

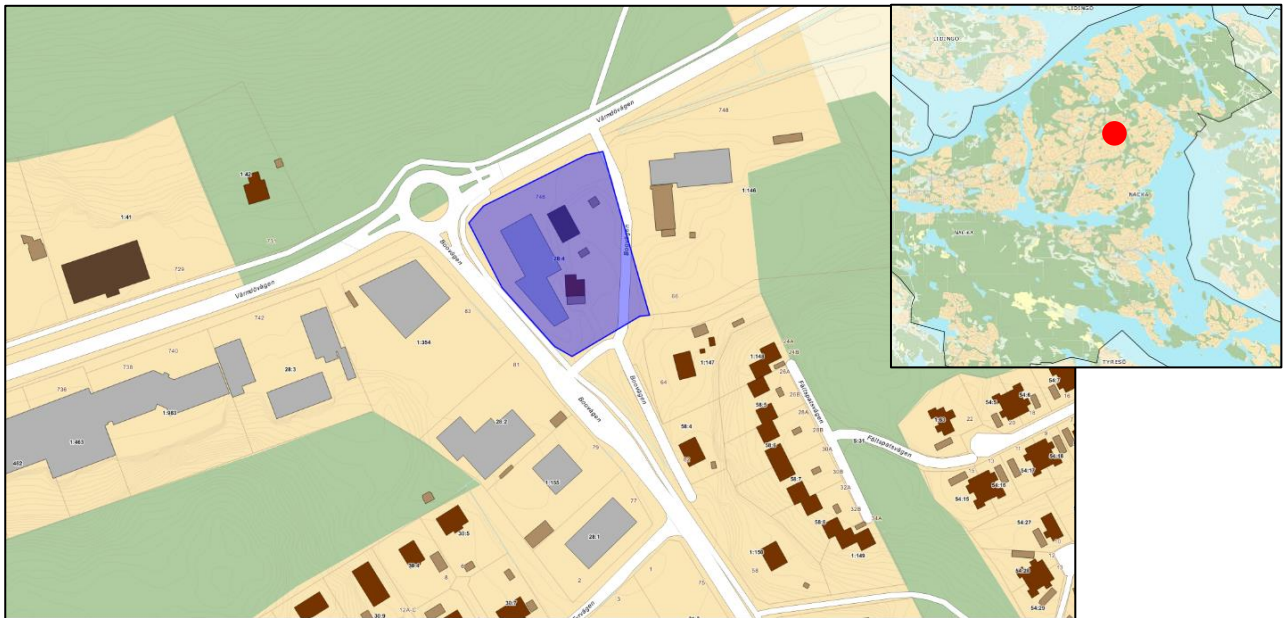
Planbesked för fastigheten Bo 28:4, Värmdövägen 746 i Boo

Förslag till beslut

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

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheten Bo 28:1.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i tredje kvartalet 2022. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Fastighetens omfattning och läge i kommunen markerad med lila och rött.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 24 februari en begäran om planbesked för fastigheten Bo 28:4. Föreslagen markanvändning är fortsatt industriändamål genom en utökning av befintlig verksamhet. Därutöver önskar sökanden möjlighet att ha kvar två befintliga lägenheter om totalt 100 kvadratmeter bruttoarea, antingen som permanentbostäder eller korttidsboende. Planenheten bedömer att sökandes förslag till utbyggnad är lämpligt att pröva i en planprocess med hänsyn till den relativt begränsade utbyggnaden för verksamhet, att viss befintlig bebyggelse rivits och anpassningen till platsen. Planenheten är även positiv till att pröva två lägenheter som möjliggör korttidsboende, däremot inte permanenta bostäder. Planenhetens bedömning överensstämmer med översiktsplanen och med riktlinjerna för planbesked.

Ärendet

Bakgrund

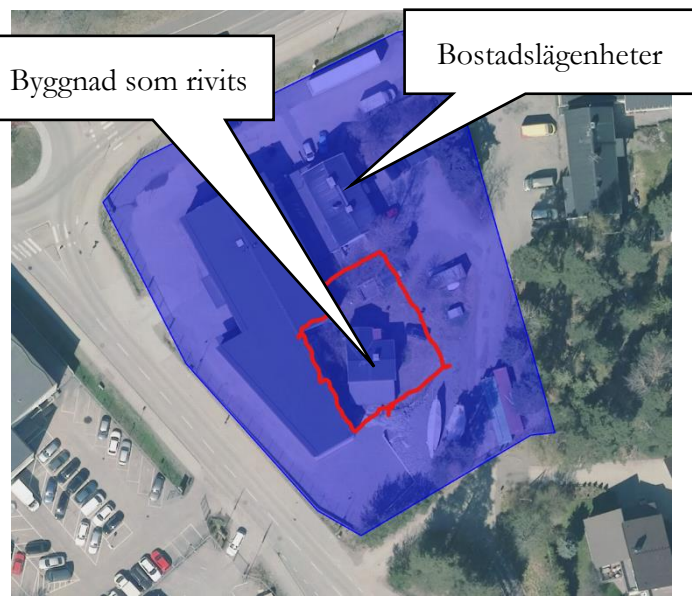
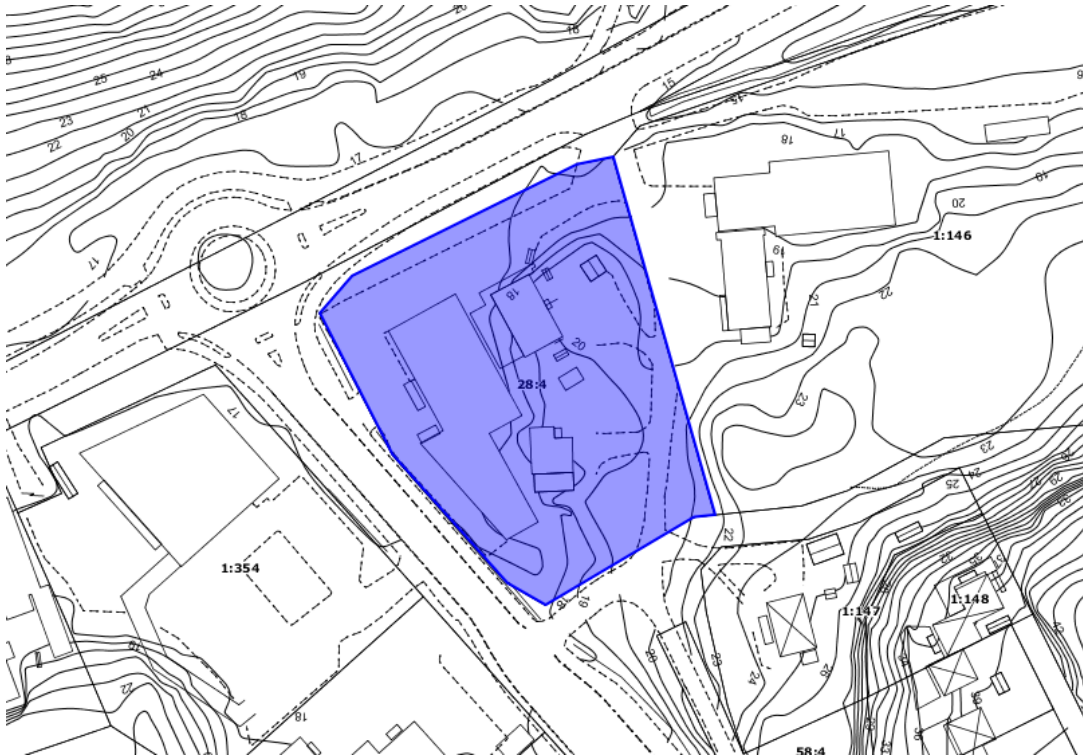
Fastigheten Bo 28:4 är belägen i ett område som domineras av verksamheter längs med Värmdövägen sydost om Orminge centrum. Inom fastigheten bedrivs verksamhet (Light Trade and Hire AB) som idag utgörs av uthyrning av ljusutrustning till teatrar, mässor, utställningar med mera, och har 5 heltidsanställda personer. Personalstyrkan planeras att utökas. Fastighetens terräng höjer sig mot öster med en nivåskillnad om cirka 4–5 meter.

Aktuell fastighet ingår i detaljplan, DP 71, som vann laga kraft den 11 december 1991. Denna gjordes för att möjliggöra en utbyggnad av Boovägen, reglera tomtinftar samt även möjliggöra för kontorsverksamhet utöver industri. Verksamheter får inte vara störande för omgivningen. Högsta tillåtna byggnadshöjd anges till +30 meter över nollplanet och högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea är 0,3. Fastigheten är 4592 kvadratmeter vilket då ger en högsta tillåtna bruttoarea om 1515 kvadratmeter. Befintliga byggnader har cirka 1100 kvm bruttoarea (BTA). En äldre byggnad av villakarakter om cirka 250 kvadratmeter har nyligen rivits. I en fristående byggnad inryms två bostadslägenheter om sammanlagt 100 kvadratmeter BTA, vilka hyrs ut till hyresgäster. Enligt sökanden har lägenheterna existerat samt varit bebodda sedan innan detaljplanen togs fram. Lägenheterna är enligt gällande detaljplan planstridiga.

Därutöver omfattas del av fastigheten av ändring av detaljplan, DP 457, som vann laga kraft den 7 januari 2010. Denna syftade till att återföra mark till Bo 28:4 som i tidigare planläggning exproprierats för att möjliggöra en bussficka utmed Värmdövägen. Fickan anlades rent fysiskt men togs aldrig i bruk som busshållplats. I samband med ombyggnad av Värmdövägen lades fickan igen. Genomförandetiden har gått ut för båda detaljplanerna.

Tidigare har en begäran om planbesked inkommit för aktuell fastighet samt de angränsande fastigheterna Bo 1:146, 1:155, 1:354, 28:1, 28:2, 28:3 med förslag om omvandling från verksamheter till bostadsanvändning. Den 23 maj 2018, § 112, avslog miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansökan.

Gällande översiktsplan ”Hållbar framtid i Nacka” (2018) anger området som medeltät stadsbebyggelse med en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. De områdesvisa riktlinjerna anger att befintlig bebyggelsestruktur i huvudsak bör behållas med lätt förtätning.



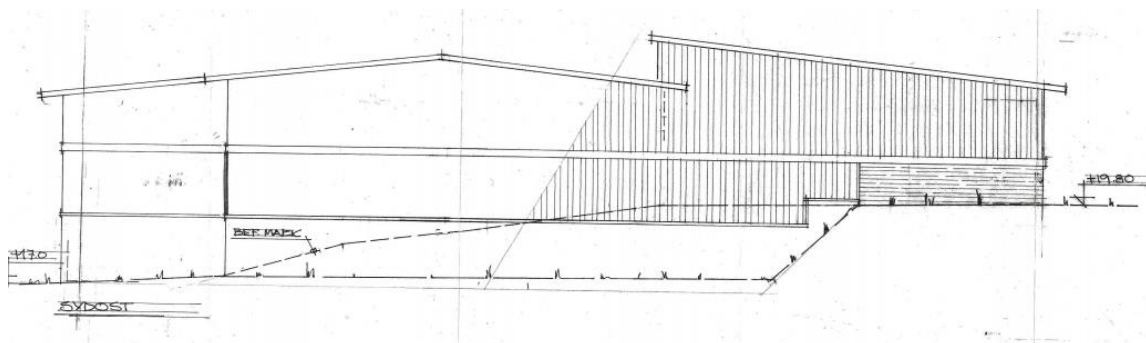
Gällande detaljplaner (DP 71 och DP 457). Ungefärligt föreslagen tillbyggnad markerad med rött.



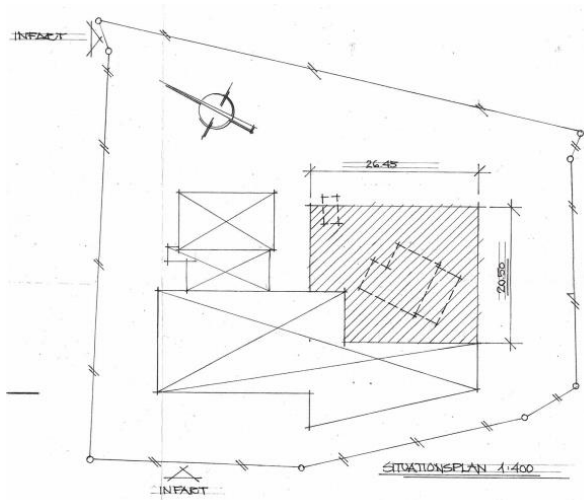
Flygfoto sett från sydöst. Gulröd byggnad av villakarakteristik har rivits.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 24 februari en begäran om planbesked för fastigheten Bo 28:4. Föreslagen markanvändning är industriändamål och ett behov av en utökning av befintlig verksamhet. Tillbyggnadsförslaget omfattar cirka 800 kvadratmeter BTA. Sammanlagd BTA efter tillbyggnad blir 1885 kvadratmeter, det vill säga ett exploateringsstal på cirka 0,41. Därutöver önskar sökanden möjlighet att ha kvar två befintliga lägenheter om totalt 100 kvadratmeter bruttoarea. I första hand som permanentbostäder och i andra hand som korttidsboende. I den första ansökan som kom in i februari omnämndes inte att ansökan även gällde möjligheten att behålla befintliga bostäder, utan det framkom under utredningsarbetet att delar av fastigheten använts för boende i strid med gällande detaljplan. Sökanden ombads därmed komplettera sin ansökan med en ny skrivelse eftersom sökanden vill kunna behålla bostäderna. Se bilagd kompletterande ansökan från den 24 juni 2020.



Sökandes förslag, fasad från sydöst



Sökandes förslag situationsplan. Vy från väst, föreslagen utbyggnad av verksamhet visas med skraffering.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018.

Planenheten bedömer att sökandes förslag till utbyggnad är lämpligt att pröva i en planprocess med hänsyn till den relativt begränsade utbyggnaden för verksamhet, att viss befintlig bebyggelse rivits och anpassningen till platsen. Planenheten bedömer att permanentbostäder inte är lämpliga att inrymma inom fastigheten, men däremot att korttidsboende, eller tillfällig vistelse är en lämpligare boendeform på platsen.

Planenheten har generellt en restriktiv hållning till boende inom verksamhetsområden. Framförallt gäller det bostäder för varaktigt boende (permanent boende) där krav på bland annat buller, luft och tysta uteplatser ställs. Det kan inbegripa till exempel lågfrekvent buller från ventilationsanläggningar, musik från en träningslokal eller ljud från idrottsevenemang, konferensverksamhet med mera. Dessa krav måste skrivas in som planbestämmelser och blir därmed en starkt begränsande faktor för verksamhetens utveckling både på den egna fastigheten men även kringliggande grannfastigheter och kan innebära att de tvingas flytta eller avveckla. Benämningen "tillfällig vistelse" kan även inbegripa så kallad long-stay eller korttidskontrakt, vilket innebär möjlighet att t ex hyra lägenhetshotell ett antal månader. Vid korttidsboende/lägenhetshotell aktualiseras inte de krav som ställs vid ett permanent boende. I detta ärende har planenheten gjort bedömningen att ett korttidsboende med en begränsad boendeyta för tillfällig arbetskraft, vaktmästare eller liknande är möjligt att pröva i en planprocess.

Planarbetet ska utreda huruvida det räcker med en ändring av gällande plan avseende exploateringsstal. Planarbetet ska vidare utreda lämpligheten i att tillåta korttidsboende för de två befintliga lägenheterna inom fastigheten. Påverkan på närliggande bostadsbebyggelse bör studeras i och med det arbetet. Detta planbesked anger bara om en planläggning

bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning, omfattning och huruvida detaljplanen är möjlig att genomföra.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Ett genomförande av sökandes förslag bedöms inte ge någon betydande påverkan på brottsförebyggande aspekter. Lägenheter för korttidsboende på fastigheten kan betraktas som positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv, då det kan bidra till att människor rör sig på platsen under större del av dygnet.

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. Dessa anger att kommunen är positiv till utveckling av kommersiell verksamhet som bidrar till samhällsutvecklingen eller behövs för verksamhetens fortlevnad. Vid bedömning om en planläggning kan starta tillkommer även en allmän lämplighetsdömning av det berörda områdets fysiska förutsättningar. Planenheten bedömer att förslag till utbyggnad av verksamhet samt korttidsboende 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

Detaljplanen bedöms inte generera några större konsekvenser för barn. Detaljplanen möjliggör att bygga till en befintlig byggnad för verksamheter. Lägenheter för korttidsboende är inte av sådan karaktär eller storlek som är lämplig för barnfamiljer. Men om detaljplanen tillåter korttidsboende så kan den inte förbjuda uthyrning till familj eller person med barn, vilket kan betraktas som negativt på grund av störningar från omkringliggande verksamheter samt saknaden av iordningsställda ytor för utevistelse.

Planenheten

Angela Jonasson

Alexander Erixson



Biträdande planchef

Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse 2020-02-24
- Sökandes kompletterande skrivelse 2020-06-24