

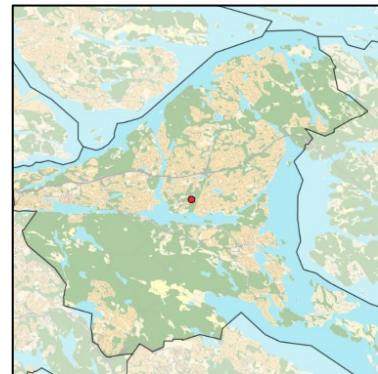
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2023-06-02
TJÄNSTESKRIVELSE
MSN 2023-00080

Planbesked för fastigheten Tollare I:282 och I:283, Mellanbergsvägen 1-8 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Planarbetet bedöms kunna inledas fjärde kvartalet 2024. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas andra kvartalet 2026. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Fastigheterna Tollare I:282 och I:283. Den lilla kartan visar fastigheternas läge i kommunen.

Sammanfattning

Ansökan avser ändrad användning av källaren i fyra flerbostadshus från förråd och lokalytor till 11 lägenheter. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Förslaget är av begränsad omfattning och inga nya byggnader tillkommer. Enligt gällande rättspraxis är en källare som inreds till bostad att betrakta som våning. Eftersom nuvarande detaljplan har en begränsning till två våningar är det inte möjligt att inreda en tredje våning. Därmed skulle byggnaderna bli planstridiga avseende högsta tillåtna antal våningar, trots att en marginell yttre förändring sker.

I planarbetet behöver bland annat utredningar av dagvatten/skyfallsanalys och eventuella åtgärder vid tänkta lägenhetsentréer samt dagsljusberäkningar utföras. Vidare behöver befintliga kulturvärden säkerställas genom varsamhetsbestämmelser i den nya detaljplanen.

Ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren inkom 2018 med ansökan om planbesked vilken fick ett negativt beslut i miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 30 januari 2019, § 5 (MSN 2018/108). Ansökan avsåg att ersätta befintliga bostadshus med ett flertal nya byggnader i 3-8 våningar och cirka 200 lägenheter. Som skäl till avslag angavs att gällande detaljplan fortfarande är aktuell då den beskriver att befintlig bebyggelse är kulturhistoriskt intressant och ska bevaras. Samt att förslaget inte heller bedömdes följa intentionerna i översiktsplanen som anger att ytterligare nybebyggelse i Tollare inte är aktuellt.

Den 25 januari 2023, § 8 (B2022-001479) beslutade miljö- och stadsbyggnadsnämndens myndighetsutskott att inte bevilja bygglov för ändrad användning i flerbostadshus. Ansökan avsåg anordnande av bostäder i källarlokalerna och utvändigt ändring. Enligt gällande rättspraxis är en källare som inreds till bostad att betrakta som våning. Eftersom nuvarande detaljplan har en begränsning till två våningar är det inte möjligt att inreda en tredje våning. Därmed skulle byggnaderna bli planstridiga avseende högsta tillåtna antal våningar, trots att en marginell yttre förändring sker.

Förutsättningar

Fastigheterna är belägna i Tollare invid Sockenvägen. De är 2899 respektive 3618 kvadratmeter stora. Befintlig bebyggelse består av fem putsade tvåvåningshus (med källare) från början av 1950-talet med cirka 25 hyresrätter.

Stora delar av fastigheterna är beväxta, bland annat med äldre träd. Därtill tillkommer viss markparkering. Terrängen är relativt plan förutom en stigning i östra kanten av Tollare 1:283 som

reser sig till en kraftig höjd utanför aktuellt område och utgör naturmark som ingår i Tollare naturreservat. Enligt datorsimulerade scenarier vid skyfall kan problem uppstå vid källarentréer.



Ortofoto med Tollare 1:282 och 1:283 inom röd markering.

Gällande planer och övergripande intressen

För fastigheterna gäller detaljplan (DP 508) som vann laga kraft den 29 mars 2011.

Genomförandetiden var 7 år och gick således ut den 29 mars 2018. Detaljplanen anger bostäder i högst två våningar och byggrätternas utbredning följer befintliga byggnaders ytterkonturer.

Därutöver är marken punktprickad, det vill säga får inte bebyggas. I planbeskrivningen står under rubriken *Kulturmiljö, Kulturbistoriskt intressant bebyggelse*, ”Befintlig bebyggelse utmed

Mellanbergsvägen bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde genom att den speglar en del av områdets brukshistoria. Bebyggelsen utgör en väl utformad och tidstypisk

flerbostadshusbebyggelse från början av 1950-talet. Bostadshusen ritades av arkitekt H.

Lundholm, som var arkitekt hos HSB. Bebyggelsens exteriör bör bevaras, varför en

varsamhetsbestämmelse införts i detaljplanen.” Av okänd anledning har dock bestämmelsen fallit

bort från den detaljplanekarta som antogs. En kulturantikvarisk bedömning har gjorts (2018-11-

28). Denna konstaterar att byggnaderna i princip är i ursprungsutförande med även väl bevarade

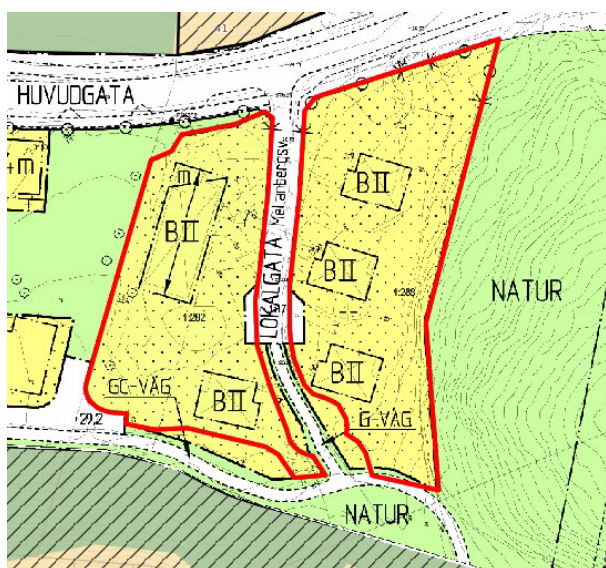
originaldetaljer och gårdsmiljöer. Sammantaget har flerbostadsområdet i sin helhet ett högt

kulturhistoriskt värde och bedöms uppfylla kraven för särskilt värdefull bebyggelse enligt plan-

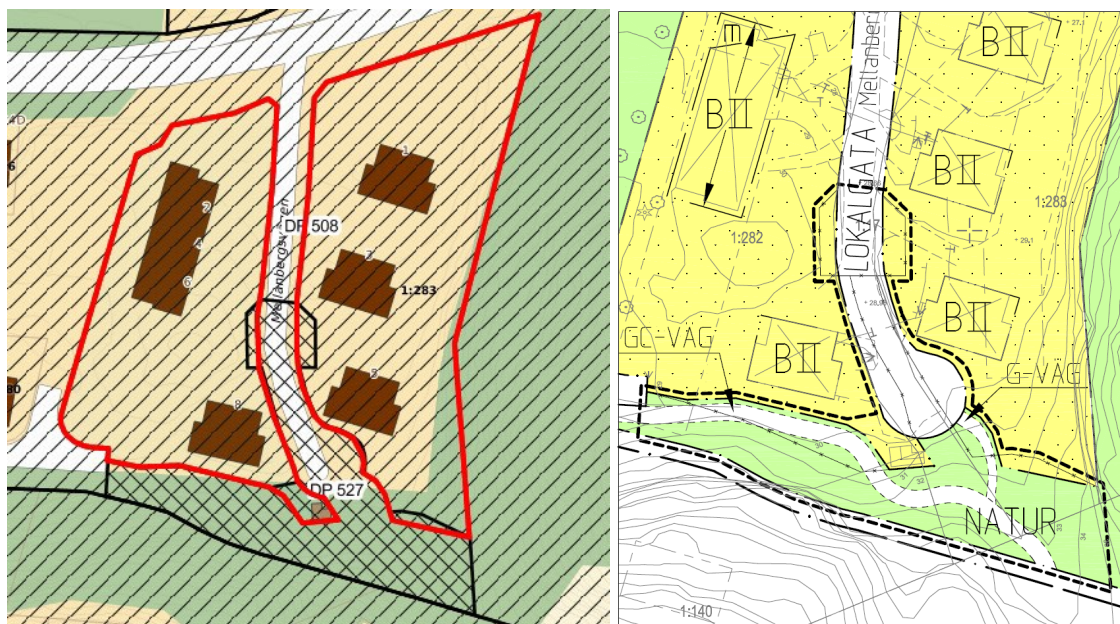
och bygglagen (PBL) 8:13.

En ändring av detaljplanen (DP 527) vann laga kraft den 21 juni 2012, med samma genomförandetid som DP 508. Syftet med planändringen var att förlänga lokalgatan och på så sätt flytta vändplanen cirka 30 meter söderut samt justera sträckningen av en gång- och cykelväg.

Nackas översiktsplan från 2018 anger ”Medeltät stadsbebyggelse”. Enligt de nu områdesvisa riktlinjerna (Bm3) för Tollare är ytterligare nybebyggelse inte aktuellt, förutom den nya bebyggelse som tillkommer inom exploateringsområdet Tollare.



Tollare 1:282 och 1:283 med röd markering och del av DP 508.



DP 527 ansåg ett tillägg till plankartan gällande en förflyttning av vändplan cirka 30 meter söderut samt att justera sträckningen av gång- och cykelvägen.



Snedbild från väster.



Snedbild från öster och från söder.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 5 april 2023 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Ansökan avser ändrad användning av källaren i fyra av flerbostadshusen, från förråd och lokalytor till bostäder. 11 nya lägenheter tillkommer enligt ansökan. Lägenheternas boarea varierar mellan 24 och 55 m². Viss fasadändring föreslås vid lägenheternas entréer.

Planenhetens bedömning

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

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Förslaget innebär ett ytterst begränsat antal tillkommande lägenheter och inga nya byggnader.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Lämplighetsbedömning

Den ansökta åtgärden är av begränsad omfattning och avser inga tillkommande byggnader. Det är ett bra bostadsläge, nära kollektivtrafik, skola och förskola. Vidare att det är en attraktiv miljö med uppvuxen vegetation, fina gårdsmiljöer och äldre bebyggelse som är extra värdefull intill den nyare bebyggelsen i övriga Tollare.

I planarbetet behöver gestaltning i samklang med befintlig utformning att studeras. Därutöver krävs bland annat utredningar av dagvatten/skyfallsanalys och eventuella åtgärder vid tänkta lägenhetsentréer samt dagsljusberäkningar. Befintliga kulturvärden behöver säkerställas genom varsamhetsbestämmelser i den nya detaljplanen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Troligen innebär bostäder i stället för lokaler och källarförråd mindre risk för inbrott.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit 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.

Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna. Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan. Planenheten bedömer att förslaget 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

I och med att inga nya byggnader tillkommer så bevaras i huvudsak den generöst tilltagna gårdsmiljön vilket är positivt för barn.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Sökandes ansökan
- Bilaga till ansökan (ritningar)
- Protokoll avseende planbesked den 30 januari 2019, § 5 (MSN 2018/108)
- Protokoll avseende bygglovsansökan den 25 januari 2023, § 8 (B2022-001479)

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka stad
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten