



TJÄNSTESKRIVELSE

2017-11-03

B 2017-000229

Miljö- och
stadsbyggnadsnämnden

ORMINGE 60:I

Ansökan om tidsbegränsat bygglov för infartsparkering t.o.m.
2027-08-01 samt markförändring "Hunden"

Förslag till beslut

Tidsbegränsat bygglov ges med stöd av 9 kap. 33 § plan- och bygglagen att gälla till och med 2027-08-01, med tillhörande upplysningar. Marken ska då vara återställd enligt inlämnad avvecklingsplan.

Startbesked för att påbörja åtgärden ges med stöd av 10 kap. 23 § plan- och bygglagen.

Tekniskt samråd och kontrollansvarig krävs inte i detta ärende.

Byggherrens kontrollplan fastställs.

Följande avgifter debiteras i samband med detta beslut, enligt taxa fastställd av kommunfullmäktige (faktura skickas separat):

- avgiften för bygglovet är 3 360 kronor,
- avgiften för startbesked m.m. är 1 120 kronor och
- avgiften för kungörelsen är 2 610 kronor dvs. totalt 7 090 kronor.

Detta beslut har fattats enligt miljö- och stadsbyggnadsnämndens delegationsordning punkt S3 och S2.

Ärendet

Ärendet gäller ett tidsbegränsat bygglov till och med den 1 augusti 2027 för infartsparkering med 100 stycken platser. Det berörda området är ca 2 670 kvm stort (se bild 1-2). Platsen har idag en kommunal hundrastgård som ska omlokaliseras. Ytan har anpassats för att kunna behålla befintlig vegetation och berg i dagen. För att jämna ut ytan görs markuppfyllnad på ca 0,77 meter som mest. Parkeringen utförs med markduk, de nya massorna skiljs på så sätt åt mot befintlig mark. Parkeringsplatserna ska uppföras på grusad yta, eventuellt asfalteras in- och utfarten. Parkeringen begränsas till personbilar.

Granskad av KLAMOD

Bakgrund

Ett planprogram för Orminge centrum har antagits av kommunfullmäktige hösten 2015. Enligt programmet ska centrum omvandlas till ett attraktivt, tryggt och levande centrum med ca 1 300 nya bostäder och ca 29 000 kvm nya verksamheter. För att uppfylla programmet har ett detaljplanearbete för området "Nybackakvarteret" och ett detaljplanearbete för området "Sarvträsk och Ormingehus" startats.

Inom planområdet Nybackakvarteret finns idag en infartsparkering med ca 250 parkeringsplatser som planeras att bebyggas med bostäder. Detaljplanen planeras antas i slutet av 2018 och utbyggnaden planeras ske efter det. Inom planområdet Sarvträsk och Ormingehus finns idag en infartsparkering med ca 100 parkeringsplatser som planeras att bebyggas med bostäder. Detaljplanen planeras antas i slutet av 2019 och utbyggnad planeras efter det.

För att ersätta behovet av de sammanlagt 350 infartsparkeringar planeras ett parkeringshus som ska rymma ca 400 infartsparkeringar. Parkeringshuset ingår i detaljplanen "Knutpunkten" som planeras antas 2019. Parkeringshuset tros kunna vara färdigställt tidigast 2021/2022. Fram tills parkeringshuset är färdigställt behöver behovet av infartsparkeringar lösas, därför söks tidsbegränsat bygglov till år 2027 för att säkerställa att ett permanent alternativ hinner färdigställas.

Planförutsättningar

Fastigheten omfattas av stadsplan 259 som har bestämmelsen allmän plats, park eller plantering och allmän plats, gata eller torg.

Kulturmiljövärden

Platsen omfattas av Nacka kommuns kulturmiljöprogram.

Yttranden

Enheten för planering och tillstånd har i yttrande framfört följande synpunkter. Enligt planbestämmelsen ska området vara park eller plantering. En parkering, även om den är allmänt tillgänglig, är inte förenligt med planens bestämmelse eller Boverkets allmänna råd (2014:5) där det bland annat står att "en allmän plats är avsedd endast för den användning som bestämmelserna anger". I boverkets handbok, Gröna områden i planeringen, står det vidare att motorfordonstrafik inte ingår i begreppet "park".

På sökt plats ligger en hundrastgård och upptagningsområdet för denna hundrastgård är stort då det bara finns två hundrastgårdar i Boo. Orminge är ett tätbebyggt område redan idag och antalet medborgare kommer att växa i och med att området förtätas vilket gör att behovet troligen kommer att öka.

Efter reviderad ansökan har enheten för planering och tillstånd lämnat följande tillkommande synpunkter. Reviderade handlingar innebär att ytterligare mark med planbestämmelsen allmän plats nyttjas för parkering. En del av denna mark är park eller plantering och gör åtgärden planstridig.

Sökanden har svarat på yttrande från Enheten för planering och tillstånd. Antalet platser är justerat för att inom Orminge nå översiktligt mål för tillfälliga infartsparkeringar. Utökningen i reviderade handlingar är gjord på grund av en minskning av antalet tillfälliga

infartsparkeringar på den föreslagna platsen "Gropen" i sökt bygglovsansökan B 2017-000228 för att minska ingreppen i naturen där. Den mark som ytterligare tas i anspråk är relativt plan och kan enkelt återställas till befintligt skick. I samband med Vattenfalls planerade ledningsarbeten i området har de också visat intresse för att tillfälligt ha etablering på den yta som utökningen av mark utgör. En sådan etablering av Vattenfalls entreprenör kan samordnas med att iordningställa ytan för tillfälliga infartsparkeringar.

