

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Detaljplan för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 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**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet.

Fastigheten Bo 28:4 ligger vid korsningen Värmdövägen/Boovägen, sydöst om Orminge centrum, inom verksamhetsområdet Boobacken. Fastigheten är cirka 4600 kvadratmeter och innehåller lokaler för småindustri och kontorsverksamhet om cirka 1100 kvadratmeter bruttoarea. Nuvarande verksamhet utgörs av ett företag, Light Trade and Hire AB, som hyr ut ljusutrustning till teatrar, mässor, utställningar med mera.

Fastighetsägaren önskar göra det möjligt att bygga ut befintliga lokaler med cirka 800 kvadratmeter bruttoarea. Utbyggnaden innebär att fastighetens byggrätt behöver utökas med cirka 20% i förhållande till vad gällande detaljplan medger.

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

### **Ärendet**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utökad byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet.

Fastigheten Bo 28:4 ligger vid korsningen Värmdövägen/Boovägen, sydöst om Orminge centrum, inom verksamhetsområdet Boobacken. Fastigheten är cirka 4600 kvadratmeter och innehåller lokaler för småindustri och kontorsverksamhet. Nuvarande verksamhet

utgörs av ett företag, Light Trade and Hire AB, som hyr ut ljusutrustning till teatrar, mässor, utställningar med mera.

Fastigheten omfattas av detaljplan för Bo Industriområde, DP71. Detaljplan DP71 vann laga kraft den 11 december 1991 och är en ändring av stadsplan S342 från 1985. Bestämmelserna som reglerar fastigheten innebär att fastigheten får användas för småindustri och kontorsverksamhet, med ett exploateringsstal som är kopplad till fastighetsarean. Mot bakgrund av fastighetens storlek får lokalerna uppgå till högst 1515 kvadratmeter bruttoarea. Byggnadshöjden är begränsad till högst +28 meter över nollplanet.

Planenheten mottog den 24 februari 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 28:4, som kompletterades den 24 juni 2020. Ansökan gällde att genom en ändring av detaljplan möjliggöra en utökad byggrätt för verksamhet utöver vad som anges i nuvarande detaljplan. Vidare önskade fastighetsägaren pröva möjligheten att ändra användningen för en mindre byggnad så att två små lägenheter för bostad/tillfällig vistelse blir tillåtet. Den 26 augusti 2020, § 185, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om positivt planbesked, det vill säga att ärendet ansågs lämpligt att pröva i en planprocess.

Fastigheten är idag bebyggd med en större verksamhetsbyggnad för lagerändamål. Här finns även tre mindre uthus samt en villalikhande byggnad i suterräng med kontor i bottenvåningen och två mindre bostadslägenheter i övervåningen. Fastighetsägaren har upplysts om att permanent bostadsanvändning inte är tillåten på fastigheten. Sammanlagt upptar befintliga byggnader cirka 1100 kvadratmeter bruttoarea. Fastigheten har utöver bebyggelsen en större yta asfalterad mark, samt mindre ytor av grus, vegetation och berg i dagen.

Fastighetsägaren önskar göra det möjligt att bygga ut befintliga lokaler med cirka 800 kvadratmeter bruttoarea för verksamhet, till totalt 1900 kvadratmeter bruttoarea. Utbyggnaden innebär att fastighetens byggrätt behöver utökas med cirka 20% i förhållande till vad gällande detaljplan medger (1515 kvadratmeter bruttoarea). Utbyggnaden föreslås placeras på baksidan av verksamhetsbyggnaden, på dess södra/östra sida, där en idag riven byggnad tidigare varit placerad. Fastighetsägaren meddelar att användningen bostad tillfällig vistelse inte längre är intressant att få prövat i en planprocess. Planarbetet syftar endast till att pröva en utökad byggrätt för verksamheten.



Kartan visar berörd fastighet med föreslagen placering för utbyggnad.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Ur ett brottsförebyggande perspektiv kan det ses som en nackdel att ett område koncentreras till verksamheter där aktivitet främst sker på dagtid. Då fastigheten främst nyttjas på dagtid kan det bidra till att platsen kan upplevas som otrygg på kvällstid när verksamheten stänger för dagen. Därför är det viktigt med en genomtänkt utformning, placering och belysning och andra brottsförebyggande åtgärder som bra skalskydd och brottsämverkan med andra verksamheter i området.

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



### **Tidplan**

Samråd	augusti 2021
Granskning	december 2021
Antagande	mars 2022

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal ska tecknas med fastighetsägaren.

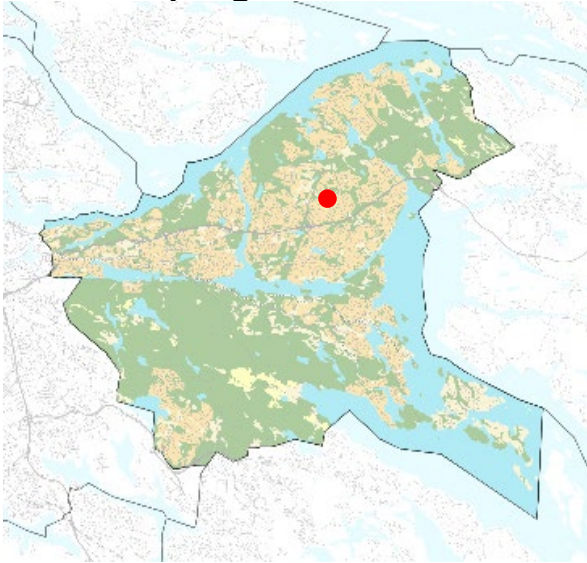
### **Konsekvenser för barn**

Planförslaget möjliggör för en utbyggnad av befintlig verksamhet vilket inte kommer bidra till några betydande negativa konsekvenser för barn. Eftersom en verksamhetstomt anses olämplig för barn att vistas inom, är det fastighetsägarens ansvar att se till att fastighetens gräns mot allmän plats är tydligt markerad och avskärmad. Det är dock inget som regleras i detaljplan.

Angela Jonasson  
Biträdande enhetschef  
Planenheten

Tim Kahlbom  
Planarkitekt  
Planenheten

## Preliminär plangräns



Kartan visar var i Nacka kommun området ligger.



Kartan visar detaljplanens preliminära gräns.