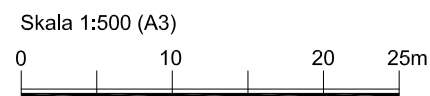


Grundkartan upprättad 2012-12-04  
 Koordinatsystem SWEREF 99 18 00  
 Höjdsystem RH00



### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Allmänna platser

- Lokaltrafik

#### Kvartersmark

- Tekniska anläggningar
- Skola

#### UTNYTTJANDEGRAD

- e<sub>1</sub> 1100 Största tillåten byggnadsarea i m<sup>2</sup>
- e<sub>2</sub> Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 30 m<sup>2</sup>. Största tillåten byggnadsarea per byggnad är 10 m<sup>2</sup> och högsta tillåten nockhöjd är 3,0 m.

#### BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får inte uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

#### MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

##### Mark och vegetation

- Lovpliktiga träd skall bevaras. Efter lovprövning kan riskräd få fällas.

Lokal omhändertagande av dagvatten skall tillämpas med fördröjning och infiltration inom kvartersmark

##### Utfart

- Körbar in- och utfart får inte anordnas

#### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

##### Utformning

- Högsta antal våningar

#### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

##### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats

##### Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom hela planområdet

##### Utökad lovplikt

Inom område betecknat med n<sub>1</sub> krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mätt 1,3 meter ovan mark

#### UPPLYSNING

Detaljplanen är upprättad med stöd av den nya Plan- och Bygglagen (PBL 2010:900)

Detaljplan för  
 Lännersta 1:148 m. fl  
 Liljekonvaljens väg 2  
 i Boo  
 Nacka Kommun  
 Planenheten i april 2013

Till planen hör:  
 Planbeskrivning  
 Fastighetsförteckning

DP 549

Andreas Totschnig  
 Planchef

Jerk Allvar  
 Planarkitekt

KFKS 2012/519-214

Tillstyrkt av MSN 2013-08-28  
 Antagen av KF 2013-10-14 §223  
 Laga kraft 2013-11-14

## PLANBESKRIVNING

### Detaljplan för Lännersta 1:148 m.fl, Liljekonvaljens väg 2, i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i april 2013



*Läge i kommunen*



*Läge i Lännersta*

Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

### PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att utöka byggrätten på fastigheten Lännersta 1:148 så att en utbyggnad av befintlig förskola möjliggörs. Totalt utökas byggrätten med 300 kvm. Detaljplanen möjliggör även förbättringar av förskolans angöring samt bevarande av värdefull vegetation.

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen (2010:900).

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Förutsättningar	2
Planförslaget	4
Konsekvenser	7



Genomförandefrågor 8

## **SAMMANFATTNING**

Som ett led i Nacka kommuns arbete att öka antalet förskoleplatser föreslås att Bagarsjöns förskola i Lännersta ska utökas med två avdelningar till totalt fem. Utbyggnaden ryms inte i gällande stadsplans bestämmelser. Denna detaljplan ersätter gällande plan och medger en utbyggnad av förskolan. Detaljplanen medger även en utökning av förskolefastigheten så att trafiksituationen kan lösas på ett bättre sätt.

I planarbetet prövas även strandskyddet, förslaget är att strandskyddet upphävs inom hela planområdet. För att skydda bevarandevärd vegetation runt Bagarsjön införs bestämmelser för att förhindra fällning av större träd i delar av planområdet.

De sammantagna konsekvenserna av planen är små eftersom detaljplanen i stora delar befäster den redan idag rådande markanvändningen.

## **FÖRUTSÄTTNINGAR**

### **Läge, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget vid Bagarsjön i Lännersta, nära korsningen Lännerstavägen – Liljekonvaljens väg, i kommundelen Boo. Området omfattar ca 5 300 kvm varav nuvarande förskolefastighet, Lännersta 1:148, utgör ca 4 700 kvadratmeter. Övriga fastigheter är Lännersta 1:147 samt del av Lännersta 10:1. Marken inom planområdet ägs av Nacka kommun.



*Planområdet*

### Översiktlig planering

Denna detaljplan är förenlig med den gällande översiktsplanen "Hållbar framtid i Nacka". Planområdet ligger inom ett område som i översiktsplanen pekas ut som gles blandad stadsbebyggelse. Sådana områden karaktäriseras av en gles exploatering med övervägande bostadsbebyggelse, men även skolor, förskolor och närservice mm kan inrymmas. Inriktningen bör vara bebyggelse i ca två våningar, men även högre bebyggelse kan tillåtas.

I kommunens grönstrukturprogram anges att Bagarsjön har höga rekreativa värden i form av befintlig badplats samt promenadslungan runt sjön. Dessa värden bedöms inte påverkas negativt av ett genomförande av denna detaljplan. I kommunens kulturmiljöprogram pekas inga särskilda värden ut inom eller i anslutning till planområdet.

### Detaljplaner

Inom området för denna detaljplan ersätts den gällande stadsplanen S 322, som vann laga kraft den 20 juli 1982. Genomförandetiden för gällande plan har gått ut. I stadsplanen anges att fastigheten Lännersta 1:148 får användas för allmänt ändamål. Nuvarande byggrätt är ca 800 kvm, av dessa är ca 700 kvm utnyttjade. Byggnad får uppföras i en våning, upp till 4,6 meters höjd. Utöver detta finns ett u-område på fastigheten, dvs. ett område där underjordiska ledningar tillåts, inom u-området finns en dagvattenledning.

### Kommunala beslut

Beslut om positivt planbesked fattades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 2 april 2012. Förslaget i begäran om planbesked bedömdes lämpligt att pröva i en planprocess.



Samma nämnd beslutade, den 25 april 2012 § 116, att uppdra åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan. Ärendet var rubricerat ”Ändring genom tillägg till stadsplan för del av Lännersta (S322)” och arbetet skulle bedrivas med enkelt planförfarande.

Under planarbetet har det dock visat sig att mer omfattande förändringar behövs än vad som är möjligt genom att ändra befintlig stadsplan. Därför har en ny detaljplan krävts. I arbetet har det också visat sig att planområdet behövt utvidgas något mot norr.

Förändringarna ovan har medfört att strandskyddet behöver omprövas för planområdet samt att allmän plats berörs. Dessa frågor är av allmänt intresse och därför krävs att normalt planförfarande tillämpas. Beslut om övergång till normalt planförfarande fattades av kommunstyrelsen den 22 oktober 2012 § 257.

### **Området idag**

Planområdet angörs från Liljekonvaljens väg. Inom planområdet finns en befintlig förskolebyggnad om ca 700 kvm samt en transformatorstation vid Liljekonvaljens väg.

Planområdet är högt beläget i förhållande till Bagarsjön. Topografin tillsammans med läget vid sjön möjliggör fina utblickar och närhet till angränsande natur. På den södra delen av Lännersta 1:148 finns bevarandevärda äldre ekar och tallar. Träden utgör en ridå mot sjön samt mot Lännerstavägen. Utöver detta finns ett uppvuxet träd som är av visst värde för stadsbilden vid korsningen Lännerstavägen – Liljekonvaljens väg. Trädet bidrar till det gröna gaturummet.

### **Service**

Lännersta skola (F-5) ligger ca 500 meter söder om planområdet och Boo Gårds skola (F-6) finns 2 km österut. Vid Orminge centrum, 2 km norrut, finns ett stort utbud av kommersiell och offentlig service.

### **Friytor**

Planområdet angränsar till de mindre grönområdena vid Bagarsjön och ligger ca 500 meter från det mer sammanhängande grönområdet Tollare naturreservat.

### **Gator och trafik**

Området ligger vid Lännerstavägen som är en kommunal huvudgata, längs denna finns en separat gång- och cykelväg. Planområdet angörs från Liljekonvaljens väg som är en uppsamlingsgata med trottoar. Infarten till förskolan slutar med en vändplan inne på fastigheten där tunga fordon vänder. Norr om planområdet, på andra sidan Liljekonvaljens väg, finns en större kommunägd parkering som delvis används av förskolan.

