

2022-02-17

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: KFKS 2022/146

## **Inriktningsbeslut Områdesplan för Björknäs 2050**

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår att kommunstyrelsen fattar följande beslut.

Kommunstyrelsen fastställer inriktningen för Björknäs 2050 enligt enheten för strategisk stadsutvecklings tjänsteskrivelse den 17 februari 2022.

Kommunstyrelsen ger enheten för strategisk stadsutveckling i uppdrag att ta fram ett förslag till områdesplan för Björknäs. Planen ska vara på en översiktlig nivå och redovisa hur Björknäs kan utvecklas och bevaras till år 2050. Arbetet ska ske i dialog med Björknäsbor och större fastighetsägare.

### **Sammanfattning**

Vid ett flertal tillfällen de senaste åren har det visat sig att Nacka kommuns gällande översiktsplan inte ger tillräcklig vägledning i vilken utveckling som är önskvärd i Björknäs. Översiktsplanen fungerar därmed inte fullt ut som stöd vid exempelvis planbeskedsansökningar, bygglovsprövningar och beslut om nya detaljplaner. Det leder till otydlighet kring kommunens uppfattning om det framtida Björknäs, både gentemot Björknäsborna och intresserade byggaktörer. Svårigheter uppstår även i samband med beslut om enskilda projekt när det saknas vetskap om hur de passar in i en helhet.

Under 2021 har enheten för strategisk stadsutveckling arbetat med att ta fram en nulägesbeskrivning för Björknäs. Utifrån nuläget har ett förslag till fortsatt inriktning för Björknäs arbetats fram. Inriktningen ska på ett mer nyanserat sätt visa vilka kvaliteter som är viktiga att bevara och vad som har potential att utvecklas i området. Tre inriktningar föreslås:

- Björknäs en plats för återhämtning och rekreation
- Björknäs en tillgänglig och sammankopplad plats både lokalt och regionalt
- Björknäs en plats med variationsrik och småskalig bebyggelse

Enheten för strategisk stadsutveckling ber att få i uppdrag att utifrån inriktningen ta fram ett förslag till områdesplan för Björknäs. Planen ska vara på en översiktlig nivå och

redovisa hur Björknäs kan utvecklas och bevaras till år 2050. Arbetet ska ske i dialog med Björknäsbor och större fastighetsägare.

## **Bakgrund**

Vid ett flertal tillfällen de senaste åren har det visat sig att Nacka kommuns översiktsplan inte ger tillräcklig vägledning i vilken utveckling som är önskvärd i Björknäs. Det skapar otidlighet mot en marknad som ser potential i platsen, oro hos Björknäsborna och svårigheter för tjänstemannaorganisationen att svara på exempelvis planbeskedförfrågningar och bygglovhantering.

Under 2021 har enheten för strategisk stadsutveckling därför arbetat med att ta fram en nulägesbeskrivning för Björknäs, se bilaga 1. Utifrån nuläget har ett förslag till fortsatt inriktning för Björknäs arbetats fram. Inriktningen ska på ett mer nyanserat sätt visa vilka kvaliteter som är viktiga att bevara och vad som har potential att utvecklas i området. Nästa steg i processen är att utifrån den godkända inriktningen arbeta fram ett förslag till områdesplan som beskriver den långsiktiga användningen av mark och vatten i Björknäs.

## **Björknäs historia och framväxt**

Björknäs är en del av kommundelen Boo och avgränsas av Skurusundet i väster och genomkorsas av Nackas två stora transportkorridorer Värmdöleden och Värmdövägen. Bebyggelsen ligger både söder och norr om Värmdöleden. Redan på 1400-talet finns Björknäs gård omnämnd men det var först på 1870-talet, när ångbåtstrafiken runt Stockholm hade kommit i gång på allvar, som området kring Skurusundet blev 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. I och med Skurubrons tillkomst 1915 blev området mer tillgängligt för exploatering och Björknäs kom från 1920-talet och framåt att byggas ut till dåvarande Boo landsortskommuns kommersiella centrum med flera affärer, restauranger, kaféer, biograf med mera.

Idag bor det omkring 5 500 personer i Björknäs-Eknäs<sup>1</sup>. Fördelningen mellan flerbostadshus och småhus är ungefär densamma som hela Nacka, medan det är större andel hyresrätter i Björknäs jämfört med Nacka som helhet.

