

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2013/138-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Bo 28:1 m. fl. i kommundelen Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har för avsikt att inleda planarbete för fastigheten Bo 28:1 m. fl. Planarbetet ska bedrivas med normalt planförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2017.

Ärendet

Bakgrund

Planenheten mottog den 3 december 2013 en begäran om planbesked för fastigheterna Bo 28:1 och 1:155, belägen på Boovägen 77 respektive. Planbeskedet begärdes av fastighetsägaren till Bo 28:1, Designoma Fastighets AB. Bo 1:155 ägs av Centrumbyggen Jansson & Dahl AB, som enligt sökanden har ställt sig positiv till begäran. Begäran avser ändring av markanvändningen från småindustri till bostäder i form av ca 12 radhus.

De två fastigheterna är bebyggda med varsin byggnad för småindustriändamål. Norr om aktuellt område ligger ytterligare industrifastigheter. Direkt väster om det aktuella området ligger en remsa av den kommunala fastigheten Bo 1:608 som idag fungerar som en buffertzona mellan industri och bostäder. Västerut, söderut och österut ligger enbostadshus. Boovägen är en av huvudgatorna i området och trafikerades av ca 5000 fordon per dygn.

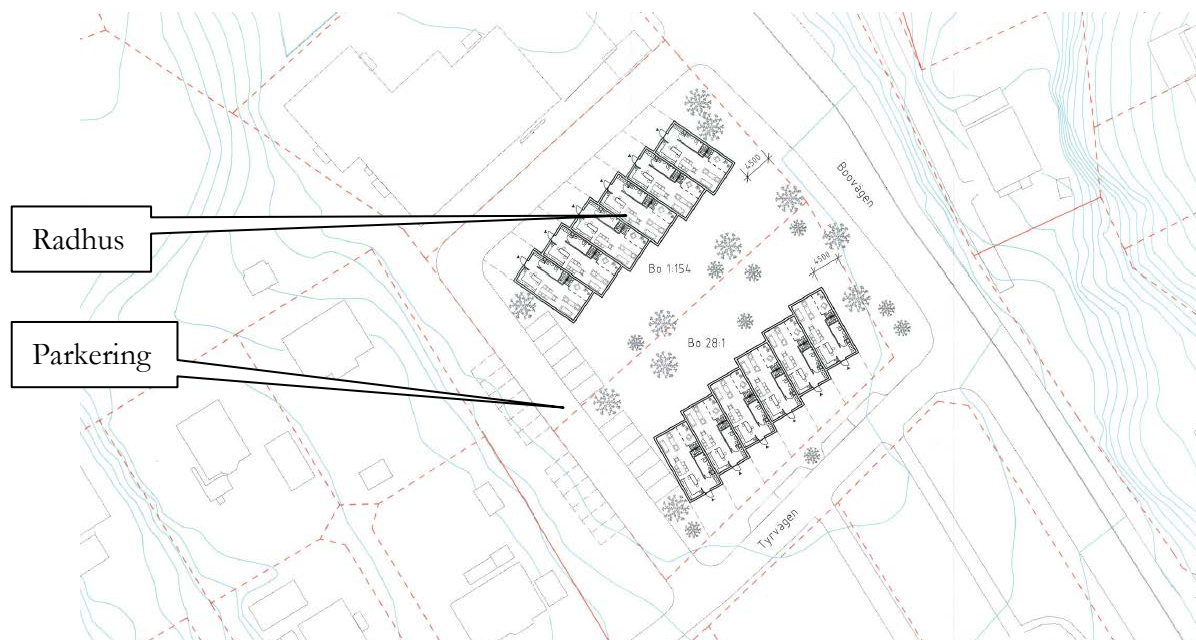
I Nackas översiktsplan är det aktuella området markerat som gles blandad bebyggelse. Gällande plan är stadsplan 348 som vann laga kraft 1986. Det aktuella området är där markerat som småindustri.



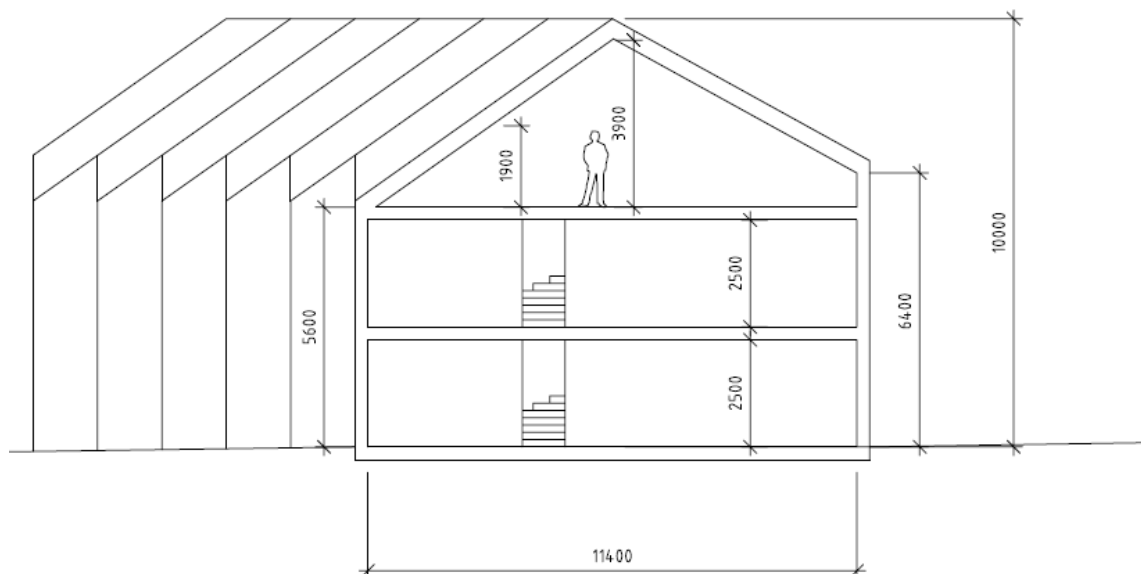
Aktuellt område

Sökandens förslag

Fastigheterna föreslås bebyggas med 12 radhus.



Situationsplan (Grad arkitekter)



Sektion (Grad arkitekter)

Planenhetens bedömning

Planenheten anser att ett planarbete för området med utgångspunkt i planbeskedet kan inledas. I planarbetet bör ett flertal faktorer beaktas, bland annat följande.

- Den kommunala fastigheten Bo 1:608 föreslås delvis användas för parkering till radhusen. Det går att argumentera för att behovet av en buffertzon försvinner om även det aktuella området blir bostäder. Fastigheten ger dock också möjlighet för allmänheten att ta sig till naturområdet väster om aktuellt område och i det fortsatta arbetet måste det utredas om det är lämpligt att överlåta en del av den kommunala fastigheten till den blivande bostadsfastigheten.
- Konsekvenserna av de relativt höga bullernivåerna från Boovägen behöver studeras i planarbetet. Det kan behövas en bullerskärm mot Boovägen eller en annan planutformning.
- Konsekvenserna av närheten till industrifastigheterna behöver studeras. Detta gäller både eventuella störningar som boende i de föreslagna bostäderna kan utsättas för, liksom risken för att framtida krav på industrierna ställs att begränsa sin verksamhet som en konsekvens av sådana störningar.
- Som en följd av att fastigheterna har används för småindustri kan marken vara förorenad. Den måste undersökas och eventuellt saneras för att säkerställa att kraven för bostadsändamål klaras.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten



Andreas Totschnig
Planchef

Per Wilhelmsson
Planarkitekt