

2024-05-02

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN-2021-00007

Standardförfarande

## Ändring av detaljplan 71 och detaljplan 475, för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 i Boo, Nacka kommun

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar ändringen av detaljplanerna.

### Sammanfattning av ärendet

Ändringen av gällande detaljplaner syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Ändringen syftar även till att åtgärda en planstridig utfart. Planändringen innebär att byggrätten utökas, vilket regleras med en bestämmelse om största bygnadsarea och ersätter tidigare bestämmelse om exploateringsgrad i bruttoarea. Ändringen innebär även att reglering införs för hantering av skyfall på fastigheten. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet, planändringen befäster befintlig användning.

Granskningstiden varade mellan 29 februari 2024 och 21 mars 2024, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden inkom totalt åtta yttranden från remissinstanser, varav sex inte hade några synpunkter. Efter granskningstiden inkom ytterligare ett yttrande. Efter granskning har justeringar gjorts avseende utfartsförbud. Egenskapsbestämmelser om villkor för lov avseende bygg- och marklov har tagits bort eftersom mark- och grundvattenundersökningar visat att marken är lämplig för ändamålet kontor och industri. Dagvattenutredningen har uppdaterats och egenskapsbestämmelsen om skydd mot störning ( $m_2$ ) har justerats. Mindre förtydliganden och tillägg avseende skyfall, dagvatten och markföroreningar har gjorts i planbeskrivningen.

Kommunen beslutade 23 februari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

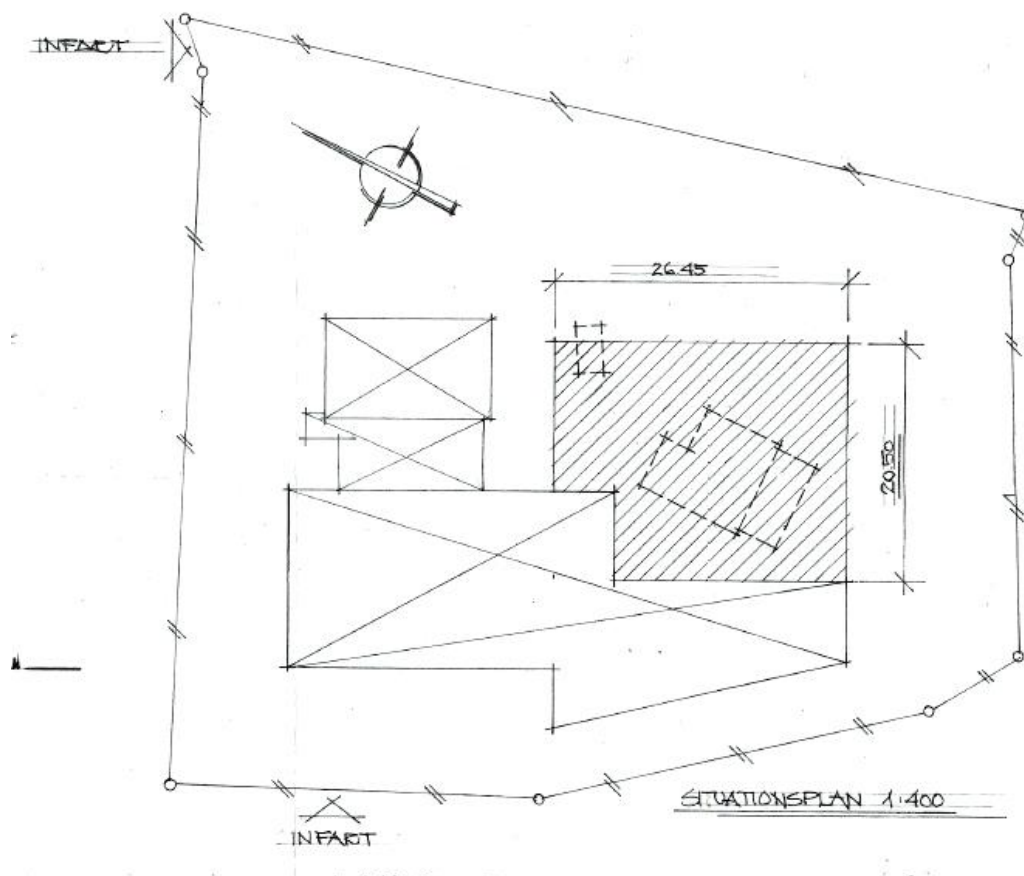
Planarbetet har fram till antagande kostat cirka 635 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren.

### Ärendet

Ändringen av gällande detaljplaner syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Ändringen syftar även till att åtgärda en

planstridig utfart. Fastigheten ligger vid korsningen Värmdövägen/Boovägen, sydost om Orminge centrum, inom verksamhetsområdet Boobacken. Fastigheten är cirka 4600 kvadratmeter och ägs av ett företag som hyr ut ljusutrustning till teatrar, mässor och utställningar med mera. För planområdet gäller två detaljplaner vars genomförandetid har gått ut, detaljplan för Bo Industriområde, DP 71, och detaljplan Ändring genom tillägg till detaljplan för Bo industriområde, DP 475.

Den aktuella planändringen innebär att byggrätten utökas, vilket regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea och ersätter tidigare bestämmelse om exploateringsgrad i bruttoarea. Planändringen möjliggör en tillbyggnad om 520 kvadratmeter i markplan men även utökade verksamhetsytor inom befintliga byggnadsvolymer då antalet våningsplan inte regleras.



Figur 1: Situationsplan över fastigheten Bo 28:4. Tillbyggnaden är skrafferad, befintliga byggnader inom det skrafferade området rivs/har rivits.

Detaljplanen reglerar byggnaders volym, placering och utformning genom följande bestämmelser i plankartan:

- Byggnaders högsta byggnadshöjd över angivet nollplan

- Största byggnadsarea
- Byggnaders placering, genom prickmark (mark som inte får förses med byggnad)
- Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

Fastigheten ligger inom en topografisk lågpunkt längs Boovägen – Värmdövägen där det finns en befintlig problematik avseende skyfall. För att planändringen inte ska förvärra situationen säkerställs en nedsänkt yta för fördröjning av den ökade avrinningen som uppstår till följd av tillbyggnaden. Ytan kan exempelvis utgöras av en nedsänkt asfaltsyta inramad av kantsten. Planändringen säkerställer även att eventuell nybyggnation som skulle kunna ersätta befintlig bebyggelse inte tar skada till följd av översvämning. Delar av planområdet som riskerar att få stående vatten vid översvämning regleras med prickmark.

För att fördröja och rena dagvatten på kvartersmark föreslås att dagvattenbrunnar på fastigheten förses med brunnsfilter samt att ett tätt rörmagasin med reningssteg placeras på fastigheten. Med föreslagna lösningar försämrars inte möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i recipienten Askrikefjärden.

På den norra delen av fastigheten låg det tidigare en bensinstation som gett upphov till markföroreningar som efterbehandlades under åren 1999–2000. Resultat från markundersökning som genomfördes under våren 2023 efter samråd visar att inte förekommer halter som kan utgöra risk för människors hälsa eller för miljön.

Gällande detaljplaner, DP 71 och DP 475, reglerar ett utfartsförbud mellan fastigheten Bo 28:4 och allmän plats - gata som innebär att en av de befintliga utfarterna på fastigheten Bo 28:4 är planstridig. En mindre del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet för att åtgärda planstridigheten, planändringen befäster den befintliga markanvändningen.

Granskningstiden varade mellan 29 februari 2024 och 21 mars 2024, sammanlagt 3 veckor. Under granskningstiden inkom totalt åtta yttranden från remissinstanser, varav sex inte hade några synpunkter. Efter granskningstiden inkom ytterligare ett yttrande. Länsstyrelsen har inga synpunkter på planförslaget. Synpunkter från Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun handlar om utfartsförbud och grundkartans utformning. Synpunkter från Nacka vatten och avfall handlar om dagvattenhantering. Efter granskning har justeringar gjorts avseende utfartsförbud. Egenskapsbestämmelser om villkor för lov avseende bygg- och marklov har tagits bort eftersom mark- och grundvattenundersökningar visat att marken är lämplig för ändamålet kontor och industri. Dagvattenutredningen har uppdaterats och egenskapsbestämmelsen om skydd mot störning (m<sub>2</sub>) har justerats. Mindre förtydliganden och tillägg avseende skyfall, dagvatten och markföroreningar har gjorts i planbeskrivningen.

Samrådstiden varade mellan 9 november och 30 november 2022, sammanlagt 3 veckor. Under samrådet inkom tio yttranden från remissinstanser samt sex synpunkter från fastighetsägare. Länsstyrelsen ansåg att planförslaget behövde bearbetas vad gällde frågor som rörde miljö kvalitetsnormer för vatten, förorenade områden och översvänningsrisk. Efter samrådet bearbetades planförslaget främst avseende hantering av dagvatten och skyfall.

Kommunen beslutade 23 februari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Ändringen av detaljplanerna bedöms inte leda till några konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv.

### **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörja planarbetet den 17 februari 2021, §35.

Planförslaget har hanterats med standardförfarande. Förslaget var ute på samråd under november 2022 och ställdes ut på granskning februari 2024.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet har fram till antagandet kostat cirka 635 000 kronor. Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

### **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.

### **Handlingar i ärendet**

Tjänsteskrivelse 2 maj 2024

Plankarta

Planbeskrivning

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Susanne Werlinder  
Enhetschef  
Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka  
Planenheten

Carl Arvidsson  
Planarkitekt  
Planenheten

## Översikt Bo 28:4, Värmdövägen 746, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Planuppdrag	2021-02-17	MSN	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2021-02-25	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd	2022-10-31	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning	2024-02-23	Planchef	Delegationsbeslut
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		MSN	



Kartan visar planändringens avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## Översikt över detaljplanearbetets kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till antagandet.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader <i>Handläggning, plan, miljö, bygglov och administration</i>	480 000 kr
Utredningar och underlag - Dagvattenutredning	130 000 kr
Grundkarta	10 000 kr
Fastighetsförteckning	15 000 kr
<b>Preliminär plankostnad fram till antagande</b>	<b>635 000 kr</b>
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Den relativt höga plankostnaden beror på att utrednings- och analysarbetet avseende skyfall och markföroreningar inneburit en kostnadsdrivande tidsåtgång. Valet att göra en ändring av detaljplanerna har även inneburit en kostnadsdrivande tidsåtgång då det lett plantekniska svårigheter som hade kunnat undvikas vid en ny detaljplan.