

Björknäs-Värmdövägen

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo, Nacka kommun.



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

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att skydda ett antal befintliga byggnader samt värdefulla träd inom planområdet.

Två alternativa plankartor har tagits fram. I alternativen prövas olika karaktär av ny bebyggelse längs Värmdövägen. Syftet med att ta fram två alternativ är att ge närboende och andra berörda en möjlighet att yttra sig om vilken karaktär Värmdövägen bör ha i framtiden. Principen har varit att i det ena förslaget låta bebyggelsen ligga nära Värmdövägen och möta vägen med entréer, och i det andra placera bebyggelsen med indrag som ger plats för grönytor. Förutsättningar gällande fastigheters storlek, läge och möjlighet att hantera trafikbuller har dock begränsat möjligheten att skapa stor skillnad mellan alternativen inom vissa fastigheter, och vissa föreslag till bebyggelse är identiska mellan alternativen. Inom båda alternativ föreslås cirka 200 lägenheter. Detaljhandel möjliggörs i bottenvåningar inom ett par byggnader. Bebyggelsen är huvudsakligen fyra våningar närmast Värmdövägen och trappas ned i våningsantal mot angränsande bebyggelsestruktur. Flertalet byggnader regleras med utformningsbestämmelser om sadeltak. Befintlig verksamhet för Boo Energi inom fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 får bekräftad användning i plan.

I detaljplanen föreslås ett antal byggnader ges skyddsbestämmelser i syfte att bevara värdefull kulturmiljö. En utbyggnad enligt planförslaget medför dock att ett par arkitektoniskt värdefulla villor i områdets mitt rivs, vilket gör att kulturvärden försvinner. Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för ett flertal träd så som tallar och ekar, främst i områden som angränsar till befintlig villabebyggelse. Ett antal träd föreslås dock fällas och ersättas med kompensationsåtgärder. Samtidigt som planförslaget medger en förtätning med bostadsbebyggelse som tar gröna ytor i anspråk så ligger den föreslagna exploateringen på en nivå som bedöms ha goda möjligheter till stora och gröna gårdar. Detaljplanen innebär ett tillskott av bostäder och verksamheter som kan upplåtas i olika boendeformer, vilket kan skapa förutsättningar för fler att bo och verka i området i livets olika skeden. Detta medför en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion. Möjliggörande av fler människor som rör sig i området kan även generellt sett öka upplevelsen av trygghet.

Genomförandet av detaljplanen inklusive utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna och regleras i exploateringsavtal. De allmänna anläggningarna utgörs av nya in- och utfarter i anslutning till gatumark samt gångvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen som får en ny sträckning. Inom planen föreslås även fastighetsregleringar som tar i anspråk delar av kommunägd mark, samt att en ny kommunägd fastighet bildas och upplåtes till fastighetsägaren för Björknäs 1:239 med tomträtt.

Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller innebära att några miljö kvalitetsnormer riskeras överskridas.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	2
Planens syfte och huvuddrag	4
Syfte	4
Bakgrund och huvuddrag	4
Planhandlingar och underlag	4
Plandata och tidigare ställningstaganden.....	5
Läge, areal & markägoförhållande	5
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	11
Förutsättningar och planförslag	11
Övergripande struktur.....	11
Offentliga rum och grönområden.....	17
Bebyggelse	19
Teknisk infrastruktur.....	35
Störningar och risker	36
Markens beskaffenhet	38
Dagvatten och skyfall.....	38
Så genomförs planen	39
Organisatoriska frågor.....	40
Huvudmannaskap	40
Ansvarsfördelning.....	40
Avtal	42
Tekniska frågor.....	43
Fastighetsrättsliga frågor.....	44
Ekonomiska frågor	46
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	48
Miljökonsekvenser	48
Sociala konsekvenser.....	50
Ekonomiska konsekvenser.....	50
Fastighetskonsekvensbeskrivning	51
Medverkande i planarbetet.....	51

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att skydda ett antal befintliga byggnader samt värdefulla träd inom planområdet.

Bakgrund och huvuddrag

Flera fastighetsägare har sedan 2015 tagit initiativ till fastighetsutveckling i området, dels genom ansökan om planbesked, men även genom informella förfrågningar. Bedömningen är att det finns intresse av förtätning och utveckling i området som inte kan tillgodoses utifrån gällande planer.

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.

I kommunens översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) berörs projektet av stadsbyggnadsstrategin *Utveckla lokala centrum och deras omgivningar*. Bland åtgärderna för att genomföra strategin anges att det i samarbete med intresserade markägare ska påbörjas detaljplanearbete för att utveckla området runt Björknäs centrum.

En första startpromemoria till projektet antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 2 maj 2018, §77. En revidering av startpromemorian antogs av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 21 maj 2019, §82. Anledningen till revideringen var att projektet tydligare avgränsades till att främst inkludera fastigheter längs Värmdövägens norra sida, samt att sätta en tydligare inriktning gällande den exploateringsgrad och våningsantal som prövas inom projektet. Startpromemorian angav målet att möjliggöra byggrätter för *cirka 100 bostäder*. I planförslaget är antalet bostäder högre än detta, vilket är ett resultat av att det inom flera fastigheter föreslås smålägenheter. Planförslagets bebyggelse motsvarar dock i nuvarande förslag cirka 110 normalstora bostadslägenheter (definierat som 100 kvadratmeter bruttoarea per lägenhet, vilket inkluderar trapphus och andra gemensamma utrymmen).

Planhandlingar och underlag

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 21 maj 2019, §82. Planförslaget är därmed upprättad enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) enligt dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Detaljplaneförslaget omfattar följande planhandlingar:

- Detaljplanekarta med planbestämmelser (två alternativ)
- Denna planbeskrivning
- Illustrationsplan (två alternativ)
- Fastighetsförteckning
- Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, april 2020*)
- Trafikbullerutredning (*Breke & Strand, mars 2020*)
- Dagvattenutredning (*AFRY, februari 2020*)
- Trädinventering (*Pro Natura, januari 2019*)
- Förenklad antikvarisk förundersökning (*Nacka kommun, mars 2020*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

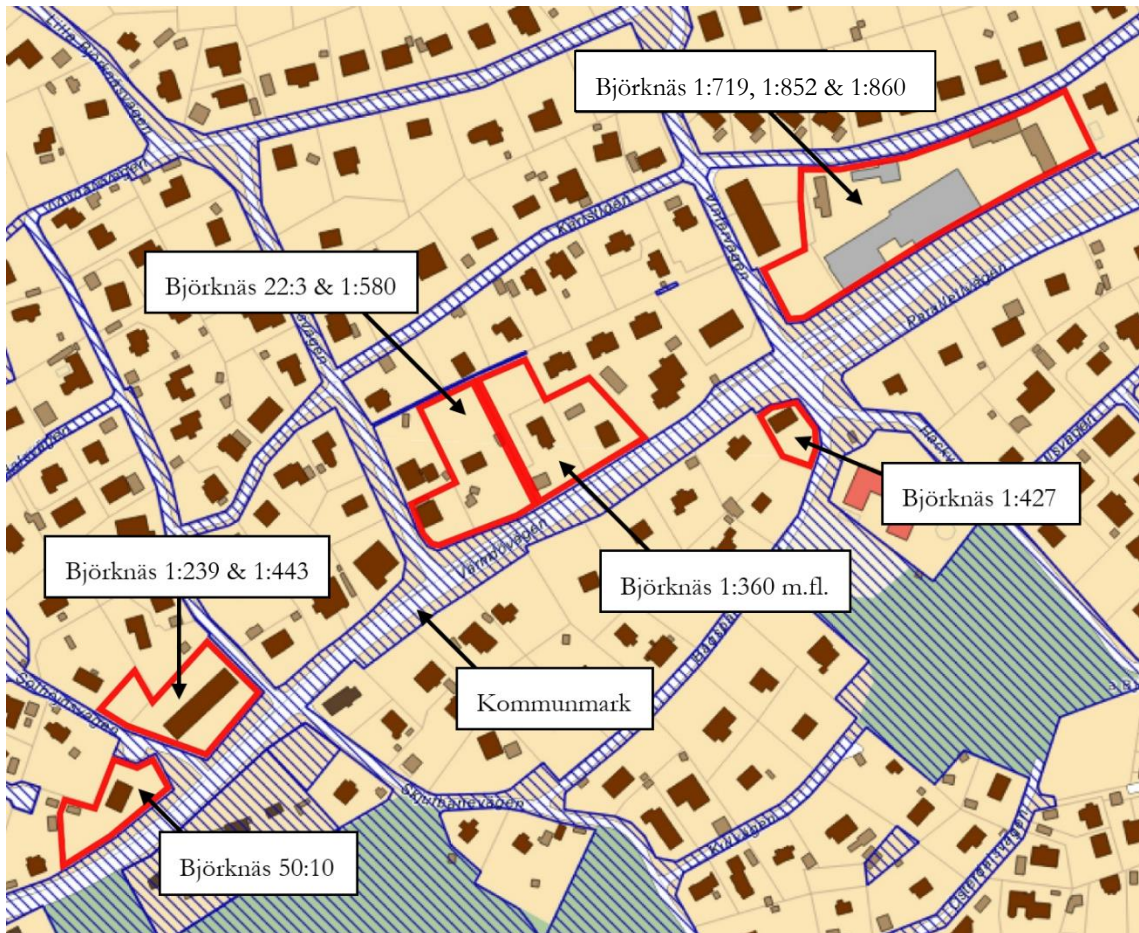
Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägoförhållande

Planområdet ligger strax öster om Björknäs centrum och omfattar fastigheter som huvudsakligen angränsar till Värmdövägens norra sida. Inom projektet deltar sex fastighetsägare och/eller exploatörer. Uppdelningen av dessa sex är som följande;

- Björknäs 50:10,
- Björknäs 1:239 & Björknäs 1:443,
- Björknäs 22:3 & Björknäs 1:580,
- Björknäs 1:360, Björknäs 1:376 & Björknäs 1:980,
- Björknäs 1:427,
- Björknäs 1:719, Björknäs 1:852 och Björknäs 1:860,

Värmdövägen och övriga vägar inom området ligger inom del av fastigheten Björknäs 1:1 som ägs av kommunen.



Figur 1. Karta över markägoförhållanden. Respektive exploatörers fastigheter är markerade i rött. Kommunens mark är markerad med blå skraffering.

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. Samtliga fastigheter inom planområdet ligger på Värmdövägens norra sida, med undantag för fastigheten Björknäs 1:427 på södra sidan av vägen. Denna fastighet har bedömts vara lämplig att inkludera i projektet på grund av sitt strategiska läge i korsningen vid Vintervägen och Bågspännarvägen.

Totalt omfattar planområdets 12 privata fastigheter cirka 23 000 kvadratmeter.



Figur 2. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdets gräns enligt alternativ 2.

Statliga och regionala intressen

Nedan beskrivs de statliga och regionala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Regional utvecklingsplan

Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen (RUF5 2050) pekar ut Björknäs och Orminge som primärt bebyggelseområde. Enligt RUF5 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 kollektivtrafikområdena, planering för en funktionsblandad bebyggelsemiljö och en hög ambitionsnivå i arkitekturen.

Riksintressen enligt 3 och 4 kap MB

Planförslaget berörs inte av något riksintresseområde.

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap MB

Planförslaget bedöms vara förenligt med miljö kvalitetsnormerna (MKN) för luft respektive vatten.

Luft

Områdets luftkvalitet påverkas av trafiken på den intilliggande Värmdövägen, samt av Värmdöleden cirka 300 meter söderut. Halterna av partiklar och kvävedioxider bedöms inte vara så höga att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas inom planområdet. Den

ökade mängden trafik som den genomförda detaljplanen kan ge upphov till är förhållandevis liten och den bedöms inte heller påverka luftkvaliteten i en sådan utsträckning att miljökvalitetsnormerna påverkas.

Vatten

Huvuddelen av dagvattnet från planområdet avrinner mot Skurusundet. Övrigt dagvatten avrinner i ledningar mot Askrikefjärden. Skurusundets ekologiska status har klassats som måttlig med hög tillförlitlighet, samt uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kadmium (Cd), bly (Pb), antracen, tributyltenn (TBT), Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Askrikefjärden är klassificerad till en otillfredsställande ekologisk status med hög tillförlitlighet, samt uppnår ej god kemisk status på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena antracen, tributyltenn (TBT), kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten.

En generell planbestämmelse införs om att *dagvatten inom fastighet ska fördröjas med en minsta lagringsvolym om 1 m³ per 100 m² av fastighetens hårdgjorda yta*. För att säkerställa genomförandet - och att miljökvalitetsnormerna klaras - behöver bestämmelsen kombineras med avtal som innebär att byggherren tar ansvar för att åtgärderna genomförs. Med föreslagna åtgärder renas dagvattnet så att icke-försämringskravet uppfylls och ett genomförande av detaljplanen riskerar inte arbetet med att uppnå miljökvalitetsnormerna. Med dagvattenåtgärderna ökar inte heller det totala flödet från planområdet.

Områdesskydd och förordnanden

Fornlämningsregistret har listat en fornlämning i form av milstolpe från nyare tid (efter 1520) vilken är placerad vid Värmdövägen 641 vid vägkanten, cirka 40 meter utanför detaljplaneområdets gräns. Fornlämningen påverkas inte av planförslaget.

Kommunala intressen

Nedan beskrivs de kommunala intressen som påverkar/påverkas av detaljplanen.

Översiktlig planering

I kommunens översiktsplan Hållbar framtid i Nacka (2018) berörs detaljplanen av stadsbyggnadsstrategin *Utveckla lokala centrum och deras omgivningar*. Bland åtgärderna för att genomföra strategin anges att det i samarbete med intresserade markägare ska påbörjas detaljplanearbete för att utveckla området runt Björknäs centrum.

Översiktsplanen anger planområdet 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.

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Andra projekt/beslut som berör planen

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 cirka 700 meter väster om planområdet. Den äldre bron kommer sedan utgöra en kompletterande lokalgata till Värmdöleden som leds om över ny bro. Nya Skurubron förväntas vara klar för trafik under slutet av 2022. Olika former av avgiftsstyrning för broarna kommer kunna ge stor påverkan på trafikmängder längs Värmdövägen. I dagsläget är det dock oklart hur avgifterna kommer hanteras.

Gällande detaljplaner

Delar av planområdet omfattas av detaljplaner och äldre stadsplaner, men det finns även planlösa områden.

Inom planområdets västra del omfattas fastigheterna Björknäs 50:10 och Björknäs 1:1 av detaljplan DP 270 från 2001. För Björknäs 50:10 anges markanvändningen *bostäder*. Detaljplanen reglerar byggrätter till friliggande hus i två våningar, samt med prickmarkerad mark mot Värmdövägen och Solhöjdsvägen. För del av kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 regleras markanvändningen till *naturområde* och *gång- och cykelväg*.

Fastigheterna Björknäs 1:239 och 1:443 omfattas av stadsplan S 70 vilken fastställdes 1964. Stadsplanen anger markanvändningen *bostadsändamål*, reglerar högsta antal våningar till tre. Hela fastigheten Björknäs 1:443 och marken runt befintlig byggnad på fastigheten Björknäs 1:239 är prickmarkerad. Stadsplanen innefattar även en del av fastigheten Björknäs 1:1 längs Värmdövägen där användningen anges till *gata* och *park eller plantering*.

Fastigheten Björknäs 1:427 omfattas av stadsplan S 303 vilken fastställdes 1980. Stadsplanen anger markanvändningen *handel* och reglerar högsta byggnadshöjd till tre meter. Prickmark på fastigheten reglerar byggrätten till cirka 100 kvadratmeter byggnadsarea. För del av kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 längs Värmdövägen regleras användningen till *gata eller torg* samt *park eller plantering*.

Fastigheterna Björknäs 1:719, Björknäs 1:860 och Björknäs 1:852 omfattas av stadsplan S 275 vilken fastställdes 1977. Stadsplanen anger markanvändningen *område för småindustriändamål*. Fastigheten Björknäs 1:719 är i sin helhet täckt av prickmark. Österut regleras bebyggelsen med prickmark 24 meter från fastighetsgräns. Längs Kärrstigen finns även en cirka tre meter bred prickmarkerad remsa mark som regleras till *planterat skyddsområde*.

Angränsande till planområdet, vid korsningen med Vintervägen, finns en detaljplan DP 371 vilken vann laga kraft 2005. Detaljplanen anger markanvändningen *bostadsändamål* och reglerar byggrätten till tre mindre flerbostadshus i två till tre våningar och ett större punkthus i fyra våningar.

Genomförandetiden för samtliga planer har gått ut.

Övriga fem fastigheter i planområdets mitt (Björknäs 22:3, Björknäs 1:580, Björknäs 1:960, Björknäs 1:360 och Björknäs 1:376) saknar detaljplan.

Denna detaljplan kommer inom planområdet att ersätta samtliga underliggande planer, vilka utgörs av detaljplan DP 270 och stadsplanerna S 70, S 275 och S 303.

Planbesked och önskemål om fastighetsutveckling

Kommunen har fått in ett antal ansökningar om planbesked och initiativ om fastighetsutveckling inom planområdet. Initiativ har inkommit för de privatägda fastigheterna Björknäs 50:10, Björknäs 22:3, Björknäs 1:580, Björknäs 1:360, Björknäs 1:376, Björknäs 1:980, 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, vilket nu sker inom ramen för detta planarbete.

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.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggande och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden.

Denna detaljplan utgör en viktig grund för att prioriterade frågor beaktas, eftersom detaljplanen utgör ett delprojekt av ett större stadsbyggnadsprojekt som även innehåller utbyggnadsfasen. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- En god ljudmiljö
- Hållbart resande
- Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Hur målen uppfylls beskrivs nedan under avsnitt *Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande* rubrik *Målområden för hållbart byggande*.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Planförslaget överensstämmer med gällande översiktsplan. Planförslaget bedöms inte strida mot några kommunala eller nationella riktlinjer, lagar eller förordningar. Planförslaget berör inte områden som har erkänd skyddsstatus nationellt, inom Europeiska unionen eller internationellt. Planförslaget medför en områdespåverkan i och med att förtätning sker av ett område som i dag består av en variation av enbostadshus och flerbostadshus. Denna påverkan bedöms inte vara av sådan art eller omfattning att ett genomförande av detaljplanen medför betydande påverkan på miljön, natur-, kulturvärden, eller människors hälsa.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning enligt miljöbalken behöver därför inte göras för detaljplanen. De miljöfrågor som har betydelse för detaljplanen undersöks under planarbetet och redovisas i planbeskrivningen. Som underlag för planbeskrivningen tas en miljöredovisning som redovisar miljökonsekvenserna fram.

Förutsättningar och planförslag

Under detta avsnitt beskrivs områdets förutsättningar och planförslaget utifrån olika aspekter.

Övergripande struktur

Värmdövägen sträcker sig, mellan Björknäs centrum och Orminge centrum, upp på en svagt sluttande höjd, med högsta punkten i planområdets mitt. Vägen utgjorde tidigare den enda kopplingen mellan Stockholm och Värmdö och var tungt trafikerad fram till dess att Värmdöleden byggdes under 1960-talet. Värmdövägen har breddats och rätats ut successivt under årens gång och har i dag flera, bitvis sprängda, berghällar som angränsar mot vägen.

Planområdet omfattar en sträckning längs Värmdövägens norra del, cirka 700 meter mellan Solhöjdsvägen och fastigheten Björknäs 1:860, öster om Vintervägen. Totalt angränsar cirka 25 fastigheter direkt till Värmdövägen längs planområdets sträckning. Området består till stor del av villabebyggelse, men innefattar även ett antal flerbostadshus i upp till fyra våningar längs Värmdövägens norra del. Bebyggelsen har tillkommit successivt från tidigt 1900-tal fram till i dag, och är på de flesta ställen tydligt indragen från Värmdövägen.

Området har ett mycket kollektivtrafikhärläge och har även ett antal servicefunktioner. I området finns idag några verksamheter, bland annat Boo Energis kontors- och lagerlokaler, en bilglasfirma, pizzeria, frisör, och en secondhand butik. Huvuddelen av verksamheterna ligger i Värmdövägens korsning Vintervägen och Bågspännarvägen. I områdets direkta närhet finns även både förskolor och en fritidsgård.

Detaljplanens indelning av allmän platsmark och kvartersmark följer huvudsakligen den befintliga strukturen, men inom vissa fastigheter föreslås fastighetsgränsen justeras att ligga närmare Värmdövägen. På plankartan redovisas gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark med linjen ”**användningsgräns**”. För olika delar av kvartersmarken gäller

varierande egenskapsbestämmelser och gränsen mellan områden med olika egenskapsbestämmelser utgörs av en ”**egenskapsgräns**”.

Ny bebyggelse föreslås huvudsakligen utgöras av fyra våningar närmast Värmdövägen för att trappa ned i våningsantal mot angränsande bebyggelsestruktur. I områdets mitt sparas en äppellund mellan ny bebyggelse och bakomliggande villor. Verksamhetslokalerna inom Björknäs 1:860 bekräftas i ny detaljplan, men besöksparkeringen flyttar till Kärrstigen till förmån för ny bebyggelse på parkeringen vid Vintervägen. Söder om Värmdövägen ingår fastigheten Björknäs 1:427 i planområdet. Inom denna föreslås en lägre exploatering med bostäder och detaljhandel i syfte att tydligt relatera ny bebyggelse till närliggande villor.

