

Ändring av del av detaljplan 91, för fastigheten Lännersta 55:4 m.fl., i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i juni 2019

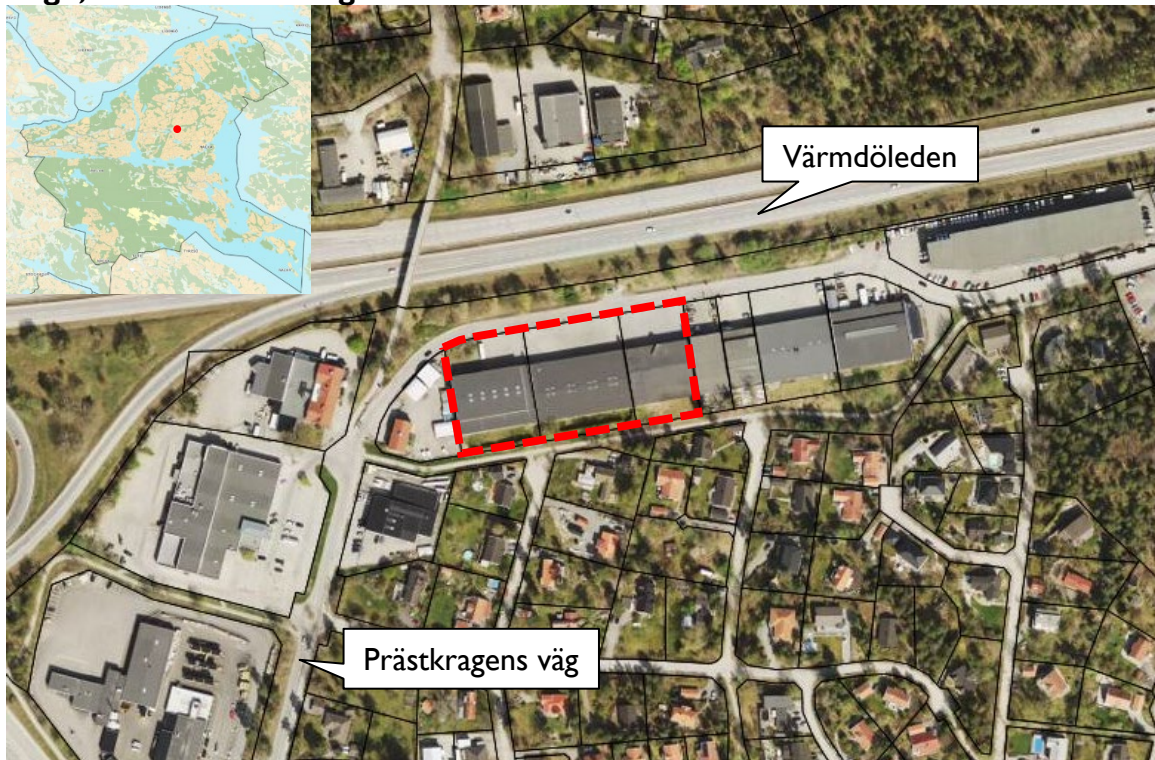
Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 29 augusti 2018, § 182. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Läge, areal och markägoförhållanden



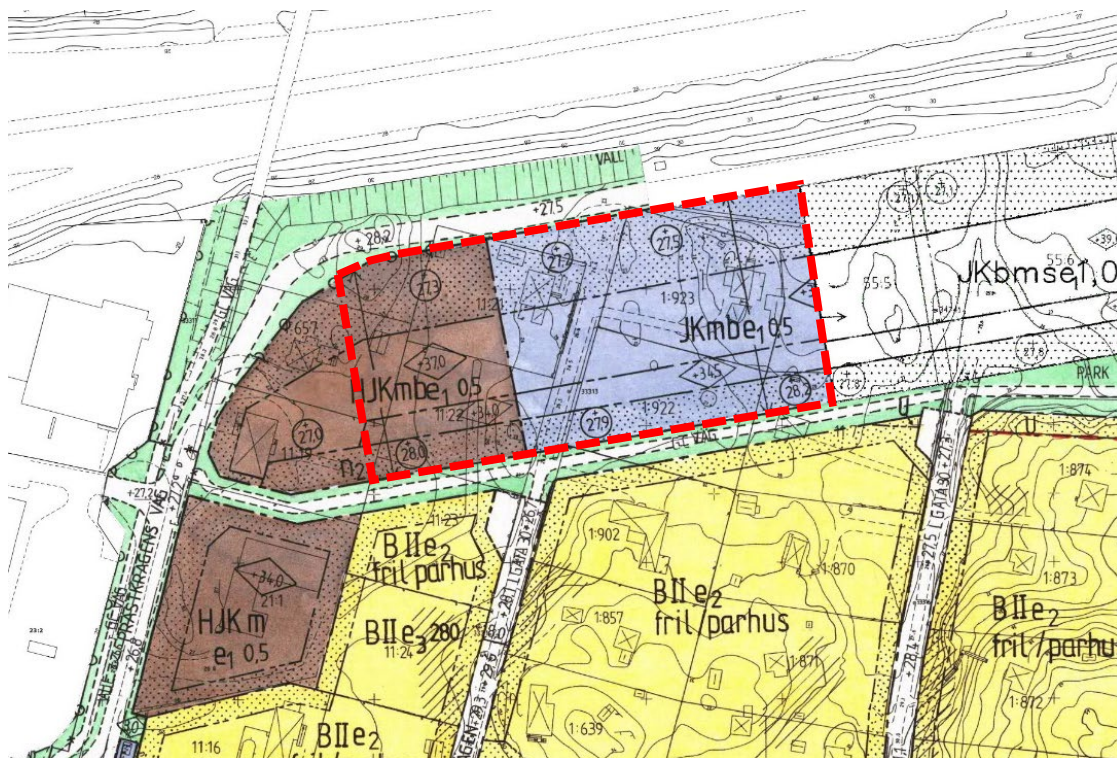
Den lilla kartan visar planområdets läge i kommunen. Den större kartan visar med röd streckad linje det område som planändringen avser.

Planområdet är beläget i kommundelen Boo, strax öster om Orminge trafikplats och söder om Värmdöleden. Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3, och 55:4 längs med Prästkragens väg. Fastigheterna omfattar tillsammans cirka 8850 kvadratmeter. Fastigheterna angränsar i norr till den kommunalt ägda Prästkragens väg, i öster och väster till privatägda fastigheter med verksamhetslokaler, samt i söder till ett småhusområde.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller detaljplan 91 (DP 91), som vann laga kraft den 29 oktober 1992. Genomförandetiden har gått ut. I detaljplanen anges markanvändningen handel, industri och kontor (HJK) för fastigheten Lännersta 55:2, och industri och kontor (JK) för fastigheterna Lännersta 55:3 och Lännersta 55:4. I detaljplanen regleras att verksamheterna inte får vara störande för omgivningen och att husen inte får ha källare. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras genom planbestämmelsen ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 0,5. I detaljplanen regleras även högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet, som varierar mellan 34–37,5 meter, samt föreskriven höjd över nollplanet för markens anordnande, som varierar mellan 27,2–28,2 meter.

Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med underliggande plan. På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 91 och ändrade och tillkommande bestämmelser, som gäller för de fastigheter som omfattas av planändringen.



Utklipp ur plankartan till gällande detaljplan 91 (DP 91) i färg samt angränsande detaljplan 240 (DP 240) i svartvit, där röd linje visar planändringens avgränsning. Kartan är inte skalendig.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan, Hållbar framtid i Nacka, antagen 2018, anges området som ett arbetsplatsområde där markanvändningen ska behållas. En utökning av området är inte aktuellt men ny bebyggelse och kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma.

Kommunala beslut

Fastighetsägaren till Lännersta 55:4 inkom den 16 november 2015 med en begäran om planbesked för att ta bort/ändra bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea i gällande detaljplan, för att möjliggöra en utökad golvyta på det övre våningsplanet. Planenhetens bedömning var att den föreslagna ändringen överensstämmer med översiktsplanen och att den var lämplig med hänsyn till områdets karaktär och förutsättningar. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 18 december 2015, § 38, diarienummer MSN 2015/101-214.

Den 29 augusti 2018, § 182, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om planuppdrag för att upprätta förslag till ändring av del av detaljplan 91.

För angränsande fastigheter österut har DP 91 ersatts av DP 240, som vann laga kraft 2000-07-07, av samma skäl som den aktuella planändringen.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planändringen är att möjliggöra en utökning av den invändiga verksamhetsytan för fastigheterna Lännersta 55:4 och Lännersta 55:2, genom att ändra bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea. Planändringen gäller även för den angränsande fastigheten Lännersta 55:3 som omfattas av samma bestämmelse i gällande detaljplan (DP 91).

