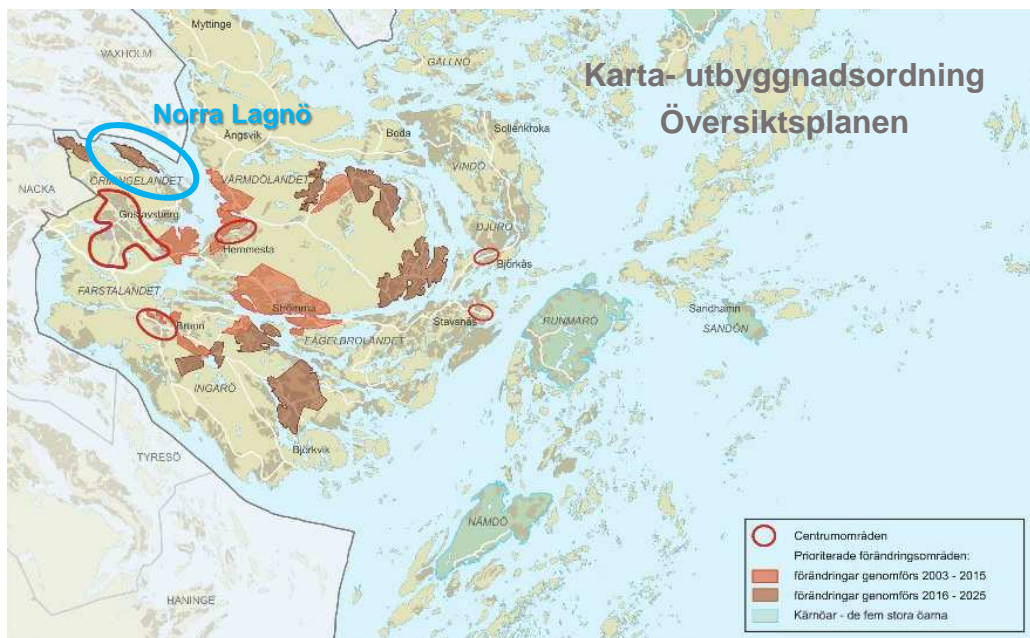




Handläggare: Susanna Eschricht

Tel: 08 - 570 476 83

Planeringsförutsättningar för Norra Lagnö, Panama och Långsunda samt start-PM för etapp 1, del av Norra Lagnö och Långsunda



Bakgrund

Norra Lagnö är enligt Värmdö kommunens översiktsplan 2012-2030 ett så kallat prioriterat förändringsområde (PFO). Det innebär att området ska planläggas och förses med kommunalt vatten och avlopp.

Planeringsförutsättningar

Mål och rekommendationer från Översiktsplan 2012-2030:

Något planprogram har inte upprättats för området. I stället kommer översiktsplanens mål och rekommendationer att styra planarbetet:

Översiktsplanens allmänna rekommendationer för PFO-områden:

- Förtätning genom avstyckning ska undvikas
- Karaktären i PFO-områden ska bibehållas
- Hänsyn ska tas till strandskydd och känslig natur

- Planläggning ska behandla byggrätt, tomtstorlek, lek och rekreation, service, vägområden, samt frågor om hälsa, säkerhet och sårbarhet
- Det är önskvärt och ibland nödvändigt att vägar förstärks och byggs ut
- Vägar och naturområden ska förvaltas med enskilt huvudmannaskap
- Dagvatten ska utredas, lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) bör användas.
- Utbyggnad av vatten och avlopp ska vara genomförd innan utökade byggrätter medges

Rekommendationer för vägar och trafik

- Det lokala vägnätet ska utvecklas i takt med att trafiken ökar
- Kollektivt resande ska underlättas genom hållplatser, infartsparkeringar och cykeluppställning samt utbyggnad av gång- och cykelvägar
- Uppsamlingsvägar kan behövas som medger möte för två bilar och gående
- Det är önskvärt och ibland nödvändigt att vägar förstärks och byggs ut

Översiktsplanens utgångspunkter i planarbetet för Norra Lagnö:

- Bebyggelsen på Norra Lagnö är av stort kulturhistoriskt intresse
- I samband med planläggning ska områdets kulturhistoriska värden samordnas med den moderna bebyggelse som tillkommit under senare år
- Den täta bebyggelsen och problem med vattenbrist gör att en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp är angeläget
- Vägarnas standard liksom framkomlighet och trafiksäkerhet behöver utredas



Orienteringskarta över Norra Lagnö, Panama och Långsunda

Tidigare planer

Norra Lagnö är inte tidigare planlagt. Förslag till områdesbestämmelser har tagits fram i syfte att bevara Norra Lagnös karaktär och kulturhistoriska värden. Förslaget var ute på samråd under sommaren 2012. I avvaktan på kommande planläggning har kommunen valt att inte gå vidare med denna process. Den kulturhistoriska utredningen och de synpunkter som kom fram under samrådet kommer att beaktas i detaljplanearbetet.

Grönstruktur, natur och kulturmiljö

Norra Lagnö är ett av Stockholms skärgårds första sommarvillaområden, utbyggd med typiska s.k. grosshandlarvillor från omkring 1880 till 1910. Villatomterna avstyckades från Norra Lagnö gård vars äldsta bebyggelse ännu ligger kvar invid Lagnövikens. Den före detta odlingsmarken kring gården och Lagnö gårdsväg bibehållna sträckning bidrar till upplevelsen av det ursprungliga Norra Lagnö.

Sommarvillor med bevarad karaktär är spridda över ön, men återfinns främst vid den nordöstra sidan ut mot Torsbyfjärden, kring Lagnö brygga samt vid Toivo på den västra udden. (Se bilaga 1. *Kulturmiljö och kulturlandskap. Byggnader och fastigheter med kulturhistoriskt värden*)

Karaktéristiskt på Norra Lagnö är den skogbevuxna höjdryggen och de många stora naturtomterna med äldre bevarade lövträd. Även de smala och till största del grusade vägarna, häckarna och trädraderna utmed vägarna bidrar till områdets karaktär. Naturområdena på Norra Lagnö används för rekreation och lek. Skogshöjderna på Norra Lagnö bjuder på fina utblickar över Torsbyfjärden. På den östra delen av Norra Lagnö ligger dansbaneberget. Här har det funnits en dansbana sedan början av 1900-talet och den används fortfarande.

Bevarandevärd natur på Norra Lagnö består bl.a. av gammal skog med naturtypskaraktär, hällmarksskog samt grova ekar och en allé, knutna till kulturlandskapet. (Se bilaga 2. *Bevarandevärd natur*)

Boende och fastighetsstruktur

I området som omfattar Norra Lagnö, Panama och Långsunda finns ca 230 fastigheter varav drygt hälften är permanentbebodda. Storleken på fastigheterna varierar med en minsta bebyggd fastighet på ca 567 m² till omkring 20 000 m². De större fastigheterna omfattar också stora vattenområden. Medelstorleken på de bebyggda fastigheterna är 4000-5000 m². (Se kartbild bilaga 3) Skogsområden och övriga grönområden inom området är privatägda.

Utbyggnaden i området har hittills skett utan planmässigt stöd. Det finns många oklara gränser, servitutsrättigheter, marksamfälligheter m.m. inom området, som kan behöva utredas i samband med planläggningen. När de första sommarvillorna tillkom gjordes t.ex. ett stort antal avsöndringar, en äldre form av fastighetsbildning. Avsöndringarna tillkom genom ett administrativt beslut och gränserna kan ibland behöva utredas.

Förskola och skola

Norra Lagnö skola och förskola ligger vid Toivovägen vid den s.k. Lagnövallen. Det har funnits en skola här sedan början av 1900-talet och sedan 1987 finns också en förskola. Skolan bedriver idag verksamhet upp till årskurs tre. Till skolan hör även en gymnastikhall, ursprungligen uppförd av KFUM. Norra Lagnö skola och förskola drivs i privat regi.

Vägar

Väg 642 (Lagnövägen) går tvärs över ön till färjeläget och färjan till Tynningö. Den 1 januari 2013 allmänförklarades färjeleden och Trafikverkets färjerederi tog över driften av färjan, som tidigare drevs av Tynningöfärjans ekonomisk förening. Trafikverket arbetar för närvarande med att ta fram en arbetsplan för ombyggnad av färjeläget samt för en delsträcka av väg 642 fram till färjeläget. Arbetsplanen var ute på samråd för andra gången i december 2013. I arbetsplanen föreslås en breddning av väg 642 med en 1,5 meter bred gångbana på vägens västra sida från parkeringen vid Tallbacksvägen fram till busshållplatsen, cirka 300 meter från färjeläget.

På Norra Lagnö finns flera gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som inrättats för vägarna i området. Skutviksvägen och Lagnö gårdsväg förvaltas av Norra Lagnö-Skutviks samfällighetsförening, Lagnösundsvägen förvaltas av Lagnösundsvägens samfällighetsförening, Karlruhevägen förvaltas av Karlruhevägens samfällighetsförening. För Toivovägen och Lagnöbacken har ännu inga gemensamhetsanläggningar inrättats. Vägarna på Norra Lagnö är på vissa håll smala och det är ibland svårt för fordon att mötas. Delar av vägnätet har också låg standard vad gäller bärighet och dagvattenlösningar.

Vatten och avlopp

I samband med planarbetet tar kommunen fram en förstudie för ledningsnät och placering av pumpstationer. Efter förstudien genomförs en projektering. När planen har vunnit laga kraft påbörjas utbyggnad av ledningsnät. Ledningsnätet kommer så långt det är möjligt att förläggas i områdets vägar.

Kommunala VA-ledningar finns idag vid Björnkärret/Hermelinvägen i norra delen av Gustavsberg.

Huvudmannaskap

Fastighetsägarna ansvarar för vägarna inom området samt för de anläggningar som erfordras för att omhänderta och avleda dagvatten, s.k. enskilt huvudmannaskap. Kommunen anser att det finns särskilda skäl för att huvudmannaskapet, även efter den planläggning som nu sker, ska ligga på fastighetsägarna inom området.

För del av Toivovägen som leder fram till skolan föreslår dock kommunen kommunalt huvudmannaskap. Kommunen vill här säkerställa en högre standard på vägnätet för att uppnå en trygg väg för skolbarnen.

Trafikverket har ansvaret för väg 642, inklusive planerad gångbana från Lagnöbacken till färjeläget.

Genomförandefrågor

För delar av vägnätet finns inga gemensamhetsanläggningar inrättade. Ett genomförande av kommande detaljplaner innebär att markupplåtelse behöver ske för att genomföra breddning av vägar, komplettering med vändplaner mm.

Gemensamhetsanläggningar för vägar kommer att behöva inrättas och ombildas.

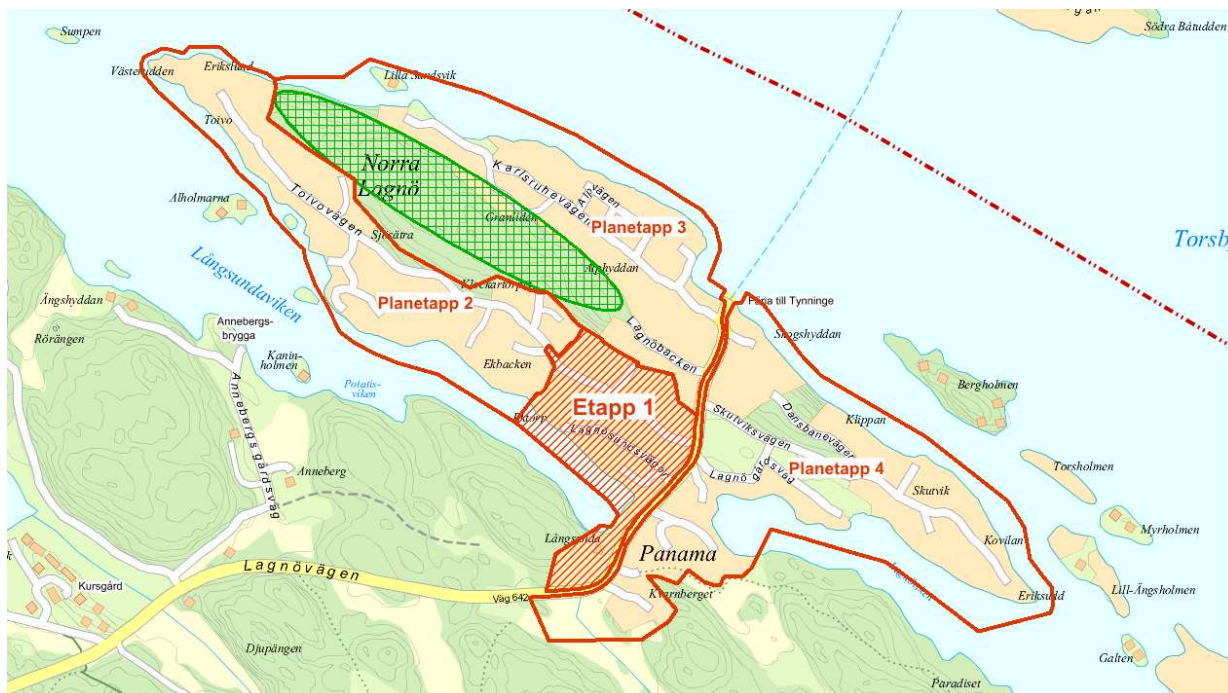
Utbyggnaden av vatten- och spillvattenledningar med tillhörande pumpstationer ställer stora krav på samordning mellan kommunen och berörda samfällighetsförening.

Alla grönområden som finns på Norra Lagnö är privatägda. Framtida nyttjande och förvaltning av dessa grönområden behöver utredas.

Planarbetets omfattning och innehåll

- Planläggningen ska utgå från översiktsplanens riktlinjer vad gäller Norra Lagnös karaktär och kulturhistoriska värden.
- Planläggningen ska utreda lämplig bebyggelseutformning och behov av skydds- och varsamhetsbestämmelser
- Planläggningen ska utreda inverkan på naturmiljön och landskapet
- Utreda användning av vattenområden
- Planläggningen ska behandla byggrätt, tomtstorlek, vägområden, avfallshantering, ytor för lek och rekreation.
- Förutsättningar för kompletteringar med enstaka byggrätter ska utredas.
- Miljö- och klimatfaktorer.
- Vägarnas utformning och bärighet behöver utredas inför utbyggnaden av den kommunala VA-anläggningen.
- Vägarnas standard utifrån krav som ställs av trafiksäkerhetsskäl och för att tillgodose krav som ställs av räddningstjänst och renhållning.
- Kommunalt huvudmannaskap för del av Toivovägen fram till skolan och enskilt huvudmannaskap för vägnätet i övrigt.
- Dagvattenutredningar ska utföras i samband med planläggning.
- Samordning med pågående arbetsplan för Tynningöfärjan.

Planläggning av delområde 1 (Lagnösundsvägen och del av Toivovägen)



I en första etapp sker detaljplaneläggning av ett område som omfattar Långsunda gård, Lagnösundsvägen, Norra Lagnö skola och del av Toivovägen (skrafferat område på kartan). Området har 36 fastigheter. Övriga förslag på planavgränsningar är resten av Toivovägen västerut, Karlsruhevägen samt Skutviksvägen inklusive Panama och del av Långsunda. Indelning av planetapper har till stor del utgått från områdets vägföreningar (gemensamhetsanläggningarna). Fortsatt arbete med övriga etapper påbörjas så snart som möjligt efter att förslag till etapp 1 tagits fram. Det är ännu oklart om det skogsområde som grönskafferats på kartan ska planläggas.

Motiven för att påbörja planläggning av ett mindre delområde är:

- Trafiksäkerhet och vattenförsörjning till skola och förskola prioriteras
- Huvudmannskapet prövas i ett delområde
- Utbyggnad av vatten och avlopp sker söderifrån
- Planeringsförutsättningar vad avser fastighetsstruktur och kulturvården kräver en genomtänkt planläggning
- En etappvis planläggning ger värdefulla erfarenheter som kan användas i det planarbetet som sedan återstår.

Finansiering

Kostnaden för planarbetet tas ut via planavgifter i samband med bygglov. Det innebär en planavgift på ca 53 000 kr, enligt dagens taxa för ett nytt enbostadshus.

Utbyggnad och drift av gemensamma vägar med enskilt huvudmannaskap och omhändertagande av dagvatten finansieras av fastighetsägarna själva.

Om kommunen blir huvudman för en del av Toivovägen, kan det bli aktuellt att göra en s k gatukostnadsutredning. Den ger kommunen möjlighet att ta ut gatukostnader för att finansiera hela eller del av vägutbyggnaden.

Kostnaden för VA-anslutning debiteras på den enskilde fastighetsägaren enligt gällande VA-taxa.

Projektorganisation

Projektet kommer att drivas med såväl egen personal som upphandlade plankonsulter. Medverkande tjänstemän och konsulter:

Projektgrupp

Susanna Eschricht	Projektledare, Planförfattare, kulturmiljö
Sten Hammar	Planutformning, planförfattare
Gunilla Lundström	Delprojektledare för: VA-planering och VA-utbyggnad
Gunilla Stålfelt	Mark och exploatering, genomförandefrågor (konsult)
Viveca Jansson	Natur
Patrik Stenberg	Trafik

Preliminär tidplan för delområde 1

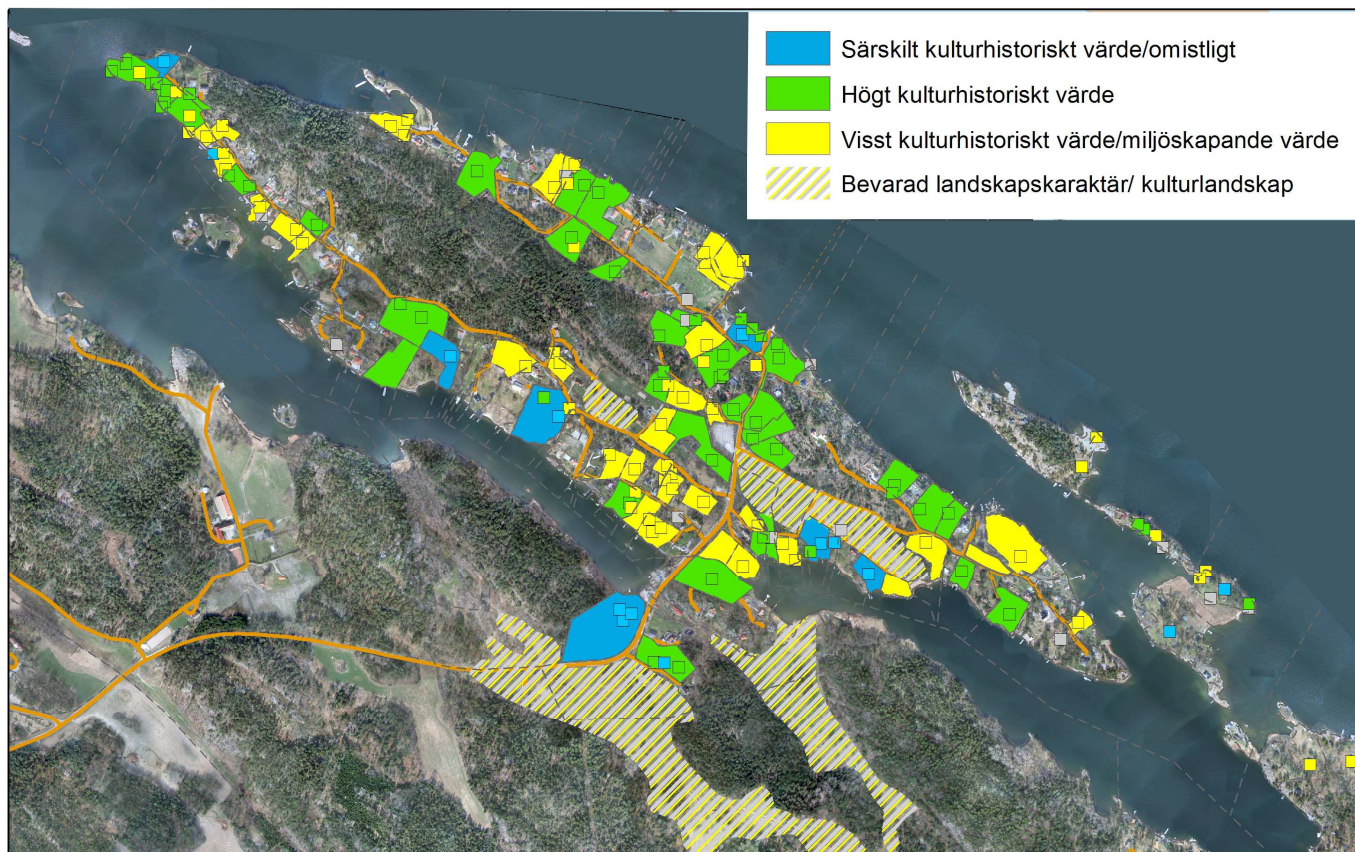
Preliminär tidplan för planarbetet:

Vår 2014- antagande av Start-PM
Vår/Sommar 2014 - planarbete
Höst 2014 – plansamråd
Höst 2014 - bearbetning av planförslag
Vinter/Vår 2015 - granskning av planförslag
Höst 2015 - antagande av detaljplan

