



TJÄNSTESKRIVELSE

2016-08-31

MSN 2016/91-214

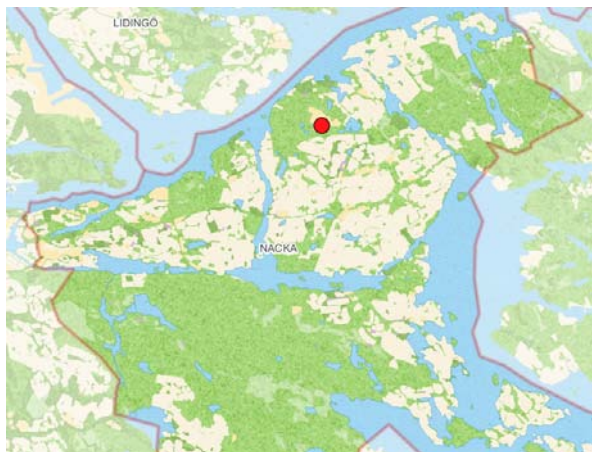
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Skarpnäs 6:1, Snickarvägen 5 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och har därför inte för avsikt att inleda planarbete för Skarpnäs 6:1.



Översiktskarta



Kummelbergets industriområde

Sammanfattning

Planenheten mottog den 11 april 2016 en begäran om planbesked för Skarpnäs 6:1. Föreslagen markanvändning är hotell/vandrarhem jämte nuvarande användning kontor/lager/industri.

Planenheten bedömer att en planändring inte är lämpligt. Bedömningen grundar sig på ett antal skäl vilket sammantaget inte gör det lämpligt med bostäder i ett industriområde.

Bostadsbebyggelse innebär att ett antal krav måste uppfyllas som även innebär restriktioner både för den egna och omkringliggande fastigheter. Behovet av liknande bostäder är stort i området varför planenheten bedömer att ett antal ytterligare ansökningar kommer inkomma vilket på sikt kommer minska antalet verksamheter för vilka området är avsett. Behov av områden för mindre verksamheter i kommunen är stort, varför Kummelbergets industriområde bör behållas som ett renodlat verksamhetsområde.

Ärendet

Bakgrund

Enligt Nacka översiktsplan 2012 anges för Kummelbergets industriområde ”Ett befintligt verksamhetsområde där markanvändningen behålls. En mindre utökning av området (cirka en hektar) utreds i samband med bildandet av Skarpnäs naturreservat. Kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma”.

Aktuell fastighet är cirka 9600 kvm och ägs av Unihome AB.

Området omfattas av detaljplan (Stadsplan 357) som vann laga kraft 26 januari 1987 och för vilken genomförandetiden har gått ut.

Fastigheten har beteckningen J och anger ”endast för industriändamål av sådan beskaffenhet att närboende och andra ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet och trevnad”.



Gällande Stadsplan 357



För fastigheten Skarpnäs 7:1 gjordes 2011 en detaljplan (DP 510) med ett tillägg till planbestämmelserna till att medge hotell- och konferensverksamhet. Bygglov beviljades för fastigheten 1989 och en byggnad i tre våningar uppfördes. År 1996 beviljades ett tidsbegränsat bygglov för delvis ändrad användning till hotell. Hotellet är beläget på den tredje våningen i byggnaden.



Skarpnäs 6:1

Skarpnäs 7:1

Sökandes förslag

Byggnaden på Skarpnäs 6:1 inhyser ett stort antal företag med varierande verksamheter. Sökanden önskar utvidga användningen till att även omfatta hotell/vandrarhem med rätt för vuxen person att tillfälligt övernatta eftersom det finns ett stort behov av boende för gästarbetare och liknande. Fastigheten är godkänd för kontor avseende brand och ventilation. Sökanden har i mars 2016 ansökt om tidsbegränsat bygglov. Då detta inte bedömts som möjligt av bygglovenheten, har ansökan återtagits.

Planenhetens bedömning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Önskad planändring skulle strida mot Nackas översiktsplan.

Behovet av industriområden för mindre verksamheter är stort i kommunen. Planenheten ser även ett behov av korttidsboende för bland annat personer som arbetar i området. Visserligen har en detaljplan för en närliggande fastighet fått en kompletterande bestämmelse som medger hotell och konferens efter att ett tidsbegränsat bygglov löpt ut, men planenheten gör inte bedömningen att detta skall vara prejudicerande för resten av området.

Etablering av industriverksamhet enligt gällande detaljplan innebär inte alltid att frågan prövas i en bygglovsprocess om det inte är väsentligt ändrad användning. Det gör att det blir fastighetsägaren som avgör vilka verksamheter som lämpar sig i närhet av boendet. Det inskränker även närliggande fastigheters möjlighet att välja verksamheter till sina lokaler. Planenheten ser även risk att industriområdet gradvis övergår till bostadsområde utifrån bedömningen att ett stort antal liknande planbesked kommer att sökas.

Boverkets byggregler ställer ett antal krav för bostäder, hotell, samlingslokaler med mera. Därutöver tillämpas till exempel miljökvalitetsnormer, miljöbalken och plan- och bygglagen. Vilka krav som gäller skiljer sig beroende på till exempel om personer vistas där längre eller kortare tid och har god lokalkännedom eller inte. Frågorna berör buller, hygien, hälsa, miljö, säkerhet, brandskydd, energihushållning och tillgänglighet. För hotell gäller till exempel inga bullerkrav utanför fasad. Det går därmed att bygga hotell nära verksamheter där det inte går att bygga bostäder på grund av buller. Men det kan även här ställas krav på en verksamhet att utföra åtgärder för att bullernivåer inomhus uppfyller riktvärden. Är det risk för att hotellverksamheten utvecklas till ett korttidsboende kommer det däremot att klassas som bostäder, vilket det gör när man övernattar mer än några enstaka dagar.

Sammantaget bedömer planenheten det olämpligt att bevilja en planändring för hotell/korttidsboende/vandrarhem/bostadsändamål och liknande, och att i gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit reviderade riktlinjer för bedömning av planbesked den 16 september 2015, § 177. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor

-Sökandens skrivelse