

Detaljplan och gatukostnadsutredning för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) Minnesanteckningar från samrådsmöte 17 maj 2011

Deltagare:

Kommunala tjänstemän:

Björn Bandmann	Projektledare/Exploateringsingenjör
Johan Håkansson	Planarkitekt
Per Johnsson	Projektingenjör VA
Olov Wigzell	Entreprenadingenjör väg
Benny Zimmerman	Entreprenadingenjör väg

Konsult:

Malin Cuclair	Exploateringsingenjör (Tyréns AB)
---------------	-----------------------------------

Fastighetsägare:

Ca 90 personer enligt närvarolista.

Samrådsmötet

Mötet ingår som en del i samrådet om detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Samrådet innebär att fastighetsägarna under en angiven samrådstid kan lämna **skriftliga** synpunkter på kommunens förslag.

Efter presentation av detaljplan och gatukostnadsutredning följde en allmän frågestund och därefter gavs möjlighet att ställa frågor enskilt.

Dessa anteckningar skall fungera som stöd för minnet och gör inte anspråk på att vara ett protokoll där varje enskild synpunkt redovisas. De frågor som ställts och de synpunkter som lämnats redovisas inte i kronologisk ordning, utan under respektive rubrik. De frågor som ställts enskilt redovisas inte. Bilderna som visades under presentationerna finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Inledning av mötet

Björn Bandmann inledde med att hälsa alla välkomna, presenterade deltagande från kommun och konsult samt gick igenom dagordningen.



Information om förslag till detaljplan

Johan Håkansson redovisade förslaget till detaljplan. Området omfattar ca 120 fastigheter och är ett förnyelseområde som utvecklas 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.

Detaljplanens huvudsyfte är att ge möjlighet till permanentboende genom försörjning av kommunalt vatten och avlopp samt införande av byggrätter för permanentbostadsbebyggelse och bevara den kulturhistoriskt intressanta miljön. I detaljplanen regleras vägnas standard så att de uppfyller de krav som ställs i ett permanentbebott område. En förskoletomt är planerad i området.

Byggrätternas storlek tas fram utifrån de förutsättningar som finns på platsen. Ca 18 nya fastigheter skapas i de delar av planområdet som tål förtätning. I främst den södra delen av planområdet finns bebyggelse med stort kulturhistoriskt värde, så både befintlig och ny bebyggelse där kommer att ha vissa restriktioner i bl.a. utformningen. Baggenstaket planeras att bli ett kulturresevat och arbetet med bildade av ett kulturresevat pågår.

- Varför är det prickmark på vissa fastigheter?
Svar: Prickmark betyder att det inte finns någon byggrätt på den marken. Det kan finnas flera anledningar till det, bland annat natur- och kulturvärden och avstånd till väg.
- Vilken gräns för tomtstorlek gäller vid avstyckning?
Svar: Det finns ingen fastställd gräns på minsta tomtstorlek vid avstyckning i detaljplaneförslaget. Istället har en bedömning gjorts i varje enskilt fall för vad som anses lämpligt. I denna bedömning har flera kriterier använts, bland annat natur- och kulturvärden, topografi, tomtstorlek, tomtens form, befintlig bebyggelses placering och möjlighet till infart.
- Varför är så många hus K- och Q-märkta?
Svar: Det är en följd av de höga kulturhistoriska värdena i området. En byggnadsantikvarisk utredning har gjorts för området och den klassning byggnaderna fick där styr vilken beteckning de har i planförslaget..
- Varför görs en ny vägsträckning för Sieverts väg?
Svar: Beroende på svårigheter att få tillräcklig standard på den befintliga vägen, vad gäller bl.a. vägbredd och lutning.
- Vilken typ av skola planeras det för och hur kommer trafiken att styras förbi skolan?



Svar: Det är en förskola. Infart planeras att ske från Gammeluddsvägen och den vägen bedöms kunna hantera trafikströmningen till och från förskolan.

- Borde inte förskolan byggas vid en lämpligare plats för lek?

Svar: Föreslagen förskoletomt har bedömts ha tillräcklig yta för lek utomhus.

- Många av de som idag bor permanent i fritidshus är nöjda med detaljplaneförslaget och hoppas på en snart lagakraft vunnit detaljplan.

- Varför ingår strandpromenaden i detaljplanen?

Svar: Den är väldigt viktig för området. Kommunen finansierar strandpromenaden och inlösenkostnaderna för strandpromenaden.

- Processen för Trollsjöns naturreservat borde följa processen för detaljplanen. Beslut om detaljplanegränserna bör inte tas före beslut om naturreservatets gränser. Naturreservatet borde inte naggas i kanten med en kommunal bostadstomt.

Svar: Arbetet med naturreservatet har påbörjats och en dialog mellan projekten för naturreservatet och detaljplanen pågår kontinuerligt. En bedömning har gjorts att den avstyckade kommunägda tomten kan på ena halvan bebyggas med ett bostadshus medan den andra halvan kan ingå som del i naturreservatet. Denna tomt har redan idag en byggrätt för fritidshus.

- Vem har gjort naturinventeringen på tomterna?

Svar: Landskapsarkitekt Anna Mattsson, kommunantikvarie Johan Aspfors och planarkitekt Johan Håkansson.

- Varför finns det enligt planbeskrivningen inga speciella djur/insektsarter i området?

Svar: Inga speciella djur/insektsarter har noterats i den naturinventering som gjorts för området.