De senaste åren har en handfull bygglov beviljats för tätare bostadsbebyggelse i form av radhus och mindre flerbostadshus som uppförs på redan bebyggda fastigheter. Stora delar av Björknäs är inte detaljplanelagt.

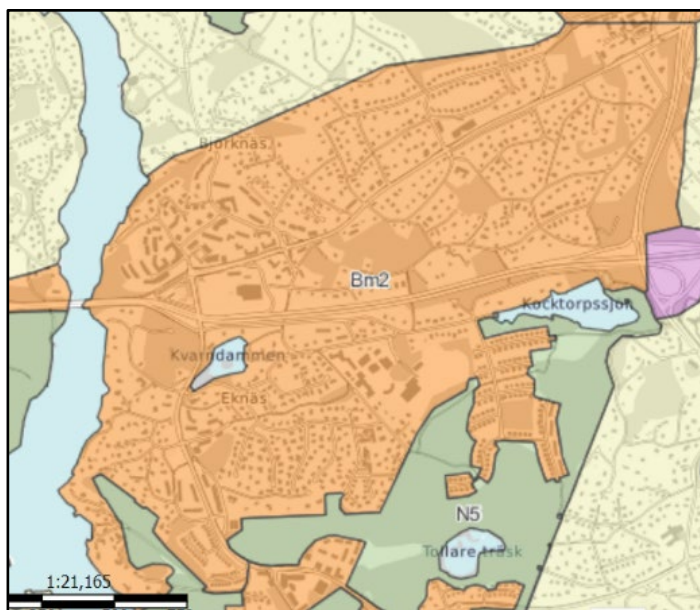
---

<sup>1</sup> Baseras på officiell befolkningsstatistik 2019 för fem nyckelkodsområden: 202, 203, 204, 211 och 212.

## Ärendet

I Nacka kommuns översiktsplan, Hållbar framtid Nacka, som aktualitetsprövades 2018 är det aktuella området betecknat som medeltät stadsbebyggelse, Bm2 i Figur 1 nedan. Björknäs pekas även ut i stadsbyggnadsstrategin “Utveckla lokala centrum och deras omgivning”. Enligt översiktsplanen ska detaljplanearbete påbörjas för att utveckla området runt Björknäs centrum i samarbete med intresserade markägare. Vidare anges det att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig längs Värmdövägen, i centrala Björknäs och i Eknäs.

Nuvarande översiktsplan är inte tillräckligt nyanserad för att fungera som stöd vid exempelvis planbeskedsansökningar, bygglovsprövningar och beslut om nya detaljplaner. Det leder till otydlighet kring kommunens uppfattning om det framtida Björknäs, både gentemot Björknäsborna och intresserade byggaktörer. Svårigheter uppstår även i samband med beslut om enskilda projekt när det saknas vetskap om hur de passar in i en helhet.



## Behov av en nyanserad målbild för Björknäs 2050

Under 2021 har enheten för strategisk stadsutveckling arbetat med att ta fram en nulägesbeskrivning för Björknäs, se bilaga 1. Utifrån nuläget har ett förslag till fortsatt inriktning för Björknäs arbetats fram. Inriktningen ska på ett mer nyanserat sätt visa vilka kvaliteter som är viktiga att bevara och vad som har potential att utvecklas i området. Nästa steg i processen är att utifrån den godkända inriktningen arbeta fram ett förslag till områdesplan som beskriver den långsiktiga användningen av mark och vatten i Björknäs.

För att säkerställa att Björknäs utvecklas långsiktigt och hållbart som en attraktiv plats har syftet med den inledande processen varit att påbörja ett arbete där Nacka kommun tydligt redovisar:

- Kommunens vilja och ambitioner gällande framtidens Björknäs.
- En helhetsbild för Björknäs. (*För att säkerställa att de framtida pusselbitarna hänger ihop och tillsammans blir ett attraktivt Björknäs*).
- Ett gemensamt underlag som utgångspunkt för diskussion med aktörer som vill bidra till att utveckla Björknäs.
- Ett gemensamt underlag för dialog med Björknäsborna.
- Ett underlag som ger tjänstemannaorganisationen stöd i efterföljande planering såsom planbesked, detaljplanering och bygglovgivning.

### **Förslag till inriktning (målbild)**

Förslag till inriktning för fortsatt utveckling av Björknäs utgår från kommunens övergripande mål om attraktiva livsmiljöer, stark och balanserad tillväxt, bästa utveckling för alla samt maximalt värde för skattepengarna. Förslaget är i linje med kommunens gällande översiktsplan men visar på fler nyanser. Inriktningen kan sammanfattas i tre områden utifrån en idé om Björknäs som en plats med småskalig bebyggelse i samspel med natur och hav vid brofästet till storstaden.

De kvaliteter som blir viktiga att utveckla framåt är:

### **Björknäs en plats för återhämtning och rekreation**

I Björknäs kan du andas ut och hitta lugnet. Här finns grönområden med tillgängliga stråk för rekreation både söder och norr om Skurubroarna, platser för lek och träning, utsiktspunkter samt härliga strandpromenader längs med Skurusundet. Ett aktivt båtliv lockar till möten och skapar möjligheter att se Björknäs från vattnet. Den egna trädgården för frukt- och grönsaksodling blir ett viktigt inslag i miljön och bidrar till Björknäs gröna karaktär. Olika typer av ekosystemtjänster blir en del av utvecklingen och med naturen inpå knuten skapas både förutsättningar för god hälsa och fysisk aktivitet och en riklig biologisk mångfald.

### **Björknäs en tillgänglig och sammankopplad plats både lokalt och regionalt**

Vid Skurubroarnas östra fäste hittar vi Björknäs. Här finns det mindre samhällets fördelar bara 20 minuter från Stockholm. I Björknäs lokalsamhälle har du nära till jobbet, skolan, förskolan, service, naturen, vattnet och till varandra. Det är enkelt att ta sig inom området och till och från Björknäs. Värmdövägens historiska sträckning och delvis gröna inramning utgör området huvudstråk och ryggrad. Gatunätet är gent och trafiksäkert och uppmuntrar dig att ta en promenad eller cykla när du rör dig i Björknäs och dess omgivningar. Nya Skurubron medför att lokaltrafiken separeras från genomfartstrafiken

och gör det mer attraktivt för fotgängare och cyklister att ta sig mellan Sicklaön och Boo. Du tar dig därmed smidigt in mot Centrala Nacka och Stockholm med samtliga trafikslag.

### **Björknäs en plats med variationsrik och småskalig bebyggelse**

Björknäs 2050 liknar till stora delar platsen som den ser ut idag, dess ursprungliga lite brokiga karaktär består. De som bor och verkar i Björknäs får bästa möjliga förutsättningar för sin utveckling och för att kunna förverkliga sina egna drömmar och idéer. Bebyggelsen är småskalig och varierad och anpassad till befintlig struktur samt spår från platsens historia. I centrum finns torg för vistelse, handel, arbetsplatser och bostäder som samspelar med omgivningen. Liv och rörelse gör det tryggt att röra sig i Björknäs alla dygnets timmar.

### **Förslag till fortsatt arbete**

Utifrån målbilden ansvarar enheten för strategisk stadsutveckling för att leda ett fortsatt arbete med att på en översiktlig nivå forma strategier och en områdesplan för utvecklingen i Björknäs. Områdesplanen ska beslutas av kommunstyrelsen och vägleda både den interna organisationen och skapa förutsägbarhet för Björknäsborna och de som vill utveckla Björknäs. I områdesplanen ska grön- och blåstruktur, bebyggelse- och gatustruktur översiktligt redovisas. I arbetet ska det utredas om Trafikförvaltningens bussdepå på sikt kan lokaliseras till annan plats för att frigöra detta område för annan användning. För att skapa en områdesplan som går att omsätta i verklig handling, exempelvis nya detaljplaner, behövs en god förankring bland dem som berörs av platsens idag och i framtiden. Utöver ett brett politiskt deltagande är det önskvärt att involvera Björknäsborna och större fastighetsägare i arbetet.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Områdesplanen finansieras med medel inom stadsutvecklingsprocessens ram. Förutom internt arbete kommer arbetet att innebära utredningskostnader och framtagande av material för upp till 1 000 000 kronor.

### **Konsekvenser för barn**

En områdesplan för Björknäs har inga direkta konsekvenser för barn. Syftet med planering på lång sikt är att säkerställa kvaliteter och ett attraktivt Björknäs även för framtida generationer.

### **Bilagor**

1. Nulägesbeskrivning Björknäs

Charlotte Persson  
Enhetschef  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Henrik Svensson  
Översiktsplanerare  
Enheten för strategisk stadsutveckling

Erik Wiberg  
Stadsutvecklingsstrateg  
Enheten för strategisk stadsutveckling