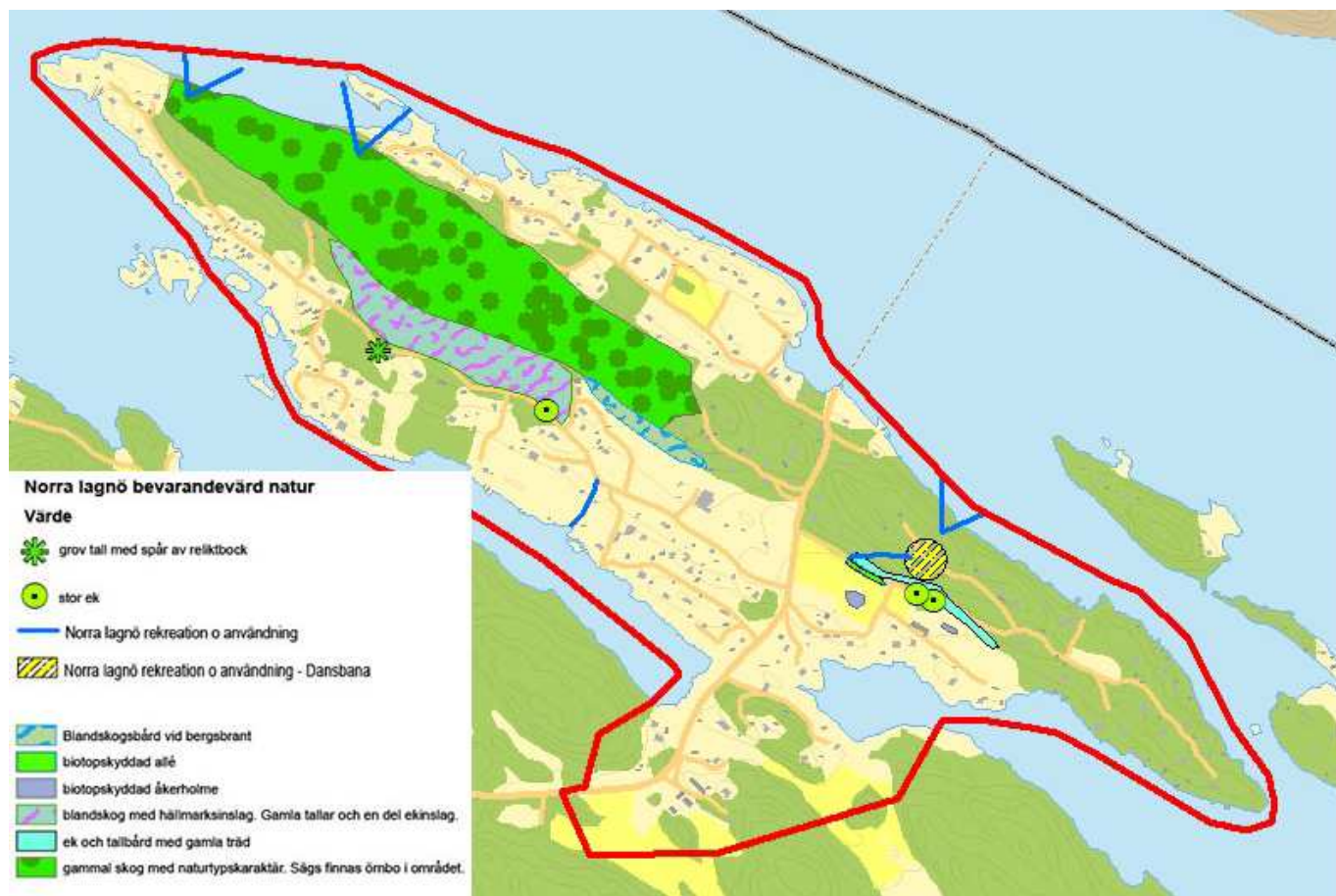
Preliminär tidplan för VA-arbetet

Sommar/höst 2014 - VA-förstudie
Höst/vinter 2014 - VA-projektering
2015 - VA upphandling
2015-2016 - VA utbyggnad

Bilaga 1. Kulturmiljö och kulturlandskap. Byggnader och fastigheter med kulturhistoriskt värden



Bilaga 2. Bevarandevärd natur



Bilaga 3 Fastighetsstorlekar (ej inklusive vattenområden)