- Är det inte strandskydd 100 m från Trollsjön?

Svar: Det är idag strandskydd 100 m från Trollsjön. Strandskyddet kommer att bevaras inom 20 meter på tomtmark och inom natur på allmän plats. Strandskyddet på övrig tomtmark runt Trollsjön kommer att ansökas om att få upphävas i och med detaljplanens genomförande.

- Vad händer med den mark som är planlagd som naturmark?

Svar: En försiktig uppröjning och städning är planerad för naturmarken. All naturmark kommer att lösas in av kommunen.

- Vilken ersättning betalar kommunen ut vid inlösen av mark?

Svar: Ersättningsnivån bestäms vid lantmäteriförrättningen.

Redovisning om förslag till gatukostnadsutredning

Malin Cuclair berättade om vad en gatukostnadsutredning är och grunderna enligt plan- och bygglagen, kommunens gatukostandspolicy. Vidare redovisades fördelningsområde och fördelningsgrunden för förslaget till gatukostnadsutredningen för område W. Enligt plan- och bygglagen får kommunen ta ut ersättning från fastighetsägarna för utbyggnad och förbättring av vägar, park mm. Kommunen finansieras vissa delar, enligt gällande gatukostnadspolicy. Drift och underhåll finansieras via skattemedel.

Fördelning av kostnaderna görs på fastigheter efter andelstal och ska enligt plan- och bygglagen fördelas efter skälig och rättvis grund. Den störts nyttan anses de ha som genom nya anläggningar och detaljplanen kan stycka en tomt eller som får en byggrätt på obebyggd tomt. De fastigheterna tilldelas de största andelstalen. Fastigheter som redan är bebyggda med helårsbostäder anses ha mindre nytta av åtgärder och anläggningar och tilldelas därför lägre andelstal. Som obebyggd räknas de fastigheter som är rent faktiskt obebyggda vid tidpunkten för start-PM för detaljplanen (2005) eller har byggnader med taxerat värde på mindre än 50 tkr, oavsett tidigare planförhållanden.

Den kostnadsnivå som angivits vid utställning av gatukostnadsutredningen skall gälla som tak för vad varje fastighetsägare kan få betala. Om de slutgiltiga kostnaderna blir lägre debiteras endast de kostnaderna. Gatukostnadsutredningen kommer att revideras till utställningen som planeras till 4:e kvartalet 2011.

Debitering sker då gatorna kan tas i drift, vilket tidigast beräknas till slutet av 2014.

Betalningsvillkor finns som bilaga 3 till gatukostnadsutredningen.

- Standarden för vägarna och därmed kostnaderna är alldeles för höga. Överstandarderna borde ses över, speciellt för Djurgårdsvägen. Är ambitionen att kostnaderna ska försöka sänkas?
Svar: Standarden är lagd enligt politiska beslut och det gäller samma för hela kommunen och ska följa den samlade vägstrategi som finns för förnyelseområden. Den befintliga väggroppen är så pass gammal att den inte skulle klara de krav som ställs idag på nyanlagda VA-ledningar och vägar. Syftet med de gångbanor som är planerade är att göra vägen trafiksäker. Kostnaderna har jämkats, dvs. kommunen kommer att finansiera de kostnader som anses oskäligt höga och ersättningsbeloppen är i förslaget i nivå med liknade, tidigare planlagda, områden.
- Varför 50 km-vägar, räcker inte 30-kmvägar?
Svar: Dimensionerande hastigheten fastställs senare. Vägens utformning är dimensionerad för 50 km. Hastighetsbegränsningen för vägen beslutas senare.
- Varför ska start-PM från 2005 gälla som grund till klassificeringen?
Svar: Det är förhållandena vid tidpunkten när detaljplanearbetet startade som är avgörande för klassificeringen.



- Varför får man som permanentboende i fritidshus andelstalet 0.8 och inte 0.6 som permanentbushägarna?
Svar: Klassificeringen utgår från gällande förhållanden vid tidpunkten för start-PM 2005 och gällande områdesbestämmelser och då gällande markanvändning.
- Varför ska de Bo-fastigheter som redan tidigare betalt gatukostnadsersättning i annan detaljplan betala gatukostnadsersättning nu igen.
Svar: I samrådsförslaget har en reducering gjorts av gatukostnadsersättning för vissa av Bo-fastigheterna men fastighetsägarna bör skicka in skriftliga synpunkter så utreds detta ytterligare till utställningen.
- Har kommunen kommit överens med JM redan om inlösen av deras mark till kulturresevatet. Ingår den inlösenkostnaden i gatukostnadsutredningen?
Svar: Nej, kommunen och JM har ännu inte haft slutgiltiga diskussioner om inlösen. Inlösenkostnaden för JM:s mark ska inte ingå i gatukostnadsutredningen.

Tidplan och genomförande

Malin Cuclair redovisade preliminär tidplan för planerings- samt genomförandeskedet.

- Varför kan husbyggnation inte påbörjas förrän tidigast under 2014 och inte direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft?
Svar: Det kan vara möjligt att påbörja husbyggnation tidigare än 2014. Om detaljplanen vunnit laga kraft, ygglov har beviljats och diskussion förts med bygglidaren för VA- och gatubyggnationen att bevilja tunga transporter för aktuell väg.

Per Johnsson avslutade allmänna frågestunden med att informera om VA-avgifterna.

Björn Bandmann
Exploateringsenheten