

2026-03-19

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS-2025-01180

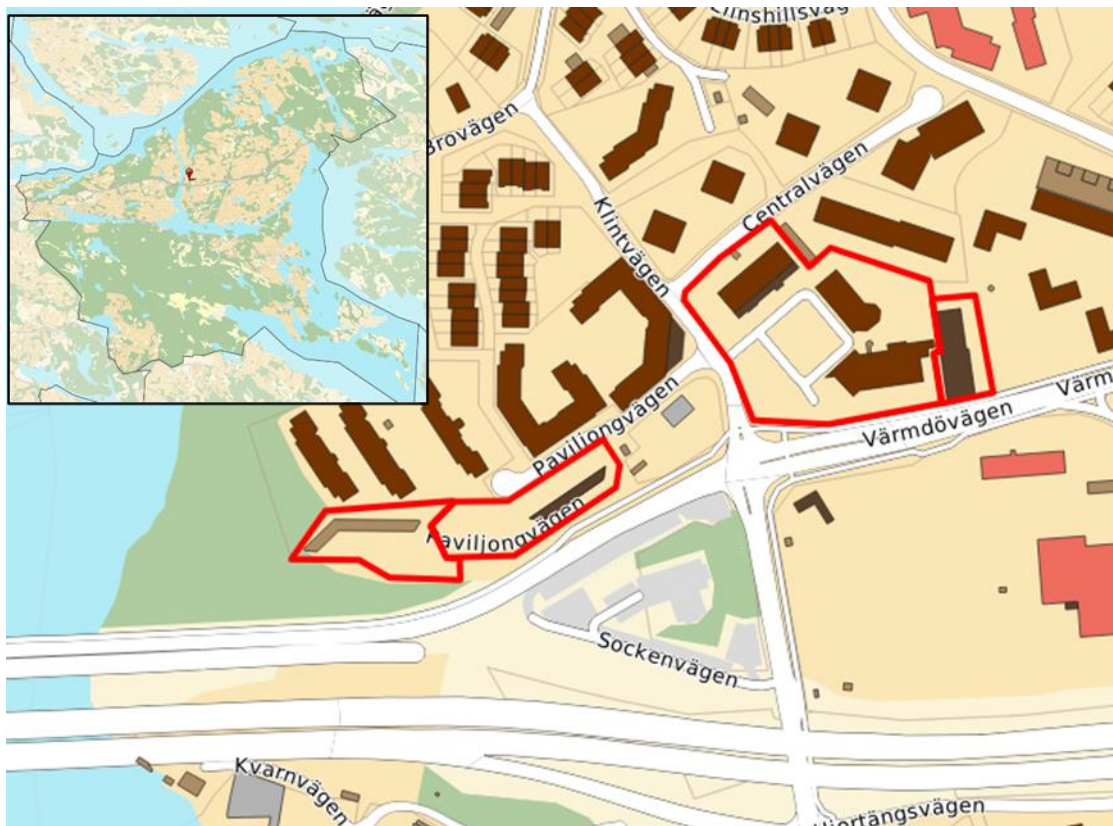
Planbesked för Björknäs centrum, fastigheterna Björknäs 1:481, 1:846, 28:1 och del av 1:928 i Boo

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen att fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess.

Planarbetet bedöms kunna inledas kvartal 1 2027. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas i kvartal 1 2030. Denna bedömning är preliminär och beroende av framtida prioriteringar av planläggning. Detaljplanen avses att antas av kommunfullmäktige.



Röd markering motsvarar planbeskedets ungefärliga omfattning och den lilla bilden visar dess läge i kommunen.

