

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränser

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

KVARSTÅENDE PLANBESTÄMMELSER ENLIGT DP 71 OCH DP 475

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA Gata.

Kvartersmark

J Industri.

K Kontor.

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

m₁ Verksamheten får ej vara störande för omgivningen.

g Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad.

Höjd på byggnadsverk

h₁ Högsta byggnadshöjd är 28.6 meter över angivet nollplan.

Skydd mot störningar

m₂ Området ska utformas med nedsänkt yta som kan fördröja minst 19 kubikmeter dagvatten.

Stängsel, utfart och annan utgång

Körbar in- och utfart får inte finnas.

Utförande

b₁ Vid nybyggnation ska den nya byggnaden och dess grundläggning utföras så att konstruktionen inte skadas av stående vatten upp till en nivå om 17.0 meter över angivet nollplan.

Utnyttjandegrad

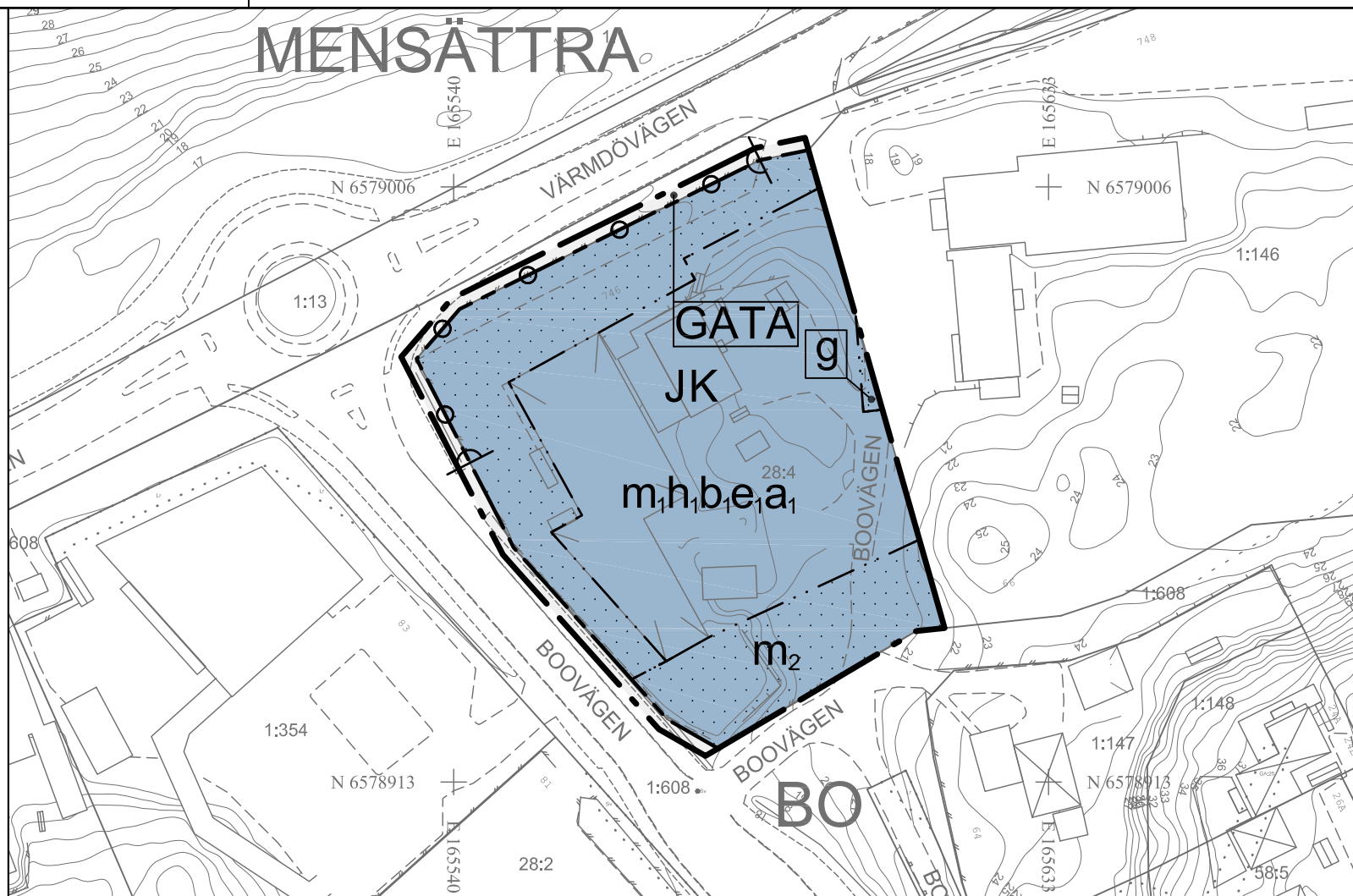
e₁ Största byggnadsarea är 1450 m².

