

## Planbesked för fastigheterna Björknäs 1:531 m.fl., Kärrstigen 40 och Mossvägen 1-3 i Boo

### Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är 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 fastigheterna Björknäs 1:531, Björknäs 1:647 och Björknäs 1:907.



*Fastigheterna Björknäs 1:531, Björknäs 1:647 och Björknäs 1:907 markerade i rött ovan.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 31 januari 2019 en begäran om planbesked för fastigheterna Björknäs 1:531 och Björknäs 1:647. Den 12 april 2019 kompletterades ärendet genom att sökanden inkluderade fastigheten Björknäs 1:907 i begäran. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökanden har inkommit med ett skissförslag för fastigheterna Björknäs 1:531 och Björknäs 1:647 vilket visar på två flerbostadshus i fyra till sex våningar längs Kärrstigen respektive Värmdövägen. Totalt innehåller förslaget cirka 80 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 ligger strax väster om Björknäs 1:647. 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 fastigheterna Björknäs 1:531 m.fl. utgjorde en del av underlaget för beslutet, men fastigheterna har inte inkluderats i projektområdet.

Eftersom Björknäs 1:907 inte ligger i direkt anslutning mot Värmdövägen och ingen av fastigheterna ligger inom det område som pekats ut som lämpligt för förtätning inom projekt Björknäs-Värmdövägen bedöms fastigheterna 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

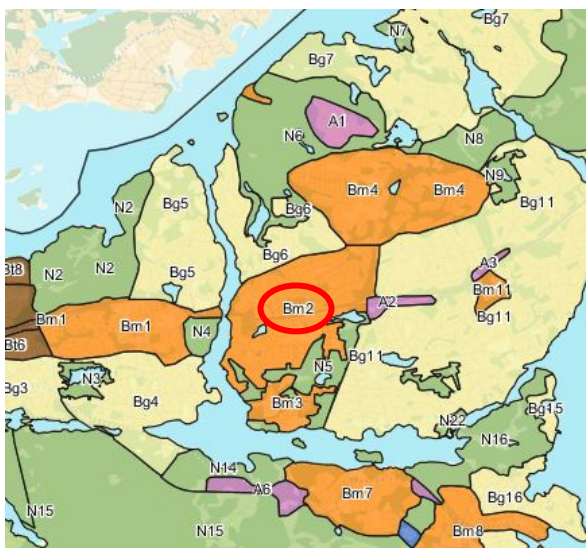
### Bakgrund

Fastigheterna Björknäs 1:531, Björknäs 1:647 och Björknäs 1:907 är belägna mellan Kärrstigen, Mossvägen och Värmdövägen i kommundelen Boo. På fastigheterna står idag tre stycken enbostadshus i en till två våningar med nybyggnadsår 1938, 1953 respektive 1964. Fastigheternas storlek är cirka 1400–1800 kvadratmeter och de utgör tillsammans cirka 4800 kvadratmeter. Inom fastigheterna står ett antal träd, bland annat ekar, björkar och granar. Närområdet utgörs i huvudsak av liknande småhusbebyggelse, med undantag för området västerut där Boo Energi har sin verksamhet. Ett antal flerbostadshus i tre till fyra våningar återfinns längre västerut på Värmdövägen i anslutning till Vintervägen.

[Personuppgift borttagen]

*Fastigheten Björknäs 1:907 fotograferad från Kärrstigen.*

I Nackas översiktsplan från 2018 ingår fastigheterna 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 förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som bör bevaras. De intentioner som översiktsplanen redovisar för delområdet *Bm2 Björknäs/Eknäs* är att den befintliga

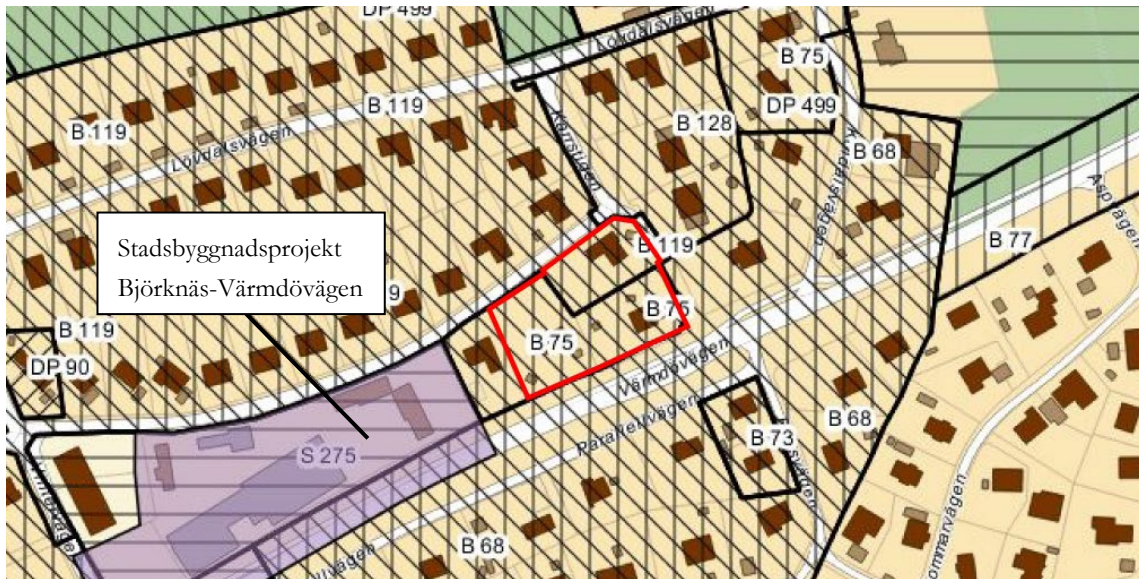


*Karta över översiktsplanens mark- och vattenanvändning och området Bm2 Björknäs/Eknäs*

bostadsändamål med fristående hus, en minsta fastighetsarea av 700 kvadratmeter, att högst en sjättedel av fastigheten får bebyggas, samt en högsta byggnadshöjd på 4,4 meter. Samtliga fastigheter omfattas även av ändring av detaljplan (DP 499) från 2010 vilken reglerar kommunalt huvudmannaskap för vägar. Angränsande fastigheter söderut omfattas av byggnadsplan B 68 från 1938 som reglerar bebyggelsen till fristående bostadshus. För angränsande fastighet västerut, där Boo Energi har sin verksamhet, gäller stadsplan S 275 från 1977 som anger användningen småindustriändamål. Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

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.

Fastigheterna Björknäs 1:531 och 1:647 omfattas av byggnadsplan (B 75) från 1940 vilken anger bostads- handels- eller hantverksändamål med fristående hus, en minsta fastighetsarea av 1000 kvadratmeter och reglerar huvudbyggnader till högst två våningar och 150 kvadratmeter byggnadsarea. Björknäs 1:907 omfattas av byggnadsplan (B 119) från 1964 vilken reglerar användningen som

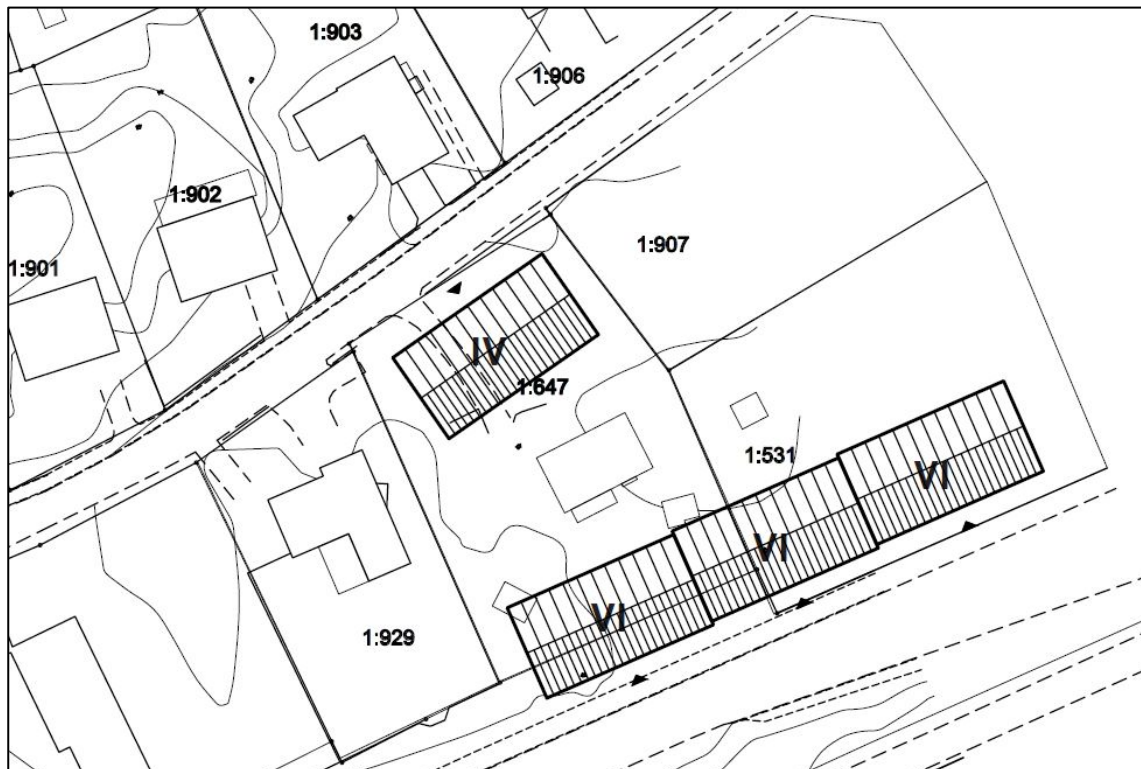


Karta över området. Björknäs 1:531 m.fl. är markerade i rött. Gällande detaljplaner är markerade med streckade fält, och pågående detaljplanearbete för Björknäs-Värmdövägen är markerat i lila.

Väster om fastigheterna pågår planarbete inom stadsbyggnadsprojekt Björknäs-Värmdövägen, där ett reviderat start-PM 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 31 januari 2019 en begäran om planbesked för fastigheterna Björknäs 1:531 och Björknäs 1:647. Den 12 april 2019 kompletterades begäran genom att sökanden inkluderade fastigheten Björknäs 1:907 i begäran. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandens skisser visar förslagen ny bebyggelse inom fastigheterna Björknäs 1:531 och Björknäs 1:647 som lämnades in före begäran kompletterades. Skisserna visar ett större flerbostadshus i sex våningar längs Värmdövägen samt ett något mindre flerbostadshus i fyra våningar längs Kärrstigen. Antalet lägenhet föreslås vara totalt cirka 80 stycken.



*Sökandens förslag.*

### 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. För fastigheterna Björknäs 1:531 och Björknäs 1:647 skulle ett positivt planbesked innebära ett principiellt beslut som i sin tur möjliggör att ytterligare cirka 40 fastigheter med liknande förutsättningar skulle kunna förtätas. Dessa 40 innefattar villafastigheter längs Värmdövägen inom översiktsplanens delområde *Bm2 Björknäs/Eknäs*. För Björknäs 1:907, som inte ligger i direkt anslutning till Värmdövägen, skulle ett positivt planbesked innebära ett principiellt beslut som möjliggör att ytterligare cirka 45 fastigheter med liknande förutsättningar skulle kunna förtätas.

Ett sådant principiellt beslut om förtätning skulle kunna leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Över 3000 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 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 fastigheterna Björknäs 1:531 m.fl. utgjorde en del av underlaget för beslutet, men fastigheterna har inte inkluderats i projektområdet.

Eftersom Björknäs 1:907 inte ligger i direkt anslutning mot Värmdövägen och ingen av fastigheterna ligger inom det område som pekats ut som lämpligt för förtätning inom projekt Björknäs-Värmdövägen bedöms fastigheterna 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.

Fastigheterna omfattas i nuläget av äldre gällande planer, där gällande planbestämmelser kan vara svårtolkade. 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 eller ett fåtal fastigheter. 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.

### **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 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. 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