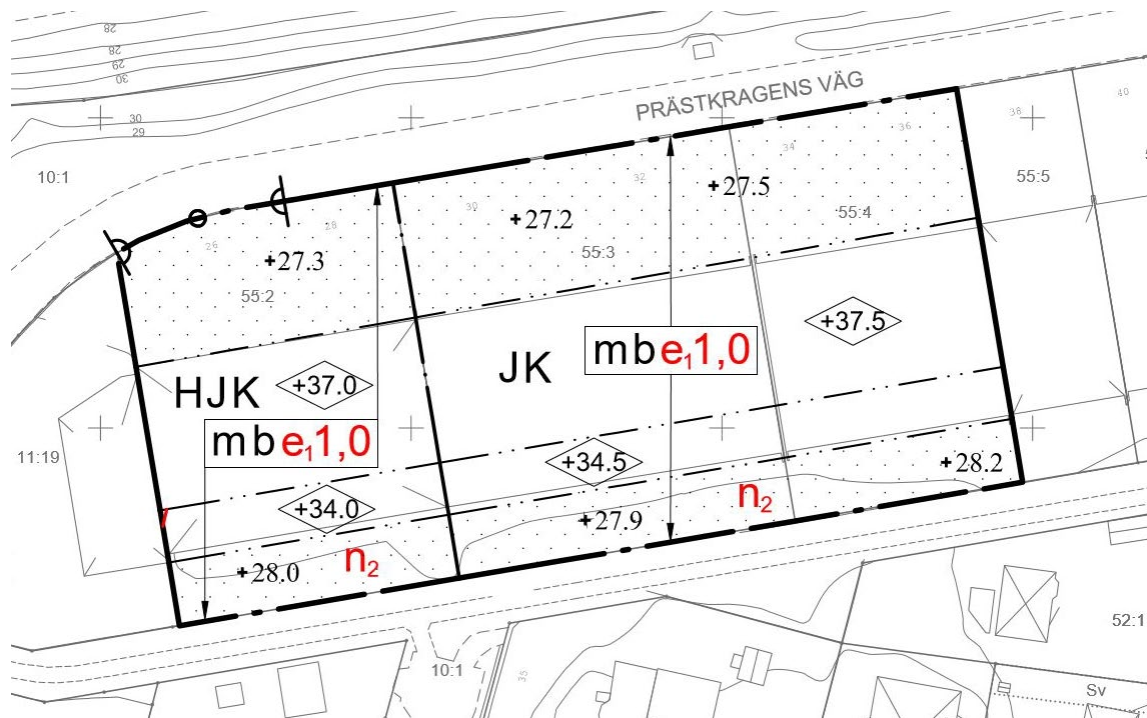
Planändringen innebär att bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna exploateringsgrad per fastighetsarea ändras från 0,5 till 1,0, vilket möjliggör en utökad verksamhetsyta inom befintliga byggnader. Exploateringsökningen möjliggörs inom ramen för befintlig byggrätt för byggnadsvolym, och påverkar därmed inte fastigheternas högsta tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, eller byggnadshöjd. Planbestämmelse som reglerar att skyddsplantering ska finnas på fastigheterna kompletteras, och bestämmelsens syfte förtydligas för att underlätta vid bygglovsprövning.


Ändrade bestämmelser:

- Bestämmelsen "e₁" om högsta exploateringsgrad uttryckt som högsta tillåtna bruttoarea per fastighetsarea ändras från **0,5 till 1,0**
- Bestämmelsen "n₂" ändras från: **Skyddsplantering ska finnas till: Skyddsplantering ska finnas. Upplag och parkering tillåts ej.**
- Mindre justering av egenskapsgräns

Tillkommande bestämmelser:

- Ändringens genomförandetid är 5 år från att planändringen vinner laga kraft



-  Justerad egenskapsgräns
- e_{1,0}** Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea
- n₂** Skyddsplantering skall finnas. **Upplag och parkering tillåts ej.**

Ovan redovisas i rött vilken planbestämmelse som ändras i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.

Bebyggelse och verksamheter

Fastigheterna som omfattas av planändringen ligger i ett arbetsplats-/verksamhetsstråk norr om ett bostadsområde med villabebyggelse. De aktuella fastigheterna är bebyggda med verksamhetslokaler. Verksamheterna som bedrivs inom fastigheterna varierar från partihandel till kontor, lager och lättare industri. På fastigheten Lännersta 55:4, vars ägare är initiativtagare till planändringen, är befintlig byggnad uppförd i två våningar där det övre planet är i form av ett entresolplan (ett våningsplan som upptar en del av byggnaden). Dagens byggnad håller sig inom högsta tillåten byggnadsarea och byggnadshöjd men överskrider idag den tillåtna bruttoarean, och är därmed planstridig.

Planändringen möjliggör utökade verksamhetsytor genom att ytterligare ett våningsplan kan tillskapas inom befintliga byggnader. Exploateringsökningen möjliggörs inom ramen för befintlig byggrätt för byggnadsvolym, och påverkar därmed inte fastigheternas högsta tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, eller byggnadshöjd. Planändringen kan därmed möjliggöra för ytterligare lokaler för verksamheter och arbetsplatser som inte kräver en hög takhöjd. Den sammantagna högsta tillåtna bruttoarean för fastigheterna inom planområdet ökar från cirka 4 425 kvadratmeter, som medges i gällande plan, till totalt cirka 8 850 kvadratmeter.

Skyddsplantering

Enligt gällande detaljplan (DP 91) ska verksamheternas omfattning och beskaffenhet inte vara störande för närboende. Bestämmelsen ”n₂”, som reglerar att skyddsplantering ska finnas, syftar till att visuellt avskärma verksamhetsstråkets södra fasader mot angränsande bostadsfastigheter. Med skyddsplantering menas plantering av exempelvis träd, häck eller buskar samt lågväxande vegetation (se bild nedan). Bestämmelsen kompletteras i denna planändring genom att även inbegripa förbud mot upplag och parkering för att förhindra att lastning och lossning sker mot angränsande bostadsområde. I bygglovsskedet och byggskedet bevakas att bestämmelsen efterföljs.

Ett ytterligare våningsplan i befintliga byggnader skulle kunna innebära en ökad andel fönster mot söder, främst i markplan för att få tillgång till dagsljus. Detta bedöms dock inte innebära en ökad insyn för de angränsande bostadsfastigheterna i jämförelse med vad gällande plan medger. De befintliga byggnaderna inom planområdet har idag fönster mot söder och skyddsplanteringen skymmer delvis verksamhetsstråkets södra fasader.

Sammantaget bedöms inte planändringen innebära någon större påverkan på omgivningen i jämförelse med vad gällande plan medger.



Bild som visar på befintlig skyddsplantering mot angränsande bostadsfastigheter.

Gator och trafik

Genomförandet av planändringen innebär inte någon stor förändring av markanvändningen i jämförelse med nuläget, och bedöms inte medföra en betydande ökning av trafikflöden eller ökning av föroreningar i dagvattnet. Planändringen medför inte heller någon ökad andel hårdgjord yta inom fastigheterna.

Parkering

Parkeringsbehovet bedöms även fortsättningsvis kunna tillgodoses inom kvartersmarken. Bedömningen grundar sig i att den utökade verksamhet som planändringen möjliggör är så

pass begränsad och att befintliga ytor för parkering bedöms som tillräckliga inom de berörda fastigheterna. Inom den yta på fastigheterna där detaljplanen tillåter parkering rymms det omkring 150 parkeringsplatser, vilket tillgodoser ett ökat behov som planändringen kan medföra med utgångspunkt från kommunens rekommenderade parkeringstal.

Risker och säkerhet

Planområdet angränsar till Värmdöleden (väg 222) som är primär transportled för farligt gods samt Ormingeleden som är sekundärled för farligt gods. Väg 222 utgör riksintresse för kommunikationer. Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset. Aktuellt avstånd från bebyggelsen som omfattas av planändringen till transportled för farligt gods är cirka 60 meter. Inga riskreducerande åtgärder bedöms vara nödvändiga med anledning av markanvändningen och den utökade verksamhetsyta som planändringen medger.

Miljö kvalitetsnormer

Enligt Östra Sveriges Luftvårdsförbunds beräkningar för Nacka kommun klaras nu gällande miljö kvalitetsnormer för luft inom planområdet. Ett genomförande av den föreslagna planändringen bedöms inte påverka luften i sådan utsträckning att miljö kvalitetsnormerna inte kan hållas. Genomförandet av planändringen bedöms inte heller försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst.

Undersökning om betydande miljö påverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och den utökade verksamhet som planändringen möjliggör innebär en liten förändring i jämförelse med vad gällande detaljplan medger. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, människors hälsa, natur- eller kulturvärden.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljö påverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljö påverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6 §.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från den dag ändringen vinner laga kraft.



Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandeåtgärder.

Tidplan

Samråd	mars-april 2019
Granskning	juni 2019
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2019

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt