

2025-05-28

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr: MSN 2025-00122

Dnr: KFKS 2023-00343

Utökat förfarande

Detaljplan för Kvarnvägen, fastigheten Björknäs 1:871 m.fl., i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden uppdrar åt planenheten att upprätta förslag till detaljplan i enlighet med beslut i kommunstyrelsen den 2 juni 2025.

Sammanfattning av ärendet

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Målet är att tillskapa cirka 12-14 bostäder i radhusform anpassade till kulturmiljö och landskapsbild samt att planlägga en befintlig lokalgata.

Planområdet är beläget nära Björknäs centrum strax söder om Skurubron och utgörs av den privata småindustrifastigheten Björknäs 1:871 samt den kommunala gatan Kvarnvägen. Idag bedrivs verksamheter inom eventteknik och partihandel med möbler och mattor. Området är utpekat som utvecklingsområde i Områdesplan för Björknäs och Eknäs (2024).

Planen avses bedrivas med utökat förfarande eftersom den gällande översiktsplanen inte är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag.

Planarbetet och dess genomförande bekostas av fastighetsägaren, planavtal har tecknats. Ambitionen är att kunna genomföra exploateringen med minimala åtgärder på befintlig lokalgata.

Ärendet

Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsen beslutade att anta start-PM för stadsbyggnadsprojekt Kvarnvägen den 2 juni 2025 och uppdrog åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att starta arbetet med att ta fram en ny detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Målet är att tillskapa cirka 12-14 bostäder i radhusform anpassade till kulturmiljö och landskapsbild samt att planlägga en befintlig lokalgata.

Planförutsättningar och bakgrund

Planområdet är beläget i Boo strax söder om Skurubron, ett par hundra meter söder om Björknäs centrum, nordväst om Eknäs centrum. Planområdet utgörs av privata fastigheten Björknäs 1:871 och den kommunala gatan Kvarnvägen, knappt 7 000 kvadratmeter totalt.

Björknäs och Eknäs är i kommunens översiktsplan (2018) utpekade som medeltät stadsbebyggelse (Bm2), vilket har bedömts vara inaktuellt i kommunens planeringsstrategi (2023) och föreslås ändras i förslag till ny översiktsplan som är utsänd på granskning under april-juni 2025. I förslaget till ny översiktsplan är ett betydligt mindre område utpekade 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". Aktuellt planområde ingår i föreslagna området för "Lokalt centrum".

Området pekas ut i *Områdesplan för Björknäs och 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.

Planområdet saknar idag detaljplan.

Fastigheten Björknäs 1:871 är bebyggd med en byggnad för småindustriverksamhet som även har en bostadsdel för uthyrning. Verksamheten är främst lagerhållning som kommer söka nya lokaler i samband med lagakraftvunnen detaljplan. Det finns även andra kommersiella verksamheter inom bland annat eventteknik som är hyresgäster med rivningskontrakt. Med bostadshyresgästen finns ömsesidig uppsägningstid om 2 månader.

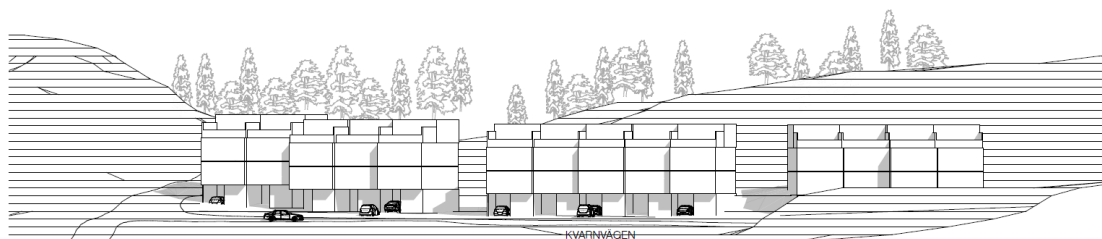
Kvarnvägen har idag karaktär av villagata och vägen går delvis in på fastigheten Björknäs 1:871 vilket medför att fastighetsreglering behöver ske vid genomförandet av detaljplanen. Planområdet ingår i den värdefulla kulturmiljön och landskapsbilden kring Skurusundet. Det finns kända markföroreningar på fastigheten Björknäs 1:871 från tidigare småindustriverksamheter och även i strandområdet från tidigare marin verksamhet. Vidare finns det en redan framtagna naturvärdesinventering som visar höga naturvärden på angränsande naturmark öster om planområdet.

Inom fastigheten Björknäs 1:871 har positivt planbesked lämnats för två olika ansökningar 2013 och 2015 om att omvandla befintlig småindustrifastighet till bostäder. Den första ansökan gällde nio radhus (MSN 2013-00051, §218) och den andra var ett utökat förslag som gällde flerbostadshus med cirka 38 lägenheter (MSN 2015-00018, §198).

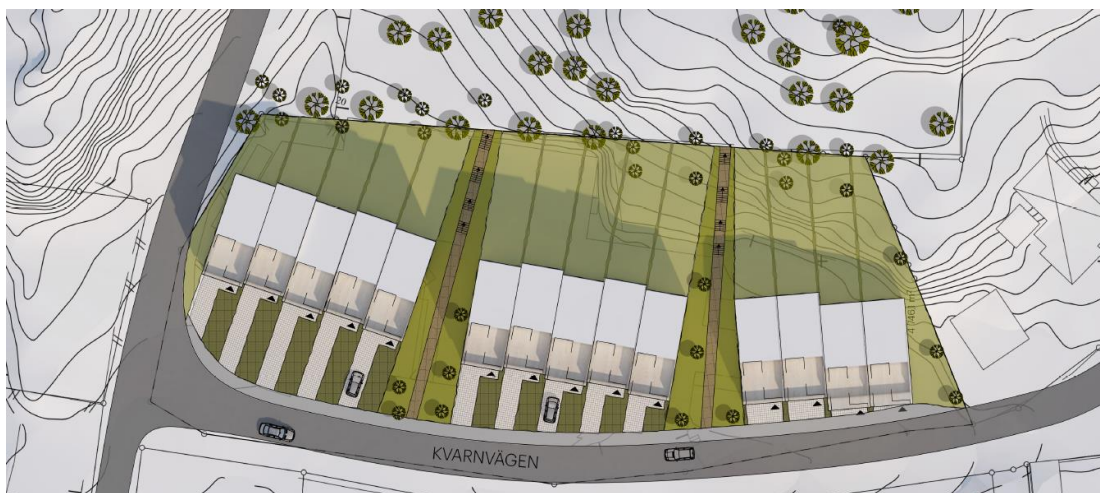
Planläggning har inväntat genomförandet av nya Skurubron i direkt anslutning till planområdet och antagandet av *Områdesplan för Björknäs och Eknäs* (2024). Områdesplanen anger att tillkommande bebyggelse ska anpassas till kulturmiljön och landskapsbilden längs Skurusundet, varför en utveckling mer i linje med det första planbeskedet för bostäder i radhusform nu föreslås.

Planförslaget

Detaljplanen föreslås möjliggöra bostadsanvändning i form av radhus för att passa in i omgivande småhusbebyggelse längs Skurusundet. I tidigt skede är den övergripande gestaltningsidén att dela upp bebyggelsen med släpp så att naturen och berget i öster kan ses från Skurusundet, se illustrationer nedan. Avsikten är att bebyggelsen ska hållas under trädtoppslinjen sett från vattnet, omkring två till tre våningar och i vissa delar med souterrängvåning. Gestaltningen av fasader ska anpassas till omgivande kulturmiljö och landskapsbild, vilket ska studeras under planprocessen.



Tidig volymskiss, sett från väster (Seblhall Fastigheter, 2024). Volymer, utformning och placering ska studeras vidare under processen.



Tidig situationsplan, norr är uppåt i bilden (Seblhall Fastigheter, 2024). Volymer, utformning och placering ska studeras vidare under processen.



Tidig fotorendering sett från Skurusundet/Skuruparken (Sehlball Fastigheter, 2024). Volym, utformning och placering ska studeras vidare under processen.

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.

Planarbetets bedrivande

Kommunens bedömning är att utökat förfarandet enligt 5 kap 7 § plan- och bygglagen (2010:900) ska tillämpas eftersom den gällande översiktsplanen inte är aktuell i de delar som berör aktuellt detaljplaneförslag.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Förslaget kan ge positiva konsekvenser ur trygghets- och säkerhetsperspektiv när en befintlig småindustri omvandlas till bostäder som befolkar platsen även kvällstid.

Tidplan

Samråd	kvartal 4 2026
Granskning	kvartal 4 2027
Antagande	kvartal 2 2028

Ekonomiska konsekvenser

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren och belastar därmed inte kommunens ekonomi. Planavtal har tecknats med fastighetsägaren.

Kostnad för framtagande av detaljplan uppskattas till 4 miljoner kronor. Ambitionen är att kunna genomföra exploateringen med minimala åtgärder på befintlig lokalgata. De åtgärder som eventuellt kommer att krävas ska genomföras av kommunen men bekostas av exploitören. Då gatan är kommunal redan idag förväntas inga ökade driftskostnader för kommunen.

Konsekvenser för barn

Förslaget bedöms innebära positiva konsekvenser för barn där en befintlig småindustri omvandlas till bostäder som befolkar platsen även kvällstid och kan ge ökad upplevd trygghet. Att eventuella markföroreningar tas omhand är positivt för barn som leker i området. Konsekvenser för barn kommer utredas vidare under planarbetet.

Konsekvenser för klimat och miljö

Nybyggnation innebär utsläpp av växthusgaser i och med förbrukning av byggmaterial och transporter. Inom planområdet avses redan ianspråktagen mark bebyggas vilket är positivt sett till att naturmark med biologiska värden och svalkande vegetation inte tas i anspråk. Avsikten är att uppföra radhus som med tillhörande trädgårdar kan bidra med mer grönska än dagens hårdgjorda ytor och därmed bidra till ökade biologiska värden och förbättrat lokalklimat. Potentiellt förorenad mark kommer saneras.

Detaljplanen ingår i ett stadsbyggnadsprojekt där frågor kring grönytefaktor, ekosystemtjänster och miljö- och klimatambitioner kommer studeras närmare.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse daterad den 2025-05-28

Protokollsutdrag från inriktningsbeslut, den 2 juni 2025

Start-PM

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef
Planenheten

Emilie Warsell
Planarkitekt
Planenheten

Beslutet ska skickas till:

-