

# OMRÅDESPLANERING I BJÖRKNÄS NULÄGESBESKRIVNING

2021-10-27

Enheten för strategisk stadsutveckling

## Innehållsförteckning

I.	Bakgrund .....	2
I.1.	Mål och syfte .....	2
I.2.	Geografiskt läge .....	2
I.3.	Boende, befolkning och utbildningsnivå.....	2
I.4.	Översiktsplanen.....	3
I.5.	Björknäs historia och framväxt .....	3
I.6.	Naturmiljö, spridningssamband och geologi.....	4
I.7.	Befintlig bebyggelse och dess karaktär .....	5
I.8.	Service.....	8
I.9.	Kommunens markinnehav.....	8
I.10.	Kommunikationer .....	9
I.10.1.	Trafik.....	9
I.10.2.	Bussdepå.....	9
I.10.3.	Infartsparkering.....	9
I.10.4.	Nya Skurubron.....	9
I.11.	Tätare bostadsbebyggelse som tillkommit i närtid .....	11
I.12.	Planbesked .....	11
I.12.1.	Pågående ansökningsprocesser .....	11
I.12.2.	Positivt planbesked.....	11
I.12.3.	Negativt planbesked.....	11
I.13.	Pågående detaljplanering.....	12
I.13.1.	Talludsvägen .....	12
I.13.2.	Björknäs-Värmdövägen .....	12
I.13.3.	Kocktorpsvägen.....	12
I.13.4.	Upphävande av del av stadsplan S 70.....	12



uteslutande i flerbostadshus. Fördelningen flerbostadshus - småhus är ungefär samma som hela Nacka. Fördelningen hyresrätt-bostadsrätt (54%-46%) skiljer sig mycket mot Nacka som helhet (22%-78%). Invånarnas utbildningsnivå fördelar sig på: ej gymnasium 15%, gymnasium 36% och eftergymnasial 49%, vilket är jämförelsbart med hela Nacka kommun.

Medelinkomsten för området är något högre än snittet i Nacka. Samtidigt så skiljer sig olika delar inom området väldigt mycket, allt från klart högre medelinkomst till klart lägre medelinkomst. Den delen med lägst medelinkomst har till om med lägre än länets snitt.

#### **1.4. Översiktsplanen**

I Nackas översiktsplan (ÖP - antagen i maj 2018) är det aktuella området betecknat som medeltät stadsbebyggelse. Utredningsområdet är en del av ett större område som i översiktsplanen är betecknat Bm2 Björknäs -Eknäs. Översiktsplanen anger att cirka 500-1000 bostäder och 100-200 arbetsplatser bör kunna tillkomma fram till år 2030.

Ungefär ett 60-tal bostäder har tillkommit genom beviljade bygglov de senaste åren som har genererat drygt 140 nya invånare. I de pågående detaljplanerna för Talluddsvägen och Björknäs-Värmdövägen kan upp till omkring 120 bostäder inrymmas och omkring 250 nya invånare. Detaljplanerna är i olika skeden och ännu inte antagna.

Översiktsplanen framhåller även nödvändigheten av en ny Skurubro och en ny trafikplats. Mark bör avsättas för tunnelbana och station i Björknäs. Björknäs pekas ut i stadsbyggnadsstrategin "Utveckla lokala centrum och deras omgivning". Enligt ÖP ska detaljplanearbete påbörjas för att utveckla området runt Björknäs centrum i samarbete med intresserade markägare. Vidare anges det i ÖP att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig längs Värmdövägen, i centrala Björknäs och i Eknäs.

#### **1.5. Björknäs historia och framväxt**

Stora Björknäs gård omfattade ett större markområde i denna del av Boo. Gården är omnämnd redan 1438 i samband med att tullskrivaren Henrik Döring köpte gården. Stora Björknäs har under en period tillhört Danvikens hospital och var i adlig ägo fram till 1829 då den auktionerades ut. Huvudbyggnaden till Stora Björknäs gård låg precis norr om Kvarndammen och brann ner en decembernatt 1916.

På 1870-talet, när ångbåtstrafiken runt Stockholm hade kommit i gång på allvar, blev området kring Skurusundet tillgängligt som fritidsområde. Längs stränderna uppfördes påkostade sommarvillor. I mitten av 1880-talet började dåvarande ägaren till Björknäs gård att stycka av tomter, som blev början till villasamhället Björknäs. Utvecklingen i Björknäs liknar den i andra delar av Nacka där villabebyggelsen expanderade kraftigt vid samma tid.

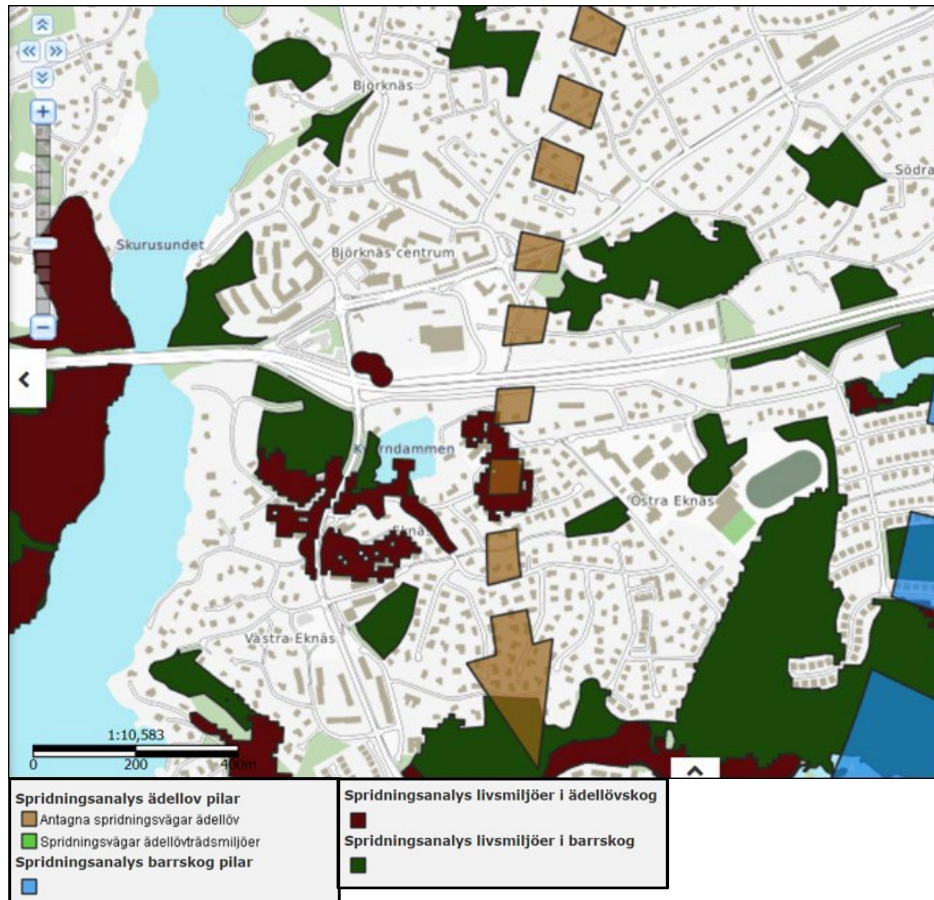
I och med Skurubrons tillkomst 1915 blev området mer tillgängligt för exploatering och antalet avstyckningar ökade. Björknäs kom från 1920-talet och framåt att byggas ut till dåvarande Boo landsortskommuns kommersiella centrum med flera affärer, restauranger, kaféer, biograf med mera. Flera av de nya Björknäsborna var hantverkare eller småföretagare som både ritade och byggde villorna själva. Den centrala delen av Björknäs saknade byggnadsplan vilket redan tidigt resulterade i en varierad bebyggelsestruktur. Den största delen av bebyggelsen har kommit till norr om Värmdövägen, där de olika årtiondena har lämnat sina tydliga spår i bebyggelsestrukturen. När Björknäsbuss AB startade sin verksamhet på 1920-talet etablerades snart en bussdepå på mark som tidigare tillhört Björknäs gård. Bussdepån har succesivt byggts ut under nästan 100 år.

## **1.6. Naturmiljö, spridnings samband och geologi**

Inom utredningsområdet finns ingen skyddad natur i form av naturreservat, nyckelbiotoper eller andra former av skydd. Dock angränsar området till Tollare naturreservat i söder och i norr utreds området Skarpnäs för bildande av naturreservat. I övrigt finns inga områden med naturvärden redovisade i genomförda inventeringar. Enskilda objekt finns redovisade i länsstyrelsens inventering av jätteträd och i artdatabanken.

Spridningssambanden för ädellöv går i nord-sydlig riktning och är svaga. Det finns flera livsmiljöer för ädellöv och barrskog som bör beaktas vid en utveckling av området. Flera av livsmiljöerna har också stora rekreativa värden för de boende i Björknäs, inte minst som lekmiljöer för förskolor.

Marken utgörs till största delen av postglacial lera. På höjdpartierna och i vissa andra delar finns betydande områden med berg i dagen. I öster finns mindre områden med sandig morän och glacial lera. Den befintliga bussdepån, delar av centrum och Björknäs IP vilar på utfylld mark.

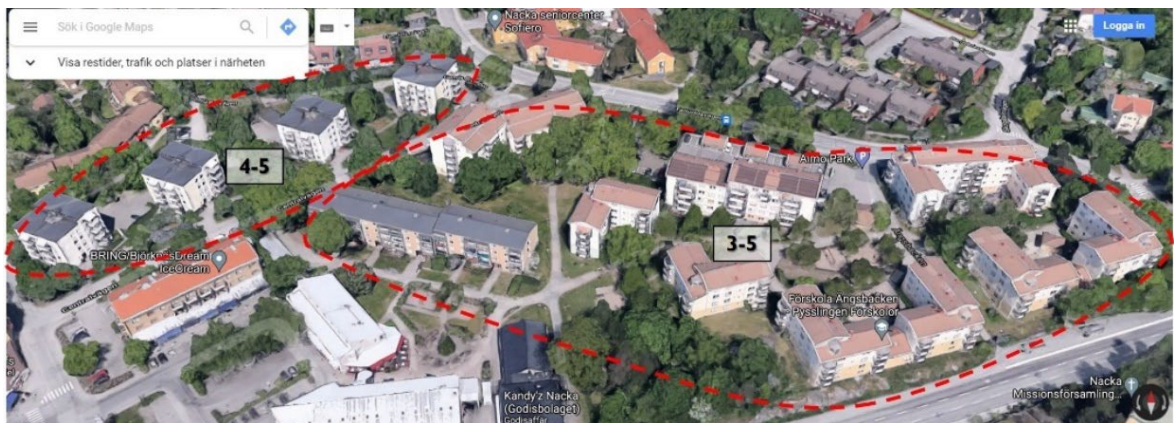


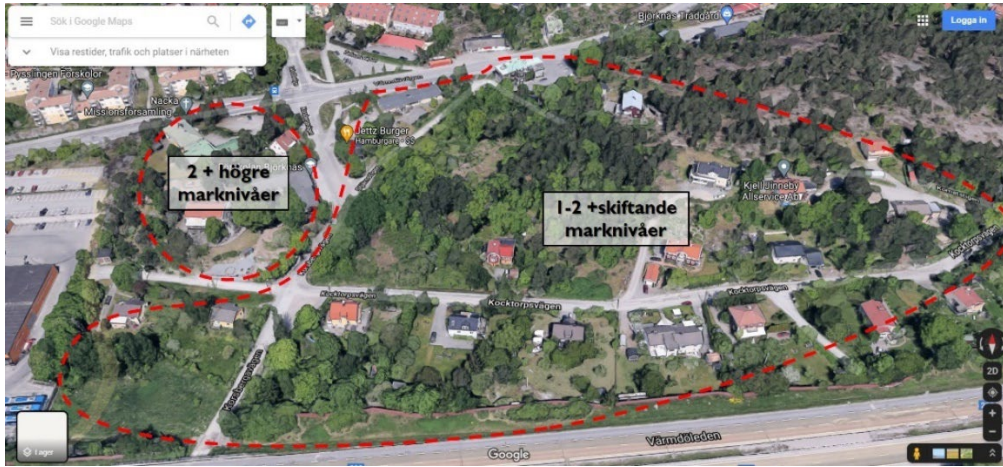
## 1.7. Befintlig bebyggelse och dess karaktär

Bebyggelsen i Björknäs utgörs till största delen av småhustomter i en till två våningar. Det finns även områden med tätare och högre bebyggelse - tre till fem våningar, främst kring centrum och i Eknäs. De äldsta byggnaderna är från sent 1800-tal och fram till nyligen uppförda byggnader på 2020-talet.

Nationalromantik, nyklassicism, funktionalism är arkitekturstilar som finns representerade, vilket ger området ett mångfacetterat och blandat intryck. Det finns inga riksintressen för kulturmiljö eller utpekade kulturmiljöer dock finns enstaka byggnader som ges ett kulturhistoriskt värde i detaljplaner med så kallad k- eller q-märkning.

Bilderna nedan redovisar våningsantal inom olika delområden:







## I.8. Service

Dagligvaruhandel, restaurang och viss detaljhandel, bland annat postombud och apotek, finns i Björknäs centrum. Öster om centrum ligger det klassiska Centralkonditoriet, en hamburgerrestaurang och Björknäs trädgård. Söder om Värmdöleden i Eknäs finns Nacka byggnadsvård, närlivs, frisör, pizzeria och en Thai-kiosk. Området har flera förskolor, gruppboenden och en grundskola F-9 i Björknäs skola.

## I.9. Kommunens markinnehav

Kommunen äger relativt mycket mark i Björknäs på båda sidor om Värmdöleden. En stor del av marken är bebyggd eller utgör en funktion. Det finns flera fastigheter som är obebyggda och består av naturmark, medan andra fastigheter inte är effektivt utnyttjade. Det rör sig om byggnader för välfärdsändamål uppförda med tillfälligt bygglov som kan vara slitna och icke ändamålsenliga.



*Kommunalägd mark söder om Värmdöleden med ett urval av funktioner och verksamheter.*

## **1.10. Kommunikationer**

### **1.10.1. Trafik**

Kommunens två viktigaste kommunikationsstråk går genom utredningsområdet. Värmdöleden (väg 222) sammanbinder Nacka med Stockholm och Värmdö. Värmdövägen är Nackas långa lokala huvudgata. Detta ger goda förutsättningar för exploatering, men skapar även utmaningar i form av bullerdämpning och trafiksäkerhet. Längsmed Värmdövägen löper ett regionalt cykelstråk som används för pendling. Det har rustats upp och breddats de senaste åren och kommer få en delvis annan sträckning när nya Skurubron är byggd.

Björknäs kan betraktas som en kollektivtrafiknod med ett stort antal busslinjer som angör Björknäs centrum och/eller Centralplan. För bussförbindelser mot Slussen är turtätheten under högtrafik cirka var femte minut och för stora delar av dygnet cirka var tionde minut.

### **1.10.2. Bussdepå**

Björknäs bussdepå ägs och driftas av regionens trafikförvaltning genom trafikoperatören Keolis. Depån är fullbelagd och har 118 platser. Det finns inga planer på flytt eller avveckling av verksamheten.

### **1.10.3. Infartsparkering**

Väster om bussdepån finns en triangulär kommunalt ägd tomt belägen mellan Värmdöleden, Värmdövägen och Sockenvägen. Tomten används i dagsläget för infartsparkering med 180 parkeringsplatser. Den östra delen planeras att sprängas ur och kan utöka med ytterligare 35 platser, vilket ger totalt 215 tillgängliga platser för infartsparkering.

### **1.10.4. Nya Skurubron**

Trafikverket och dess entreprenör bygger för närvarande en ny Skurubro, söder om den befintliga bron, vilken ska anslutas till Värmdöledens befintliga sträckning i höjd med bussdepåns västra del. Den nya bron planeras vara klar hösten 2022 sedan påbörjas reoveringen och ombyggnaden av de befintliga broarna, som ska byggas om till gång- och cykelväg samt lokalgata som förbinds med Värmdövägen. Hela projektet beräknas bli klart 2024. Den nya Skurubron (Värmdöleden) får tre körfält i vardera riktning, varav ett reserveras för kollektivtrafik. Trafikverket ska även bygga om trafikplatserna i Skuru och Björknäs inklusive dagvattendammar samt nya gång- och cykelstråk med ljusare och öppnare passager under vägarna, på bägge sidor om sundet. Generellt kommer det bli en bättre ljudmiljö i och med byggandet av nya Skurubron då flera bullerdämpande skärmar sätts upp av Trafikverket.



*Den nya Skurubron byggs söder om den befintliga bron*



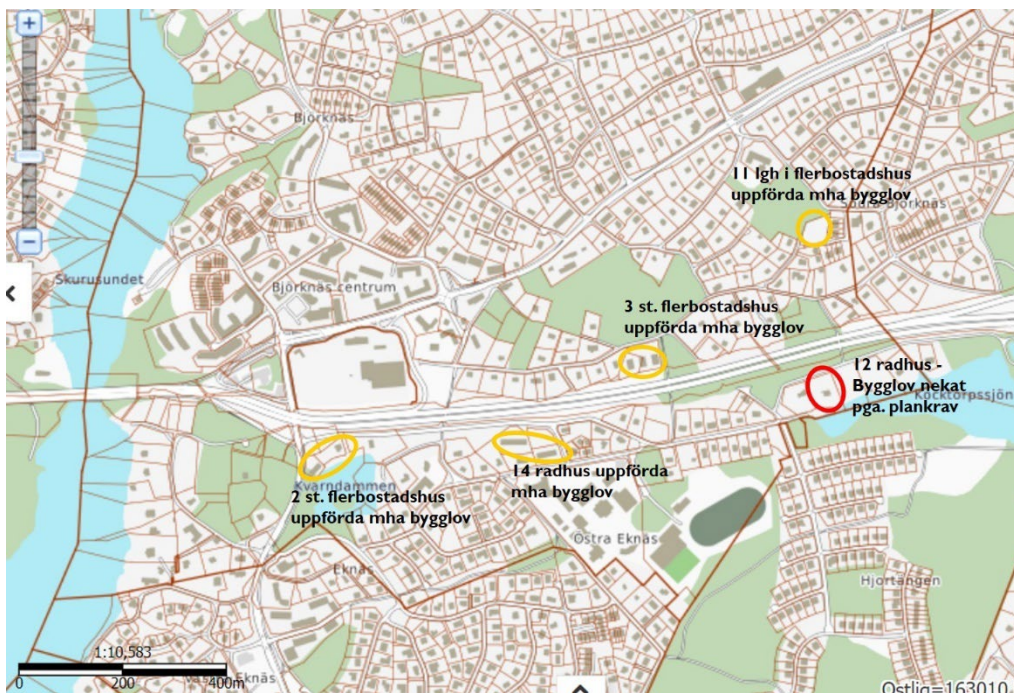
*Nya Skurubrons läge*



*Planerat gång- och cykelstråk på befintlig bro.*

## 1.11. Tätare bostadsbebyggelse som tillkommit i närtid

Det finns ett stort intresse för Björknäs hos privata fastighetsägare och byggaktörer som önskar förtäta framförallt med bostäder. De senaste åren har en handfull bygglov beviljats för tätare bostadsbebyggelse i form av radhus och mindre flerbostadshus som uppförs på redan bebyggda fastigheter. Eftersom stora delar av Björknäs inte är detaljplanlagt öppnar det även upp för spekulation och aktörer som köper upp småhustomter i syfte att exploatera dem.



## 1.12. Planbesked

### 1.12.1. Pågående ansökningsprocesser

Det finns ett antal pågående planbeskedsprocesser i Björknäs där fastighetsägarna vill förtäta med främst flerbostadshus.

### 1.12.2. Positivt planbesked

NSCSBB Björknäs 1:871 AB äger en verksamhetsfastighet söder om Skurubron. Fastighetsägaren har fått positivt planbesked att pröva bostäder i detaljplan (preliminärt 38 bostäder i MSN 2015-10-07).

### 1.12.3. Återkallat planbesked

Oscar Properties äger fem strandtomter vid Skurusundet alldeles söder om Skurubrobygget. Bolaget sökte planbesked för exploatering av flerbostadshus, men de valde att dra tillbaka förslaget.

## 1.13. Pågående detaljplanering

### 1.13.1. Talludsvägen

En detaljplan möjliggör ett nytt flerbostadshus i fyra till fem våningar med cirka 20-25 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåtas med hyresrätt. Den nya byggnaden med bostadsgård föreslås uppföras söder om befintligt flerbostadshus. Kommunfullmäktige beräknas besluta om att anta detaljplanen i december 2021.

### 1.13.2. Björknäs-Värmdövägen

Detaljplanen möjliggör grupphusbebyggelse och mindre flerbostadshus på en handfull fastigheter öster om centrum och har varit ute på plansamråd under sommaren 2020. Planen kommer bearbetas efter inkomna synpunkter och politiska riktlinjer och förväntas sändas ut på nytt samråd under 2021-2022.

### 1.13.3. Kocktorpsvägen

Detaljplan för förtätning med bostäder och verksamheter som för närvarande är pausad.

### 1.13.4. Upphävande av del av stadsplan S 70

Upphävandet av del av stadsplan S70 för del av fastigheterna Björknäs 1:1 och 1:277 innebär att kommunen kan bevilja permanent bygglov för befintlig fritidsgård och gatukök. Anledningen till upphävandet är att kunna bevilja bygglov som inte står i strid mot den gällande stadsplanens markanvändning; allmän plats för park eller plantering.



*Pågående detaljplaner i Björknäs*