

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Björkdungen 2 (Edsviksvägen 49)

Ärendet

Fastighetsägarna till fastigheten Björkdungen 2 har inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

Björkdungen 2 är belägen i Klingsta i kommundelen Danderyd och omfattar 1 526 kvadratmeter. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad i ett plan med inredd vind samt en suterrängvåning. Den huvudsakliga användningen inom fastigheten är industri med fyra inhyrda verksamheter.

I ansökan föreslås att den befintliga byggnaden inom fastigheten byggas till och om för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Sökanden har ingen färdig projektidé eller ett framtaget bebyggelseförslag utan är flexibel för att en utformning arbetas fram planprocessen. Byggnadens volym och antal lägenheter som är lämpligt på platsen behöver utredas utifrån platsens förutsättningar, antal lägenheter som presenteras i ansökan bedöms vara för stort. En lämplig utformning av bebyggelseförslaget utreds och arbetas fram under planprocessen.

Inom fastigheten har det tidigare funnits en kemptvätt som avvecklades 2017 och fastigheten bedöms vara ett misstänkt förorenat område inom riskklass 2. Utförda undersökningar av mark och inomhusluft visar på generellt låga värden och risk-klassningen av objektet kommer troligen att sänkas. Trots det behövs det sannolikt utföras markmiljöundersökningar i en planprocess. Andra frågor som behöver utredas i en planprocess är bland annat gestaltning, parkering, dagvatten, översvämning och buller.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Björkdungen 2. Området bedöms lämpligt för bostadsutveckling och förslaget kan verka positivt för området som helhet. Utvecklingen stämmer även överens med översiktsplanen som anger att området ska utgöras av sammanhållen bebyggelse.

Inför ett eventuellt beslut om planuppdrag, samt under planprocessens gång, behöver förslaget utvecklas och omarbetas.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att lämna ett positivt planbesked och avser att inleda en planprocess med syfte att möjliggöra bostäder i form av flerbostadshus. Byggnadsvolym och antal lägenheter behöver utredas i planprocessen. Det antal lägenheter som presenteras i ansökan bedöms vara för stort och lägenheternas storlek för små.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Bakgrund

Fastighetsägarna till fastigheten Björkdungen 2 har inkommit med en ansökan om planbesked. Syftet med ansökan är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten.

Björkdungen 2 är belägen i Klingsta i kommundelen Danderyd och omfattar 1 526 kvadratmeter. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad i ett plan med inredd vind samt en suterrängvåning. Huvudbyggnaden är i suterrängplanet sammanbyggd med en komplementbyggnad i en våning. Huvudbyggnaden uppfördes ursprungligen 1957 och efter det har om- och tillbyggnader genomförts i omgångar mellan 1962–2013.

Idag är den huvudsakliga användningen inom Björkdungen 2 industri med fyra inhyrda verksamheter, bland annat nyttjas lokalerna av en smedja och som kontor. Det finns även en bostadslägenhet i huvudbyggnaden som delvis nyttjas som övernattningslägenhet av en av hyresgästerna. Verksamheterna inom fastigheten genererar en del trafik och transporter i området.

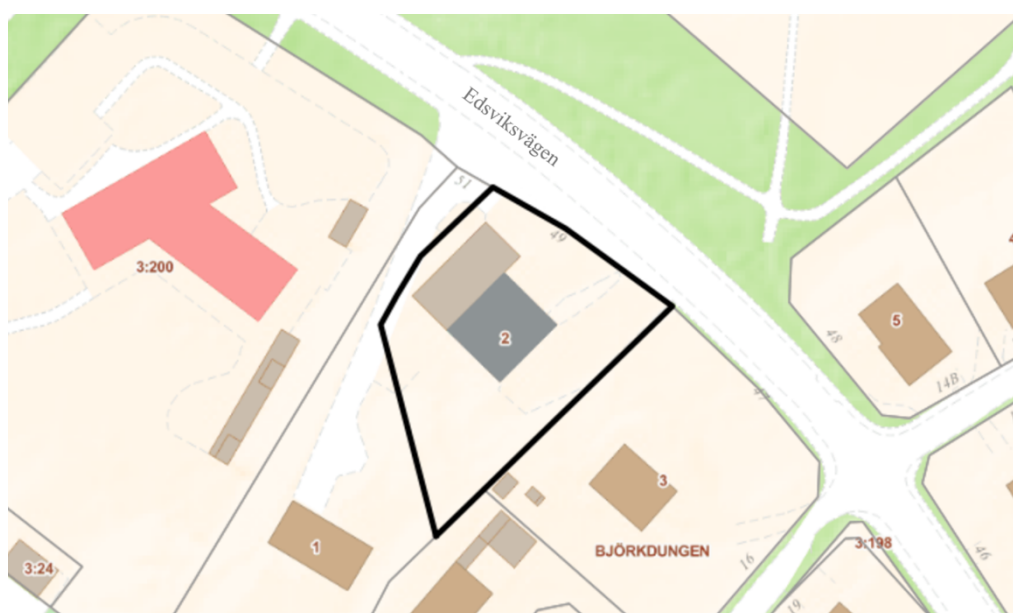


Bild 1. Fastigheten Björkdungen 2.

Föreslagen utveckling

Enligt ansökan önskar sökanden att de befintliga byggnaderna inom fastigheten byggs om för att kunna möjliggöra ny bostadsbebyggelse i form av lägenheter i flerbostadshus med mindre verksamheter i bottenplan. Sökanden föreslår att tre våningar mot gata med ett flackare tak bör möjliggöras för huvudbyggnaden. Befintlig komplementbyggnad, sammanbyggd med huvudbyggnaden, föreslås byggas till så att höjden motsvarar huvudbyggnadens nya föreslagna höjd. Beroende på utformning och storlek uppskattas att cirka 20 små lägenheter kan inrymmas enligt sökanden. Yta för anordning av uteplats föreslås på baksidan av huvudbyggnaden.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Sökanden har ingen färdig projekttid eller ett framtaget bebyggelseförslag utan är flexibel för att en utformning arbetas fram i en planprocess. En lämplig utformning av bebyggelseförslaget utreds och arbetas fram inför ett eventuellt planuppdrag samt vidare under planprocessen. Även utveckling av annan användning än bostäder skulle kunna vara aktuellt för fastighetsägaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2022, ska områdets användning utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse. Ansökan går i linje med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

För Björkdungen 2 gäller detaljplan S371 från 1976. Detaljplanen anger att en femtedel av fastigheten får bebyggas, vilket motsvarar cirka 300 kvadratmeter. Fastigheten är planlagd för användningen bostads- och handelsändamål. Om nämnden finner det lämpligt kan även hantverksändamål tillåtas. Detaljplanen tillåter ett fristående hus och att en bostadslägenhet får inrymmas inom huvudbyggnaden. Huvudbyggnaden regleras till en (1) våning med högsta tillåtna byggnadshöjd 4,5 meter. Närmast gatan är delar av fastigheten reglerad med prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas.

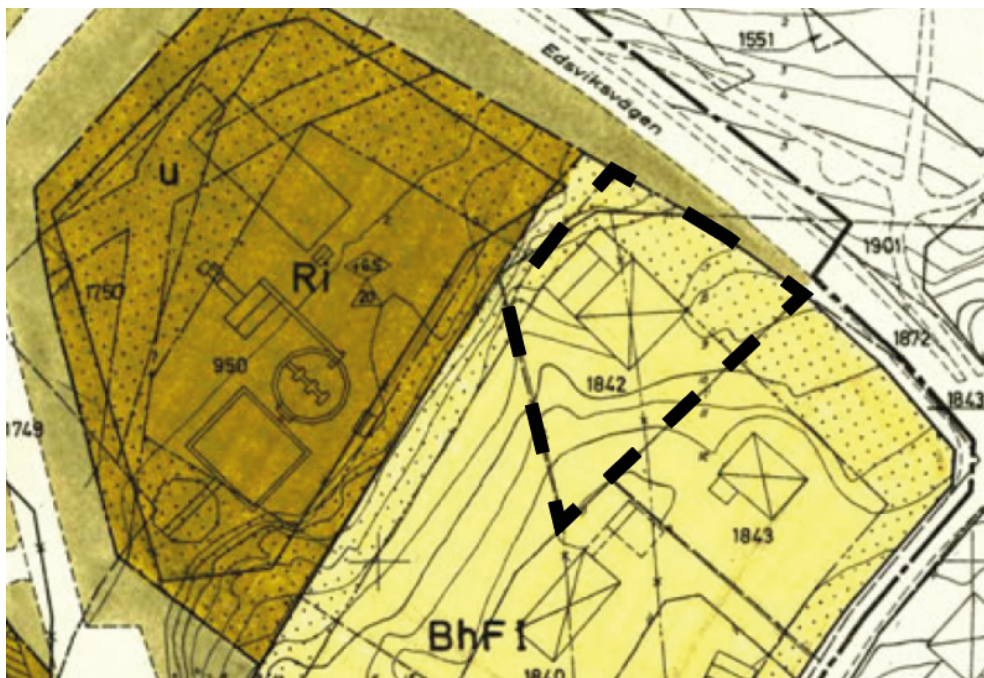


Bild 2. Utsnitt från detaljplan S371 med Björkdungen 2 markerad.

Det råder planstridigt utgångsläge för fastigheten då byggnaden omfattar mer än en femtedel av fastigheten. Fastigheten är även planstridig gällande våningsantal och troligtvis byggnadshöjd. Komplementbyggnaden som är sammanbyggd med

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

huvudbyggnaden är delvis placerad på prickmark. I samband med föreslagna förändringar i plan- och bygglagen under hösten 2025 kommer eventuellt planstridigt utgångsläge inte längre att omfatta en åtgärd om det har gått mer än 15 år sedan detaljplanens genomförandetid gått ut.

Gällande tomtindelning för Björkdungen är fastställd 1977.

Planeringsförutsättningar

Natur, bebyggelse och omgivning

Björkdungen 2 var ursprungligen en villafastighet belägen i Klingsta i kommundelen Danderyd längs Edsviksvägen. Marken inom fastigheten består till stor del av hårdgjorda ytor samt trafik- och parkeringsytor mot gata och vid infartsväg till bakomvarande fastighet. I den södra spetsen av fastigheten finns en gräsyta som motsvarar cirka en femtedel av fastighetsytan med blandad grönska och berg i dagen. Denna yta disponeras på annat vis än utifrån fastighetsgränsens läge, en del mark nyttjas av grannen respektive en del av grannens mark nyttjas av Björkdungen 2.



Bild 3 och 4. Fastigheten Björkdungen 2 sett från Edsviksvägen.

Den omkringliggande bebyggelsen består främst av villor. Direkt intill fastigheten i öster finns en förskola, Montessoriförskolan Svalan. Fastigheten ligger även i nära anslutning till Kvarnparken med träd och buskage, Kvarnparksbadet, idrottsplatsen Danderydsvallen samt kollektivtrafikförbindelser. Mörby centrum ligger cirka 1,5 km öster om området.

Markföroreningar

Björkdungen 2 bedöms vara ett misstänkt förorenat område inom riskklass 2, vilket innebär en stor risk för människa och miljö. Inom fastigheten har det tidigare funnits en kemtvätt som avvecklades 2017. Med anledning av avvecklingen förelades

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

verksamhetsutövaren, av kommunen, att undersöka om kemtvätsverksamheten har orsakat föroreningar i såväl byggnad som mark eller grundvatten.

I september 2018 fick kommunen en miljöteknisk undersökningsrapport som påvisade viss påverkan från kemtvätten i grundvatten och i marken under byggnadens betongplatta. Kommunen bedömde då att det krävdes kompletterande undersökningar av inomhusluften då det vistas människor i lokalerna. Verksamhetsutövaren förelades om att utföra undersökningar under 2024. Föreläggandet överklagades till mark- och miljödomstolen som avlog överklagandet. Prövningstillstånd i mark- och miljööverdomstolen beviljades inte. Verksamhetsutövaren utförde långtidsprovtagning av inomhusluft under sommaren 2025 där resultatet visar på halter under riktvärdena.

Med anledning av den tidigare markanvändningen inom fastigheten behöver markföroreningar utredas vid ett detaljplanearbete. Det behöver även utredas om sanering är möjlig. Vid framtagande av ny detaljplan krävs att markföroreningar bedöms vara på en så pass låg nivå att det anses lämpligt för bostadsbebyggelse, så kallad *känslig markanvändning*.

Buller

Enligt bullerkartering från 2023 är bullernivåerna för fastigheten ca 60–65 dBA ekvivalent nivå närmast gatan. Inom större delen av fastigheten är bullernivån under 60 dBA och på baksidan av byggnaden ligger nivåerna mellan 45–50 dBA. Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad. Motsvarande nivå för bostäder mindre än 35 m² är 65 dBA. I en planprocess behöver det utredas hur bullernivåerna ska hanteras så att situationen inte försämras och att lägenheter utformas på lämpligt sätt.

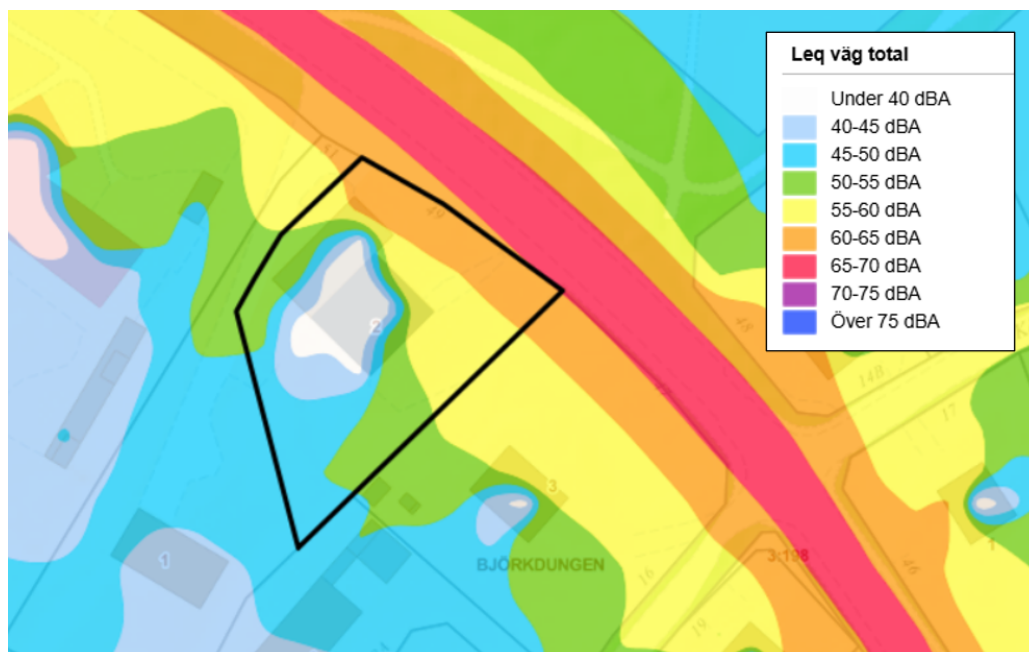


Bild 5. Kartbild över ekvivalent ljudnivå inom Björkdungen 2.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöhandbok har byggnaden inom Björkdungen 2 pekats ut som en byggnad med visst kulturhistoriskt värde. Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården eller är utpekad som bevarandeområde.

Parkering

Inom fastigheten finns parkering med ca 10 bilplatser sydost om huvudbyggnaden. Bilar parkeras även framför byggnaden i anslutning till verksamheternas entréer.

För bostadsutveckling inom området bedöms bilparkeringstalet preliminärt ligga mellan 0,8–1,0. Parkeringsbehovet för bostäder behöver tillgodoses inom den egna fastigheten samt anpassas utifrån lägenhetsfördelning. Kommunens arbete med parkeringsfrågor innebär bland annat att främja hållbara resor, samnyttjande och parkeringsgarage. I en planprocess behöver parkeringsfrågan utredas vidare.

Översvämning

Enligt länsstyrelsens skyfallskartering från 2021 finns risk att en mindre vattenmängd flödar intill huvudbyggnaden vid skyfallsregn. Det är dock i mycket begränsad omfattning och fastigheten riskerar inte att översvämmas vid skyfall eller ökad havsnivå utifrån nuvarande förutsättningar. Ett omfattande område nordväst om fastigheten kring Nora träsk och Kvarnparken riskeras däremot att översvämmas vid skyfall. I en detaljplanprocess behöver därmed översvämningsrisken undersökas för att säkerställa att nuvarande situation utanför fastigheten inte försämras.

Dagvatten

Björkdungen 2 består till stor del av hårdgjorda ytor, vilket begränsar markens naturliga infiltration och för en god boendemiljö bör grönska tillskapas. För att säkerställa god dagvattenhantering behöver utredningar tas fram i en planprocess.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Björkdungen 2. Den sammanfattande bedömningen utifrån ovan förutsättningar är att platsen bedöms lämplig för bostadsutveckling och förslaget kan verka positivt för området. Utvecklingen stämmer även överens med översiktsplanen som anger att området ska utgöras av sammanhållen bebyggelse. Bebyggelseutveckling för bostäder inom fastigheten kan även skapa förutsättningar för en mer grön och förbättrad boendemiljö i området som helhet.

Inför ett eventuellt beslut om planuppdrag, och under planprocessens gång, behöver förslaget utvecklas och omarbetas. Antal lägenheter som är lämpligt inom fastigheten behöver utredas utifrån parkeringsmöjligheter och påverkan på omgivningen. Fastigheten har en begränsad area samt är direkt angränsande till gata och infartsväg. Det ytkrävande behovet med 20 lägenheter som sökanden föreslår i ansökan bedöms därför olämpligt. Vad gäller våningsantal bedömer förvaltningen att ungefär tre våningar är lämpligt på platsen. En utformning av bebyggelseförslaget behöver utredas

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

och arbetas fram under planprocessen. Även annan utveckling än enbart bostäder skulle kunna vara möjligt på platsen, ett sådant ställningstagande görs inför planuppdrag.

Inom Björkdungen 2 har det tidigare funnits en kemtvätt som avvecklats. Fastigheten bedöms vara ett misstänkt förorenat område inom riskklass 2, vilket innebär en stor risk för människa och miljö. Utförda undersökningar av mark och inomhusluft visar på generellt låga värden och riskklassningen av objektet kommer troligen att sänkas. I en planprocess behövs trots det sannolikt markmiljöundersökningar göras och markföroreningar utredas vidare för att säkerställa markens lämplighet för ändrad markanvändning. Utredningarna visar även om sanering är ekonomiskt och tekniskt genomförbart. För att bostadsbebyggelse ska anses lämpligt kan sanering komma att krävas. Andra frågor som behöver utredas i en planprocess är bland annat parkering, dagvatten, översvämning och buller.

Beroende på vad som bedöms mest lämpligt kan en ny detaljplan tas fram eller en ändring av den gällande detaljplanen göras. En planprocess bedöms kunna inledas tidigast under 2026 och avslutas inom cirka två år efter påbörjandet.

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga. Vid en eventuell planprocess behöver barn och ungas påverkan utredas.

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Sökanden debiteras enligt kommunens taxa för framtaget planbesked.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2–5 §§ Plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Björkdungen 2 (Edsviksvägen 49) daterad 2025-05-30
2. Komplettering av ansökan om planbesked för Björkdungen, Ritning våning 1 och 2, daterad 2025-04-15
3. Ansökan om planbesked för Björkdungen 2, daterad 2025-03-02

Expedieras
Sökanden