



VÄRMDÖ KOMMUN

Tjänsteskrivelse  
2018-04-16

Handläggare  
Anna Fredriksson  
Plan- och exploateringsavdelningen

Diarienummer  
15KS/173

## Förnyat Start-PM Norra Lagnö och Långsunda

### Förslag till beslut

Förnyat start-PM för PFO Norra Lagnö godkänns.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning



Figur 1. Översiktskarta

Planläggningen av Norra Lagnö är redan påbörjad och den första av tre etapper har varit ute på samråd. Med detta förnyade start-PM föreslås planläggningen ske i en enda etapp

för att bättre kunna värna områdets kvaliteter och för att det sammanlagda planarbetet skall få en kortare tidplan än vad som annars skulle vara fallet.

Huvudsyftet med planarbetet i de prioriterade förändringsområdena (PFO) är att anpassa områdena för permanentboende. Norra Lagnö, är ett av kommunens PFO-område som finns redovisade i kommunens översiktsplan (ÖP). Syftet med planarbetet i PFO-områdena är också att ange riktlinjer för hur och i vilken form en fortsatt utbyggnad av områdena kan ske samtidigt som kommunalt vatten och avlopp byggs ut. I samband med planarbetet kommer frågor om fastighetsstorlek, byggrätt och byggnadsutformning att prövas. Frågor som rör vägarnas huvudmannaskap, utformning och hantering av dagvatten ska utredas. Vidare ska detaljplanen visa hur grönstrukturen kan bevaras och hur andra bevarandevärden bör hanteras.

## Bakgrund

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

Ett start-PM om en etappindelad planläggning för hela Norra Lagnö, Panama och del av Långsunda antogs av kommunstyrelsen i december 2014. Innan start-PM antogs hölls en medborgardialog för boende i området.

Detaljplanen för PFO Norra Lagnö, Etapp 1 (Panama) har varit på samråd 2017-02-14 – 2017-03-07. En samrådsredogörelse håller på att sammanställas och kommer att tas tillvara som ett underlag i föreslaget planarbete som omfattar hela Norra Lagnö.

För att möjliggöra en sammanhållen och skyndsamt planläggning skrivs detta förnyade start-PM till kommunstyrelsens planutskott den 17 maj 2018. Planen föreslås i detta Start-PM genomföras i en etapp. Anledningen till detta omtag är att planläggningen förväntas bli effektivare om ett helhetsgrepp anslås. Den första etappen av planarbetet har resulterat i principer inför återstående planläggning. Flera utredningar som berör hela planområdet har genomförts i den första etappen.

## Ärendebeskrivning

Översiktsplanens mål och rekommendationer för planläggning av PFO-områden kommer att styra planarbetet. (Översiktsplan 2012 – 2030).

Detaljplanen kommer att genomföras enligt nya PBL 2010:900 i dess lydelse efter den 1 januari 2015 och med standardförfarande.

Alla fastigheter inom området kommer att ingå i samma detaljplan vilket skapar förutsättningar för en framtida VA-utbyggnad och möjlighet att ge liknande förutsättningar för de boende i det aktuella området.

Norra Lagnö planläggs i syfte att möjliggöra uppkopplingen av fastigheter till de kommunala vatten- och spillvattenledningarna. Ledningsnätet kommer så långt möjligt

att förläggas i befintliga lokal- och uppsamlingsvägar inom området.

Markens användning och fastigheternas byggrätt kommer att prövas i detaljplanearbetet. Även frågor såsom trafiksäkerhet, buller och behov av GC-vägar och kommunalt huvudmannaskap för skolväg kommer att utredas i planarbetet. Planarbetet kommer också pröva strandskyddet, kulturvärden och behov av säkerhetszoner samt säkerställa naturvärden.

### Planeringsförutsättningar

Planområdet innefattar ungefär 230 fastigheter, varav drygt hälften är permanentbebodda. Planområdet inrymmer även en skola och en förskola samt ett färjeläge. 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. Eftersom planområdet inrymmer en skola och en förskola så behöver planarbetet även ta ställning till om det är aktuellt med kommunalt huvudmannaskap för skolvägen.



Figur 2. 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 detaljplanarbetet.

### **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 Lagnöviken. Den före detta odlingsmarken kring gården och Lagnö gårdsvägs 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)

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

På den östra delen av Norra Lagnö ligger dansbaneberget. Här har det funnits en dansbana sedan början av 1900-talet och den används fortfarande.

### **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 m<sup>2</sup> till omkring 20 000 m<sup>2</sup>. De större fastigheterna omfattar också stora vattenområden. Medelstorleken på de bebyggda fastigheterna är 4000-5000 m<sup>2</sup>. (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. 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. Arbetsplanen håller i mars 2018 på att bearbetas efter utställning 29 mars till 26 maj 2017. Berörda fastighetsägare kommer enligt Trafikverket att få information om ändringarna i brev och tillfälle att yttra sig. Därefter skickas arbetsplanen till Länsstyrelsen för inhämtande av deras yttrande.

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.

## Huvudmannaskap

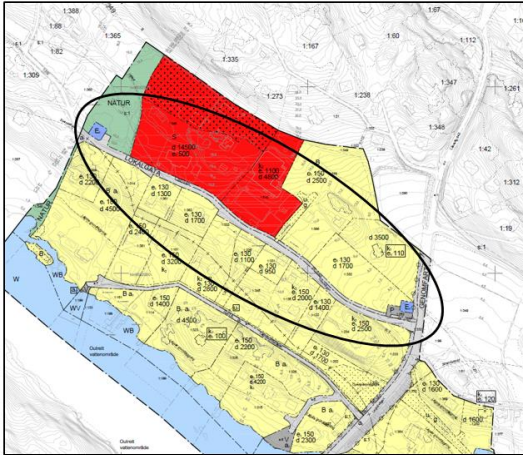
Trafikverket har ansvaret för väg 642, inklusive planerad gångbana från Lagnöbacken till färjeläget.

Kommunen har projekterat för en kommunal gång och cykelväg längs med väg 642 och på Toivovägen, från väg 642 och fram till skolan.

På Norra Lagnö råder enskilt huvudmannaskap för allmänna platser. Det finns flera gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som inrättats för vägarna i området:

- Norra Lagnö-Skutviks samfällighetsförening
- Lagnösundsvägens samfällighetsförening
- Karlsruhevägens samfällighetsförening
- Toivovägens vägförening är vilandeförklarad sedan 2015 i avvaktan på plan.
- Norra Lagnö-Skutviks samfällighetsförening

Samtliga väghållare har på eget initiativ bildat föreningen Norra Lagnös vägråd.



*Figur 3. Illustration av skolvägens utsträckning från samrådshandling för Norra Lagnö, etapp ett.*

Kommunen utreder i och med planarbetet om det finns särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmänna platser (inklusive vägar) ska ligga på fastighetsägarna inom området, även efter planläggningen. Med anledning av att skolvägen är belägen på del av Toivovägen, mellan väg 642 och skolan så önskar planprojektet dock utreda förutsättningarna för ett kommunalt huvudmannaskap för skolvägen. Ett kommunalt huvudmannaskap ger kommunen rådighet över vägområdet vilket i sin tur ger kommunen möjlighet att utföra åtgärder om och när så behövs.

### 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.

### Genomförandefrågor

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

Fastigheterna som utgör grönområden på Norra Lagnö är privatägda. Vägar inom planområdet förvaltas med enskilt huvudmannaskap. I samband med planarbetet utreds om det finns särskilda skäl för att huvudmannaskapet för allmänna platser även fortsättningsvis ska utgöras av enskilt huvudmannaskap.