Villkor för lov

a₁ Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnation förrän skyddsåtgärden m₂ genomförs.

TECKENFÖRKLARING Grundkarta

- Traktgräns
- BO Traktnamn
- Fastighetsgräns
- 393:10 Fastighetsbeteckning
- Gemensamhetsanläggning
- Servitutsområde
- Ledningsrättsområde
- Fomlämning
- Väggkant
- GC-bana
- Stig
- Plank, staket
- Mur
- Stödmur
- Höjdkurvor, höjdttext
- Dike
- Strandlinje
- Vattendrag
- Husliv
- Inmätt bostadshus
- Husliv
- Inmätt industri- eller verksamhetsbyggnad
- Husliv
- Inmätt komplementbyggnad
- Takfot
- Karterad byggnad från primärkartan
- Skärmtak
- Trappa



GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planändringen vinner laga kraft

UTGÅENDE PLANBESTÄMMELSER

- marken får inte bebyggas
- högsta byggnadshöjd i meter
- utfart får inte anordnas
- högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

Grundkarta: Bo 28:4 uppdatering
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2024-02-21

Grundkartan upprättad genom utdrag och komplettering av kommunens primärkartan.

Fastighetsindelningen i kartan har inte rättsverkan, jämför mot beslut i lantmäterihandlingar.

0 10 20 30 40 50m
Skala 1:1000 A3



UPPLYSNINGAR:

Handlingarna ska läsas tillsammans med detaljplan 71 (akt 0182K-91/171) samt detaljplan 475 (akt 0182K-P2010/2).

Ändringen är upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015. Underliggande detaljplaner (DP 71 och DP 475) är upprättade enligt äldre plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10).

Koordinatsystem: SWEREF 99 18 00
Höjdsystem: RH2000

Ändring av detaljplan 71 och detaljplan 475, för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 i Boo Nacka kommun

Till planen hör:
Planbeskrivning
Fastighetsförteckning

Standardförfarande
Planenheten i februari 2024, justerad i april 2024

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt

MSN 2021-00007

Antagen av MSN 2024-05-22, § 100

Laga kraft 2024-06-20

DP 697

Ändring av planbeskrivning

DP 697

Dnr MSN 2021-00007

Standardförfarande

0182K-P2024/697

Ändring av detaljplan 71 och detaljplan 475, för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 i Boo, Nacka kommun

Upprättad på planenheten i februari 2024, justerad i april 2024

Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 17 februari 2021.

Planändringen är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Ändringen av detaljplanerna omfattar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Plankarta
- Fastighetsförteckning

Ändringen av detaljplanerna grundar sig på följande underlag:

- Markundersökning (*Hifab byggprojektledaren AB, 1999-11-02*)
- Saneringsrapport (*Envipro AB, 2000-09-15*)
- Översiktlig miljöteknisk undersökning (*Engdahl miljöteknik AB, 2021-05-28*)
- Miljöteknisk markundersökning (*WSP, 2023-05-16*)
- Samrådsredogörelse (*Nacka kommun, 2024-02-28*)
- Dagvattenutredning (*Sigma Civil AB, 2024-04-11*)
- Granskningsutlåtande (*Nacka kommun, 2024-04-22*)



Kartan visar planändringens avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Läge, areal och markägförhållanden

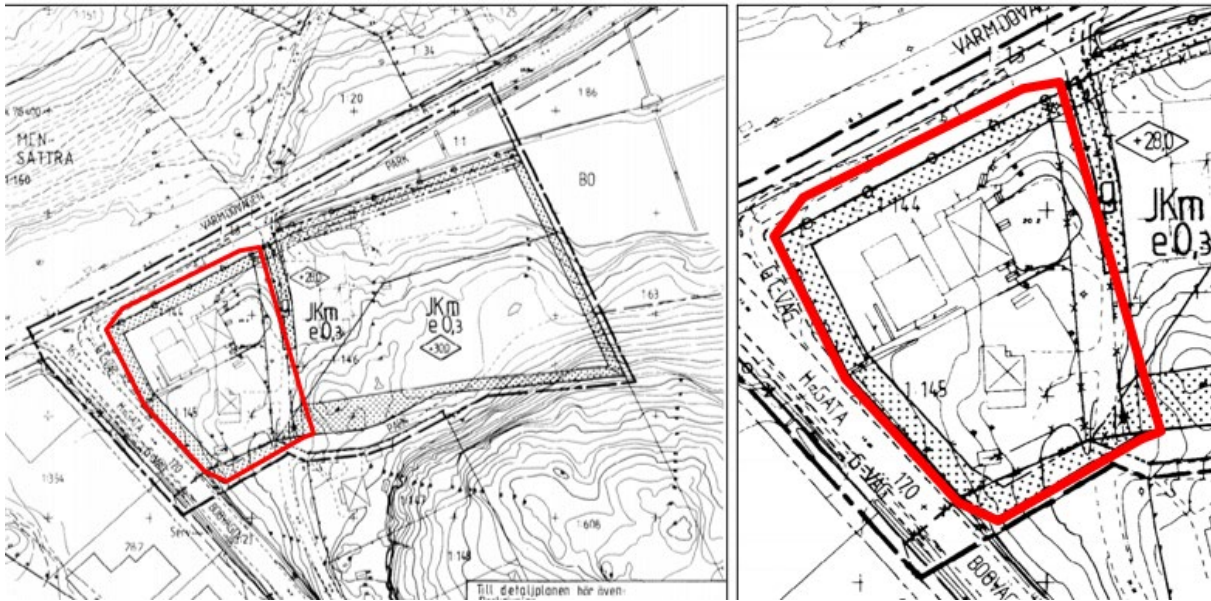
Planändringen omfattar fastigheten Bo 28:4 samt en liten del av den kommunala fastigheten Bo 1:608 som angränsar till Bo 28:4. Bo 28:4 ligger vid korsningen Värmdövägen/Boovägen, sydost om Orminge centrum, inom verksamhetsområdet Boobacken. Fastigheten är cirka 4600 kvadratmeter till markytan och är bebyggd med lokaler för småindustri och kontorsverksamhet. Fastigheten Bo 28:4 ägs av företaget Light Trade and Hire AB, som hyr ut ljusutrustning till teatrar, mässor, utställningar med mera.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

