

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Information inför samråd

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterar informationen till protokollet.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägen, öster om Björknäs Centrum. Planen syftar även till att skydda ett antal befintliga byggnader samt värdefulla träd inom planområdet. Detaljplanen omfattar sex fastighetsägare tillika exploatörer samt mindre delar av kommunägd gatumark.

Två alternativa planförslag har tagits fram. I alternativen prövas olika karaktär av ny bebyggelse längs Värmdövägen, det ena med byggnader nära vägen och det andra med byggnader indragna från vägen. Båda alternativ föreslår cirka 200 nya bostäder. Flertalet lägenheter föreslås utgöras av smålägenheter och studentlägenheter, samt en gruppbostad. Detaljhandel möjliggörs i bottenvåningarna inom ett par byggnader och uppgår till totalt cirka 2000 kvadratmeter. Bebyggelsen är huvudsakligen fyra våningar närmast Värmdövägen och trappas ned i våningsantal mot angränsande villor. Flertalet byggnader regleras med utformningsbestämmelser om sadeltak. Befintlig verksamhet för Boo Energi inom fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 får bekräftad användning i plan.

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder som kan upplåtas i olika boendeformer och handel möjliggörs inom bottenvåningar i flera lägen. Detta kan skapa förutsättningar för fler att bo och verka i området i livets olika skeden. Ett möjliggörande av fler boende som rör sig i området kan även öka upplevelsen av trygghet. En utbyggnad enligt planförslaget medför att ett par arkitektoniskt värdefulla villor rivs och särskilt skyddsvärda träd faller.

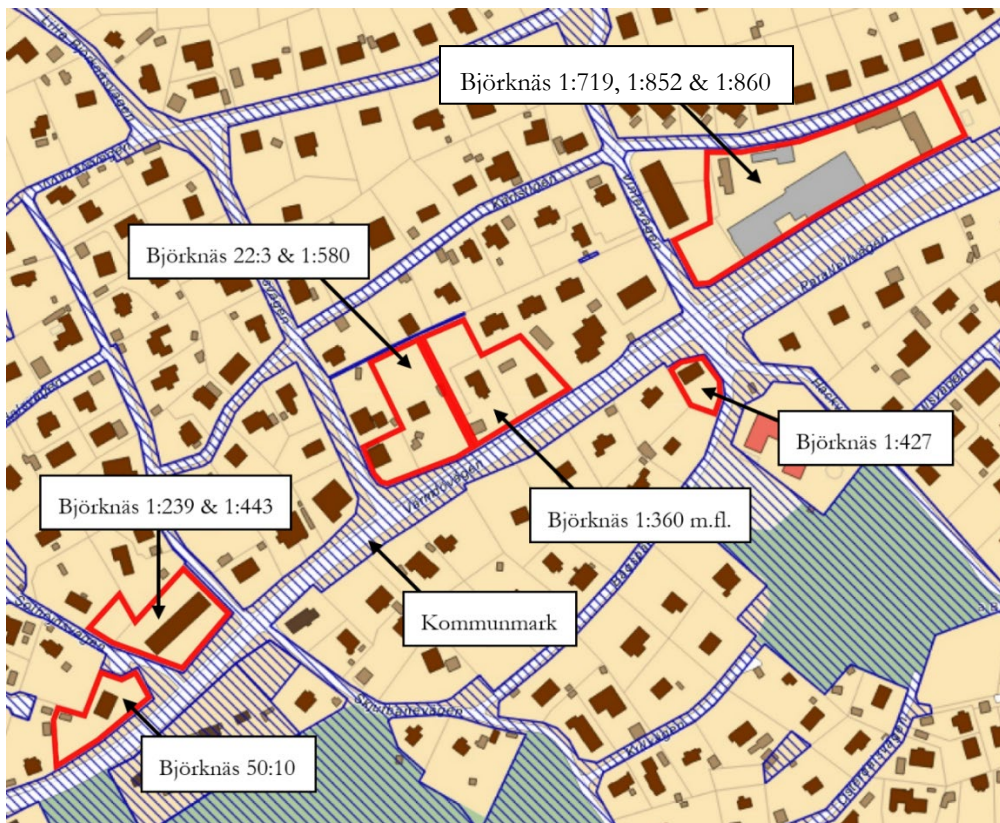
Genomförandet av detaljplanen inklusive utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna och regleras i exploateringsavtal. De allmänna anläggningarna utgörs av nya in- och utfarter i anslutning till gatumark samt gångvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen som får en ny sträckning. Inom planen föreslås även ett antal fastighetsregleringar som tar i anspråk delar av kommunägd mark, samt att en ny kommunägd fastighet bildas och upplåtes till fastighetsägaren för Björknäs 1:239 med tomträtt. Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatörerna.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under maj till augusti 2020.

Ärendet

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge längs Värmdövägen, öster om Björknäs Centrum. Planen syftar även till att skydda ett antal befintliga byggnader samt värdefulla träd inom planområdet.

Planområdet ligger strax öster om Björknäs Centrum och omfattar fastigheter som huvudsakligen angränsar till Värmdövägens norra sida. Inom planområdet ingår sex fastighetsägare och tillika exploatörer. Planområdet omfattar även mindre delar av Värmdövägen och angränsande gatumark som ägs av kommunen.



Karta över markägoförhållanden. Respektive exploatörs fastigheter är markerade i rött. Kommunens mark är markerad med blå skraffering.



Översiktsplanen anger planområdet som medeltät stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen bör medeltät stadsbebyggelse ha alla funktioner som är typiska för en blandad stad och inriktningen för ny bebyggelse är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar. Inom områden för medeltät stadsbebyggelse förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse. För delområdet Björknäs-Eknäs (Bm2 i översiktsplanen) anges att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig längs Värmdövägen, i centrala Björknäs och i Eknäs. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Flera fastighetsägare har sedan 2015 tagit initiativ till fastighetsutveckling i området, dels genom ansökan om planbesked, men även genom informella förfrågningar. Bedömningen är att det finns intresse av förtätning och utveckling i området som inte kan tillgodoses utifrån gällande planer, eller saknar detaljplan.

Två alternativa planförslag har tagits fram. I förslagen prövas olika karaktär av ny bebyggelse längs Värmdövägen. Syftet med att ta fram två alternativ är att ge närboende och andra berörda en möjlighet att yttra sig om vilken karaktär Värmdövägen bör ha i framtiden. Principen har varit att i det ena förslaget låta bebyggelsen ligga nära Värmdövägen och möta vägen med entréer, och i det andra placera bebyggelsen med indrag som ger plats för grönytor. Förutsättningar gällande fastigheters storlek, läge och möjlighet att hantera trafikbuller har dock begränsat möjligheten att skapa stor skillnad mellan alternativen inom vissa fastigheter, och vissa föreslag till bebyggelse är identiska mellan alternativen. Inom båda alternativ föreslås cirka 200 lägenheter. Detaljhandel möjliggörs i bottenvåningar inom ett par byggnader och uppgår till totalt cirka 2000 kvadratmeter. Flertalet bostäder föreslås utgöras av smålägenheter och studentlägenheter, samt en gruppbostad. Bebyggelsen är huvudsakligen fyra våningar närmast Värmdövägen och trappas ned i våningsantal mot angränsande bebyggelsestruktur. Flertalet byggnader regleras med utformningsbestämmelser om sadeltak.

I detaljplanen föreslås ett antal byggnader ges skyddsbestämmelser i syfte att bevara värdefull kulturmiljö. En utbyggnad enligt planförslaget medför dock att ett par arkitektoniskt värdefulla villor i områdets mitt rivs, vilket gör att kulturvärden försvinner. Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för ett flertal träd så som tallar och ekar, främst i områden som angränsar till befintlig villabebyggelse. Ett antal träd föreslås dock fällas och ersättas med kompensationsåtgärder. Samtidigt som planförslaget medger en förtätning med bostadsbebyggelse som tar gröna ytor i anspråk så ligger den föreslagna exploateringen på en nivå som bedöms ha goda möjligheter till stora och gröna gårdar.

Exploatörerna som ingår i projektet har planerat för olika typer av bostadsstorlekar och upplåtelseformer, bland annat bostads- och hyresrätter, studentlägenheter och en gruppbostad. Boendeformer regleras dock inte i detaljplanen.

Inom planen föreslås ett antal fastighetsregleringar som tar i anspråk delar av kommunägd mark, samt att en ny kommunägd fastighet bildas och upplåtes till fastighetsägaren för Björknäs 1:239 med tomträtt. Inom den nya fastigheten föreslås ett bostadshus med handel i bottenvåning.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för samråd under maj till augusti 2020.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder och verksamheter som kan upplåtas i olika boendeformer, vilket kan skapa förutsättningar för fler att bo och verka i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion, vilket skulle kunna verka brottsförebyggande genom granngemenskap. Möjliggörandet av ett bostadsområde med fler människor som rör sig i området kan även generellt sett öka upplevelsen av trygghet.

Tidplan

Samråd	maj-augusti 2020
Granskning	kvartal 4, 2020
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 2, 2021
Laga kraft tidigast*	kvartal 3, 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen inklusive utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna och regleras i exploateringsavtal. De allmänna anläggningarna utgörs av nya eller flyttade in- och utfarter i anslutning till gatumark samt gångvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen som får en ny sträckning. Detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatörerna. Detaljplaneavtalen reglerar planläggningskostnader inklusive kommunens interna administrativa arbete. Dessa kostnader debiteras exploatörerna löpande under detaljplanearbetet och någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms innebära vissa negativa konsekvenser för barn, då möjligheter till lek inom större villaträdgårdar till viss del försvinner. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation i form av offentliga lekplatser eller parker, men ger möjlighet till fler bostäder med närhet till förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. Samtidigt som planförslaget medger en förtätning med bostadsbebyggelse som tar gröna ytor i anspråk så ligger den föreslagna exploateringen på en nivå som bedöms ha goda möjligheter till stora och gröna gårdar inom planområdet. Detta säkerställs genom bestämmelser om prickmark samt skyddsbestämmelser för



värdefulla träd. Det kan även innebära positiva konsekvenser för barn med ett tillskott av bostäder och möjlighet till olika boendeformer i området.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande enhetschef
Planenheten

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Bilaga: Skissunderlag med förslag på utformning för de två alternativen och olika fastigheter, sammanställt på planenheten 2020-04-29.

Översikt Björknäs-Värmdövägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2019-05-21, §82	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	2018	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2020-05-13	MSN	Information inför samråd
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

