

PLANBESKRIVNING

Ändring av detaljplan, dp 526, för del av Tollare 1:16 m.fl., Tollare trappa och del av Tollare strand inom delplan 2 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i mars 2016

Handlingar

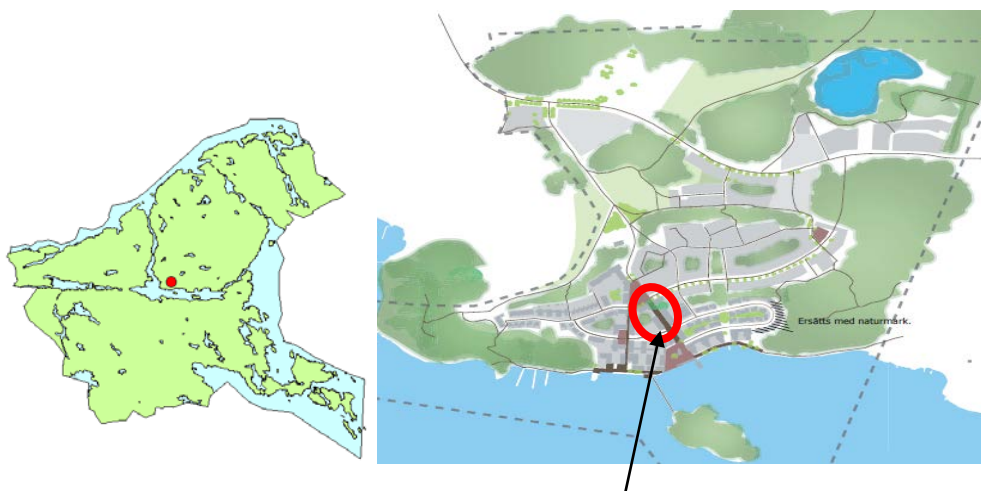
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2016-02-17. Planförslaget är upprättat som förenklat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser (höjdsystem RH 00)
- Denna planbeskrivning jämte bilagda illustrationer (RH 2000)
- Fastighetsförteckning
- Som underlag finns även kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollareområdet

Läge

Översiktskartan t.v. visar var i Nacka kommun området ligger. Kartan t.h. visar ändringsområdets läge inom Tollare



Översikt

Tollare trappa och del av Tollare strand

Syfte

Planändringen syftar till att planerade bostadshus ges en bättre anpassning till omgivande gator, trappförbindelse och angränsande bostadskvarter genom att ändra byggnadshöjderna för delar av bebyggelsen utmed den allmänna trappan. En mindre ökning av bostadshusens byggrätt görs för att förbättra dagsljusförhållanden för vissa balkonger och lägenheter. För att tillgodose parkeringsbehovet för de två norra husen närmast Tollare torg föreslås en underbyggnadsrätt i anslutning till det nordöstra huset.

Planförslaget

Området inom vilket planändringen föreslås ingår i detaljplanen för Tollare delplan 2, som vann laga kraft den 11 maj 2012. Planändringen berör planerad bebyggelse utmed Tollare trappa och norra delen av Tollare strand.

Ändringen av detaljplanen aktualiserades i samband med den pågående detaljprojekteringen av Utsiktsvägen ner till Tollare hamnplan, trappförbindelsen och angränsande bostadsbebyggelse. För att anpassa bebyggelsen till Utsiktsvägen, trapp- och hissförbindelsen samt till projekterade angränsande bostadshus föreslås mindre ändringar av byggrätten. Förslaget innebär i huvudsak att bostadshusens totalhöjd ändras, som mest upp till 2,5 meter, samt att mindre justering av balkonger och terrasbjälklag görs för att förbättra dagsljusbelysningen för vissa balkonger och lägenheter. Den fria höjden i den allmänna arkadgången, som förbinder hissarna, anpassas till bostadshusets entré. Markparkeringen för de två norra husen tillgodoses genom byggnadsrätt för garage under mark söder och öster om det nordöstra huset. Det planterbara bjälklaget, söder om bostadshuset, ska användas för bostädernas utevistelse. Ändringarna innebär att ytterligare fyra lägenheter tillkommer i den södra delen. Planändringen ligger i huvudsak inom gällande kvartersgränser och strider inte mot gällande detaljplans intentioner.

Planändringens genomförandetid är den samma som underliggande detaljplans, vars genomförandetid utgår 2022-05-11.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för planändringen kommer att debiteras NCC AB och ingå som en del i det större projektet för Tollare, enligt gällande ram- och planavtal mellan NCC och kommunen.

Planens bedömning

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget strider inte mot översiktsplanen, är förenligt med kvalitets- och gestaltungsprogrammet och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planförslaget kommer att hanteras enligt plan- och bygglagens regler som förenklat standardförfarande.



Preliminär tidsplan

Samråd

mars/april 2016

Antagande

juni 2016 (Förutsätter godkännande av samtliga berörda)

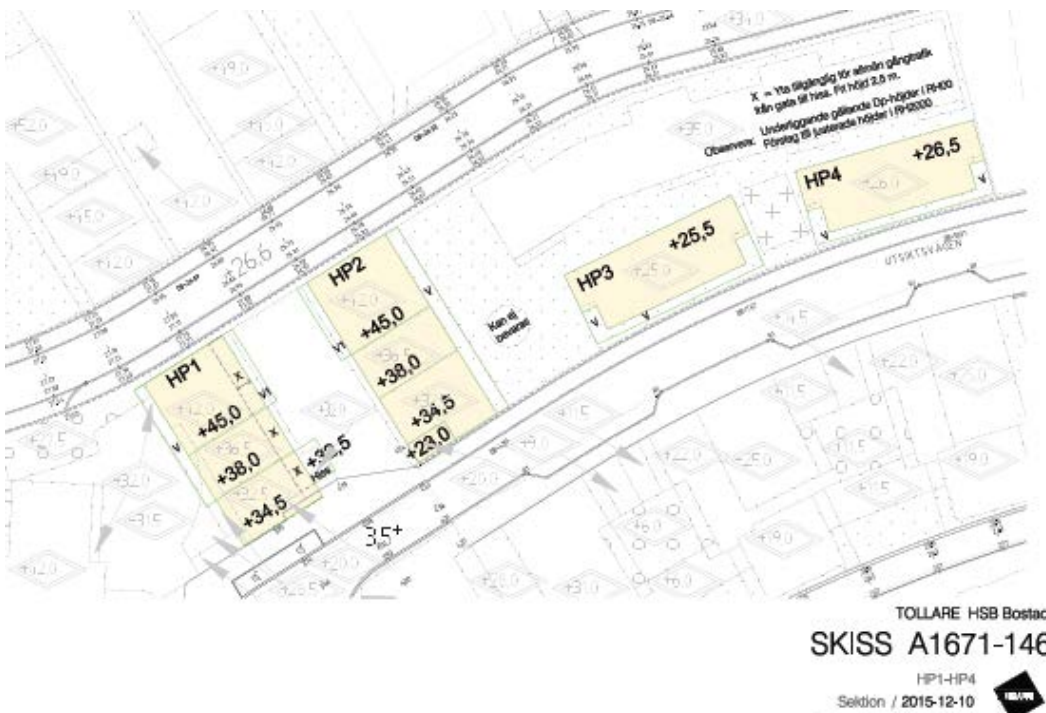
Planenheten

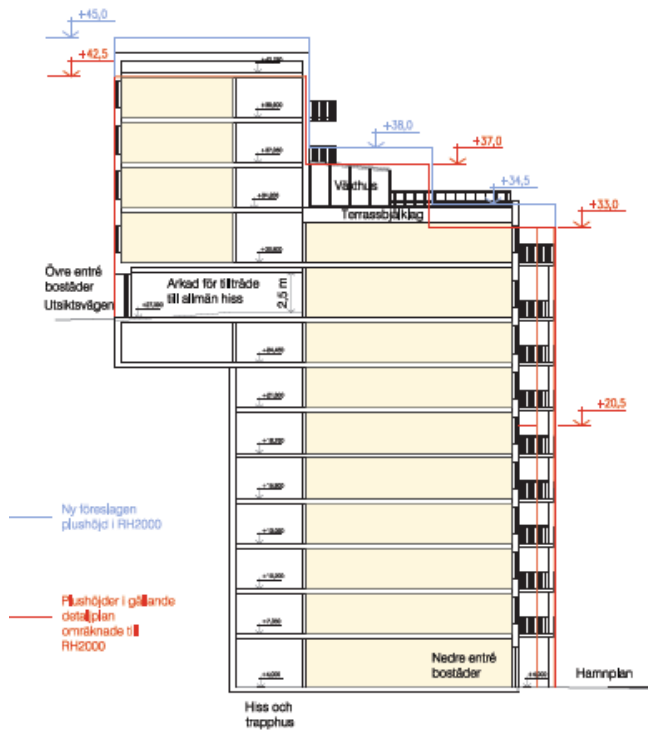
Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Illustrationer (samtliga höjder på illustrationerna redovisas i höjdsystem RH 2000)

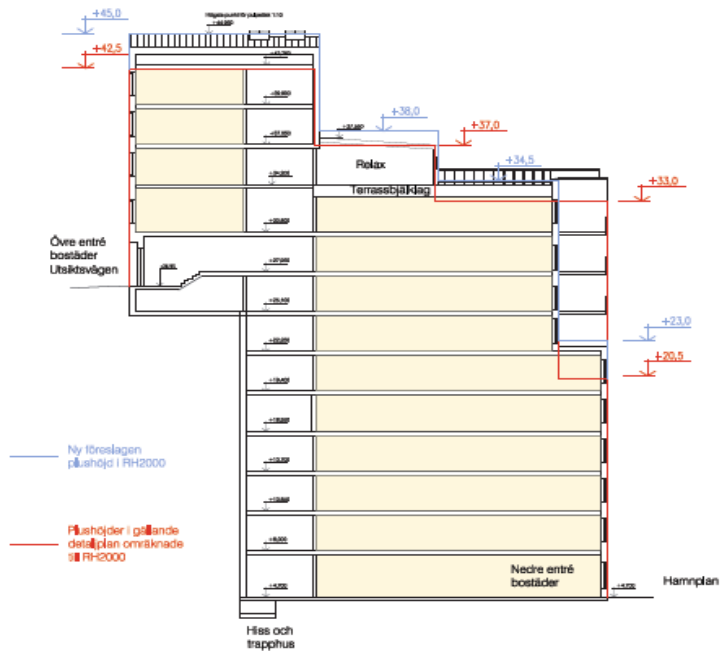
Del av Tollare strand södra delen av Tollare trappa





TOLLARE HSB Bostad
SKISS A1671-143

HP 1
Sektion / 2015-12-14

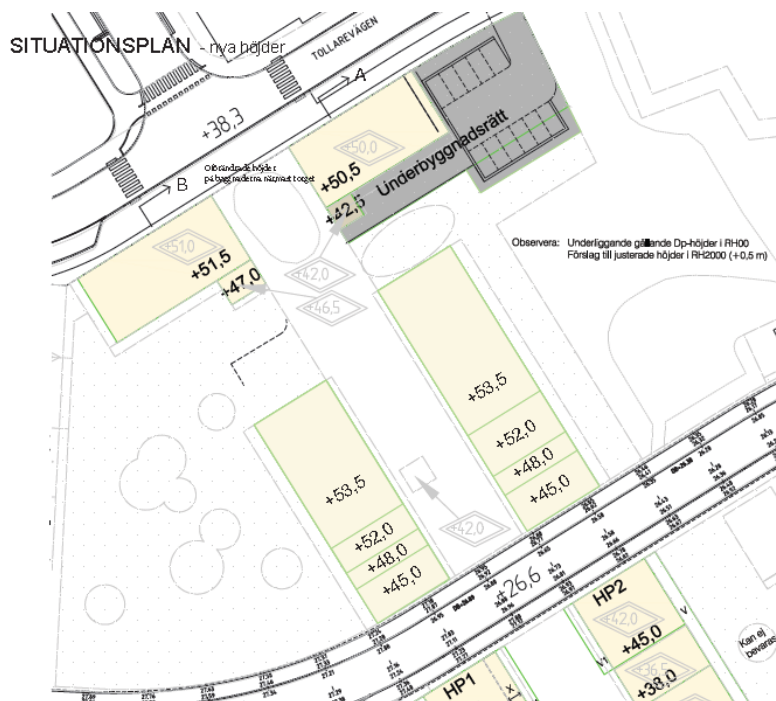


TOLLARE HSB Bostad
SKISS A1671-144

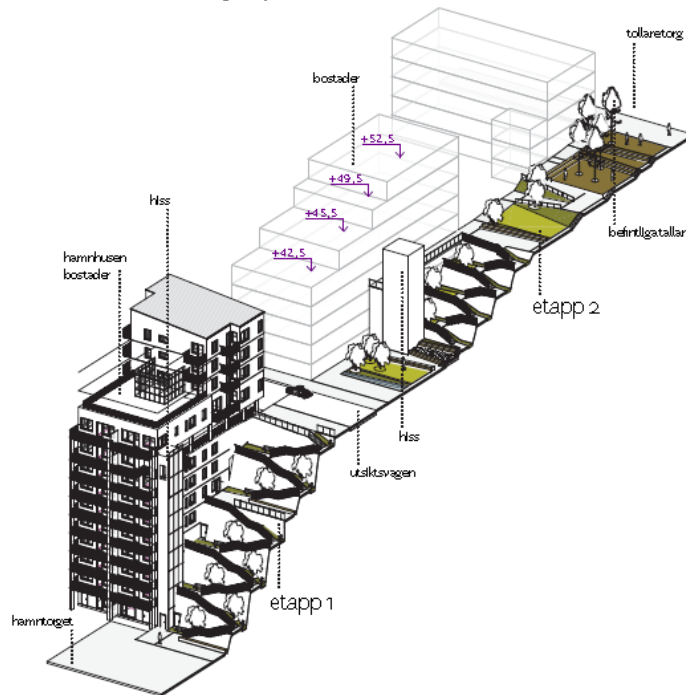
HP 2
Sektion / 2015-12-10



Norra delen av Tollare trappa

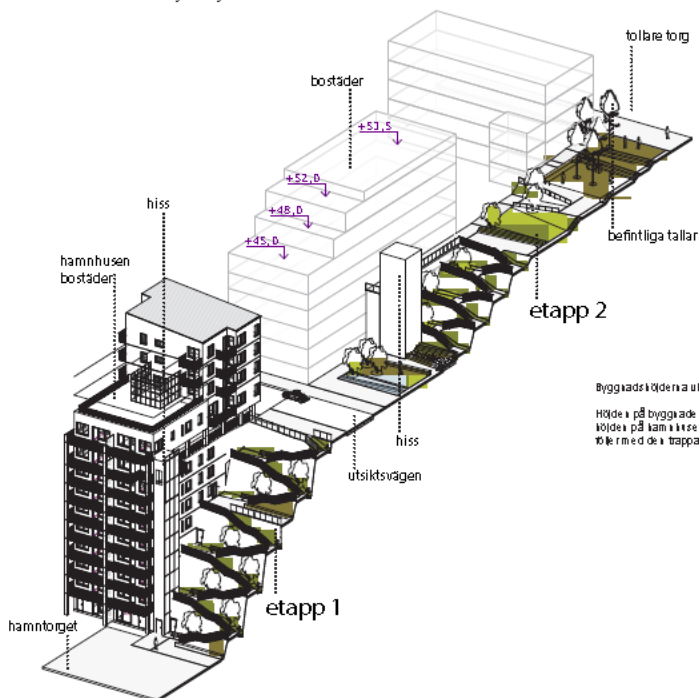


VY ÖVER TOLLARE TRAPP - befintliga höjder



TOBIN PROPERTIES
Hushöjder längs Tollaretrappan
Vy 2016.03.14
Alla höjder angivna i RH2000

VY ÖVER TOLLARE TRAPP - nya höjder

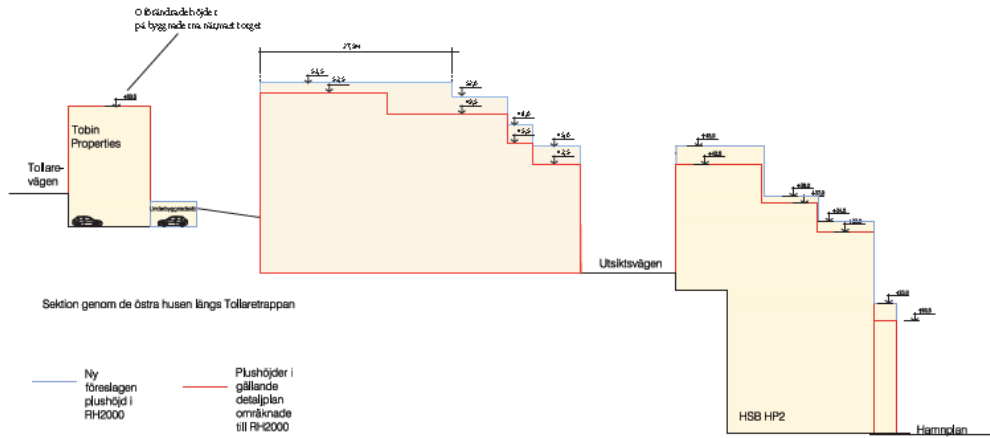


Byggnadskåden i Tollare torg blev var oförändrade.

Höjden på byggade nya i etappen i trappan motsvarar höjden på hamnhuset (+45.0) och höjden i trappan i etappen med trappade utrymme i toppen i trappan.

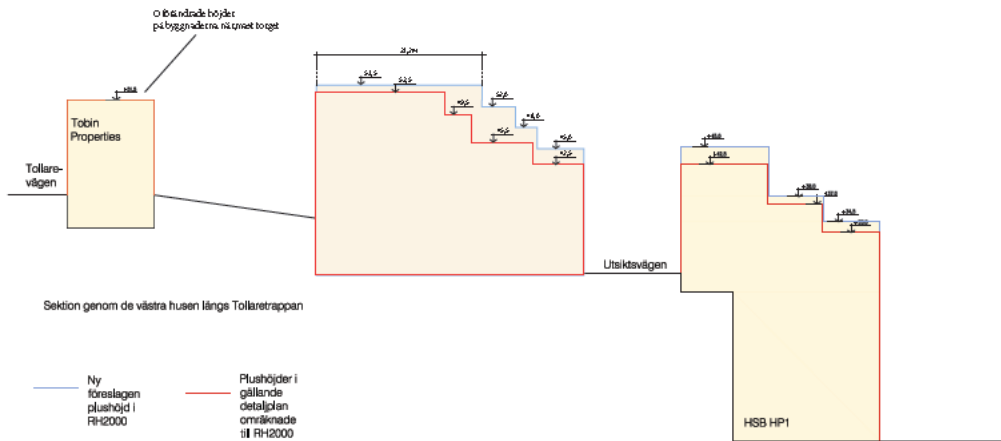
TOBIN PROPERTIES
Hushöjder längs Tollaretrappan
Vy 2016.03.14
Alla höjder angivna i RH2000

SEKTION A-A - nya höjder



TOBIN PROPERTIES
Hushöjder längs Tollaretrappan
SEKTION 2016 03 14
Alla höjder angivna i RH2000

SEKTION B-B - nya höjder



TOBIN PROPERTIES
Hushöjder längs Tollaretrappan
SEKTION 2016 03 14
Alla höjder angivna i RH2000