

Planbesked för fastigheten Tollare 1:136 m.fl., Telegramvägen 1-5 i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och avser att inleda planarbete för fastigheterna.

Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i fjärde kvartalet 2024. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Planarbetet avses att bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen kommer att antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.



Aktuella fastigheter markerade i rött. Lilla kartan visar platsens läge i kommunen.

Sammanfattning

Planenheten mottog den 22 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheterna Tollare 1:136, 1:138 och 1:139. Den 9 januari 2019 mottog planenheten en komplettering av begäran. Det aktuella området är beläget mellan Värmdövägen, Telegramvägen och Ormingeleden i Boo och utgörs idag av en kiosk och ett enbostadshus. Föreslagen markanvändning är flerbostadshus och parhus. Mot Värmdövägen föreslås ett flerbostadshus i 5 våningar med lokaler i bottenvåning, vilket enligt förslaget möjliggör cirka 25 bostadslägenheter. På höjden mellan Telegramvägen och Ormingeleden föreslås en förtätning med två parhus, samtidigt som befintlig enplansvilla bevaras.

Planenheten har gjort en bedömning i enlighet med 5 kap. 5 § PBL. Planenhetens bedömning är att förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan om en medeltät stadsbebyggelse med blandade funktioner och en bebyggelsehöjd på mellan två till sex våningar, samt att förtätning bedöms vara lämplig utefter Värmdövägen. Planenheten anser vidare att fastigheterna är lämpliga för förtätning med hänsyn till deras centrala läge nära Orminge centrum. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva inom ramen för en planprocess.

Ärendet

Bakgrund

Fastigheterna Tollare 1:136, 1:138 och 1:139 är belägna på Telegramvägen 1–5, vid korsningen Värmdövägen i kommundelen Boo och ägs av två fastighetsägare som tillsammans har lämnat in begäran om planbesked. Tollare 1:136 som angränsar till Värmdövägen ägs av en medsökande. På fastigheten finns kiosken/serviceombudet *Sonjas kiosk*, uppförd 1986. Fastigheterna Tollare 1:138 och 1:139 på Telegramvägen ägs av en medsökande och är bebyggd med en enplansvilla från 1959. Fastigheterna utgör cirka 1500 kvadratmeter vardera, med en total fastighetsarea på cirka 4500 kvadratmeter. Fastigheterna präglas av relativt stora höjdskillnader, och branta partier finns både mot Värmdövägen, Telegramvägen och Ormingeleden. Mellan fastigheternas högsta punkt och Värmdövägen är det cirka 15 meters höjdskillnad.

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.



Bilden visar ett flygfoto med Tollare 1:136, 1:138 och 1:139 markerade i rött.

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. Norr om Värmdövägen ligger även livsmedelsbutiken Lidl. Österut angränsas fastigheterna av Ormingeleden vilken utgör rekommenderad sekundär väg för farligt gods.

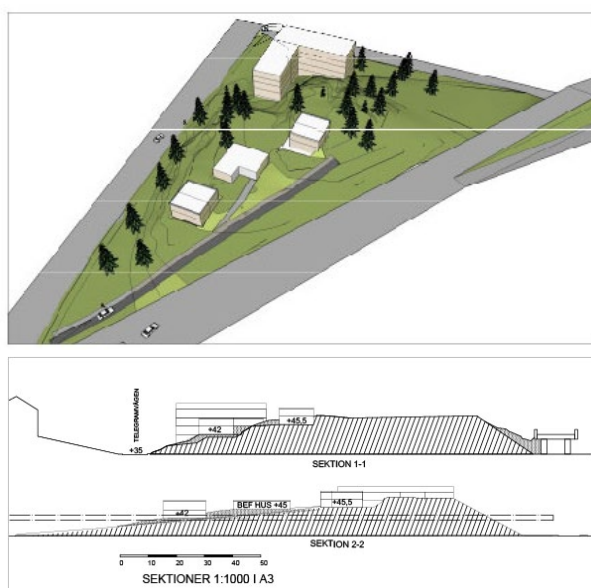
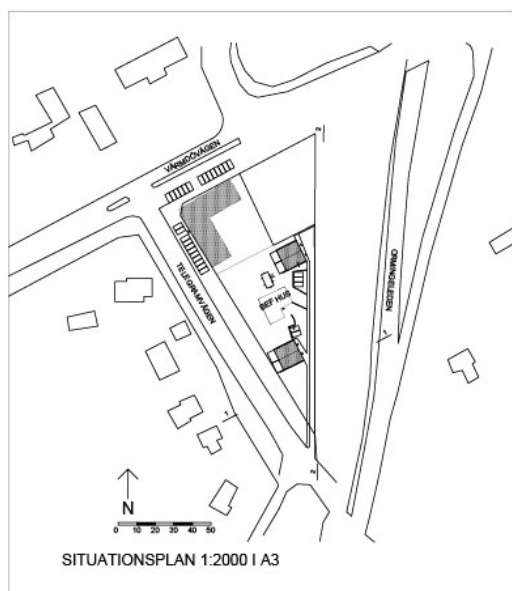
Idag omfattas fastigheterna inte av någon detaljplan. Direkt angränsande område är i huvudsak inte tidigare planlagt, med undantag för Värmdövägen där en byggnadsplan (B 77) gäller från 1941, vilken anger användningen gatumark. Planens genomförandetid har gått ut. I närområdet har ett flertal fastigheter inom detaljpanelöst område avstyckats till en minsta fastighetsstorlek om cirka 750 kvadratmeter.



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

Sökandens förslag

Planenheten mottog den 22 november 2017 en begäran om planbesked för fastigheterna Tollare 1:136, 1:138 och 1:139. Inledningsvis lämnade sökanden in ett förslag som tog i anspråk kommunägd mark längs Ormingeleden och Värmdövägen på fastigheterna Tollare 1:137 och Lännersta 10:1, vilka bedömdes ligga inom tunnelbanans influensområde och därför strida mot översiktsplanen. Den 9 januari 2019 kompletterades planansökan med nya skisser som enbart föreslår bebyggelse på privat mark.



Sökandens förslag på ny bebyggelse

Föreslagen markanvändning är bostadsändamål. Mot Värmdövägen föreslås ett flerbostadshus i fem våningar med lokaler i bottenvåning, vilket enligt förslaget möjliggör

cirka 24 bostadslägenheter. Höjden mellan Telegramvägen och Ormingeleden föreslås förtätas med två parhus. Parkering föreslås i huvudsak ske på kommunägd mark längs Värmdövägen (där parkering till *Sonjas kiosk* sker i dagsläget), tillsammans med ett mindre antal parkeringsplatser i anslutning till parhusen.

Planenhetens bedömning

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

Planenheten bedömer att sökandens förslag överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan om en medeltät stadsbebyggelse med blandade funktioner och en bebyggelsehöjd på mellan två till sex våningar med förtätning utefter Värmdövägen. Planenheten bedömer vidare att fastigheten Tollare 1:136 är lämplig för förtätning med flerbostadshus med hänsyn till närområdets karaktär med intilliggande flerbostadshus på norra sidan av Värmdövägen, samt det centrala läget inom cirka 400 meter till Orminge centrum och 50 meter till busshållplats Telegramvägen. Sökandens förslag anger ett våningsantal på fem våningar, vilket utgör en inriktning för att en planläggning ska vara möjlig att påbörja. Inom ramen för planarbetet utreds sedan lämpligt våningsantal med hänsyn till exempelvis buller-, dagsljusförutsättningar, och relationen till omkringliggande villabebyggelse på Telegramvägen.

För fastigheterna Tollare 1:138 och 1:139 bedöms en förtätning som lämplig dels på grund av det centrala läget, samt att förtätning liknande sökandens förslag redan har skett i närområdet i form av avstyckningar. Ett positivt planbesked bedöms därför principiellt följa den utveckling som skett på andra fastigheter nära centrala Orminge.

I sökandens förslag föreslås parkeringsplatser på kommunägd mark. Planenhetens bedömning är att dessa bör inrymmas inom sökandens fastighet. Placering och antal parkeringsplatser samt deras påverkan på exempelvis dagvattenhantering behöver utredas vidare under planprocessen. Med hänvisning till fastigheternas läge nära Värmdövägen och Ormingeleden måste planprocessen även hantera risker gällande trafik med farligt gods, samt säkerställa att miljö kvalitetsnormer angående luftkvalitet (partiklar) och riktvärden för trafikbuller uppfylls. En bullerutredning är sedan tidigare utförd på de två föreslagna parhusen, vilken visar att riktvärden för buller kan uppfyllas med vissa bullerdämpande åtgärder.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Beslut om ett positivt planbesked bedöms innebära en viss förbättring av området sett ur brottsförebyggande perspektiv. En framtida planläggning som möjliggör förtätning av området skulle kunna ge positiva konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv samt öka

den upplevda tryggheten. Området mellan Värmdövägen och Telegramvägen består idag till stor del av parkering för besökare till Sonjas kiosk, och är obefolkad under stora delar av dygnets mörka timmar.

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 då förslaget överensstämmer med översiktsplanen. 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

Beslut om ett positivt planbesked bedöms inte ge några negativa konsekvenser för barn. Vid en framtida planläggning bedöms nya bostäder skapa ett behov av cirka 7 förskoleplatser.

Planenheten

Jonas Eriksson
Ansvarig planarkitekt

Viktor Wallström
Planarkitekt

Bilagor

- Sökandens skrivelse
- Skissförslag på ny bebyggelse