Sammanfattning av ärendet

En ansökan om att utveckla Björknäs centrum har inkommit. Den inbegriper att riva en byggnad öster om centrum och uppföra ett flerbostadshus. Därutöver ska en del av parkeringsytan vid Björknäs centrum utformas med en torgyta för vistelse och aktivitet och mer grönska. En kontorsbyggnad väster om centrum är tänkt att byggas om från kontor till vårdboende. Väster om kontorsbyggnaden ligger en garagelänga vilken tillhör intilliggande bostadsbebyggelse. Den avses att rivas för att ge plats åt ett flerbostadshus. Ansökan omfattar cirka 130 nya bostäder. Utöver detta planeras vissa mindre ombyggnader både av befintliga hus och utemiljön vid centrum för att skapa en mer sammanhållen, inbjudande och funktionell utformning. Sammantaget är bedömningen att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan 2026. Inriktningen är ”Utvecklad användning”, vilket innebär att Björknäs centrum kan utvecklas i sin funktion som lokalt centrum med såväl bostäder som lokaler för service, handel och mötesplatser. Förslaget överensstämmer även i huvudsak med ”Områdesplan för Björknäs Eknäs 2050” som markerat Björknäs centrum som ett utvecklingsområde. Enligt områdesplanen ska ny bebyggelse anpassas till befintlig bebyggelses volym, skala och proportioner. Den uppvuxna grönskan är en bra grundstruktur för utveckling av vistelsekvaliteter och bör kompletteras med träd eller andra typer av planteringar i gaturummet.

Planenheten bedömer att förslaget bland annat behöver bearbetas med hänsyn områdesplanen. Det innebär att ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelses volym, skala och proportioner. Andra frågor som behöver beaktas under planarbetet är till exempel påverkan av trafikbuller, parkeringsfrågor, behovet av vårdboende och riskfrågor kopplade till närliggande drivmedelstation samt Värmdöleden som primär transport för farligt gods. En trafikutredning som visar trafikökningen med anledning av utbyggnaden tillsammans med andra projekt behöver tas fram. Detta för att redovisa eventuella behov av till exempel trafiksäkerhethöjande åtgärder inom angränsande allmän plats, framförallt längs Värmdövägen och Klintvägen.

Ärendet

Bakgrund

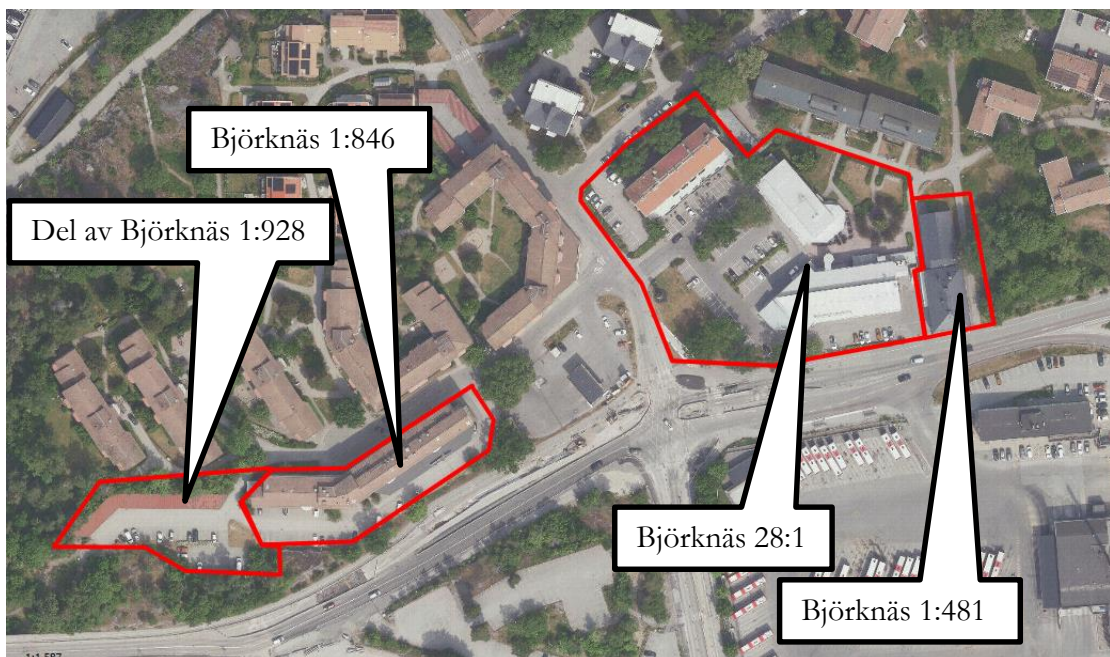
Sökanden, tillika centrumägaren, fick den 17 november 2021, § 211, ett negativt beslut på en ansökan om planbesked för fastigheten Björknäs 1:481. Sökanden önskade riva den befintliga byggnaden i 2 våningar och ersätta med ett flerbostadshus i 5 våningar. Förslaget innehöll flera delar som låg till grund för avslaget. Angöring skulle ske norr om ICA-butiken som främst är en gång- och cykelväg. Hela entréplanet föreslogs innehålla parkering förutom mot Värmdövägen där verksamhetslokaler planerades. Ett antal lägenheter låg mycket nära ICA:s lastintag. Sammantaget bedömdes förslaget innehålla flera brister och svårigheter för att en god boendemiljö och en bra helhetslösning skulle

kunna uppnås. Planenheten såg däremot positivt på att centrumägaren önskade exploatera och utveckla Björknäs centrum, men att detta borde ses över i ett större sammanhang och inte avgränsat för endast en fastighet.

Ett arbete påbörjades 2022 för att ta fram en områdesplan för Björknäs och Eknäs, vilken inbegriper Björknäs Centrum. Områdesplanen antogs av kommunstyrelsen den 3 juni 2024, där slutsatserna beskrivs nedan under avsnittet om gällande planer.

Förutsättningar

Alla rubricerade fastigheter ägs av Lennart Ericsson Fastigheter Aktiebolag, som är centrumägare.



Ungefärlig avgränsning av fastigheter som ingår i ansökan om planbesked.

I anslutning till Björknäs centrum har det uppförts mindre områden med flerbostadshus i flera etapper från 1950-talet. Den senaste utbyggnadsetappen skedde i slutet av 1980-talet då två områden med flerbostadshus uppfördes samtidigt som centrumbebyggelsen kompletterades.

Fastigheten Björknäs 1:481 är cirka 1400 kvadratmeter. På fastigheten ligger en byggnad i 2 våningar som innehåller kontor/bostäder/handel och ligger delvis i lätt lutande terräng. Den uppfördes 1937 som en Konsumbutik och biograf i den bakre delen. Biografen har sedan länge byggts om till kontorslokaler och det övre planet inrymmer bostäder. Byggnaden är så förändrad att den inte uppfyller kraven på en särskilt värdefull byggnad enligt plan- och bygglagen. Den har också förlorat en stor del av sitt kulturhistoriska sammanhang sedan ICA, bussdepån, motorvägen och flerbostadshuset i centrum tillkommit. Den berättar dock om samhällsutvecklingen i Björknäs, då den har varit en tidstypisk Konsumbutik i ett tidstypiskt läge vid landsvägen. Fastigheten ingår i en

gemensamhetsanläggning tillsammans med Björknäs 1:940 samt Björknäs 28:1 (angränsande fastigheter norr och väster om aktuell fastighet) avseende en lekplats.

Fastigheten Björknäs 28:1 är cirka 9900 kvadratmeter. Den är bebyggd med tre byggnader som kan sägas utgöra Björknäs centrum. Byggnaderna är 2-3 våningar och inrymmer dagligvaruhandel/verksamheter/bostäder/kontor. Mest framträdande är det sena 1980-talets centrumhus med sitt tidstypiskt postmodernistiska formspråk, medan 1930-/40-tals byggnaden är mer lågmäld. Byggnaderna vänder sig inåt vilket skapar en intim platskänsla vid torget, samtidigt som orienteringen ger en baksideskänsla utåt mot Värmdövägen. Utöver bebyggelsen finns ett större antal markparkeringar som betjänar både bostadsbebyggelsen samt verksamheterna som ryms i centrum där torget används främst som parkeringsyta.



Fastigheten Björknäs 28:1 (Björknäs centrum) och Björknäs 1:481 (byggnaden med svart tak till höger i bild).

Fastigheten Björknäs 1:846 är cirka 2900 kvadratmeter och bebyggd med ett kontorshus i 4-5 våningar från 1980-talets mitt. Byggnaden har en uthyrbar yta om cirka 3500 kvadratmeter varav cirka 40% är uthyrt i dagsläget. Denna fastighet gränsar till en drivmedelsstation precis öster om fastigheten.

Fastigheten Björknäs 1:928 ingår till viss del och berör en yta om cirka 2500 kvadratmeter. I aktuell del är den bebyggd med en garagelänga vilken hör till flerbostadshusen på samma fastighet. Dessa lamellformade bostadshus har 3 våningar och fasader av gult tegel och röda balkonger. Gestaltningen har visst drag av postmodernism och är liksom kontorshuset från 1980-talets mitt.



Fastigheten Björknäs 1:928 (till vänster i bild) med garagebyggnad och Björknäs 1:846 (till höger i bild) med kontorsbus.

De berörda fastigheterna har gemensamt att de är relativt plana och till stor del hårdgjorda för markparkering. En del träd finns insprängda vilka utgör en viktig del i helheten.

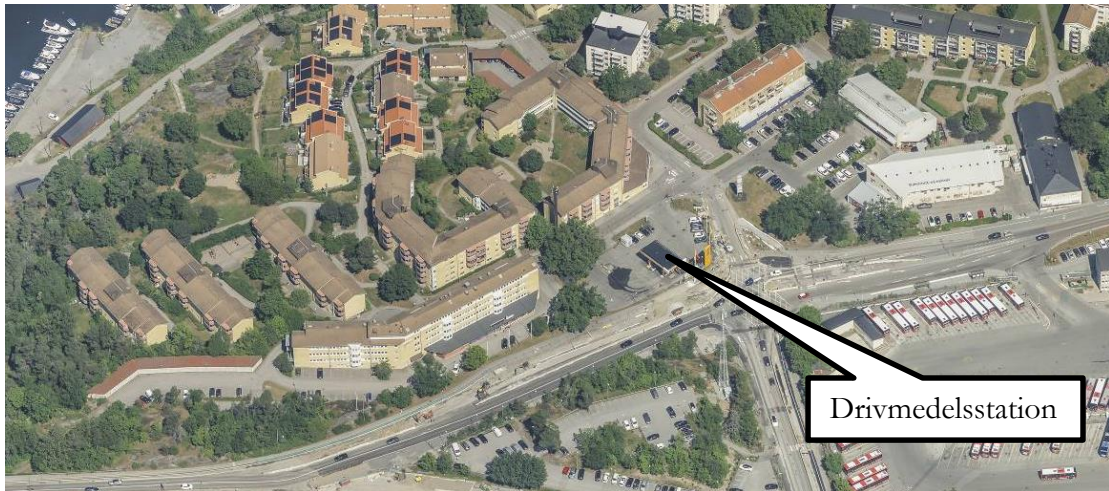
Fastigheterna ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten fastighet. Vad gäller spillvattenledningssystemet så leds mestadels av spillvattnet från Björknäs centrum till en avloppspumpstation vid Skurusundet. Redan idag är denna spillvattenledning relativt hårt belastad med ett stort flöde. Viss risk finns att ledningens kapacitet är för låg och eventuellt behöver dimensioneras upp.

Buller

Alla berörda byggnader ligger så till att de exponeras för trafikbuller från Värmdövägen och Värmdöleden. Det innebär att byggnadernas form och lägenhetslösningar behöver beaktas.

Risk

En drivmedelsstation ligger intill den fastighet där kontorshuset som avses att omvandlas till vårdboende ligger, vilket utgör en risk och utgör en målpunkt för farligt gods. Avståndet till tankstället uppgår till cirka 40 meter (placering av påfyllnadsplats/uppställning av tankbil är också en del av riskbedömningen). Länsstyrelsen rekommenderar cirka 50 meter, men en utredning får visa vad som är möjligt. Därutöver är Värmdöleden klassad som primär väg för farligt gods, vilket ska beaktas vid detaljplaneläggning inom 150 meter från sådan transportled. I aktuellt fall berör det fastigheterna Björknäs 1:928 och Björknäs 1:846.



Översiktsbild med alla berörda fastigheter samt befintlig drivmedelsstation.

Trafik

Fordonstrafiken har ökat i flera delar av Boo då utbyggnaden av flera områden pågår/planeras eller har slutförts. I framförallt Orminge pågår ett större antal projekt. Därutöver kommer viss andel av trafiken välja Gamla Skurubron vilket ger ökade trafikmängder på Värmdövägen.

Framtida förlängning av tunnelbana

I Nackas gällande översiktsplan från 2026 står att en möjlig framtida förlängning av tunnelbanan från centrala Nacka till Orminge via Ektorp och Björknäs inte bör omöjliggöras efter år 2050. Vid den pågående utbyggnaden av tunnelbanan i Centrala Nacka - Jarlaberg förbereds så att tunnelarna i framtiden kan förlängas till Orminge via Ektorp och Björknäs centrum, om det kommer sådana beslut. Någon förstudie har dock inte startats av regionen och planeras inte heller i nuläget. I "Områdesplanen för Björknäs och Eknäs 2050" står att den föreslagna utvecklingen inom områdesplanen möjliggör att tunnelbanan kan förlängas i framtiden om Region Stockholm fattar ett sådant beslut.

Gällande planer och övergripande intressen

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan "Översiktsplan för Nacka kommun 2050" som vann laga kraft 2026 är den övergripande målbilden "Nära Nacka – där stadens puls möter naturens lugn". Aktuella fastigheter ligger inom område som definieras som "Karaktärsfulla lokalsamhällen". Det innebär att i utvecklingen av ett centrum bör planeringen utgå från platsens identitet och förstärka de lokala karaktärerna. Detta kan ske genom strukturen, minnesbärare, materialval eller färgsättning. Vidare eftersträvas en berikande och trivsamt upplevelsemiljö. Centrumets funktioner är betydelsefulla för ett större område, samtidigt som det utgör en viktig mötesplats. Fastigheterna ryms inom delområde Lc2 – Björknäs centrum och Centralplan. Inriktningen är "Utvecklad användning", vilket innebär att Björknäs centrum kan utvecklas i sin funktion som lokalt centrum med såväl bostäder som lokaler för service, handel och mötesplatser.

Områdesplan för Björknäs och Eknäs 2050



Illustration ur Områdesplan för Björknäs och Eknäs 2050 som visar aktuellt område som är möjligt att utveckla. Den triangelformade ytan i främre delen är kommunal mark och ingår inte i planbeskedet.

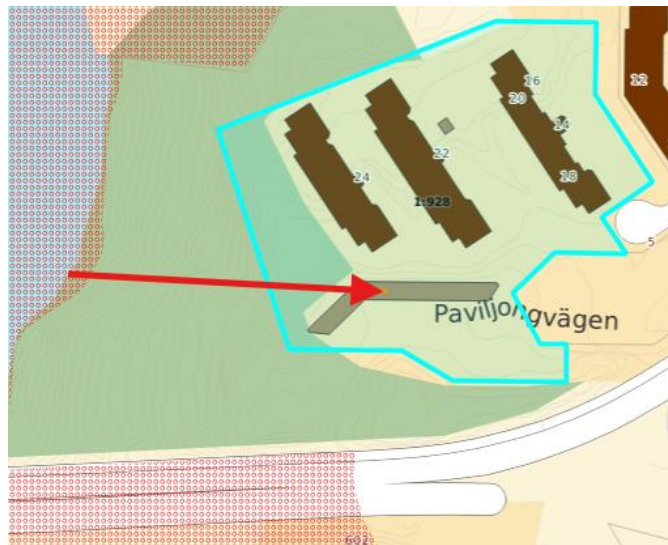
Områdesplanen anger att området bör detaljplaneras som en helhet tillsammans med centrumägaren. Björknäs centrum föreslås utvecklas med bostäder, service, verksamheter och offentliga miljöer. Platsen beskrivs ha stor potential att utvecklas till en mer sammanhängande, trygg och attraktiv miljö. Torget beskrivs ha potential att utvecklas till en mer trivsamt miljö med mer grönska och utrymme för vistelse. Flera byggnader har bevarandevärden som ska beaktas i samband med förtätning. Tillkommande bebyggelse ska bidra till att centrumet integreras med sin omgivning och utformas med hög kvalitet. Ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelses volym, skala och proportioner. Närmast Skurusundet i det som kallas "Kustlandskapet" ska den underordnas trädtoppslinjen.

Hänsyn bör tas till stora uppvuxna lövträd. Här kan exempelvis grönskan i gaturummet ökas med träd eller andra typer av planteringar. I stora delar längs med Värmdövägen och Sockenvägen karaktäriseras väglandskapet av grönska och lummighet genom en hög förekomst av träd. Denna karaktär ska bevaras och förstärkas i samband med eventuella förändringar i väglandskapet. Det innebär att eventuell ny bebyggelse placeras indragen från Värmdövägen och Sockenvägen för att skapa möjlighet för grönska närmast vägen. Av samma skäl ska hårdgjorda parkeringsytor som vetter mot de båda huvudvägarna minskas om möjligt. Befintlig drivmedelsstation kan behöva avvecklas eller omlokaliseras till följd av föreslagen utveckling. Korsningen Värmdövägen-Klintvägen/Sockenvägen kommer få höga trafikflöden i och med att Gamla Skurubron övergår till lokalgata i Värmdövägens förlängning och Nya Skurubron får hantera all genomfartstrafik. Åtgärder kan behöva vidtas för att underlätta framkomlighet och styra kapaciteten i korsningen.

Samtidigt ska säkerhet och trygghet för cyklister och gående värnas i korsningsutformningen. Det behöver studeras närmare vilka åtgärder som är mest effektiva för att exempelvis minska eventuell köbildning på Gamla Skurubron i rusningstrafik.

Strandskydd

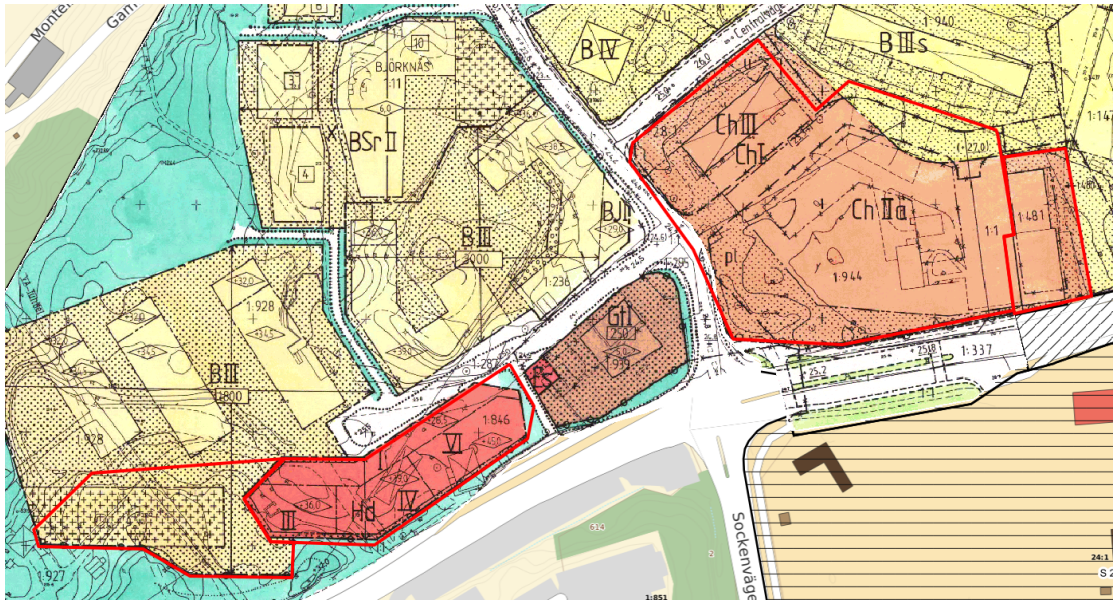
Del av fastigheten Björknäs 1:928 ligger inom 100 meter från strandlinjen till Skurusundet. Därmed återinträder strandskyddet vid ny detaljplaneläggning och det behöver prövas på vilka grunder det kan upphävas.



Kartbild som visar fastigheten Björknäs 1:928 (inom blå linje) och röd pil visar avståndet 100 meter från Skurusundet.

Gällande detaljplaner

Fastigheten Björknäs 1:481 och Björknäs 28:1 omfattas av Stadsplan 356 som vann laga kraft 1987. Genomförandetiden har gått ut. Planbestämmelserna medger för aktuell del centrumbebyggelse i två våningar. Fastigheterna omfattas också av Detaljplan 580 som endast berör en mindre del mot Värmdövägen respektive Klintvägen och vars syfte är att ta bort område avsett för plantering för att möjliggöra mer parkering. Detaljplanen vann laga kraft 2016 och genomförandetiden har gått ut.



Utsnitt ur Stadsplan 356 och Stadsplan 312, med aktuella delar ungefärligt markerade med röd linje.

Intelligande pågående planering

Öster om aktuellt område pågår detaljplanearbete i syfte att pröva radhusbebyggelse vid Kocktorpsvägen. Söder om Värmdöleden pågår ett detaljplanearbete med radhus vid Kvarnvägen. Båda projekten befinner sig i tidigt skede inför samråd.



Närliggande planprojekt och aktuellt område schematiskt inringad i rött.

Sökandes förslag

Planenheten mottog den 20 november 2025 en begäran om planbesked för rubricerade fastigheter. Ansökan var komplett den 20 november 2025. Föreslagen markanvändning är bostäder (cirka 130 lägenheter inklusive vårdboendet), handel, verksamheter och vårdboende.

Sökanden önskar bygga ett nytt bostadshus i 5-7 våningar öster om Björknäs centrum på fastigheten Björknäs 1:481 och riva befintlig 2 våningsbyggnad. Inga parkeringsplatser finns redovisade inom denna fastighet.

I Björknäs centrum, inom fastigheten Björknäs 28:1, föreslås parkeringsplatserna att omfördelas och minskas (med cirka 10 platser) så att en torgyta kan skapas med plats för vistelse, grönska och aktiviteter. Det möjliggörs genom att nyttja en yta för parkering mot Klintvägen vilket har planstöd även i nuläget.



Sökandes förslag till ändring av torgyta vid Björknäs centrum och nybyggnad av bostadshus i östra delen. (Illustration Vardag Arkitekter AB)

Befintlig kontorsbyggnad inom fastigheten Björknäs 1:846 föreslås byggas om till ett vårdboende. Dagens cirka 45 parkeringsplatser föreslås att minskas till 18 platser.

Befintlig garagelänga inom fastigheten Björknäs 1:928 föreslås att rivas och på platsen istället uppföra ett bostadshus i 5-6 våningar med en underbyggd gård för garage. Fördelning av parkeringsplatser för nya respektive befintliga boende är inte studerat ännu.



Sökandes förslag till nybyggnad av bostadshus i västra delen, och ombyggt kontorshus till vårdboende i östra delen. (Illustration Vardag Arkitekter AB)

Planenhetens utredning och bedömning

Planenheten har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked. Planenheten bedömer att förslaget är lämpligt att pröva i en planprocess.

Förslaget överensstämmer med intentionerna i kommunens översiktsplan från 2026. Inriktningen är ”Utvecklad användning”, vilket innebär att Björknäs centrum och utvecklas i sin funktion som lokalt centrum med såväl bostäder som lokaler för service, handel och mötesplatser. Förslaget överensstämmer även i huvudsak med ”Områdesplan för Björknäs Eknäs 2050”.

Fastigheterna Björknäs 1:481 (före detta Konsumbutik och biograf) bebyggs i enlighet med områdesplanen lämpligen med ett hus med lägre antal våningar för bättre anpassning till omkringliggande bebyggelse. Bedömningen är också att huvudinriktningen avseende parkeringsbehovet som de nya bostäderna ger upphov till ska lösas inom respektive fastighet, det vill säga även inom Björknäs 1:481. Det ger också bättre förutsättningar för den bilfri torgytan i centrumet på fastigheten Björknäs 28:1. Torget ska bli tillräckligt stort för att möjliggöra vistelse, aktiviteter och mer växtlighet samt skapa ett samband mellan de tre befintliga byggnaderna som ramar in torget. Att skapa goda boendekvalitéer i byggnaden på Björknäs 1:481 blir en utmaning under detaljplanarbetet. Det bedöms inte lämpligt att låta fordonstrafik ledas norr om ICA-butiken från Björknäs 1:481.

Den del av fastigheten Björknäs 1:928 som föreslås att bebyggas med ett bostadshus betraktas i områdesplanen som en del av det som kallas ”Kustlandskapet” och ska underordnas trädtoppslinjen samt anpassas i skala till närliggande bebyggelse.

Under planarbetet behöver frågor avseende bland annat trafikbuller, trafikföring, parkering och gestaltning (av både byggnader och torgyta) studeras närmare. En trafikutredning som visar trafikökningen med anledning av utbyggnaden och andra utbyggnadsprojekt i främst Orminge, behöver tas fram. Detta för att redovisa eventuella behov av trafiksäkerhethöjande åtgärder inom angränsande allmän plats, framför allt längs Värmdövägen och Klintvägen. En utredning avseende kapaciteten på spillvattensystemet behöver göras tidigt i processen av Nacka vatten och avfall. Riskfrågor kopplade till både befintlig drivmedelsstation samt transporter av farligt gods behöver också beaktas. Därutöver behöver behovet av vårdboende, på fastigheten Björknäs 1:846, närmare utredas, även om det finns prognoser från omsorgsenheten som visar ett behov av fler särskilda boenden för äldre på lång sikt. En rivningsdokumentation av befintlig byggnad på fastigheten Björknäs 1:481 ska tas fram. I planarbetet kan även övervägas om karaktärsdrag från konsumhuset/biografen ska tas upp i gestaltningen av den nya volymen för att bevara historien om byggnadens funktion på platsen.

Detta planbesked anger bara om en planläggning bedöms som möjlig att påbörja. Planbeskedet anger en inriktning, under planprocessen utreds slutlig utformning och omfattning. Planbeskedet innebär ingen garanti för att en detaljplan slutligen kommer att antas.

Riktlinjer för bedömning av planbesked

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har antagit nya riktlinjer för bedömning av planbesked den 12 mars 2025, § 41. Riktlinjerna har antagits för att det ska bli tydligt när nämnden anser att en planändring är lämplig och när det inte är lämpligt. Vid ansökan om planbesked finns det behov av att prioritera långsiktigt hållbara detaljplaner och planläggning för sammanhängande områden.

Planens bedömning överensstämmer med riktlinjerna genom att det överensstämmer med inriktningen i kommunens översiktsplan och områdesplan för Björknäs och Eknäs, samt att ett helhetsgrepp tas för ett större område som innefattar stora delar av Björknäs centrumområdet.

Detta beslut går inte att överklaga.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Att det blir fler boende på platser som inte är befolkade vissa tider på dygnet är positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv. En ökad torgyta istället för parkeringsplatser bedöms även positivt ur ett brottsförebyggande perspektiv då det befolkar platsen.

Ekonomiska konsekvenser

Eventuella trafiksäkerhethöjande åtgärder kan komma att behövas på allmän plats i anslutning till Värmdövägen och Klintvägen. Det kan betyda kostnader för både

exploatören och kommunen. I områdesplanen nämns att trafiken genom Björknäs kan komma att öka främst på grund av exploateringen i Orminge.

Debitering av planbeskedet sker enligt gällande taxa. Faktura skickas separat.

Konsekvenser för barn

Fler bostäder kan vara positivt för barn förutsatt att det finns möjlighet till närlek och gärna även tillgång till naturmark. Ökad trafik är däremot negativt. Det kan innebära att korsningar mellan olika trafikantslag kan behöva trafiksäkerhetshöjande åtgärder.

Konsekvenser för barn kommer att utredas vidare i planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Om förslaget skulle genomföras skulle det medföra ökade koldioxidutsläpp. De största utsläppsposterna är markberedning, grundläggning, uppförande och drift av byggnad samt utsläpp kopplade till bilkörning. Transporter står även för en stor del av utsläppen.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 19 mars 2026

Bilaga 1. Ansökan.

Bilaga 2. Presentation av förslag.

Bilaga 3. Planbesked för fastigheten Björknäs 1:481, MSN 2021-11-17 §211.

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Alexander Erixson
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

- Sökanden