



TJÄNSTESKRIVELSE

2018-04-20

MSN 2018/17

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för fastigheten Bo 1:146 m.fl., Värmdövägen 742, 744, 746 och 748 samt Boovägen 77, 79 och 81 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 rubricerade fastigheter.



Områdets placering i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 12 februari 2018 en begäran om planbesked för fastigheterna Bo 1:146, 1:155, 1:354, 28:1, 28:2, 28:3 och 28:4. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Sökanden har till ansökan bifogat en skiss som visar ett förslag till bebyggelse i 3-6 våningar och en sammanlagd byggnadsarea om cirka 5900 kvadratmeter, det vill säga en bruttoarea om cirka 18000-36000 kvadratmeter.

Fastigheterna som ansökan avser ingår i ett sammanhängande område för verksamheter längs Värmdövägen. Förutom en av fastigheterna omfattas samtliga av detaljplaner. En av dessa detaljplaner har pågående genomförandetid. Två av fastigheterna som ingår i ansökan har 2014 fått positivt planbesked som omfattar 12 nya radhus.

Planenheten och enheten för strategisk stadsutveckling bedömer att det är av vikt att nuvarande markanvändning behålls eftersom det finns ett stort behov av områden för mindre verksamheter likt detta. Ett positivt planbesked skulle med stor sannolikhet innebära att ytterligare fastighetsägare skulle ansöka om ändrad användning till bostäder.

Ärendet

Bakgrund

Ansökan omfattar sju fastigheter (Bo 1:146, 1:155, 1:354, 28:1, 28:2, 28:3 och 28:4) vilka sammanlagt utgör cirka 28000 kvadratmeter. Aktuella fastigheter är bebyggda med skilda typer av verksamheter och i olika hög exploateringsgrad.

Fastigheterna Bo 28:4 och 1:146 ingår i Detaljplan 71 som vann laga kraft den 11 december 1991. Denna gjordes för att möjliggöra en utbyggnad av Boovägen, reglera tomtinfarter samt även möjliggöra för kontor.

Fastigheterna Bo 28:1, 28:2 och 1:155 ingår i Stadsplan 342 som vann laga kraft den 18 februari 1986. Syftet var att klarlägga befintliga verksamhetsetableringar och utöka dess byggrätter. Användningen är småindustri som beskrivs i planbeskrivningen med ”småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad”. För dessa detaljplaner (Detaljplan 71 och Stadsplan 342) har genomförandetiden gått ut.

Fastigheten Bo 1:354 omfattas av Detaljplan 588 som vann laga kraft 23 maj 2016 och med en pågående genomförandetid till den 23 maj 2021. Denna gjordes för att ge en utökad byggrätt för verksamhets-/industriändamål, och föregicks av ett positivt planbesked den 17 september 2014. Fastigheterna Bo 28:1 och Bo 1:155 fick den 14 maj 2014, § 123, ett positivt planbesked att bygga 12 stycken radhus. Detta planarbete har inte påbörjats.



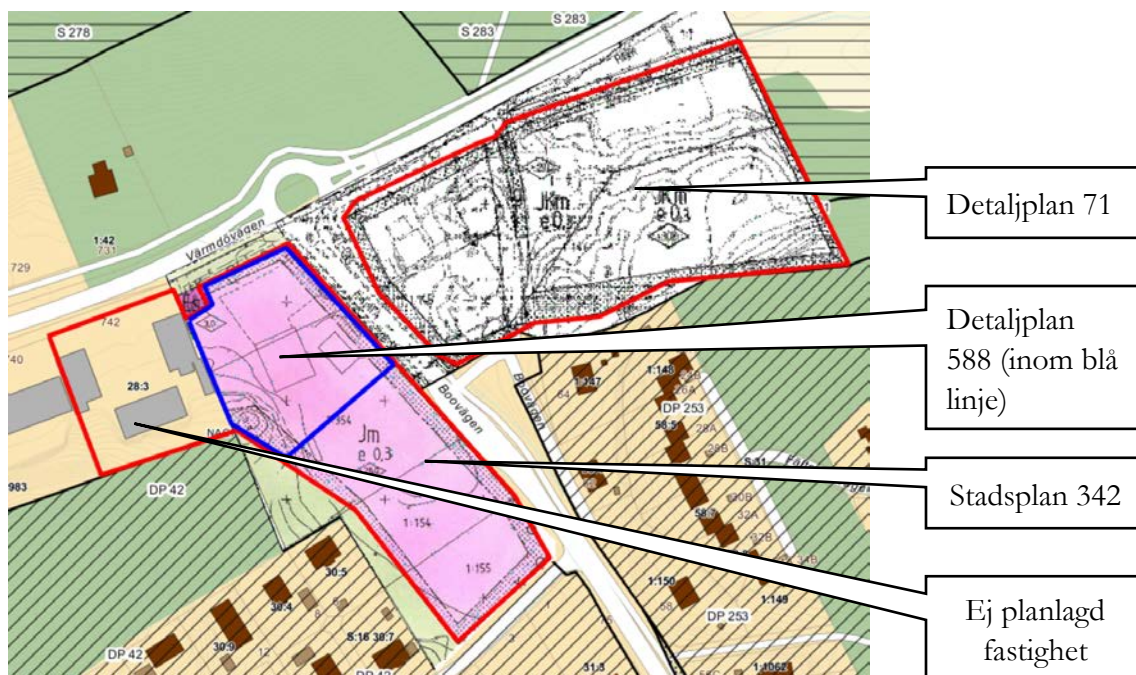
Situationsplan Bo 28:1 och Bo 1:155, förslag med 12 radhus enligt tidigare planbesked (Grad arkitekter).

Gällande översiktsplan (2012) anger området som medeltät stadsbebyggelse med blandning

av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. De områdesvisa riktlinjerna anger att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas med lätt förtätning.



Översiktskarta över fastigheter som ansökan avser.



Gällande detaljplaner.



Flygfoto med fastigheter som omfattas av ansökan inom röd linje.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 12 februari 2017 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. En skiss visar ett förslag till bebyggelse i 3-6 våningar och en sammanlagd byggnadsarea om cirka 5900 kvadratmeter, det vill säga en bruttoarea om cirka 18000-36000 kvadratmeter.



Sökandes förslag (Christer Engdahl Arkitekt SAR/MSA)

Planenhetens bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked.

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2012. Planenheten bedömer tillsammans med enheten för strategisk stadsutveckling att avsikten är att bevara befintlig struktur i området, det vill säga med bibehållen markanvändning för verksamheter och liknande.

Pågående genomförandetid

Fastigheten Bo 1:354 har pågående genomförandetid till den 23 maj 2021. Under denna tid kan en planändring inte genomföras. Enligt plan- och bygglagen kan en planändring endast göras under genomförandetiden om förändringen är av stor allmän vikt.

Planens aktualitet

I gällande detaljplaner har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell.

Lämplighetsbedömning

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att alla fastigheter inom aktuellt verksamhetsområde längs Värmdövägen skulle kunna förtätas med bostäder. Att kommunen tidigare givit positivt planbesked till fastigheterna Bo 28:1 och Bo 1:155, som även ingår i denna ansökan, ger en indikation om detta. Dessa två fastigheter kan dock betraktas ur en delvis annan synvinkel då de på ett tydligare sätt ansluter till befintlig bostadsbebyggelse. För de kvarvarande fastighetsägare som vill behålla sin nuvarande markanvändning skulle närliggande bostäder kunna innebära restriktioner/inskränkningar i verksamhetsutövningen gällande till exempel buller.

För de fastigheter längs Värmdövägen som inbegriper verksamheter och som inte omfattas av detaljplan bör kommunen överväga om området på längre sikt skulle behöva planläggas utifrån nuvarande markanvändning.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya 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 och planläggning för sammanhängande områden.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Planenheten bedömer att förslaget inte lämpligt att pröva i en planprocess.

Detta beslut går inte att överklaga.

Ekonomiska konsekvenser

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

Planenheten

Love Edenberg
Tillförordnad biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse