

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan 91 (DP 91) och detaljplan 633 (DP 633) för fastigheten Lännersta 55:4, Prästkragens väg 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

Planändringen syftar till att möjliggöra en utökning av den invändiga verksamhetsytan för fastigheten Lännersta 55:4 genom att ta bort bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea. Planändringen innebär ingen utökning av befintlig byggnadsvolym avseende byggnadens avtryck på marken eller byggnadens höjd. Fastigheten omfattas av detaljplan 633 (DP 633) med pågående genomförandetid (fram till 2024-09-26), samt underliggande detaljplan 91 (DP 91) vars genomförandetid har gått ut. Initialt ska en översyn göras av de två angränsande fastigheterna som omfattas av detaljplan 633 för att se om dessa även ska ingå i planändringen.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Ärendet

Planändringen syftar till att möjliggöra utökning av verksamhetsytan för fastigheten Lännersta 55:4 genom att ta bort bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea. Planändringen innebär att ytterligare ett invändigt våningsplan kan tillskapas inom befintlig byggnad. Planändringen innebär ingen utökning av byggnadens volym avseende högsta tillåtna byggnadsarea eller byggnadens höjd. Initialt ska en översyn även göras om de angränsande fastigheterna Lännersta 55:2 och 55:3, som också omfattas av detaljplan 633 (DP 633) och bestämmelsen om högsta tillåten bruttoarea, ska ingå i planändringen.

Fastigheten Lännersta 55:4 är belägen cirka 500 meter öster om trafikplats Orminge, söder om Värmdöleden. Fastigheten ligger i ett verksamhetsstråk längsmed Prästkragens väg och angränsar i söder till villaområdet Dalkarlsängen. I öster och väster angränsar fastigheten till privatägda fastigheter med verksamhetslokaler.

Fastigheten omfattar cirka 2390 kvadratmeter och ägs av Lännersta Holding AB. Fastigheten är bebyggd med industri-/verksamhetslokaler i två våningar (varav den övre våningen är ett halvt plan) med en byggnadsarea om cirka 1120 kvadratmeter och en bruttoarea på cirka 1620 kvadratmeter. Nuvarande markanvändning är förrådsverksamhet med självförvaring.

Fastigheten omfattas av detaljplan 633 (DP 633) med pågående genomförandetid (fram till 2024-09-26) samt underliggande detaljplan 91 (DP 91). Detaljplan 91 vann laga kraft den 29 oktober 1992 och dess genomförandetid har gått ut. Detaljplan 633 vann laga kraft den 26 september 2019 och är en ändring av del av detaljplan 91. Planändringen syftade till att möjliggöra en utökning av den invändiga verksamhetsytan för fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3 och 55:4. Planändringen innebar att bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna exploateringsgrad per fastighetsarea ändrades från 0,5 till 1,0, vilket möjliggjorde att ytterligare ett våningsplan kunde tillskapas inom befintliga byggnader. Exploateringsökningen möjliggjordes inom ramen för befintlig byggrätt för byggnadsvolym, och påverkade inte högsta tillåtna byggnadsarea eller byggnadshöjd. För den aktuella fastigheten innebar planändringen en utökad högsta tillåtna bruttoarea från 1195 till 2390 kvadratmeter.

För fastigheten gäller markanvändningen industri och kontor. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och byggnaden får inte ha källare. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är för fastigheten 1,0 vilket ger en högsta tillåtna bruttoarea om 2390 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras genom användning av ”punktprickad mark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är +38,0 (RH2000).

Området anges i kommunens översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, 2018, som ett verksamhetsområde där markanvändningen ska behållas (A2). En utökning av området är inte aktuellt, men ny bebyggelse och kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma. Ny bebyggelse som försvårar en bra kollektivtrafikförsörjning till Värmdö bör inte tillkomma.

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. Detta för att befintlig byggnad överskred högsta tillåtna bruttoarea och därmed var planstridig. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om positivt planbesked den 18 december 2015, § 38, diarienummer MSN 2015/101-214, vilket medförde att detaljplan 633 (DP 633) togs fram.

I ansökan om bygglov för utökning av förrådsverksamhet på den aktuella fastigheten har det dock visat sig saknas planstöd för cirka 880 kvadratmeter. Fastighetsägaren har inkommit med ett yttrande där det framkommer att fastighetsägarens vilja om att bygga totalt tre våningsplan inom befintlig byggnad inte tillgodosätts i den planändring (DP 633) som togs fram. Den önskade tillbyggnaden innebär att byggnaden får en bruttoarea på 3267 kvadratmeter vilket fastighetsägaren önskar få prövat inom aktuell planändring.

Fastighetsägarens önskan om ytterligare utökning av tillåten bruttoarea ligger i linje med tidigare beslut om positivt planbesked. Planenheten bedömer att den utökade bruttoarean inte skulle innebära någon olägenhet och kan vara lämpligt sett till den planerade förrådsverksamheten. Under den kommande planprocessen behöver dock bland annat parkeringsbehovet och förväntade trafikrörelser studeras närmare.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Utökade verksamhetsytor skulle kunna ge positiva effekter för den upplevda tryggheten i området och fungera brottsförebyggande genom en viss ökad närvaro av arbetande och besökare.

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

Tidplan

Samråd	oktober 2020
Antagande	december 2020

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

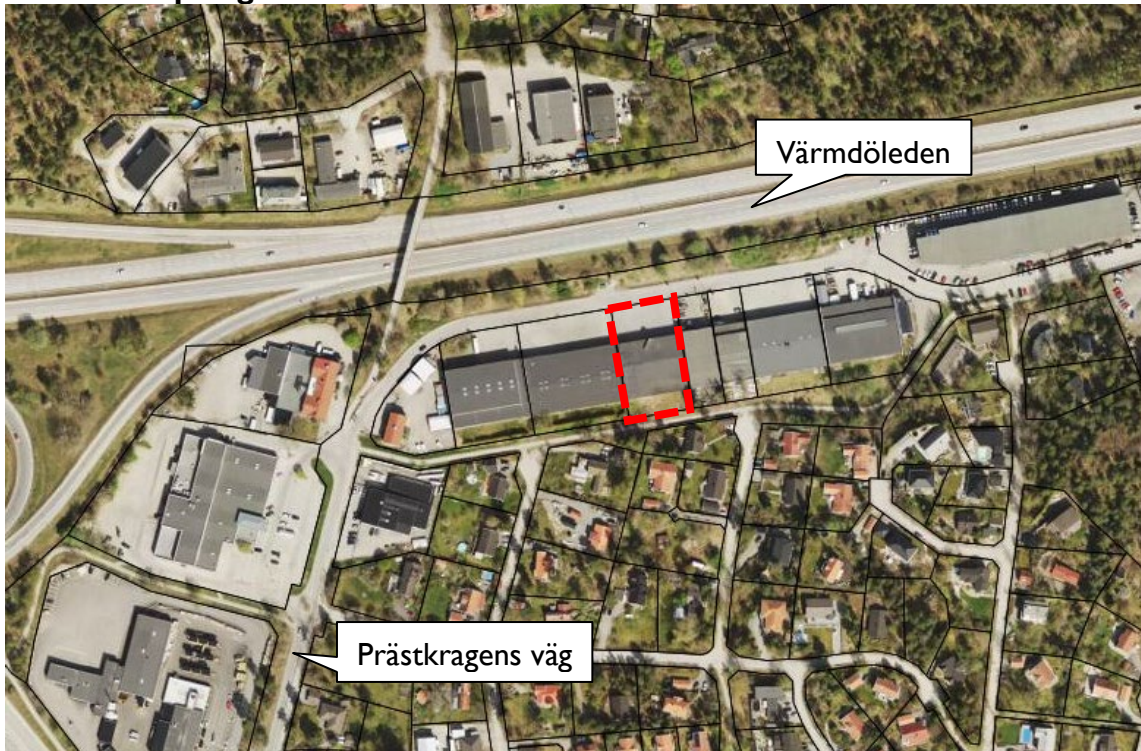
Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Angela Jonasson
Biträdande planchef
Planenheten

Magnus Bohman
Planarkitekt
Planenheten

Preliminär plangräns



Röd markering visar planområdets avgränsning.



Röd markering visar planområdets läge i kommunen.