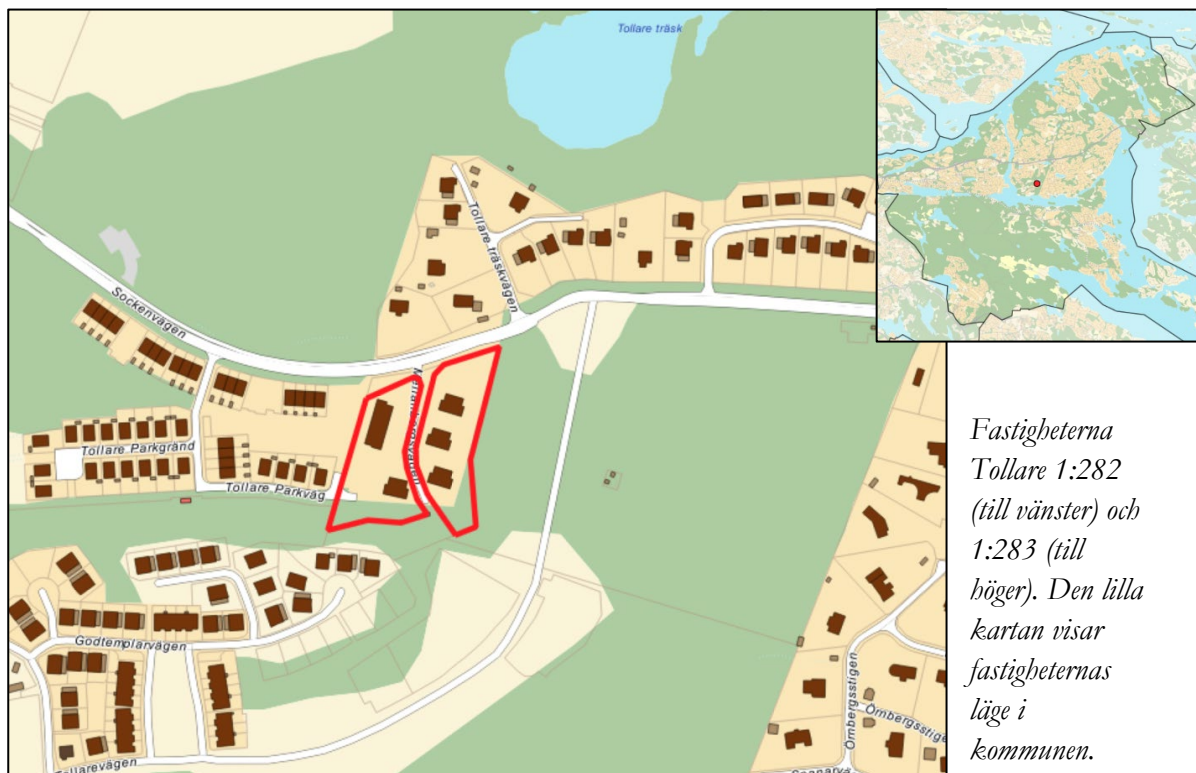


## Planbesked för fastigheten Tollare 1:282 och 1:283, Mellanbergsvägen 1-6 och 8 i Boo

### 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 1:282 och 1:283.



## Sammanfattning

Planenheten mottog den 24 oktober 2018 en begäran om planbesked för fastigheterna Tollare 1:282 och Tollare 1:283. Föreslagen markanvändning är fortsatt bostadsändamål. Sökanden vill ersätta befintliga bostadshusen som består av 5 st tvåvåningshus med hyresrätter från början av 50-talet. Nya byggnader föreslås i 3-8 våningar med 2 våningar garage under mark. Antalet lägenheter beräknas till cirka 200 st med övervägande del 1:or och 2:or.

Gällande detaljplan, vars genomförandetid gick ut i mars 2018, beskriver att befintlig bebyggelse är kulturhistoriskt intressant och ska bevaras. Planenheten bedömer att detaljplanen fortfarande är aktuell och inte ska ändras. Sökandes förslag bedöms inte heller följa intentionerna i översiktsplanen som anger att ytterligare nybebyggelse i Tollare inte är aktuellt.

## Ärendet

### Bakgrund

Fastigheterna är belägna i Tollare invid Sockenvägen. De är 3840 respektive 3950 kvadratmeter. Dock är fastighetsreglering genom marköverföring inte gjord i enlighet med genomförandebeskrivningen i gällande detaljplan. Befintlig bebyggelse består av 5 st spritputsade tvåvåningshus (varav några med suterrängdel) med cirka 25 hyresrätter från början av 50-talet.

Stora delar av fastigheterna är bevuxna 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 och ingår i Tollare naturreservat.



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 befintlig bebyggelses ytterkonturer. Därutöver är marken punktprickad det vill säga får inte byggas. I planbeskrivningen står under rubriken *Kulturmiljö, Kulturhistoriskt 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 ursprungsförande 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.

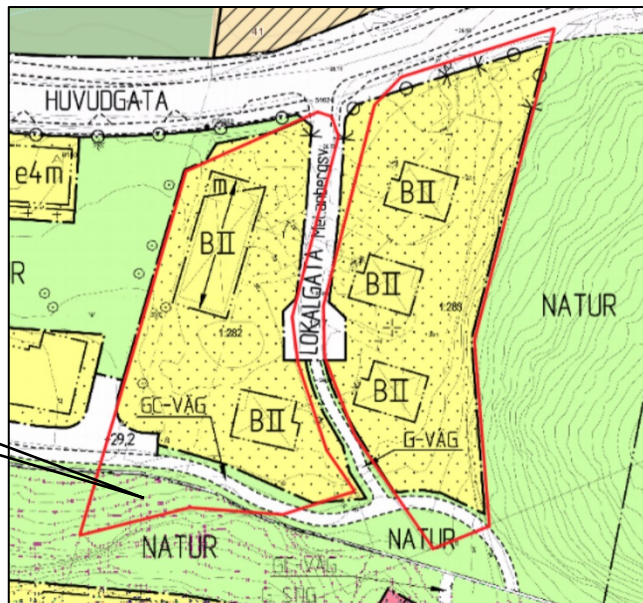
En ändring av detaljplanen (DP 527) vann laga kraft den 21 juni 2012, med samma genomförandetid som DP 508. Syftet med planändringen var att förlänga lokalgatan och på så sätt flytta vändplanen cirka 30 meter söderut samt justera sträckning av gång- och cykelväg.

För en liten del av Tollare 1:282, söder om befintlig gång- och cykelväg, gäller detaljplan (DP 534) som vann laga kraft den 20 mars 2013 och har pågående genomförandetid till den 8 februari 2023. Ytan omfattar cirka 300 kvadratmeter och är betecknat med "NATUR".

Nackas översiktsplan från 2018 anger "Medeltät stadsbebyggelse".

*Tollare 1:282 och 1:283 med röd markering och detalj ur DP 508 samt DP 534 (söder om "GC-VÄG").*

DP 534 söder om GC-VÄG, betecknat med "NATUR".





*DP 527 ansåg ett tillägg till plankartan gällande en förflyttning av vändplan cirka 30 meter söderut samt justera sträckning av gång- och cykelväg.*



*Snedbild från väster.*



*Snedbild från öster och från söder.*

### Sökandes förslag

Planenheten mottog den 24 oktober 2018 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Fastighetsägaren Karlbergs fastigheter AB som blev lagfaren ägare den 4 april 2017, vill ersätta befintliga bostadshus med nya. De befintliga består av 5 st tvåvåningshus med hyresrätter från början av 50-talet. Nya byggnader föreslås i 3-8 våningar med 2 våningar garage under mark. Ljus bruttoarea utgör cirka 12000 kvadratmeter. Antalet lägenheter beräknas till cirka 200 st med övervägande del 1:or och 2:or.

Upplåtelseform är inte fastställd. Parkeringsgarage i två våningar är placerat delvis under bebyggelsen och delvis under Mellanbergsvägen, det vill säga under allmän plats. Garageutfarter är redovisat ut mot Sockenvägen.





*Sökandes förslag (illustrationsplan och snedvy från Nordisk Kombination Arkitekter AB)*

### **Planenhetens bedömning**

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

Förslaget bedöms inte överensstämma med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2018. Planområdet ligger inom översiktsplanens delområde Bm3 Tollare. Visserligen kan sökandes förslag inrymmas inom markanvändningen medeltät stadsbebyggelse, men översiktsplanen anger vidare för Tollare avseende utveckling av mark och bebyggelse att en utbyggnad avses med cirka 1000 bostäder fram till 2020. Det framgår därutöver att ”ytterligare nybebyggelse är inte aktuell”. Ett tillskott med 200 nya lägenheter till Tollareområdet bedöms som ett väsentlig ökning av exploateringen i området.

### **Planens aktualitet**

I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell. När detaljplanen togs fram för området gjordes en bedömning som kvarstår avseende kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Befintlig bebyggelse införlivar sig väl med omkringliggande bebyggelse och natur.

### **Lämplighetsbedömning**

Gällande detaljplan och antikvarisk bedömning pekar ut befintlig bebyggelse som värdefull ur kulturhistorisk synvinkel. I den gällande detaljplanen för omvandlingen av Tollareområdet har den nya bebyggelsens utformning och skala längs Sockenvägen anpassats till den befintliga bebyggelsen. Vid Sockenvägen står därför relativt enkelt

utformade radhus i två våningar som kompletterar bebyggelsen vid Mellanbergsvägen och inte konkurrerar med den. Den östra fastigheten gränsar även mot Tollare naturreservat.

### **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. I gällande detaljplan har kommunen kommit fram till en lämplig markanvändning som fortfarande är aktuell.

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.

Planenheten

Jonas Eriksson  
Ansvarig planarkitekt

Alexander Erixson  
Handläggande planarkitekt

### **Bilagor**

- Sökandens skrivelse
- Kommunantikvarisk bedömning, Johannes Kruusi, 2018-11-28