

2025-04-24

## STARTPROMEMORIA

Dnr KFKS 2023-00343

KFKS-2024-00651

Utökat förfarande

### Kvarnvägen

Stadsbyggnadsprojekt för Kvarnvägen,  
fastigheterna Björknäs 1:871 m.fl. i Boo, Nacka kommun



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

## 1. Sammanfattning

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Målet är att tillskapa cirka 12-14 bostäder i radhusform anpassade till kulturmiljö och landskapsbild längs Skurusundet samt att planlägga en befintlig lokalgata. Projektområdet är beläget i Björknäs på södra sidan om Skurubron och innefattar den privata småindustrifastigheten Björknäs 1:871 och en gata på kommunal mark.

Projektet avser ta fram en detaljplan där sakfrågor som strandskydd, dagvatten, buller, luftföroreningar, markföroreningar och anpassning till kulturmiljö och landskapsbild kommer behandlas. Framtagande av detaljplan och dess genomförande ska bekostas av exploatören.

## 2. Bakgrund

Inom fastigheten Björknäs 1:871 har positivt planbesked lämnats för två olika ansökningar om att omvandla befintlig småindustrifastighet till bostäder. Den första ansökan gällde 9 radhus och den andra var ett utökat förslag som gällde flerbostadshus med cirka 38 lägenheter.

Kommunen har tidigare studerat möjligheten att tillskapa bostäder inom intilliggande grönområde kallat Kvarnberget, men idén har avfärdats eftersom naturvärdena är höga. Det har även studerats möjlighet att tillskapa verksamheter mellan Kvarnberget och Sockenvägen, men idén avvaktas då det bedömts att sådan markutveckling inte är ekonomiskt lönsam i dagsläget.

Planläggning har inväntat genomförandet av nya Skurubron i direkt anslutning till planområdet och antagande av *Områdesplan för Björknäs och Eknäs* (2024), se vidare avsnitt 4.2 *Planföresättningar – statliga, regionala och kommunala* nedan. Områdesplanen anger att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och landskapsbild längs Skurusundet, varför en utveckling mer i linje med det första planbeskedet för bostäder i radhusform nu föreslås.

## 3. Syfte och mål

### 3.1. Syfte

Syftet med stadsbyggnadsprojektet är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Cirka 12-14 bostäder i radhusform ska prövas, med gestaltning som är anpassad till kulturmiljövärden och landskapsbild längs Skurusundet.

### 3.2. Mål

#### 3.2.1. Projektmål

Projektets mål är att:

- Tillskapa byggrätt för cirka 12-14 bostäder i form av radhusbebyggelse med gestaltning som är anpassad till kulturmiljövärden och landskapsbild längs Skurusundet.
- Planlägga befintlig kommunal gata i detaljplan

### 3.2.2. Uppföljning av projektmålen

| <i>Mål</i>                            | <i>Måluppfyllelse</i> | <i>Uppföljning</i>                            | <i>Kommentar</i> |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------|------------------|
| Byggrätt bostäder                     | Antal, cirka 12-14    | Detaljplaneprocess, bygglov och projektavslut |                  |
| Planlägga befintlig gata i detaljplan | Ja/nej                | Detaljplaneprocess och projektavslut          |                  |

### 3.2.3. Strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka

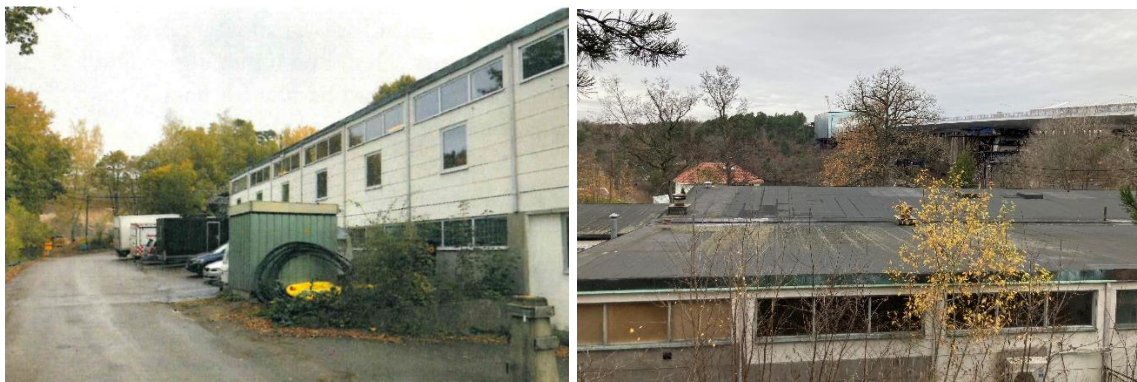
Kommunens strategi för miljö- och klimatambitioner i stadsutvecklingen i Nacka antogs av kommunfullmäktigt den 17 juni 2019 och började gälla 1 januari 2020. Syftet med strategin och tillhörande genomförandeplan är att vara vägledande i stadsutvecklingen genom att miljö- och klimatarbetet förankras tidigt i stadsbyggnadsprojekten samt i de olika skedena i stadsbyggnadsprocessen. För stadsbyggnadsprojektet ska projektspecifika ambitioner formuleras i det fortsatta detaljplanearbetet för strategins sex strategiska inriktningar, vilka är följande:

- Tillgängliga och utvecklade park- och naturområden
- Hållbart resande och mobilitet
- Energieffektivt, attraktivt och sunt byggande
- Hållbar hantering av vatten i bebyggelsen
- Hållbar avfallshantering och återbruk
- Anpassning framtida klimat

## 4. Förutsättningar

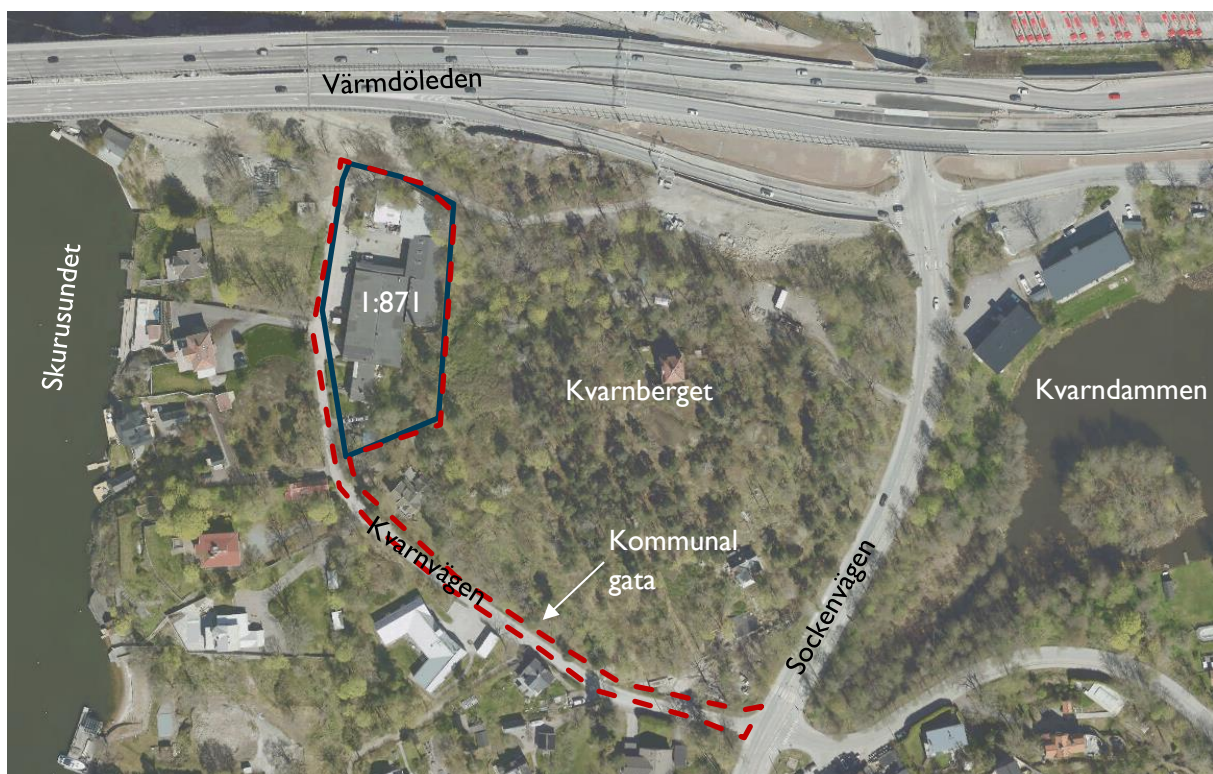
### 4.1. Område och avgränsningar

Området är beläget i Boo strax söder om Skurubron, ett par hundra meter söder om Björknäs centrum, nordväst om Eknäs centrum. Området angränsar till Värmdöleden i norr och angörs från Sockenvägen. Den enskilt ägda fastigheten Björknäs 1:871 är bebyggd med byggnad för småindustriverksamhet som även har en bostadsdel för uthyrning.



