

Kommunstyrelsens  
stadsutvecklingsutskott

## **Detaljplan Björknäs-Värmdövägen**

*Yttrande under samråd 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 7 augusti 2020.

Beslutet fattas i enlighet med kommunstyrelsens delegationsordning punkt 9.2.

### **Sammanfattning**

Samrådsförslaget till detaljplan för Björknäs-Värmdövägen har skickats på samråd under sommaren 2020. Förslaget syftar till att möjliggöra 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 7 augusti 2020.

### **Ärendet**

Kommunstyrelsen har fått förslag till detaljplan för Björknäs-Värmdövägen på remiss under samrådstiden, 29 maj 2020 till och med 31 augusti 2020. I remissvaret behandlas de frågor kommunstyrelsen har ett särskilt ansvar för, d.v.s. översiktlig planering, bostadsförsörjning, övergripande transportinfrastruktur, exploateringsekonomi och kommunens roll som fastighetsägare. Däremot behandlas inte detaljplanens redovisning av t.ex. gestaltning, miljöfrågor och teknisk försörjning.

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att skydda ett antal befintliga byggnader samt värdefulla träd inom planområdet.

Two alternative plankartor har tagits fram där olika karaktär av ny bebyggelse längs Värmdövägen presenteras. Syftet är att ge närboende och andra berörda en möjlighet att yttra sig om vilken karaktär Värmdövägen bör ha i framtiden. Antingen med bebyggelse och entréer nära Värmdövägen, alternativt att placera bebyggelsen något indraget i förhållande till vägen för att ge plats för grönytor. Förutsättningar gällande fastigheters storlek, läge och möjlighet att hantera trafikbuller har dock begränsat möjligheten att skapa stor skillnad mellan alternativen inom vissa fastigheter, och vissa föreslag till bebyggelse är identiska mellan alternativen. Inom båda alternativen föreslås cirka 200 lägenheter.

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 högre än detta, vilket är ett resultat av att det inom flera fastigheter föreslås smålägenheter.

Detaljhandel möjliggörs i bottenvåningar inom cirka hälften av byggnaderna. Bebyggelsen är huvudsakligen fyra våningar närmast Värmdövägen och trappas ned i våningsantal mot angränsande bebyggelsestruktur.

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

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens stadsbyggnadsstrategi att utveckla lokala centra och deras omgivning. Översiktsplanen anger medeltät stadsbebyggelse. 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 bostads- och hyresrätter, studentlägenheter, radhus och en gruppboende.

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 flertalet byggnader möjliggörs för handel i bottenvåning. Totalt möjliggörs cirka 2000 BTA verksamheter i planförslaget. Planförslagets genomförande kan bidra till Nacka kommuns arbetsplatsmål och utnyttjas all BTA för verksamheter kan planen förväntas bidra med cirka 40 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 en 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.

Ett mindre flerbostadshus med tolv bostäder föreslås inom fastigheten Björknäs 1:427 och exploatören planerar för att det uppförs som student- och gruppboheter.

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

Enligt den tidplan som redovisas i samrådsförslaget är kommunfullmäktiges antagande beräknat till 3:e kvartalet 2021 och laga kraft 4:e kvartalet 2021, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Nacka kommun är huvudman för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Vid genomförandet av planen kommer utbyggnad främst ske i form av nya infarter till några av fastigheterna samt en flyttad gångväg mellan Värmdövägen och Solhöjdsvägen. Vid framtagandet av planen har framtida drift- och underhållskostnader, så som kostnader för snöröjning, tagits i beaktande.

Respektive fastighetsägare är huvudman för kvarteretsmarken, det vill säga ansvarar för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder och arbetsplatser. Anpassningar till allmän plats som till exempel in- och utfarter som behöver tillskapas till privata fastigheter över allmän platsmark bekostas av respektive fastighetsägare.

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.

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer huvudsakligen den befintliga strukturen, men inom vissa fastigheter föreslås fastighetsgränsen justeras till att ligga närmare Värmdövägen. Inom planen föreslås fastighetsregleringar som tar i anspråk delar av kommunägd mark, samt att en ny kommunägd fastighet bildas och direktanvisas till fastighetsägaren för Björknäs 1:239 och 1:443 med tomträtt.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Kommunen påverkas inte nämnvärt ekonomiskt av utbyggnaden då exploatör/fastighetsägare bekostar både utbyggnaden av kvartersmark och allmän platsmark. De ekonomiska konsekvenserna påverkas inte av vilket av de två alternativa planförslagen som väljs i det fortsatta planarbetet.

### **Konsekvenser för barn**

Detaljplanens genomförande kan innebära vissa negativa konsekvenser för barn, då möjligheter till lek inom större villatrådgårdar till viss del försvinner och viss naturmark bebyggs. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation i form av formella lekplatser eller parker, men ger möjlighet till fler bostäder med närhet till förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter.

### **Bilagor**

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

Frida Foley  
Tillförordnad enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling