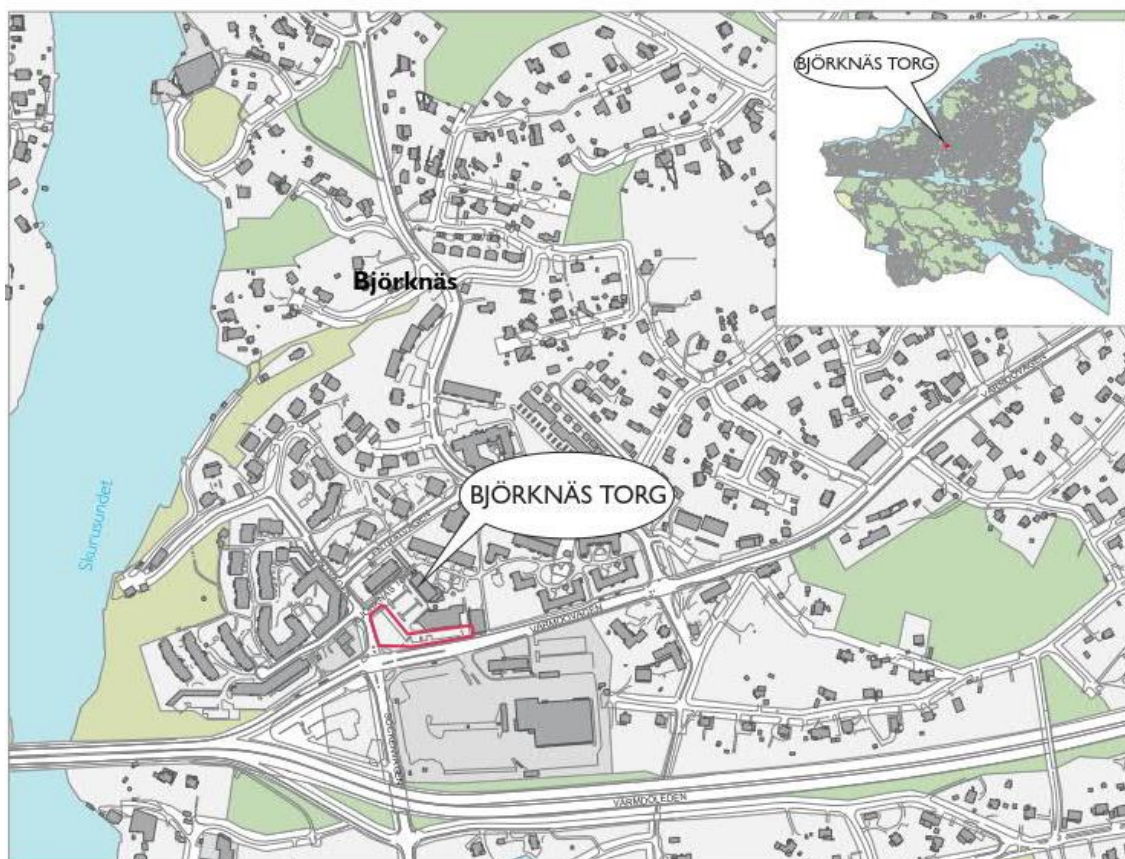


Tillägg till PLANBESKRIVNING OCH PLANBESTÄMMELSER

Ändring av del av "Ändring av stadsplan för del av Björknäs, fastigheterna Björknäs 1:147, 27:1 m.fl." (S356), i Boo, Nacka kommun.

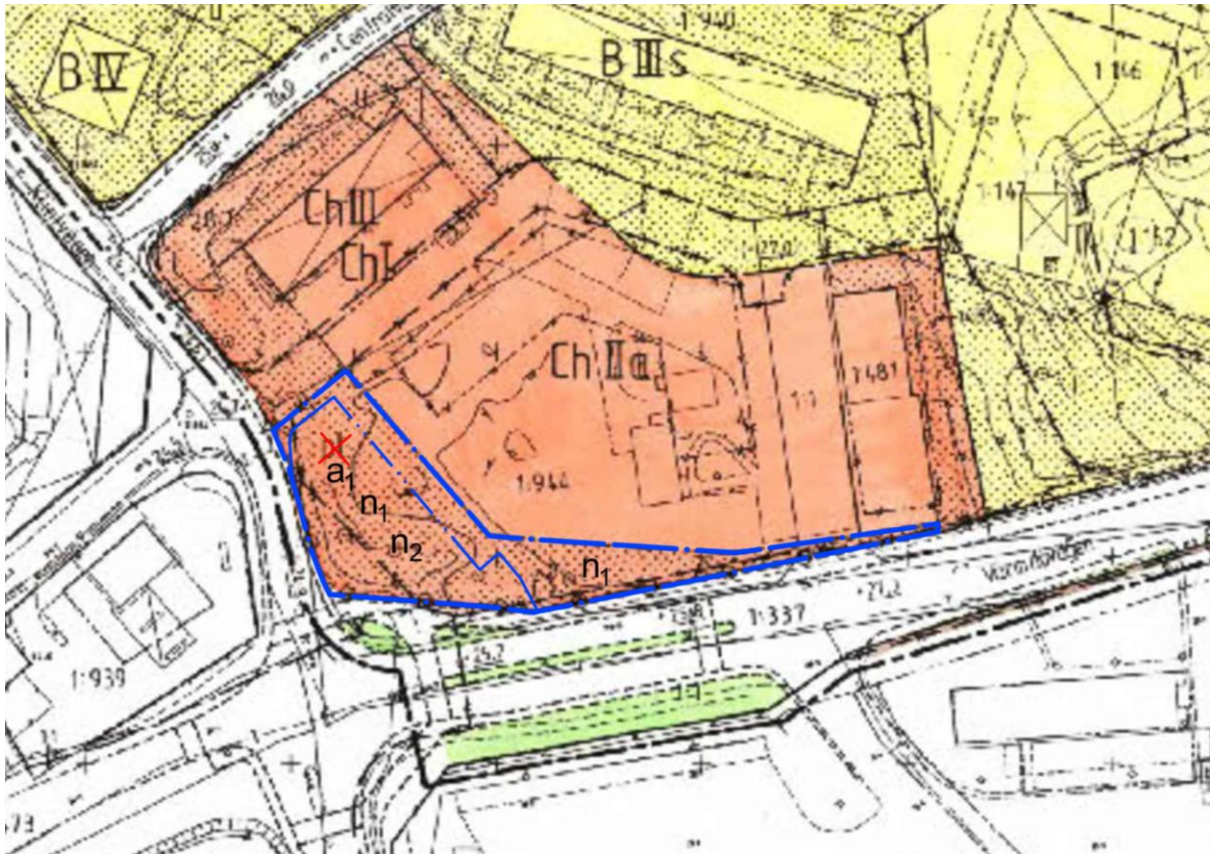
**Enkelt planförfarande
Upprättad på planenheten i maj 2015**





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

Tillägg till PLANKARTA

Plankartan ändras enligt nedanstående redovisning och förklaring.

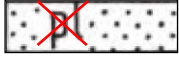


Gränser

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

Tillägg till PLANBESTÄMMELSER

Utgående planbestämmelse:

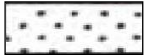


Med pl och punktprickning betecknad mark ska anordnas som planterat skyddsområde och får icke bebyggas eller användas för parkering.

Tillkommande planbestämmelser:

n₁ Ekar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark, ska bevaras. Efter lovprövning kan träd som innebär fara för liv eller egendom få fällas med villkor att återplantering sker.

n₂ Minst 65 % av ytan ska bestå av genomsläppliga ytskikt.



Byggnad får inte uppföras.

Tillkommande administrativ bestämmelse:

a₁ Bygglovplikt gäller för markbeläggningen.

Inom område betecknat med n₁ krävs marklov för fällning av ekar med en stamdiameter om 0,3 meter eller större, mätt 1,3 meter över mark.

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

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Handlingar

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen, PBL (2010:900) som gällde till och med december 2014.

Planförslaget omfattar:

- Tillägg till plankarta, tillägg till planbestämmelser, tillägg till planbeskrivning och tillägg till genomförandebeskrivning.
- Kartbilaga med gränsen för denna ändring.
- Fastighetsförteckning.

Övriga handlingar:

- Gällande detaljplan.

Bakgrund

Läge, areal & markägoförhållande

Ändringen omfattar del av fastigheten Björknäs 28:1, i kommundelen Boo. Arealen är cirka 1500 kvadratmeter och utgörs till största delen av en gräsyta mellan befintlig parkering och Klintvägen. Fastigheten Björknäs 28:1 ägs av Lennart Ericsson Fastigheter AB.



Planområde för denna ändring.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Föreslagna ändring strider inte mot översiktsplanen.

För området gäller stadsplan 356, Ändring av stadsplan för del av Björknäs, fastigheterna Björknäs 1:147, 27:1 m.fl., som vann laga kraft 1987. Genomförandetid saknas. Gällande

stadsplan tillåter centrumbebyggelse i två våningar. Nordost om korsningen Klintvägen/Värmdövägen finns mark som inte får bebyggas och ska innehålla ett planterat skyddsbälte. Detta område berörs av föreslagen ändring.

Ett positivt planbesked för ändringen gavs 2013-11-20 och beslut om planuppdrag fattades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2014-08-27, § 207.

Planändringens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att tillåta anordnandet av parkeringsplatser inom det berörda området och samtidigt skydda befintliga ekar. Därmed möjliggörs utbyggnad av de lokaler som idag nyttjas för livsmedelshandel. Byggrätt för tillbyggnaderna finns enligt gällande stadsplan. En tillbyggnad åt söder medför dock att parkeringsplatserna mellan den befintliga byggnaden och Värmdövägen går förlorade. Dessa kan genom planändringen ersättas på den yta som i gällande plan är markerad som planterat skyddsbälte vid korsningen Klintvägen/Värmdövägen. Detta görs genom att bestämmelsen om planterat skyddsbälte utgår och ersätts med bestämmelse om att byggnad inte får uppföras.



Illustration över hur parkeringen skulle kunna anläggas och befintliga träd som skyddas med ny planbestämmelse. Förslag på placering av ett tillkommande träd.

Mark och växtlighet

Fyra större ekar skyddas genom ny planbestämmelse som anger att träd med en stamdiameter om 0,3 meter eller större ska bevaras. Marklov för fällning kan sökas om

träden skulle utgöra fara för liv eller egendom. Trädet ska då ersättas med nytt. För att värna träden ska så mycket som möjligt av kringliggande ytor ha genomsläppliga ytskikt. En bestämmelse införs om att minst 65 % av ytan ska bestå av genomsläppliga ytskikt. Det motsvarar alla ytor för parkering utom körbana. De genomsläppliga parkeringsytorna bör anläggas med marksten, hålstensbetong eller motsvarande. För att säkerställa ekarnas välmående bör anläggandet av parkeringen ske i samråd med en representant från Nacka kommuns park- och naturenhet, som säkerställer att ekarna inte skadas i byggskedet. Detta bör följas upp i bygglovskedet. Planen föreslår plantering av en ny ek, vilket skulle förstärka ekbiotopen på platsen.

Bebyggelse

Tillägget syftar inte till att utöka bygggrätten på fastigheten men möjliggör, genom nya parkeringsplatser, att befintlig bygggrätt kan utnyttjas.

Dagvatten

Enligt Nacka kommuns riktlinjer ska dagvatten i första hand omhändertas lokalt inom fastigheten. Utomhusparkeringar för mer än 20 fordon kräver normalt sett oljeavskiljare. Alternativt kan parkeringsytor utföras genomsläppliga.

Behovsbedömning

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).

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Tidplan

Samråd och underrättelse	2:a och 4:e kvartalet 2015
Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden	1:a kvartalet 2016

Genomförandetid

Genomförandetiden för ändringen 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.

Fastighetsrättsliga frågor

Planändringen innebär ingen förändring av fastighetsindelningen.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats utanför planändringen. Inom planändringen ingår ingen allmän platsmark.

Inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för iordningställande och skötsel.

Bygglov och anmälan

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

Avtal

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

Ekonomiska frågor

Kommunen påverkas inte av planens genomförande då det bekostas av exploatören.

Medverkande

Planhandlingarna är framtagna av Erik Wikström, arkitekt på Norconsult AB.

Nacka kommun:

Tove Mark, planenheten

Love Edenborg, planenheten

Lennart Bohman, kultur-och fritidsenheten

Anita Priebe, park-och naturenheten

Planenheten, Nacka kommun

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Tove Mark
Planarkitekt