

2019-05-09

Justerad enligt beslut i KSSU

2019-05-21 § 82

## STARTPROMEMORIA Björknäs-Värmdövägen

Dnr KFKS 2017/1054

Dnr KFKS 2017/1029

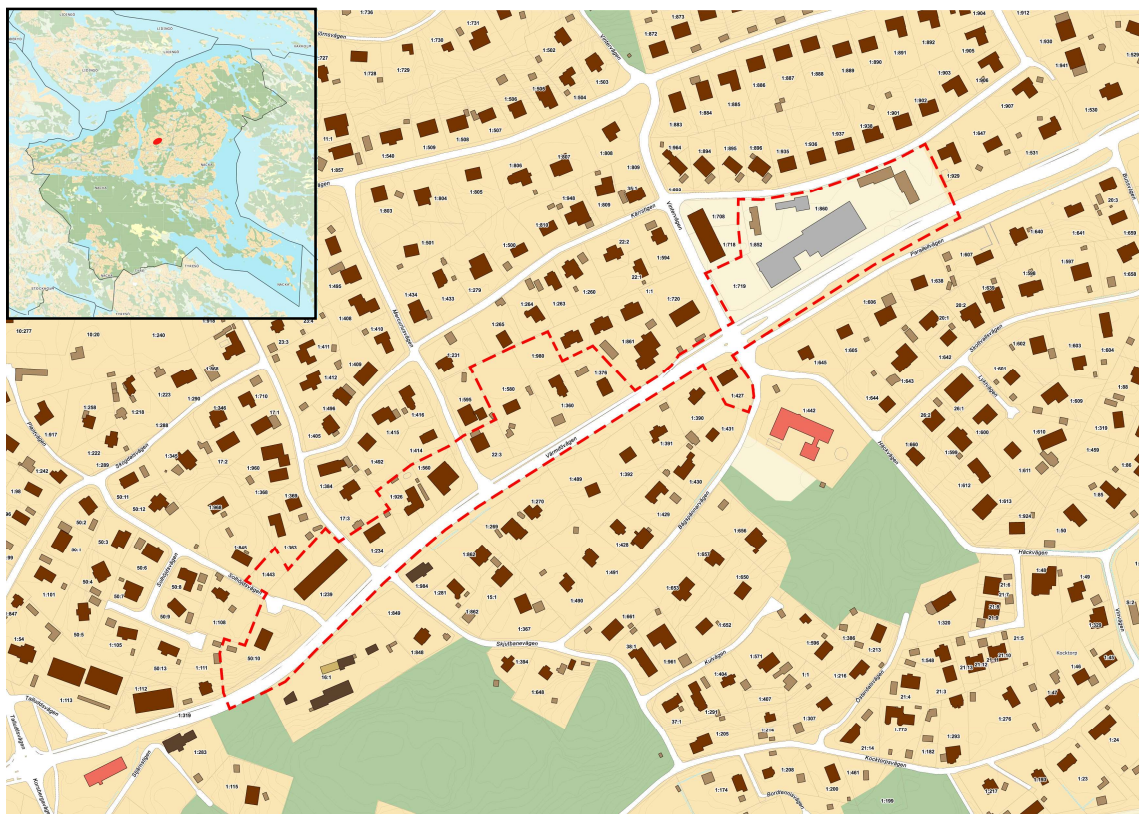
Projekt 93101014

Björknäs-Värmdövägen

Standardförfarande

## Björknäs-Värmdövägen

Stadsbyggnadsprojekt för Björknäs-Värmdövägen,  
i Boo, Nacka kommun



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

## I Sammanfattning

Projektets syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge längs Värmdövägens norra sida mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, samt vid Värmdövägens korsning med Bågspännarvägen. Projektet ska studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen med hänsyn till befintliga flerbostadshus och anpassning till omkringliggande villabebyggelse.

Flera fastighetsägare i området har tagit initiativ till fastighetsutveckling från 2015 fram till idag. Planenheten bedömer att det finns intresse av förtätning och utveckling i området som inte kan tillgodoses på grund av att det saknas detaljplan alternativt att planerna har omoderna eller svårtolkade bestämmelser. Översiktsplanen anger området som medeltät stadsbebyggelse och att förtätning är lämplig längs Värmdövägen.

