

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **SÄRSKILT UTLÅTANDE**

### **Ändring av ”Detaljplan för fastigheterna Lännersta I:970 m.fl. (Prästkragens väg)” (Dp 257) i Boo**

#### **Enkelt planförfarande**

#### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

#### **Sammanfattning**

Planändringen syftar till att möjliggöra uppförandet av ett handelshus i enlighet med vad detaljplanen ursprungligen syftade till. Planändringen innebär att högsta tillåtna totalhöjd på en del av fastigheten höjs, från totalhöjd i meter över nollplanet +44,5 enligt gällande detaljplan, till +49, vilket ansluter till det bakomliggande bergets nivå. Detta för att bättre möjliggöra parkeringsdäck på taket in mot bergväggen samt en angoringsväg/ramp. Byggrätten justeras även. I planändringen ingår även en justering av utbredning och höjd på vändplanen, detta för att möjliggöra en bättre anpassning av vändplanen till rådande förhållanden och en bättre lutning på angoringsväg/ramp till den nya byggnaden.

Planområdet är beläget i Lännersta, i förlängningen av Prästkragens väg inom det så kallade Liljekonvaljenområdet för verksamheter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-09-17, § 207.

Inkomna yttranden under samråd och underrättelse berör i huvudsak påverkan på naturområdet söder om planområdet samt anslutningsväg till parkeringsdäck. Kommunen beslutade den 17 oktober 2016 § 256 om ett tillägg till befintligt exploateringsavtal med exploatören avseende utbyggnad av allmänna anläggningar. Planenheten föreslår att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar detaljplanen.

#### **Ärendet**

Detaljplanen möjliggör uppförandet av ett handelshus i enlighet med vad även gällande detaljplan ursprungligen syftade till. Denna planändring innebär att högsta tillåtna totalhöjd på en del av fastigheten höjs, från totalhöjd i meter över nollplanet +44,5 (RH00) enligt gällande detaljplan, till +49 (RH00), vilket ansluter till det bakomliggande bergets nivå. Detta för att bättre möjliggöra parkeringsdäck på taket in mot bergväggen samt en angoringsväg/ramp.

Byggrätten justeras genom att korsmark (mark som endast får bebyggas med skärmtak, ramper och trappor) inom planområdet utgår och ersätts med en totalhöjd som överensstämmer med angränsande byggrätts totalhöjd. I planändringen ingår även en justering av utbredning och höjd på vändplanen, detta för att möjliggöra en bättre anpassning av vändplanen till rådande förhållanden och en bättre lutning på angöringsväg/ramp till den nya byggnaden.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren. Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören.

Kommunen har den 17 oktober 2016 § 256 beslutat om ett tillägg till befintligt exploateringsavtal med exploatören avseende utbyggnad av allmänna anläggningar inom fastigheten Lännersta 10:1. Tillägget till exploateringsavtal reglerar att utbyggnaden av vändplan istället utförs av kommunen och exploatören betalar ett exploateringsbidrag för att täcka de kostnader för utbyggnad som enligt gällande avtal åligger entreprenören att utföra. Då utbyggnaden även förbättrar för gång- och cykeltrafikanter samt möjliggör angöring till den kommunala fastigheten Boo 1:1070 kommer utbyggnadskostnaden att vara högre än exploateringsbidraget.

## **Planarbetets bedrivande**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2014-08-27, § 207.

Planförslaget har hanterats med så kallat enkelt planförfarande, det vill säga detaljplanen antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden efter samråd med berörda sakägare och myndigheter. Samråd har skett med bland annat länsstyrelsens planenhet, Lantmäterimyndigheten samt med natur- och trafiknämnden. Planhandlingarna har tillsänts sakägare samt föreningar och andra berörda enligt fastighetsförteckning.

Planförslaget var ute på samråd under tiden 22 maj 2015 till 12 juni 2015. Totalt inkom 11 yttranden under samrådet. Förutom länsstyrelsens yttrande inkom remissvar från myndigheter och organisationer, från företag med ledningar eller elanläggningar i området samt från fastighetsägare. Länsstyrelsen samt flera av de organisationer och myndigheter som inkommit yttranden, hade ingen erinran eller synpunkter på planens innehåll eller utformning.

Inkomna synpunkter berörde i huvudsak påverkan på naturområdet söder om planområdet där det anges att parkeringsdäcket visuellt påverkar upplevelsen av naturområdet och att det riskerar att generera mer buller för området. Natur- och trafiknämnden framförde att tydligare planillustrationer behövde tas fram till granskningen samt att det är rimligt att föreslagen ramp ligger på kvartersmark och bekostas av exploatören.

En underrättelse skickades även till de berörda som inkom med synpunkter under samrådet. Underrättelsetiden pågick under tiden 12 december 2015 till 18 januari 2016 och två yttranden inkom. Länsstyrelsen hade inga synpunkter på planförslaget, medan Nackas Miljövårdsråd inkom med synpunkter på planförslaget.

De som haft synpunkter under samrådet och under underrättelsetiden har fått dem bemötta. Se nedan.

## Ändringar i detaljplaneförslaget efter samrådet och underrättelsen

Nedan följer en kort beskrivning över revideringar som gjorts i planförslaget efter samrådet:

- En tydligare illustration över området har lagts till i planbeskrivningen.
- Höjdbegränsning för vändplatsen har tagits bort.
- I övrigt har redaktionella ändringar gjorts.

Nedan följer en kort beskrivning över revideringar som gjorts i planförslaget efter underrättelsen:

- Den utgående korsmarken hade i tidigare handlingar ingen höjdbegränsning. Efter underrättelsen har byggrätten inom berörda områden fått en begränsning i höjd, vilken överensstämmer med angränsande byggrätts begränsning i höjd.
- Planbeskrivningen har justerats gällande avtalsfrågor, då kommunen sedan underrättelsen beslutat om att ingå ett tillägg till befintligt exploateringsavtal med exploatören avseende utbyggnad av allmänna anläggningar.
- Prickmarkens (mark som inte får bebyggas) lydelse har justerats (byggnad får inte uppföras) för att anpassas till gällande tolkning av lagen och därmed möjliggöra genomförande av detaljplanen i enlighet med dp 257 syfte.
- Redaktionella ändringar har gjorts av plantekniska skäl. Kartbilagan har utgått och en plankarta har upprättats för att tydliggöra ändringarna av planbestämmelser, samt för att tydliggöra exakt läge av tillkommande gränser. Tillägg till planbestämmelser har därmed utgått ur planbeskrivningen och redogörs istället för på den tillkomna plankartan. Redaktionella ändringar av planbeskrivningen har vidare gjorts.

## Sammanfattning av inkomna remissvar under samrådstiden

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på planförslaget, enligt 5 kap. 14 § PBL, för närvarande och översänder därför inget skriftligt yttrande. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att planens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

*Planenhetens kommentarer.* Noteras.

2. **Natur och trafiknämnden** anser att den föreslagna ändringen av detaljplanen är svår att bedöma då handlingarna inte redovisar lutning på rampen eller tydliggör vilka delar av anläggningarna som hamnar på allmän platsmark respektive kvartersmark. Nämnden anser att tydligare planillustrationer behöver tas fram till granskningen. Vidare anser nämnden att rampen måste ligga på kvartersmark, då dess komplicerade utförande innebär att kostnaderna blir höga för byggnation, liksom för drift och underhåll. Nämnden framför vidare att rampen byggs ovanpå en byggnad, vilket kan leda till oklara ansvarsförhållanden. Nämnden anser att då rampen enbart tjänar som in-/utfart till fastigheten, är det rimligt att den ligger på kvartersmark och bekostas av exploatören.

*Planenhetens kommentarer.* Tydligare illustration över hela planområdet har lagts till i planbeskrivningen efter samrådet. Vändplatsen avses hamna på allmän platsmark. Infart och

eventuell ramp till byggnaden avses hamna på kvartersmark och ska bekostas av exploatören enligt exploateringsavtal.

3. **TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)** framför att de har en markförlagd teleanläggning samt luftledning och telestolpar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. De anser att denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skyddsåtgärder förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden bekostar den.

**Planenhetens kommentarer.** Luftledningen går till exploatörens egen fastighet varpå eventuell flytt av ledningen bekostas av exploatören. Markledningen går i kommunägd lokalgata och kommer studeras i samband med kommunens projektering av lokalgatan.

4. **Vattenfall eldistribution AB** framför att de har inga elanläggningar inom eller i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

**Planenhetens kommentarer.** Noteras.

5. **Södertörns brandförsvarsförbund** har inte något ytterligare att tillägga ur brand- och säkerhetssynpunkt utöver vad som redan beskrivits i samrådshandlingarna.

**Planenhetens kommentarer.** Noteras.

6. **Nacka Miljövårdsråd** anser att ett handelshus överensstämmer väl med översiktsplanens föreslagna markanvändning "industri, kontor och handel", och att ett handelshus också är lämpligt med hänsyn till markens utseende och läge. Miljövårdsrådet anser att det är olämpligt att bygga en brant tillfartsramp, med hänsyn till halkrisk med eventuell nödvändig eluppvärmning på vintern. Miljövårdsrådet anser att en mindre brant tillfartsramp måste gå att åstadkomma, till exempel genom att låta rampen gå helt eller delvis inne i huset och mynna ut en bit in på parkeringsdäcket. Miljövårdsrådet anser att takparkeringen som planeras på i princip samma nivå som naturmarken ovanför bergsskärningen medför en stor olägenhet för besökare i naturmarken. Främst av estetiska skäl, men även på grund av störningar i form av buller och avgaser som negativt kommer att påverka såväl besökare som fauna och djurliv. Miljövårdsrådet föreslår att parkeringsdäcket byggs på en lägre nivå och/eller överbyggs, så att ett parkeringsgarage erhålls. Detta kommer även att medföra fördelar för "parkerare" i form bättre miljö under vintern och vid dåligt väder. Snöröjning på vintern behövs inte heller. Miljövårdsrådet anser vidare att kommunen måste ställa krav på ekologiskt byggande för planerad exploatering. Energieffektivitet, grönytefaktor, klimatpåverkan, transportbehov med mera bör beaktas, så väl som möjligheterna att utnyttja solenergi, berg- och sjövärmvärme. Dagvatten måste renas och tas om hand på ett miljövänligt sätt.

**Planenhetens kommentarer.** Plan- och bygglagen ger inte stöd att i detaljplan styra över energieffektivitet och ekologiskt byggande. Ramp- och tillfartsutformning liksom



parkeringsutformning hanteras närmare i kommande mark- respektive bygglov, där även tillgänglighetsaspekter bedöms. Avståndet till Värmdöleden är kort, vilket innebär att området redan är påverkat av en betydande bullerkälla. Bullerpåverkan bedöms inte öka i till följd av föreslagen planändring.

7. **Boo Hembygdsförening** har inga synpunkter på planförslaget.

*Planenhetens kommentarer.* Noteras.

8. **Fortum Värme** har inget att erinra mot planförslaget.

*Planenhetens kommentarer.* Noteras.

9. **Unihome AB** har inget att erinra mot föreslagen planändring, men vill uppmärksamma att väg önskas in till östra gaveln från uppfartsvägen över prickad mark, där troligen viss sprängning erfordras samt skyddsräcken. Unihome är osäkra om detta måste anges i nya detaljplanen, då tillgängligheten på mellanliggande plan måste hopkopplas för att med fordon nå parkering och verksamhet, och vill gärna ha bekräftelse i frågan.

*Planenhetens kommentarer.* Illustrationen i planbeskrivningen har förtydligats efter samrådet och visar en möjlig utformning av angöring till byggnaden.

10. **Trafikförvaltningen** har inga synpunkter på planförslaget.

*Planenhetens kommentarer.* Noteras.

11. **Boo Miljö- och naturvänner** har tagit del av ändringsförslaget och har synpunkter angående den föreslagna höjningen av tillåten byggnadshöjd från +44,5 till +49,0 samt den parkering som föreslås på byggnadens tak, beräknat för cirka 100-120 bilar.

Föreningen anser att parkeringsdäcket kommer att utgöra en visuell störning från naturmarken i söder och påverka dess besökare och växt- och djurliv negativt. En parkeringsplats innebär också trafikbuller och ökade utsläpp av avgaser. Höjdskillnaden upp till parkeringsdäcket från Prästkragens väg blir 14,5-18 meter vilket ytterligare ökar såväl bullernivåer som avgasmängder.

Med tanke på konsekvenserna av det föreslagna parkeringsdäcket och på den långa uppfarten, som tar stora delar av tomtens östra del i anspråk, föreslås att en lösning med parkeringsdäck inklusive infart och utfart provas inne i byggnaden på lägre nivå. Boo Miljö- och naturvänner anser inte att anpassningen till omgivande naturmark har beaktats och anser därför inte att den föreslagna höjningen av byggnadshöjden från +44,5 till +49,0 bör tillåtas.

*Planenhetens kommentarer.* Avståndet till Värmdöleden är kort, vilket innebär att området redan är påverkat av en betydande bullerkälla. Bullerpåverkan bedöms inte öka i till följd av föreslagen planändring. I planarbetet har planenheten bedömt att planändringen är lämplig utifrån påverkan för omgivningen. Ramp- och tillfartsutformning liksom parkeringsutformning hanteras närmare i kommande mark- respektive bygglov.

## Sammanfattning av inkomna remissvar under underrättelsetiden

1. **Länsstyrelsen** har inga synpunkter på planförslaget, enligt 5 kap. 14 § PBL. Länsstyrelsen anser dock att formuleringen ”genom tillägg” bör strykas.

**Planenhetens kommentarer.** Handlingarna har justerats i enlighet med yttrandet.

2. **Nacka Miljövårdsråd** har synpunkter på att in- och utfart i planens östra delar medför onödiga trafikerörelser i området. Uppfartsramper som föreslås befaras av miljövårdsrådet innebära problem både vid genomförandet, med störande sprängningar och intrång i naturmiljö, men också vid drift, då snöröjning och att hålla ramperna frostfria innebär onödig energiförbrukning. In- och utfart borde istället ordnas i planområdets västra del. Miljövårdsrådet anser att ett inre garage med in- och utfart i den västra delen vore enkel att planera och att en takparkering med bland annat störande ljus, buller och avgaser för intilliggande naturområde då kan undvikas. Miljövårdsrådet anser att förslaget på byggnad har låga ambitioner att erbjuda kunder, besökare och anställda ett gott välbefinnande.

**Planenhetens kommentarer.** Illustrerat förslag visar på en möjlig lösning för utformning av handelshuset och anläggningen. En annan utformning som är i enlighet med detaljplanens bestämmelser är inte förhindrad. Kommunen önskar inte i detaljplanen att detaljstyra och begränsa exploatörens möjligheter att utforma byggnaden på sin fastighet. Slutlig prövning av byggnationens utformning, tillgänglighet och utseende görs i bygglovsskedet. Se vidare planenhetens kommentarer på Nacka miljövårdsråds skrivelse inkommen under samrådet, s. 4.

## Behovsbedömning

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

## Planenhetens bedömning

Mot bakgrund av vad som ovan framförts föreslår planenheten att miljö- och stadsbyggnadsnämnden antar planförslaget.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

Bilaga: Antagandehandlingar