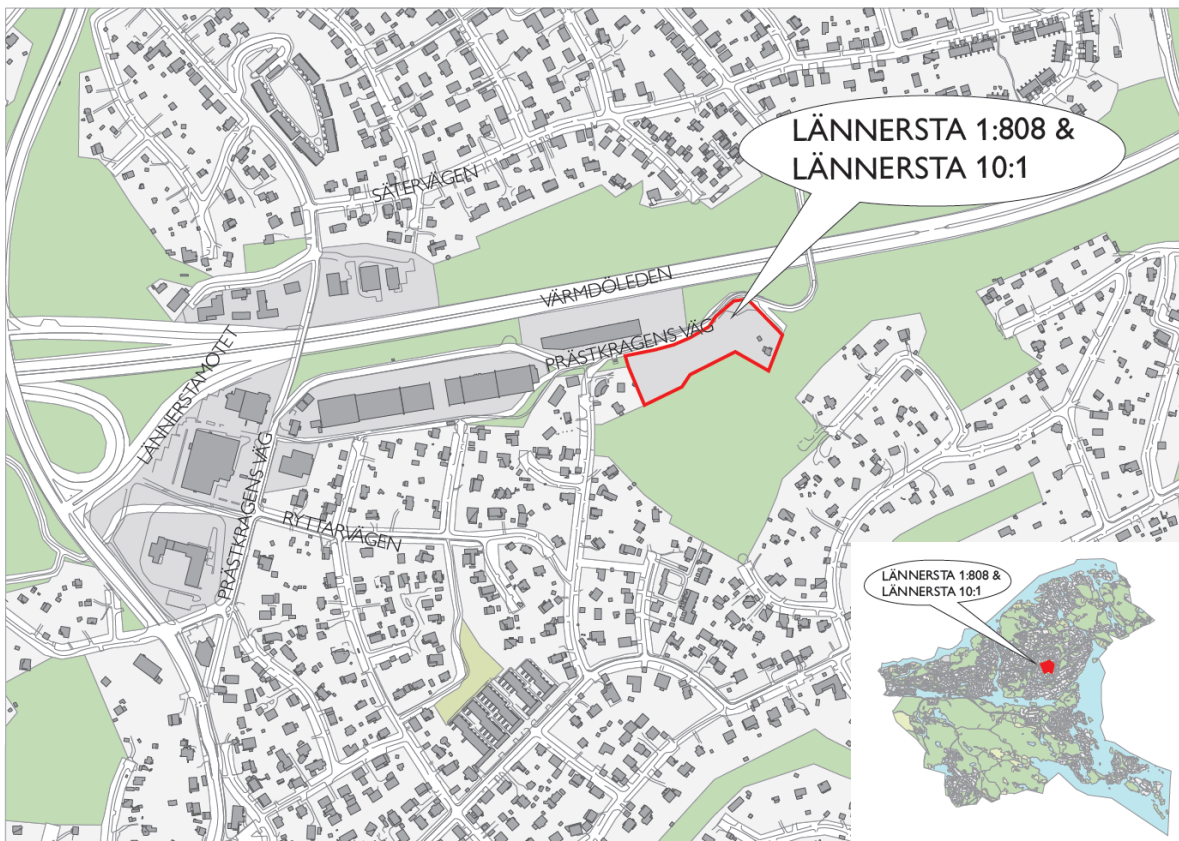


Ändring av PLANBESKRIVNING OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Ändring av "Detaljplan för fastigheterna Lännersta 1:970 m.fl. (Prästkragens väg)" (Dp 257) i Boo.

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i maj 2015, reviderad i december 2015
och justerad i oktober 2016



Kartan visar planområdets ungefärliga avgränsning. Den mindre kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Ändring av PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-09-17, § 207. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse före 2015-01-01.

Planförslaget omfattar:

- Ändring av plankarta med planbestämmelser
- Ändring av plan- och genomförandebeskrivning
- Fastighetsförteckning

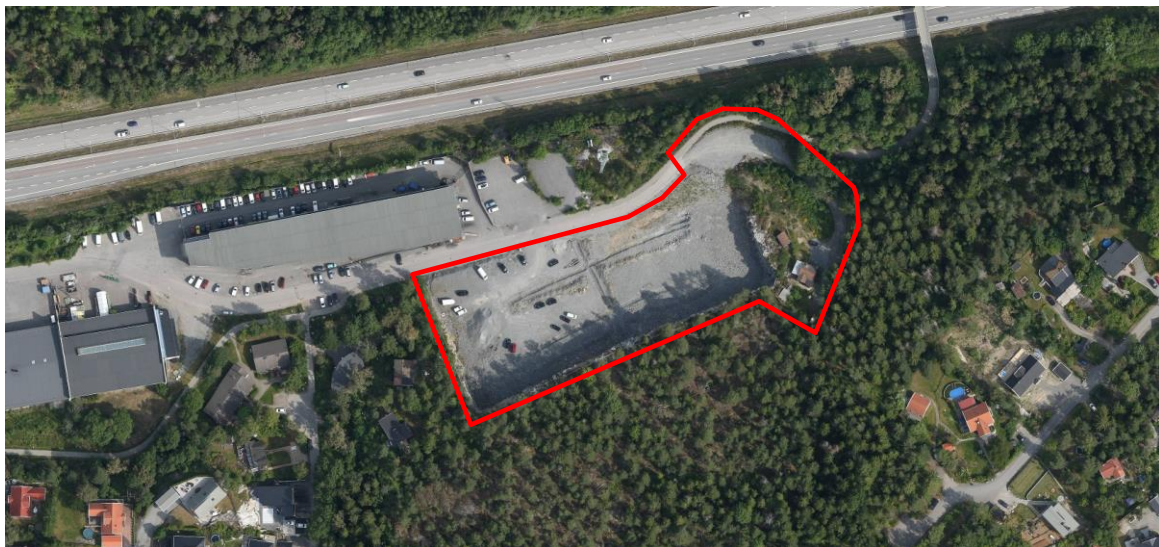
Övriga handlingar:

- Gällande detaljplan

Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Lännersta, i förlängningen av Prästkragens väg inom det så kallade Liljekonvaljenområdet. Den yta som berörs av ändringen är cirka 2500 kvadratmeter.

De berörda fastigheterna är Lännersta 1:808 som ägs av Elektroscandinavisk Teknikutveckling AB, där byggrätt finns att uppföra ett nytt handelshus, samt fastigheten Lännersta 1:10 som ägs av Nacka kommun och omfattar vändplanen.



Gräns inom vilken planändringen gäller

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

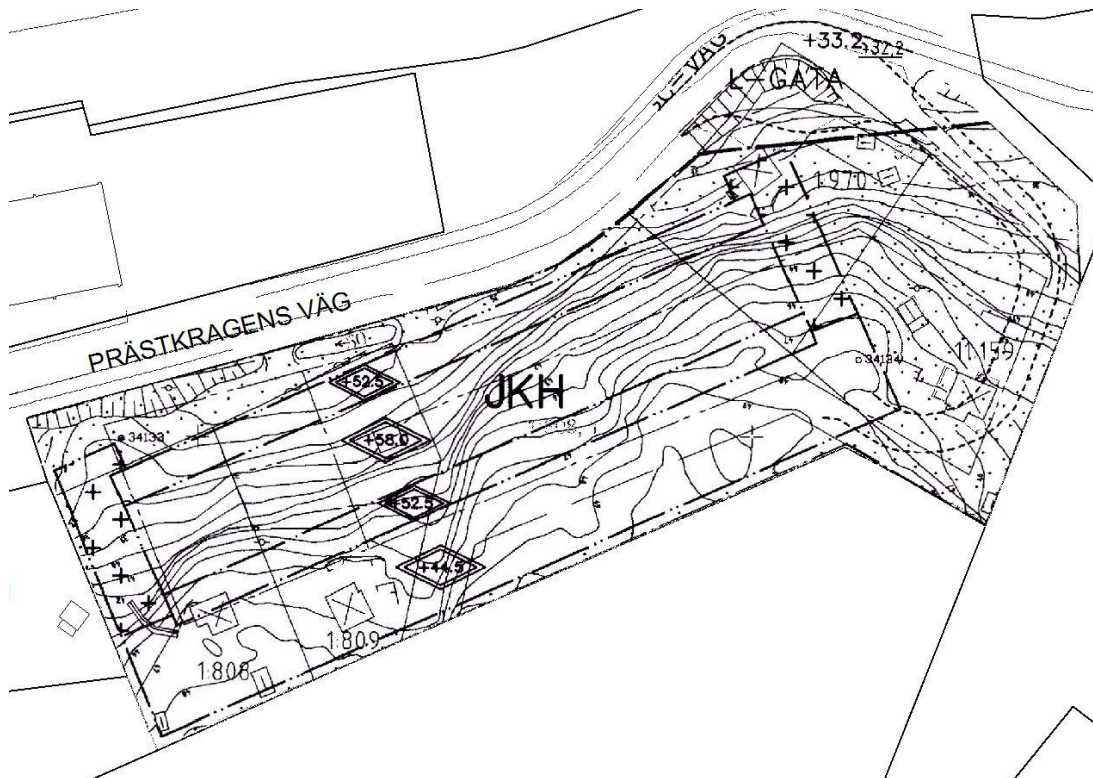
Föreslagen ändring strider inte mot kommunens översiktsplan, antagen 2012.

Gällande detaljplan för området är detaljplan för fastigheterna Lännersta 1:970 m.fl. (Prästkragens väg), (Dp 257), som vann laga kraft den 1 december 2000.

Genomförandetiden har gått ut. Markanvändningen är industri, kontor och handel. Den

gällande detaljplanen anger en högsta tillåtna totalhöjd om +52,5 meter, +58,0 meter och +44,5 meter inom olika delar av fastigheten enligt det gamla höjdsystemet (RH00). Föreskriven höjd på vändplanen är +33,2 meter (RH00).

Ett positivt planbesked för ändring av detaljplanen har fattats med stöd av punkt S34 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning och beslut om planuppdrag fattades av miljö- och byggnadsnämnden den 17 september 2014 § 237.



Gällande detaljplan 257

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförandet av ett handelshus i enlighet med vad detaljplanen ursprungligen syftade till. Planändringen innebär att högsta tillåtna totalhöjd på en del av fastigheten höjs, från totalhöjd i meter över nollplanet +44,5 meter (RH00) enligt gällande detaljplan, till +49 meter (RH00), vilket ansluter till det bakomliggande bergets nivå. Detta för att bättre möjliggöra parkeringsdäck på taket in mot bergväggen samt en angöringsväg/ramp. Marknivån bakom fastigheten varierar mellan cirka +48,5 och +51 meter (RH00). Korsmarken (mark som endast får bebyggas med skärmtak, ramper och trappor) utgår i den östra delen av byggrätten och får byggrätt med en högsta totalhöjd på byggnad om +58 meter (RH00). Korsmarken utgår även på den västra delen av byggrätten där totalhöjden sätts till +52,5 mot Prästkragens väg, och övriga ytan får en högsta totalhöjd på +58 meter (RH00).

Notera: Den 1 februari 2013 bytte Nacka kommun till höjdsystemet RH2000. **Gällande detaljplan och denna ändring ligger i höjdsystemet RH00.** I kartmaterial och annan

geografisk information framtaget av kommunen efter 1 februari 2013 ligger all höjdsatt data i RH2000. (RH betyder Rikets Höjdsystem).

I planändringen ingår även en justering av utbredning och höjd på vändplanen som innebär att en del av kvartersmarken ändras till allmän platsmark för att därmed rymma en ny vändplan.

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen innebär en utökning av byggrätten med cirka 2 500 kvadratmeter bruttoarea. Utökningen kommer endast i mindre utsträckning vara synlig utifrån eftersom den döljs mellan byggnadens högre del mot Prästkragens väg och berget bakom fastigheten.

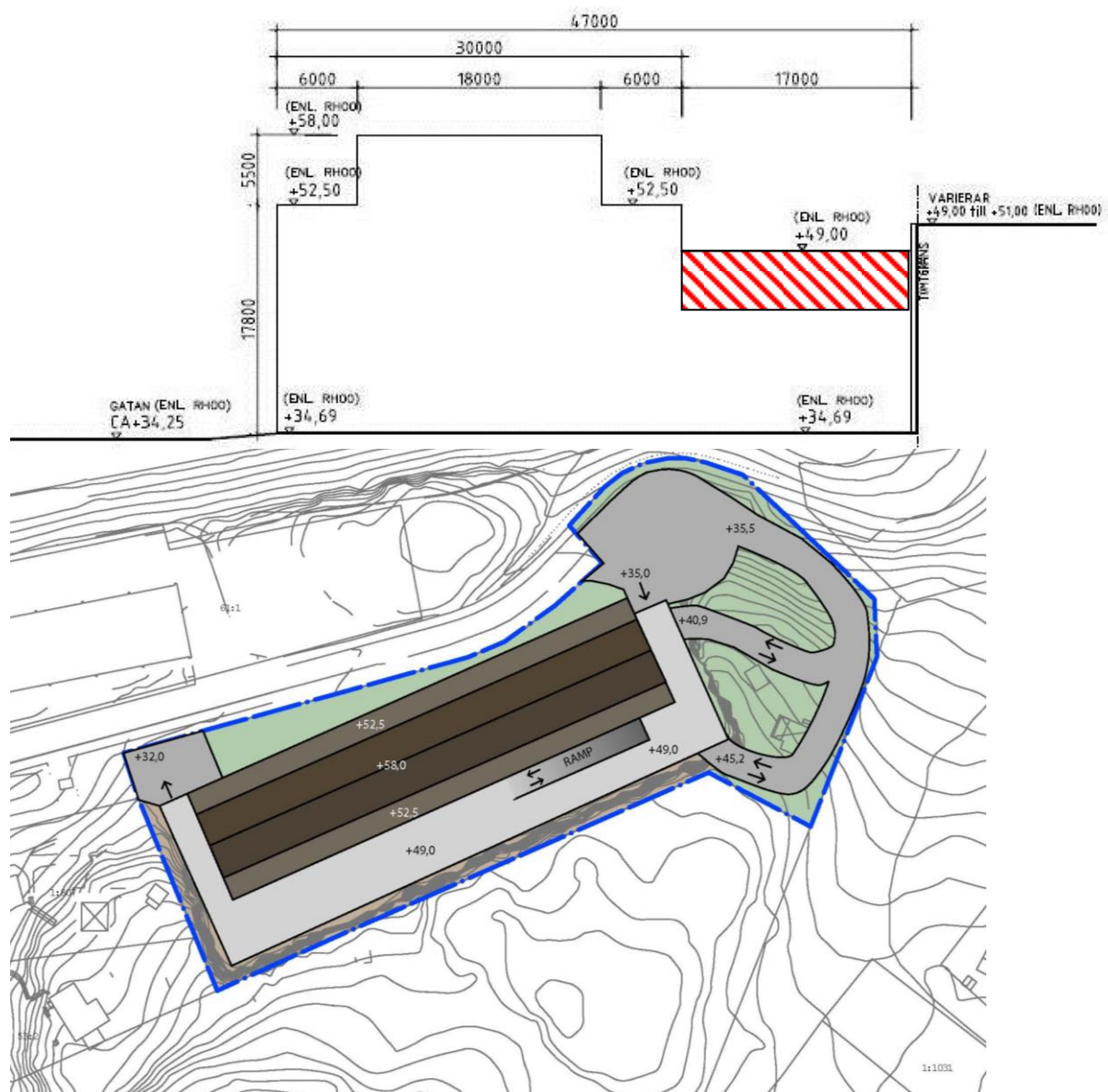


Illustration av en möjlig byggnadsutbredning och ramp.

Gator och angöring

Reglerad markhöjd för vändplanen tas bort för att möjliggöra bättre lutning på angöringsväg/ramp till den nya byggnaden och en bättre anpassning till omkringliggande marknivå.

Tillfartsrampen från Prästkragens väg kommer att få en förhållandevis brant lutning vilket kräver särskilda åtgärder för att rampen ska bli trafiksäker även under vinterhalvåret. Exempelvis kan rampen utföras med värmeslingor. Rampens detaljutformning måste utredas vidare vid projektering av byggnaden. Illustrerade ramper är inte avsedda för räddningstjänstens åtkomst till byggnaden. För att möjliggöra att ramper kan byggas i enlighet med dp 257 syfte har prickmarkens lydelse justerats och anpassats till gällande tolkning av lagen.

Behovsbedömning och planprocess

Kommunens bedömning är att detaljplaneförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och hanteras med enkelt planförfarande enligt 5 kap 7 § PBL.

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2015
Underrättelse	kvartal 4 2015
Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 4 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändringen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats lokalgata. Huvudmannaskap innebär ett ansvar för utbyggnad, drift och underhåll av allmänna platser.

Inom kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för iordningställande och skötsel.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär att cirka 625 kvadratmeter kvartersmark ändras till allmän platsmark, lokalgata. Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark.

Bygglov och anmälan

Ansökan om bygglov inlämnas till bygglovenheten i Nacka kommun. För att starta byggnationen krävs startbesked. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Ekonomiska frågor

Exploatören betalar ett exploateringsbidrag till kommunen för att täcka de kostnader för utbyggnad av vändplanen som enligt gällande exploateringsavtal åligger entreprenören att utföra. Då utbyggnaden även förbättrar för gång- och cykeltrafikanter samt möjliggör

angöring till den kommunala fastigheten Boo 1:1070 kommer utbyggnadskostnaden att vara högre än exploateringsbidraget.

Avtalsfrågor

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar kostnaden för planarbetet.

Kommunen har ingått ett tillägg till befintligt exploateringsavtal med exploatören avseende utbyggnad av allmänna anläggningar inom fastigheten Lännersta 10:1. Tillägget till exploateringsavtal reglerar att utbyggnaden av vändplats istället utförs av kommunen och exploatören betalar ett exploateringsbidrag för att täcka de kostnader för utbyggnad som enligt gällande avtal åligger entreprenören att utföra.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB genom uppdragsledande planarkitekt, Erik Wikström, samt medverkande planarkitekter Adam Peterson och Eva-Marie Larsson.

Nacka kommun:

Tove Mark, planarkitekt

David Arvidsson, exploateringsingenjör

Peter Skoglund, exploateringsingenjör

planenheten

exploateringsenheten

exploateringsenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tove Mark
Planarkitekt