För området gäller två detaljplaner, detaljplan för Bo Industriområde, DP 71, och detaljplan Ändring genom tillägg till detaljplan för Bo industriområde, DP 475. Detaljplan DP 71 vann laga kraft den 11 december 1991 och ersatte då tidigare stadsplan S 342 från 1985.

Genomförandetiden har gått ut. Syftet med DP 71 var att möjliggöra för Boovägens då planerade utbyggnad, flytta en busshållplats på Värmdövägen närmare Boovägen, reglera tomttillfarterna för att överensstämma med dåvarande förhållanden samt att utöver småindustri även möjliggöra för användningen kontorsverksamhet.

Enligt DP 71 får bebyggelsen uppföras med en exploateringsgrad på 0,3 bruttoarea (BTA) per fastighetsarea. Med avseende på fastighetens storlek får bebyggelse därför uppföras till 1515 kvadratmeter BTA. Högsta byggnadshöjd är +28 meter över nollplanet (enligt höjdsystem RH00).



Figur 1: Kartor över gällande detaljplan DP 71 med fastigheten Bo 28:4 markerad i rött.

Detaljplan DP 475 vann laga kraft den 7 januari 2010 och är en ändring av DP 71. Planen reglerar att mark som tidigare varit avsatt för busshållplats längs med Värmdövägen får återföras till fastigheten Bo 28:4. Planens genomförandetid har gått ut och marken i fråga är idag överförd till fastigheten Bo 28:4.

Denna detaljplaneändring kommer inom planområdet gälla tillsammans med underliggande detaljplan DP 71 och detaljplan DP 475. På plankartan som hör till planändringen redovisas samtliga planbestämmelser, det vill säga både kvarstående bestämmelser enligt DP 71 och DP 475 samt tillkommande och utgående bestämmelser, som gäller för fastigheten som omfattas av aktuell planändring.



Figur 2: Karta över gällande detaljplan 475 med fastigheten Bo 28:4 i rött.

Översiktlig planering

I kommunens översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (antagen 2018) anges området som medeltät stadsbebyggelse, Bm4 Orminge. I områden med medeltät stadsbebyggelse får alla funktioner för en blandad stad finnas. För området bör den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak behållas, men förtätning kan vara lämplig.

Ändringen av detaljplanerna överensstämmer med översiktsplanen.

Kommunala beslut

Planenheten mottog den 24 februari 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 28:4. Ansökan gällde att genom en ändring av detaljplan möjliggöra en utökad byggrätt för verksamhet utöver vad som anges i nuvarande detaljplan. Den 26 augusti 2020, § 185, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om positivt planbesked, det vill säga att ärendet ansågs lämpligt att pröva i en planprocess.

