

Planbesked för fastigheten Lännersta 61:1, Prästkragens väg 15, i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Lännersta 61:1.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 1, 2024. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Röd markering motsvarar planbeskedets omfattning och läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 1 februari 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 61:1. Ansökan avser en tillbyggnad i form av ett parkeringsdäck längs befintlig byggnad på fastigheten Lännersta 61:1, på motorvägssidan. Ytan för föreslagen tillbyggnad användas idag som parkering men enbart i markplan. Området är lokaliserat mellan Värmdöleden i norr och befintlig byggnad i söder. Planenheten bedömer att sökandes förslag för Lännersta 61:1 är lämpligt att pröva i en planprocess. Tillbyggnaden stärker verksamheternas möjlighet att kunna utvecklas och förbättras. Förslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan som medger att ny bebyggelse och kompletteringar inom verksamhetsområdet kan få förekomma. Tillbyggnaden ligger inom riskzon för Väg 222 (Värmdöleden) som trafikeras av farligt gods. En riskutredning behöver tas fram i tidigt skede av planprocessen för att säkerhetsställa lämpligheten av föreslagen markanvändning.

Ärendet

Bakgrund

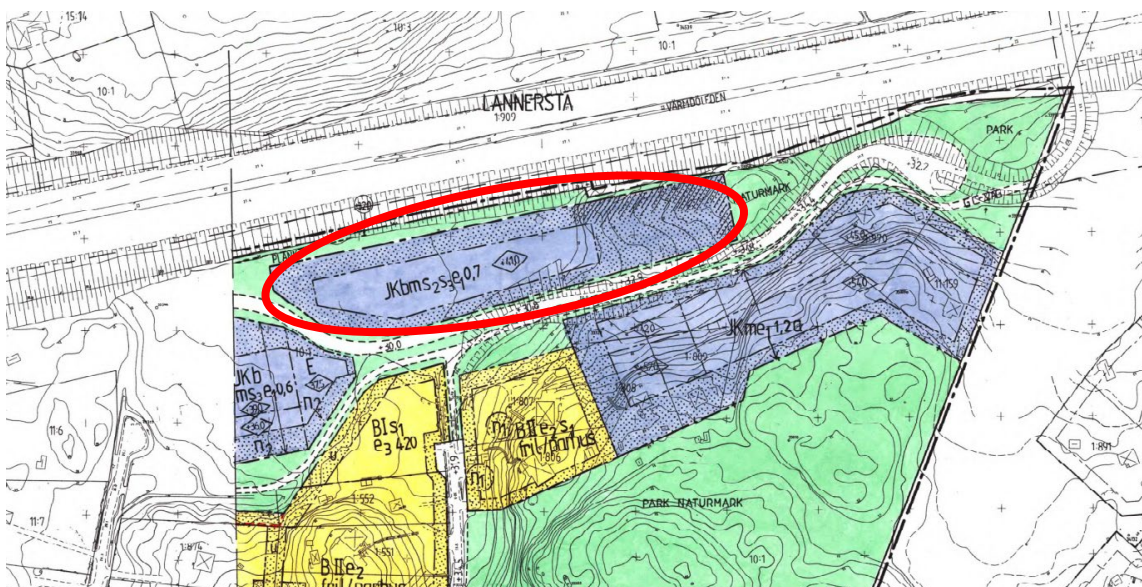
Den berörda fastigheten Lännersta 61:1 ligger direkt söder om Värmdöleden, på Prästkragens väg 15, och är cirka 7390 kvadratmeter. Fastigheten Lännersta 61:1 är idag bebyggd med en industribyggnad som omfattar mindre verksamheter och kontor. Flera av verksamheterna har stora parkeringsbehov, till exempel verksamheten för bilförsäljning. Det finns också handelsverksamhet med kunder som har svårt att få plats att parkera. Parkering sker idag både på norra och södra sidan om industribyggnaden men även utanför fastigheten och längs lokalgatan Prästkragens väg, som går söder om fastigheten. Befintlig byggnad inom fastigheten Lännersta 61:1 har en byggnadsarea på cirka 2800 kvm (ytan som byggnaden upptar på marken) och den ligger cirka 35 meter från körbanekanten till Värmdöleden med en vall/berg mellan. Fastigheten ligger vidare cirka 3 meter högre än Värmdöleden vilket gör att brandfarlig vätska och dylikt från eventuell olycka borde hindras från att nå huvudbyggnaden.

Enligt översiktsplanen ligger fastigheten inom verksamhetsområdet A2 som utgör ett arbetsplatsområde och område för tekniska anläggningar. Området kallas ”Område vid Orminge trafikplats” och berörs av riksintresse för kommunikationer i form av väg 222 (Värmdöleden). A2 är således ett befintligt verksamhetsområde men översiktsplanen öppnar för att ny bebyggelse och kompletteringar inom befintliga tomter kan få förekomma. Väg 222 (Värmdöleden) är även markerad som en farligt godsled och har både en risk- och bullerpåverkan på området, som behöver beaktas.



Översiktsplanens markanvändningskarta för det berörda området. Området som ansökan gäller ligger inom det lila området A2.

Fastigheten omfattas idag av gällande detaljplan DP91 som vann laga kraft 1992-10-29 och där genomförandetiden gick ut 2004-12-31. Detaljplanen medger användningen industri och kontor för aktuell fastighet. Detaljplanen reglerar en byggrätt med en högsta exploateringsgrad om 0,7 i bruttoarea (den totala arean av alla mätvärda delar av samtliga våningsplan) per fastighetsarea och byggnader får uppföras till en totalhöjd om + 41 meter från nollplanet. Resterade del inom Lännersta 61:1 omfattas av prickmark vilket innebär att bygglov för parkeringsgäge inte medges.



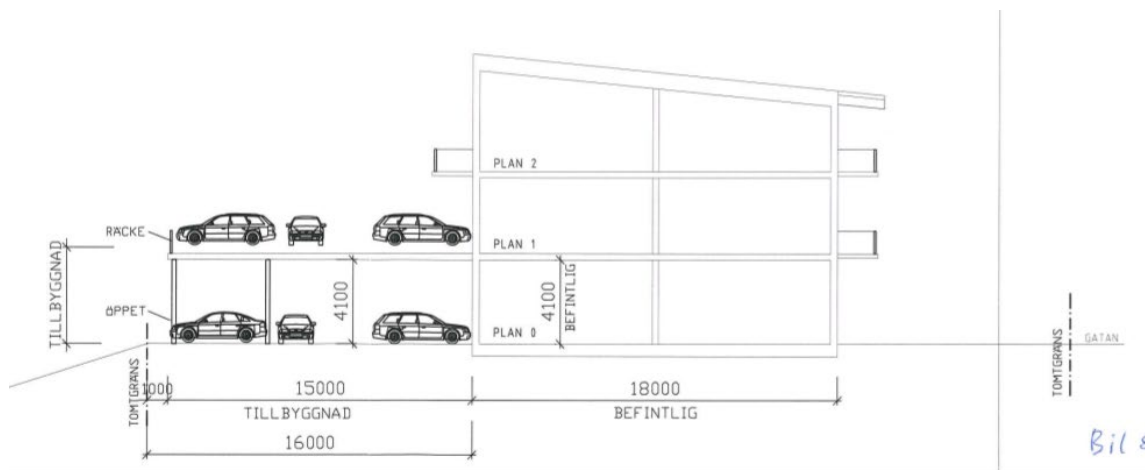
Del av gällande detaljplan DP91. Lännersta 61:1 markerat med rött.

Fastigheten omfattas även av ändring av detaljplan DP234 som vann laga kraft 2000-05-18. Ändringen ska läsas ihop med DP91 och omfattar ett tillägg till kartan som reglerar att byggnadens bruttoarea får utökas med cirka 1000 kvadratmeter vilket innebär att högsta

exploateringsgrad har utökats från 0,7 till 0,9. Genomförandetiden för ändringen gick ut 2005-05-18.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 1 februari 2021 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 61:1. Ansökan avser byggnation av ett parkeringsdäck längs befintlig byggnad på fastigheten Lännersta 61:1. Förslaget parkeringsdäck vetter mot Värmdöleden i norr och omfattar hela ytan från byggnaden ut till fastighetens norra gräns. Parkeringsdäcket föreslås utformas öppet och uppta cirka 15 x 120 meter. Syftet med ansökan är att möjliggöra för ytterligare parkeringsytor och uppställningsplatser. Detta kommer enligt sökanden att kunna avlasta lokalgatan, Prästkragens väg, från parkerade bilar som idag begränsar framkomligheten för trafiken.



Sektion över sökandes förslag

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Planenheten bedömer att förslaget omfattande fastigheten Lännersta 61:1 är lämpligt att pröva i en planprocess.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Enligt översiktsplanen kan möjlighet till utökning/tillbyggnad prövas inom området som omfattas av beteckningen A2. Planenheten bedömer att aktuellt markområde är lämpligt att utreda för föreslagen markanvändningen. Aktuell yta används redan idag för parkering och att planlägga för ett öppet parkeringsdäck på platsen skulle ge befintliga verksamheter möjligheten att kunna utvecklas. En ny detaljplan behöver tas fram för att kunna möjliggöra bygglov för parkeringsdäck då hela ytan, bortsett från själva byggrätten i aktuell detaljplan, omfattas av prickmark och därmed inte får bebyggas. Tillbyggnaden stärker verksamheternas möjlighet att kunna utvecklas och förbättras.

Området ligger i anslutning till riksintresse för väg 222 (Värmdöleden). I kommande planarbete ska utredas att föreslagen bebyggelse inte medför några negativa konsekvenser på riksintresset.

Värmdöleden är även klassad som farligt godsled. Vid nyexploatering eller förtätning inom 150 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen beskrivas och bedömas. Då föreslagen tillbyggnad ligger inom 35 meter till Värmdöleden behöver risksituationen utredas tidigt i planprocessen för att säkerställa lämpligheten av föreslagen markanvändning.

Under planarbetet bör kommunens mark, en smal remsa som utgör del av fastigheten Lännersta 10:1, belägen längs den norra sidan av Lännersta 61:1 även utredas. Enligt sökandes förslag så ska den nya tillbyggnaden hålla sig inom den egna fastigheten med en meter till godo till fastighetsgräns mot kommunens mark. Om detta ändras och ytan som används för parkering idag behövs för tillbyggnaden behöver om eventuell fastighetsreglering och markköp inledas.



Ortofoto över fastigheten kombinerat med detaljplan DP91 som visar befintlig parkeringslösning. Vidare visas fastighetsgräns för fastigheten Lännersta 61:1 med röd linje och den kommunala remsan som utgör del av Lännersta 10:1 med blå linje.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.



Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av sökandes förslag innebär i grunden ingen större förändring då parkering är en funktion som redan finns på platsen idag. Dock är de flesta människor som rör sig inom området där främst under dagtid vilket kan innebära att platsen redan idag kan upplevas som otrygg och att den kan inbjuda till förekomst av brott på kvällstid. Det nya garaget bör därför ges en genomtänkt utformning och belysning för att inte bidra till ökad otrygghet, både vad gäller gestaltning och tekniska lösningar (sektionering och access). En tydlig uppstyning av parkeringsplatser kan i alla fall minska risken för olyckor då flertal bilar som idag tar upp stor yta längs befintliga gator försvinner.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan. Vidare är kommunen positiv till utveckling av kommersiell verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

Debitering av planbeskedet sker enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Ett verksamhetsområde och parkeringsgarage är generellt ingen lämplig miljö för barn. En säkrare gatumiljö och tydligare parkering längs gatan kan bidra till positiva konsekvenser för barns säkerhet som eventuellt tillfälligt kan vistas i eller passera igenom området.

Angela Jonasson
 Biträdande planchef
 Planenheten

Emilie Hellström
 Planarkitekt
 Planenheten

Bilagor

– Sökandens skrivelse