

2015-09-01

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2015/64-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av stadsplan 342 för fastigheten Bo I:354, Boovägen 83, i Boo, Nacka kommun

Standardförfarande

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 möjliggöra för fastighetsägaren att utöka sin industriverksamhet genom en utökad byggrätt. Enligt sökandens förslag föreslås en utbyggnad av befintlig bebyggelse, med en ny fristående verkstadshall om 325 kvadratmeter, en ny godsmottagning om 100 kvadratmeter i anslutning till befintlig byggnad samt en ny spolplatta om cirka 100 kvadratmeter. Befintlig byggrätt enligt gällande stadsplan 342 är utnyttjad. Enligt sökanden möjliggör utbyggnaden av verksamheten att cirka tio nya arbetstillfällen tillskapas.

Positivt planbesked gavs 2014 och medger att sökanden vill uppföra en lackeringshall, godshall samt spolplatta. Efter dialog med fastighetsägare ska lackeringshallen ändras till verkstadshall, för att undvika en förlängd planprocess och en utförligare miljökonsekvensredovisning och för att fastighetsägaren vill påbörja byggandet så snart som möjligt.

Ärendet

Syfte med planen

Planens syfte är att genom en utökad byggrätt möjliggöra för tre tillbyggnader till befintliga industrilokaler, en verkstadshall om cirka 325 kvadratmeter, en godsmottagning om cirka 100 kvadratmeter samt en spolplatta om 100 kvadratmeter. En utökad byggrätt för småindustri kan generera nya arbetstillfällen och stärka näringslivet i Nacka kommun.

Placeringen av verkstadshallen enligt sökandes förslag innebär en sprängning i berget samt fällning av minst två ekar. En utredning av lokaliseringen av verkstadshallen kan behöva göras i kommande planarbetet.

Sammanfattning av planbeskedsbeslutet

Planenheten mottog den 8 april 2014 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 1:354, belägen på Boovägen 83. Sökande tillika fastighetsägare är Network Communication Center i Nacka. Ärendet behandlades av Miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 11 juni 2014, § 231. Nämnden beslutade att ärendet skulle återremitteras för att bedöma eventuella miljöeffekter vid bygge av lackeringshall, med hänsyn till nyligen beslutat planbesked för närliggande radhus på fastigheterna Bo 28:1 och Bo 1:155. Den 17 september 2014 beslutade Miljö- och stadsbyggnadsnämnden om positivt planbesked i avsikt att inleda och bedriva planarbete med ett enkelt planförfarande.

Bedömningen i det reviderade planbeskedet medger att ny närliggande radhusbebyggelse inte förändrar rådande förutsättningar eftersom det redan idag finns bostadsbebyggelse inom 100 meters skyddsavstånd från platsen för en tilltänkt lackeringshall.

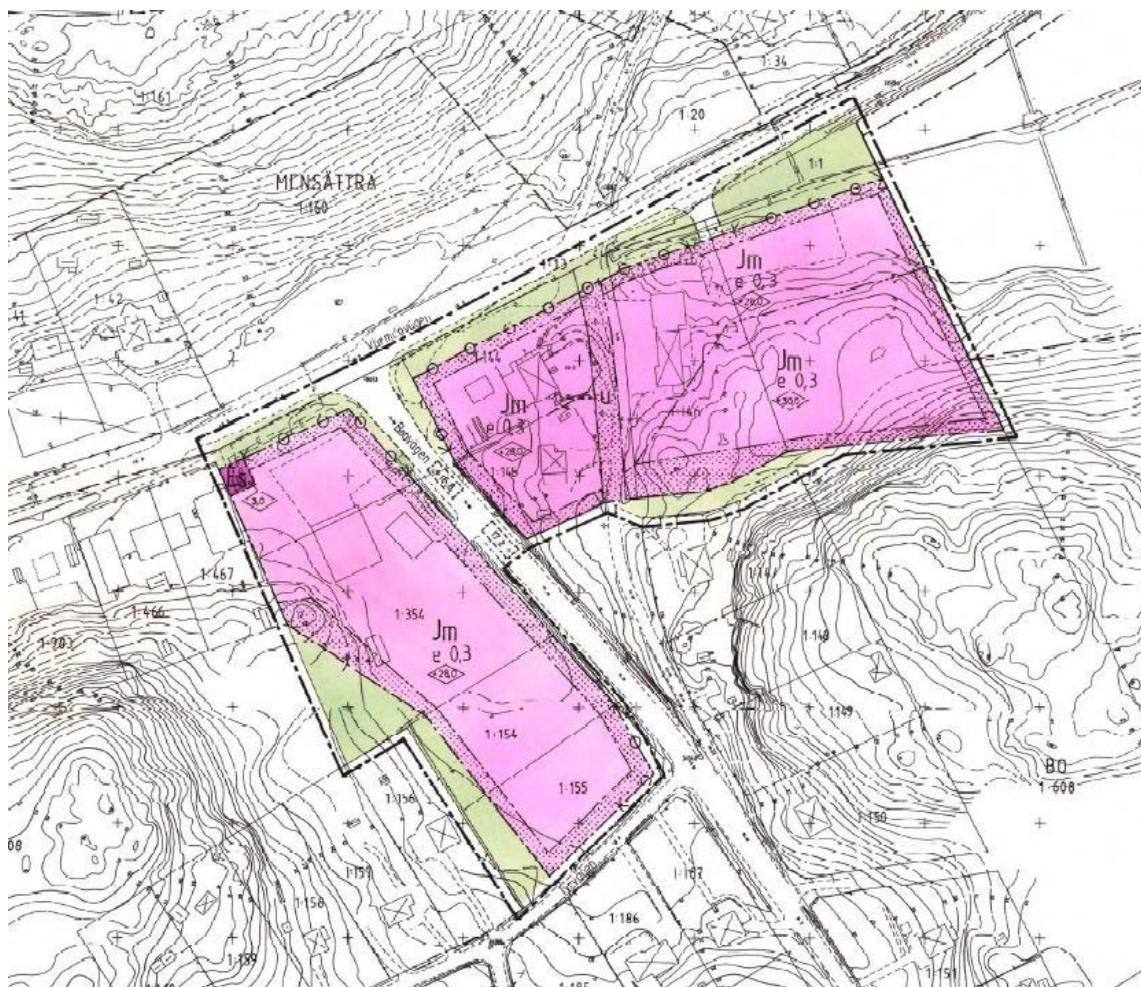
Nuvarande förhållanden

Fastigheten Bo 1:354 ligger vid korsningen Värmdövägen/Boovägen, cirka 1 kilometer öster om Orminge centrum, inom ett verksamhetsområde som sträcker sig längs båda sidor om Värmdövägen. Söder om fastigheten ligger ytterligare småindustri, varav två av dessa fastigheter nyligen fått positivt planbesked för ändring av användning från småindustri till bostäder. Sydväst om fastigheten ligger den kommunala fastigheten Bo 1:608, som idag fungerar som en grön buffertzona mellan industriverksamheter och bostäder varav en del av området är ett fornminne. Öster om fastigheten ligger ytterligare småindustri. Runt omkring området med småindustrier ligger enbostadshus.

Fastigheten är cirka 4100 kvadratmeter och används av bilverkstaden Folkadoktorn. På fastigheten finns en tre våningar hög byggnad för småindustriändamål samt hårdgjord yta för parkering med angöring från Boovägen. På fastigheten inryms även en ramp för bilar angöring till plan tre i huvudbyggnaden. Fastighetens södra del utgörs av ett höjdparti i form av berg och hög vegetation med bland annat ekar. En del av fastighetens södra del föreslås av sökanden bebyggas med en ny verkstadshall.

Gällande planer

Gällande stadsplan 342 vann laga kraft 1986 och omfattar flertalet fastigheter i området. Det aktuella området är markerat som småindustri med en gemensam byggrätt för alla angränsande fastigheter i den västra delen på cirka 2200 kvm BTA. Dessa fastigheter har gemensamt överutnyttjat byggrätten. Se bild nedan.



Urklipp från stadsplan 342.

I Nackas översiktsplan (ÖP) 2012 är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Enligt ÖP ska den befintliga bebyggelsestrukturen behållas, samtidigt som området, främst kring Orminge centrum, planeras förtätas med cirka 500 bostäder och cirka 50 arbetsplatser.

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. Planbeskedet avser verksamhet med billackering medan planens syfte i dagsläget avser möjliggöra för fastighetsägaren att utöva en verksamhet med mindre miljöpåverkan. I kommande

planarbete kan dock en miljöbedömning tas fram med en redovisning av konsekvenserna av en utökad småindustri.

En utökad bygg rätt för småindustri innebär ett uppförande av ny bebyggelse för småindustriverksamhet. En eventuell framtida förändring av verksamheten kan ytterligare kräva tillstånd av miljöenheten respektive bygglovsenheten.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet 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 ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen 5 kap 7 § och att avtal tecknas med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Tidplan

Samråd	Kvartal 1 år 2016
Ev. Granskning	Kvartal 2 år 2016
Antagande	Kvartal 3 år 2016

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Emilie Larsen
Planarkitekt

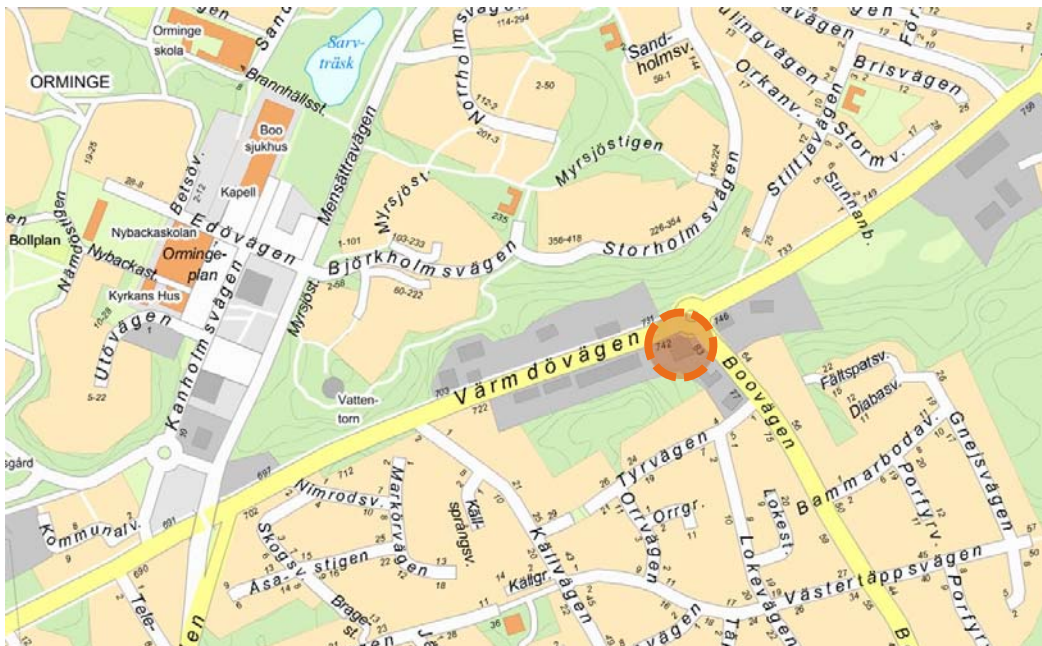
Emelie Resvik
Planarkitekt

Bilaga: Sökandes skrivelse och situationsplan

Preliminär plangräns



Preliminär plangräns samt avgränsning av fastigheten Bo 1:354



Planområdets position i Boo