I området finns idag ett antal flerbostadshus, vilka samtliga är förlagda till norra sidan av Värmdövägen. Bedömningen är att en fortsatt förtätning är lämplig i anslutning till befintliga flerbostadshus. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd mellan två till fyra våningar, samt en tydlig anpassning till omkringliggande villor. Projektets mål är att möjliggöra byggrätter för cirka 100 bostäder. Två alternativa samrådsförslag med olika karaktär kommer att tas fram. Inom ramen för detaljplanarbetet ska även värdefulla träd och värdefull naturmark ges skyddsbestämmelser.

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader och exploateringsbidrag ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna ska bekosta alla byggnation och anläggningskostnader på kvartersmark. De allmänna anläggningarna som ska byggas är i huvudsak utfarter från kvartersmark. Exploatörerna ska bekosta de allmänna anläggningarna.

Denna reviderade startpromemoria för Björknäs-Värmdövägen ersätter ursprunglig startpromemoria vilken antogs den 2 maj 2018 § 77.

## 2 Syfte och mål

### 2.1 Projektets Syfte

Projektets syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge längs Värmdövägens norra sida mellan Solhöjdsvägen och Boo Energi, samt vid Värmdövägens korsning med Bågspännarvägen. Projektet ska studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen med hänsyn till befintliga flerbostadshus och anpassning till omkringliggande villabebyggelse.

## 2.2 Projektets Mål

Projektets mål är att:

- möjliggöra byggrätter för cirka 100 bostäder,
- skydda värdefulla träd och värdefull naturmark

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- *En god ljudmiljö*  
På grund av områdets bullerstörda läge intill Värmdövägen behöver ljudmiljön prioriteras.
- *Hållbart resande*  
Hållbart resande har goda förutsättningar att uppfyllas genom att förtätning sker i kollektivtrafiknära läge.
- *Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser*  
För att kunna förstärka de blandade funktioner som i dag finns längs Värmdövägen, är det viktigt att lokaler för handel och service tillskapas. Projektområdet ligger inom 300 meter från Björknäs centrum och drygt 1 kilometer från Orminge centrum.

## 2.3 Projektets bakgrund & behov

Under 2016–2017 gjordes en kartläggning av omoderna detaljplaner i kommunen som pekade ut områden som idag saknar detaljplan, eller omfattas av stadsplaner och byggnadsplaner med omoderna eller svårtolkade bestämmelser. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden gav planenheten i uppdrag genom beslut den 22 mars 2017 § 66 att initiera planarbete för att åtgärda omoderna detaljplaner i ett eller två av de områden som planenheten i kartläggningen pekade ut som prioriterade. Björknäs-Värmdövägen var ett av dessa områden.

Nackas översiktsplan från 2018 pekar ut området som medeltät stadsbebyggelse. De specifika intentioner som översiktsplanen redovisar för Björknäs anger att den befintliga bebyggelsestrukturen i huvudsak bör behållas, men att förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs.

Denna startpromemoria för Björknäs-Värmdövägen ersätter tidigare startpromemoria vilken antogs den 2 maj 2018 § 77. Anledningen till revideringen är en ny avgränsning av vilka fastigheter som ska ingå i projektet, samt en tydligare inriktning gällande exploateringsgrad och våningsantal i området.

Flera fastighetsägare i området har tagit initiativ till fastighetsutveckling från 2015 fram till idag. Planenheten bedömer att det finns intresse av förtätning och utveckling i området som inte kan tillgodoses på grund av att det saknas detaljplan alternativt att planerna har

omoderna eller svårtolkade bestämmelser. I området finns idag ett antal flerbostadshus, vilka samtliga är förlagda till norra sidan av Värmdövägen. Bedömningen är att en fortsatt förtätning är lämplig i anslutning till befintliga flerbostadshus.