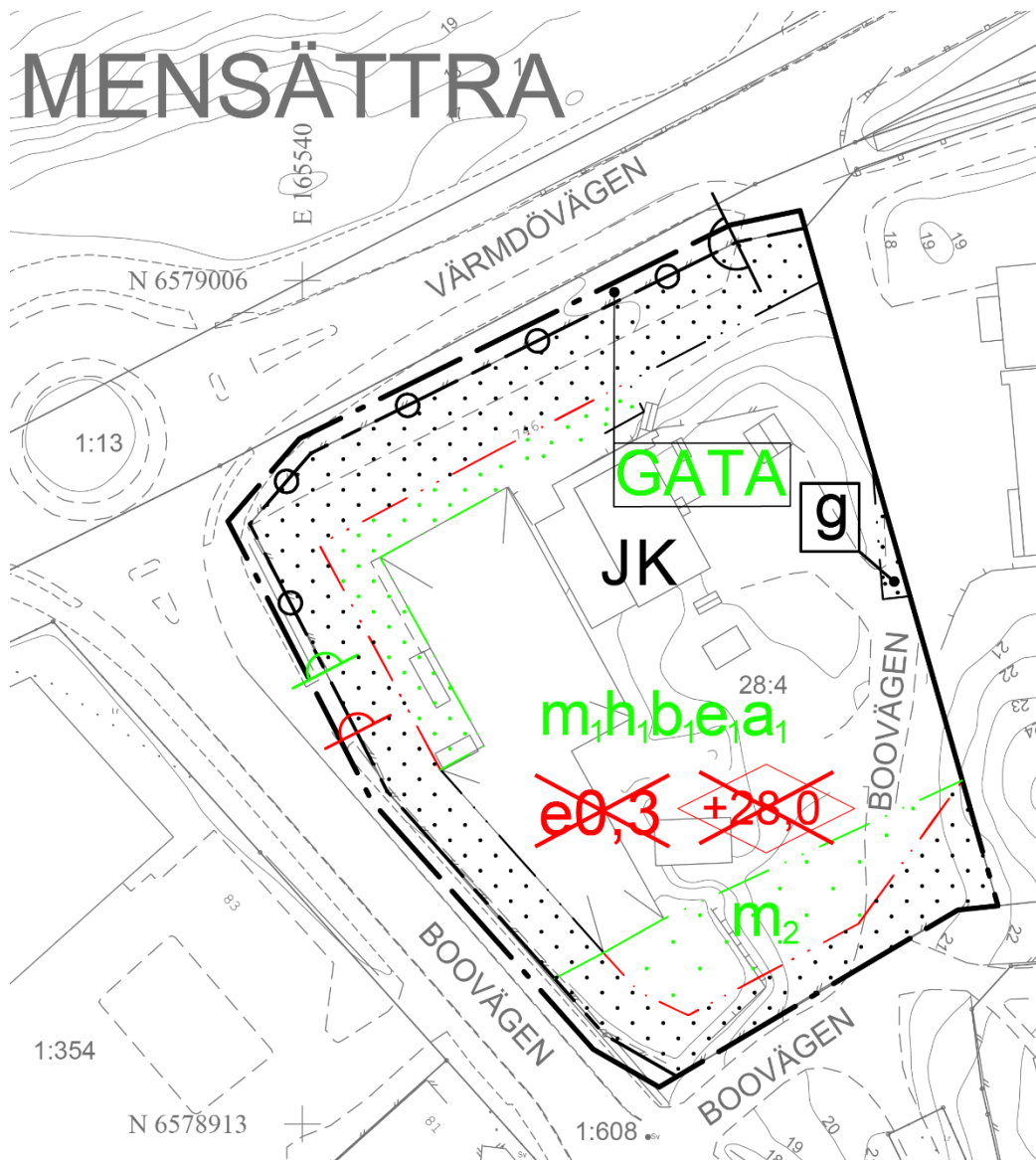
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 17 februari 2021.

Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av gällande detaljplaner syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Ändringen syftar även till att åtgärda en planstridig utfart.

Planändringen innebär att byggrätten utökas, vilket regleras med en bestämmelse om största byggnadsarea och ersätter tidigare bestämmelse om exploateringsgrad i bruttoarea. Ändringen innebär även att reglering införs för hantering av skyfall på fastigheten. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet, planändringen befäster befintlig användning.



Figur 3: Utgående gränser i rött, utgående planbestämmelser överkryssade i rött. Kvarstående planbestämmelser i svart. Tillkommande planbestämmelser i grönt.

TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Begränsning av markens utnyttjande



Marken får inte förses med byggnad

Höjd på byggnadsverk

h_1

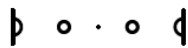
Högsta byggnadshöjd är 28,6 meter över angivet nollplan.

Skydd mot störningar

m_2

Området ska utformas med nedsänkt yta som kan fördröja minst 19 kubikmeter dagvatten.

Stängsel, utfart och annan utgång



Körbar in- och utfart får inte finnas

Utförande

b_1

Vid nybyggnation ska den nya byggnaden och dess grundläggning utföras så att konstruktionen inte skadas av stående vatten upp till en nivå om 17,0 meter över angivet nollplan.

Utnyttjandegrad

e_1

Största byggnadsarea är 1450 m²

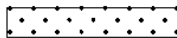

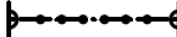
Villkor för lov

a_1

Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnation förrän skyddsåtgärden m_2 genomförts.

GENOMFÖRANDETID

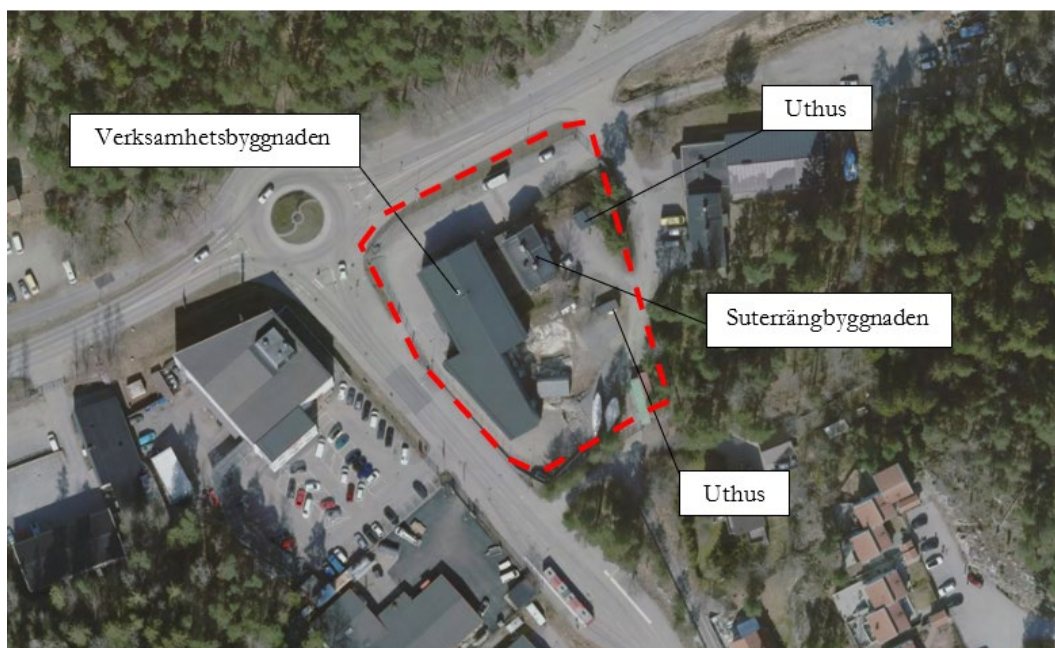
Genomförandetiden är 5 år från den dagen planändringen vinner laga kraft

UTGÅENDE PLANBESTÄMMELSER	
	marken får inte bebyggas
	högsta byggnadshöjd i meter
	utfart får inte anordnas
$e_{0,3}$	högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

Figur 4: Tabellen visar tillkommande och utgående planbestämmelser.

Bebyggelse och verksamhet

Fastigheten är bebyggd med verksamhetsbyggnader samt mindre uthus. Den större verksamhetsbyggnaden, som är placerad i fastighetens nordvästra del längs med Boovägen och Värmdövägen, används för lager och till viss del kontor. Öster om verksamhetsbyggnaden finns en byggnad i suterräng med tillhörande garage. Byggnaden är inrättad med kontor i bottenvåningen och två mindre bostadslägenheter i övervåningen. Byggnaden används dock inte för boende då det inte är förenligt med gällande markanvändning (industri och kontor). Sammanlagt upptar befintlig bebyggelse på fastigheten cirka 925 kvadratmeter byggnadsarea.



Figur 5: Kartan visar planändringens avgränsning med innefattande bebyggelse

Planändringen innebär att byggrätten regleras med en bestämmelse som anger att största byggnadsarea får uppgå till sammanlagt 1450 kvadratmeter. Ändringen innebär därmed att byggrätten baseras på den area som byggnaderna upptar på marken (byggnadsarea) i stället för arean av samtliga våningsplan inom byggnaden (bruttoarea) som i gällande DP 71. Planändringen möjliggör en tillbyggnad om 520 kvadratmeter i markplan men även utökade verksamhetsytor inom befintliga byggnadsvolymer då antalet våningsplan inte regleras.

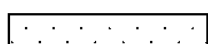
e_1 Största byggnadsarea är 1450 m²

Bebyggelsen som möjliggörs inom denna ändring regleras genom byggnadsarea och byggnadshöjd. Byggnadshöjden anges i gällande detaljplan DP 71 med en bestämmelse om *högsta byggnadshöjd i meter*, där tillhörande plankarta redovisar planbestämmelsen med en plushöjd. Som det får förstås ska gällande plan läsas som att höjden beräknas från grundkartans nollplan. Denna tolkning stämmer också överens med befintlig bebyggelse samt med höjdbestämmelse i tidigare detaljplan som gällde för området innan DP 71 vann laga kraft. När DP 71 togs fram gällde höjdsystemet RH00 i Nacka kommun, men det har ändrats till RH2000 vars nollplan ligger 0,525 meter högre. För att bekräfta befintliga förutsättningar ändras bestämmelsen om högsta byggnadshöjd från 28,0 meter över angivet nollplan till 28,6 meter över angivet nollplan.

h_1 Högsta byggnadshöjd är 28.6 meter över angivet nollplan.

Prickmark finns mot Värmdövägen och Boovägen samt i planområdets södra del. Området med prickmark mot Värmdövägen regleras i både DP 71 och DP 475 och är tillsammans 6,0 meter

bred. Området mot Boovägen regleras i DP 71 och motsvarar 4,5 meter i bredd. Planändringen innebär att ett större område omfattas av prickmark för att säkerställa att ny bebyggelse placeras där det är lämpligt ur översvämningssynpunkt samt för att säkerställa att yta finns tillgänglig för skyfallshantering, läs mer under *Dagvatten och skyfall*. I gällande detaljplaner regleras begränsning av markens byggande med prickmark, som innebär att *marken inte får bebyggas*. Då tolkningen av formuleringen *bebyggas* förändrats över tid kan det innebära att element som stödmurar och skärmtak blir planstridiga. Planändringen medför därför att formuleringen ändras för att förhindra planstridigheter.



Marken får inte förses med byggnad

En bestämmelse om att verksamheten ej får vara störande för omgivningen (m) finns i DP 71. Då denna planändring medför ny bestämmelse om skydd mot störning (m₂) har den kvarstående bestämmelsen ändrats från (m) till (m₁) av plantekniska skäl. Bestämmelsen ska tolkas utifrån underliggande DP 71.

m₁

Verksamheten får ej vara störande för omgivningen

Markföroreningar

På den norra delen av fastigheten har det tidigare legat en bensinstation som gett upphov till föroreningar i marken. Verksamheten upphörde år 1983. Därefter har marken undersökts (Hifab, 1999-11-15) för att precisera föroreningarnas utbredning och karaktär. I samband med undersökningen fastställdes även saneringsbehovet och saneringsåtgärder föreslogs. Efterbehandlingsåtgärder utfördes under år 1999 - 2000 (Envipro AB, 2000-09-29) vilket innefattade tömning och rengöring av två kvarvarande oljeavskiljare, rengöring av ledningar samt tömning och bortförel av tanken i smörjgropan. Cisternerna på den östra delen av fastigheten påträffades inte vid undersökningen. Cisternerna väster om den tidigare stationsbyggnaden (som idag är belägna under befintlig byggnad) är troligtvis tömda men kvarlämnade i marken. Föroreningshalterna i jorden understeg de då existerande riktvärdena för mindre känslig markanvändning, varför några efterbehandlingsåtgärder för jorden inte ansågs behövas.





Dagens provtagningsmetoder, analysmetoder, detektionsgränser på laboratorium och riktvärden skiljer sig från dåtidens. För att säkerställa att eventuella föroreningar inte utgör risk för människors hälsa har en ny markundersökning genomförts (WSP, 2023-05-16). Undersökningen omfattade jordprovtagning i tio provpunkter samt grundvattenprovtagning i fem rör vid två tillfällen (filtrerat och ofiltrerat). Provtagningspunkterna placerades utifrån kartläggning med metalldetektorer samt inventering av tidigare anläggningsplaceringar. Metalldetektorerna användes i syfte att klargöra om cisterner eller andra metallföremål finns kvar i marken. Inga indikationer påträffades vid sökning efter de två cisternerna i den östra delen av fastigheten.

Resultaten från undersökningen indikerar ingen förekomst av petroleumkolväten överstigande Naturvårdsverkets gällande riktvärden för mindre känslig markanvändning. Inga halter över Drivkraft Sveriges (före detta SPBI) riktvärden för skydd av ytvatten eller ångor i byggnader påträffades i grundvatten med ett undantag. Undantaget avser ett prov i den nordöstra delen av fastigheten där ingen exploatering är planerad. I plankartan regleras området med prickmark. Provets uttogs i samband med installationen av grundvattenröret och visade en halt av PAH-H strax över riktvärden för skydd av ytvatten. Utredningar som utförts 100 meter nedströms i samband med återställandet av Mensättra våtmark (Engdahl Miljöteknik AB, 2020-04-28) visar inga halter över laboratoriets detektionsgräns.

Sammantaget indikeras att marken inom fastigheten ställvis påverkats av den tidigare bensinstationsverksamheten. Resthalterna är dock låga och förorening förekommer inte i grundvatten i nivåer som kan utgöra risk för människors hälsa eller för miljön. Resultat från provtagning från ett omkringliggande område nedströms påvisar minimal spridningsrisk. Utifrån detta bedöms utvidgningen av byggrätten, inom markanvändningen industri och kontor, därför lämplig. Den planerade tillbyggnaden är vidare tänkt att placeras på mark som tidigare tillhörde annan fastighet än den där bensinstationsverksamheten låg. Inga regleringar bedöms därför behövas avseende markföroreningar.

Trafik

Fastigheten Bo 28:4 angörs via Värmdövägen eller Boovägen. I gällande detaljplaner DP 71 och DP 475 finns en gräns med utfartsförbud som sträcker sig längs plangränsen mot Värmdövägen i nordväst samt längs en del av plangränsen mot Boovägen. Den befintliga utfarten mot Boovägen är planstridig enligt gällande detaljplaner, varför utfartsförbudets sträckning föreslås förkortas cirka 10 meter för att göra utfarten planerlig. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet. Planändringen befäster befintlig användning. Ändringen av utfartsförbudet bedöms inte leda till konsekvenser ur ett trafiksäkerhetsperspektiv då sikten är god. Då formuleringen *utfart får inte anordnas* som använts i DP 71 inte finns idag har den av plantekniska skäl ändrats till *Körbar in- och utfart får inte finnas*.

    Körbar in- och utfart får inte finnas

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Fastigheten har utöver nuvarande bebyggelse en större yta asfalterad mark, samt mindre ytor av grus, vegetation och berg i dagen. Dagvatten från tak avleds med ledningar och asfalterade samt grusade ytor avleds med rännstensbrunnar och ledningar. Rening och fördröjning av dagvatten saknas idag. Planområdet ingår i verksamhetsområde för dagvatten där Nacka vatten och avfall AB är huvudman. Dagvatten från planområdet avleds till huvudmannens ledningar. Ett mindre område allmän platsmark ingår i planområdet för att möjliggöra reglering av utfartsförbud, någon

beskrivning av dagvattenhanteringen på allmän platsmark bedöms inte vara nödvändig då befintliga förutsättningar bekräftas genom planändringen.

Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Askrikefjärden. Askrikefjärden klassas som vattenförekomst och omfattas således av miljökvalitetsnormer. Den ekologiska statusen är otillfredsställande och god kemisk status är ej uppfyllt. Enligt vattenmyndigheten ska Askrikefjärden uppnå ekologisk status 2039, för kemisk status finns ingen tidsfrist.

Planändringen innebär en utökad byggrätt. Fastighetsägaren önskar bygga ut verksamhetsbyggnaden i sydöst, där en riven byggnad stod tidigare. Planändringen innebär att byggnaden byggs ut med cirka 520 kvadratmeter i markplan. En dagvattenutredning (Sigma Civil AB, 2024-04-11) har därför tagits fram för planområdet för att säkerställa att planändringen inte innebär en försämring av dagvattenssituationen sett till flöde och föroreningshalter. I utredningen föreslås åtgärder för att hantera ökade dagvattenflöden och föroreningsmängder.

För att uppnå Nacka kommuns dagvattenstrategi och riktlinjer behöver dagvatten från planområdet hanteras. Möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten Askrikefjärden får inte försämrats till följd av planändringen. Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten fördröjas och renas på kvartersmark genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innan det leds vidare till det allmänna dagvattenledningsnätet. Dagvattenhanteringen inom kvartersmark ska dimensioneras så att de första 10 millimetrarna regn kan fördröjas och renas.

För att fördröja och rena dagvatten på kvartersmark föreslås att dagvattenbrunnar på fastigheten förses med brunnsfilter samt att ett tätt rörmagasin med reningssteg placeras på fastigheten. Yta för dessa lösningar har säkerställts i detaljplanen. Med föreslagna åtgärder beräknas föroreningsbelastningen till Askrikefjärden från detaljplaneområdet minska för samtliga dagvattenrelaterade parametrar. Genomförandet av detaljplanen ökar därmed möjligheterna att uppnå god status i Askrikefjärden. Det ökade dagvattenflöde som tillbyggnaden ger upphov till kommer att fördröjas i ett tätt rörmagasin innan det leds till huvudmannens dagvattenledning.

Skyfall

Enligt dagvattenutredningen (Sigma civil AB, 2024-04-11) ligger fastigheten Bo 28:4 intill och delvis inom en lågpunkt längs Boovägen – Värmdövägen där det finns en befintlig problematik avseende skyfall. Delar av planområdet riskerar att få stående vatten upp till 16,95 meter över nollplanet, vilket innebär risk för skada på befintlig bebyggelse på fastigheten. Planområdet omfattar en befintlig verksamhetsfastighet varför möjligheterna till åtgärder för att hantera översvänningsrisker är begränsade och kostsamma. Då den verksamhet som bedrivs på fastigheten inte är en samhällsviktig funktion samt endast sysselsätter cirka fem personer bedöms inga regleringar behövas för att skydda den befintliga bebyggelsen på fastigheten.

Detaljplaneändringens genomförande ska däremot inte försämra befintlig situation vare sig på eller utanför fastigheten. Planändringen medför därför en skyddsbestämmelse (m_2). Bestämmelsen syftar till att säkerställa en nedsänkt yta för fördröjning av den ökade avrinning som uppstår till följd av tillbyggnaden. För att beräkna den ökade avrinningen har ett 100-årsregn (med klimatfaktor 1,25 och sex timmars varaktighet) använts. Bestämmelsen kombineras med villkor för startbesked som säkerställer att åtgärden m_2 genomförs innan startbesked för ny- eller tillbyggnation får ges.

m_2	Området ska utformas med nedsänkt yta som kan fördröja minst 19 kubikmeter dagvatten.
a_1	Startbesked får inte ges för ny- eller tillbyggnation förrän skyddsåtgärden m_2 genomförts.

Prickmarken i gällande plan DP71 har utvidgats till att omfatta hela det område som riskerar att få stående vatten vid ett 100-årsregn (med klimatfaktor 1,25 och 6 timmars varaktighet). På så sätt säkerställs att den planerade tillbyggnaden placeras där risk för översvämning inte föreligger. För att säkerställa att eventuell nybyggnation som skulle kunna ersätta befintlig bebyggelse i framtiden inte riskerar att ta skada till följd av översvämning införs även en bestämmelse om nybyggnationens utförande.

b_1	Vid nybyggnation ska den nya byggnaden och dess grundläggning utföras så att konstruktionen inte skadas av stående vatten upp till en nivå om 17,0 meter över angivet nollplan.
-------	---

Framkomligheten till fastigheten är begränsad vid ett kraftigtregn på grund av risk för stående vatten längs Värmdövägen väster och öster om fastigheten Bo 28:4. Räddningstjänstens tyngre fordon kan idag köra genom ett vattendjup på max 50 centimeter och ambulansfordon vid ett vattendjup på max cirka 25–30 centimeter. Det finns en färdväg till fastigheten söderifrån längs Boovägen som passerar en viadukt under Värmdöleden. Viadukten utgör en lokal lågpunkt där vatten riskerar att bli ståendes. Enligt Länsstyrelsen skyfallskartering från 2021 överstiger vattendjupet i viadukten 50 centimeter under cirka 120 minuter. Den tid som vatten blir stående och därmed skapar oframkomlighet för räddningstjänstens fordon bedömer kommunen i en avvägning som acceptabel givet att den verksamhet som bedrivs på den berörda fastigheten ej är av samhällsviktig funktion och endast sysselsätter omkring cirka fem personer. Åtgärder för att förbättra framkomligheten till fastigheten kan inte göras på den berörda fastigheten eftersom problematiken ligger utanför planområdet, kommunen har dock rådighet över de närliggande vägområdena och kan genomföra åtgärder i framtiden. Planändringen försämrar däremot inte de befintliga förutsättningarna.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken

Miljökvalitetsnormer (MKN) är bindande nationella föreskrifter för luftkvaliteten, föroreningsbelastningen på ytvatten i hav, sjöar och vattendrag samt på grundvattenförekomster. Normerna anger de föroreningsnivåer som människor och miljö kan belastas med utan olägenheter av betydelse. En detaljplan får inte medverka till att MKN överskrids.

Inga miljökvalitetsnormer bedöms motverkas med aktuell planändring.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planområdet är av begränsad omfattning och omfattar bara en fastighet med en befintlig verksamhet. Planändringen innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar då ändringen tillåter en utökad tillbyggnadsmöjlighet för befintlig verksamhetsbyggnad. Planändringen bedöms inte försämra möjligheten att följa miljökvalitetsnormerna för luft och vatten. Skyddsåtgärder vid skyfall regleras. Planändringen överensstämmer med gällande översiktsplan. Planändringen bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planändringen berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra betydande påverkan på miljön, natur- eller kulturvärden, människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för projektet undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanens genomförande inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

Kommunen beslutade 23 februari 2024 att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Kommunen bedömer att planändringen är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande om översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse och inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planändringen hanteras med ett standardförfarande.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal och bekostas av fastighetsägaren. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser för fastighetsägare

Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Ansvar för avvattning inom planområdet vilar på den enskilda fastighetsägaren. För fastighetsägare som får en utökad

bygg rätt i detaljplanen är det viktigt att tänka på att flera åtgärder kräver lov och tillstånd, såsom bygglov, rivningslov eller marklov. Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Planändringen möjliggör en utökad och mer flexibel bygg rätt. Fastighetsägaren avser att uppföra en tillbyggnad om cirka 520 kvadratmeter byggnadsarea, vilket förutsätter rivning av de mindre uthusen på fastigheten.

Sammantaget bedöms inte planändringen innebära någon större påverkan på omgivningen i jämförelse med nuvarande markanvändning och vad gällande plan medger.

Genomförandetid

Ändringens genomförandetid gäller i 5 år från den dagen planändringen vinner laga kraft.

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planändringen vinner laga kraft.

Planändringen medför inga övriga genomförande frågor.

Tidplan

Samråd november 2022

Granskning februari 2024 - mars 2024

Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden maj 2024

Laga kraft tidigast* juni 2024

*Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas

Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson
Planarkitekt

Antagen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden 2024-05-22, § 100.
Lagakraft 2024-06-20.

Annica Schneider
Projektkoordinator