### **Teknisk försörjning**

Planområdet är anslutet till kommunalt VA. I Lännerstavägen, i anslutning till planområdet, finns en vatten- och avloppstunnel. En kommunal dagvattenledning finns genom planområdet.



## PLANFÖRSLAG

### Markanvändning

Detaljplanen anger att huvuddelen av planområdet får användas för skoländamål (S) samt ett mindre område för tekniska anläggningar (E). Längs planområdets norra gräns läggs även en meterbred remsa ut som lokalgata. Detta för att bredden på vägområdet för Liljekonvaljens vägs ska motsvara den kommunala standarden i Nacka.

### Nya byggnader

Inom planområdet finns en förskolebyggnad om ca 700 kvadratmeter, i dagsläget finns tre avdelningar. Denna detaljplan medger ca 300 kvm större byggrätt än i gällande plan, detta för att möjliggöra en utbyggnad med ytterligare två avdelningar. Fastighetens nivåskillnader möjliggör att förskoleverksamhet även kan inrymmas i ett källarplan mot söder. Detta medges inom planbestämmelserna så länge det undre planet inte utgör en våning enligt plan- och byggförordningen.

Behov finns av mindre komplementbyggnader eller bodar på förskolefastigheten. Eftersom det inte finns någon rätt att bygga så kallade friggebodar införs en byggrätt för komplementbyggnader ( $e_2$ ). Komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea av 30 kvm. Varje byggnad får dock uppta högst 10 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd för komplementbyggnad är 3 meter. Dessa mindre komplementbyggnader ska placeras med hänsyn till befintlig vegetation, fällning av träd ska om möjligt undvikas.

### Mark och växtlighet

Efter en bedömning av Nacka kommuns parkenhet har värdefull natur pekats ut. Skogspartiet mot Bagarsjön och Lännerstavägen skyddas genom bestämmelsen om punktprickad mark, dvs. mark där byggnader inte får uppföras. För att bevara träden införs även en bestämmelse ( $n_1$ ) som säger att lovpliktiga träd skall bevaras inom de aktuella områdena, men att riskträd kan få fällas efter lovprövning. Detta kombineras med en administrativ bestämmelse som säger att inom område betecknat med  $n_1$  krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större, mätt 1,3 meter ovan mark.

Det träd vid korsningen Lännerstavägen – Liljekonvaljens som har ett visst värde i stadsbilden föreslås inte skyddas med någon planbestämmelse. Hänsyn till befintlig vegetation ska dock tas vid förändringar av förskolans angöring.



*Vegetation mellan Bagarsjön och den övre delen av planområdet*

### **Lek och utevistelse**

Det behov av utrymme för lek och utevistelse som förskoleverksamheten behöver bedöms kunna tillgodoses på fastigheten. Även andra ytor för utevistelse finns i angränsning till planområdet.

### **Buller**

Visst trafikbuller förekommer, främst från Lännerstavägen. Sett till tillgängliga beräkningar är bullernivåerna godtagbara. Om trafikbullret ökar i framtiden medger detaljplanen att bullerskyddande plank får uppföras mot Lännerstavägen.

### **Gator och trafik**

#### **Angöring och parkering**

Angöringen till planområdet föreslås även fortsättningsvis ske från Liljekonvaljens väg. Mot Lännerstavägen läggs utfartsförbud. Denna detaljplan ändrar parkmarken mellan Lännersta 1:148 och Liljekonvaljens väg till kvartersmark. På så sätt ökar förskoleverksamhetens möjlighet att lösa sin angöring inom den egna fastigheten. Särskild hänsyn ska tas till befintlig vegetation mot Lännerstavägen. Detaljplanen breddar även vägområdet för Liljekonvaljens väg med 1 meter.

Parkering ska i första hand ske på förskolefastigheten men kan även inrymmas på den parkeringsplats som finns på andra sidan Liljekonvaljens väg. Denna parkeringsplats ägs av kommunen och utgör kvartersmark för parkeringsändamål betecknad Tp. Att tillräckligt antal parkeringsplatser finns säkerställs i samband med bygglovshandlingen. Parkeringstal för förskolor av detta slag är 0,6 bilplatser/personal samt 0,2 bilplatser/barn. Parkeringsplatser för cykel bedöms rymmas inom planområdet.



### **Leveranser och avfallshämtning**

Även efter utbyggnaden bedöms dagens vändplan vara tillräcklig, trots att backning med tunga fordon förekommer. Område där backning förekommer ska, med staket och andra markeringar, avskiljas från områden där barn vistas i samband med hämtning/lämning. Om det visar sig att vändytan behöver förstöras i framtiden medger detaljplanen detta.

### **Tillgänglighet**

Den största delen av området är relativt plant. Det är i det området som denna detaljplan möjliggör byggnader. I den södra delen sluttar det däremot brant ned mot Bagarsjön. Tillgängligheten till tomten och byggnaderna bevakas i samband med bygglovsansökan.

### **Trygghet och säkerhet**

Det är viktigt att skolor och förskolor har säkra gång- och cykelvägar samt en väl utformad angöring. I anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar samt trottoar.

### **Strandskydd**

I Sverige gäller generellt strandskydd inom 100 meter från kust, sjöar och vattendrag. Beslut om upphävande av strandskydd fattades tidigare av Länsstyrelsen men numera av kommunen i samband med detaljplaneläggning.

Det område som ingår i denna detaljplan ligger inom 100 meter från Bagarsjön, men omfattas inte, och har aldrig omfattats, av strandskydd. Detta framgår av Länsstyrelsens strandskyddsbeslut till gällande stadsplan (S 322), och det avser både kvartersmark och allmän platsmark i det område som tidigare omfattades av stadsplan S 245 från 1974.

Eftersom gällande stadsplan (S 322) ersätts av denna detaljplan, och området ligger inom 100 meter från Bagarsjön, inträder strandskyddet. Därför krävs en ny bedömning. För att planområdet ska kunna fortsätta användas och utvecklas föreslås att strandskyddet upphävs för hela planområdet.

Strandskyddsupphävandet inom planområdet bedöms uppfylla de krav som ställs i lagstiftningen. Det särskilda skälet för ett upphävande är att planområdet redan är ianspråktaget. Ett befintligt staket, som avgränsar förskoleverksamheten och betraktas som tomtplats, markerar redan ianspråktaget område. Det bör dock uppmärksammas att befintligt staket inte följer planområdesgränsen helt. Att upphäva strandskyddet för hela planområdet bedöms ändå vara riktigt med tanke på de små skillnaderna mellan planområdets gräns och befintligt staket. Den västra delen av planområdet är beläget upp till ca 9 meter över strandlinjen. Den delen får anses vara tydligt avskild från strandområdet.

Även lagens krav på att intresset av ett upphävande ska väga tyngre än strandskyddsintresset uppfylls. Den bedömningen baseras på att förskoleverksamheten inte ska hamna i konflikt med strandskyddet så länge de håller sig inom ianspråktaget område, som i det här fallet får anses vara den egna fastigheten. I det branta området mot sjön, där vegetationen trots allt





kan ha viss betydelse ur strandskyddsperspektiv, införs bestämmelser om punktprickad mark samt att lovpliktiga träd skall bevaras. Utökad lovplikt införs inom de aktuella områdena, där krävs marklov för fällning av träd med en stamdiameter av 0,15 meter och större mått 1,3 meter ovan mark. Efter lovprövning kan riskträd få fällas.

Till detta kan också läggas att dagens fria passage inte begränsas. Den fria passagen mellan planområdet och strandlinjen är mellan ca 15 och 20 meter bred och där ligger marken kvar som parkmark, precis som idag. Den sammantagna bedömningen är att ett strandskyddsupphävande inom planområdet är förenligt med lagstiftningen och inte motverkar strandskyddets syften.

## **KONSEKVENSER**

### **Allmänt**

Denna detaljplan medger en byggrätt som är ca 300 kvm större än vad som finns i gällande stadsplan. Skillnaden mellan en utbyggnad enligt den nya planen jämfört med den gällande är alltså liten i sammanhanget, och därigenom även planens konsekvenser.

Den största förändringen jämfört med gällande plan är att planförslaget ger möjlighet att bebygga tidigare obebyggd mark. Denna mindre förändring bedöms vara motiverad utifrån behovet av förskoleplatser samt av platsens förutsättningar.

### **Behovsbedömning**

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

### **Sociala konsekvenser**

Detaljplanen möjliggör fler förskoleplatser i kommunen, detta är viktigt då behovet ökar stadigt. Att antalet förskoleplatser motsvarar efterfrågan är viktigt för både barn och vuxna.

### **Buller**

Detaljplanen medför inte någon skillnad från bullersynpunkt jämfört med dagens situation. Skulle bullret öka i framtiden medger detaljplanen att bullerskyddande plank uppförs mot Lännerstavägen.

### **Landskapsbild**

Detaljplanen bedöms inte innebära några negativa konsekvenser för landskapsbild. Trädridan mot Bagarsjön skyddas till skillnad mot i gällande stadsplan där skydd saknas.

### **Miljökvalitetsnormer för luft och vatten**

Detaljplanen bedöms inte bidra till att några miljökvalitetsnormer överskrids.



## Dagvatten

En dagvattenledning går genom planområdet, recipienten är Bagarsjön. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska tillämpas med fördröjning och infiltration inom kvartersmark.

## Konsekvenser för fastighetsägare

Nacka kommun äger all mark inom planområdet. Vid en fastighetsreglering enligt detaljplanens användningsgränser får alla berörda fastigheter delvis nya gränser. Ytmässigt utökas Lännersta 1:148 medan Lännersta 1:147 samt Lännersta 10:1 minskas.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Tidplan

Plansamråd	Kvartal 1 2013
Granskning	Kvartal 2 2013
Kommunfullmäktiges antagande	Kvartal 4 2013

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2013 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

### Huvudmannaskap

Nacka kommun är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kvartersmarken inom området ägs av Nacka kommun som också är huvudman för denna.

### Genomförandeorganisation

#### *Fastighetsbildning m.m.*

Fastighetsbildningsfrågor och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Fastighetsägaren till Lännersta 1:148 ansvarar för att ansöka om fastighetsreglering.

#### *Bygglov och bygganmälan*

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. Nybyggnadskarta kan beställas hos lantmäterienheten, Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked.

#### *EI*

Elnätet i Boo ägs och drivs av Boo Energi.

#### *VA-frågor*

Anvisningar för markarbeten intill berganläggning ska inhämtas från VA-verket om sådana arbeten ska utföras i anslutning till vatten- och avloppstunneln i Lännerstavägen.



## Fastighetsrättsliga frågor

### *Allmän platsmark och kvartersmark*

Dagens fastighetsindelning avses ändras så att fastighetsgränserna mellan Lännersta 1:147, 1:148 samt 10:1 överensstämmer med detaljplanens användningsgränser. Det innebär att delar av dagens allmänna platsmark överförs till kvartersmark och tvärt om.

### *Fastighetsbildning*

#### *Servitut och ledningsrätt*

Inom u-området som korsar planområdet finns en dagvattenledning som behöver säkerställas genom bildande av ledningsrätt. Även i den norra delen av samma u-område, sydväst om transformatorstationen, finns elledningar där ledningsrätt behöver bildas.

#### *Lantmäteriförrättningar*

Kvartersmarken för förskolan ska utgöra en fastighet. Fastighetsbildning ska ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft och enligt vad som beskrivits ovan.

### **Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget**

Ingen utbyggnad av allmänna anläggningar är aktuell. Att vägområdet för Liljekonvaljens väg utökas innebär inte något omedelbart genomförande som behöver regleras i denna detaljplan.

## Ekonomiska frågor

### *Bygglov- och detaljplanekostnader mm*

I samband med bygglov tar kommunen tar ut avgifter enligt gällande taxa.

Detaljplanen bekostas av Nacka kommun.

Tillkommande VA-avgifter debiteras enligt taxa.

Planenheten

Andreas Totschnig  
Planchef

Jerk Allvar  
Planarkitekt

Antagen av Kommunfullmäktige 2013-10-14, § 223. Thérèse Widmark