

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

Upprättad på planenheten i mars 2019

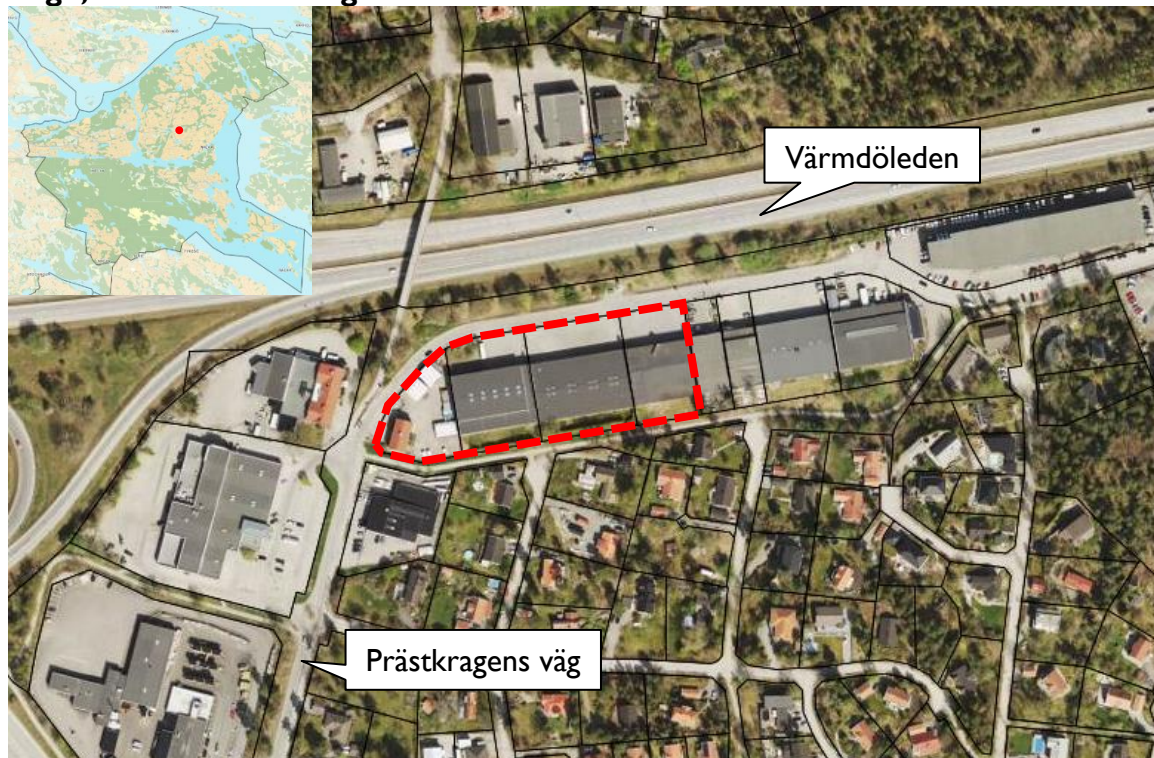
Handlingar

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



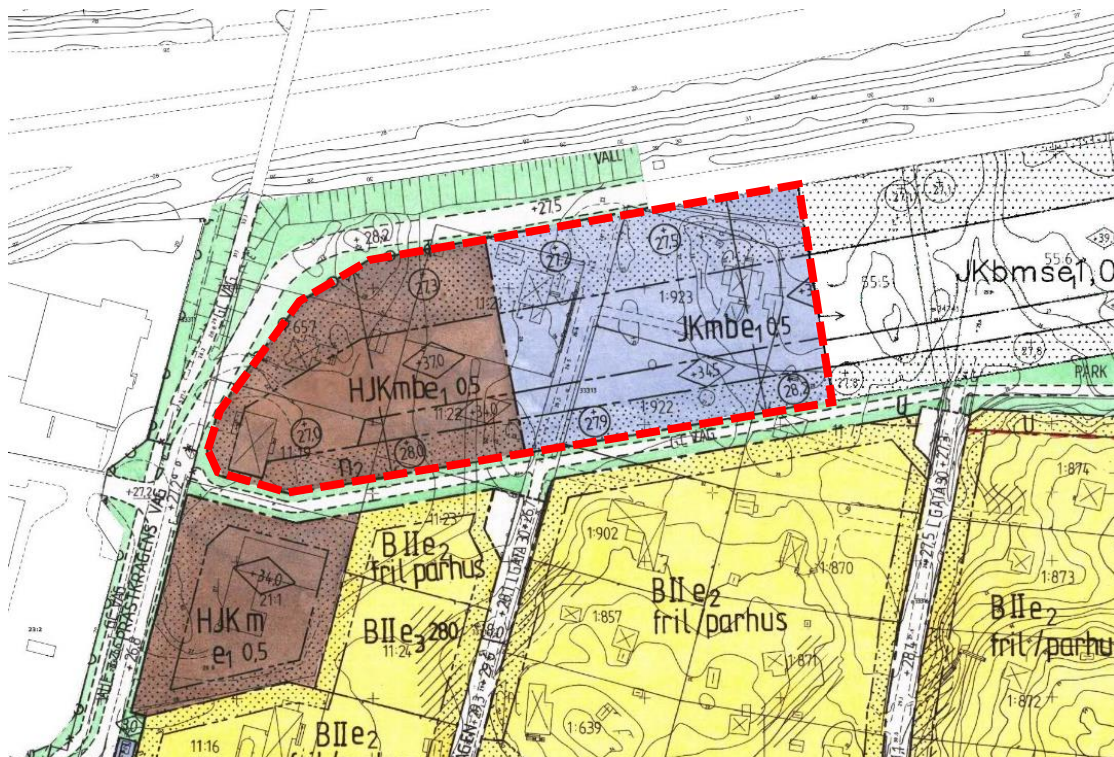
Den lilla kartan visar planområdets läge i kommunen. Den större kartan visar med röd streckad linje det område som planändringen avser.

Planområdet är beläget i kommundelen Boo, strax öster om Orminge trafikplats och söder om Värmdöleden. Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Lännersta 11:19, 55:2, 55:3, och 55:4 längs med Prästkragens väg. Fastigheterna omfattar tillsammans cirka 1 hektar. 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 fastigheterna Lännersta 11:19 och 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 27–28,2 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 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 syftar även till att gälla de angränsande fastigheterna Lännersta 55:3 och Lännersta 11:19 som omfattas av samma bestämmelse i gällande detaljplan.

Planändringen innebär att bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna exploateringsgrad per fastighetsarea ändras från 0,5 till 1,0, vilket möjliggör en utökad (invändig) verksamhetsyta för de fastigheter som omfattas av planändringen. Exploateringsökningen möjliggörs inom ramen för befintlig byggrätt för byggnadsvolym, och påverkar därmed inte fastigheternas högsta tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, eller byggnadshöjd.

Ändrade bestämmelser:

- Bestämmelsen "e" om högsta exploateringsgrad uttryckt som högsta tillåtna bruttoarea per fastighetsarea ändras från **0,5** till **1,0**

Tillkommande bestämmelser:

- Genomförandetiden är 5 år från att planändringen vinner laga kraft



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 industri-/verksamhetslokaler. Verksamheterna som bedrivs inom fastigheterna varierar från handel 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). Byggnaden utgör cirka 1100 kvadratmeter byggnadsarea och cirka 1700 kvadratmeter bruttoarea. Dagens byggnad håller sig inom högsta tillåten byggnadsarea och byggnadshöjd men överskrider idag den tillåtna bruttoarean, och är därmed planstridig.

Planändringen möjliggör utökade verksamhetsytor för befintliga byggnader inom ramen för högsta tillåtna byggnadsarea och byggnadshöjd, och påverkar därmed inte byggnadernas volym eller fotavtryck. Den sammantagna högsta tillåtna bruttoarean för fastigheterna inom planområdet ökar från cirka 5400 kvadratmeter, som medges i gällande plan, till totalt cirka 10 800 kvadratmeter. Planändringen kan därmed bidra till fler arbetstillfällen i Nacka genom att möjliggöra för utökade lokalytor.

Ett tillkommande våningsplan i en byggnad som förses med fönster mot söder skulle kunna innebära en viss ökad insyn för angränsande villatomter. Verksamhetsstråkets södra fasader skymms dock delvis av planteringsytor med träd och buskage, vilket även fortsättningsvis regleras genom bestämmelsen "n₂" (skyddsplantering ska finnas) enligt DP 91. Sammantaget bedöms inte planändringen innebära någon större påverkan på omgivningen i jämförelse med vad gällande plan medger.



Flygfotot visar på den befintliga bebyggelsen inom planområdet.

Gator och trafik

Genomförandet av planändringen innebär inte någon stor förändring av markanvändningen och därmed inte någon större ökning av trafikflöden eller föroreningar i dagvattnet. Planändringen medför inte heller någon ökad andel hårdgjord yta inom fastigheterna. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmarken och det bedöms inte behövas några åtgärder när det gäller parkeringskapacitet till följd av denna planändring. Bedömningen grundar sig i att den utökade verksamhet som planändringen möjliggör är så pass begränsad.

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 den befintliga bebyggelse 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 miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

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 miljöpåverkan. 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/Granskning	april-maj 2019
Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden	augusti 2019

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Magnus Bohman
Planarkitekt