

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
MSN 2015/18-214

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:871, Kvarnvägen 7 i kommundelen Boo**

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att det är lämpligt att pröva åtgärden i en planprocess med utgångspunkt i de förutsättningar som redovisas i tjänsteskrivelsen.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden avser därför att inleda planarbete för Björknäs 1:871. Planarbete ska bedrivas med standardförfarande. Beslut att anta planförslaget bedöms kunna fattas 2019.

### **Ärendet**

#### **Bakgrund**

Planenheten mottog den 28 augusti 2015 en komplett begäran om planbesked för fastigheten Björknäs 1:871. Fastigheten ägs av New Style Council AB. Begäran avser 38 lägenheter. Sökanden fick ett positivt planbesked 28 augusti 2013, § 218 för 9 bostäder.

På fastigheten ligger en byggnad som är uppförd för industriändamål, vilket också är den aktuella markanvändningen. Delar av fastigheten används som upplag. Söder om byggnaden finns en kontorsdel.



*Björknäs 1:871*



*Aktuellt läge för ny Skurubron*

Öster om det aktuella området finns en brant skogsbacke som reser sig upp till 20 meter över fastighetens nivå. Västerut, söderut och norrut ligger villor. Villorna mellan Kvarnvägen och Värmdöleden, norr om området, förutsätts rivas för att möjliggöra bygget av den nya Skurubron. Några av dem ägs av Nacka kommun eller Trafikverket.



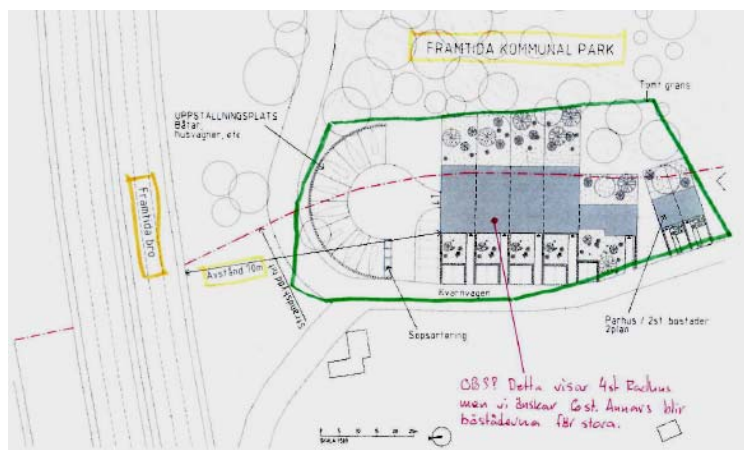
*Befintlig bebyggelse norrifrån samt kontorsdel*

I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området markerat som medeltät stadsbebyggelse. Vidare redovisar översiktsplanen ett reservat för ny Skurubro norr om området. Fastigheten är inte detaljplanelagd. Strandskydd gäller för fastighetens västra del. Värmdöleden är av riksintresse för kommunikationer.

Under hösten 2012 var skogsområdet öster om Björknäs 1:871 en av de tre platser som var föremål för inbjudan till intresseanmälan för uppförande av studentbostäder och/eller ungdomsbostäder. Juryn bedömde att Sjælsögruppens alternativ *Farstuvist* var det bästa förslaget, men rekommenderade att kommunen skulle avvakta med option för området. Detta på grund av frågor kring byggandet av ny Skurubro och eventuell samordning med vissa andra verksamheter i området.

## Sökandens förslag

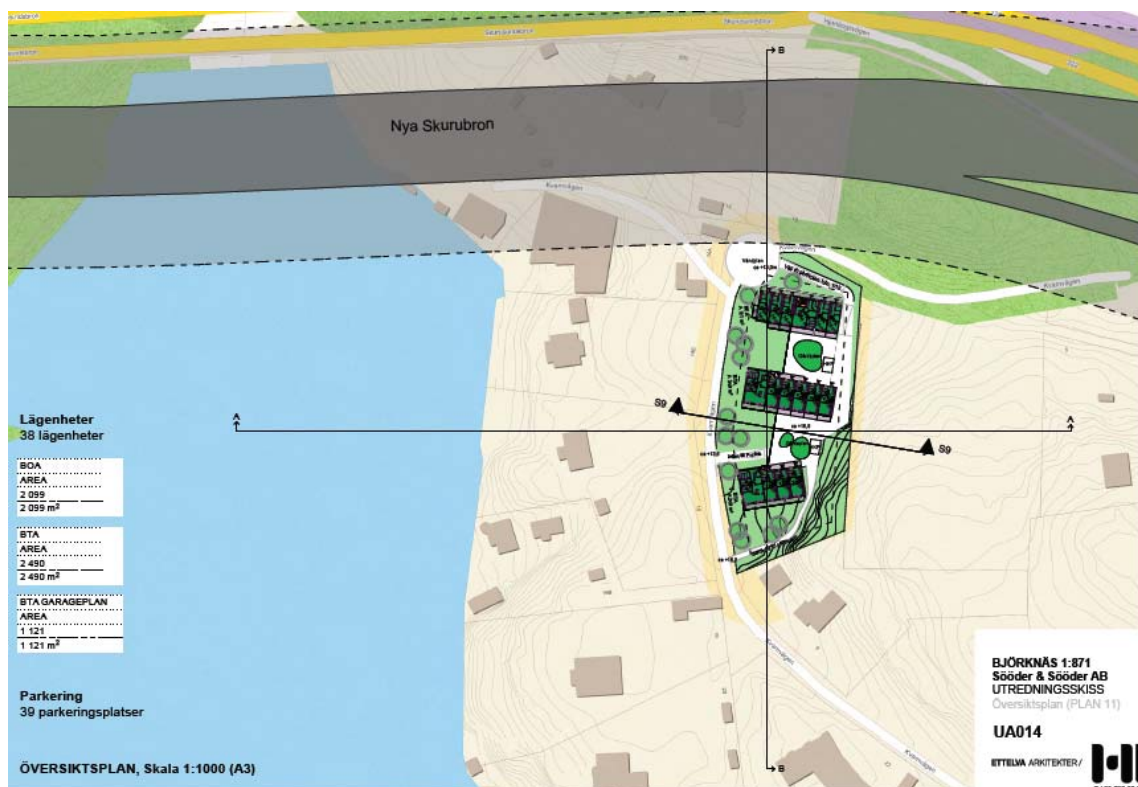
Sökanden, New Style Council AB, tidigare förslag avsåg att industribyggnaden ändrades till 6 radhus, att kontorsdelen ändrades till bostad, samt att 2 nya radhus byggdes söder om befintlig bebyggelse. Parkering löstes på fastighetens norra del och befintligt garage under bebyggelsen.



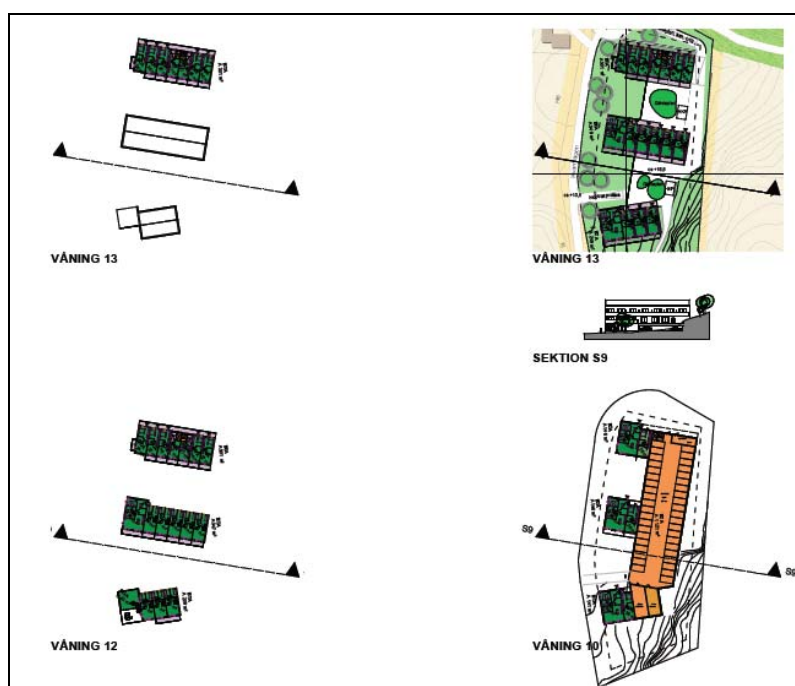
*Tidigare förslag situationsplan (Argo Arkitekter). Norr åt vänster i bilden.*



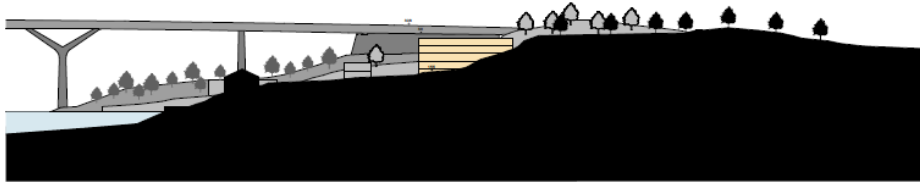
Det nya förslaget innehåller ca 38 lägenheter och 39 parkeringsplatser. Bruttoarean är ca 2500 kvm (exklusive garage) och boarean ca 2000 kvm.



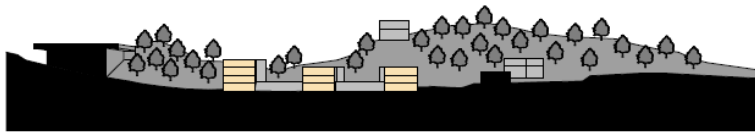
Nytt förslag (ETTELVA Arkitekter AB) situationsplan (ej skalenlig)



Våningsplan sammanlagt 38 lägenheter samt 39 parkeringsplatser.



Sektion A-A Skala 1:1000 (A3)

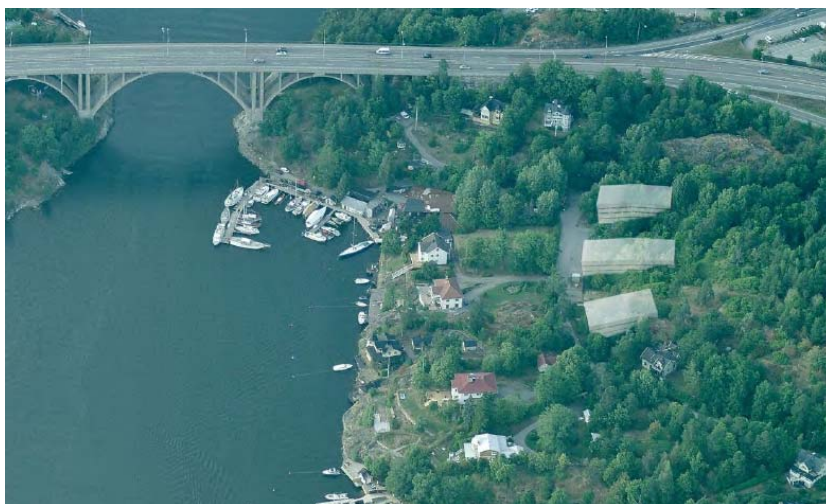


Sektion B-B Skala 1:1000 (A3)

*Nytt förslag (ETTELVÅ Arkitekter AB) sektioner*



Fotomontage från Kvarnvägen



*Nytt förslag (ETTELVÅ Arkitekter AB) flygvy*

### **Planenhetens bedömning**

Planenheten anser att området generellt är lämpligt för förtätning med fler bostäder med hänsyn till det centrala läget. Vägnetets utformning är inte optimal för industritrafik, vilket talar för en omvandling till bostäder. Det slutliga antalet bostäder får bestämmas under detaljplanearbetet. Avgörande för förslagets genomförbarhet är framför allt läget vid den nya Skurubron. Avståndet mellan vägkant i det aktuella utredningsförslaget för den nya bron och den aktuella fastighetens gräns är ca 20-25 meter. När bron är färdigställd kan trafiken bli störande för de boende t.ex. vad gäller luftkvalitet (partiklar) och buller. Planeringen måste säkerställa att luftkvalitetsnormer samt riktvärden för buller uppfylls och kostnaderna ska bäras av exploateringen och inte av Skurubroprojektet. Vidare kan projektet eventuellt behöva inordnas i ett större planmässigt sammanhang med ungdomsbostäderna och/eller andra verksamheter i området. Planenheten anser under dessa förutsättningar att ett planarbete kan starta för fastigheten.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Debitering av planbeskedet sker enligt Miljö- och stadsbyggnadsnämndens taxa. Faktura skickas separat.

Planenheten

Angela Jonasson  
Tf Planchef

Alexander Erixson  
Planarkitekt