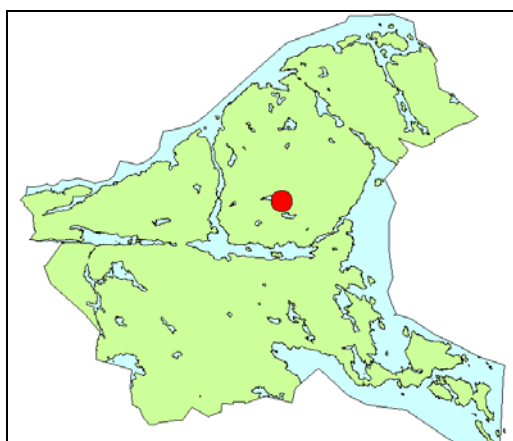


PLANBESKRIVNING

Detaljplan för fastigheten Lännersta 14:1 och del av Lännersta 10:1, Vallmons väg 1, i kommundelen Boo, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i november 2013



Detaljplaneförslaget omfattar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanen kommer möjliggöra småindustri, kontor, handel (men ej dagligvaruhandel) och bilservice. Högsta tillåtna bruttoarea kommer att utökas gentemot nuvarande detaljplan, därutöver kommer t ex bestämmelser om byggnadshöjd och mark ej avsedd att bebyggas att justeras.

Planförslaget är upprättat enligt nya plan- och bygglagen (2010: 900) alternativt äldre plan- och bygglagen (1987:10). **OBS: Ska även framgå på plankartan!**



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	2
Förutsättningar	2
Planförslaget	4
Konsekvenser	5
Genomförandefrågor	5

SAMMANFATTNING

Byggmax AB önskar etablera byggvaruhandel på aktuell fastighet. Det innebär att en ny detaljplan tillåter även handel samt att planbestämmelser om byggnadshöjd, byggnadsarea mm måste ändras. Nuvarande verksamhet med bilprovning ska vara kvar men i mindre omfattning.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Läge, areal & markägförhållanden

Planområdet ligger i kommundelen Boo vid Lännerstavägen/Prästkragsväg och omfattar Lännersta 14:1 och del av Lännersta 10:1. Lännersta 14:1 är ca 14600 kvm och ägs av Byggmax AB.



Översiktlig planering

Enligt Nacka översiktsplan "Hållbar framtid Nacka" är området avsett för verksamheter.

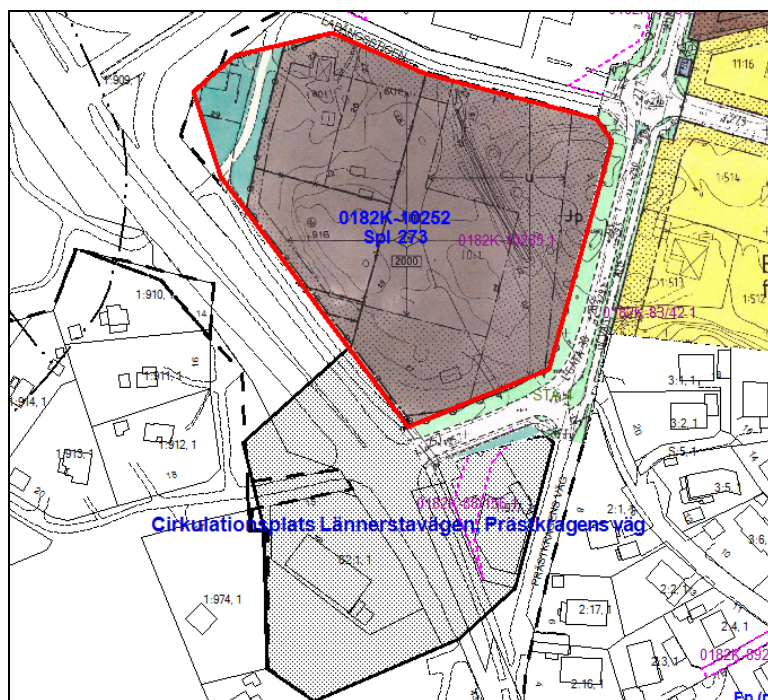
Andra intilliggande projekt

Vid infarten till verksamhetsområdet från Lännerstavägen pågår ett stadsbyggnadsprojekt för ombyggnation av vägkorsningen som påbörjades 2005 (projekt 9403).

Detaljplaner

Fastigheten Lännersta 14:1 omfattas av Stadsplan 273 (laga kraft 9 december 1976) och utgör område för småindustri med en högsta byggnadsarea om 2000 kvm och högsta

byggnadshöjd på 5,5 m. Över fastigheten går en ledningsrätt för dagvattenledning. Förutom befintlig in- och utfart råder utfartsförbud runt fastigheten. Längs östra fastighetsgränsen finns en remsa för skyddsplantering där befintlig vegetation ska sparas. I västra delen anger detaljplanen ett område för park eller plantering där en gångväg går, denna del ligger inom Lännersta 10:1. Angränsande detaljplan (Dp 91) anger parkmark längs Prästkragens väg.



Området idag

Fastigheten nyttjas idag av Bilprovningen vilken även fortsättningsvis avser att ha kvar verksamheten men i mindre omfattning.

Gator och trafik

Prästkragens väg har en bredd på ca 5,5 m. Det befintliga gång- och cykelvägen som går längs östra sidan på Prästkragens väg är utpekad som ett kommunalt cykelstråk.

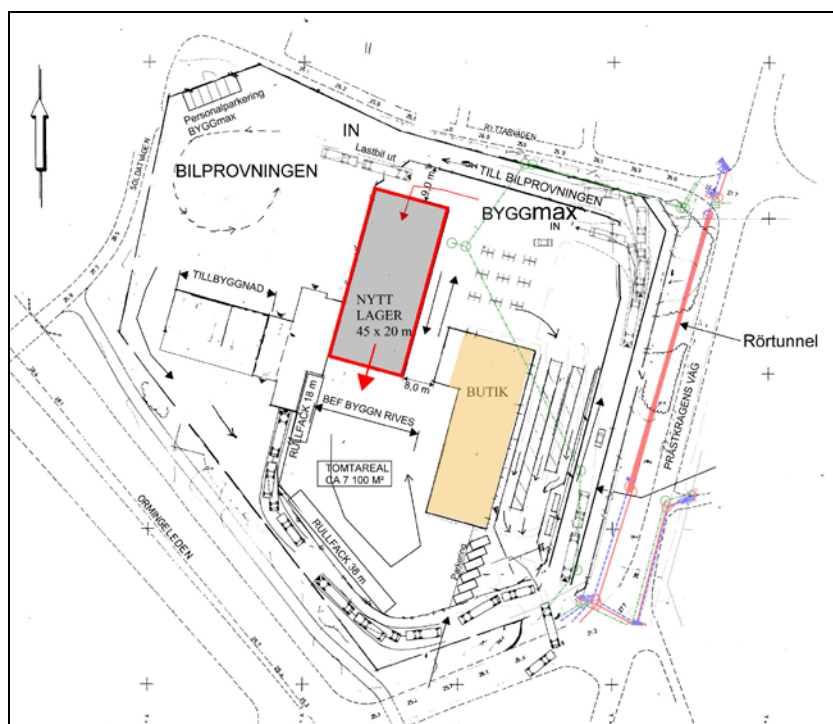
Teknisk försörjning

Fastigheten är försörd med kommunalt vatten och avlopp och ansluten till dagvattennätet. En huvudledning för dagvatten går över fastigheten och omfattas av ledningsrätt. Området ska vara tillgängligt för underhåll och ha en bredd av minst 10 meter. Del av ledningen är dock överbyggd och är förlagd med kringgjutning. Stadsplan 273 anpassades så att det överbyggda området inte var betecknat som u-område, således har befintlig byggnad tillkommit i enlighet med planbestämmelserna.

