

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Ändring av detaljplan (DP 579) för Tollare kaj, del av Tollare I:140, i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

### **Sammanfattning**

Planändringens syfte är att begränsa kajhusens takutformning, vilket ger bakomliggande flerbostadshus bättre möjlighet till utsikt samt ökar genomsikten mellan husen. Planarbetet bekostas av exploatören.

### **Ärendet**

Planändringens syfte är att begränsa kajhusens takutformning, vilket ger bakomliggande flerbostadshus bättre möjlighet till utsikt mot Lännerstasunden samt ökar genomsikten mellan kajhusen.

Planändringen omfattar de planerade bostäderna och restaurangen, som kommer att uppföras på kajen i Tollare, söder om befintliga flerbostadshus. Förslaget omfattar del av gällande detaljplan, dp 579, från 2016. Planförslaget medför att planbestämmelserna ändras så att byggrätten till stora delar överensstämmer med den illustration på kajhusen, som redovisades som bilaga till den gällande detaljplanen.

Kommande planbestämmelser föreslås därför att takutformningen styrs genom en högsta nockhöjd kompletterat med en minsta taklutning samt restriktioner om förrådens placering.

### **Behovsbedömning**

En preliminär behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Kommunens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Planarbetets bedrivande**

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 §, då det är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande och med gällande detaljplans intentioner samt inte är av betydande

intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har initierats av Bonava Sverige AB. Kostnaden för nu föreslagen planändring kommer att debiteras Bonava och ingå som en del i det större projektet för Tollare, enligt gällande planavtal mellan NCC och kommunen.

## **Planenhetens bedömning**

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Förslaget strider inte mot översiktsplanen, är förenligt med kvalitets- och gestaltungsprogrammet för Tollare och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet avses att prövas som ett standardförfarande med möjlighet till ett begränsat förfarande, eftersom det endast berör ett fåtal fastighetsägare.

## **Tidplan**

Samråd / granskning	April / maj 2018
Antagande	Juni 2018

Planenheten

Angela Jonasson  
Tillförordnad planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Bilaga: Sökandes ansökan jämte ritningsbilagor

## **Översikt och preliminär plangräns**



Översikt



Tollare kajhus



2018-01-31

Nacka Kommun  
Miljö- och stadsbyggnad  
Planenheten  
Att. Tord Runnäs  
131 81 Nacka

**Ärende: Ansökan om ändring detaljplan 2 i Tollare avseende kajhusen och restaurangens utformning.**

Undertecknad ansöker härmed om ändring av gällande detaljplan 2 avseende rubricerade projekt.

Skälen till den önskade planändringen är följande:

- Tydlighet i begränsningen av byggrättens utsträckning i höjd.
- Begränsning av takutformningen genom införande av lutningspil vilket ger större utsiktsmöjligheter för flerbostadshusen lägenheter.
- Ändring av restaurangens tak genom införande av nockmarkering vilket delar in taket i två lika delar med pulpetutformning.
- Möjlighet att uppföra mindre förråd på terrasserna.
- Öka genomsiktligheten mellan kajhusen.

Ändringen innebär följande för kajhusen:

- Takutformningen styrs till att utformas som pulpettak med minimilutning på 15 gr.
- Skärpning av hur bakväggen på den plusskrafferade ytan skall utföras för att öka genomsiktligheten mellan husen samt möjlighet att bygga terrass.
- Byggrättsmöjlighet förråd införs på terrass i anslutning till respektive kajhus.
- Begränsning av maximal plushöjd.

Ändringen innebär följande för restaurangen:

- Takutformningen styrs till att utformas som pulpettak med minimilutning på 15 gr.
- Ny nockmarkering införs för delning av takytan i två lika delar för att skapa lika utformning på alla husen på kajen.
- Den plus-skrafferade ytan i anslutning till restaurangen ändras till prickmark.



Ändringarna önskas för att dels få till en nättare utformning av kajhusen för att inte uppfattas som en "mur" för bakomliggande lägenheter.

Det är viktigt att relation i maxplushöjder mellan kajhusen/restaurangen och flerbostadshusen behålls oavsett vilket höjdsystem som används.

Ändringarna kan studeras i detalj på tillhörande ritningsbilagor som översändes tillsammans med denna ansökan.

Detaljplan, utsnitt, med aktuellt område för planändring bifogas med önskade justeringar införda.

