

2018-08-10

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2018/47
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan 91 (DP 91) för fastigheten Lännersta 55:4 m.fl, Prästkragens väg 34 i norra Lännersta, Boo

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

Planändringen syftar till att möjliggöra en utökning av den invändiga verksamhetsytan för fastigheten Lännersta 55:4 genom att ändra bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea. Detta innebär att befintlig byggnadsvolym behålls, både avseende byggnadens avtryck på marken och byggnadens höjd. Initialt ska en översyn göras av de angränsande fastigheter som omfattas av samma bestämmelse om högsta tillåten bruttoarea för att se om dessa kan ingå i planändringen, cirka 4 stycken. Dessutom bör tillåten markanvändning ses över så att denna stämmer överens med den faktiska användningen och med dagens behov. Fastigheten omfattas av detaljplan 91 vars genomförandetid har gått ut.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Beslut om positivt planbesked har fattats i ärendet. Planarbetet bekostas av fastighetsägare. Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Ärendet

Fastigheten Lännersta 55:4 är belägen cirka 450 meter öster om trafik korsningen Ormingeleden/Värmdöleden, söder om Värmdöleden. Fastigheten omfattar cirka 2390 kvadratmeter och ägs av Lännersta Holding AB. Fastigheten angränsar i norr och söder till den kommunalt ägda Prästkragens väg. I öster och väster angränsar fastigheten till två privatägda fastigheter med verksamhetslokaler. Fastigheten ligger i ett verksamhetsstråk norr om villaområdet Dalkarlsängen. Fastigheten är bebyggd med industri-/

verksamhetslokaler i två våningar om cirka 1120 kvadratmeter byggnadsarea och om cirka 1700 kvadratmeter bruttoarea. Befintlig byggnad är planstridig då den överstiger högsta tillåtna bruttoarea.

Sedan 2008 har lokalerna genom tidsbegränsat bygglov nyttjats för försäljning av badrumsartiklar.

Fastigheten regleras av detaljplan 91 (DP 91), som vann laga kraft den 29 oktober 1992, och som omfattar ett område om cirka 90 fastigheter, merparten bostäder. Planens genomförandetid har gått ut. För fastigheten gäller markanvändning industri och kontor. Verksamheten får inte vara störande för omgivningen och husen får inte ha källare. Högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är för fastigheten 0,5, vilket ger en högsta tillåtna bruttoarea om 1195 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet regleras genom användning av punktprickad mark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är 37,5.

Området anges i kommunens översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, 2018, som ett verksamhetsområde där markanvändningen ska behållas (A2). En utökning av området är inte aktuellt, men ny bebyggelse och kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma. Ny bebyggelse som försvårar en bra kollektivtrafikförsörjning till Värmdö bör inte tillkomma.

Planändringen syftar till att möjliggöra utökning av verksamhetsytan för fastigheten Lännersta 55:4 genom att ändra bestämmelsen som reglerar största tillåtna bruttoarea. Planändringen syftar inte till att utöka tillåten byggnadsarea. Planändringen möjliggör därför inte att befintlig byggnads yta på marken kan bli större än vad den är idag. Initialt ska en översyn göras av de angränsande fastigheter som omfattas av bestämmelsen om högsta tillåtna bruttoarea för att se om dessa kan ingå i planändringen. Det rör sig om cirka 4 stycken fastigheter. Om planområdet utökas ska avtal om plankostnad tecknas även med tillkommande berörda fastighetsägare. Dessutom bör tillåten markanvändning ses över så att denna stämmer överens med den faktiska användningen och med dagens behov.

Sammanfattning av planbeskedsbeslutet

Planenheten mottog den 16 november 2015 en begäran om planbesked för fastigheten Lännersta 55:4. Nuvarande markanvändning är industri och kontor. Sökandens förslag innebär att gällande detaljplan ändras för att möjliggöra en utökad verksamhetsyta inom den befintliga byggnadsvolymen, det vill säga en större tillåtna bruttoarea vilket innebär att befintlig byggnad inte får ett större fotavtryck än den har idag. Sökanden har för avsikt att utöka golvytan på det övre planet som idag är utfört som entresolplan. Detta föreslås göras genom att bestämmelsen om högsta exploateringsgrad i bruttoarea ändras/tas bort. Den föreslagna planändringen överensstämmer med översiktsplanen och bedöms lämplig med hänsyn till områdets karaktär och platsens förutsättningar. För ett antal angränsande fastigheter har detaljplanen redan ändrats i samma syfte. Positivt planbesked meddelades

med stöd av punkt S38 i miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning den 18 december 2015, diarienummer MSN 2015/101-214.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En preliminär bedömning för att avgöra om genomförandet av detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan har utförts. Kommunens preliminära bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av berörda fastighetsägare och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Planförslaget bedöms inte medföra några konsekvenser för barn.

Tidplan

Samråd	november 2018
Granskning	februari 2019
Antagande	juni 2019

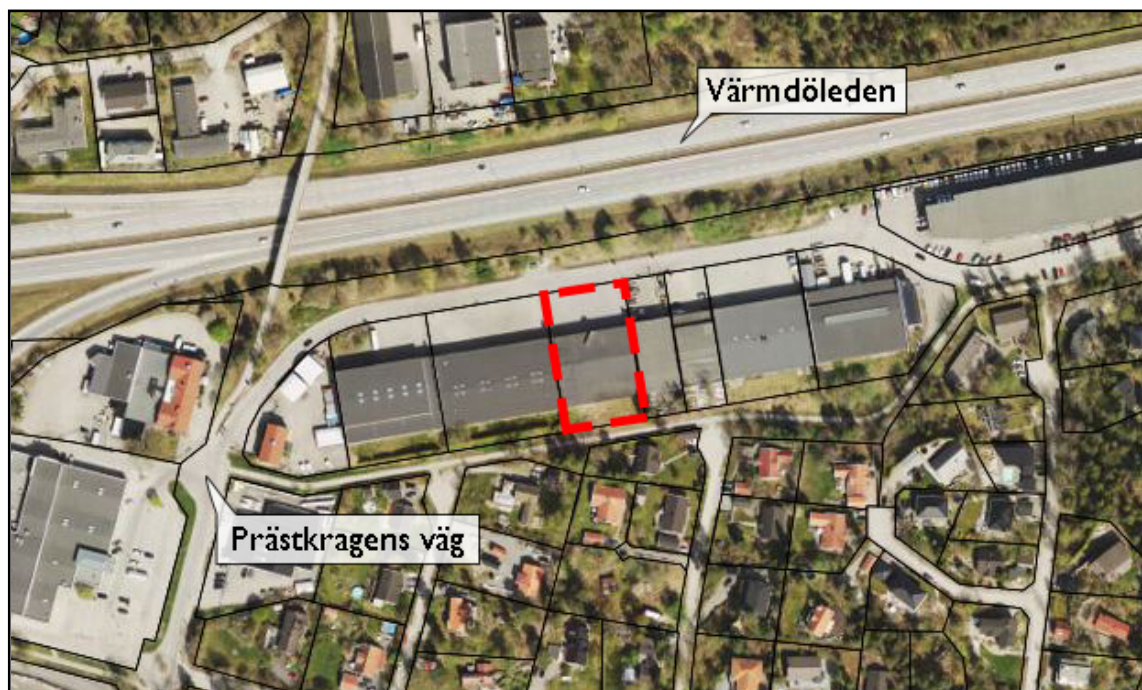
Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

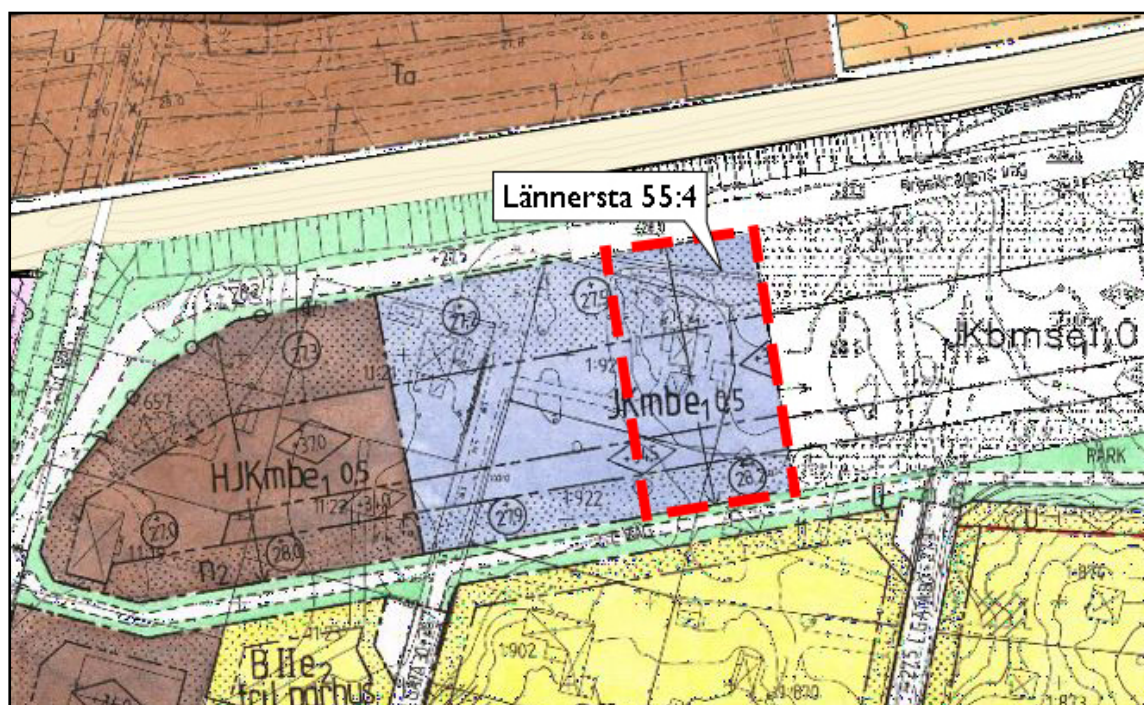
Ida Larsson
Planarkitekt

Bilaga: *sökandes skrivelse.*

Preliminär plangräns



Röd markering visar planområdets avgränsning.



Röd markering visar planområdets läge i gällande detaljplan, DP91.