## Planarbetets omfattning och innehåll

Planarbetet kommer belysa områdets befintliga förutsättningar och redovisa hur planförslaget inverkar på och påverkas av:

- Natur och kulturmiljö
- Befintlig bebyggelse och närmiljö
- Trafiksäkerhet, framkomlighet, GC-vägar och anslutningar
- Kollektivtrafik
- Teknisk försörjning inklusive dagvatten
- Störningar så som buller och förekomsten av förorenad mark
- Markens lämplighet för bebyggande

Som en del i planarbetet ska utredas och lämnas förslag på bland annat:

- Ny bygggrätt för området
- Lämplig bebyggelseutformning och placering av byggnader
- Vägområdenas utformning i samband med områdets omvandling till permanentbostadsområde.
- Huvudmannaskap
- Inverkan av trafik i angränsande områden.
- Behov av markreservationer
- Omhändertagande av dagvatten

### Tidplan

2017 Q1	Uppstart, etapp 1
2017 Q2	Antagande av Start-PM för etapp 1 i KSPU
2018 Q2	Antagande av förnyat Start-PM gällande ett övergripande planarbete för hela Norra Lagnö, i KSPU
2018 Q4	Samråd
2019 Q2	Granskning
2019 Q3	Antagande

## Bedömning

Förvaltningen konstaterar att aktuellt planarbete är i enlighet med gällande översiktsplan och föreslår att förnyat start-PM för PFO Norra Lagnö godkänns.

### Ekonomiska konsekvenser

- Planarbetet finansieras dels med planavgifter vid ny- och tillbyggnation. Fastighetsägarna kommer även att debiteras anslutningsavgift för VA och kostnader för VA-arbeten på egen fastighet.
- Om skolvägen omfattas av kommunalt huvudmannaskap så kommer det utredas hur kostnaden för vägen ska fördelas.

### Konsekvenser för miljön

- Grundvatten och ytvatten förbättras när området ansluts till kommunens vatten- och spillvattennät.
- Dagvatten kommer i första hand omhändertas lokalt i enlighet med kommunens dagvattenpolicy.
- Planen kommer utreda känsliga landskapsmiljöer och kulturmiljöer.
- Planen kommer att pröva känsliga naturmiljöer och eventuellt utreda behov av skyddsbestämmelser.
- Bullernivåer och eventuella behov av skyddsbestämmelser kommer att kartläggas inom detaljplanarbetet.
- Detaljplanarbetet kommer fastställa huvudmannaskap.
- Planläggning anpassas så att risker orsakade av klimatförändringar minimeras. Områden som inte bör bebyggas på grund av översvänningsrisk eller andra klimatrelaterade orsaker kommer redovisas på detaljplanekartan.

### Konsekvenser för medborgarna

De boende får genom planläggningen möjlighet att ansluta till vatten och spillvatten. En detaljplanläggning medför tydliga och tillförlitliga bestämmelser om byggrätt, fastighetsstorlek med mera.

Inom detaljplanarbetet kommer tillgång till allmänna platser som till exempel badplatser och strandområden att säkerställas. I detaljplanarbetet ingår även att undersöka om det finns behov av andra allmänna platser så som t.ex. lekplatser.

Planen kommer möjliggöra för väghållarna att skapa säkrare trafikmiljöer som t.ex. framkomlighet och vändningsmöjligheter för renhållningsfordon och skapa förutsättningar för att dra in släckvatten i planområdet.

### Konsekvenser för barn

Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplan bidrar till att möjliggöra ett attraktivt boende för barnfamiljer, bl.a. med tillgång till kvalitetskontrollerat dricksvatten och miljöriktigt omhändertagande av avlopp.

Trafiksäkerheten utreds och den planläggning som föreslås skapar positiva förutsättningar för väghållarna att åstadkomma säkra skolvägar och en i övrigt säker trafikmiljö.

Platser för lek och rekreation identifieras.

### Ärendets beredning

Ärendet har beretts av plan- och exploateringsavdelningen



## Handlingar i ärendet

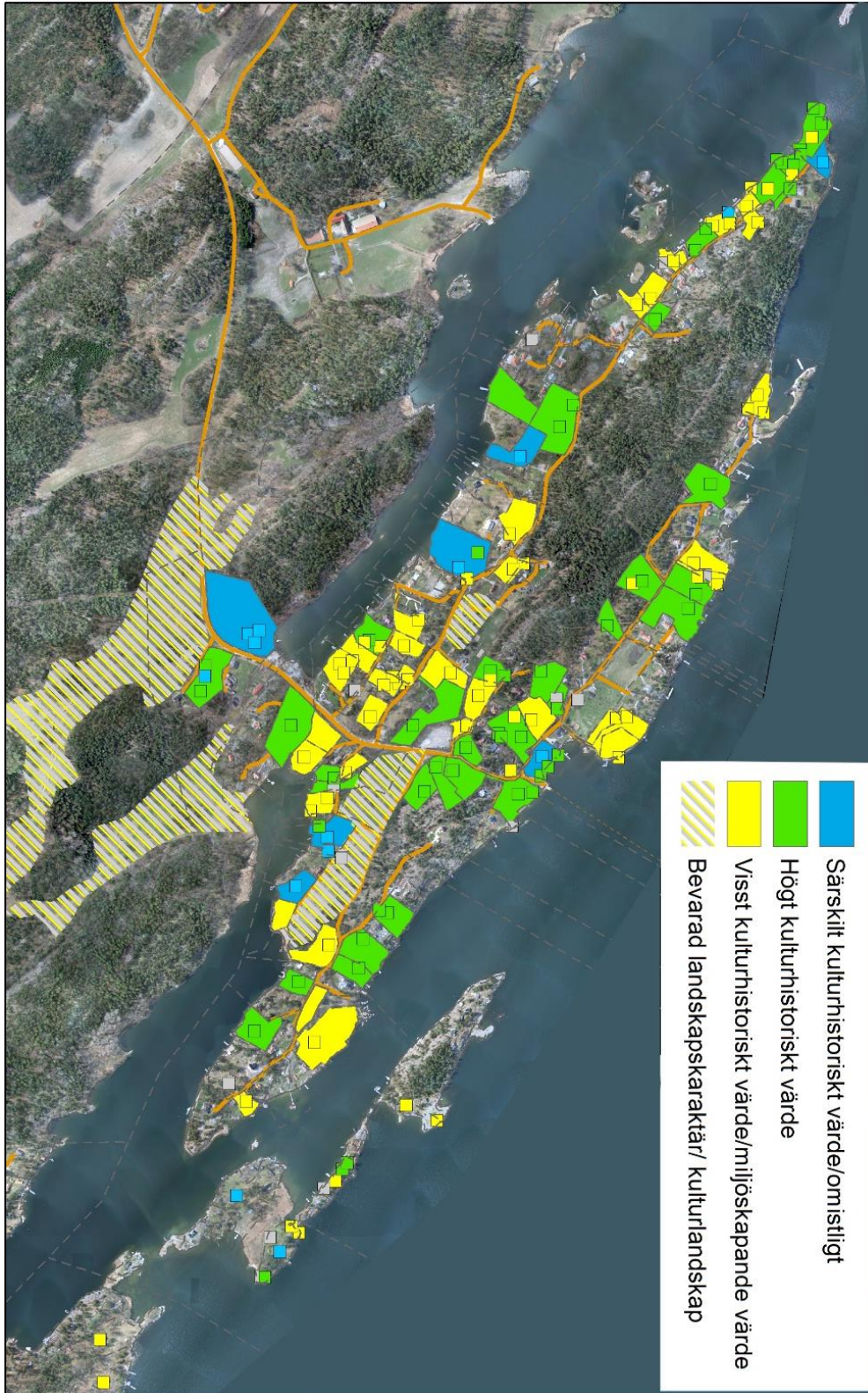
Nr	Handling	Bilaggs/Bilaggs ej
1.	Samrådshandlingar Norra Lagnö, etapp 1	Bilaggs ej

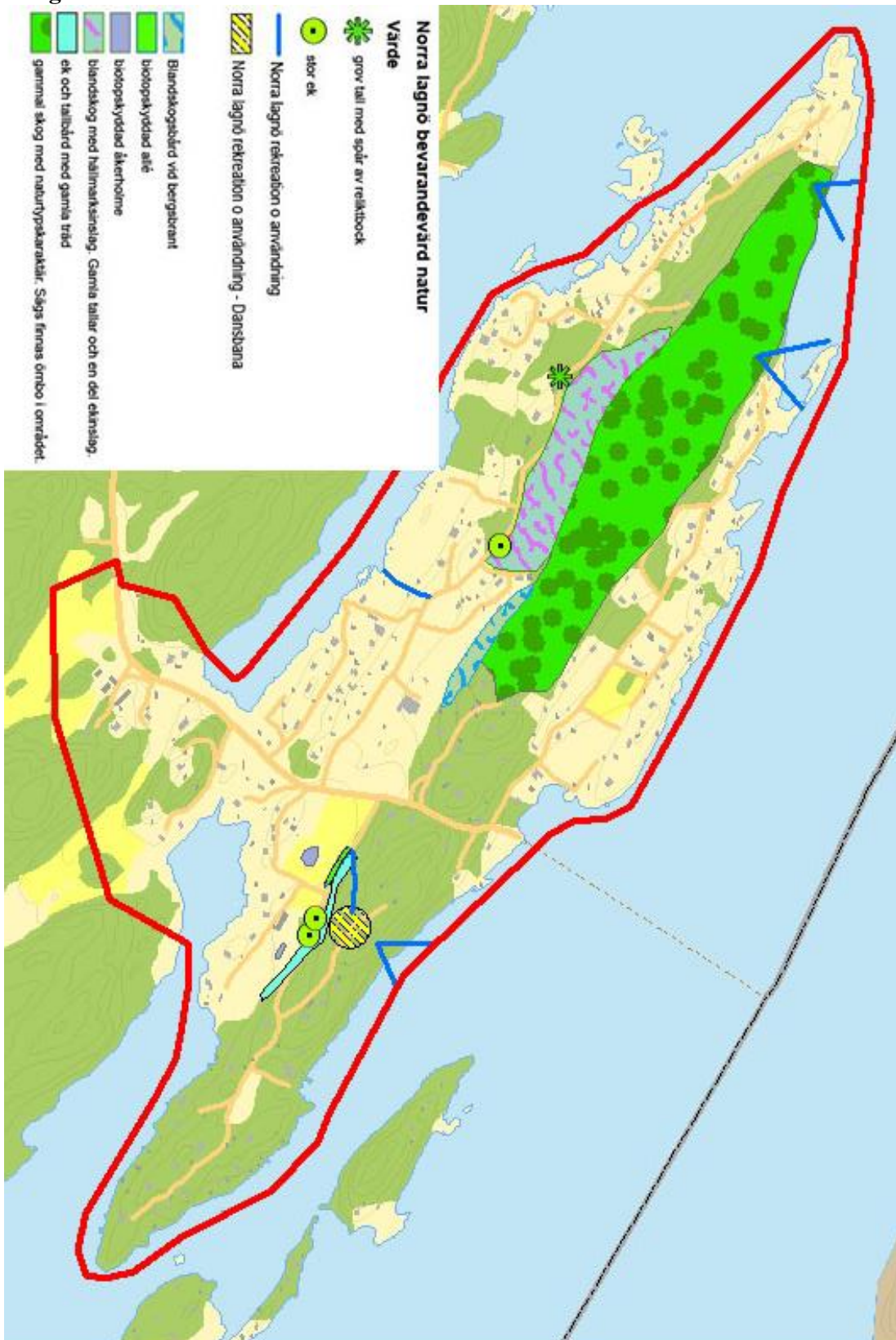
## Sändlista för beslutsexpediering

Camilla Broo  
Kommundirektör

Fredrik Cavallin  
Planchef

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



**Bilaga 2. Bevarandevärd natur**

**Bilaga 3 Fastighetsstorlekar (ej inklusive vattenområden)**