

2019-06-11

TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2019/69
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Ändring av del av detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl, Telegrafberget (DP 572) i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan samt att teckna avtal med fastighetsägaren om plankostnaderna.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden delegerar beslut om granskning till planchef.

Sammanfattning

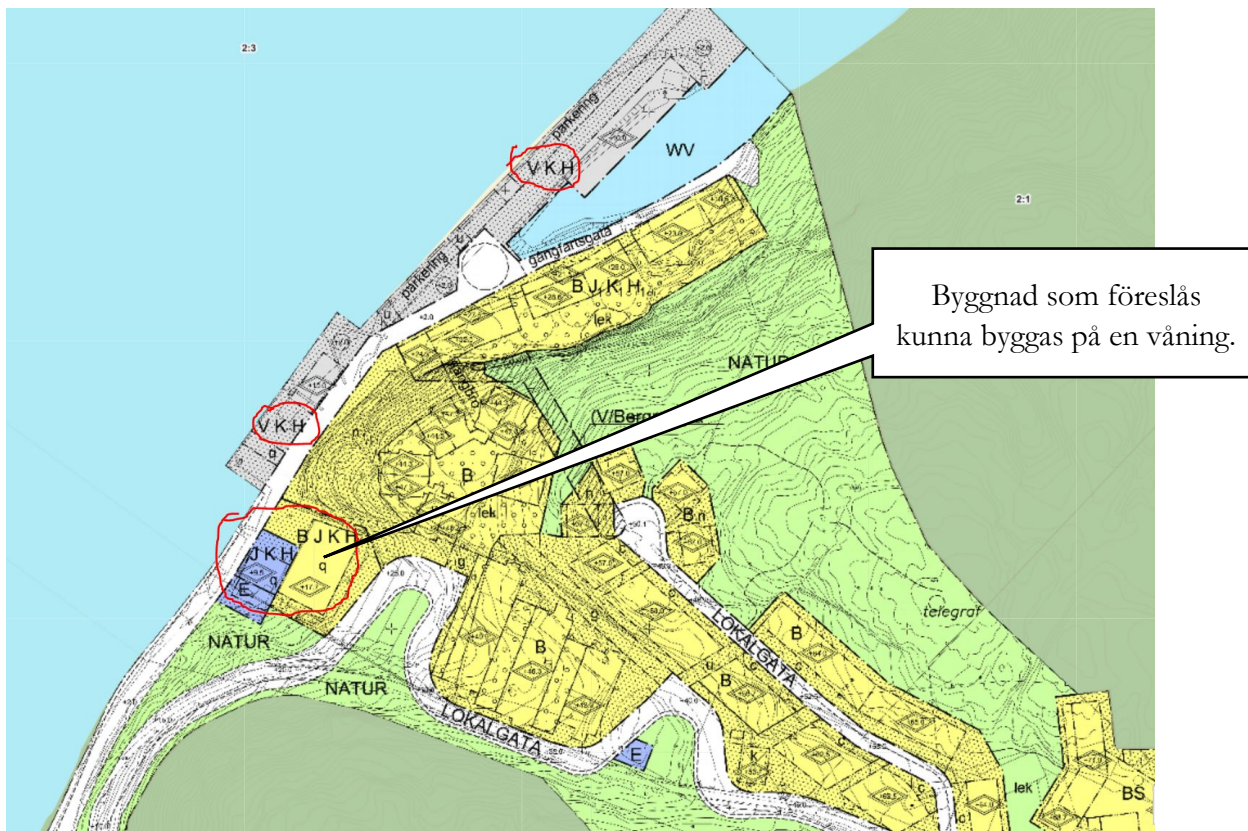
Planändringens syfte är att utöka användningen av vissa byggnader till att möjliggöra för hotellverksamhet samt påbyggnad med en våning av ett befintligt hus. I samband med detta ska stödmuren för angringsvägen ges en gestaltning som gör att den bättre införlivas i den omgivande miljön.

Ärendet

Planändringens syfte är att utöka användningen av vissa byggnader till att möjliggöra för hotellverksamhet samt påbyggnad med en våning av ett befintligt hus. Förfrågan om ändring har inkommit från fastighetsägaren Telegrafbergets Fastighets AB (co HSB Bostad AB) som håller på att bygga ut område Telegrafberget med nya bostäder och verksamheter. Fastighetsägaren har bedömt att möjligheten att kunna inreda hotell minskar risken för att lokaler står outhyrda.

Planområdet ligger vid Nackas norra kust, väster om Kummelbergets industriområde. Terrängen sluttar brant mot norr. Inom området finns ett drygt 500 kvadratmeter stort berggrum som nås från kajen via en tunnel. Tidigare verksamheter har bland annat varit oljedepå och bensinlager.

Området omfattas av detaljplan (Dp 572) som vann laga kraft den 21 oktober 2015 och har 10 års genomförandetid, det vill säga till och med den 21 oktober 2025. Vidare gäller även detaljplan (Dp 614, Ändring av Dp 572) som omfattar ett mindre delområde och inbegriper mindre justeringar av till exempel byggrätter och gränser samt upphävande av strandskydd där kvartersmarken utökats. Dp 614 antogs den 21 mars 2018 och har samma genomförandetid som Dp 572.



Del av detaljplan DP 572. Röda inringade delar inbegriper byggrätter som föreslås få tillägg som även möjliggör hotell.

Aktuellt område inbegriper del av fastigheten Skarpnäs 2:3 inom ”Detaljplan för Skarpnäs 2:3 m.fl., Telegrafberget” vars syfte i huvudsak är att möjliggöra bostadsbebyggelse (flerbostadshus och radhus, sammanlagt cirka 300 bostäder) samt lokaler för verksamheter, handel, kontor med mera (cirka 3000 kvadratmeter bruttoarea).

Enligt Nackas översiktsplan 2018 anges markanvändning medeltät stadsbebyggelse. Området omfattas av riksintresse för kulturmiljö kust och skärgård samt farled.

Planändringen omfattas av befintlig byggnad betecknad med ”q” vilken föreslås byggas på med en våning. Gällande detaljplan (DP 572) beskriver den som ”Särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas, Byggnadens exteriör får inte förvanskas. Underhåll ska ske med ursprungliga material och kulörer.”

I arbetet med planändringen ska planbestämmelser avseende utformning tas fram i samråd med kommunantikvarien. Byggnaden bedöms till exempel inte lämplig att utforma med takkupor.

Därutöver föreslås även byggrätter vid kajen att kompletteras med en bestämmelse som möjliggör hotell.



Illustration som visar förslag till påbyggnad med en våning av befintlig byggnad. (Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB).

I samband med områdets utbyggnad ska stödmuren för vägen som är belägen väster om den äldre byggnaden ges en gestaltning som gör att den bättre införlivas i den omgivande miljön samt stärker riksintresset norra kusten.

Planändringen ska endast inbegripa ovanstående nämnda åtgärder eftersom gällande detaljplan har pågående genomförandetid. Hotell ska även anges att det inte inbegriper så kallad ”long-stay-living”.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Lokaler som nyttjas utgör mindre risk för skadegörelse och brott än lokaler som står tomma.

Planarbetets bedrivande

Planenhetens bedömning är att planförslaget kan hanteras med standardförfarande enligt PBL 5 kap. 6 § då det:

- är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande
- inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
- inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

Tidplan

Samråd	december 2020
Granskning	februari 2020
Antagande	juni 2020

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi.

Konsekvenser för barn

Planenheten bedömer att det inte blir några konsekvenser för barn.

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef, Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt, Planenheten

Bilaga: Sökandes skrivelse

Preliminär plangräns

Ungefärligt område markerat med rött. Lilla kartan visar platsens läge i kommunen.

