

Tillägg till **PLANKARTA, PLANBESTÄMMELSER** samt **PLAN- OCH GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**

Revidering av detaljplanen **Sydöstra Lännersta 2** **(Område W)** för Lännersta 1:876 i Boo, Nacka kommun

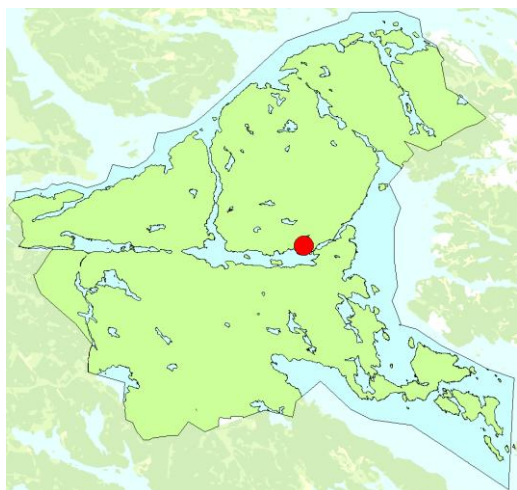
Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i januari 2014

Handlingar

Revideringen av planförslaget omfattar:

1. Detta tillägg till plankarta, planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Fastighetsägareförteckning



Läge, areal och markägoförhållanden

Planområdet Sydöstra Lännersta 2 (Område W) är ett så kallat förnyelseområde i södra Boo, där arbete pågår med att ta fram en detaljplan. Den aktuella planändringen gäller dock endast för huvuddelen av den privatägda, men huvudsakligen obebyggda, fastigheten Lännersta 1:876 som ligger mellan Gammeludsvägen och Hälsingevägen. Fastigheten är idag drygt 6850 kvm, men ca 250 kvm av fastigheten är i planförslaget utlagt som lokalgata som kommunen ska lösa in, varför planområdet är på ca 6600 kvm.



Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För Lännersta 1:876 gäller idag områdesbestämmelser OB2 med kompletterande OB20. OB2 från 1992-04-02 gav en utbyggnadsmöjlighet för fritidshus på 45 kvm med loft samt 20 kvm uthus eller garage. OB20 togs fram 2005-11-11 för att möjliggöra utbyggnad av fritidshus till 75 kvm med loft samt 20 kvm uthus eller garage. För de hus inom området som är permanentklassade gäller dock inte områdesbestämmelserna.

I Nacka kommuns översiktsplan från 2012 är Södra Boo utlagt som gles blandad bebyggelse dominerad av bostäder men med möjlighet även för andra verksamheter. I översiktsplanen anges att tillkommande bostäder i Södra Boo i huvudsak ska vara i form av friliggande småhus, men även med inslag av gruppbyggda småhus eller mindre flerbostadshus.

Revideringen omfattar en del av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). Beslut om att påbörja planarbetet togs i och med att kommunstyrelsen 2005-01-10, § 11, godkände startpromemorian för detaljplanen. Detaljplanen var på samråd under maj – juni 2011 och på utställning under april – maj 2013.

Planprocessen

Revideringen av detaljplanen för Lännersta 1:876 görs med utgångspunkt från utställningshandlingarna för Sydöstra Lännersta 2 (Område W). De ändringar som revideringen innebär jämfört med utställningshandlingarna kommer att inarbetas i detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 till antagande.

Ett särskilt utlåtande kommer att tas fram för inkomna synpunkter under samrådet för planändringen. Det särskilda utlåtandet kommer att behandlas politiskt i samband med antagandet av Sydöstra Lännersta 2.

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Förslaget hanteras som enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §. Samrådstiden för närboende kommer att vara minst 3 veckors under januari – februari.

Plan- och bygglagstiftning

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag PBL (2010:900). Enligt övergångsbestämmelserna i den nya lagen skall bestämmelserna i den tidigare plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) tillämpas för planärenden som påbörjats före den nya lagens införande. Detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) påbörjades tidigare varför ÄPBL tillämpas även för denna revidering av detaljplanen.

Tillägg till PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Utgående bestämmelse:

S – ”Skola”

e₁ – Utnyttjandegrad på villatomt

fril. – ”Endast friliggande hus”



”Friliggande huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får efter grannens hörande placeras närmare, dock minst 1,0 m från tomtgräns. Parhus får byggas i gemensam fastighetsgräns”

”Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i en våning är högst 6,5 m. Nockhöjd för huvudbyggnad som uppförs i två våningar är högst 8,0 m. Nockhöjd för uthus och garage är högst 4,0 m. Uthus och garage får endast uppföras i ett plan.”

Tillkommande bestämmelse:

B – ”Bostäder”

e₄ – ”Bostadsbyggnader får ej uppta större byggnadsarea än 10 % av fastigheten. Utöver det får max 20 m² komplementbyggnad uppföras per lägenhet och max 30 m² gemensam byggnad för t.ex. sophantering uppföras. Utöver ovan angiven byggrätt får även balkong som skjuter ut max 2,5 m från fasad byggas.”

”Bostadsbyggnad ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage- och uthusbyggnader får efter grannens hörande placeras närmare, dock minst 1,0 m från tomtgräns.”

v – ”Nockhöjd för bostadsbyggnad är högst 9,0 m. Nockhöjd för uthus och gemensamma byggnader är högst 4,5 m.”

Bestämmelser som behålls:

e₂ ”Största antal tillåtna fastigheter”

z – Marken ska vara tillgänglig som arbetsyta eller för anpassning för vägslänt

II – ”Högsta antal våningar”

”Dagvatten inom kvartersmark ska så långt möjligt infiltreras.”

”Genomförandetiden slutar 10 år efter att planen vunnit laga kraft.”

Bestämmelser som ändras:

u – ”Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar” flyttas något österut.

Prickmark – ”Mark där byggnad inte får uppföras” minskas i omfattning.

Tillägg till PLANBESKRIVNINGEN

Syftet med planändringen är huvudsakligen att ändra markanvändningen för fastigheten Lännersta 1:876 från skolverksamhet till bostadsändamål. Vid utställningen av detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 hade det framkommit att kommunen hade möjlighet att köpa fastigheten Lännersta 1:672, som angränsar till den befintliga Sunnebo förskola strax nordväst om planområdet. Beslut togs i kommunfullmäktige (KF) den 17 juni 2013 om att fastigheten Lännersta 1:672 ska köpas in för att möjliggöra för utbyggnad av Sunnebo förskola. Enligt inkomna utställningsyttranden från både utbildningsnämnden och kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott (KSSU) kommer beslutet i KF att innebära att den föreslagna förskoletomten i Sydöstra Lännersta 2 (Område W) inte längre behövs för att tillgodose tillkommande behov av förskoleplatser i området.

Lännersta 1:876 är kuperad, med en höjdskillnad inom området på ca 14 m. Fastigheten är skogsbevuxen och huvudsakligen obebyggd, förutom några mindre byggnader.

Revideringen av detaljplanen upptas endast av kvartersmark och berör alltså inga allmänna intressen. Hela området planläggs för bostadsändamål, med utnyttjandegraden reglerad enbart som en andel av fastighetens storlek. Planbestämmelserna möjliggör för uppförande

av både friliggande hus, parhus och grupphusbebyggelse. Antalet fastigheter i området begränsas till 1, vilket gör att en bostadsrättsförening blir en trolig lösning.

För att förenkla ett bebyggande av särskilt de centrala delarna av fastigheten minskas området som inte får bebyggas och området som ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar för dagvattenhantering flyttas österut.

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten. Angöring kan ske från både Gammeluddsvägen och Hälsingevägen, och kan med fördel placeras i anslutning till det område som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar .

Eftersom planförslaget möjliggör för grupphusbebyggelse i form av bostadsrättsförening är det viktigt att de boende i området gemensamt ansvarar för och kan använda området. Om det uppförs ett större antal lägenheter är det viktigt att planera för gemensamma lösningar för angöring, parkering, sophantering samt gemensamma ytor för lek och umgänge.

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Detaljplanens genomförandetid gäller i 10 år från det datum detaljplanen för Sydöstra Lännersta 2 (Område W) vunnit laga kraft. Kostnader för planarbete och exploateringsbidrag till allmänna anläggningar i anslutning till planområdet kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförande av detaljplanen.

Eftersom planändringen kommer att inarbetas i antagandehandlingarna för Sydöstra Lännersta 2 kommer planändringen inte att medföra något genomförande i sig. Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Preliminär tidplan

Januari – februari 2014
Juni 2014

Samråd och underrättelse
Antagande i kommunfullmäktige

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Johan Håkansson
Planarkitekt