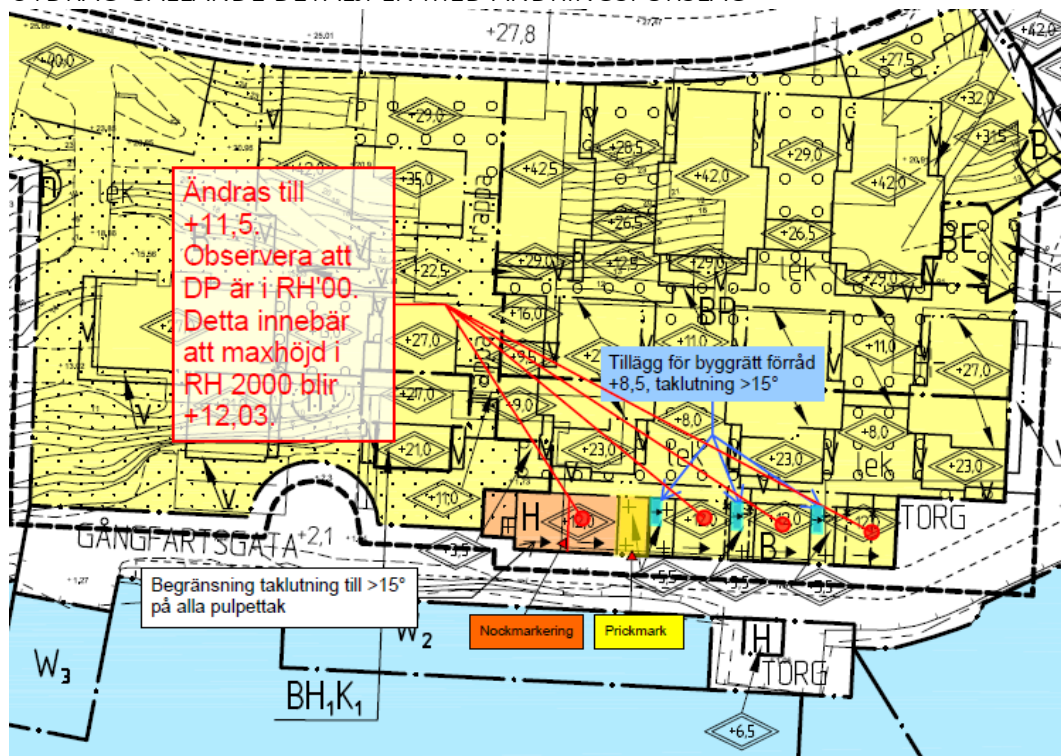
Bedömningen och förhoppningen är att planändringen skall kunna genomföras med normalt planförfarande i och med att det ligger inom kvartersområdets gränser för respektive projekt.

Kostnaderna för planändringen bekostas av Bonava Sverige AB med fakturering lika övrigt fakturering mellan parterna.

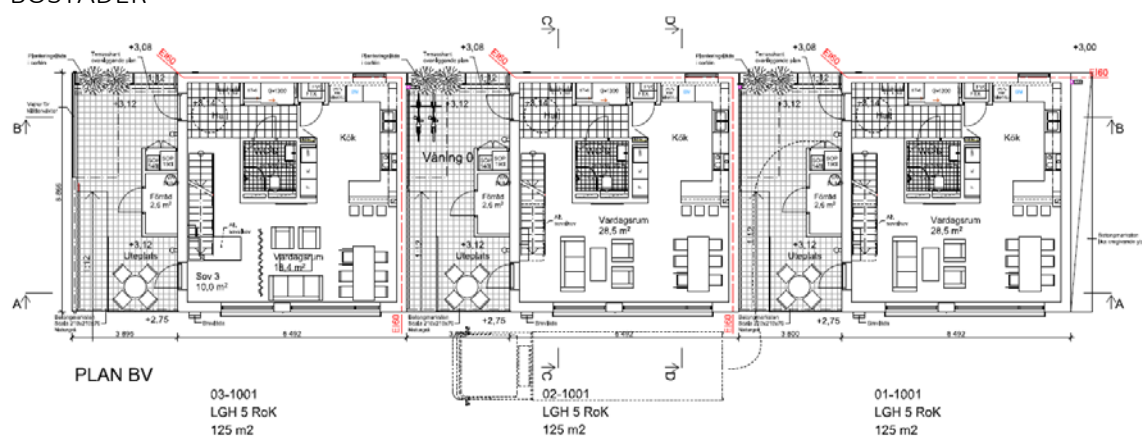
Med Vänliga Hälsningar

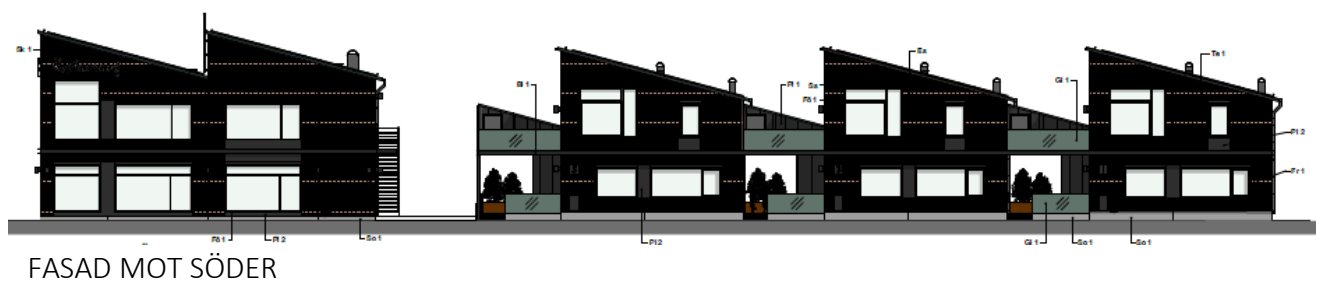
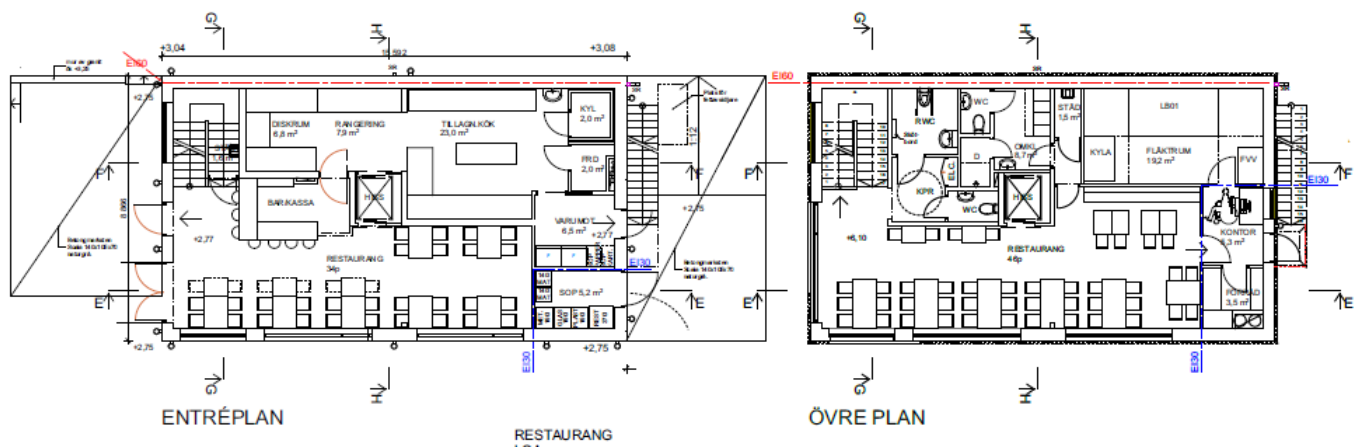
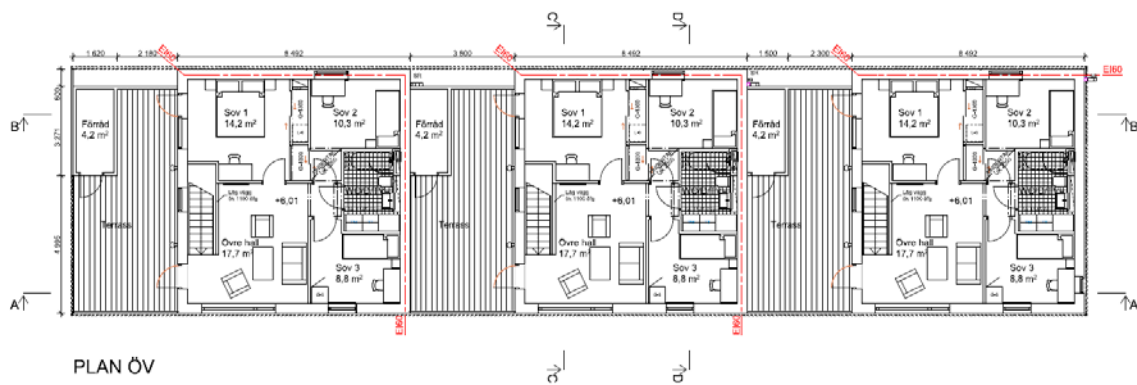
Anders Fallberg  
Projektchef, Bonava Sverige AB

## UTDRAG GÄLLANDE DETALJPLN MED ÄNDRINGSFÖRSLAG



## BOSTÄDER









VY FRÅN SÖDER



VY FRÅN SYDVÄST

