



Planbeskrivning för ändring genom tillägg till
detaljplan för del av Tollare 1:16
ANTAGANDEHANDLING
Upprättad december 2014 och
justerad i juni 2015

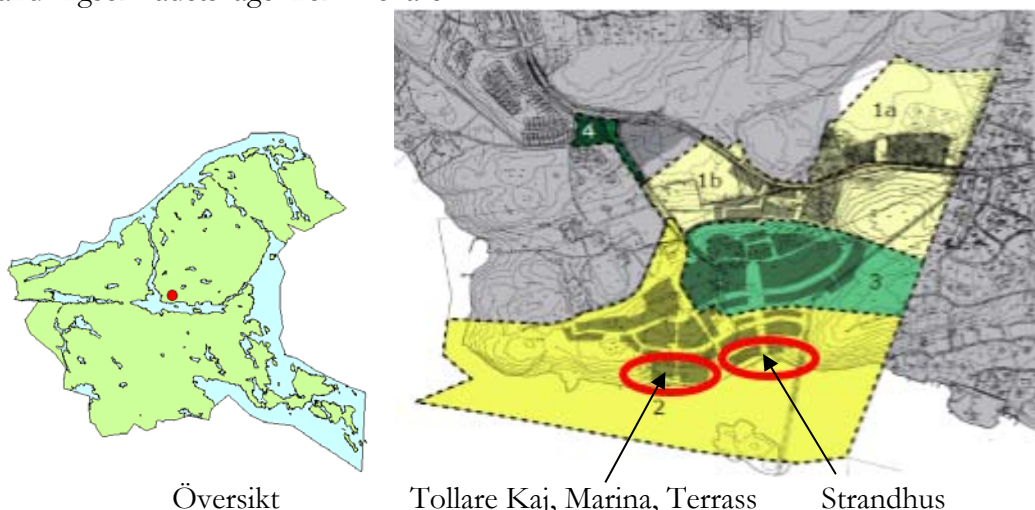
Dnr: MSN 2014/91-214

Ändring genom tillägg till detaljplan, dp 526, för del av Tollare 1:16 m.fl., Marinan, Terrassen, Kajhusen och Strandhusen inom delplan 2, i Boo Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Upprättad på planenheten i december 2014 och justerad i juni 2015

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



Översikt

Tollare Kaj, Marina, Terrass

Strandhus

Planens syfte

Planändringen syftar till att få till bättre disposition av bostadshusen, ge utrymme för ventilationsinstallationer på husens vindar, förse vissa hus med sedumtak, förenkla parkeringslösningen samt justera byggrätten på kajen för att medge en lägre och annan husutformning än tidigare planerad samt en utökning av byggrätten för Strandhusen.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanelekta med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning jämte bilagda illustrationer
- Fastighetsförteckning
- Som underlag finns även kvalitets- och gestaltungsprogram för Tollareområdet

Planförslaget

Området inom vilket planändringen föreslås ingår i detaljplanen för Tollare delplan 2, som vann laga kraft den 11 maj 2012. Planändringen berör den södra delen utmed Lännerstasunden. Föreliggande planförslag ska gälla tillsammans med underliggande detaljplan (dp 526). Kvalitets- och gestaltungsprogrammet utgör underlag till nybebyggelsen.

Ändringen av detaljplanen aktualiserades i samband med den pågående detaljprojekteringen av bebyggelsen inom delplan 2. Förslaget innebär i huvudsak att bostadshusens totalhöjd och gårdarnas bjälklagshöjd justeras något utan att förändra antalet våningar. Vidare föreslås en mindre justering av balkonger och burspråk. Det stora parkeringsgaraget under Terrasshusen minskas genom att Strandhusens parkeringsplatser flyttas till garage under dessa hus. Strandhusens byggrätt utökas för garage och ytterligare lägenheter. Kajhusen byggrätt minskas och ges en annan utformning, som byggrätten anpassas till.

För att klara Strandhusens bilplatsbehov krävs att de överbyggda gårdarna utökas, vilket innebär att utsikten från Utsiktsgatan mellan två av husen begränsas något. För att dölja garagedäckens södra sida mot Lännerstasunden föreslås en ökad byggrätt genom en påbyggnad av garagen med bostäder. Sammantaget ökas antalet lägenheter från, i gällande och underliggande detaljplan, 105 lägenheter till cirka 140 lägenheter.

För bättre anpassning till topografin för Terrasshusen föreslås en mindre förskjutning för delar av bebyggelsen samt att Kajhusen får en lägre och annan utformning än tidigare planerad, vilket medger bättre sikt och ljusförhållanden mot Lännerstasunden för bakomliggande bostäder. Kajhusen var i gällande detaljplan planerade i tre våningar och innehöll nio lägenheter i radhusform. I ändringsförslaget skjuts byggrätten något väster ut. Öster om kajhusen bildas härvid en allmän plats, som ska utformas som en torgbildning med sittplatser, skild från gatan genom en avvikande markbeläggning, t.ex. markbetongsten. Kajhusen omfattar tre radhus i två våningar jämte en restaurang. Bilplatsbehovet för Terrasshusen, Marinan och Kajhusen tillgodoses i det större garaget under terrasshusen.

Ändringarna ligger, med undantag för en mindre del av kajhusens västra del, inom gällande kvartersgränser. Planförslaget överensstämmer i allt väsentligt med kvalitets- och gestaltungsprogrammet för Tollareområdet.

Planändringen har initierats av NCC AB, som är fastighetsägare och exploatör. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2014-10-15, § 258, att upprätta förslag till detaljplan.

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. Strandskyddsförordnandet upphävdes av Länsstyrelsen i beslut 2008-06-16. Planändringen har upprättats med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler 5 kap 7 §.

Behovsbedömning

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

Tillägg till GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringsförslagets genomförandetid går ut den 22 maj 2022, d.v.s. enligt underliggande detaljplans.

Ändringen av detaljplanen innebär, förutom en mindre justering av Kajhusens kvartersgräns mot gatan och att en ny mindre torgyta bildas öster om dessa, som ska utformas i enlighet med gällande exploateringsavtal. I övrigt sker ingen förändring av allmän platsmark och medför därför inga övriga genomförandefrågor.

Tidsplan

29 sept. – 19 okt. 2015	Samråd och underrättelse
9 dec. 2015	Antagande i Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Tord Runnäs
Planarkitekt

Illustrationer ()

Vy visande Marinan, Kaj- och Terrasshusen



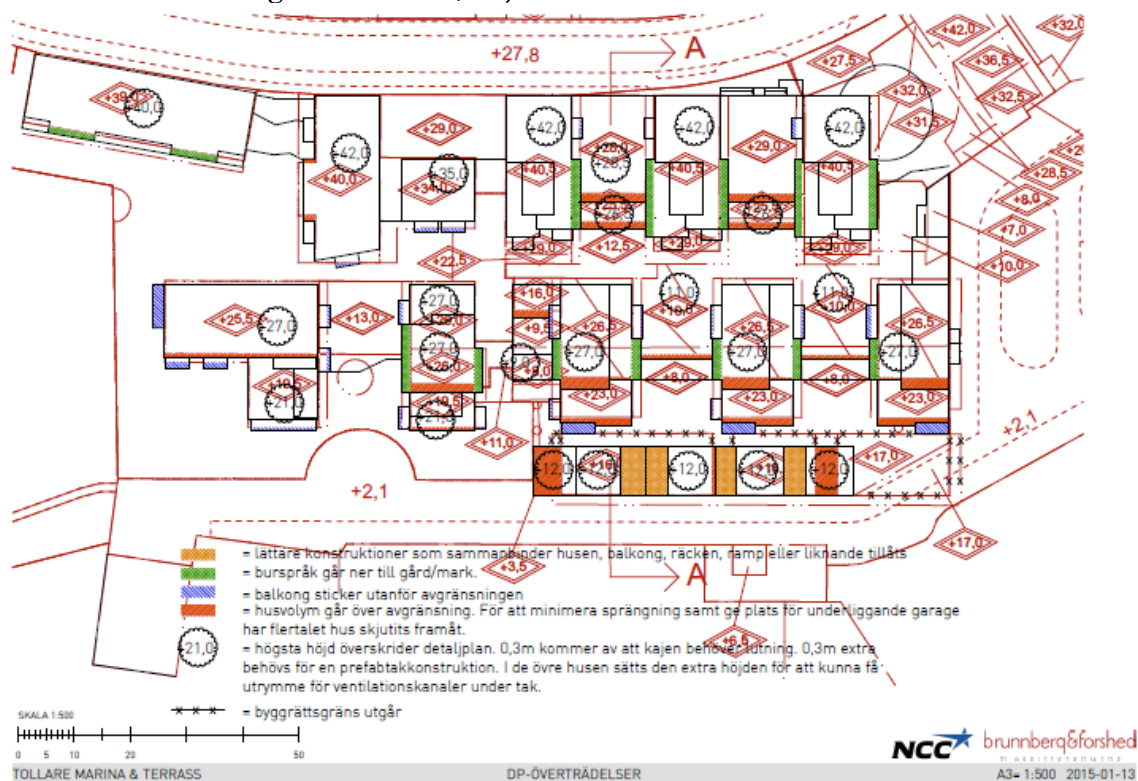
Illustration: Brunnberg & Forshed Arkitektkontor AB

Vy visande Strandhusen



Illustration: EQUATOR STOCKHOLM AB

Illustrerade förändringar av Marinan, Kaj- och Terrasshusen



Illustrerade förändringar av Strandhusen

