

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:980 och 1:360, Värmdövägen 647, i Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det inte är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har därför inte för avsikt att inleda planarbete för fastigheterna Björknäs 1:980 och Björknäs 1:360 i kommundelen Boo.

### **Sammanfattning**

Planenheten mottog den 22 september 2015 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökanden önskar genomföra en sammanslagning av rubricerade fastigheter och uppföra flerbostadshus. Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras med att rubricerade fastigheter ingår i ett större område, vilket är föremål för planläggning inom överskådlig tid. En så stor förändring av exploateringsgrad bör lösas i ett större sammanhang för flera fastigheter utmed denna del av Värmdövägen eftersom det får stor inverkan på intilliggande villafastigheter. Utgångspunkten i ett sådant arbete bör vara att omvandla vägsträckan till en stads- eller huvudgata där det finns en genomtänkt strategi för hur byggnader och entréer ska placeras och gestaltas. Sökandes förslag bifogas.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

De berörda fastigheterna Björknäs 1:980, 1:360 är belägen på Värmdövägen 647 i ett område med blandad bebyggelse längs med huvudgatan Värmdövägen, i kommundelen Boo. Fastighet Björknäs 1:360 är cirka 1500 kvadratmeter och fastighet Björknäs 1:980 är cirka 1000 kvadratmeter. Fastigheterna har samma fastighetsägare och ligger i anslutning till varandra. Den södra fastigheten, Björknäs 1:360, är belägen mot Värmdövägen och bebyggd med en villa på cirka 170 kvadratmeter. Väster om villan finns en

komplementbyggnad, inom fastighet Björknäs 1:980. Terrängen är relativt flack, med 3 meter i höjdskillnad inom de två fastigheterna.

Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Rubricerade fastigheterna omges av villafastigheter. Björknäs 1:980 angränsar i öst till en detaljplanlagd fastighet för flerbostadshusändamål (dp 371, laga kraft 2005). Enligt de områdesvisa riktlinjerna som anges i översiktsplan för Nacka från 2012, anges berört område utgöra medeltät stadsbebyggelse och förtätning anses vara lämplig utefter Värmdövägen. Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. Rubricerade fastigheter, med omgivning, saknar detaljplan.

### **Sökandes förslag**

Planenheten mottog den 22 september 2015 en begäran om planbesked för rubricerad fastighet. Föreslagen markanvändning är bostäder. Sökanden önskar genomföra en sammanslagning av rubricerade fastigheter och uppföra flerbostadshus. Sökanden föreslår att den sammanslagna fastigheten bebyggs med ett "gathus" i fyra våningar för bostäder, samt med garage under bostäderna. Sökanden föreslår att takytan utformas med målsättning att ge rekreativ värden och ekosystemtjänster. I bottenplan föreslås en bokal, café eller annan verksamhet inrymmas. Befintlig villa/villabebyggelse föreslås förtätas för studentlägenheter i form av radhus. Radhusen får två plan med vind, samt tillhörande uteplatser. För in- och utfart föreslås befintlig utfart användas och ett antal parkeringsplatser anläggas för boende och besökare. Sökanden anger att hårdgjorda ytor på fastigheten ska undvikas och odling/växthus föreslås inom fastigheterna. Sökandes förslag bifogas.

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Föreslagen åtgärd strider inte mot kommunens översiktsplan.

Beslutet att inte påbörja ett planarbete kan motiveras med att Björknäs 1:360, 1:980 ingår i ett större område, vilket är föremål för planläggning inom överskådlig tid. En så stor förändring av exploateringsgrad bör lösas i ett större sammanhang för flera fastigheter utmed Värmdövägen eftersom det får stor inverkan på intilliggande villafastigheter.

### **Större område föremål för planläggning inom överskådlig tid**

Rubricerade fastigheter är belägna längs med Värmdövägen mellan Björknäs centrum och Orminge centrum. Genomförandet av sökandes förslag bidrar till den blandning av villafastigheter, verksamheter och flerbostadshus som idag återfinns i området. Angränsande villafastighet i öst, Björknäs 1:376, blir dock enligt sökandes förslag omringad av flerbostadshusfastigheter, med en högre exploatering. Föreslaget "gathus" har en relativt hög exploatering med en byggnadsarea på cirka 450 kvadratmeter i 4 våningar och är beläget nära gränsen till villafastigheten. Föreslagen exploateringsgrad bedöms inte vara lämplig med avseende på den totala inverkan omgivande exploatering får på angränsande

villatomter. En förtätning med föreslagen exploateringsgrad bör istället studeras i ett sammanhang.

Då kommunen noterat att det finns en efterfrågan på förtätning och andra åtgärder inom detta område, bedöms det finnas ett stort behov av att planlägga området i sammanhang. Genom planläggning av ett större område kan strategier tas fram för placering av byggnader och entréer, för att vägsträckan ska kunna utvecklas till en sammanhängande och väl gestaltad stads- eller huvudgata.

Kommunen har tagit ett inriktningsbeslut om att kommunen avser att påbörja ett detaljplaneprogram för Björknäs centrum under 2016. En strategi för utveckling av fastigheterna längs med berörd delsträcka av Värmdövägen bör vidare utredas i programarbetet. Planenheten ställer sig positiv till en utveckling av omgivande bebyggelse längs med Värmdövägen mellan Björknäs centrum och Orminge centrum, där en ökad förtätning bör utredas.

En eventuell framtida utredning bör alltså ske för flera fastigheter inom ett större område och inte prövas för varje enskild fastighet. Planenheten kommer att göra en notering om att önskemål om planändring lämnats in för denna fastighet. I planenhetens långsiktiga arbete ingår att kartlägga och uppmärksamma sådana områden där förtätning skulle kunna vara möjlig.

### **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. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner, istället för att lösa akuta problem. Det finns också behov av att prioritera planläggning för sammanhängande områden istället för planläggning av enskilda mindre fastigheter, så kallade frimärksplaner. Riktlinjerna ger stöd för en prioritering som främjar långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning av sammanhängande områden. Enligt riktlinjerna kan undantag göras om det bedöms som olämpligt, onödigt eller osannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid. I det här fallet bedömer kommunen det både lämpligt och sannolikt att ett större område blir föremål för planläggning inom en överskådlig tid. Planenhetens bedömning överensstämmer med riktlinjerna.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Detta beslut går inte att överklaga.



Planenheten

Nina Åman  
Planchef

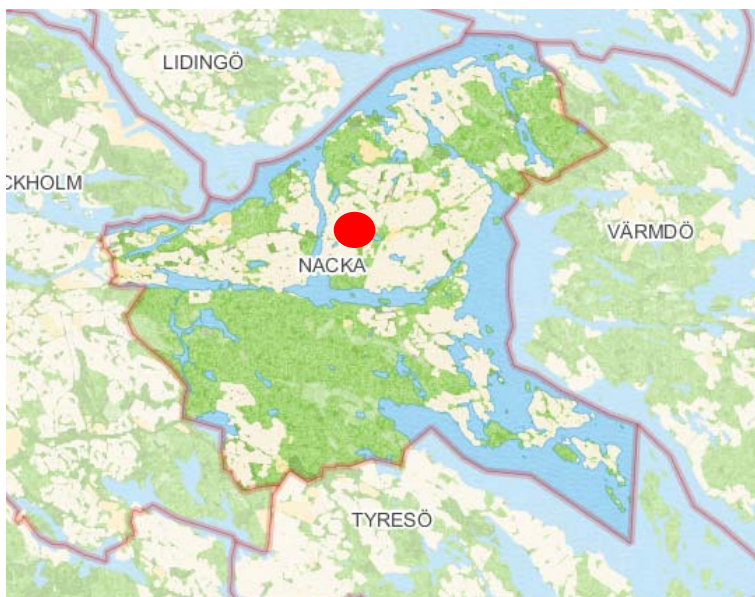
Tove Mark  
Planarkitekt

## Bilagor

Sökandens skrivelse.



*Röd linje illustrerar fastighetsgräns för Björknäs 1:360 och Björknäs 1:980*



*Kartöversikt kommunen*