

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheten Bo 1:456, Värmdövägen 722, Boobacken i kommundelen Boo, Nacka kommun

Enkelt planförfarande

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att planlägga fastigheten Bo 1:456 för ändamålet industri, verksamheter och kontor för att kunna uppföra en tvåvåningsbyggnad med tillhörande parkering. Vidare bör fastighetens tillfart regleras, troligen genom att ett mindre markområde överförs till fastigheten Bo 1:456.

Fastigheten är idag planlös men innehåller en villa som används för bostadsändamål. Till fastigheten gränsar ett antal andra fastigheter utmed Värmdövägen, längs Boobacken, som används för olika verksamheter. Fastigheten gränsar även till två fastigheter för villa/parhus, högt belägna på fastighetens södra sida. Det innebär att detaljplanen även bör se till att reglera att det tillkommer någon typ av skyddszon mellan verksamhetsområdet och befintlig bostadsbebyggelse.

Ärendet

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av en byggnad i två våningar med tillhörande parkering och tillfart för ändamålet industri/verksamheter/kontor.

Fastigheten Bo 1:456 är belägen på Värmdövägen 722, längs Boobacken i centrala Boo, cirka 500 meter öster om Orminge centrum. Fastigheten är belägen inom ett verksamhetsområde som sträcker sig längs båda sidor om Värmdövägen och utgörs av ett tjugotal fastigheter. Flertalet av dessa omfattas inte av någon detaljplan, inklusive Bo 1:456.

Aktuell fastighet är 1975 kvadratmeter stor och den är bebyggd med ett bostadshus på cirka 133 kvadratmeter i två våningar. Ägare är Bergtornet Bygg AB. Mot söder stiger terrängen brant uppåt och inom fastigheten är nivåskillnaden cirka 10 meter. Fastighetens södra del är bevuxen med högre vegetation.

Infart från Värmdövägen till den aktuella fastigheten sker över mark ägd av Trafikverket (del av Bo 1:50) och Nacka kommun (del av Bo 1:606). Parkering sker idag i den nordöstra delen av Bo 1:456 i anslutning till infarten från Värmdövägen. Längs med fastighetens västra gräns har en marköverföring och markutfyllnad skett på angränsande fastighet för att till skapa en ny säker tillfart när denna skulle bebyggas (se Dp 329 nedan).

Enligt de riktlinjer som tas upp i översiktsplan för Nacka (ÖP 2012) ingår planområdet i kategorin medeltät stadsbebyggelse. Bo 1:456 angränsar till fastigheter med markanvändning verksamheter/industri/kontor i väst och öst. Fastigheten närmast västerut, där ny tillfart har anlagts, planlades 2004 för kontors- och industriändamål (Dp 329). En förutsättning i det planarbetet var att ett mindre markområde för tillfart överfördes till fastigheten Bo 1:455 och att tillfarten skulle kunna vara gemensam med Bo 1:456 i en framtid.

Mot söder gränsar den aktuella fastigheten till två fastigheter för villa/parhus, som ligger högre i terrängen. Dessa omfattas av stadsplan (Spl 301) som fastställdes 1980 och upprättades i syfte att kunna förtäta villaområdet genom att även tillåta s.k. kopplade hus (parhus/radhus) samt för att försörja området med viss service.

Planenheten mottog den 13 juni 2012 en begäran om planbesked för fastighet Bo 1:456 från en potentiell köpare till fastigheten. Föreslagen markanvändning var enligt ansökan industri/verksamheter/kontor. Ansökan avsåg en byggnad i två plan med parkering framför och bakom byggnaden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade november 2012 att det är lämpligt att pröva den föreslagna åtgärden i en planprocess. Efter detta har fastigheten sålts till Bergtornet Bygg AB, vilka uppger att de vill gå vidare med planarbetet med utgångspunkt från samma ansökan och förutsättningar. Förslag på ändrad användning har tidigare prövats som bygglovärende men eftersom negativa synpunkter inkommit från sakägare hanteras ärendet nu som ett detaljplaneförfarande.

Det fortsatta arbetet ska utreda omfattning och lokalisering av exploateringen, om en marköverföring behövs för tillfart, var parkering lämpligen ska förläggas och vilka åtgärder som behövs för att skapa ett skydd mot bostadsbebyggelsen i söder.

Behovsbedömning

En behovsbedömning av detaljplanen har utförts för att avgöra om genomförandet av planen kan anses utgöra en betydande miljöpåverkan. Kommunens bedömning är att genomförandet av planförslaget inte innebär en betydande miljöpåverkan.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet och eventuell marköverföring bekostas av fastighetsägaren.

Planenhetens bedömning

Detaljplaneförslaget är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider det inte mot översiktsplanen och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Planenheten föreslår att upprättande av förslag till detaljplan prövas med enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagens regler 5 kap 7 § och att avtal tecknas med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Preliminär tidsplan

Samråd	4 kvartalet 2014 år
Antagande	3 kvartalet 2015 år

Planenheten

Andreas Totschnig
Planchef

Tove Mark
Planarkitekt



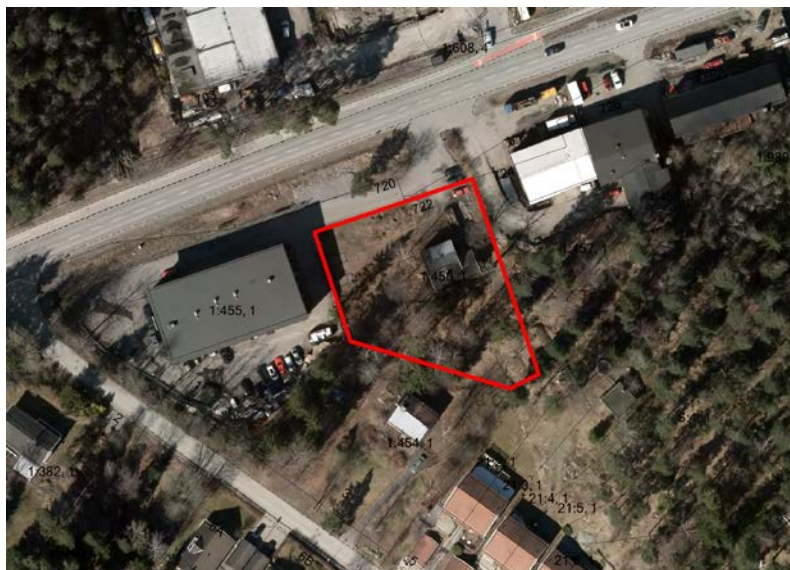
Preliminär plangräns



Översikt kommunen



Planområdets position i Boo



Preliminär plangräns samt fastighetsgräns för Bo 1:456