Befintlig bebyggelse sedd från gatan (t.v.) och från höjden mot Skurusundet (t.h.) (Nacka kommun, 2022).

Topografin i området är generellt kuperad, men marken i projektområdet är relativt plan. Projektområdet angränsar till den skogsbeväxta bergshöjden Kvarnberget. Terrängen sluttar relativt brant västerut från Kvarnvägen mot Skurusundet. På norra sidan berget finns rester av den kvarnränna som förband Kvarndammen med kvarnen som förr låg vid Skurusundet. Projektområdet ingår i kulturmiljön och landskapsbilden kring Skurusundet. Det finns kända markföroreningar på fastigheten Björknäs 1:871 från tidigare småindustriverksamheter och även i strandområdet från tidigare marin verksamhet som behöver studeras under planarbetet. Buller, luftkvalitet kopplat till Värmdöleden behöver också studeras, eventuellt även risk avseende farligt gods. Vidare finns det en redan framtagna naturvärdesinventering som visar höga naturvärden på Kvarnberget.



Karta som visar ett flygfoto över projektområdet (Nacka kommun, 2025).

## 4.2. Planförutsättningar – statliga, regionala och kommunala

Projektområdet angränsar till Skurusundet som omfattas av riksintresse för farled. Strandskydd gäller idag 100 meter från Skurusundet och 100 meter från Kvarndammen. Detta omfattar ungefär hälften av fastigheten Björknäs 1:871 åt väst. Vid planläggning behöver ett upphävande av strandskydd provas inom berörda delar.

Björknäs och Eknäs är i kommunens översiktsplan (2018) utpekade som medeltät bebyggelse (Bm2), vilket har bedömts vara inaktuellt i kommunens planeringsstrategi (2023) och föreslås ändras i förslag till ny översiktsplan som var utsänt på samråd under hösten 2024. I förslaget är

ett betydligt mindre område utpekad som "Lokalt centrum", vilket huvudsakligen består av bostadsbebyggelse och handel samt lokaler för andra verksamheter men även andra funktioner kopplade till centrum, medan övriga delar av Björknäs och Eknäs ingår i "Sammanhängande bostadsbebyggelse". Projektområdet ingår i översiktsplanens föreslagna område för "Lokalt centrum".

Området pekas ut i *Områdesplan för Björknäs-Eknäs* (2024) som ett av fyra utvecklingsområden. Utveckling föreslås med primärt bostäder. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till kustlandskapets och kulturmiljöns värden, befintlig bebyggelsestruktur och skala. Områdesplanen beskriver hur denna särskilda hänsyn ska tas, vilket kommer utgöra en förutsättning i kommande detaljplanläggning.

Projektområdet saknar idag detaljplan.

## **5. Utförande**

### **5.1. Detaljplaner**

Avsikten är att ta fram en detaljplan i projektområdet. I arbetet med att ta fram detaljplan kommer sakfrågor som strandskydd, dagvatten, buller, luftföroreningar, risk avseende farligt gods, markföroreningar och anpassning till kulturmiljö och landskapsbild behandlas.

Detaljplaneprocess kommer bedrivas med utökat förfarande, eftersom översiktsplanen inte är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag.

### **5.2. Markägoförhållanden**

Fastigheten Björknäs 1:871 har privat fastighetsägare. Fastigheten nyttjas idag för småindustriverksamhet med bland annat eventteknik och partihandel med möbler och mattor. Kvarnvägen är kommunal gata som i dagsläget slutar inne på fastigheten Björknäs 1:871.

### **5.3. Utbyggnad**

För den planerade bostadsbebyggelsen i området är ambitionen att kunna genomföra exploateringen med minimala åtgärder på befintlig lokalgata. De åtgärder som eventuellt kommer att krävas ska genomföras av kommunen men bekostas av exploatören.

Tidiga bedömningar av föreslagen exploatering indikerar att behov av utbyggnation av gatan inte kommer att krävas. Att notera är att en fullständig modernisering av befintlig gata har bedömts bli för komplicerat och dyrt då breddning till gängse standard skulle innebära markinlösen och anläggningskostnader som inte kan bäras av föreslagen exploatering.

Området ingår i verksamhetsområde för vatten och avlopp (VA). Konsekvenser av föreslagen exploatering på VA-nätet ska utredas i samband med planarbetet.

Elförsörjning ska studeras i samband med planarbetet. Fastigheten Björknäs 1:871 är idag elförsörjd så behovet väntas kunna tillgodoses för den föreslagna exploateringen. Eventuellt behov av nya elnätsstationer och hantering av en befintlig ska utredas under planprocessen.

#### 5.4. Konsekvenser för fastighetsägare och boende

Fastigheten Björknäs 1:871 är synlig från Skurusundet, vilket innebär förändrad utsikt för både en del boende i husen på södra sidan om Skurubron och för besökare i naturområden och farleden på vattnet. En omvandling från dagens småindustribyggnad till ny bostadsbebyggelse med anpassad gestaltning kan innebära en positiv konsekvens för landskapsbilden.

Fastighetsrättsliga konsekvenser av föreslagen bostadsexploatering kommer i begränsad omfattning påverka övriga befintliga fastigheter i området. Detta bygger på att befintlig lokalgata kan bevaras i sin befintliga dragning utan breddning. Befintliga närliggande fastigheter kommer att uppleva en period av störningar under utbyggnadstiden men i övrigt bedöms påverkan av föreslagen bebyggelse bli positiv för området.

Förslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för barn då en befintlig verksamhet omvandlas till bostäder som befolkar platsen kvällstid och kan ge ökad upplevd trygghet. Konsekvenser för barn kommer utredas vidare i planarbetet.

#### 5.5. Rättsligt genomförande

Planavtal är tecknat med exploatör/fastighetsägare till Björknäs 1:871. Principöverenskommelse som reglerar övriga kostnader kopplade till detaljplan och framtida genomförande avses tecknas med densamme i samband med beslut om start-PM. Vid antagande av detaljplan ska exploateringsavtal tecknas med exploatören. Exploateringsavtalet reglerar genomförandet av detaljplanen. Exploatören kan även behöva teckna avtal med andra intressenter.

Vid genomförande av detaljplan för bostäder på Björknäs 1:871 kommer fastighetsreglering behöva ske mellan fastighetsägaren och kommunen avseende överlåtelse av mark för allmän plats gata där dagens privata fastighet går ut i vägområdet.

Behov av ledningsrätter och servitut ska utredas inom ramen för planarbetet. Dagvatten som leds via området idag kommer att behöva lösas.

### 6. Tidplan

| Aktivitet                                 | År och kvartal |
|-------------------------------------------|----------------|
| Start av planarbete                       | Kv 2 2025      |
| Antagen detaljplan                        | Kv 2 2028      |
| Byggstart kvartersmark (första spadtaget) | Kv 3 2028      |
| Byggstart allmänna anläggningar           | Kv 4 2028      |
| Start inflyttning                         | Kv 2 2030      |

| Aktivitet                                       | År och kvartal |
|-------------------------------------------------|----------------|
| Godkänd slutbesiktning allmänna anläggningar    | Kv 2 2030      |
| Färdigställt (hela projektet klart för inflytt) | Kv 4 2030      |
| Projektavslut                                   | Kv 2 2031      |

*Tidplanen utgår från förutsättningen att detaljplanen inte överklagas.*

## 7. Risker

Generellt är riskbedömning gjord utifrån fördelning i principöverenskommelse där exploatören står för alla nödvändiga utbyggnadskostnader.

- Markföroreningar inom Björknäs 1:871 och i Kvarnvägen kan innebära ökade bygg- och anläggningskostnader vilka kan försena tidplan och/eller innebära avbrytande av projektet
- Krav på fullständig modernisering av Kvarnvägen vilket skulle leda till markinlösen med tillhörande kostnader och juridiska osäkerheter och troligen skulle göra projektet olönsamt.

## 8. Kommunikation

Projektet kommuniceras fortlöpande genom kommunens projektwebbsida. Dialog ska hållas med boende under projektets gång. Samordning ska ske mellan exploatör och Nacka kommun.

## 9. Avslut och överlämnande

Formellt projektavslut består av en slutrapport som behandlas av kommunstyrelsen för godkännande.

Johan Berggren  
Enhetschef  
exploateringsenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef  
planenheten

Jessica Hjerpe  
Enhetschef  
anläggningsenheten

Bastian Vreede  
Projektledare

Emilie Warsell  
Planarkitekt

Philip Hua  
Byggprojektledare