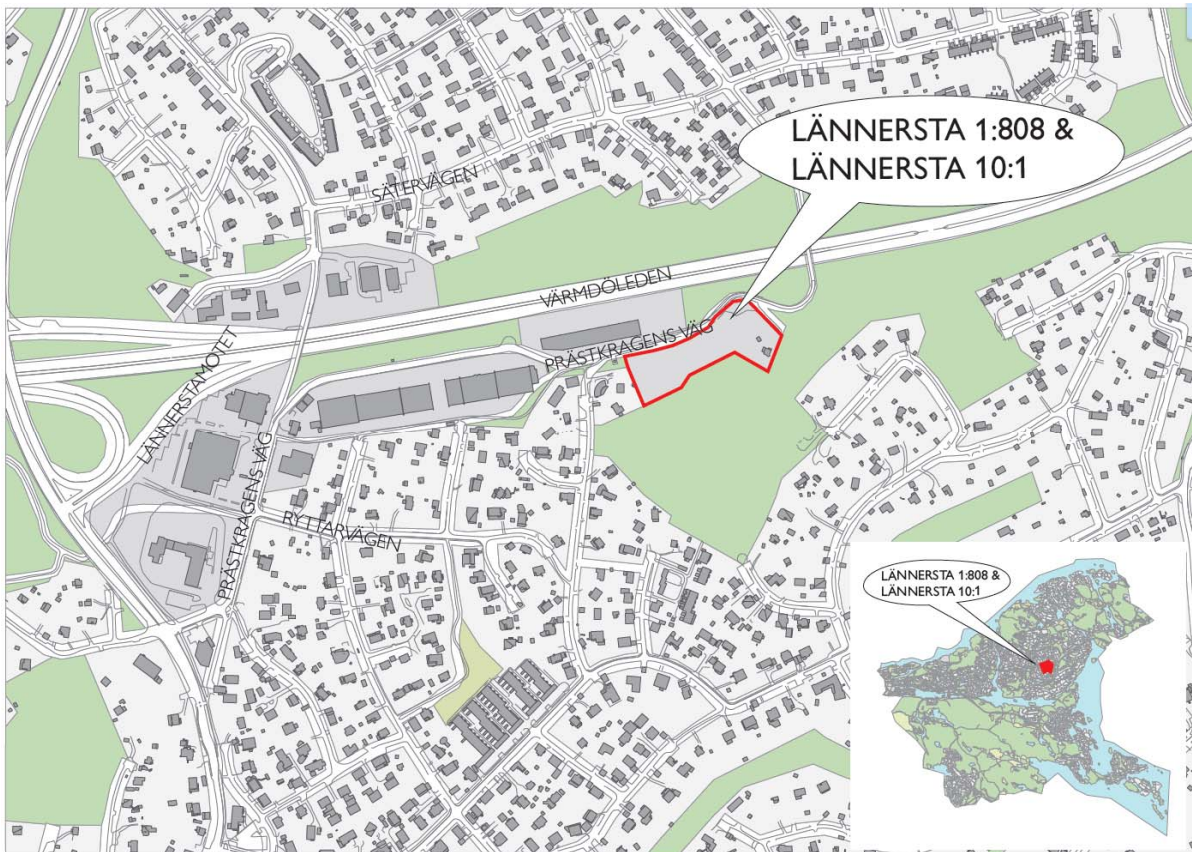


Ändring av PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

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

Enkelt planförfarande

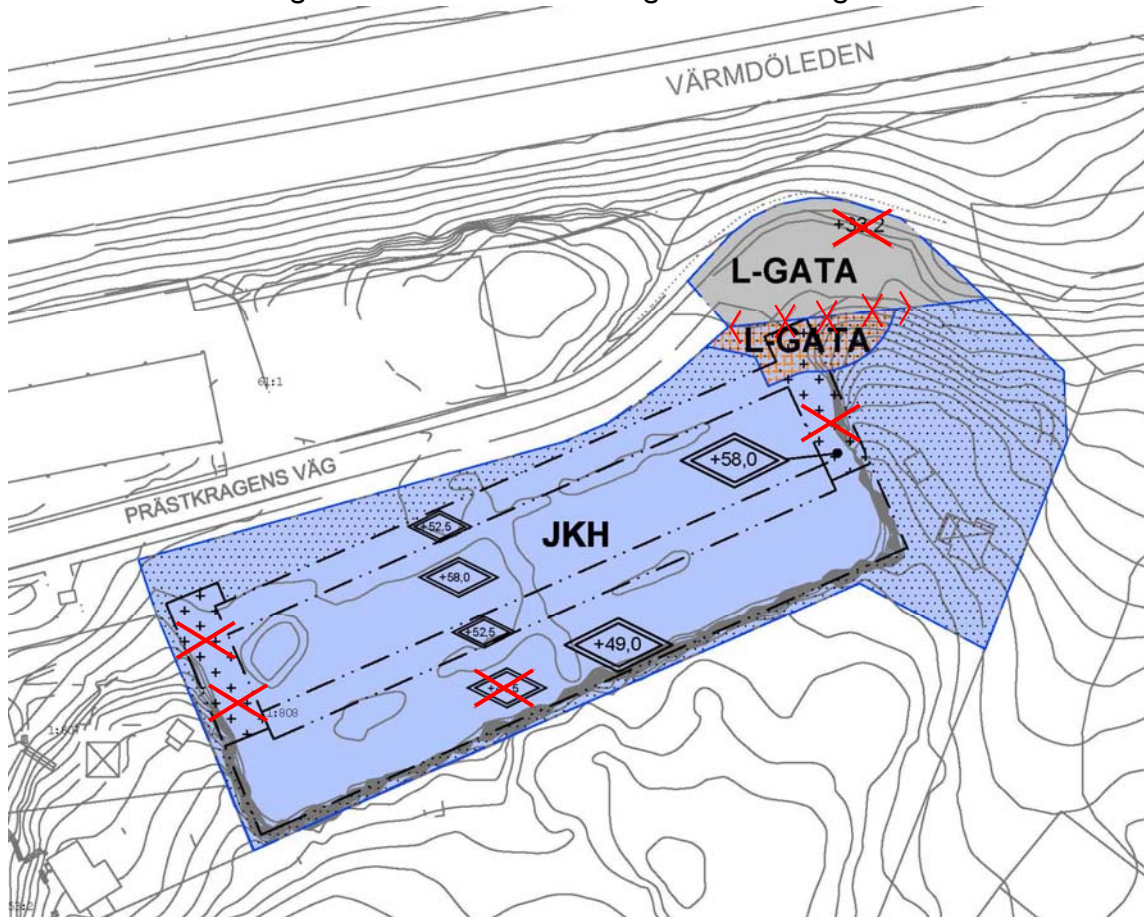
Upprättad på planenheten i maj 2015, reviderad i december 2015
och justerad i januari 2016



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

Ändring av PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Plankartan ändras enligt nedanstående redovisning och förklaring.



Gränser



Gräns för område där ändring ska gälla (se kartbilaga med gräns i skalenlig karta).



Ny användningsgräns

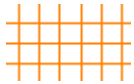
Utgående planbestämmelser och gränser:



Utgående bestämmelser. (Totalhöjd +44,5 meter (RH00), föreskriven höjd över nollplanet +33,2 meter (RH00), kryssmark inom markerat egenskapsområde).



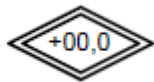
Utgående användningsgräns



Kvartersmark utgår

Tillkommande planbestämmelser

L-GATA Markanvändning lokalgata



Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (RH00)

+00,0

Föreskriven höjd i meter över nollplanet (RH00)

Genomförandetiden är 5 år från det datum ändringen vinner laga kraft.

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.

Ändringen för det på kartan markerade området gäller tillsammans med underliggande detaljplan för fastigheterna Lännersta 1:970 m.fl. (Prästkragens väg), Dp 257.

Planförslaget omfattar:

- Ändring av plankarta med planbestämmelser och ändring av plan- och genomförandebeskrivning
- Kartbilaga med gränsen för denna planändring
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar:

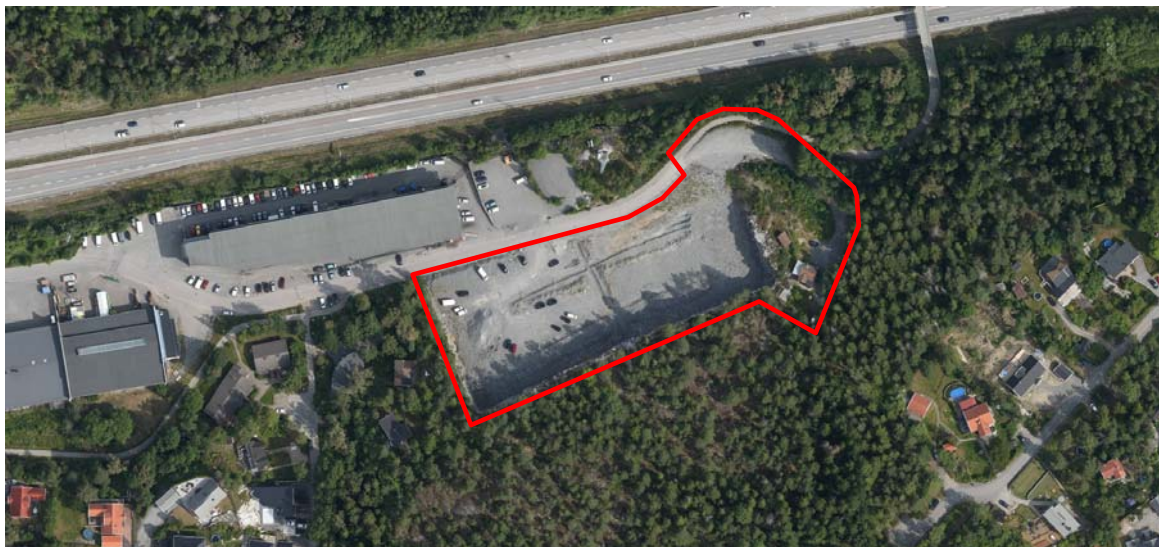
- Gällande detaljplan

Bakgrund

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 Elektrosandinavisk Teknikutveckling AB, där byggrätt finns att uppföra ett nytt handelshus, samt fastigheten Lännersta 1:10 som ägs av Nacka kommun och omfattar en vändplan.



Föreslagen plangräns

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

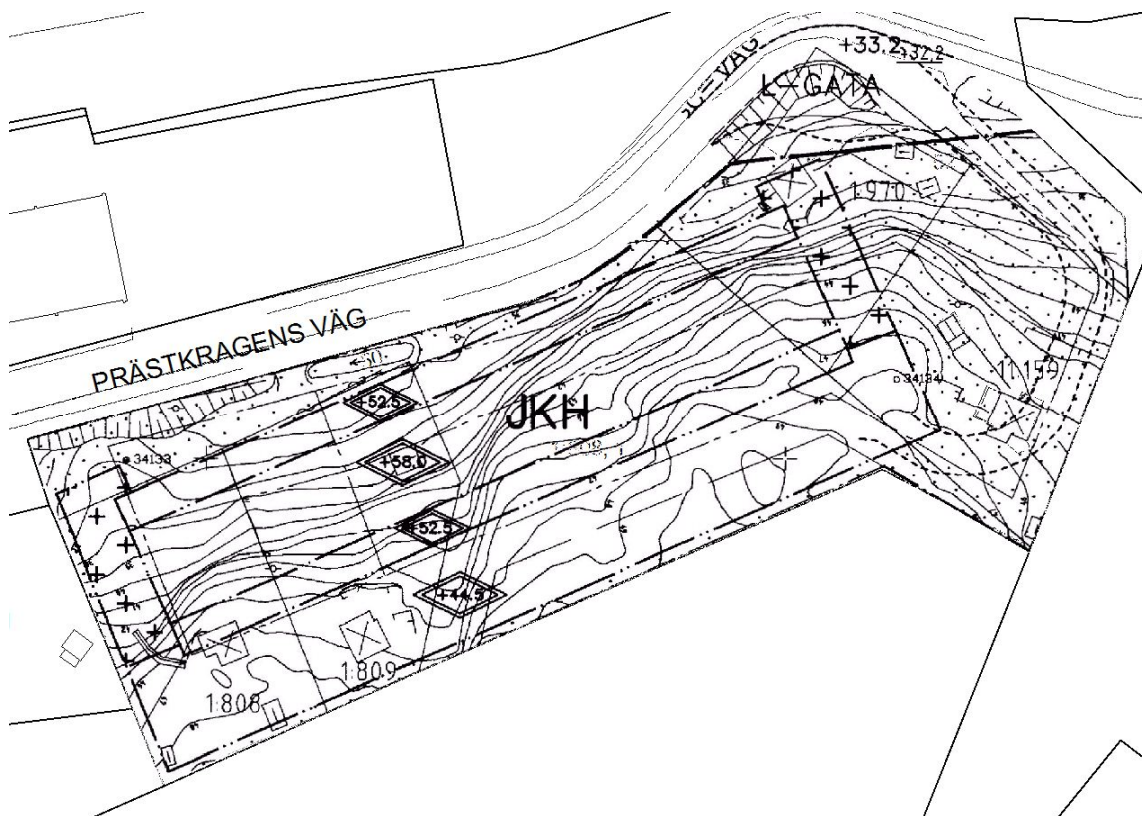
Föreslagen ändring strider inte mot kommunens översiktsplan, antagen 2012.

