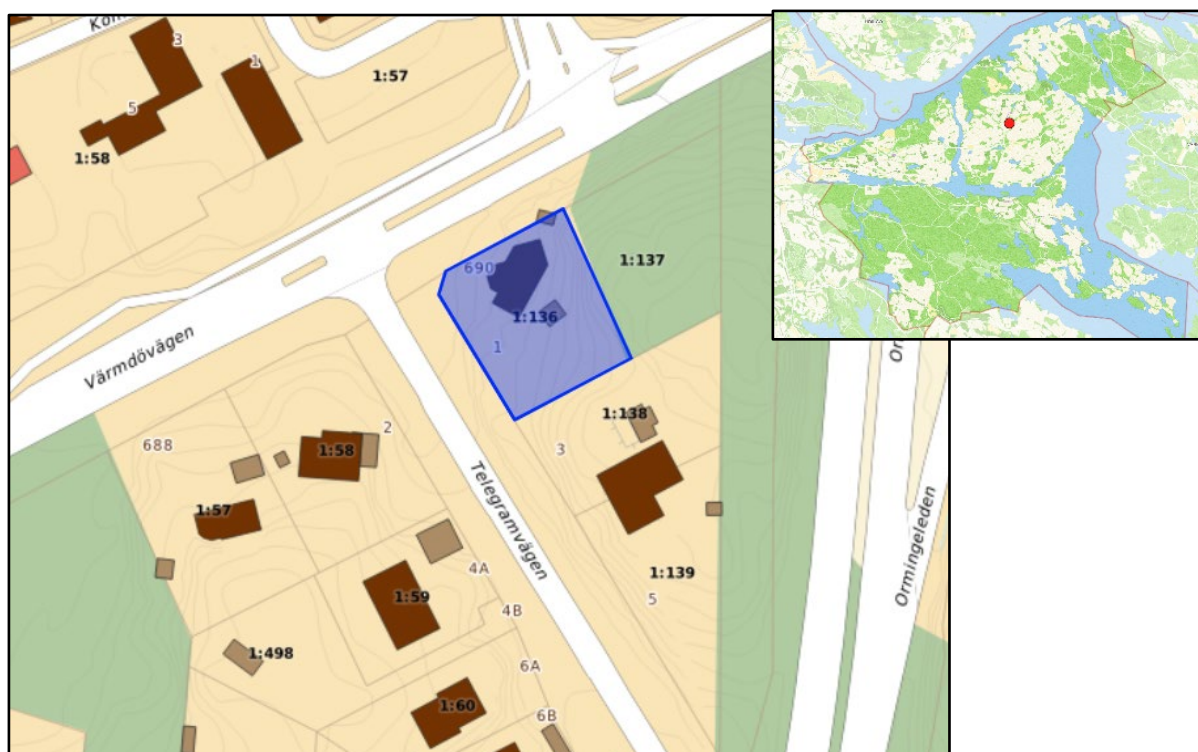


Planbesked för fastigheten Tollare 1:136, Telegramvägen I i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det 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 Tollare 1:136.



Tollare 1:136 markerad ovan och dess läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 25 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheten Tollare 1:136. Den aktuella fastigheten är belägen mellan Värmdövägen, Telegramvägen och Ormingeleden i Boo och utgörs idag av en kiosk/restaurang. Föreslagen markanvändning är

flerbostadshus och verksamheter. Bakom befintlig byggnad för kiosk/restaurang föreslås ett trevånings flerfamiljshus.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenhetens bedömning är att förslaget visserligen överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan om en medeltät stadsbebyggelse med blandade funktioner och en bebyggelse i aktuellt fall med tre bostadsvåningar. Förslaget flerbostadshus i kombination med befintlig verksamhet, förutsättningarna på platsen som topografi och tomtstorlek bedöms dock inte lämplig.

Planenheten bedömer att förslaget inte är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess samt att det bör ses över i ett större sammanhang.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna Tollare 1:136 är belägen på Telegramvägen 1, vid korsningen Värmdövägen i kommundelen Boo. På fastigheten finns verksamheten *Sonjas burgare* som inrymmer kiosk och restaurang och är uppförd 1986. Fastigheten är cirka 1500 kvadratmeter och terrängen präglas av stor höjdskillnad om drygt 10 meter, med sluttning mot nordväst.



Bilden visar kommunkartan med Tollare 1:136 markerad i blått.



Nackas översiktsplan från 2018 pekar ut området som medeltät stadsbebyggelse. Inriktningen för ny bebyggelse är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. De specifika intentioner som översiktsplanen redovisar 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. Ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark bör inte tillkomma närmast Värmdöleden och Ormingeleden. Norr om fastigheterna ligger även Orminge centrum med pågående planarbete vilket syftar till att omvandla och utveckla centrumområdet.

Fastigheterna angränsar till Telegramvägen i väst, vilken är bebyggd med enbostadshus uppförda under 50-, 80- respektive 00-tal. I norr avgränsas Tollare 1:136 av Värmdövägen. På motsatt sida vägen finns bebyggelse som utgörs av flerbostadshus. Österut passerar Ormingeleden vilken utgör rekommenderad sekundär väg för farligt gods.

Idag omfattas fastigheterna inte av någon detaljplan. Direkt angränsande område är i huvudsak inte tidigare planlagt, med undantag för Värmdövägen där en byggnadsplan (B 77) gäller från 1941, vilken anger användningen gatumark. Planens genomförandetid har gått ut. Området mellan aktuell fastighet och Värmdövägen är kommunal mark som arrenderas för pågående verksamhet och används till angöring och parkering samt en flyttbar mindre så kallad food truck.

Sökanden fick ett beslut om negativt planbesked den 15 maj 2019, § 98. Ansökan avsåg då en rivning av kiosken som skulle ersättas av ett femvåningshus mot Värmdövägen och ansökan gjordes tillsammans med två intilliggande fastigheter (Tollare 1:138 och 1:139). Planenheten föreslog ett positivt planbesked medan nämnden beslutade om ett negativt planbesked. Avslaget grundade sig i huvudsak på att exploateringen ansågs för stor för platsen och avvek för mycket från kringliggande bebyggelse söder om Värmdövägen.

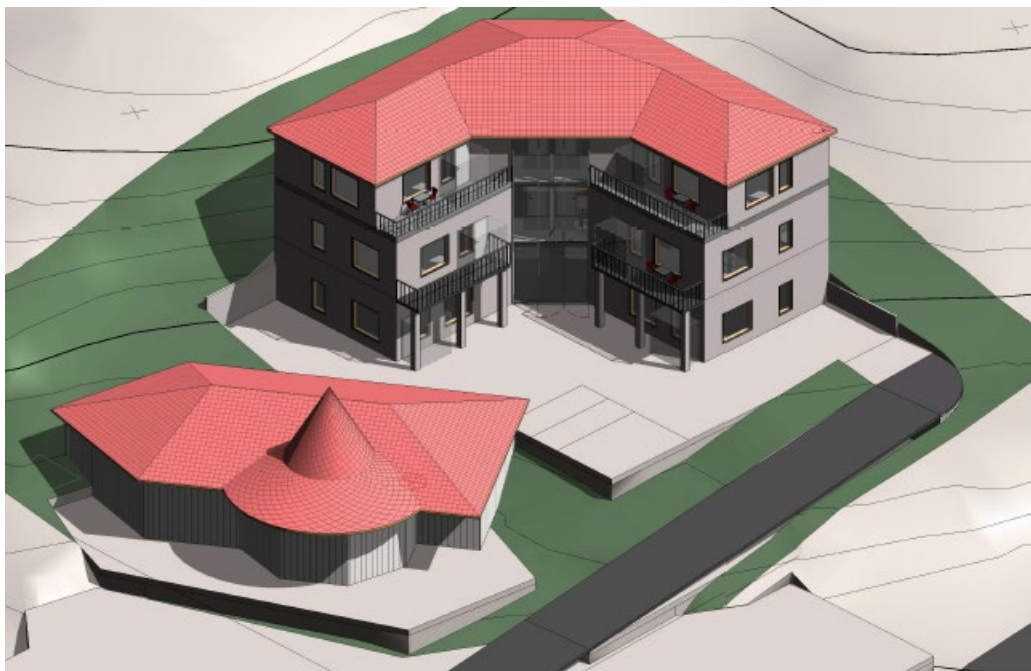
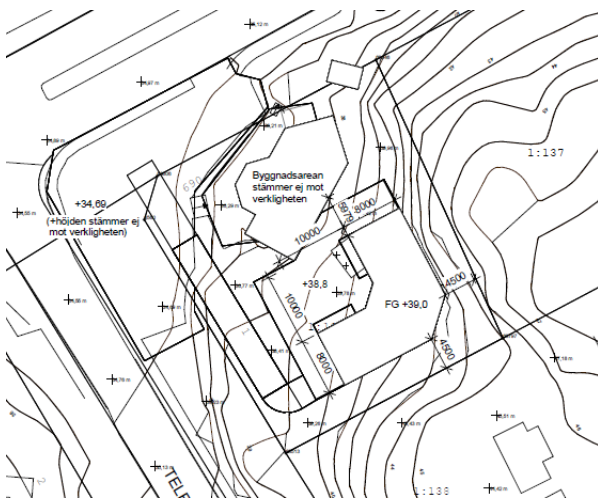


Aktuellt område sett från Värmdövägen. Telegramvägen till höger i bild.

Sökandens förslag

Planenheten mottog den 25 november 2020 en begäran om planbesked för fastigheterna Tollare 1:136.

Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Kiosken föreslås vara kvar och söder om denna placeras ett bostadshus i tre våningar med ett lågt lutande tak som inte möjliggör bostadsutrymme på vind.



Sökandens förslag på ny bebyggelse. Situationsplan och 3D-visualisering sett från nordväst.

Planenhetens bedömning

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

Lämplighetsbedömning

Planenheten bedömer att sökandens förslag överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan om en medeltät stadsbebyggelse med blandade funktioner och en bebyggelsehöjd på mellan två-sex våningar med förtätning utefter Värmdövägen.

Planenheten bedömer dock att fastigheten Tollare 1:136 inte är lämplig för förtätning med flerbostadshus så som redovisats i kombination med befintlig verksamhet.

Fastigheten är bullerutsatt avseende trafikbuller men även verksamhetsbuller från kiosken/restaurangen, till exempel lågfrekvent buller från fläktar, påverkar situationen. En annan fråga är eventuell luktolägenhet från pågående verksamhet. Avståndet mellan befintlig verksamhetsbyggnad och föreslaget nytt flerbostadshus är som minst endast cirka sex meter vilket kräver åtgärder för att uppfylla brandskyddskrav. Planenheten bedömer att redovisad disposition av ytorna innebär problem med en brant angoringsväg, för snäva vändradier och parkering vid flerbostadshuset som varken har tillräckligt utrymme eller är trafiksäker med backningsrörelser vid entréer. Byggnadsförslaget kräver en relativt stor sprängning av berg och ger små vistelseytor utomhus för de boende. Sammantaget utgör ovanstående exempel på tveksamheter avseende genomförandebärhet.

Konsekvenser ut brottsförebyggande perspektiv

När kioskverksamheten är stängd är platsen obefolkad under stora delar av dygnets mörka timmar. En förtätning i form av blandad bebyggelse med bostäder och lokaler skulle kunna bidra till att befolka platsen och därigenom ge positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv samt öka den upplevda tryggheten.

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 att planläggning i första hand bör ske i ett större sammanhang och inte för enskilda fastigheter. 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

Föreslagen bostadsgård har begränsat utrymme vilket inte är optimalt avseende barns möjligheter till utevistelse. Säkerheten gentemot fordonstrafik till befintlig verksamhet och föreslagna bostäder kan utgöra problem.

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Alexander Erixson
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Skissförslag på ny bebyggelse