

PM gällande Boule & Bersås etablering i SQ

11 maj 2010

Handläggning av utskänkningstillstånd.

Ansökan inkom till Tillståndsenheten, Socialtjänst- och arbetsmarknadsförvaltningen i Stockholm den 30 mars. Den hade då legat i tre veckor på motsvarande myndighet i Nacka, varefter den överfördes till Stockholm. Normal handläggningstid i Stockholm är ca 3 månader. Handläggare är Margaretha Persén, 50825046.

Ärendet är f n under handläggning. Remissförfrågan har skett till Miljöförvaltning, polismyndighet och stadsdelsnämnd. Någon remiss till närboende sker aldrig. Handläggaren har idag besökt den tilltänkta platsen för verksamheten.

Tidigare har tillstånd gällt fram till 23:30. I detta fall kommer man sannolikt att begränsa det till 22:00, då servering skall upphöra. Därefter medges 30 minuter för gästernas avslutande av måltid och dryck.

Det justerade nämnbeslutet torde föreligga runt den 10 juni. På begäran blir vi delgivna beslutet. Ev överklagan av beslutet skall inom tre veckor ske till Förvaltningsrätten.

Arrendekontraktet

Arrendekontraktet har igår erhållits per post från Fastighetschefen för Stockholms Hamn AB, Peder Weitoft, med vilken jag även samtalat under dagen. Till kontraktet är fogat en ritning över området, av vilken framgår att fyra boulebanor är förlagda från i höjd med den nedsågade kastanjen fram till det sydvästra hörnet på Hospitalet, samt fyra banor från denna punkt söderut utmed Barockparken. Serveringsbord finns inritade mellan kajen och banorna samt i höjd med "containerrestaurangen" mot kajkanten NV därom samt på den utskjutande udden där dagvattenavloppet går ut.

Avtalet gäller fr o m 1 april 2010 till och med 31 mars 2011 med 9 månaders uppsägningstid. Avtalet avser upplåtelse av ca 1560 kvm på fastigheten Södermalm 11:23.

Upplåtelsens ändamål är boule o. restaurangverksamhet. Arrendatorn förbinder sig att före tillträdet inhämta och bekosta alla erforderliga tillstånd och att uppfylla vid varje tidpunkt gällande miljölagstiftning, att hålla arrendeområdet och därpå uppförda byggnader och eller anläggningar i städat och vårdat skick samt att nyttja detta så att minsta möjliga olägenhet orsakas grannar och övrig omgivning.

Arrendatorn avkrävs inte men kan utföra inhägnad av arrendeområdet. Arrendatorn skall tillse att det inom området finns tillräckligt utrymme för parkering, lastning och lossning av fordon för dem som vistas på området samt för verksamhet som där bedrivs.

Härutöver finns en lång rad bestämmelser gällande relationen till Stockholms Hamn och deras tillträde och nyttjande av hamnområdet.

I ett följebrev från B&B av den 25 mars anges att ett villkor för kontraktets giltighet är att Saltsjöqvarn Handel AB får igenom sitt bygglov samt serveringstillstånd. Detta är inte inskrivet i kontraktet, som är dagtecknat av Stockholms Hamn AB den 30 mars och av Saltsjöqvarn Handel AB den 25 mars. Peder Weitoft bekräftar dock muntligt att detta är en överenskommen förutsättning, som omfattas av parterna.

Byggnadslov

Förslaget har kungörts i enlighet med 8 kap 22 § PBL. Markägarens tillstånd ska inhämtas av sökanden. Beslutet är daterat 4 maj, och vi fick del av beslutet den 7 maj. Ev överklagan skall inlämnas senast inom tre veckor från denna tidpunkt, dvs senast fredagen den 28 maj.

Fredag den 7 maj etablerades fyra containrar, utgörande stommen i den temporära bebyggelsen, på avsedd plats längst ut på udden vid Danvikskanalens mynning. Enligt den sökandes egen hemsida framgår att verksamheten har premiärden 20 maj, och allmänheten välkomnas. I anledning härav bad jag om bygglovsavdelningens besked om det är i enlighet med gällande författningar att etablera byggnaderna och starta verksamheten innan lagakraftvunnet beslut föreligger? På detta svarar man:

"Beslutet kan utnyttjas av sökanden, det gäller således tills nytt beslut fattats (t ex om inhibition eller upphävande) av överprövande myndighet, i detta fall länsstyrelsen".

Dagsläget

Vi har klargjort förutsättningar för VA-anslutningen, vilka jag har delgivit B&Bs ägare Nicke Nilsson:

B&B bör bli redovisa:

- kommer de att ha diskmaskin? - i sådant fall behövs fettavskiljare ca 30´kr
- hur gör de med toaletter? - anslutningspunkt Hospitalet ligger 140 meter bort med +höjd 1,65. Ledningsfall 1% innebar ett fall på 1,40 meter som måste schaktas för plaströr 160 mm med rensbrunnar. Kostnad ca 80´kr
- alternativ till nedgrävd ledning är slang ca 70 mm förlagd grunt. För detta alt. behövs en nedgrävd pumpstation vid containrarna. Kostnad ca 60´kr.
- kallvattenledning 40 mm. Förläggs tillsammans med spillvattnet. Kostnad ca 10´kr.
- mätning av vattenförbrukning. Förslag: anslut efter Hospitalets vattenmätare eftersom dom är med i SQSF.

Nicke Nilsson säger sig ha all erforderlig teknik och VA-entreprenörer till sitt förfogande för att kunna leva upp till kraven. Jag framhöll att vi från vår sida förutsätter att detta bekräftas genom en sak- och expertgranskning från vår sida.

Hur vi ställer oss i VA-frågan beror på resultatet av den samlade bedömning vi nu är i färd med att göra, och där faktaunderlag i form av arrendekontrakt, bygglov och serveringstillstånd utgör grundbultarna. Mot den bakgrunden skall vi bedöma förutsättningarna med våra delägares bästa för ögonen. Vi har kommit in mycket sent i bilden, och kan inte hållas ansvariga om det negativt påverkar hans tidplan. Huruvida han skall fortsätta eller inte måste därför helt vara hans eget beslut.

Under eftermiddagen har en tung lastbil lossat flera högar med fyrkantiga stockar utmed kajen, gissningsvis avsedda för avgränsning mot kajkanten. Vidare har brädor och annan utrustning lossats intill containrarna. Lastbilen använde sig av den grusade gången snett över parken öster om Hospitalet för tillträdet till kajen.

Frågeställningar

Vi saknar ännu de ritningar och beskrivningar, som har bifogats ansökan om bygglov. Dessa har utlovats av såväl bygglovsavdelningen som Nicke Nilsson. Vi saknar även ansökningshandlingarna gällande serveringstillståndet, som har utlovats av Nicke Nilsson. Fördröjningen måste skrivas på B&B:s konto.

Vi har så mycket faktaunderlag på bordet, att det nu finns skäl fråga oss om det ligger i delägarnas intresse att den pågående etableringen fullföljs eller ej.

Om vi ställer oss positiva, bör vi fråga oss om det skall uppställas några förbehåll. T ex att vi skall kompenseras ekonomiskt p g a att B&B utnyttjar av oss finansierade gemensamhetsanläggningar.

Om vi är avvisande bör vi besluta om vilka åtgärder som skall vidtagas: Beslut om att inte tillåta VA-anslutning t ex. Och/eller att överklaga bygglovs- och/eller serveringstillståndsbesluten. Och/eller att besvara oss över bygglovsprocessen, som genomförts utan hörande av berörda grannar.

Ett antal pros och cons kan redan nu noteras:

För talar t ex:

- Många boende har uppfattat B&Bs verksamhet som ett positivt inslag i närmiljön, med möjlighet till trevlig samvaro och tillgång till prisvärd mat och dryck. Hit går man gärna för ett glas öl eller vin.
- Närvaron av B&B gör området mer levande och tilldragande. Den något stela och eleganta Barockparken kan behöva ett mer folkligt och myllrande inslag som kontrast härtill.
- Den sedan 10 år befintliga B&B-verksamheten har varit en "institution", och dess fortlevnad kan - om det sker under ordnade former - öka hela områdets attraktionskraft. Här erbjuds såväl fyr- som enstjärnig förplägnad och underhållning.

Mot talar t ex:

- Verksamheten kan bli ljudmässigt störande för närboende och hotellet.
- Risken för nedskräpning och slitage på SQSFs grönområde.
- Den redan ansträngda trafiksituationen på kajen torde förvärras. Bl a måste restaurangen dagligen förser med förnödenheter och avfall måste föras bort.
- Verksamheten kan stå i konflikt med den image, som är önskvärd från en av de större delägarna, Elite Hotel Marina Tower, och t o m utgöra en ej önskvärd konkurrens.
- De panelinklädda containrarna utgör ett förfulande inslag i den i övrigt öppna och vackra parkbilden. Detta förstärks under vinterhalvåret utan skyddande grönska, då de kommer att stå som tysta och öde, fyrkantiga bodar därute på udden.

Beslutsgång

Beredning av ärendet pågår inom styrelsen i syfte att komma fram till en uppfattning i huvudfrågan: Ligger det i delägarnas och de boendes intresse att gå B&B tillmötes och tillåta/tillstyrka deras etablering? I så fall, på vilka premisser?

Blir majoritetens svar negativt, kan vi i ett andra steg bestämma oss för vilka åtgärder vi skall vidta i syfte att avstyra etableringen.

Beslut i ärendet är planerat till senast den 19 maj, då styrelsen sammanträder.

Hälsningar!

Gunnar Huss
SQSFs ordf