

Ändring av

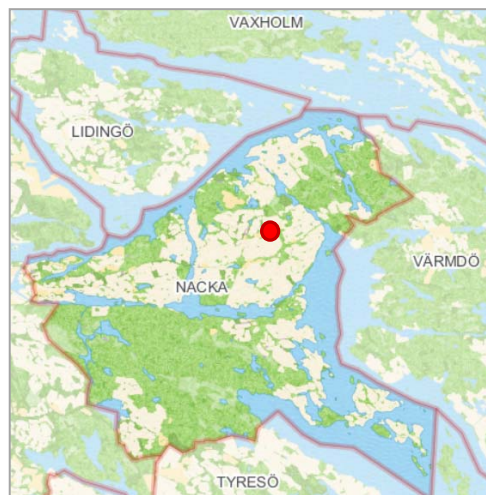
PLANBESTÄMMELSER OCH PLANBESKRIVNING

Ändring av del av stadsplan 342 för fastigheten Bo 1:354 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i februari 2016



Berörd fastighet (markerad i rött)



Fastighetens läge i kommunen

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag 2015-09-16. Planförslaget är därmed upprättat enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse från 2015-01-01. Ändringen för det på kartan markerade området gäller tillsammans med underliggande stadsplan för del av Boo (Spl 342).

Planförslaget omfattar:

1. Denna ändring av planbestämmelser samt plan- och genomförandebeskrivningen
2. Karta som visar vilket område som omfattas av ändringen

Läge, areal och markägförhållanden

Ändringen omfattar del av stadsplan 342 och utgörs av fastigheten Bo 1:354. Fastigheten är belägen i korsningen Boovägen/Värmdövägen i närheten av Orminge centrum och ägs av ett småindustrieföretag.

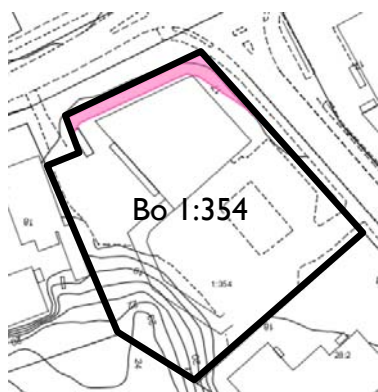
Fastigheten omfattar cirka 4 200 kvadratmeter och har varierande topografi med 6 meters höjdskillnad. En del av fastigheten är beväxt med ädellövträd. På fastigheten finns en tre våningar hög verksamhetsbyggnad som används för bilverkstad och kontor. Byggnaden har bruttoarea om 1820 kvadratmeter och byggnadsarea om 740 kvadratmeter.



Området kring fastigheten

Fastigheten ingår i ett verksamhetsområde som sträcker sig längs Värmdövägen. Söder om fastigheten ligger ytterligare fastigheter med småindustri. För två av dessa har kommunen beslutat om positivt planbesked för bostäder. Befintliga bostäder angränsar till aktuellt verksamhetsområde, det närmsta beläget 35 meter från fastigheten och 80 meter från befintlig verksamhetsbyggnad. Kommunal naturmark fungerar som buffertzoon mellan verksamheterna och bostäderna.

Fastigheten belastas med ledningsrätt till förmån för Boo Energi. Ledningsrätten omfattar en starkströmsledning på prickad mark i norr enligt markering nedan. Inom aktuellt område får inte fastighetsägaren nedföra föremål under markytan, utföra schaktning eller anläggning eller plantera träd och uppföra byggnad utan att höra ledningshavaren.



▲ Område som omfattas av ledningsrätt (rosa markering).

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller stadsplan (Spl) 342 som vann laga kraft den 18 februari 1986. Genomförandetiden har gått ut. Syftet för gällande plan var att klarlägga befintliga verksamhetsetableringar och utöka dess bygggrätter. Användningen för fastigheten Bo 1:354 är i gällande plan småindustri som beskrivs i planbeskrivningen med ”småindustriändamål

av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”.



Del av gällande plan som berörs av ändringen (markerat med blå linje)

Exploateringsgrad för fastigheten är i gällande plan 0,3 som fastigheten utnyttjat.

Positivt planbesked gavs av miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2014-09-17 §231 efter återremittering 2014-06-11 §158. Återremitteringen slår fast att positivt planbesked för bostäder på Bo 28:1 och 1:155 inte ändrar förutsättningarna för planändring på Bo 1:354. Detta då det i dagsläget redan finns bostäder belägna inom samma avstånd som planbeskedsförslaget.

Gällande översiktsplan (2012) anger området som medeltät stadsbebyggelse med blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Befintlig bebyggelsestruktur bör behållas med lätt förtätning, och cirka 50 arbetsplatser kan tillkomma i området.

Ändring av PLANBESTÄMMELSERNA

Bestämmelserna ändras enligt följande:

Utgående bestämmelse:

- Exploateringsgrad e 0,3

Bestämmelsen ersätts med:

- Nyttjandegrad e₁ 2500 m² bruttoarea

Tillkommande bestämmelse:

- Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft
- Byggnad får inte placeras närmre tomtgräns än 1,0 m

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av stadsplanen syftar till att ge fastigheten ökad byggrätt. Det möjliggör utökad verksamhet, som av fastighetsägaren bedöms kunna tillskapa 5-10 arbetstillfällen.

Bebyggelse

Med denna ändring av stadsplan möjliggörs tillbyggnad på fastigheten Bo 1:354 genom ökad byggrätt. Största nyttjandegrad för fastigheten föreslås bli 2500 kvadratmeter bruttoarea. Planförslagets nyttjandegrad är resultat av en avvägning mellan att utnyttja fastighetsytan maximalt och att bibehålla landskapsbilden. Befintlig byggnad har bruttoarea 1820 kvadratmeter. Den ökade byggrätten möjliggör fastighetsägarens planer på två tillbyggnader på befintlig byggnad samt uppförande av en fristående tillbyggnad.

Kulturmiljö och landskapsbild

Fastigheten bedöms sakna särskilda natur- och kulturmiljövärden och är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller grönstrukturprogram.

Konsekvenser av planändringen

Planändringen ändrar förutsättningarna för bygglov genom att tillbyggnader på fastigheten möjliggörs med högre tillåten nyttjandegrad.

Planändringen bidrar troligtvis till fler arbetstillfällen och utveckling av serviceutbudet i Boo.

Förslaget till planändring är av begränsad omfattning och bedöms sakna allmänintresse. Vidare strider inte förslaget mot gällande översiktsplan och bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Genomförandetiden för gällande stadsplan har löpt ut. Avtal har tecknats med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Ändring av GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från det datum ändringen vunnit laga kraft.

Ändringen av stadsplanen medför inga övriga genomförandefrågor.

Tidplan

Januari 2016

Samråd

Mars 2016

Eventuell granskning

Augusti 2016

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Emilie Larsen
Planarkitekt