

## Planbesked för fastigheten Sicklaön 124:2, Gamla Värmdövägen 11 på västra Sicklaön

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte är 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 fastigheten Sicklaön 124:2.



*Röd markering motsvarar den byggnad som planbeskedet omfattar.*

### Sammanfattning

Planenheten mottog den 18 december 2019 en begäran om planbesked för fastigheten Sicklaön 124:2. Fastighetsägaren önskar ombilda befintliga lokalytor på bottenplan till bostäder. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess.

Kommunens bedömning är att aktuell markanvändning i gällande detaljplan fortsatt är lämplig för platsen. Behovet av lokaler för handel och kontor i området kvarstår och bedöms bidra till värden på platsen. Bostäder i bottenplan bedöms inte lämpligt på platsen med hänsyn till det centrala läget vid ett huvudstråk.

## Ärendet

### Bakgrund

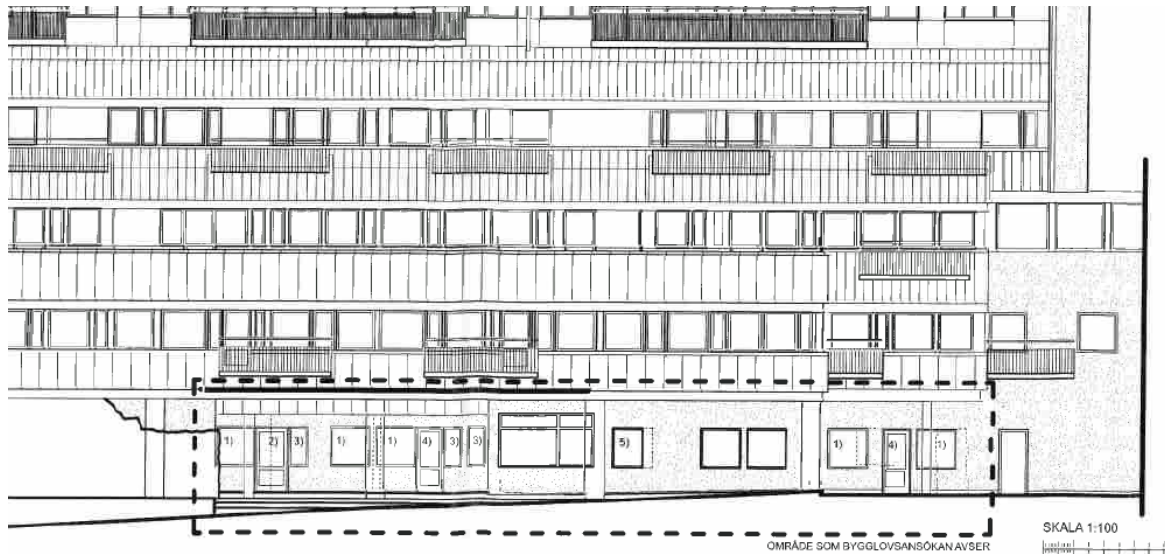
Fastighet Sicklaön 124:2 är belägen längs med Gamla Värmdövägen i Finntorp-Talliden och angränsar till Finntorps centrum. Området har en varierad bebyggelsestruktur och domineras av bostadsanvändning med lokaler för verksamheter och handel i bottenvåningen, främst inom Finntorps centrum. Fastigheten omfattar cirka 12 000 kvadratmeter inom vilket flerbostadshus är belägna. Flerbostadshusen har varierade volymer med höjder mellan 2 och 10 våningsplan. Den del av fastigheten som planbeskedet omfattar utgörs av en byggnadsdel i 2 våningsplan. Det övre våningsplanet kragar ut över bottenvåningen och bildar en arkad mot Gamla Värmdövägen. Flerbostadshuset byggdes 1981, ursprungligen som ett servicehus.

I kommunens översiktsplan från 2018 ligger aktuellt område inom markanvändning tät stadsbebyggelse.

Aktuell fastighet omfattas av Spl 305, förslag till ändring av stadsplan för del av Finntorp, som upprättades 1980. Stadsplanen reglerar markanvändningen till allmänt ändamål för berörd byggnad i syfte att upprätta ett servicehus. Aktuell byggnad omfattas även av detaljplan 266, ändring av stadsplan för område i Finntorp, kv Biet. Detaljplanen syftar till att ändra markanvändningen för att tillåta bostadsändamål på första våningsplanet samt handel och kontor på bottenplan. Detaljplanen vann laga kraft 2001 och genomförandetiden har gått ut. Aktuell byggnad omfattas även av en planändring, Dp 479, ändring genom tillägg till stadsplan 305 för del av Sicklaön 124:2 som upprättades 2009. Planändringen syftar till att våningsplan 2 och 3 ska kunna användas för bostadsändamål, sedan tidigare användning för servicehus har upphört. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 18 december 2019 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Sökanden är fastighetsägaren Skandia bostäder AB. Sökanden önskar att ombilda befintliga lokalytor på bottenplan till bostäder. På bottenplan finns idag driftlokal för fastighetsskötsel, en butikslokal samt en kontorslokal. Sökanden föreslår att dessa ytor ombildas för bostadsändamål.



*Sökandes förslag, fasad mot söder*

### **Planens aktualitet**

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

### **Planens aktualitet**

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. Aktuell byggnad ligger inom ett lokalt centrum med lokaler för handel och kontor i bottenvåningar mot centrala stråk och platsbildningar. Markanvändningen är fullt jämförbar med liknande områden av samma karaktär.

### **Lämplighetsbedömning**

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare byggnader med liknande förutsättningar inom närområdet skulle kunna omvandla lokaler i bottenvåningen till bostäder. Detta skulle leda till en förändring av det lokala centrumets karaktär och skapa en mer homogen markanvändning med sämre förutsättningar för service- och handelsutbud. Lokaler för handel och kontor berikar näringslivet och skapar arbetstillfällen. Västra Sicklaön är under utveckling och i kombination med en utbyggd tunnelbana bedöms efterfrågan av denna typ av lokaler kvarstå eller öka.

Planenheten bedömer vidare att tillskapandet av bostäder i enlighet med sökandes förslag är mindre lämpligt med hänsyn till platsens förutsättningar. Förslagna bostäder ligger längs med ett huvudstråk genom området med busstrafik och en busshållplats är belägen direkt framför byggnaden. Förslagna bostäder riskerar därmed att få problem med insyn och buller.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

Planenheten bedömer ett blandat utbud av bostäder och lokaler för handel vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **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. Enligt riktlinjerna är planläggning inte lämplig i de fall där det finns en detaljplan som fortfarande anses modern, det vill säga de avvägningar som gjorts i detaljplanen fortfarande är aktuella. Planenheten bedömer att förslaget inte är 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.

### **Konsekvenser för barn**

Beslut om negativt planbesked bedöms inte ge några uppenbara konsekvenser för barn. Planläggning för bostäder i enlighet med sökandes förslag kan ge negativa konsekvenser för barn ifråga om tillskapandet av mindre lämpliga bostäder med risk för buller och bristfälliga ljusförhållanden.

Susanne Werlinder  
Planchef  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Ansvarig planarkitekt  
Planenheten

Tove Mark  
Planarkitekt  
Planenheten

### **Bilagor**

– Sökandens skrivelse