

2025-09-18

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2024-01019

Bevarande av befintliga bebyggelseområden i Björknäs och Eknäs – utredning av planområden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

1. Kommunstyrelsen godkänner att utredning med föreslagna detaljplaneområden kan ligga till grund för ett bevarande av befintliga bebyggelseområden i Björknäs och Eknäs.
2. Kommunstyrelsen uppdrar åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplaner för planlösa områden, under förutsättning att kommunfullmäktige beviljar medel i samband med kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2026-2028.

Sammanfattning av ärendet

En utredning har genomförts med syfte att kartlägga behovet av detaljplanläggning i Björknäs och Eknäs. Utredningen presenterar förslag till nya detaljplaneområden med prioriteringsordning. Syftet med detaljplanerna är att bevara befintliga bebyggelseområden och säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer, i enlighet med intentionerna i områdesplanen för Björknäs och Eknäs. Områden som idag saknar detaljplan prioriteras.

Sju nya detaljplaneområden föreslås inom områden som idag saknar detaljplan. Förslaget innebär att påbörja planläggningen i de stora villaområdena i Björknäs, sedan de synliga kustområdena med kulturmiljövärden vid Skurusundet och därefter Eknäs centrum och villaområdet norr om Skurubron.

Att modernisera gällande äldre planer föreslås inte prioriteras i dagsläget, då behovet inte bedöms vara särskilt stort och en ändrad lagstiftning inom området pågår. För områdena längs Värmdöleden och Värmdövägen föreslås planläggning hanteras i samband med planläggning av områdesplanens utpekade stadsbyggnadsprojekt.

Framtagande av utredningen samt efterföljande detaljplaner finansieras med kommunala medel.

Ärendet

Bakgrund och tidigare beslut

Björknäs och Eknäs omfattas i gällande översiktsplan (2018) av ”medeltät stadsbebyggelse” (delområde Bm2) och är en del av översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi ”Utveckla Nackas lokala centrum och deras omgivning”. Den gällande översiktsplanen har bedömts inte ge tillräcklig vägledning för önskad omfattning av utveckling i Björknäs och Eknäs och därmed vara inaktuell för området. Mot bakgrund av detta togs *Områdesplan för Björknäs och Eknäs* fram och antogs av kommunstyrelsen den 3 juni 2024, §158.

I samband med antagandet av områdesplanen gav kommunstyrelsen uppdrag åt planenheten att inleda arbete med att starta planarbete för de områden i Björknäs som är planlösa eller har gamla detaljplaner, med huvudsyftet att bekräfta dagens markanvändning och säkra grönområden och värdefulla kulturmiljöer. Enligt beslutet skulle planenheten återkomma med avgränsning av området samt kostnader och tidplan för arbetet.

Planenheten fick även uppdrag att ta fram en utredning med förslag till vilka områden som ska detaljplaneläggas med ovan beskrivna syfte, med tidplan och kostnadsuppskattning (kommunstyrelsen den 5 maj 2025, §118). I uppdraget ingick att prioritera de områden som idag är planlösa för att minimera riskerna för en oönskad utveckling av området.

Utredning om planläggning för bevarande av befintliga bebyggelseområden

En utredning har genomförts med syfte att kartlägga behovet av detaljplaneläggning i Björknäs och Eknäs. Utredningen presenterar förslag till nya detaljplaneområden med utgångspunkt att prioritera områden som idag saknar detaljplan och där effekten av planläggning blir störst, för att befintliga bebyggelseområde ska bevaras. Ett förslag till prioriteringsordning har tagits fram, som innebär att påbörja planläggning i de stora planlösa villaområdena i Björknäs (tre detaljplaner), sedan de synliga kustområdena med höga kulturmiljövärden vid Skurusundet (två detaljplaner) och därefter Eknäs centrum och villaområdet norr om Skurubron (två detaljplaner). Se kartbild med indelning och beskrivning av varje delområde i bilagd utredning.

I utredningsområdet finns cirka 70 gällande planer som översiktligt analyserats för att bedöma eventuellt behov av modernisering. Dialog har förts med bygglovenheten om problem med bland annat planstridigheter, och med kommunantikvarie om hur kulturmiljövärden skyddas i nuläget. Även regeringens förslag till nya bygglovregler har beaktats, om lättnader kring planstridigt utgångsläge och utökade möjligheter för så kallade ”attefallshus” i planlösa områden, vilka förväntas träda i kraft i december 2025.

Utifrån att det inte förefaller finnas omfattande problem med planstridigheter i gällande planer, att framtagande av detaljplaner är kostsamt och skattemedelsfinansierat samt sett till förslag till nya bygglovregler, bedöms detaljplanläggning ge störst effekt i idag planlösa områden och således föreslås dessa områden prioriteras. Därmed föreslås ingen modernisering av gällande planer i dagsläget, och innan effekterna av nya lagstiftningen analyserats. För utredningsområdena längs Värmdöleden och Värmdövägen föreslås planläggning hanteras i samband med planläggning av områdesplanens utpekade stadsbyggnadsprojekt.

Behov av utredningar för detaljplaner

Vid framtagande av detaljplanerna behövs inventering av befintlig bebyggelse för att kunna avgöra vilken bygg rätt som ska regleras i detaljplan. Inventering blir tidsmässigt och kostnadmässigt omfattande då varje enskild fastighet behöver analyseras utifrån olika kartunderlag och eventuella bygglov om sådana finns bevarade. Vidare behövs i detaljplanearbetet flertalet utredningar såsom trafikbuller, skyfall och utredning av osäkra fastighetsgränser samt fastighetsrättsliga frågor. I delar av området behövs inmätning av värdefulla träd för att kunna införa skydd för vegetation. Produktion av grundkarta kan också förväntas bli ett omfattande arbete och därmed kostsamt, sett till de stora planområdena samt att fastighetsgränser och fastighetsrättsliga frågor behöver utredas.

Tidplan och planarbetets bedrivande

Nedan följer föreslagen tidplan.

Godkännande av utredning	oktober 2025
Detaljplanering område A, B och C	2025-2028
Detaljplanering område D, E, F och G	2026-2029

Arbetet med framtagande av detaljplanerna förväntas ta i snitt 3 år per detaljplan. Start av detaljplanering förutsätter att kommunfullmäktige beviljar medel i samband med kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2026-2028.

Detaljplanerna förväntas kunna tas fram med standardförfarande samt startas och antas av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser

Arbetet med utredningen och framtagande av detaljplanerna finansieras med kommunala medel. Planavgifter från fastighetsägare kan tas ut i samband med eventuella framtida bygglov. Intäkter från planavgifter förväntas dock bli liten eftersom detaljplanernas syfte är att bekräfta dagens nyttjande av marken utan några större utökningar av byggrätter.

Kostnaden för detaljplanerna uppskattas till cirka 2,5 miljoner kronor styck. Start av planarbete förutsätter att kommunfullmäktige beviljar medel i samband med kommunfullmäktiges beslut om mål och budget för 2026-2028. Planenheten har sökt 5,0 miljoner kronor för start av aktuella detaljplaner under 2026.

Konsekvenser för barn

Att detaljplanelägga i enlighet med utredningen bedöms få positiva konsekvenser för barn. I detaljplanerna kan bevarande av viktiga grönområden och naturvärden säkerställas. Att grönområden finns kvar utan att bebyggas bedöms som positivt särskilt eftersom det finns relativt få parker och lekplatser i Björknäs och Eknäs. Bevarade grönområden är även positivt för mikroklimat och för att motverka värmeöar, vilket bedöms gynna möjligheter till utevistelse för barn. Vidare kan de nya detaljplanerna innebära en begränsning av förtätning generellt, vilket bedöms vara positivt sett till att ytor för lek och utevistelse inte byggs bort. Å andra sidan begränsas möjligheter till ökat bostadsutbud inom detta område vilket kan påverka även barn.

Konsekvenser för klimat och miljö

Syftet med utredningen och efterföljande detaljplaner är att bekräfta dagens nyttjande av marken. I och med att kommande detaljplaner inte syftar till att ny bebyggelse ska tillkomma i någon större utsträckning, bedöms detaljplaneläggningen främst innebära positiva konsekvenser för klimat och miljö. En begränsning av tillkommande bebyggelse skulle kunna innebära att växthusgasutsläpp och resursförbrukning vid byggnationer begränsas, och att mer grönska mellan bebyggelsen sparas. Befintliga grönområden avses bekräftas i detaljplan som allmän plats natur och eventuell värdefull vegetation på enskilda fastigheter kan skyddas där det bedöms lämpligt. Bevarad grönska är positivt för biologisk mångfald, lokalklimat och människors hälsa.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 18 september 2025

Utredning av planområden, upprättad september 2025

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Emilie Warsell
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- -