

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## Planbesked för fastigheten Bo 1:1070, Prästkragens väg 54, i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det 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 Bo 1:1070.



*Blå markering är den berörda fastigheten Bo 1:1070 som planbeskedet omfattar och dess läge i kommunen.*



## Sammanfattning

Planenheten mottog den 23 december 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Bo 1:1070, av sökande Werkstaden Nacka AB. Gällande detaljplan för fastigheten har användningen industri, handel och kontor men fastighetsägaren vill även lägga till användningen idrott. På fastigheten har medgetts ett tidsbegränsat bygglov till och med 1 november 2030 för nybyggnad av idrottshall. Planenheten bedömer dock att förslaget inte är lämpligt att pröva i en planprocess eftersom det inte överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan. Användningen idrott och besöksanläggning bedöms inte lämplig på längre sikt inom fastigheten än vad den tillfälliga användningen medger. En padelhall är att betrakta som en besöksanläggning vilket innebär att högre krav ställs på tillgänglighet, trafiksäkerhet och tillgång till kollektivtrafik mm. Det är också viktigt att betona att kommunen vill värna verksamhetsområden eftersom det finns brist på verksamhetstomter i kommunen. Verksamhetsområden är viktiga för att tillskapa en viss typ av arbetstillfällen. Kommunen anser sammantaget att användningen idrott inte är lämplig inom och i angränsning till berört verksamhetsområde.

## Ärendet

### Bakgrund

Den berörda fastigheten Bo 1:1070 ligger direkt söder om Värmdöleden, i änden av Prästkragens väg och verksamhetsområde. Verksamhetstomten ligger cirka fem meter högre än Värmdöleden. Fastigheten har tidigare inte varit markberedd, men markberedning har nu påbörjats för användning av verksamheter. Allmän plats gata har ställts i ordning fram till fastigheten sedan tidigare och kommunen är huvudman för gatan.

I översiktsplanen angränsar fastigheten till verksamhetsområdet A2, verksamhetsområde vid Orminge trafikplats, direkt öster om detta område. Fastigheten ligger egentligen inom område för gles samlad bebyggelse, men eftersom fastigheten nyligen fått en ny detaljplan är den nya planen styrande för vilken markanvändning som är tillåten. Eftersom översiktsplanens markanvändningskarta inte heller är definitiv avseende gränser kan beskrivningen för område A2 anses gälla för fastigheten. Översiktsplanen anger i huvudsak att det är ett befintligt verksamhetsområde där kompletteringar på befintliga tomter kan förekomma. En utökning av området är inte aktuell.



*Översiktsplanens markanvändningskarta för det berörda området.*

Gällande detaljplan för fastigheten vann laga kraft 2014-04-17, och genomförandetiden som sattes till 5 år gick ut 2019-04-17. Detaljplanen anger användningen småindustri, kontor och handel för kvartersmark. Nacka kommun ska enligt detaljplanen vara huvudman för allmän plats. Planområdet omfattar cirka 8 800 kvm varav kvartersmarken är cirka 4 300 kvm. Byggnader får uppföras till en totalhöjd om +46 meter, vilket motsvarar att en bebyggelse kan vara cirka 13 meter hög.



*Gällande detaljplan.*

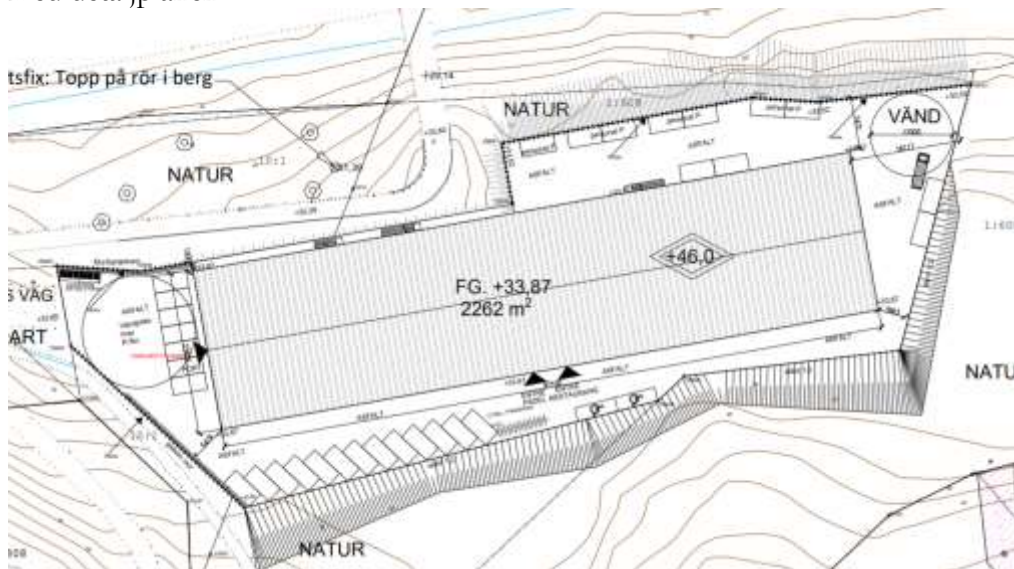
Den nuvarande fastighetsägaren och sökande, vann en markanvisning under hösten 2020. Fastigheten såldes av kommunen till Werkstaden Nacka AB.

Den 9 december 2020 (B 2020-001341) gavs tidsbegränsat bygglov till och med 1 november 2030 för nybyggnad av idrottshall. Det tidsbegränsade bygglovet gäller för en nybyggnad av idrottshall för padeltennis där byggnaden upptar 2 262 kvm byggnadsarea och cirka 2 960 kvm bruttoarea. Idrottshallen ges en höjd på cirka 12 meter. Byggnaden ska inrymma åtta padelbanor, gym, läktare, konferensrum, lounge samt en restaurang. Verksamheten kommer sysselsätta cirka 25-30 personer i verksamheten inklusive restaurang.

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 23 december 2020 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet, av fastighetsägaren Werkstaden Nacka AB.

Sökande önskar ändring av detaljplanen så att markanvändning idrott (padelhall) är förenligt med detaljplanen.



*Framställd situationsplan i det tidsbegränsade bygglovet.*

### Planenhetens bedömning

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

### Planens aktualitet

Enligt översiktsplanen anges inte markanvändningen idrott eller besöksanläggning för det aktuella verksamhetsområdet. Det sökande har efterfrågat med att användningen idrott ska läggas till den befintliga användningen i gällande detaljplan överensstämmer därför inte med den inriktning som översiktsplanen anger för fastigheten och för verksamhetsområdet.

Den aktuella fastigheten angränsar eller ligger inom verksamhetsområdet A2, Prästkragens väg. Det tas med andra ord ingen ny mark i anspråk, som utökar verksamhetsområdet. I detta avseende bör förslaget kunna anses överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan.



I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för området gjordes en bedömning av vilken användning som var aktuell på platsen, och hur stor byggrätten skulle vara. Bedömningen är att den gällande detaljplanen är aktuell och att den långsiktiga inriktningen för Prästkragens väg som ett renodlat verksamhetsområde fortsatt är lämpligt på platsen. Det är också viktigt att betona att kommunen vill värna verksamhetsområden eftersom det finns brist på verksamhetstomter i kommunen. Verksamhetsområden är viktiga för att tillskapa en viss typ av arbetstillfällen.

### **Lämplighetsbedömning**

I den markanvisning som sökande och nuvarande fastighetsägare vann och förvärvade fastigheten genom så ingick inte användningen idrott och padelhall som förslag. Den gällande detaljplanens användning utgjorde förutsättningarna för markanvisningen.

Därefter gavs det tidsbegränsade bygglov (B 2020-001341) där det framgår att åtgärden anses vara tillfällig på platsen. Byggnaden anges utformas som en konventionell industrihall i syfte att kunna användas för både industri, handel och kontor och att byggnaden på så vis lätt kommer att kunna ställas om efter det tidsbegränsade bygglovs utgång.

En padelhall är att betrakta som en besöksanläggning. Det innebär att högre krav ställs på tillgänglighet, trafiksäkerhet och tillgång till kollektivtrafik mm. Detta kan sammantaget inte tillgodoses på ett tillräckligt bra sätt i ett område som Prästkragens verksamhetsområde. Användningen idrott och besöksanläggning bedöms inte lämplig på längre sikt inom fastigheten än vad den tillfälliga användningen medger. Det innebär att kommunen anser att användningen idrott inte är lämplig inom och i angränsning till berört verksamhetsområde.

### **Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv**

En idrottsanläggning (som nu är beviljad med ett tidsbegränsat bygglov) borde medföra besökare över flera av dygnets timmar än vad verksamheterna längs Prästkragens väg har. En idrotts- och besöksanläggning borde därför vara positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. Ett negativt planbesked är därför sämre på längre sikt ur ett brottsförebyggande perspektiv.

### **Riktlinjer för bedömning av planbesked**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit 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. Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i översiktsplanen för det berörda verksamhetsområdet. 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**

Inga påtagliga negativa konsekvenser uppkommer av ett negativt planbesked. Vid ett positivt planbesked kan barn komma att vistas i ökad utsträckning vid och omkring ett verksamhetsområde, vilket är negativt för barns säkerhet.

Angela Jonasson  
Biträdande planchef  
Planenheten

Jonas Eriksson  
Planarkitekt  
Planenheten

### **Bilagor**

– Ansökan