### 3 Förutsättningar

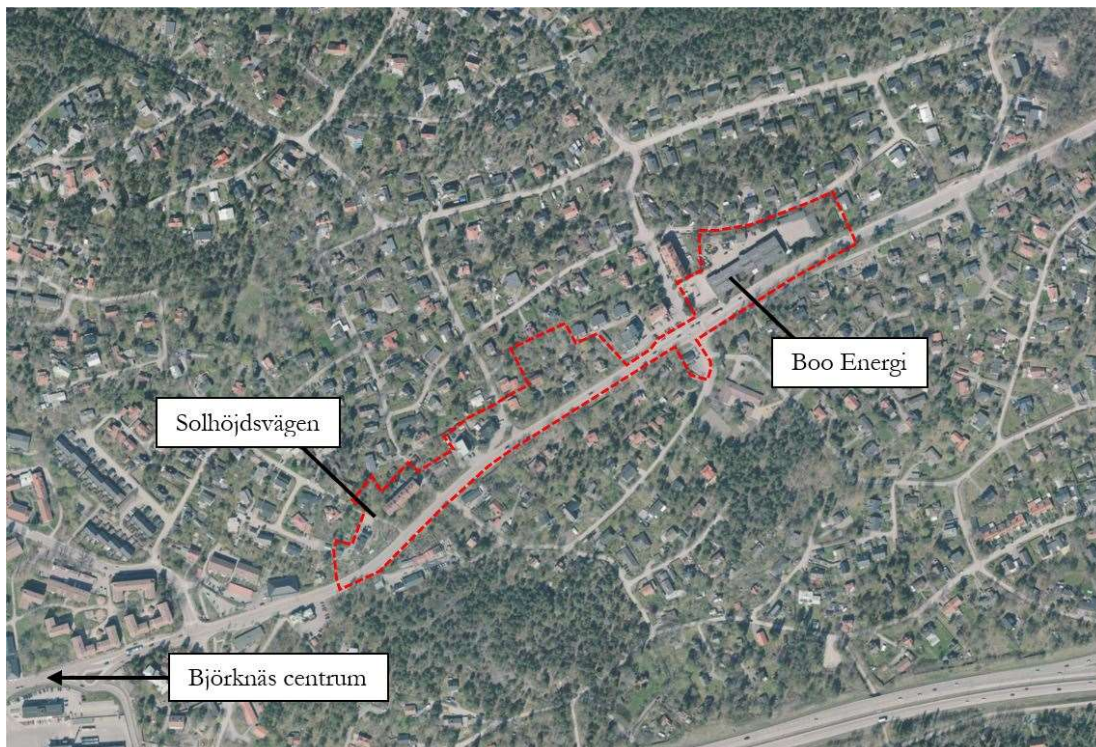
#### 3.1 Område

##### 3.1.1 Projektområdets avgränsning/läge

Projektområdet omfattar fastigheterna som direkt angränsar till Värmdövägens norra sida. Dessa är Björknäs 50:10, Björknäs 1:239, Björknäs 1:443, Björknäs 1:234, Björknäs 1:983, Björknäs 1:926, Björknäs 1:560, Björknäs 22:3, Björknäs 1:580, Björknäs 1:980, Björknäs 1:360, Björknäs 1:376, Björknäs 1:719, Björknäs 1:852 och Björknäs 1:860.

På södra sidan av Värmdövägen bedöms även Björknäs 1:427 som lämplig att ingå i projektområdet på grund av det strategiska läget i korsningen vid Boo Energi. Förtätning föreslås då ske med en lägre bostadsbebyggelse tydligt anpassad till omkringliggande villor.

Totalt omfattar projektområdets 16 privata fastigheter cirka 27 000 kvadratmeter, varav närmare 9 500 utgörs av Boo Energis fastigheter.



Kartan visar ett flygfoto över Björknäs. Projektområdet är markerat i rött.

##### 3.1.2 Fastigheter och bebyggelsestruktur

Projektområdet sträcker sig längs Värmdövägens norra del, cirka 700 meter mellan Solhöjdsvägen och fastigheten Björknäs 1:860, där Boo Energi har kontorslokaler. Cirka 25

fastigheter angränsar direkt till Värmdövägen längs projektområdets sträckning. Området består av villabebyggelse, men innefattar även ett antal flerbostadshus längs Värmdövägens norra del. Inom projektområdet finns några verksamheter, bland annat Boo Energi, en pizzeria, en bilglasfirma och en golv- och kakelbutik. Huvuddelen av verksamheterna är förlagda där Värmdövägen korsar Vintervägen och Bågspännarvägen.

