

## Ändring av del av detaljplan 91 och detaljplan 633, för fastigheten Lännersta 55:4 m.fl., Prästkragens väg i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i november 2020

### Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 26 augusti 2020, § 188. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

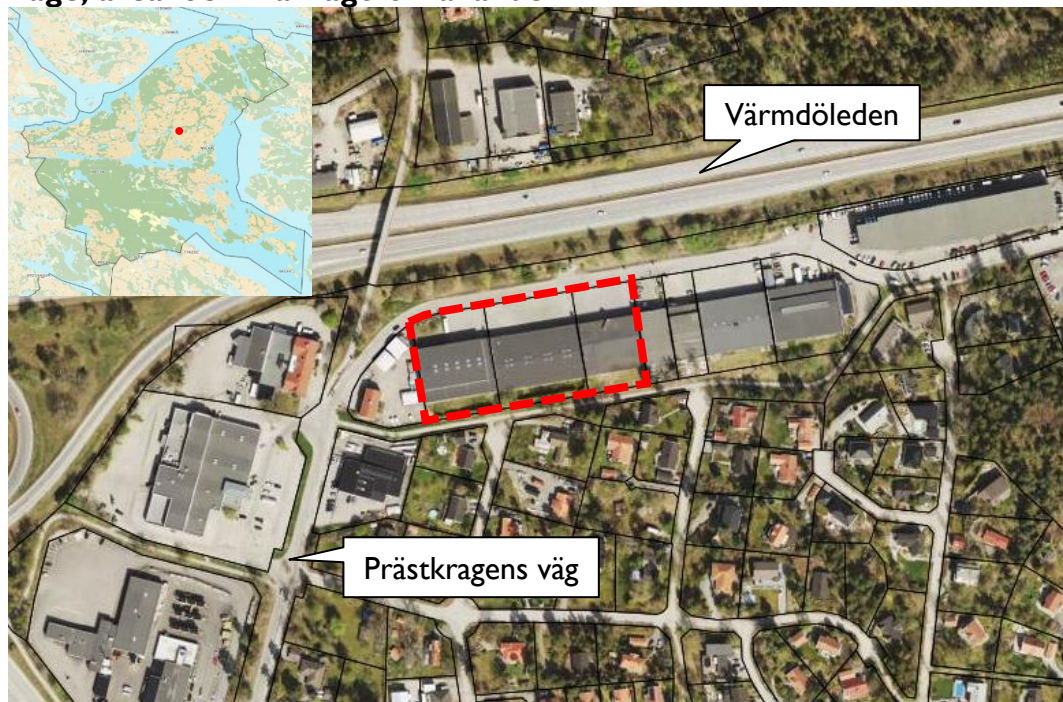
Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbeskrivning
2. Plankarta med planbestämmelser
3. Fastighetsförteckning

Planförslaget grundar sig på följande underlag:

- PM Parkeringsutredning (Nacka kommun 2020-11-10)

### 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 55:2, 55:3, och 55:4 längs med Prästkragens väg. Fastigheterna omfattar tillsammans cirka 8 850 kvadratmeter. Fastigheterna angränsar i norr till den kommunalt ägda Prästkragens väg, i öster och väster till privatägda fastigheter med verksamhetslokaler, samt i söder till ett bostadsområde med småhus.

### **Gällande planer och tidigare ställningstaganden**

För planområdet gäller 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. Aktuell planändring har samma avgränsning som DP 633, som vann laga kraft den 26 september 2019, och som är en ändring av del av DP 91. DP 633 syftade till att möjliggöra en utökning av den invändiga verksamhetsytan för fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3 och 55:4. Planändringen innebär 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, inom ramen för befintlig byggrätt för tillåten byggnadsvolym. Utöver exploateringsökningen innefattade ändringen mindre justering av egenskapsgränser och komplettering av bestämmelse om skyddsplantering.

Tillåten markanvändning är handel, industri och kontor (HJK) för fastigheten Lännersta 55:2, och industri och kontor (JK) för fastigheterna Lännersta 55:3 och 55:4.

Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen och husen får inte ha källare. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras genom planbestämmelsen ”prickmark”, det vill säga mark som inte får bebyggas. Gällande detaljplan reglerar även högsta tillåtna byggnadshöjd i meter över nollplanet (RH2000), som varierar mellan 34,5–38 meter, samt föreskriven höjd över nollplanet för markens anordnande.

Denna ändring av detaljplan kommer att gälla tillsammans med underliggande plan (DP 91) och kommer att ersätta detaljplan 633. På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 91 och DP 633 samt tillkommande och utgående bestämmelser, som gäller för de fastigheter som omfattas av aktuell planändring.





## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte och huvuddrag

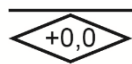
Syftet med planändringen är att möjliggöra för en utökning av den invändiga verksamhetsytan och ett flexiblere nyttjande för fastigheterna Lännersta 55:2, 55:3 och 55:4.

Planändringen innebär att bestämmelsen som reglerar högsta tillåtna exploateringsgrad per fastighetsarea tas bort, vilket möjliggör utökade lokalytor för verksamheter och arbetsplatser som inte kräver en hög takhöjd. Exploateringsökningen möjliggörs inom ramen för befintlig byggrätt för byggnadsvolym, och påverkar därmed inte byggnadernas högsta tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, eller byggnadshöjd. En bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd införs även som komplement till högsta tillåtna byggnadshöjd.

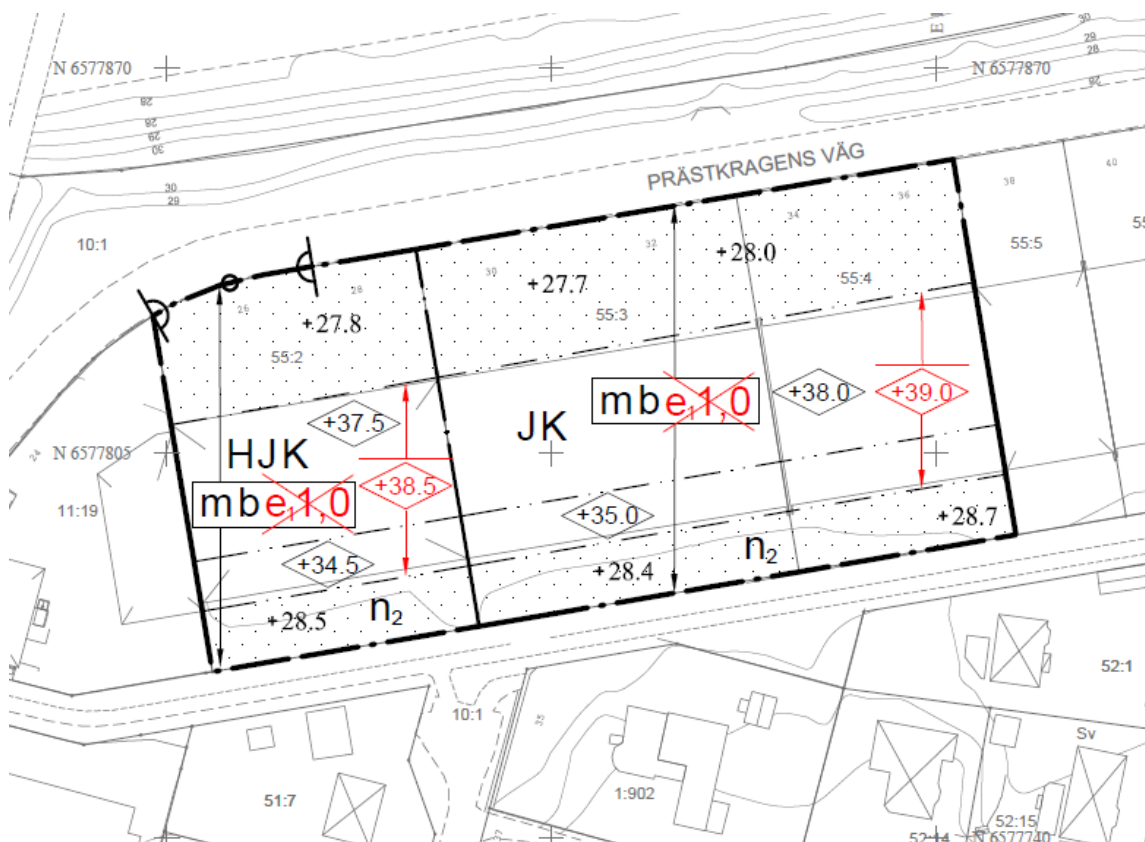
### Utgående bestämmelser:

e1 1.0 Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

### Tillkommande bestämmelser:



Högsta tillåtna nockhöjd i meter över nollplanet. Utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar såsom ventilationshuvor, skorstenar och mindre del av hisschakt eller liknande, uppföras.



Ovan redovisas i rött vilka planbestämmelser som utgår och tillkommer i och med planändringen. På plankartan redovisas samtliga planbestämmelser som gäller för planområdet.

## Bebyggelse och verksamheter

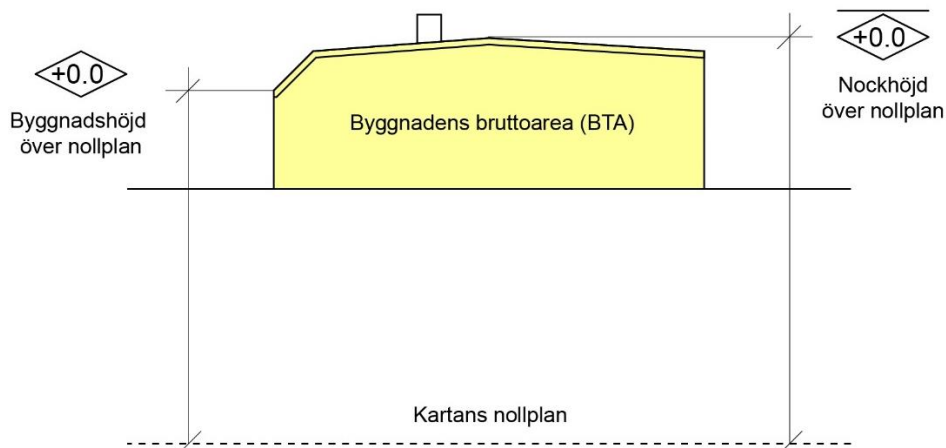
Fastigheterna som omfattas av planändringen ligger i ett arbetsplats-/verksamhetsstråk norr om ett bostadsområde med villabebyggelse. Verksamheterna som bedrivs inom fastigheterna varierar från partihandel till kontor, lager och lättare industri. På fastigheten Lännersta 55:4, vars ägare är initiativtagare 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). För den aktuella fastigheten finns ett behov av att kunna inrymma totalt tre våningsplan för förrådsverksamhet inom befintlig byggnadsvolym.

Planändringen möjliggör utökade verksamhetsytor inom befintliga byggnadsvolymer. Som högst kan upp till totalt tre våningsplan inrymmas, beroende på behov av takhöjd. Planändringen kan därmed möjliggöra för verksamhetslokaler och arbetsplatser i området som inte kräver en hög takhöjd.

Den sammantagna högsta möjliga bruttoarean för fastigheterna inom planområdet ökar från cirka 8 850 kvadratmeter, som medges i gällande plan, till cirka 12 000 kvadratmeter (om samtliga fastigheter nyttjar möjligheten att inrymma fler våningsplan). Högsta möjliga bruttoarea är även beräknad utifrån parkeringsförutsättningarna för varje enskild fastighet, läs mer under rubriken *Trafik och parkering* nedan.

Exploateringsökningen möjliggörs inom ramen för befintlig byggrätt för byggnadsvolym, och påverkar därmed inte byggnadernas högsta tillåtna byggnadsarea, det vill säga byggnadens fotavtryck, eller byggnadshöjd. Med byggnadshöjd menas skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak, se illustration nedan.

För att begränsa vad som är möjligt att bygga på höjden vid eventuella ny- eller ombyggnationer införs en planbestämmelse om högsta nockhöjd (1 meter över nollplanet), motsvarande befintliga byggnaders ungefärliga höjd. Med nockhöjd menas takkonstruktionens högsta del, se illustration nedan. Utöver angiven högsta nockhöjd får mindre byggnadsdelar som inte medför betydande olägenhet, såsom ventilationshuvar, skorstenar och mindre del av hisschakt eller liknande, uppföras. Nollplanet motsvarar ungefär havets nivå.



*Illustrationen visar ovan visar på hur byggnadernas höjder regleras i planförslaget.*

### Skydd mot störningar

Enligt gällande detaljplan (DP 91) ska verksamheternas omfattning och beskaffenhet inte vara störande för närboende. Bestämmelsen ”n<sub>2</sub>”, som reglerar att skyddsplantering ska finnas, syftar till att visuellt avskärma verksamhetsstråkets södra fasader mot angränsande bostadsfastigheter. Med skyddsplantering menas plantering av exempelvis träd, häck eller buskar samt lågväxande vegetation (se bild nedan). Bestämmelsen inbegriper även förbud mot upplag och parkering för att förhindra att lastning och lossning sker mot angränsande bostadsområde.



*Bilden visar på befintlig skyddsplantering mot angränsande bostadsfastigheter.*

### Trafik och parkering

De aktuella fastigheterna angörs huvudsakligen med bil från Prästkragens väg. En gångbana längsmed Prästkragens väg slutar strax intill planområdet. Närmaste busshållplatser ligger inom ett avstånd på cirka 1 kilometer norr och söder om planområdet.

Varje enskild fastighetsägare inom planområdet ska lösa behovet av bil- och cykelparkering inom kvarteretsmark. En möjlig utökning av de invändiga verksamhetsytorna inom berörda fastigheter bedöms inte medföra en betydande ökning av parkeringsbehovet. Som underlag till aktuell planändring har en parkeringsutredning tagits fram (Nacka kommun 2020-11-10). Med utgångspunkt från den exploateringsökning som aktuell planändring möjliggör föreslås ett parkeringstal på minst 10 parkeringsplatser per 1000 bruttoarea (BTA). Detta bedöms säkerställa att parkering finns tillgänglig i skälig utsträckning inom varje fastighet, vilket följs upp i samband med bygglovsprövning. Bedömningen baseras på befintliga ytor för markparkering inom fastigheterna och nuvarande verksamheters parkeringsbehov. Om befintliga verksamheter på sikt skulle ersättas kan det förmodas att liknande verksamheter etablerar sig på platsen, anpassade efter parkeringsförutsättningarna.

### 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 bebyggelsen 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.



### **Planförslagets konsekvenser**

Genomförandet av planändringen innebär inte någon stor förändring av markanvändningen i jämförelse med nuläget, och bedöms inte medföra en betydande ökning av trafikflöden till och från planområdet. Planändringen medför inte heller någon ökad andel hårdgjord yta inom fastigheterna.

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. Planförslaget bedöms inte innebära några konsekvenser för barn.

Sammantaget bedöms inte planändringen innebära någon större påverkan på omgivningen i jämförelse med nuvarande markanvändning och vad gällande plan 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 miljö påverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen.

### **Planförfarande**

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljö påverkan. Förslaget hanteras med standardförfarande enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6 §.

Detaljplaneförslaget kommer att prövas att bedrivs som ett begränsat förfarande. Ett begränsat förfarande kan tillämpas om planförslaget berör en åtgärd med mindre betydelse, med en liten samråds krets och om samtliga i samråds kretsen godkänt planförslaget. Om så är fallet, utgår granskning och samrådsredogörelse och istället upprättas ett granskningsutlåtande som ligger till grund för antagandebeslut.

### **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

Genomförandetiden för planändringen är samma som för gällande detaljplan DP 633, och löper ut den 26 september 2024.

Ändringen av detaljplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

### Tidplan

Samråd

november-december 2020

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

februari 2021

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Magnus Bohman  
Planarkitekt