PLANFÖRSLAG

Nya byggnader

Avsikten är att uppföra bl a en ny lagerbyggnad för byggvaror samt en tillbyggnad för bilprovningen. En av de befintliga byggnaderna byggs om till byggvarubutik. Tillkommande byggnadsarea beräknas till ca 1400 kvm vilket ger en sammanlagd byggnadsarea om ca 2800 kvm. Detaljplanen medger 3000 kvm bruttoarea och en totalhöjd på 8,5 meter.



Förslag till utbyggnad

Mark och växtlighet

Ingen befintlig vegetation inom Lännersta 14:1 har bedömts behöva skydd med planbestämmelser.

Gator och trafik

Infart/utfart kommer att vara kvar i nuvarande läge dvs i fastighetens syd-östra hörn. Vid infarten till verksamhetsområdet från Lännerstavägen pågår ett stadsbyggnadsprojekt för ombyggnation av vägkorsning. En utredning har tagits fram (2013-09-09, Ramböll projekt 1320001205) för att klargöra behovet av åtgärder i korsningen. Enligt denna behöver inte ytterligare gatumark tas i anspråk som berör Lännersta 14:1.

Prästkragens väg har en bredd som är i underkant för två mötande lastbilar. Bredden har begränsats på grund av att va-ledningar längs västra sidan av Prästkragens väg är grunt förlagda i tunnel.

Biluppställning ska ske inom kvartersmark. Generellt angivna parkeringstal per 1000 kvm/BTA är för kontor och industri ca 15-20 platser och för handel ca 25-30 platser



KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Planenheten gör bedömningen att detaljplanens genomförande inte innebär en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Buller

Verksamheten kommer att leda till ett ökat antal transporter vilket innebär mer buller vid vissa tider.

Natur

Föreslagna förändringar berör redan ianspråktagen kvartersmark.

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte att överskridas.

Dagvatten

En större yta än idag kommer att hårdgöras. Fastigheten Lännersta 14:1 ska förses med oljeavskiljare. Fastigheten är ansluten till kommunala dagvattennätet, men för att minska störbelastning på recipienten Bagarsjön är fördröjning/infiltrering av dagvattnet önskvärd i enlighet med kommunens dagvattenpolicy. Lämplig belastning till kommunens nät får avgöras vid projektering.

Hushållning med naturresurser och klimatpåverkan

Ny byggnad uppvärms med luftvärmepump och frånluftsvärmeväxlare. Verksamheten kommer leda till ökat antal transporter.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder samt de ekonomiska förutsättningar som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Beskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan ska fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Inga allmänna anläggningar planeras. Byggstart kan tidigast ske under kvartal 1 2014 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den tidpunkt detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Nacka kommun ska vara huvudman för allmänna platser. Fastighetsägaren till Lännersta 14:1 blir huvudman och ansvarar för utbyggnaden på kvartersmarken .

Genomförandeorganisation

Mark- och avtalsfrågor

Markfrågor samt exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs inom kommunen av mark- och exploateringsenheten, Nacka kommun.

Fastighetsbildning m.m.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Bygglov och bygganmälan

Exploatören skall ansöka om bygglov och anmälan för tekniskt samråd hos bygglovenheten. För att påbörja bygget krävs startbesked.

EI

Boo energi ansvarar för utbyggnad och drift av elnätet.

Tekniska åtgärder för att möjliggöra planförslaget

Fastigheten Lännersta 14:1 ska förses med oljeavskiljare. Lämplig belastning till kommunens dagvattennät får avgöras vid projektering.

Ekonomiska frågor

Allmänna gator, park m m

Inga allmänna anläggningar avses att byggas ut.

Vatten och avlopp samt dagvatten

Lännersta 14:1 är ansluten till kommunalt VA och dagvattennätet. Kostnader för eventuella åtgärder för dagvattenhantering (rening/fördrojning) kommer att belasta exploatören.

Bygglov

Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan enligt gällande taxa.

Avfall

Avfallshanteringen ska lösas på kvartersmark så att den uppfyller Handboken för avfallsutrymmen såsom för transportväg, ev vändplaner, gångväg och soputrymmen.

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt