

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## Detaljplan Björknäs-Värmdövägen

*Yttrande under samråd 2 till miljö- och stadsbyggnadsnämnden*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 4 januari 2022.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### Sammanfattning

Samrådsförslaget till detaljplan för Björknäs-Värmdövägen har skickats på samråd under december 2021. Förslaget syftar till att möjliggöra småskalig förtätning och utveckling av blandad bostadsbebyggelse och verksamheter längs med Värmdövägen öster om Björknäs centrum.

Detaljplanen har utformats i enlighet med översiktsplanen och bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostads- och arbetsplatsmål.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslås anta föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden i bilaga 1 till enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse, daterad den 10 januari 2022.

### Ärendet

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Björknäs-Värmdövägen på remiss under samrådstiden, 30 november 2021 till och med 18 januari 2022. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, det vill säga översiktliga planer och strategiska dokument, bostadsförsörjning och arbetsplatser, välfärdsfastigheter, övergripande transportinfrastruktur, exploaterings ekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Det är andra gången detaljplanen är på samråd och remissvaret behandlar därför även kommunstyrelsens tidigare yttrande.



Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att skydda ett antal kulturhistoriskt värdefulla befintliga byggnader samt värdefulla träd inom planområdet. Detaljplanen ska också säkerställa att tillkommande bebyggelse harmoniserar med den omkringliggande bebyggelsens villakarakter.

En första startpromemoria till projektet antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 maj 2018, §77. En revidering av startpromemorian antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2019, §82. Anledningen till revideringen var att projektet tydligare avgränsades till att främst inkludera fastigheter längs Värmdövägens norra sida, samt att sätta en tydligare inriktning gällande den exploateringsgrad och våningsantal som prövas inom projektet. I den nya startpromemorian angavs målet att möjliggöra byggrätter för cirka 100 bostäder. I planförslaget är antalet bostäder cirka 90, i form av flerbostadshus och parhus.

Detta är andra samrådet för detaljplanen, ett första samråd hölls under maj-augusti 2020. I samråd ett redovisades två olika utformningsförslag och en mängd synpunkter inkom, vilket ledde till att planförslaget omarbetats med en lägre exploateringsgrad samt att fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:443 utgick.

Förslagets bebyggelse utgörs av en till fyra våningar. I samtliga tre- till fyrvåningarsbebyggelser regleras översta våningen för att upplevas som en vindsvåning eller en del av taklandskapet. Planförslaget innehåller cirka 90 lägenheter i flerbostadshus, men förslaget innehåller även två parhus. Samtliga bebyggelseförslag regleras med gestaltungsprinciper så som fasadmateriell, kulörer och takutformning. Boo Energis befintliga kontors- och lagerfastighet får bekräftad användning och kontorslokaler möjliggörs även i bottenvåningen på fastigheten Björknäs 1:719.

### **Uppfyllande av översiktliga planer och strategiska dokument**

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning. Översiktsplanen anger medeltät stadsbebyggelse och för delområdet Björknäs-Eknäs (Bm2 i översiktsplanen) anges att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig längs Värmdövägen, i centrala Björknäs och i Eknäs.

Förslaget till detaljplan överensstämmer med intentionen i översiktsplanen och bidrar till att uppfylla Nacka kommuns bostadsmål. Även om inte boendeformer regleras i detaljplanen så planerar exploatörerna/fastighetsägarna som ingår i projektet för flertalet olika typer av bostadsstorlekar och upplåtelseformer, bland annat bostadsrätter, parhus och studentlägenheter.

I området finns idag några verksamheter, bland annat Boo Energis kontors- och lagerlokaler, en bilglasfirma, pizzeria, frisör och en secondhandbutik. Förslaget till detaljplan bekräftar de befintliga verksamheterna och möjliggör att ytterligare verksamheter kan tillkomma. Inom fastigheten Björknäs 1:719 möjliggörs för cirka 680 byggteknisk area(BTA) kontorslokaler i bottenvåning. Planförslagets genomförande kan bidra till Nacka kommuns arbetsplatsmål och utnyttjas all byggteknisk area(BTA) för verksamheter kan planen förväntas bidra med cirka 20 arbetsplatser.

### **Transportinfrastruktur**

Den nya bebyggelsen ligger mycket bra i förhållande till det befintliga kollektivtrafikstråket längs med Värmdövägen. I förslaget till detaljplan förändras inte det befintliga vägnätet. Planförslaget bedöms medföra en ökning av antalet fordonsrörelser med cirka 300 fordon per dygn men bedöms inte innebära någon större påverkan på trafiksystemet.

Den västra delen av förslaget till detaljplan ligger cirka 700 meter från Skurubron. Utbyggnaden av den nya Skurubron pågår i dagsläget och den äldre bron kommer sedan utgöra en kompletterande lokalgata till Värmdöleden. Beroende på tidplanen för genomförandet av förslaget till detaljplan, kan samordning behövas med renoveringen av den gamla bron.

### **Välfärdsfastigheter**

I områdets direkta närhet finns både förskolor och en fritidsgård. Befintliga skolor och förskolor i området förväntas täcka det tillkommande behovet av förskoleplatser som den nya bebyggelsen medför.

Inom fastigheten Björknäs 1:427 planeras för 18 studentlägenheter.

### **Tidplan, genomförande och fastighetsfrågor**

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget är kommunfullmäktiges antagande beräknat och lagakraftvunnen plan till det första kvartalet 2023, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Nacka kommun är huvudman för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Eventuella anpassningar, som till exempel in- och utfarter som behöver tillskapas till privata fastigheter utöver allmän platsmark bekostas av respektive fastighetsägare. Vid framtagandet av planen har framtida drift- och underhållskostnader, så som kostnader för snöröjning, tagits i beaktande.

Respektive fastighetsägare är huvudman för kvarterensmarken, det vill säga ansvarar för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder och arbetsplatser.

Exploateringsavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatörerna för de ingående fastigheterna. Dessa kommer att upprättas och godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Exploatör/fastighetsägare bekostar utbyggnaden av både kvartersmark och allmän platsmark. Det som drabbar kommunen är framtida drift- och underhållskostnader vilka bedöms som små då planerad utbyggnad inte skiljer sig mycket från befintlig. Kommunen påverkas inte nämnvärt av utbyggnaden då exploatör/ fastighetsägare bekostar både utbyggnad av kvartersmark och allmän platsmark.

## **Konsekvenser för barn**

Detaljplanens genomförande kan innebära vissa negativa konsekvenser för barn, då möjligheter till lek inom större villaträdgårdar till viss del försvinner och viss naturmark bebyggs. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation i form av lekplatser eller parker. Däremot får fler bostäder närhet till förskola.

## **Bilagor**

Bilaga 1	Förslag till yttrande
Bilaga 2	Inbjudan till samråd 2
Bilaga 3	Planbeskrivning

Charlotte Persson  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Erik Wiberg  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling