

Godkänd av KSAU  
1991-12-03 § 509

# Startpromemoria

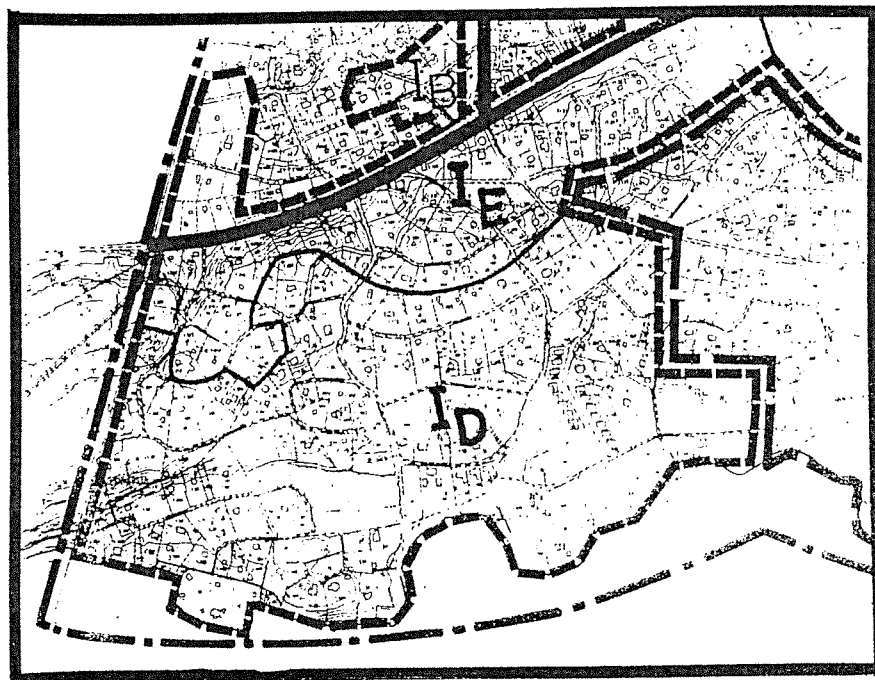
## Detaljplan

### SV LÄNNERSTA, södra Boo

#### Bakgrund och syfte

Under 1960-talet lät dåvarande Boo kommun utföra en områdesplan och ett första stadsplaneförslag i syfte att möjliggöra ett permanentboende. Ett mindre kedjehusområde tillkom då vid Sjöfararvägen. I och med kommunsammanläggning genomfördes aldrig planen. Under 70- och 80-talen har planeringsinsatser skett i omgångar i hela södra Boo och även i SV Lännersta.

Under de planeringsintensivare skedena har förväntningar om byggmöjlighet fötts hos många fastighetsägare. Förfrågningarna hos bygglovavdelningen från byggintresserade fastighetsägare är många idag. Området är i behov av en förnyelse, utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar samt upprustning av vägnätet. Tillkommande bebyggelse och dess försörjning av VA och vägar behöver regleras i detaljplan.



UTDRAG UR  
SÖDRA BOO  
OMRÅDESPLAN  
FÖRSLAG TILL ETAPP-  
INDELNING

BETECKNINGAR  
----- Etapp I  
———— Etapp II  
..... Etapp III  
———— Delområden  
A,B,C osv Delområdeslitterering

### Kommunala beslut - översiktliga planer

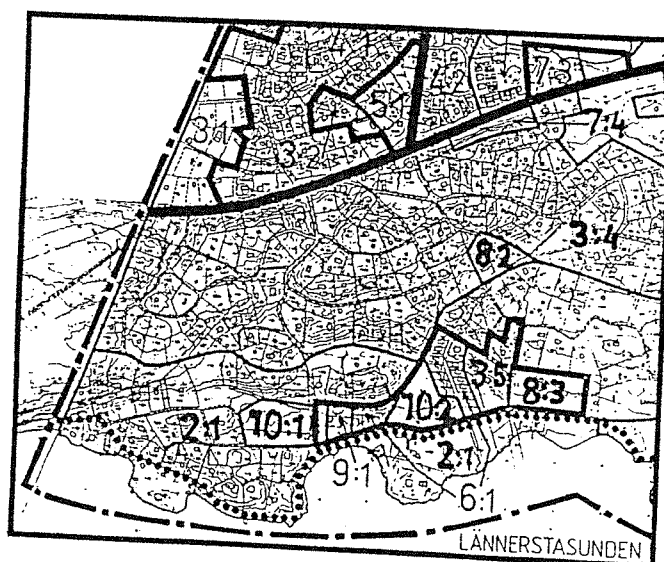
Planområdet ingår i områdesplan för södra Boo, vilken godkändes av kommunstyrelsen 1990-09-03. Beslutet innebar att detaljplanering av södra Boo ska ske enligt områdesplanens förslag. I KSAU har beslutats att en detaljplanläggning av SV Lännersta ska in i verkställande planeringen under hösten 1991.

Områdesplanens intentioner är inarbetade i förslaget till översiktsplan -90. Området anges där som ett bostadsförnyelseområde med kulturintressen i strandpartierna.

### Områdesplanens innehåll

Drygt halva markområdet föreslås i områdesplanen få ett utnyttjande i form av gles småhusbebyggelse på tomter om ca 1200 m<sup>2</sup> samt inslag av mindre förtätningar där förutsättningarna är lämpliga.

I kvarteren närmast vattnet föreslås ett bevarande av den glesa bebyggelsen på stora lummiga tomter för att säkerställa den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Vägnätets karaktär, förträdgårdarna, strandvillorna och de speciellt skyddsvärda byggnaderna Lännersta gård och Tempelmans villa bevaras.



### UTDRAG UR SÖDRA BOO OMRÅDESPLAN NACKA KOMMUN

#### BETECKNINGAR

- OMRÅDESPLANENS AVGRÄNSNING
  - GRÄNSLINJE FÖR OMRÅDE MED UTBYGGT VA ELLER MED FÄRDIG DETALJPLAN
  - GRÄNSLINJE SOM AVGRÄNSAR OMRÅDENS OLIKA KLASSNING
- |    |  |
|----|--|
| 1  | BIBEHÅLL NUVARANDE ANVÄNDNING HUVUDSAKLIGEN FRITIDSHUS BEVARANDEOMRÅDE |
| 2  | GLEST VILLAOMR (MED PUNKT-)  |
| 3  | TÄTT VILLAOMR (FÖRTÄTNINGAR)   |
| 4  | FÖRTÄTNINGSOMRÅDE  |
| 5  | NYEXPLOATERINGSOMRÅDE  |
| 6  | VERKSAMHETSOMRÅDE  |
| 7  | ALLMÄNNA EL. INSTITUTIONELLA ÄNDAMÅL                                   |
| 8  | SÄRSKILD KULTURMILJÖ   |
| 9  | NATUR- OCH REKREATIONSOMRÅDE   |
| 10 |  |

- BEFINTLIGA HUVUDGATOR
- NY HUVUDGATA
- T TRAFIKOMRÅDE (Varmdoieder)
- ..... GÅNG- OCH CYKELVÄG
- 0,1,0,2 etc TYPOMRÅDE MED NUMRERING AV OMRÅDE

Överkapacitet redovisas i Björknäs Skola. En daghemstomt reserveras.

Avståndet till större friluftsområden är stort. De mindre friområden som finns är ofta svårtillgängliga och svårutnyttjade. Det är därför väsentligt att strandens friområden görs tillgänglig för allmänheten och att en sammanhängande strandpromenad anlägges.

Det befintliga vägnätets struktur föreslås bibehållet. Dock fodras en upprustning och på ett antal platser en omfattande ombyggnad pga smala vägar och stora lutningar.

### Gällande detaljplaner och områdesbestämmelser

För det tidigare nämnda kedjehusområdet med intilliggande grönområde gäller en byggnadsplan fastställd 1966-03-16. I övrigt saknas detaljplan. För hela området har områdesbestämmelser arbetats fram vilka reglerar fritidshusens storlek (permanentbebodda fastigheter är definierade och undantagna). Områdesbestämmelserna reglerar också en ändrad loyplikt och ger ett ökat skydd för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Områdesbestämmelserna antogs av kommunstyrelsen 1990-09-03 men har därefter överklagats till länsstyrelsen och vidare till regeringen.

### Markägare

Kommunen äger all vägmark, några obebyggda friområden samt fyra tomtplatser. Övrig mark är i enskild ägo, huvudsakligen en person - en fastighet.

### Planområdesbeskrivning

Områdesplanens etapper I D och E omfattar en area av ca 1000 x 600 m innehållande ca 210 fastigheter varav ca 85 st är permanentbebodda och resterande utgörs av fritidhus och obebyggda fastigheter (ca 45 st).

Området sträcker sig från Sockenvägen i norr till Lännerstasundet i söder, från Tollare naturområde i väster till en flexibel gräns i öster från Bagarsjön till Frälsningsarmens semesterhem.

Strax söder om Sockenvägen går i öst västlig riktning en kraftig höjdrygg (+40-50 möh) området sluttar sen ned mot strandens låglänta delar. Höjddpartierna har ofta berg i dagen och företrädesvis tallskog. Sydsluttningarna och strandpartiets vegetation är frodig med kraftiga lövträd, bl.a ekar. Endast vissa delar av stranden är tillgänglig för allmänheten. Vägnätet är backigt men även krokigt och smalt, underordnat terrängens villkor och omgivet av grönska. Infart till området sker från Sockenvägen via Ångbåtsvägen och Gammeluddsvägen. Busshållplatser finns på Sockenvägen.

Ett nordsydligt huvudstråk för vatten och avlopp kommer från Fisksätra och korsar området i Sjöfararvägen och Ångbåtsvägen upp till Vallmons väg. Kringliggande fastigheter samt ett område vid Lännesvägen ingår i det kommunala verksamhetsområdet (ca 65 st). Kommunala VA-ledningar finns även i Sockenvägen.

### Genomförande

All erfarenhet visar att ett genomförande av s k traditionell planläggning inom förnyelseområden av typ Lännersta är en synnerligen tungrodd process. I detta fall är ca 2/5 av fastigheterna permanentbebodda, 2/5 är fritidsfastigheter och ca 1/5 är obebyggda. Potentialen för förändringar, i form av mindre småhusområde i grupp finns endast på 4-5 platser. Förtätningen torde därför ske på så vis att allra största delen tillkommande bebyggelse sker i form av friliggande småhus, eller cirka 300 stycken totalt inom området. De kommunala investeringarna torde motsvara cirka 55 mkr, uttryckt i 1991 års prisnivå. I detta belopp ingår ej någon kostnad för eventuell inlösen av bebyggda strandtomter eller annan mark för säkerställande av en strandpromenad. Även om sådana kostnader ej tillkommer torde således varje befintlig fastighetsägare få räkna med en kostnad om i varje fall ca en kvarts miljon kronor som skall finansieras genom bostadslån vid nybebyggelse och/eller försäljning av avstyckade tomtplatser eller på annat sätt.

I områdesplanen för Södra Boo förs en förhållandevis omfattande genomgång av förutsättningar och villkor för huvudmannaskapet vid genomförande av planförlagen. Områdesplanen anvisar kommunalt huvudmannaskap för utbyggnad, drift och underhåll av såväl gator som vatten- och avloppsledningar inom hela Södra Boo. Olika kombinationer av huvudmannaskapet för för VA resp vägar har prövats på senare år i några områden i kommunen. En lämplig avvägning mellan gatustandard och exploateringsgrad måste uppnås för att den ekonomiska belastningen på fastighetsägarna ska bli acceptabel.

När kommunen svarar för utbyggnaden av gator sker debiteringen av kostnaderna efter gatukostnadsutredning, utställning och beslut i kommunfullmäktige. Kostnader för vatten- och avloppsanläggningar debiteras enligt kommunens VA-taxa.

För att fastighetsägarna inom området skall få kännedom om kostnaderna för respektive fastighet bör arbetet med detaljplan, fastighetsplan och gatukostnadsutredning samordnas så att utställning sker samtidigt.

Genomförandefrågornas konsekvenser bör även på annat sätt komma fram tidigare i processen. Från bl a gatukontoret har väckts frågan om ett allmänt samråd, delområdesvis, där just frågor om byggande, huvudmannaskap, standardfrågor och kostnadsfördelning kan ventileras. En sådan åtgärd bedöms synnerligen motiverad för att ge fastighetsägarna en chans att påverka sin ekonomiska situation och för att kommunen ska kunna bedöma aktualiteten av framtida investeringar i tid och pengar. Alternativet är att utföra planläggningen och de kommunaltekniska anläggningarna och sedan tvinga fram en kostnadsersättning mot ett antal fastighetsägares önskan.

### Planarbetets bedrivande

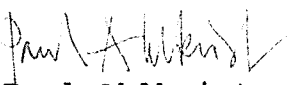
Området kommer att behöva delas upp på ungefär 3-5 detaljplaner. Innan lämpliga planavgränsningar och etappindelningar kan göras behöver visst övergripande utredningsarbete ske i plangruppen. Bl a beträffande trafikföring, kulturmiljöer, VA-utbyggnadsteknik och en översiktlig ekonomisk genomgång häri inbegripet möjligheterna till finansiering. Infarten från Sockenvägen vid Lännersta Gårds väg/Ångbåtsvägen torde ingå i första delplanen. Arbetet har påbörjats bl a med en klassificering av det befintliga vägnätet.

Planarbetet bedrivs av en arbetsgrupp med representanter för stadsbyggnadskontorets exploaterings- och detaljplaneavdelning, gatukontoret, park- och fritidsförvaltningen, stadsingenjörskontoret, miljö- och hälsoskyddskontoret, områdesförvaltningen Boo samt kommunantikvarien. Samman kallade blir detaljplaneavdelningens representant Elisabet Eriksson.


### Tidplan

Bilagat förslag till tidplan för den första detaljplanen dvs SV Lännersta I redovisar att föreliggande startpromemoria ska godkännas av kommunstyrelsens arbetsutskott den 3 december 1991. En information och avstämning om planavgränsningar, etapper och ekonomi beräknas till april 1992. Remiss och samråd bedöms kunna ske vintern 1993, utställning och ett antagande av kommunfullmäktige vintern 1994. Arbetet med att upprätta fastighetsplan och utredning om gatukostnader bör enligt ovan bedrivas parallellt med detaljplanearbetet. Byggstart av allmänna anläggningar kan tidigast ske sommaren 1994 för den första etappen

Detaljplaneavdelningen

  
Paul Ahlkvist  
Detaljplanechef

Exploateringsavdelningen

  
Gert Hållén  
Exploateringschef

# Tidplan för detaljplan SV LÄNNERSTA I, B00

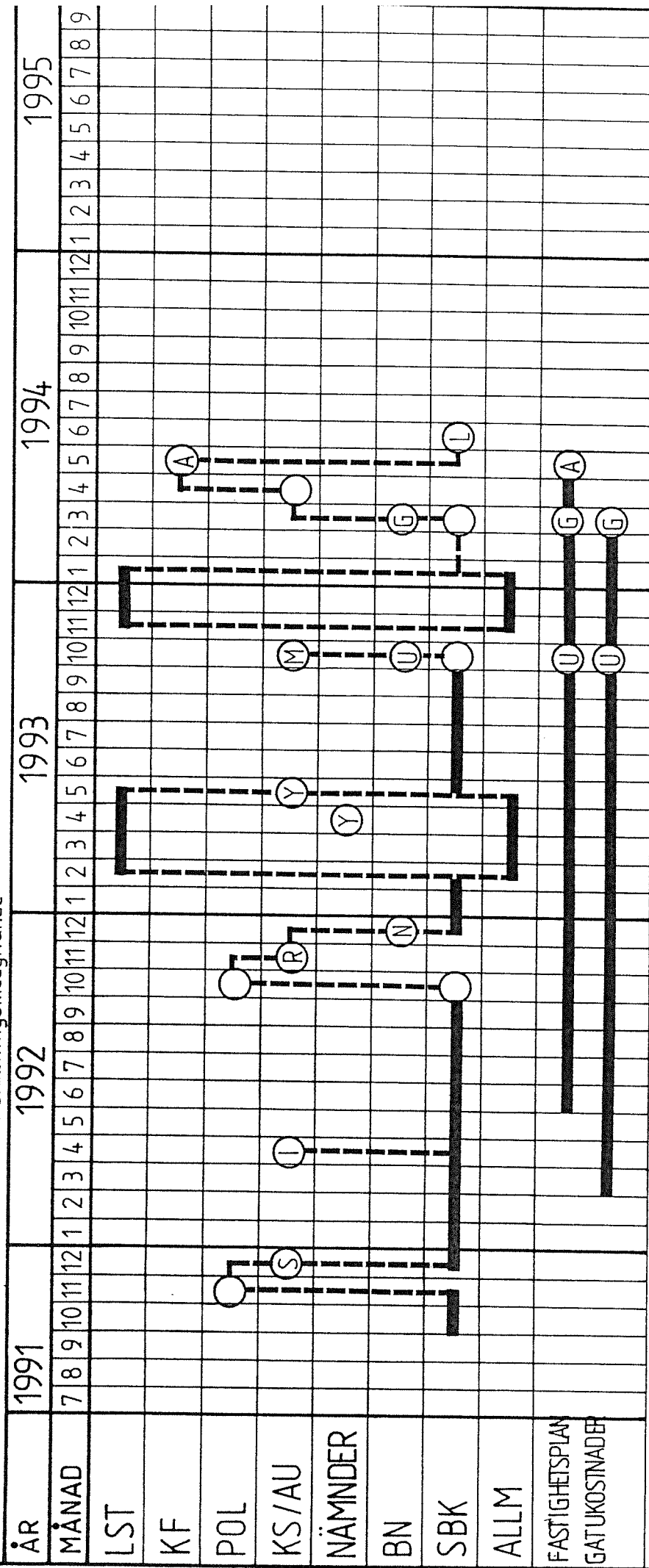
D 438

Upprättad 1991-11-13  
Nacka Stadsbyggnadskontor  
PA / EE

BETECKNINGAR  
R = Remissmedgivande  
S = Startpromemoria  
U = Utställningsbeslut  
L = Laga kraft  
Y = Yttrande

N = Remissbeslut  
G = Godkännande  
I = Information  
M = Utställningsmedgivande

A = Antagande



GENOMFÖRANDE