### 3.1.3 Planbesked och önskemål om fastighetsutveckling

Kommunen har fått in ett antal ansökningar om planbesked och initiativ om fastighetsutveckling inom projektområdet. I direkt anslutning till Värmdövägen har initiativen gällt flerbostadshus och/eller radhusbebyggelse på fastigheterna Björknäs 50:10, Björknäs 1:983, Björknäs 1:926, Björknäs 1:560, Björknäs 22:3, Björknäs 1:580, Björknäs 1:360, Björknäs 1:980, Björknäs 1:376, glasmästeriet på fastigheten Björknäs 1:427 och Boo Energis fastigheter Björknäs 1:719, Björknäs 1:860 och Björknäs 1:852.

Fastigheterna Björknäs 1:360 och Björknäs 1:980 fick den 9 december 2015 § 243 ett negativt planbesked i miljö- och stadsbyggnadsnämnden med hänvisning till att förtätning bör ske i ett större sammanhang med angränsande fastigheter.

För fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:443 togs ett delegationsbeslut om positivt planbesked den 19 januari 2017 för ett flerbostadshus i form av punkthus alternativt lamellhus med mellan 10–20 lägenheter.

### 3.1.4 Kulturmiljö

Fornlämningsregistret har listat en fornlämning i form av milstolpe från nyare tid (efter 1520) vilken är placerad vid Värmdövägen 641 vid vägkanten, söder om fastigheten Björknäs 1:983.

### 3.1.5 Topografi och vegetation

Värmdövägen sträcker sig, mellan Björknäs Centrum och Orminge Centrum, upp på en svagt sluttande höjd, med högsta punkten i områdets mitt. Flera berghällar angränsar mot vägen och lutningen är därför på flera platser kraftig direkt vid vägkanten. I området finns även ett antal äldre träd, främst tallar, ekar och fruktträd. Inom ramen för detaljplanarbetet ska även värdefulla träd och värdefull naturmark ges skyddsbestämmelser.

### 3.1.6 Mobilitet och infrastruktur

Värmdövägen trafikeras av flera busslinjer mellan Slussen och Orminge. Busshållplatsen Skottsvallsvägen ligger inom projektområdet, i höjd med Vintervägen. Från Centralplan, väster om projektområdet, ansluter bussen direkt till Värmdöleden och det tar cirka 5 minuter till Nacka Trafikplats och 17 minuter till Slussen.

## 3.2 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### 3.2.1 Regional utvecklingsplan

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUFS 2050) pekar ut Björknäs och Orminge som primärt bebyggelseområde. Enligt RUFS har dessa bebyggelseområden potential att utvecklas till täta och sammanhängande miljöer med vissa urbana kvaliteter.

Förhållningssättet som rekommenderas är bland annat ett utnyttjande av de bästa

kollektivtrafiklägena, planering för en funktionsblandad bebyggelsemiljö och en hög ambitionsnivå i arkitekturen.

### 3.2.2 Översiktsplan

Nackas översiktsplan från 2018 anger området som medeltät stadsbebyggelse. Enligt översiktsplanen bör medeltät stadsbebyggelse ha alla funktioner som är typiska för en blandad stad. Inriktningen för ny bebyggelse är en bebyggelsehöjd på två till sex våningar. Inom områden för medeltät stadsbebyggelse förekommer betydande inslag av småhusbebyggelse som i vissa lägen bör bevaras. 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. I Björknäs bör mark avsättas för tunnelbana, och ny bebyggelse som försvårar tunnelbana ovan mark bör inte tillkomma närmast Värmdöleden och Ormingeleden.

### 3.2.3 Gällande detaljplaner

Delar av området omfattas av stadsplaner och delar av området är inte planlagda. Inom projektområdet omfattas sju stycken fastigheter av detaljplan DP 270 samt stadsplanerna, S 70, S 275 och S 303, och nio stycken fastigheter saknar detaljplan.

### 3.2.5 Väg & trafikprojekt

Trafikverkets vägplan för Nya Skurubron vann laga kraft i december 2016, vilket innebär att en ny bro kommer byggas 15–20 meter söder om nuvarande Skurubro. För Värmdövägen innebär det att vägen kommer kopplas på den äldre bron, vilken kommer fungera som en kompletterande lokalgata till Värmdöleden som leds om över den nya bron. Nya Skurubron förväntas vara klar för trafik 2021.

Längs Värmdövägen byggs i dagsläget en gång- och cykelbana ut längs hela områdets sträckning, efter beslut av kommunfullmäktige i Nacka den 16 november 2015.

Värmdöleden, cirka 300 meter söder om projektområdet, utgör primär väg för farligt gods.

## 4 Om projektet

### 4.1 Detaljplan

Projektområdet beräknas kunna inrymma cirka 100 bostäder samt lokaler på privatägd mark. Två alternativa samrådsförslag kommer att tas fram. I förslagen kommer olika karaktär på förtätning av området prövas i syfte att studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen med hänsyn till befintliga flerbostadshus och anpassning till omkringliggande villabebyggelse. Inriktningen bör vara en bebyggelsehöjd mellan två till fyra våningar, samt en tydlig anpassning till omkringliggande villor. Projektet ska även utreda möjligheten att bevara kulturhistoriskt intressanta byggnader inom projektområdet.

Under tiden för projektet bedöms att någon eller några av följande utredningar kan komma att behövas tas fram:

- Bullerutredning
- Dagvattenutredning
- Kulturantikvarisk utredning

- Riskanalys
- Trädinventering

Andra utredningar utöver de som listas ovan kan även bli aktuella.

## 4.2 Finansiering

Projektet finansieras med:

- 1) Planavtal där exploatörerna bekostar detaljplanarbetet,
- 2) VA-anläggningsavgifter ska täcka utbyggnadskostnader för vatten och avlopp (VA). För VA-frågor ansvarar Nacka vatten och avfall AB.
- 3) Exploatörerna betalar exploateringsersättning.
- 4) Markförsäljning

## 4.3 Genomförande

Kommunen kommer att bygga ut allmänna anläggningar, vilket bekostas av exploatörerna. Ramavtal kan komma att tecknas med exploatörerna och följas av exploateringsavtal.

## 5 Risker

I projektet ska en riskanalys göras.

Inledningsvis har följande risker identifierats:

- två alternativa förslag till detaljplan kan innebära ökade kostnader för exploatörer,
- förtätning kan innebära att områdets karaktär påverkas, exempelvis genom att träd avverkas i området eller genom att villor ersätts med rad- eller flerbostadshus,
- projektet kan innebära viss ökad trafikmängd i området, vilket kan ge negativa konsekvenser för boende,
- höga krav på dagvattenhantering kan innebära att vissa fastigheter kan ha svårt att klara lokalt omhändertagande av dagvatten,
- negativa konsekvenser för boende vid genomförandet,
- nya infarter kan påverka tillgängligheten till cykelväg inom regionalt cykelstråk,
- risk att oerfarna exploatörer ansluter till projektet, vilket kan fördröja tidplanen.

## 6 Ekonomi, vad kostar det?

Kostnaderna för kommunens interna resurser, planläggningskostnader, och exploateringsbidrag ska bekostas av respektive exploatör. Exploatörerna ska bekosta all byggnation och anläggningskostnader på kvartersmark. De allmänna anläggningarna som ska byggas är i huvudsak utfarter från kvartersmark. Exploatörerna ska bekosta de allmänna anläggningarna. Medel för stadsbyggnadsprojektet i tidigt skede på fyra miljoner kronor är tilldelat projektet genom beslut i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 5 december 2017.

Budget för hela projektet begärs i samband med utbyggnads-PM. Intäkter för VA-anläggningsavgifter debiteras av Nacka vatten och avfall AB.

## 7 Tidplan

Samråd	Q1 2020
Granskning	Q4 2020
Antagande	Q2 2021
Utbyggnad allmänna anläggningar	Q4 2021-Q2 2022
Utbyggnad hus	Q2 2022-Q2 2024

---

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Björn Bandmann  
Projektledare

Viktor Wallström  
Planarkitekt