

Planbesked för fastigheten Björknäs 1:595, Mercuriusvägen 2B i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är inte 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 Björknäs 1:595.



Fastigheten Björknäs 1:595 markerad i rött. Lilla kartan visar platsens läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 13 december 2018 en begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:595 på Mercuriusvägen 2B. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandens förslag utgör ett flerbostadshus mellan fyra och sex våningar, och innehåller totalt cirka 30 bostadslägenheter.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenhetens bedömning är att förslaget inte överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. För översiktsplanens delområde *Bm2 Björknäs/Eknäs* är intentionerna att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och i vissa delar av Eknäs.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog den 21 maj 2019 § 82 ett reviderat Start-PM för stadsbyggnadsprojekt Björknäs-Värmdövägen, vars projektområde sträcker sig längs Värmdövägen och angränsar till Björknäs 1:595. Stadsbyggnadsprojektets syfte är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter längs Värmdövägens norra sida mellan Solhöjdvägen och Boo Energi, samt vid Värmdövägens korsning med Bågspännarvägen. Målet är att tillskapa cirka 100 nya bostäder. I och med beslut om ett reviderat Start-PM har kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott tydliggjort vilket område som kommunen avser förtäta längs Värmdövägen. Aktuell begäran om planbesked för Björknäs 1:595 utgjorde en del av underlaget för beslutet, men fastigheten har inte inkluderats i projektområdet.

Eftersom Björknäs 1:595 inte ligger i direkt anslutning mot Värmdövägen och inte heller ligger inom det område som pekats ut som lämpligt för förtätning inom projekt Björknäs-Värmdövägen bedöms fastigheten utgöra en del av den bebyggelsestruktur som enligt översiktsplanen i huvudsak bör behållas. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Ärendet

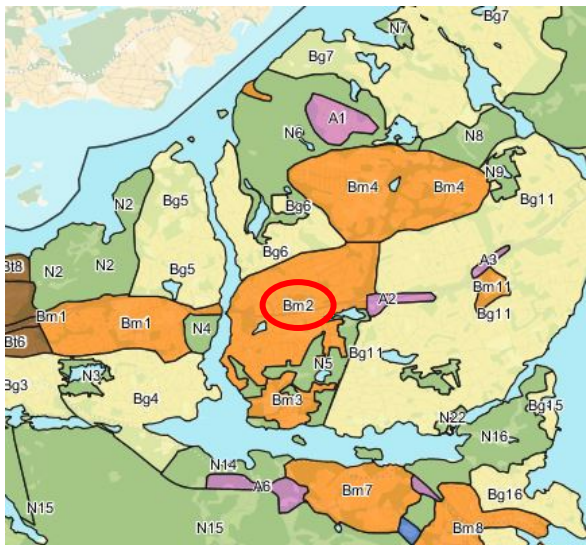
Bakgrund

Fastigheten Björknäs 1:595 är belägen på Mercuriusvägen 2B i kommundelen Boo, cirka 40 meter från korsningen Mercuriusvägen och Värmdövägen. På fastigheten står idag ett enbostadshus med nybyggnadsår 1930, senast till- eller ombyggt 2017. Fastigheten utgör cirka 1250 kvadratmeter. Inom fastigheten finns ett par ekar och björkar. Närområdet utgörs i huvudsak av liknande småhusbebyggelse, med undantag för Värmdövägen där det finns ett par mindre en- och flerbostadshus med verksamheter i bottenvåning. Ett antal större flerbostadshus i tre till fyra våningar återfinns längre bort på Värmdövägen, i anslutning till både Vintervägen och Lövdalsvägen.

[personuppgift borttagen]

Fastigheten fotograferad från Mercuriusvägen.

I Nackas översiktsplan från 2018 ingår fastigheten i delområdet för mark- och vattenanvändning kallad *Bm2 Björknäs/Eknäs* och är utpekad som medeltät stadsbebyggelse. Inriktningen för ny bebyggelse är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar, men högre hus kan förekomma, särskilt i lokala centrum. Inom områden för medeltät bebyggelse

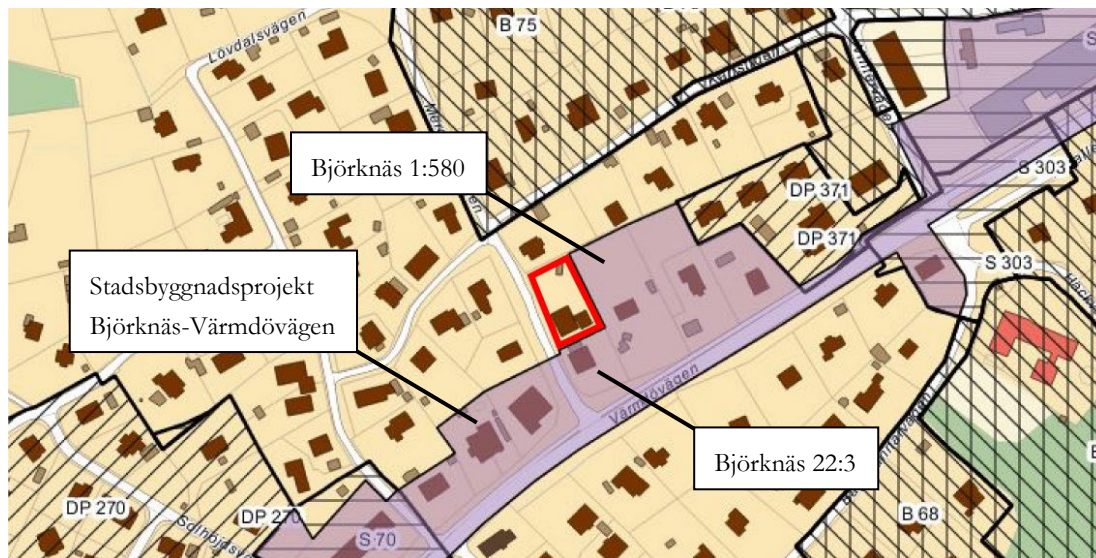


Karta över översiktsplanens mark- och vattenanvändning och området Bm2 Björknäs/Eknäs

kvadratmeter och reglerar huvudbyggnader till högst två våningar och 150 kvadratmeter byggnadsarea. Dessa fastigheter omfattas även av ändring av detaljplan (DP 499) från 2010 vilken reglerar kommunalt huvudmannaskap för vägar. Cirka 70 meter öster om Björknäs 1:595 finns även en detaljplan (DP 371) från 2005 för flerbostadshus i två till fyra våningar. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut. En avstyckning av fastigheten skedde 1980, då Björknäs 1:595 blev stamfastighet till styckningslotten Björknäs 22:3 vilken ligger i korsningen Mercuriusvägen och Värmdövägen.

förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som bör bevaras. De intentioner som översiktsplanen redovisar för delområdet *Bm2 Björknäs/Eknäs* är att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs. I området i stort bör cirka 500–1000 bostäder kunna tillkomma fram till 2030.

Idag omfattas fastigheten inte av någon detaljplan. Direkt angränsande fastigheter är inte heller tidigare planlagda. För fastigheterna norr om Kärrstigen gäller byggnadsplan (B 75) från 1940 vilken anger en minsta fastighetsarea av 1000



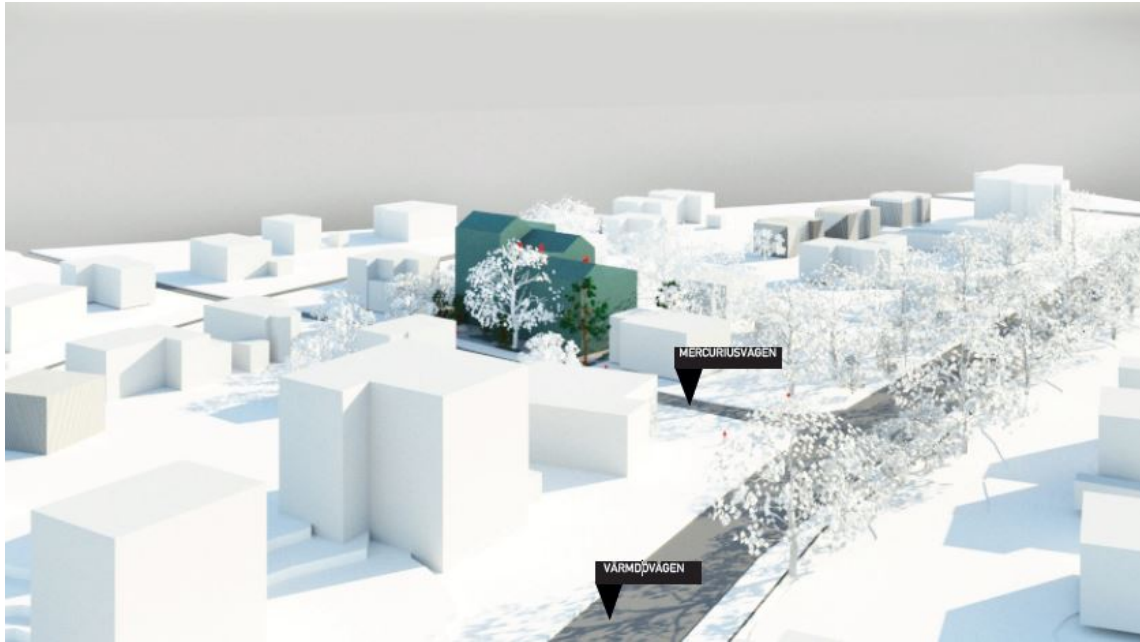
Karta över området. Björknäs 1:595 är markerad i rött. Gällande detaljplaner är markerade med streckade fält och pågående detaljplanearbete för Björknäs-Värmdövägen är markerat i lila.

Detaljplanearbete pågår på angränsande fastigheter Björknäs 1:580 och 22:3 längs Värmdövägen där ett reviderat start-PM för stadsbyggnadsprojekt Björknäs-Värmdövägen antogs i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2019 § 82. Stadsbyggnadsprojektets syfte är att möjliggöra för småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter längs Värmdövägens norra sida mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, samt vid Värmdövägens korsning med Bågspännarvägen, med målet att skapa byggrätter för cirka 100 nya bostäder. Projektets reviderade start-PM togs fram för att tydliggöra det planområde som kommunen avser pröva förtäta med flerbostadshus, i anslutning till befintliga flerbostadshus längs Värmdövägens norra sida.

Sökandens förslag

Planenheten mottog den 13 december 2018 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Handläggningen av planbeskedet har inväntat ett reviderat start-PM för stadsbyggnadsprojekt Björknäs-Värmdövägen på direkt angränsande fastigheter, vilket har utgjort en förutsättning för hanteringen av planbeskedet. Reviderat start-PM antogs i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2019 § 82.

Föreslagen markanvändning är bostäder i form av ett flerbostadshus i fyra till sex våningar. Föreslagen volym utgörs av sex våningar mot norr med en nedtrappning till fyra våningar söderut. På våning fyra och fem föreslås takterrasser för bland annat gemensamhetsutrymmen och odling. Parkering föreslås lösas under mark. Antalet lägenheter föreslås vara cirka 30 stycken.



Sökandens förslag. Vy från sydväst. Notera att byggnaderna i förgrunden i huvudsak är lägre i verkligheten än vad som framgår av bilden.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer inte med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Översiktsplanens intentioner för delområdet *Bm2 Björknäs/Eknäs* anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs. Fastigheten Björknäs 1:595 ligger inte i direkt anslutning mot Värmdövägen och bedöms därför vara utanför det område som översiktsplanen pekar ut som lämpligt för förtätning.

Ett positivt planbesked skulle innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 45 fastigheter med liknande förutsättningar skulle kunna förtätas. Likt Björknäs 1:595, ligger dessa 45 villafastigheter inte heller i direkt anslutning till Värmdövägen. Om även fastigheter som ligger i direkt anslutning mot Värmdövägen räknas med uppgår antalet fastigheter med liknande förutsättningar till cirka 85 stycken. I båda fallen skulle ett principiellt beslut om förtätning kunna leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Mellan 1500 och 2500 nya bostäder skulle kunna tillkomma längs Värmdövägen och i direkt anslutning, vid en utveckling med förtätning i nivå med vad denna ansökan om planbesked föreslår. Det kan jämföras med översiktsplanens riktlinje om 500–1000 bostäder i området, vilket även inkluderar ny bebyggelse i Björknäs centrum och Eknäs. En förtätning i den här skalan skulle få stora konsekvenser i området bland annat gällande andelen hårdgjorda ytor och att en stor andel träd skulle behöva fällas. Förtätningen skulle även generera ökade trafikmängder och buller samt ökat behov av förskolor i området. Sammantaget innebär det konsekvenser som bör

prövas för flera fastigheter i ett sammanhang. I och med beslut om ett reviderat Start-PM i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2019 § 82 har kommunen tydliggjort vilket område som är lämpligt att förtäta längs Värmdövägen. Aktuell begäran om planbesked för Björknäs 1:595 utgjorde en del av underlaget för beslutet, men fastigheten har inte inkluderats i projektområdet.

Eftersom Björknäs 1:595 inte ligger i direkt anslutning mot Värmdövägen och inte heller ligger inom det område som pekats ut som lämpligt för förtätning inom projekt Björknäs-Värmdövägen bedöms fastigheten utgöra en del av den bebyggelsestruktur som enligt översiktsplanen i huvudsak bör behållas. Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Björknäs 1:595 och dess angränsande fastigheter omfattas dock i nuläget inte av någon detaljplan och gällande planer i närområdet är från 1900-talets tidigare hälft. Det kan därför på sikt finnas skäl att planlägga området och se över gällande planers aktualitet och de bestämmelser/byggrätter som planerna medger. En sådan planläggning bör ske för flera fastigheter, ett större sammanhängande område, och inte prövas för varje enskild fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där tidigare planer blivit omoderna. Enligt plan- och bygglagen är lagstiftarens avsikt i första hand att sammanhängande områden ska planläggas, och inte enskilda fastigheter.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Beslut om ett negativt planbesked bedöms inte ge några negativa konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv. En förtätning enligt sökandens förslag skulle kunna ge vissa positiva effekter för den upplevda tryggheten i området, då området skulle bli befolkat av fler boende.

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. 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 ett negativt planbesked bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn.

Planenheten

Jonas Eriksson
Ansvarig planarkitekt

Emilie Hellström
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Skissförslag på ny bebyggelse