De grannar som är berörda av åtgärden har fått tillfälle att yttra sig över ansökan. Inga negativa synpunkter har kommit in.

Skäl till beslut

Enligt 9 kap. 33 § plan- och bygglagen får ett tidsbegränsat bygglov ges för en åtgärd som uppfyller något eller några men inte alla förutsättningar enligt 30-32 §§ plan- och bygglagen, detta om sökanden begär det och åtgärden avses pågå under begränsad tid. Ett tidsbegränsat bygglov får ges för högst tio år, tiden kan på sökandens begäran förlängas med högst fem år i taget. Den sammanlagda tiden får överstiga femton år endast om lovet ska användas för ett ändamål som är av säsongskaraktär.

Åtgärden innebär en avvikelse från gällande detaljplan avseende markanvändning, avvikelsen är godtagbar då ett tidsbegränsat bygglov kan ges för en åtgärd som inte uppfyller alla förutsättningar för ett permanent bygglov.

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges krävs att åtgärden avser ett behov som är tillfälligt. Det är inte tillräckligt att ansökan endast avser en begränsad period. De infartsparkeringar som finns i området idag försvinner i samband med byggnation i området. Ett nytt parkeringshus med infartsparkeringar planeras att byggas, det ingår i detaljplanen "Knutpunkten" som planeras antas år 2019. Nämnden konstaterar därför att det tillfälliga behovet finns.

För att ett tidsbegränsat bygglov ska kunna ges ska åtgärderna vara av tillfällig karaktär, med hänsyn till dess syfte, tekniska och ekonomiska möjligheter. Det ska vara möjligt att återgå till ett planenligt användningssätt, platsen ska kunna återställas.

Förutsättningar för att ge permanent bygglov finns inte eftersom platsen är planlagd för park eller plantering samt gata eller torg. Området är ca 2 670 kvm stort, inga träd kommer att tas ner, berg i dagen kommer att sparas på platsen. Marken kommer att jämnas ut genom att fyllas upp med som mest 0,77 meter med fyllnadsmassor samt grusas. Eftersom parkeringsplatserna anpassas till att spara befintliga träd och berg i dagen bedöms marken kunna återställas till befintligt skick. Åtgärden är därför av tillfällig karaktär.

Åtgärden avviker från detaljplanen avseende markanvändningen, det tillfälliga behovet finns och åtgärden bedöms vara av tillfällig karaktär. Med stöd av det som framkommit ovan bedömer nämnden att åtgärden uppfyller kraven som följer av 9 kap 33 § plan- och bygglagen. Nämnden ger därför tidsbegränsat bygglov för infartsparkering till och med den 1 augusti 2027.

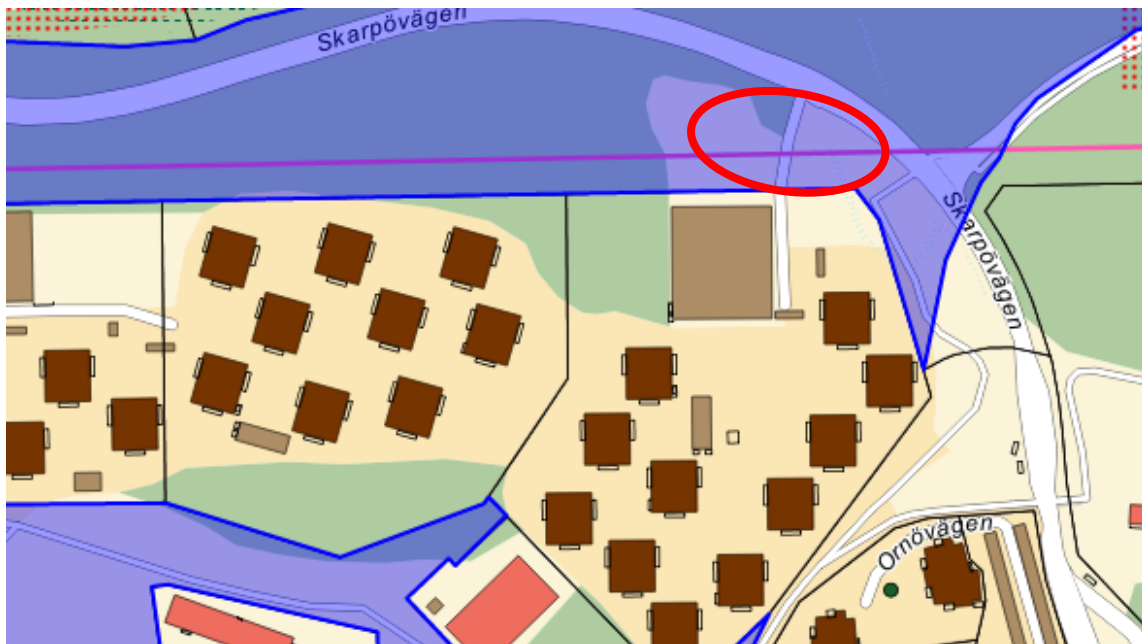


Bygglovenheten

Helena Nilzén
Handläggare

Bilagor

1. Primärkarta med planbestämmelser
2. Sektioner (A-A2)
3. Sektioner (B-B1)
4. Genomförandebeskrivning inkl. avvecklingsplan
5. Kontrollplan



Översiktskarta



Bild 1



Bild 2