



Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2022-01-10
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2021/28

Anpassa byggandet i Björknäs till befintlig karaktär

Motion den 1 februari 2021 av Christina Ståldal m.fl. (NL)

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige noterar att det redan pågår ett arbete som till stora delar uppfyller intentionerna bakom förslagen i motionen. Motionen är i och med pågående arbete färdigbehandlad.

Sammanfattning

Motionärerna anser att den starka kritiken mot tidigare samrådsförslag för detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen behöver tas på allvar. Motionärerna menar också att karaktären i området behöver värnas om och nya bebyggelseinslag borde förhålla sig till detta men utesluter inte ny bebyggelse. De anser dock att exploateringen av Björknäs borde göras mindre massiv och i en annan skala. Vidare anser motionärerna att vägplaneringen för den gällande bebyggelseplanen upplevs som otillfredsställande och är en fara för bland annat barn. Slutligen menar de att många boende funderar på att flytta som en följd av att karaktären kraftigt kan komma att förändras.

Det pågår ett planarbete inom Björknäs-Värmdövägen, och ett första samråd kring detaljplanen genomfördes under sommaren 2020. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade den 21 oktober 2020 § 240 till protokollet att detaljplanen skulle omarbetas och att ett nytt samråd skulle beslutas av nämnden. Planärendet lyftes för beslut om samråd 2 i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2021 § 122, men ärendet återremitterades. I nämndens beslut redovisades ett antal ytterligare punkter som skulle korrigeras inför samråd 2 i syfte att minska exploateringsgraden och uppnå en större anpassning till områdets karaktär. Planenheten har under hösten 2021 utarbetat ett nytt samrådsförslag för detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen, som innebär att det till stora delar överensstämmer

med den inriktning som motionären efterfrågar. Nämnden fattade beslut om samråd 2 den 17 november 2021, § 213, och samråd 2 pågår till den 31 januari 2022. Planenheten anser därför att pågående planarbete uppfyller intentionerna i motionen.

Förslagen i motionen

Aktuell motion väcktes i kommunfullmäktige den 1 februari 2021. Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutade den 9 februari 2021 § 22 att remittera motionen till miljö- och stadsbyggnadsnämnden samt till kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott för utredning och förslag till beslut.

Motionärerna anser att den starka kritiken mot tidigare samrådsförslag för detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen behöver tas på allvar eftersom den pekar på faktorer som är värda att ta i beaktande och ofta finns med i gällande översiktsplan. Björknäs i denna del är sedan länge en villastad och motionärerna menar att karaktären behöver värnas om och nya bebyggelseinslag borde förhålla sig till detta men utesluter inte ny bebyggelse. Motionärerna har länge drivit krav på att planer som denna ska förankras bättre bland berörda invånare och inte bara tillmötesgå byggföretagens exploateringsambitioner som handlar om att maximera markvärdet. Motionärerna anser att vägplaneringen för den gällande bebyggelseplanen upplevs som otillfredsställande och är en fara för bland annat barn. De menar också att karaktären kraftigt kommer förändras och att många boende funderar på att flytta. Slutligen anser motionärerna att exploateringen av Björknäs borde göras mindre massiv och i en annan skala med tanke på den kommande stora exploateringen av Orminge centrum.

Motionärerna framför att de vill att kommunfullmäktige beslutar:

- Att utarbeta en mer karaktärsanpassad lågskalig bebyggelse med bevarad grönska och anpassning till den historiskt låga trädgårdsstad som präglar denna del av Björknäs.
- Att göra en mer samlad plan för hur en större del av Björknäs ska bebyggas och bevaras.
- Att ändra på trafiklogistiken för den nya planen så att kritiserade trafik- och parkeringslösningar förändras till det bättre i samråd med berörda boende.
- Att bevara den gamla äppellunden.
- Att minimera buller och luftföroreningar för invånare som ska bo i nya fastigheter och ligga under maxnivåer för detta.
- Att i den nya planen för Björknäs lyssna och ta in berörda, engagerade och kunniga invånares synpunkter på planen för att fortsatt få en harmonisk del av Björknäs här.

Planenhetens utredning och bedömning

Det pågår ett planarbete inom stadsbyggnadsprojekt Björknäs-Värmdövägen. Ett första samråd kring detaljplanen hölls under maj-augusti 2020, vilket redovisade två alternativa utformningar. Under samrådet inkom 87 synpunkter från boende i närområdet, inkluderat



en skrivelse med cirka 800 namnunderskrifter. De vanligast återkommande synpunkterna handlade om:

- önskemål om att anpassa ny bebyggelse till områdets befintliga karaktär,
- att exploateringsgrad och våningsantal behöver minskas,
- att antalet lägenheter är för stort,
- att det efterfrågas ett helhetsgrepp för hela Björknäs utveckling.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade den 21 oktober 2020 § 240 till protokollet att detaljplanen skulle omarbetas och att nytt samråd skulle beslutas av nämnden. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 9 juni 2021 § 122 att återremittera planförslaget för att korrigeras på ytterligare ett antal punkter. Planförslaget har därefter arbetats om för ett andra samråd där en lägre exploateringsgrad än tidigare prövas.

Det omarbetade förslaget är tydligare anpassat till den befintliga karaktären i området, främst vad gäller bebyggelsens våningsantal, utformning och placering. Bland annat genom lägre våningsantal, tydligare indrag från väg, fasadmaterial och takutformning. Gestaltningen regleras mer detaljerat i det nya samrådsförslaget. Inom samtliga fastigheter som innehåller tre- eller fyra våningsbebyggelse regleras den översta våningen för att upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. Bebyggelsen har även dragits in tydligare från Värmdövägen i syfte att kunna bevara viss vegetation och berghällar mot gatan i överensstämmelse med områdets nuvarande karaktär. Samtliga bebyggelseförslag regleras med gestaltungsprinciper. I plankartan sker en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationsbilder som redovisas tydligare i planbeskrivningen för att säkerställa att gestaltningen efterföljs.

Planenheten instämmer i att Björknäs centrum med omgivning, om man ser till områdets långsiktiga utveckling, bör planläggas i ett sammanhang om det avser ett större område. Detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen omfattar endast mindre ytor inom kvartersmark, vilket därmed också ger mindre påverkan på omgivningen. Bakgrunden till projektet är ett antal förfrågningar från enskilda fastighetsägare där nämnden lämnat positivt planbesked till en viss utbyggnad som överensstämmer med översiktsplanens inriktning om en medeltät stadsbebyggelse.

När det gäller områdets trafiklogistik så bör man hålla isär vad som orsakas av detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen och vad som är en fråga om trafiksäkerheten på befintliga gator, där kommunens enheter för trafik och drift har ansvaret. Det omarbetade planförslaget innebär att trafiken på Värmdövägen ökar med cirka 300 fordon per dygn, vilket inte bedöms innebära en större påverkan på trafiksystemet. Jämfört med tidigare planförslag har dock ett antal justeringar gjorts, vilka innebär att nytt planförslag ger en mindre påverkan på områdets trafik. Relevanta trafiksäkerhetshöjande åtgärder kan närhelst utföras inom allmän plats gata, där det bedöms vara nödvändigt. Trafikenheten planerar bland annat en breddning av gångbana på Kärrstigen mellan Vintervägen och Mossvägen.

Enligt det omarbetade samrådsförslaget så föreslås befintliga äppel- och päronträd i områdets mitt att skyddas med bestämmelser om prickmark och korsmark, det vill säga området får inte bebyggas alternativt endast bebyggas med uthus eller liknande. Vidare redovisas i förslaget till detaljplan hur skydd mot trafikbuller och luftföroreningar hanteras.

Planenheten har utarbetat omfattande rutiner kring möjligheterna för medborgare och andra berörda att vara delaktiga och lämna synpunkter under planprocessen, långt utöver vad som plan- och bygglagen föreskriver. Under samrådsprocessen tillhandahålls information i brev, på webben, i utställningshall och samrådsmöte anordnas för att det ska vara möjligt att få information och kunna ställa frågor direkt till ansvariga. I detta projekt har dialogen varit extra utsträckt då miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutat om ett omtag och omarbetning av samrådsförslaget, vilket lett till ytterligare en möjlighet att lämna synpunkter på ett förslag. Den omfattande dialog som pågått har också inneburit att detaljplaneförslaget har förändrats och anpassats i enlighet med inkomna synpunkter mellan samråd 1 och samråd 2.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om samråd 2 den 17 november 2021, § 213. Under tiden 30 november 2021 till och med 31 januari 2022 finns planförslaget tillgängligt för samråd.

Ekonomiska konsekvenser

Förslag till beslut innebär inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslag till beslut medför inte några direkta konsekvenser för barn.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Marie Edling
Landskapsarkitekt
Planenheten

Bilagor

- Motion den 1 februari 2021 av Christina Ståldal m.fl. (NL) ”Anpassa byggandet i Björknäs till befintlig karaktär”