

Ändring av planbeskrivning  
**SAMRÅDSHANDLING**

Dnr MSN 2021-00007

Standardförfarande

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

Upprättad på planenheten i november 2022

### Handlingar

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade om planuppdrag den 17 februari 2021. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Planförslaget omfattar:

- Denna ändring av planbeskrivning
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning

Planförslaget grundar sig på följande underlag:

- Dagvattenutredning (Sigma Civil AB, 2021-10-20)



*Kartan visar planområdets angränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.*

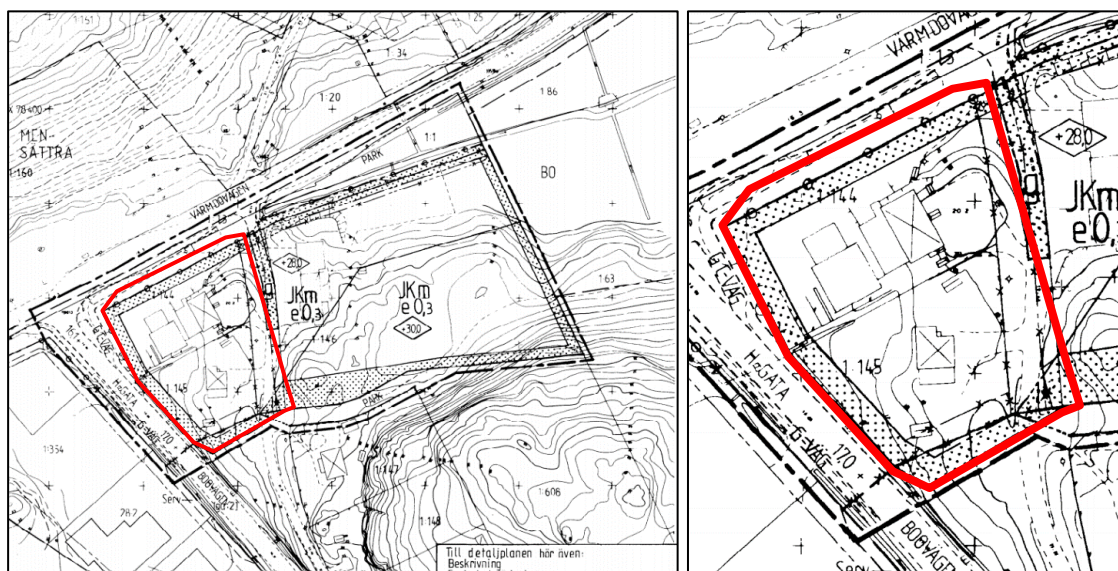
## Läge, areal och markägoförhållanden

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. Syftet med DP71 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.

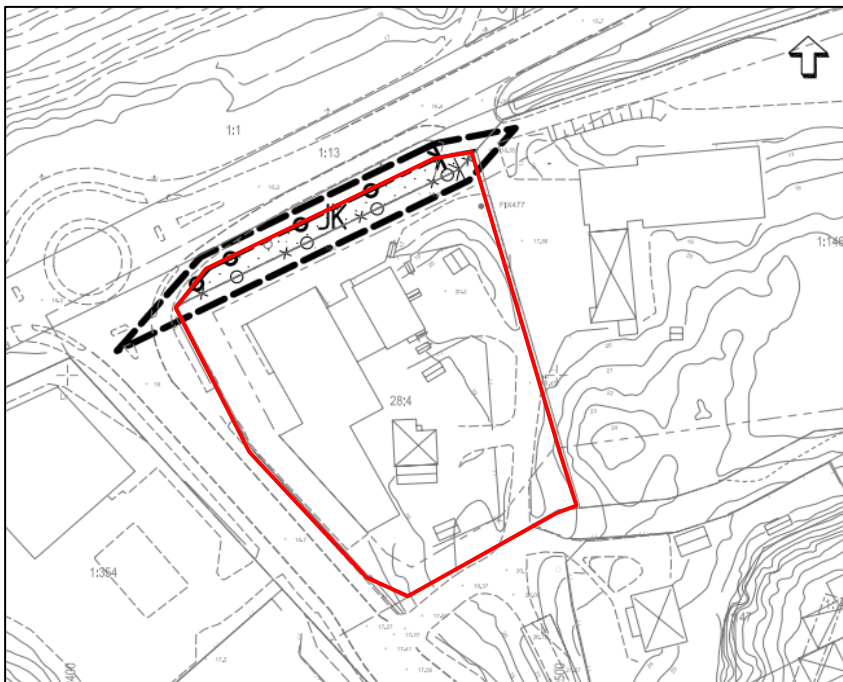
Enligt DP 71 får bebyggelsen uppföras med en exploateringsgrad på 0,3 bruttoarea (BTA) per fastighetsarea. Med avseende på fastighetens storlek får bebyggelse därför uppföras till 1515 kvadratmeter BTA. Högsta byggnadshöjd är +28 meter över nollplanet.



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.



*Karta över gällande detaljplan DP 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.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen.

### **Kommunala beslut**

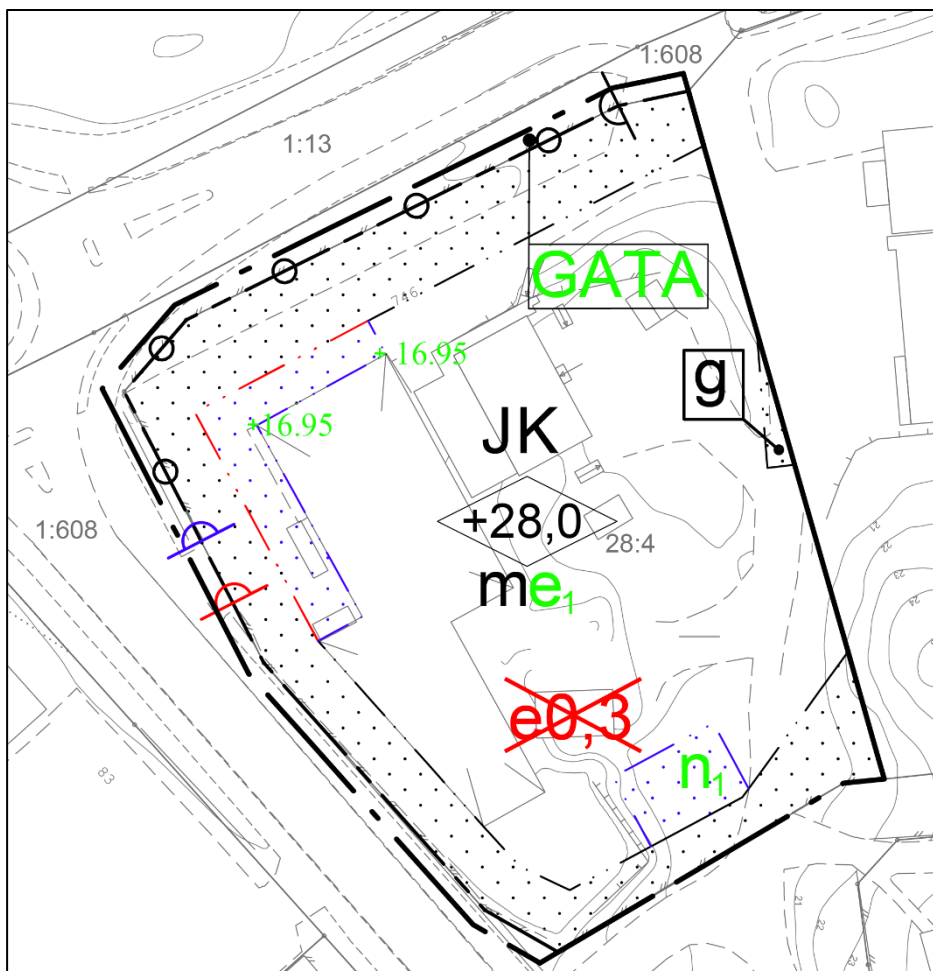
Planenheten mottog den 24 februari 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 28:4. Ansökan gällde att genom en ändring av detaljplan möjliggöra en utökad byggrätt för verksamhet utöver vad som anges i nuvarande detaljplan. Den 26 augusti 2020, § 185, beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämnden om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

## Ändring av PLANBESKRIVNINGEN

### Planens syfte och huvuddrag

Ändringen av gällande detaljplan syftar till att möjliggöra en utökad och mer flexibel byggrätt för småindustri och kontorsverksamhet. Ändringen syftar även till att begränsa risken för översvämning av befintlig bebyggelse samt 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 dagvatten på fastigheten. En mindre del av planområdet planläggs som gata för att möjliggöra ändring av utfartsförbudet, planändringen befäster befintlig användning.



Utgående gränser i rött, utgående planbestämmelser överkryssade i rött. Kvarstående planbestämmelser i svart.  
Tillkommande planbestämmelser i grönt. Kvarstående planbestämmelser på ny yta i blått.

## TILLKOMMANDE PLANBESTÄMMELSER

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmän plats

GATA

Gata

### EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Markens anordnande och vegetation

+16.95                      Markens höjd över angivet nollplan  
 $n_1$                               Fördröjningsmagasin för fördröjning av dagvatten ska anläggas

Utnyttjandegrad

$e_1$                               Största byggnadsarea är 1450 m<sup>2</sup>

Villkor för lov

Marklov får inte ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.

Bygglov får inte ges för ny- och tillbyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar.

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft

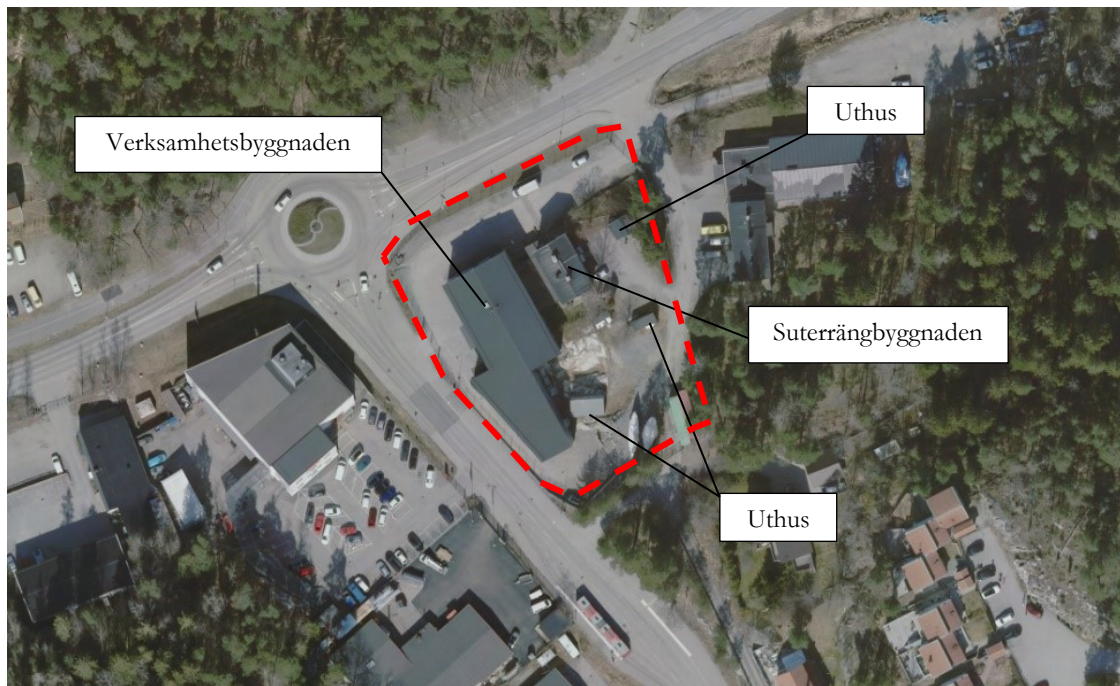
### UTGÅENDE PLANBESTÄMMELSER

$e_{0,3}$                               högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea

Ovan redovisas de bestämmelser som tillkommer respektive utgår.

## 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. Sammanlagt upptar befintlig bebyggelse på fastigheten cirka 965 kvadratmeter byggnadsarea.



*Kartan visar planområdets avgränsning med innefattande bebyggelse*

Planändringen innebär att byggrätten regleras med en bestämmelse som anger att den största byggnadsarean 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). Planändringen möjliggör därmed en tillbyggnad om 520 kvadratmeter byggnadsarea men även utökade verksamhetsytor inom befintliga byggnadsvolymer, vilket underlättar för verksamhetslokaler och arbetsplatser som inte kräver en hög takhöjd.

*e1 Största byggnadsarea är 1450 kvadratmeter*

Bebyggelsen som möjliggörs inom denna ändring regleras genom byggnadsarea och bebyggelsens höjd. Bebyggelsens höjd 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.

I gällande detaljplaner regleras begränsningar av markens byggande med prickmark, som innebär att marken inte får bebyggas. Prickmarken 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 prickmarken förlängs till fasadkant i den

nordvästra delen av planområdet samt att ett område med prickmark tillkommer i den södra delen av planen, läs mer under *Dagvatten och skyfall*.

### **Markföroreningar**

På fastigheten har det tidigare förekommit verksamhet som gett upphov till föroreningar i marken. Marken på fastigheten har sanerats till mindre känslig markanvändning. Föreslagen markanvändning, industri och kontor, har därför bedömts lämplig. Planändringen föreslår en utökad lovplikt med syftet att säkerställa att eventuell bortförsel av potentiellt förorenade schaktmassor sker med korrekt hantering.

*Marklov får inte ges för schaktning förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar. Marklov för marksanering krävs ej.*

*Bygglöv får inte ges för nybyggnation förrän tillsynsmyndigheten har godkänt avhjälpningsåtgärder avseende markföroreningar.*

### **Trafik**

Fastigheten Bo 28:4 angörs via Värmdövägen eller Boovägen. Enligt 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 planenlig. 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.

### **Dagvatten och skyfall**

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 idag i ett verksamhetsområde för dagvatten.

Planförslaget innebär en utökad byggrätt. Fastighetsägaren önskar bygga ut verksamhetsbyggnaden i sydöst, där en riven byggnad stod tidigare. Förslaget skulle innebära att byggnaden byggs ut med cirka 520 kvadratmeter i markplan. En dagvattenutredning (Sigma Civil AB, 2021-10-20) har därför tagits fram för planområdet för att säkerställa att planändringen inte innebär en försämring av dagvattenssituationen.

Den planerade utbyggnaden innebär att dimensionerande flöden enligt beräkningar ökar något från cirka 88 l/s till 95 l/s, beräknat med klimatfaktor 1,25. Enligt kommunens strategi för hantering av dagvatten ska fördröjning av dagvatten ske med LOD-anläggningar. För att klara kommunens mål om en fördröjning om 10 millimeter på den egna fastigheten föreslår

planändringen ett prickmarksområde i den sydöstra delen av planområdet där fördröjningsmagasin ska anläggas för att inte öka dagvattenflödet till det allmänna dagvattenledningsnätet. Erforderlig fördröjningsvolym är cirka 4,5 kubikmeter. Möjligheten att nå miljö kvalitetsnormer bedöms inte påverkas.

*n<sub>1</sub> Fördröjningsmagasin för fördröjning av dagvatten ska anläggas.*

Utredningen påvisar att fastigheten Bo 28:4 ligger intill och delvis inom en lågpunkt. Det framkommer även att det finns kända problem med översvämningar vid skyfall längs Boovägen och Värmdövägen idag. Enligt den skyfallsanalys som genomförts i samband med dagvattenutredningen (Sigma civil 2021-10-20) kan översvämningarna nå en nivå på cirka +16,95 meter över nollplanet. För att minska risken att ytligt vatten når befintliga byggnader på fastigheten föreslås att marken höjs intill fasad. Prickmarken i nordvästra delen av planområdet har därför utvidgats till befintlig fasad och kompletterats med en bestämmelse om markens höjd över angivet nollplan.

*+16,95 Markens höjd över angivet nollplan*

## **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

Planområdet är av begränsad omfattning och omfattar bara en fastighet med en befintlig verksamhet. Planförslaget innebär en liten förändring jämfört med dagens förutsättningar då förslaget tillåter en utökad utbyggnadsmöjlighet av befintlig verksamhetsbyggnad. Planförslaget bedöms inte försämra miljö kvalitetsnormerna. Skyddsåtgärder för skyfall regleras. Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget 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.

## **Planförfarande**

Kommunen bedömer att detaljplaneförslaget är förenligt 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 enligt plan- och bygglagens regler 5 kap. 6§. Förslaget hanteras med ett standardförfarande. I detaljplanprocessen prövas dock möjligheten till ett begränsat standardförfarande.



Ett begränsat standardförfarande innebär att samtliga berörda fastighetsägare skriftligen måste godkänna förslaget vid samråd. I det fall att samtliga i samrådsgruppen godkänner förslaget, kan begränsat standardförfarande användas. Det innebär att planen kan antas utan granskningskede och går direkt till antagande, vilket förkortar processen. Synpunkter kan därmed endast lämnas i samrådet.

### **Planavgift**

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

### **Konsekvenser för fastighetsägare**

Fastighetsägare ansvarar för åtgärder inom kvartersmark. Ansvaret för avvattning inom planområdet vilar på den enskilda fastighetsägaren. För fastighetsägare som får en utökad byggrätt 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 byggrätt. 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 dag planändringen vinner laga kraft.

*Genomförandetiden är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.*

Planändringen medför inga övriga genomförandeåtgärder.

### **Tidplan**

November 2022	Samråd
Februari 2023	Ev Granskning
Maj 2023	Antagande i miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Carl Arvidsson  
Planarkitekt