



TJÄNSTESKRIVELSE

Datum

2018-05-04

Samhällsbyggnadskontoret

Stadsbyggnadsnämnden

Planbesked för Hundäxingen 10

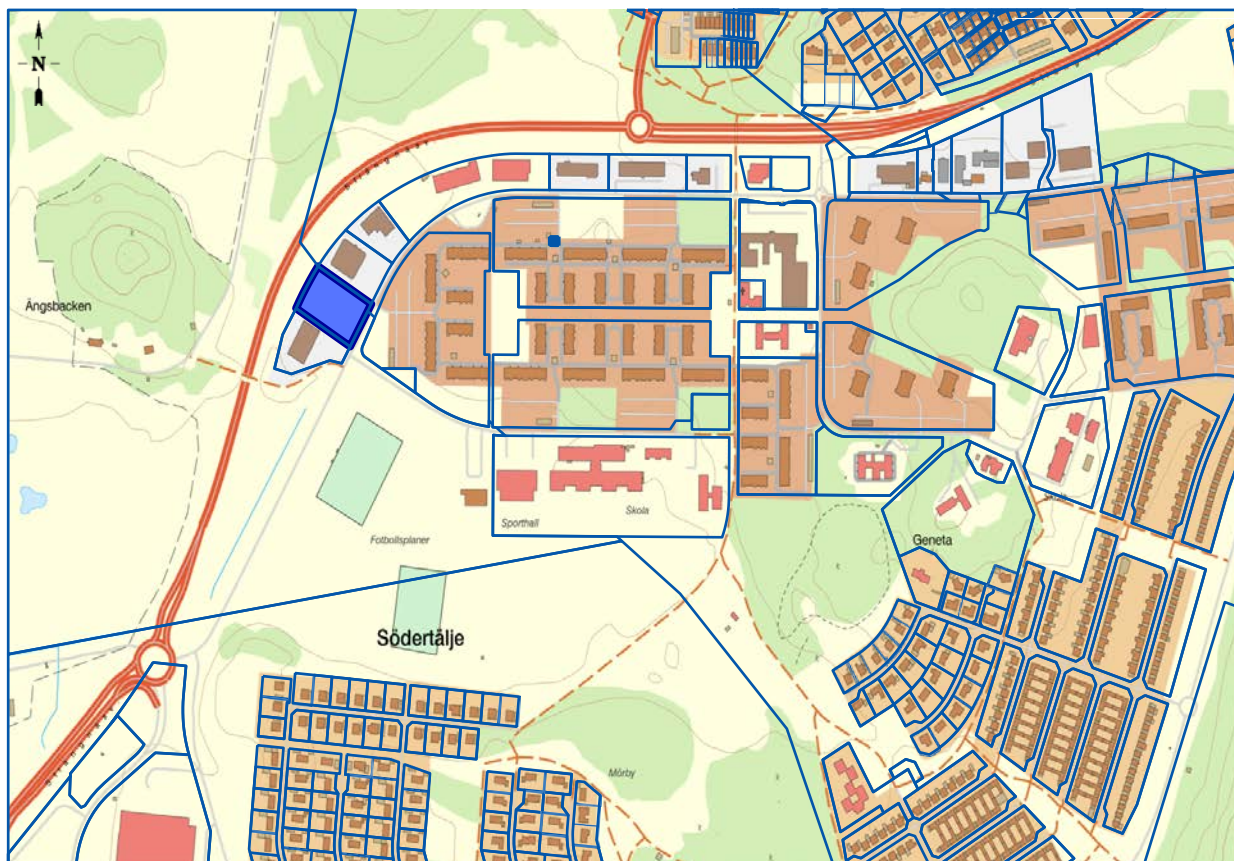
Diarienummer: SBN-2018-00231

Fastighet: Hundäxingen 10

Sammanfattning av ärendet

Fastigheten är lokaliserad i Geneta, med Strängnäsvägen i väst och Klockarvägen i öst. Fastighetsägaren ansöker om ändrad användning från handel till bostäder och äldreboende. Fastigheten är 4822 kvm och anses därför vara för liten för äldreboende tillsammans med privatbostäder. Utemiljön anses vara för bullerstörd och skyddsavståndet till farligt gods som går på Strängnäsvägen blir svårt att uppfylla.

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att planläggning inte inleds för Hundäxingen 10. Skälen för beslut redovisas under Samhällsbyggnadskontorets bedömning.



Diarienummer
SBN-2018-00231

Beslutsunderlag

Ansökan om planbesked inkommen 2018-02-02

Tjänsteskrivelse daterad 2018-05-04 (denna handling)

Ärendet

Fastigheten är lokaliserad i Geneta, med Strängnäsvägen i väst och Klockarvägen i öst. GAAB SGF Örnen AB ansöker om ändrad användning från handel till bostäder och äldreboende. Förslaget avser en huskropp i 3-4 våningar. Fastighetens areal är 4822 kvm.

Gällande stadsplan är från 1986 och anger handel i 2 våningar, ej livsmedel. En ändring av detaljplan har gjorts 2015 som avser byggnadshöjden som har höjts från 4 meter till 7,5 meter. Genomförandetiden finns kvar och löper till och med 2020-02-23.



Ortofoto från 2016.

Befintligt hus har brunnit ned, vilket framgår av bilden ovan. Fastigheterna intill, som ligger längs med Strängnäsvägen och Klockarvägen består idag av handel och samlingslokaler. På andra sidan Klockarvägen finns det bostäder.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner gällande närhet till kollektivtrafik, blandad bebyggelse och Geneta utpekas som en tyngdpunkt.

Diarienummer
SBN-2018-00231

Social- och omsorgskontorets riktlinjer anger en fastighetsstorlek om minst 7000 kvm och med en ljudnivå om maximalt 50 dBA på uteplatsen. Befintligt bullervall är anpassad efter två våningar och farligt gods transporteras längs Strängnäs vägen. Fastigheten omfattas även av Malmsjöåsens vattenskyddsområde.

I en ansökan om planbesked gör kommunen en bedömning av förslaget och meddelar om man avser att inleda arbetet med att upprätta en detaljplan. Samhällsbyggnadskontoret prövar om de föreslagna åtgärderna är lämpliga enligt gällande lagar och regler, samt tar hänsyn till kända risker. Kontoret bedömer också om förslaget överensstämmer med kommunens ambitioner och riktlinjer enligt gällande översiktsplan och andra vägledande styrdokument.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Då Social- och omsorgskontorets riktlinjer säger en minsta fastighetsstorlek om 7000 kvm anses denna fastighet vara för liten för äldreboende (4822 kvm). Det måste finnas en tillräcklig yta för privat utemiljö.

Stråket (fastigheterna mellan Strängnäs vägen och Klockarvägen) består idag till största delen av handel. Med hänsyn till buller och farligt gods anses det därför också olämpligt med bostäder. Parkeringsfrågan blir likaså svår att lösa inom fastigheten.

Kontoret anser också att man inte borde ändra en detaljplan innan genomförandetiden har gått ut. Kommunen kan bli skyldig att betala ersättning enligt 9§ 14 kap. Plan- och bygglagen (2010:900) som anger ” Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har den som äger en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada som ändringen eller upphävandet medför för ägaren.”.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Beslutet innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Samhällsbyggnadskontorets förslag till nämnden

1. Kommunen avser inte att inleda planläggning för Hundäxingen 10.
2. Avgiften för planbeskedet är 14 000 kr enligt plantaxa för 2018. Faktura på avgiften skickas separat.

Beslutet ska skickas till

SBK-plan/akten

Sökande

Andreas Klingström

Planchef

Homan Gohari

Samhällsbyggnadsdirektör

Diarienummer
SBN-2018-00231

Handläggare:
Tijana Janicic

Telefon (direkt): 08-523 042 21
E-post: Tijana.Janicic@sodertalje.se