

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Orminge 1:59, Värmdövägen 697 i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Orminge 1:59. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas under kvartal 4 2023. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning.

Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige.



*Röd linje illustrerar fastighetsgräns för Orminge 1:59*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 19 april 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Den 11 juni 2016 mottog planenheten en komplettering av begäran. Föreslagen markanvändning är bostäder. Fastighetsägaren önskar ändra användning från industri till bostäder och utveckla platsen med förtätad bebyggelse i 4-10 våningar, vilket möjliggör för cirka 135 bostäder. Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Omfattning, höjd och gestaltning av tillkommande bostadsbebyggelse ska vidare utredas under detaljplanarbetet med hänsyn till bland annat trafik, bullerproblematik och platsens framträdande läge vid entrén till Orminge centrum. En riskutredning ska tas fram under planarbetet, då fastigheten är belägen i anslutning till Mensättravägen som utgör sekundärled för farligt gods.

## Ärendet

### Bakgrund

Berörd fastighet Orminge 1:59 är belägen på Värmdövägen 697 i korsningen Värmdövägen/Mensättravägen, i anslutning till Orminge centrum i kommundelen Boo. Området söder om fastigheten omfattas av villabebyggelse. Väster om fastigheten, på andra sidan Mensättravägen, ligger livsmedelsbutiken Lidl samt en bensinmack. I norr angränsar fastigheten till naturmark. Fastigheten är 6870 kvadratmeter och bebyggd med cirka 1500 kvadratmeter lokalarea. Fastigheten används idag som plåtverkstad för bilar och ägs av Romo fastighetsförvaltning HB. Fastighetsägaren önskar avveckla verksamheten. Inom byggnaden inryms verkstad, kontor och lager. Större delen av fastigheten är ianspråktagen och utgörs av relativt plan mark som ansluter mot Värmdövägen. I övrigt utgörs fastigheten av kuperad naturmark som stiger kraftigt mot norr.

Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra medeltät stadsbebyggelse. Inriktningen är en bebyggelsehöjd på 2-6 våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen.

Aktuell fastighet angränsar till detaljplaneprogram för Orminge centrum, antaget september 2015, som syftar till att omvandla och utveckla centrumområdet. I programmet anges att ett skyddsavstånd på 100 meter mellan bostäder och bensinstationen längs med Mensättravägen vara tillämpligt. Skyddsavståndet bör kunna minska till 50 eller 25 meter beroende på platsens förutsättningar samt om skyddsreducerande åtgärder sätts in. Aktuell fastighet Orminge 1:59 ligger cirka 50 meter från bensinmacken. Delar av programförslaget förutsätter att en överenskommelse kan träffas om flytt av bensinstationen. Längs med Mensättravägen, cirka 90 meter från Orminge 1:59, ligger en bilverkstad. För bilverkstad finns inget rekommenderat skyddsavstånd enligt programmet.

Orminge 1:59 omfattas av stadsplan S 351 som vann laga kraft 10 april 1987. Gällande markanvändning är småindustri. Genomförandetiden har gått ut. Planen reglerar bruttoarea

(BTA) inom fastigheten till 700+650 kvadratmeter. Byggnadshöjd från nollplanet är reglerad till 44 meter.

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 19 april 2016 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Den 26 maj 2016 mottog planenheten en komplettering av begäran i form av situationsplan och sektion samt en ny illustration. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökande önskar ändra användning från industri till bostäder och utveckla platsen med förtätad bebyggelse, förbättrad gatustruktur och ett arkitektoniskt tillskott. Bebyggelse föreslås i 4-10 våningar, vilket möjliggör för tillskapandet av cirka 135 bostäder. Föreslagen byggnad tar upp nivåskillnaden mellan Mensättravägen och Värmdövägen och en koppling skapas för gående mellan de två marknivåerna. Lokaler föreslås i bottenplan mot Värmdövägen. Tomtens nivåskillnader skapar förutsättningar för ett parkeringsgarage med infart från Värmdövägen med ovanliggande bostadsgård som ansluts till Nybackaskogen i norr. Sökande är Tobin properties projektutveckling AB som har skrivit förvärsavtal med aktuell fastighet, under förutsättning att kommunen beslutar om ett positivt planbesked.

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL.

Planenheten bedömer att sökandes förslag överensstämmer med kommunens översiktsplan och att förslaget är i linje med kommunens planer om utveckling av Orminge centrum. Ändrad markanvändning till bostadsanvändning är dock begränsad av skyddsavståndet till bensinmacken belägen inom Orminge 54:1. En förutsättning för genomförande av den del av sökandes förslag som innebär bostäder mot Mensättravägen är att en överenskommelse kan träffas mellan kommun och verksamhetsutövare om flytt av bensinmacken. Planarbetet bedöms därmed vara lämplig att hanteras under samma tidsperiod som etapp 3 inom genomförandet av detaljplaneprogram för Orminge centrum.

Kommunen avser att utveckla Mensättravägens karaktär från en genomfartsled till en gata med ett lugnare gaturum. Möjligheterna för angöring till aktuell fastighet från Mensättravägen måste vidare studeras i detaljplanearbetet. Föreslagen placering av övergångsställe över Mensättravägen är inte lämplig i relation till befintlig korsning Ormingeringen/Mensättravägen, där problem idag existerar med vänstersväng för bussar och andra fordon. Ett nytt övergångsställe och möjligheterna till angöring från Mensättravägen måste studeras i ett sammanhang i samband med att befintlig trafiklösning ses över.

Omfattning, höjd och gestaltning av tillkommande bostadsbebyggelse ska vidare utredas under detaljplanarbetet med hänsyn till bland annat trafik, bullerproblematik och platsens framträdande läge vid entrén till Orminge centrum. En riskutredning ska även tas fram under planarbetet, då fastigheten är belägen i anslutning till Mensättravägen som utgör sekundärled för farligt gods.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Kommunen är positiv till planläggning som överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan, detaljplaneprogram eller annat dokument eller politiskt beslut som gäller kommunens utveckling av territoriet (t.ex. bostäder, arbetsplatser, infrastruktur och rekreationsområden). Vid bedömning om en planläggning kan starta tillkommer även en allmän lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar (lokalisering, mark, miljö mm.). Sökandes förslag överensstämmer med riktlinjerna när det gäller inriktningen i kommunens översiktsplan och förslaget anses lämpligt att pröva på platsen.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.

Planenheten

Nina Åman  
Planchef

Tove Mark  
Planarkitekt

### **Bilagor**

- Sökandens skrivelse
- Sökandes kompletteringar till inkommen skrivelse