

## Planbesked för fastigheten Björknäs 1:929, Kärrstigen 38 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 fastigheten Björknäs 1:929.



*Fastigheten Björknäs 1:929 markerad i rött ovan. Lilla kartan visar platsens läge i kommunen.*

## Sammanfattning

Planenheten mottog den 15 mars 2019 en begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:929. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökandens förslag utgör ett flerbostadshus i fem våningar, och innehåller totalt cirka 43 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 1:929. 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 1:929 utgjorde en del av underlaget för beslutet, men fastigheten har inte inkluderats i projektområdet.

Då Björknäs 1:929 inte 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

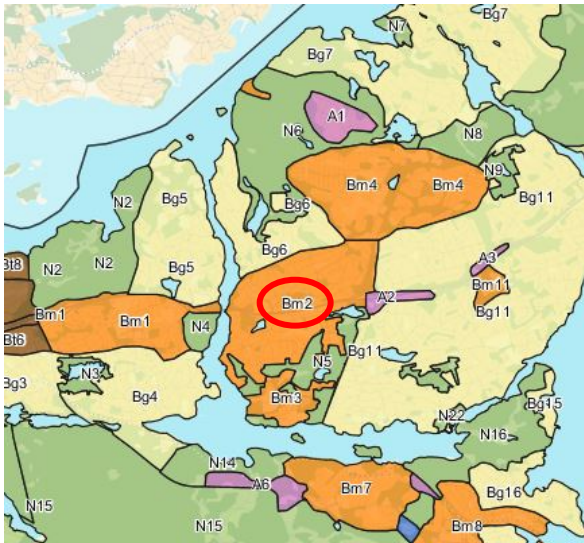
### Bakgrund

Fastigheten Björknäs 1:929 är belägen på Kärrstigen 38 i kommundelen Boo och angränsar söderut mot Värmdövägen. På fastigheten står idag ett enbostadshus i en våning med nybyggnadsår 1964. Fastigheten utgör cirka 1100 kvadratmeter. Närområdet utgörs i huvudsak av liknande småhusbebyggelse, med undantag för angränsande fastighet västerut där Boo Energi har sin verksamhet. Ett antal flerbostadshus i tre till fyra våningar återfinns längre västerut på Värmdövägen i anslutning till Vintervägen.

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 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.

[Personuppgift borttagen]  
*Fastigheten fotograferad från Kärrstigen.*



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

Fastigheten omfattas av byggnadsplan (B 75) från 1940 vilken anger en minsta fastighetsarea av 1000 kvadratmeter och reglerar huvudbyggnader till högst två våningar och 150 kvadratmeter byggnadsarea. Fastigheten omfattas även av ändring av detaljplan (DP 499) från 2010 vilken reglerar kommunalt huvudmannaskap för vägar. Angränsande fastigheter norr- och söderut omfattas av byggnadsplan B 119 från 1964 respektive B 68 från 1938 som båda 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.

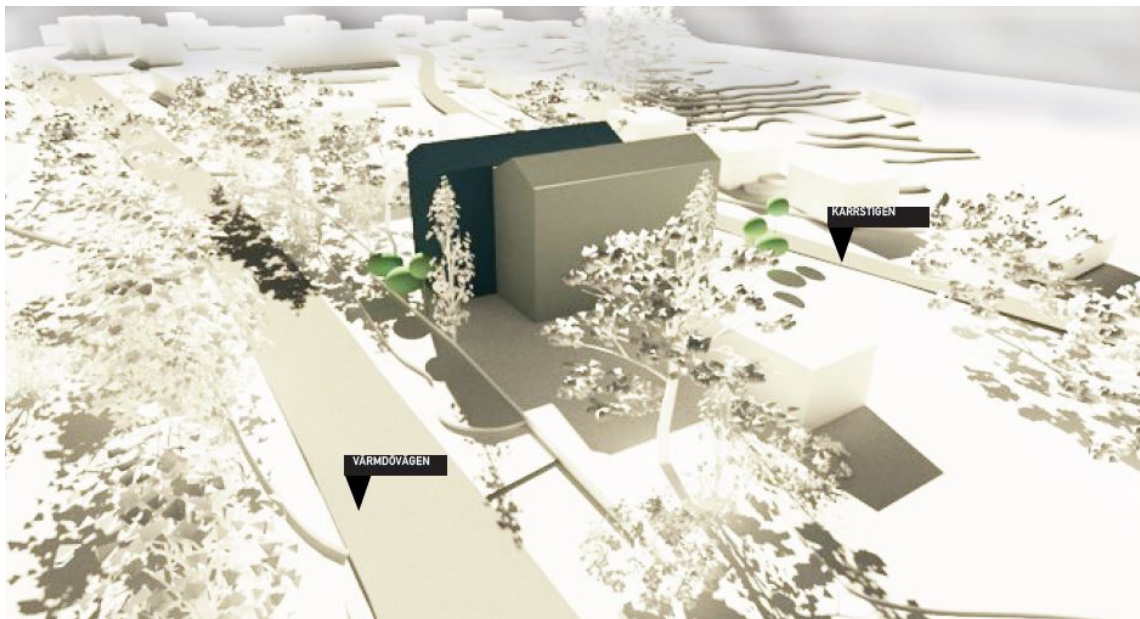


*Karta över området. Björknäs 1:929 är markerad i rött. Gällande detaljplaner är markerade med streckade fält, och pågående detaljplanearbete för Björknäs-Värmdövägen är markerat i lila.*

Detaljplanearbete pågår på angränsande fastighet Björknäs 1:860 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 15 mars 2019 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Den 29 april 2019 kompletterades ansökan med ett skissförslag. Föreslagen markanvändning är bostäder i form av ett flerbostadshus i fem våningar, samt lokaler i bottenvåning. På taket av en del av fjärde våningen föreslås en mindre takterrass för bland annat gemensamhetsutrymmen. Parkering föreslås lösas under mark. Antalet lägenheter föreslås vara cirka 43 stycken.



*Sökandens förslag. Vy från öst.*

### 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. Ett positivt planbesked skulle



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*. Ett sådant principiellt beslut om förtätning skulle kunna leda till en omfattande förändring av områdets karaktär och bebyggelsestruktur. Cirka 1700 nya bostäder skulle kunna tillkomma längs Värmdövägen, 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 Björknäs 1:929 utgjorde en del av underlaget för beslutet, men fastigheten har inte inkluderats i projektområdet.

Då Björknäs 1:929 inte 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 1:929 och dess angränsande fastigheter 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. 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 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