" bör läggas till i naturresevatet, den föreslagna användningen, Natur, ger inte långsiktigt skydd.

Kommentar: Inventering för naturresevatet vid Trollsjön har genomförts och redovisas i samband med resevatetsföreskrifterna.

Det är inte motiverat att låta den så kallade Fårhagen (naturområdet inom Lännersta 1:4) ingå i naturresevatet men kommunen delar uppfattningen att området har stora naturvärden. Fårhagen skyddas från exploatering i detaljplanen genom att området inte får bebyggas och att träden skyddas från trädfällning.

Avgränsningen av resevatetsområdet är gjord utifrån topografi, naturförhållanden och befintlig bebyggelse. Byggrätt finns redan för kommunens fastighet närmast Trollsjön enligt gällande områdesbestämmelser.

Motivering till generellt upphävande av strandskydd saknas och detta strider mot gällande strandskyddslagstiftning. På vissa platser med gammal bebyggelse kan upphävande av strandskydd vara motiverat. Strandskyddet är starkare än resevatetsföreskrifterna.

Kommentar. Länsstyrelsen upphäver strandskyddet om kommunen kan motivera att det finns särskilda skäl till detta. De särskilda skälen kommer att förtydligas i ansökan om strandskyddsupphävande. Kulturresevatets föreskrifter anses ge skydd för områdets värdefulla miljö. Resevatetsföreskrifterna tillvaratar naturvärden och anger skötsel föreskrifter för naturmark.

Nacka kommun

Det är felaktigt att det inte finns några sällsynta växt eller djurarter. Ett antal rödlistade arter och signalarter hittades i naturinventeringen från 2009. Faunainventering saknas. De idag stora och lummiga tomterna ger ett rikt fågelliv.

De enskilda fastigheterna har sannolikt mycket höga naturvärden. Vid nybyggnation i sommarstugeområden tenderar det mesta av den gamla vegetationen att försvinna till förmån för mer enformig villagräsmatta. En striktare hållning krävs vad gäller vegetationsskydd. Detaljplanen borde ha ett generellt krav för trädfällning. Inte heller sprängning av berg borde tillåtas om karaktären i området ska bevaras. Tomtstorleken bör inte understiga 2000 m².

Kommentar: Förutsättningar för växt- och djurliv försämras i och med att ett område utvecklas och permanenteras. Kommunen anser dock att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar i sitt yttrande kommunens uppfattning. Viktiga trädmiljöer har pekats ut och skyddats i planen.

För området söder om Djurgårdsvägen och för områden som anses särskilt viktiga för natur och kulturmiljöer finns utformningskrav. Detta innebär bland annat att större tomter behålls i dessa områden. Någon faktiskt minsta tomtstorlek anges inte utan lämpligt antal fastigheter inom ett område har utretts utifrån respektive områdes natur- och kulturvärden.

Det har uppgivits att en inventering av de privata fastigheterna gjorts, denna efterfrågas.

Kommentar: Resultatet av inventeringar på privata fastigheter har arbetats in i planhandlingarna.

Konsekvensanalys för småbåtshamnen saknas. Småbåtshamnen bör inte vara med i planen. Befintliga bryggor öst i planen anses inte störa intrycket av miljön. Strandfastigheten ägs av Lindängen som vid byggande av småbåtshamn skulle få sin mark exproprierad. Detta skulle förstöra områdets natur- och kulturvärden.

Kommentar: Småbåtshamnen är inte längre aktuell.

En breddning av Djurgårdsvägen är inte lämplig, påverkan på omgivande natur kommer att bli stor. Nuvarande utformning av vägen har ett stort kulturmiljövärde. Vägsträckningen bör anpassas till befintliga förhållanden som inom andra områden i Boo.

Förlängningen av Nytorpsvägen skulle innebära stora ingrepp i naturen och rimmar inte med målet att behålla landskapets huvudsakliga karaktär.

Omdragningen av Siwerts väg ger en katastrofal förändring i landskapet. Den tilltänkta vägen vid utfarten till Djurgårdsvägen går över delar av Lindängens gamla äppelträdgård.

Kommentar: Vägdragningen och utbygganden kommer att ta hänsyn till natur och kulturmiljö. Vägstandarden utgår från de krav som ställs från Nacka kommun för vägar i områden med permanent bebyggelse. Syftet med den ändrade vägdragningen är att förbättra trafiksäkerheten och tillgängligheten i området.

I planhandlingarna finns många oklarheter och otydligheter, dokumenten stämmer inte överens med varandra. Försskolans planerade plats är oklar.

Nacka kommun

Kommentar: Förskolan föreslås placeras på Lännersta 1:876 mellan Gammeluddsvägen och Hälsingevägen.

14. Södertörns brandförsvarsförbund

Brandförsvaret har inget att erinra i ärendet.

15. Polismyndigheten i Stockholms län

Närpolisen i Nacka har tagit del av planen och har ej erinran.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare

Området omfattar cirka 120 befintliga fastigheter för bostadsändamål.

Inkomna skrivelser från fastighetsägare behandlas utifrån fastighetsbeteckning. I de fall då samma fastighet inkommit med flera skrivelser betraktas dessa som ett yttrande med undantag för de fall då fastigheten bytt ägare under samrådstiden. I de fall då ägare till flera fastigheter kommit in med synpunkter betraktas dessa som synpunkter för var och en av dessa fastigheter.

Under samrådstiden har skrivelser med synpunkter inkommit från cirka 90 fastigheter.

De mest frekvent förekommande synpunkterna redovisas i sammanfattad form under rubriken ”generella synpunkter”, där de också besvaras. Vilka av fastighetsägarna som yttrat sig under de olika generella synpunkterna redovisas avslutningsvis i en matris, se bilaga 1. I de fall fastighetsägare anslutit sig till gemensam skrivelse redovisas denna separat, med hänvisning till eventuellt liknande generell synpunkt. Var och en av fastigheterna redovisas i matrisen.

Synpunkter som avser en specifik fråga och som ändå anses viktiga för detaljplanearbetet som helhet redovisas under ”specifika synpunkter”. Frågor angående specifika fastigheter, t.ex. vad gäller möjlig avstyckning eller vägbreddning, besvaras inte i samrådsredogörelsen men har behandlats i planarbetet. Inom området finns två stora fastighetsägare som inkommit med synpunkter. Dessa bemöts separat i samrådsredogörelsen eftersom yttrandena behandlar frågor med betydelse för hela planområdet.

Generella synpunkter

Tematisk uppdelning av synpunkter

16. Utformning av vägar

Flera fastighetsägare har yttrat sig angående den föreslagna breddningen och upprustningen av gatunätet i området. Breddningen anses överflödigt och onödigt dyr. Det påpekas också att vissa vägar är viktiga ur kulturmiljösynpunkt och för att bevarar karaktären i området.

Kommentar: I samband med utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp möjliggörs permanentboende i området, detta innebär ökade krav på vägstandarden. Vägarna i området följer den standard avseende framkomlighet, trafiksäkerhet och bärighet som gäller inom angränsande områden med kommunalt huvudmannaskap. Kommunstyrelsen fattade 2006 beslut om nya principer för förnyelseplanering i "Samlad vägstrategi för förnyelseområden". Gammeluddsvägen och Djurgårdsvägen klassas som uppsamlingsvägar övriga klassas som lokalgator i enlighet med kriterierna i denna vägstrategi.

Utbyggnaden kommer att ske med hänsyn till kultur och naturvärden.

17. Förskolan

Placeringen av förskolan har ifrågasatts. Den befaras öka trafiken i området. Alternativa platser har föreslagits, bland annat vid den utpekade bollplanen. Det har också framförts att den förskola som finns i området är nog.

Kommentar: Förskolan föreslås placeras på Lännersta 1:876 mellan Gammeluddsvägen och Hälsingevägen. Parkeringsbehovet och trafikföringen till och från förskolan kommer att utredas i samband med bygglovprövningen. För att få ett visst avstånd mellan bostadshus och förskola har förskoletomten i utställningsförslaget kompletterats med en 10 m bred zon som inte får bebyggas mot befintlig bebyggelse.

18. Begränsning i bebyggande av tomter – så kallad prickmark och plusmark

Den prickmark och plusmark som finns utlagd i planen anses delvis för omfattande. På vissa platser finns redan bygglov på områden som är prickmarkerade. På andra ställen hindrar prickmarken en naturlig utbyggnation av befintliga hus.

Det är oklart hur z-områden och vägslänter inverkar på fastigheten.

Kommentar: Prickmark och plusmark (där byggnad inte får uppföras respektive där endast uthus/garage får uppföras) finns utlagd på delar av fastigheter som inte har ansetts lämplig för bebyggelse. Prickmark får inte bebyggas och plusmark får endast bebyggas med uthus och garage. Efter samrådet har det gjorts justeringar i utbredningen av prickmarken på vissa fastigheter.

Nacka kommun

Grundkartan kommer att uppdateras i samband med utställning. I denna kommer eventuella nya byggnader att framgå. I samband med att utställningshandlingar arbetas fram har utlagd prickmark setts över och i vissa fall justerats. På några fastigheter där terrängförhållandena försvårar angöring till befintligt hus har garageplats möjliggjorts på plusmark närmare fastighetsgränsen mot gatan.

De markerade z-områdena på fastigheterna är den maximala yta som kan komma att användas till vägslänter.

19. Avstyckning och byggrätt

Många uttrycker en önskan att få möjlighet att avstycka den egna fastigheten. Möjligheten att stycka bör förtydligas i plankartan. Bestämmelser för styckning anses något godtyckligt utlagda. Enstaka fastighetsägare vill försäkra sig om att ingen ytterligare avstyckning kommer att ske. Föreskrifter för utformning på ny bebyggelse bör införas.

Kommentar: Lämpligheten att avstycka en fastighet har utretts från fall till fall utefter ett antal kriterier, bland annat respektive områdes natur- och kulturvärden. En fastighet med branta områden eller dåliga vägförbindelser kan vara olämplig att avstycka. I den södra delen av området, framförallt söder om Djurgårdsvägen finns värdefull kulturmiljö och tomterna är därför större i detta område. För detta område och för fastigheter som anses speciellt viktiga för karaktären i området kommer utformningsbestämmelser att gälla. Byggrättens storlek och placering har tagits fram utifrån platsens förutsättningar.

Efter samrådet har ett antal fastigheter fått utökade möjligheter att avstycka fastigheter.

20. Strandpromenaden

Vissa av de fastighetsägare som berörs av intrånget från strandpromenaden anser att det är bättre om området ligger kvar som ett område med servitutsrättigheter. Alternativ dragning för promenaden föreslås. Inlösen av strandfastigheterna anses för omfattande och dyr och strandpromenaden anses redan idag tillgänglig för allmänheten. I planarbetet ska allmänt intresse vägas mot enskilt intresse. Vissa anser att det inte är motiverat att ta i anspråk mark från enskilda fastighetsägare för att säkerställa allmänhetens tillgång till strandpromenaden.

Andra yttranden framhäver vikten av att strandpromenaden öppnas och tillgängliggörs.

Planprocessen anses blir onödigt lång om frågan med strandpromenaden ska lösas i planarbetet och arbetet med strandpromenaden föreslås lyftas ur planarbetet för att spara tid.

Kommentar: Kommunen har vägt enskilda intressen mot allmänna intressen i frågan om strandpromenaden. Kommunen har gjort avvägningen att det är så pass viktigt att säkerställa allmänhetens tillgång till strandpromenaden att de allmänna intressena väger tyngre än de enskilda i detta fall. Strandpromenaden utgör en länk i den sammanhängande strandpromenaden från Tollare i väster till Baggensfjärden i öster. Promenadens stora allmänintresse för rekreation är en väsentlig fråga och kommer därför inte att lyftas ur planet.

Nacka kommun

21. Markinlösen

Inlösen av mark för strandpromenaden och för breddning av väg anses av vissa för omfattande och dyr. Allmänna och enskilda intressen ska vägas och undantag från egendomsskyddet får endast ske för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Enstaka fastighetsägare anser inte att så är fallet här.

Eventuell åverkan på fastigheten förväntas återställas i ursprungligt skick. Utbyggnaden och utvecklingen av området måste ske med hänsyn till natur och kulturmiljö. Eventuell sprängning kan störa djur och natur.

Det har inte framkommit helt tydligt var och i vilken omfattning inlösen av mark ska ske. På flera ställen anses omfattningen av markinlösen för stor.

Kommentar: Kommunen anser att frågan om utbyggnad av vägen och strandpromenaden är så viktiga att de allmänna intressena väger tyngre än de enskilda.

Med gatukostnadsutredningen följer en inlösenkarta som visar var enskild mark kommer att tas i anspråk. Ersättning utgår för såväl intrång som för eventuell åverkan på fastigheten i samband med utbyggnaden.

22. Befintliga bryggor och småbåtshamnen

De befintliga småbryggorna i området anses vara en del av karaktären och av kulturhistoriskt intresse. Bryggorna har på många ställen funnits i väldigt många år och sedvanerätten anses gälla. På vissa ställen finns servitut på andra muntliga avtal.

Många motsätter dig den föreslagna småbåtshamnen.

Kommentar: I kulturresevatet har ett område markerats där bryggor anses lämpligt och detaljplanen utgår ifrån detta. Privata bryggor kommer att medges för de som har strandlinje eller ett servitut som ger bygg rätt till brygga. Bryggor som uppfördes före 1975, då strandskyddslagstiftningen infördes, kan dock anses lovliga eftersom strandskyddsdispens inte krävdes.

Den föreslagna småbåtshamnen är inte längre aktuell.

23. Bygglov vid laga kraft

Informationen kring när det är möjligt att söka bygglov för planen är otydlig. I planhandlingarna står det att VA-nätet måste vara utbyggt, men annan information har getts i andra forum.

Kommentar: När planen vinner laga kraft är det möjligt att söka bygglov. Bygglovet förutsätter en godkänd vatten- och avloppslösning. Anslutning till VA-nätet sker när systemet är satt i drift och meddelande om förbindelsepunkt gått ut till fastighetsägare. Förutsättningarna förtydligas i planhandlingarna.

Nacka kommun

24. Planbestämmelserna q₁, q₂, q₃, k och a

Fastighetsägare anser att deras hus i vissa fall inte bör klassas som kulturhistoriskt intressant eller att bestämmelsen försvårar byggnationen onödigt mycket.

Kommentar: Klassificeringen grundar sig på en inventering i samband med framtagandet av planhandlingarna. Inventeringen anger om ett hus är mycket värdefullt och/eller kulturhistoriskt intressant. Mycket värdefulla byggnader som inte får rivas har fått bestämmelsen q₁. Den kulturhistoriskt särskilt värdefulla huvudbyggnaden på Lännersta 1:4 får efter samrådet en separat bestämmelse, q₂. Beteckningen q₃ innebär att sockel ej får rivas.

Kulturhistoriskt intressanta byggander får varsamhetsbestämmelse k. För de områden i planen som får utformningskrav gäller att ny bebyggelse ska underordnas befintlig bebyggelse och landskapsbild.

25. Naturreservatet

Många har uttryckt att de ställer sig positivt till de båda reservaten. Vissa har önskat att naturreservatet ska följa planprocessen och att besluten fattas samtidigt. Det har föreslagits att den så kallade Fårhagen på Lännersta 1:4 ska ingå i naturreservatet så att skyddet för naturområdet säkerställs för all framtid.

Föreslagen bebyggelse på kommunens fastigheter vid Trollsjön bör inte genomföras, strandskyddet bör ligga kvar.

Kommentar: Tjänstemän på kommunen samarbetar i arbetet kring reservaten även om den formella beslutsgången inte samordnas i tiden. Det är inte motiverat att låta den så kallade Fårhagen (naturområdet inom Lännersta 1:4) ingå i naturreservatet men kommunen delar uppfattningen att området har stora naturvärden. Fårhagen skyddas från exploatering i detaljplanen genom att området inte får bebyggas och att träden skyddas från trädfällning.

Avgränsningen av naturreservatsområdet är gjord utifrån topografi, naturförhållanden och befintlig bebyggelse. Utbyggnadsmöjlighet finns redan för kommunens fastighet närmast Trollsjön enligt gällande områdesbestämmelser. I arbetet med naturreservatet har rekreationsintresset bevakats, endast delar av kommunens fastighet har getts möjlighet till byggnation.

26. Kulturreseptatet

Många är positiva till kulturreseptatet. Inom kulturreseptatet upphävs strandskyddet. Detta har ifrågasatts då strandskyddet anses starkare än reservatsbestämmelserna.

Kommentar: Kulturreseptatets föreskrifter anses ge skydd för områdets värdefulla miljö. Reservatsföreskrifterna tillvaratar naturvärden och anger skötsel föreskrifter för naturmark. Kommunen föreslår till länsstyrelsen att upphäva strandskyddet. Särskilda skäl för detta kommer att anges i ansökan om upphävande.

Nacka kommun

27. Boll och lek

I planförslaget föreslås en ny lekplats i anslutning till kulturresevatet samt en mindre bollplan. Vissa är kritiska till den föreslagna boll- och lekplatsen medan andra ställer sig positiva. För att säkerställa att de inte står och förfaller bör de utformas snyggt och användbart.

Kommentar: Bollplatsen, som är av mindre slag, har efter samrådet flyttats något åt nordost. Detaljutformning av bollplan och lekplats kan inte styras i planen men synpunkterna tas med i fortsatt arbete.

Specifika yttranden

28. Gammeluddshemmet

Gammeluddshemmet är en av de större fastighetsägarna i området och driver ett vårdboende med ett femtiotal anställda. Den nuvarande storleken på verksamheten är inte optimal.

Planen möjliggör utbyggnad men inte på den plats där det lämpar sig bäst. En förutsättning för ett positivt ställningstagande är att ett bindande exploateringsavtal forceras så att det föreligger innan kommande utställningsbeslut. I exploateringsavtalet bör också ingå möjlighet till avstyckning och tomtbildning för villatomter. Gammeluddens utvecklingsmöjligheter bör arbetas in i det nya planförslaget

Vändplan bör förläggas ovanför lekplatsen och inte i planförslagets föreslagna läge vid entrén. En enklare servicelinje bör planeras in med mindre bussar och gles trafik anpassad till arbetstider och besök.

Kommentar: Efter samrådet har förändringar skett angående Gammeluddshemmets utvecklingsmöjligheter, med utbyggnadsmöjlighet både väster och norr om befintlig anläggning samt avstyckning av två tomter inom tänkt kulturresevat. Flytt av vändplanen är inte lämplig ur trafiksäkerhetssynpunkt. Kommunen kommer i samråd med företrädare för Gammeluddshemmet att ta fram de avtal som behövs.

29. JM AB

Föreslog som svar på områdesnämndens intresse för naturreservat att delar av 1:13 skulle planläggas för tre tomter och att resten av 1:13 och hela 1:12 skulle överlåtas till Nacka kommun (utan ersättning). JM motsätter sig att någon typ av områdesskydd används för att i sin helhet och för all framtid utsläcka all möjlighet att bygga bostäder.

JM anser att Nacka kommun inte har gjort den avvägning mellan bolagets enskilda intresse och det allmänna intresset. Den fråga som kommunen borde pröva är om det finns en rimlig balans eller proportionalitet mellan vad kommunen vinner och vad bolaget förlorar på grund av kulturresevatet. De föreslagna tomterna består i huvudsak av redan kulturpåverkad mark och borde kunna bebyggas utan att skyddsvärdena påverkas.

Kommentar: Kommunen anser sig ha vägt allmänna intressen mot de enskilda och bedömer att område har sådant värde att ett reservat är nödvändigt.

Nacka kommun

Bilaga 1, sammanställning av inkomna synpunkter från fastighetsägare

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt