

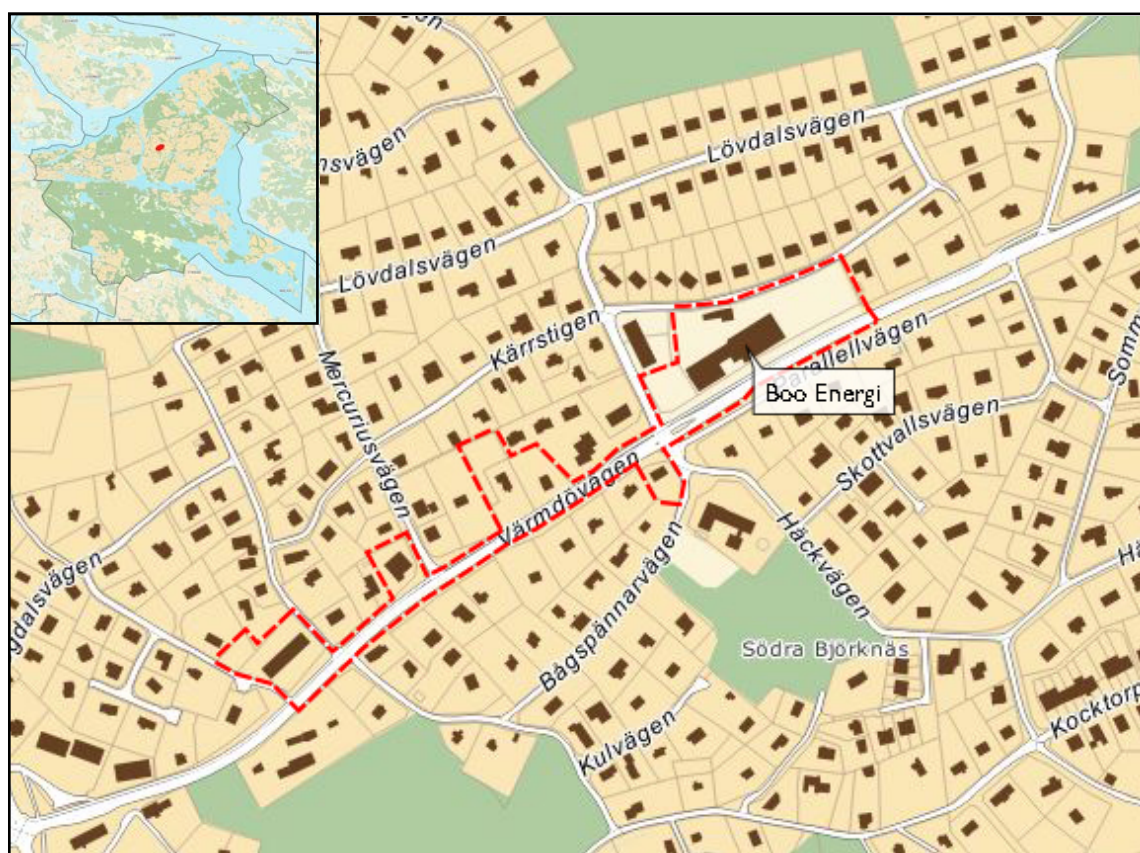
2018-04-18

## STARTPROMEMORIA Björknäs-Värmdövägen

Dnr KFKS 2017/1054  
Dnr KFKS 2017/1029  
Björknäs-Värmdövägen  
Standardförfarande

### Björknäs-Värmdövägen

Stadsbyggnadsprojekt för Björknäs-Värmdövägen,  
i kommundelen Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets preliminära avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## I Sammanfattning

Detta stadsbyggnadsprojekt syftar till att möjliggöra förtätning och utveckling av delar området längs Värmdövägen, mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, med blandad bostadsbebyggelse och verksamheter, där planbesked och intresseförfrågningar inkommit.

Flera fastighetsägare i området har tagit initiativ till fastighetsutveckling från 2015 fram tills idag, dels genom formella ansökningar om planbesked för bostads- och blandad bebyggelse, dels genom förfrågningar via e-post och telefon. Planenheten bedömer att det finns intresse av förtätning och utveckling i området som inte kan tillgodoses på grund av gällande detaljplaner. Översiktsplanen anger området som medeltät stadsbebyggelse och som lämpligt för förtätning.

En utredning av omoderna detaljplaner i kommunen från 2016-2017 har visat att det runt Värmdövägen finns flera icke detaljplanelagda områden och områden som omfattas av stadsplaner och byggnadsplaner med omoderna eller svårtolkade bestämmelser. Genom stadsbyggnadsprojektet detaljplaneläggs delar av dessa områden. Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för 50-100 lägenheter på privat mark.

Kommunen kommer inleda projektet med att bjuda in de fastighetsägare som ansökt om planbesked och meddelat intresse till en dialog, för att fånga upp önskemål. Två alternativa samrådsförslag med olika karaktär kommer att tas fram.

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, exploateringsbidrag ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna ska bekosta all byggnation- och anläggningskostnader på kvartersmark. De allmänna anläggningarna som ska byggas är i huvudsak utfarter från kvartersmark. Exploatörerna ska bekosta de allmänna anläggningarna. Medel för stadsbyggnadsprojektet i tidigt skede på 4 mkr är tilldelat projektet KSSU 2017-12-05. Budget för hela projektet begärs i samband med utbyggnads-PM.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets övergripande syfte är att:

- möjliggöra förtätning och utveckling av delar av området längs Värmdövägen mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, där planbesked och intresseförfrågningar inkommit, med blandad bostadsbebyggelse och verksamheter,
- studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen för att få en levande gatumiljö,

## 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- möjliggöra byggrätter för 50-100 lägenheter på privat mark i enlighet med inkomna planbesked och intresseförfrågningar.

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *En god ljudmiljö*  
På grund av områdets bullerstörda läge intill Värmdövägen behöver ljudmiljön prioriteras.
- *Hållbart resande*  
Hållbart resande har goda förutsättningar att uppfyllas genom att förtätning kan ske i kollektivtrafiknära lägen.
- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*  
För att kunna utveckla och förstärka de blandade funktioner som i dag finns längs Värmdövägen, är det viktigt att lokaler för handel och service tillskapas. Projektområdet ligger inom 300 meter från Björknäs centrum och drygt 1 kilometer från Orminge centrum.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Under 2016-2017 gjordes en kartläggning av omoderna detaljplaner i kommunen som pekade ut området kring Värmdövägen, öster om Björknäs centrum där det finns flera ej detaljplanelagda områden och områden som omfattas av stadsplaner och byggnadsplaner med omoderna eller svårtolkade bestämmelser, som ett prioriterat område för åtgärder. Flera fastighetsägare längs aktuellt område har under de senaste åren visat intresse för att bland annat uppföra flerbostadshus, vilket inte kan tillgodose på grund av gällande planer.

I översiktsplanen Hållbar framtid i Nacka, 2012, anges Värmdövägen som ett lämpligt område för förtätning inom kommundelen Boo. Den kommande revideringen av översiktsplanen innebär ingen förändring för detta område.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav planenheten i uppdrag genom beslut den 22 mars 2017 § 66 att initiera planarbete för att åtgärda omoderna detaljplaner i ett eller två av de områden som planenheten i kartläggningen pekade ut som prioriterade. Björknäs-Värmdövägen var ett av dessa områden.

## 3 Förutsättningar

### 3.1 Området

#### 3.1.1 Projektområdets preliminära avgränsning/läge

Projektområdet omfattar preliminärt fastigheterna som direkt angränsar till Värmdövägen och som har inkommit med planbesked eller intresseförfrågan: Björknäs 1:239 och 1:443, Björknäs 1:860, Björknäs 1:560, Björknäs 1:980, Björknäs 1:376, Björknäs 1:360 och Björknäs 1:427. Avgränsningen ska studeras och definieras under planarbetet.



*Lila färgfält visar fastigheter längs den aktuella sträckan där planbesked/intresseanmälningar inkommit.*

#### 3.1.2 Fastigheter och bebyggelsestruktur

Det preliminära projektområdet sträcker sig längs Värmdövägen, cirka 500 meter mellan Solhöjdsvägen och fastigheten Björknäs 1:860, där Boo Energi har kontorslokaler. Inom området angränsar ett tjugotal fastigheter direkt till Värmdövägen. Området består i huvudsak av villabebyggelse, men enstaka flerbostadshus finns i anslutning till Vintervägen och Solhöjdsvägen. Inom området finns några verksamheter, bland annat Boo Energi, en pizzeria och en golv- och kakelbutik.

#### 3.1.3 Planbesked och önskemål om fastighetsutveckling

Kommunen har fått in ett antal ansökningar om planbesked och genom e-post och telefon har önskemål uttryckts från områdets fastighetsägare angående fastighetsutveckling. I direkt anslutning till Värmdövägen har initiativen gällt flerbostadshus och/eller radhusbebyggelse (fastigheten Björknäs 1:560: flerbostadshus om 12 lägenheter med handel i bottenvåning, fastigheterna Björknäs 1:980, Björknäs 1:360 och Björknäs 1:376: fastighetsammanslagning

och uppföra flerbostadshus om 450 kvadratmeter i fyra våningar, fastigheten Björknäs 1:427: bostäder).

Under 2016 har positivt planbesked meddelats för ett flerbostadshus i form av punkthus på 4–6 våningar alternativt lamellhus på 2–3 våningar inom fastigheterna Björknäs 1:239 och 1:443 på Lövdalsvägen 1 A-C/Solhöjdsvägen 13.

Boo Energi har under 2017 meddelat intresse av att uppföra studentbostäder bredvid kontorsbyggnaden på fastigheten Björknäs 1:860.

### **3.1.4 Kulturmiljö**

Fornlämningsregistret har inom området listat en fornlämning i form av milstolpe från nyare tid (efter 1520) vilken är placerad vid Värmdövägen 641 vid vägkanten, söder om fastigheten Björknäs 1:983.

### **3.1.5 Topografi**

Värmdövägen sträcker sig, mellan Björknäs Centrum och Orminge Centrum, upp på en svagt sluttande höjd, med högsta punkten i områdets mitt. Flera berghällar angränsar mot vägen och lutningen är därför på flera platser kraftig direkt vid vägkanten.

### **3.1.6 Mobilitet och infrastruktur**

Värmdövägen trafikeras av flera busslinjer mellan Slussen och Orminge. Busshållplatsen Skottsvallsvägen ligger inom projektområdet, i höjd med Vintervägen. Från Centralplan, väster om projektområdet, ansluter bussen direkt till Värmdöleden och det tar cirka 5 minuter till Nacka Trafikplats och 17 minuter till Slussen.

## **3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer**

### **3.2.1 Regional utvecklingsplan**

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF 2010) pekar ut Björknäs och Orminge som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Enligt RUF bör utveckling inom denna typ av bebyggelsestruktur stimuleras så att stadsbygden blir sammanhängande och tät, med blandade funktioner och varierande urbana kvaliteter för olika grupper. Det bör också finnas goda kollektiva förbindelser till de regionala stadskärnorna.

### **3.2.2 Översiktsplan**

Området är i gällande översiktsplan Hållbar framtid i Nacka, 2012, och i kommande revidering av översiktsplanen, angiven som medeltät stadsbebyggelse. Medeltät stadsbebyggelse bör ha alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Inriktningen för ny bebyggelse är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar, men högre hus kan förekomma i vissa lägen. Inom områden för medeltät stadsbebyggelse förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som i vissa lägen bör bevaras. För delområdet Björknäs-Eknäs (Bm2 i översiktsplanen) anges att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig längs Värmdövägen och i centrala Björknäs. I Björknäs bör mark avsättas för tunnelbana, och ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark bör inte tillkomma närmast Värmdöleden och Ormingeleden.

### 3.2.3 Gällande planer

Delar av området omfattas av stadsplaner och delar av området är inte planlagda. Av inkomna planbesked och intresseförfrågningar inom projektområdet omfattas tre stycken fastigheter av stadsplaner, S 70, S 275 och S 303, och fyra stycken är planlösa.

### 3.2.5 Väg & trafikprojekt

Trafikverkets vägplan för Nya Skurubron vann laga kraft i december 2016, vilket innebär att en ny bro kommer byggas 15–20 meter söder om nuvarande Skurubro. För Värmdövägen innebär det att vägen kommer kopplas på den äldre bron, vilken kommer fungera som en kompletterande lokalgata till Värmdöleden som leds om över den nya bron. Nya Skurubron förväntas vara klar för trafik 2021.

Längs Värmdövägen byggs en gång- och cykelbana ut längs hela områdets sträckning, efter beslut av kommunfullmäktige i Nacka den 16 november 2015. Första etappen mellan Boovägen och Kanholmsvägen påbörjades 2016. Projektets andra etapp mellan Kanholmsvägen och Björknäs Centrum har ej ännu beslutad byggstart.

Värmdöleden, cirka 300 meter söder om projektområdet, utgör primär väg för farligt gods.

## 4 Om projektet

Projektet föreslås inledas med dialogmöten med fastighetsägare som meddelat intresse av fastighetsutveckling i området, i syfte att samla in önskemål och fånga upp lokala initiativ.

### 4.1 Detaljplan

Projektområdet beräknas kunna inrymma 50-100 lägenheter på privatägd mark, bostäder samt lokaler. Under planarbetet ska projektets geografiska avgränsning närmare studeras. Vidare ska studeras om det blir aktuellt med en eller flera detaljplaner. Två alternativa samrådsförslag kommer att tas fram. I förslagen kommer olika karaktär på förtätning och exploateringsgrad av området prövas.

### 4.2 Finansiering

Projektet finansieras med:

- 1) Planavtal där exploatörerna bekostar detaljplanarbetet,
- 2) VA-anläggningsavgifter ska täcka utbyggnadskostnader för vatten och avlopp (VA). För VA-frågor ansvarar Nacka vatten och avfall AB.
- 3) Exploatörerna betalar exploateringsersättning.

### 4.3 Genomförande

Kommunen kommer inleda projektet med att bjuda in de fastighetsägare som ansökt om planbesked och meddelat intresse till en dialog, för att fånga upp önskemål.

Under tiden för projektet bedöms att någon eller några av följande utredningar kan komma att behövas tas fram:

- Bullerutredning

- Dagvattenutredning
- Kulturantikvarisk utredning
- Riskanalys

Andra utredningar utöver de som listas ovan kan även bli aktuella. Exploatörerna kommer att bygga ut och bekosta allmänna anläggningar. Ramavtal kan komma att tecknas med exploatörerna och följas av exploateringsavtal.

#### 4.4 Kommunikation

En kommunikationsplan kommer att tas fram i projektet. Boende och verksamma i området ska kunna vara delaktiga när vi tillsammans utvecklar området. Med kommunikationsinsatser och andra aktiviteter vill kommunen uppmuntra engagemang, nyfikenhet och medskapande under projektets gång. Syftet är att skapa en attraktiv och levande plats där människor trivs och mår bra, både under byggtiden och när det är färdigbyggt.

### 5 Risker

I projektet ska en riskanalys göras.

### 6 Ekonomi, vad kostar det?

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, exploateringsbidrag ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna ska bekosta all byggnation- och anläggningskostnader på kvartersmark. De allmänna anläggningarna som ska byggas är i huvudsak utfarter från kvartersmark. Exploatörerna ska bekosta de allmänna anläggningarna. Medel för stadsbyggnadsprojektet i tidigt skede på 4 mkr är tilldelat projektet KSSU 2017-12-05. Budget för hela projektet begärs i samband med utbyggnads-PM.

Budget för hela projektet begärs i samband med utbyggnads-PM. Intäkter för VA-anläggningsavgifter debiteras av Nacka vatten och avfall AB.

### 7 Tidsplan

Samråd	Q2 2019
Granskning	Q1 2020
Antagande	Q3 2020
Utbyggnad allmänna anläggningar	Q1 2021- Q3 2021
Utbyggnad hus	Q3 2021- Q3 2023



Björn Bandmann  
Projektledare

Ida Larsson  
Planarkitekt