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 ändringen 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.



Urklipp med gällande detaljplan, dp 257.

Planens syfte och huvuddrag

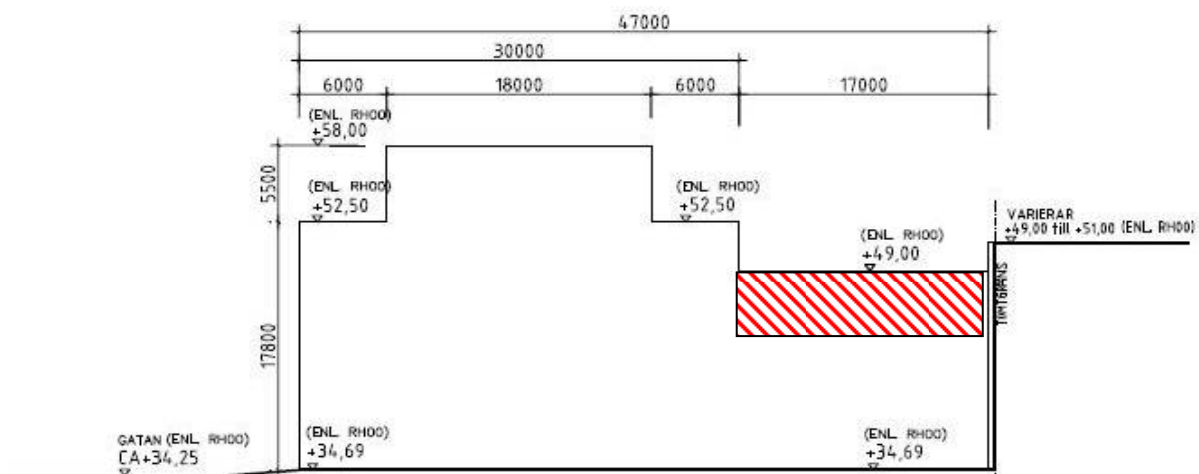
Syftet med planändringen är att möjliggöra uppförandet av ett handelshus i enlighet med vad detaljplanen ursprungligen syftade till. Planändringen innebär att högsta tillåtna totalhöjd på en del av fastigheten höjs, från plushöjd +44,5 meter (RH00) enligt gällande detaljplan, till + 49 meter (RH00), 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). Plusmarken utgår i den nordöstra delen av byggrätten och får byggrätt med en högsta totalhöjd på byggnad om +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 för att möjliggöra en bättre anpassning av vändplanen till rådande förhållanden och en bättre lutning på angöringsväg/ramp till den nya byggnaden. Detta innebär att en del av kvartersmarken ändras till allmän platsmark.

Bebyggelse

Ändringen av detaljplanen innebär en utökning av bygggrätten 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.



Sektion över detaljplanens höjder med ändringen av totalhöjden markerat med skraffering.



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 ej avsedda för räddningstjänstens åtkomst till byggnaden.

Behovsbedömning och planprocess

Denna ändring är av begränsad omfattning och bedöms sakna intresse för allmänheten. Förslaget är förenligt med översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 § (PBL 2010:900).

Tidplan

Samråd	kvartal 2 2015
Underrättelse	kvartal 4 2015
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	kvartal 1 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

Höjningen och utbyggnaden av vändplanen bekostas av exploitören Elektrosandinavisk Teknikutveckling AB enligt exploateringsavtal. Planändringen innebär ingen kostnad för kommunen.

Avtalsfrågor

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören. Avtalet reglerar kostnaden för planarbetet. Kommunen har upprättat ett avtal för reglering av genomförandefrågor så som fastighetsbildning och andra exploateringsfrågor. Avtalet reglerar även kostnader kopplat till genomförandet. Avtalet ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Norconsult AB genom uppdragsledande planarkitekt, Erik Wikström, samt medverkande planarkitekt Adam Peterson.

Nacka kommun:

Tove Mark, planarkitekt

David Arvidsson, exploateringsingenjör

Peter Skogberg, exploateringsingenjör

planenheten

exploateringsenheten

exploateringsenheten

Planenheten

Angela Jonasson

Biträdande Planchef

Tove Mark

Planarkitekt