Detaljplanens två alternativa förslag

Två alternativ till plankarta har tagits fram och redovisas nedan. I alternativen prövas olika karaktär på förtätning av området i syfte att studera hur tillkommande bebyggelse ska placeras och utformas längs Värmdövägen med hänsyn till befintliga flerbostadshus och anpassning till omkringliggande villabebyggelse. Syftet med att ta fram två alternativ är även att ge närboende och andra berörda en möjlighet att yttra sig om vilken karaktär Värmdövägen bör ha i framtiden. Efter detaljplanens samråd kommer ett alternativ gå vidare till planprocessens granskningsskede. Det finns möjligheter att kombinera de två alternativen i det fall att olika delar av dem bedöms vara lämpligast att ta vidare.

De två alternativen föreslår bebyggelse enligt följande övergripande principer om hur de förhåller sig till Värmdövägen:

- **Alternativ 1.** Bebyggelsen ligger nära Värmdövägen och möter vägen med entréer. Fasader ligger nära fastighetsgräns mot vägen.
- **Alternativ 2.** Bebyggelsen ligger indragen från Värmdövägen och ger plats för grönytor mellan vägen och bebyggelsen.

Ett antal bebyggelseförslag är lika i både alternativ 1 och alternativ 2. Detta på grund av att fastigheternas sammanhang, läge, storlek och förutsättningar att hantera trafikbuller från Värmdövägen resulterat i att endast ett förslag bedömts vara genomförbart. Nedan sammanfattas vilka förslag detta gäller. Samtliga förslag beskrivs sedan utförligare i avsnittet *Bebyggelse*.

- Inom fastigheterna Björknäs 1:443 och Björknäs 1:239 föreslås endast ett alternativ på Solhöjdsvägen då byggnaden inte bedöms ha ett starkt samband med Värmdövägen. Ny bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:239 och del av Björknäs 1:1 utgörs även av två förslag som är lika varandra i omfattning på grund av att ytan som är lämpad för bebyggelse är av begränsad omfattning.
- Inom fastigheten Björknäs 1:427 på Bågspännarvägen föreslås endast ett alternativ då fastigheten är mycket liten och redan ligger indragen från Värmdövägen.



Figur 3. Illustrationsplan för planområdet enligt **Alternativ 1**, föreslagna nya byggnader i ljusgrått, planområdesgränsen är markerad i rött. Byggnaderna inom fastigheten Björknäs 50:10 till vänster i bild utgör dock endast en möjlig placering. En större illustrationsplan finns även som bilaga till planbeskrivningen.



Figur 4. Illustrationsplan för planområdet enligt **Alternativ 2**, föreslagna nya byggnader i ljusgrått, planområdesgränsen är markerad i rött. Byggnaderna inom fastigheten Björknäs 50:10 till vänster i bild utgör dock endast en möjlig placering. En större illustrationsplan finns även som bilaga till planbeskrivningen.

Kulturmiljö

På 1870-talet, när ångbåtstrafiken runt Stockholm hade kommit i gång på allvar, blev området kring Skurusundet tillgängligt som fritidsområde. Längs stränderna uppfördes påkostade sommarvillor. Mot slutet av 1800-talet började villor uppföras och på 1870-talet började avstyckningen av villatomter. Utvecklingen i Björknäs liknar den i andra delar av Nacka där villabebyggelsen expanderade kraftigt vid samma tid.

Kring sekelskiftet 1900 började avstyckningen av villatomter i de centrala delarna av Björknäs. Flera av de nya Björknäsborna var hantverkare eller småföretagare som både ritade och byggde villorna själva. Den centrala delen av Björknäs saknade byggnadsplan vilket redan tidigt resulterade i en varierad bebyggelsestruktur. Efter invigningen av Skurubron 1915 förbättrades kommunikationerna avsevärt och 1920 startade busstrafiken

till Stockholm. Björknäs utvecklades till Boo kommuns kommersiella centrum med flera affärer, restauranger, kaféer, biograf mm.

Området mellan Solhöjdsvägen och Vintervägen präglas idag av en blandad bebyggelse med flera villor från 1900-talets första hälft, men även yngre bebyggelse, flerbostadshus och verksamheter. Inom planområdet finns det fem villor, uppförda under 1920-tal, 1980-tal och den senaste 2005. De äldsta villorna ligger i planområdets centrala del.

På fastigheten Björknäs 1:239, där Värmdövägen möter Lövdalsvägen, ligger ett välbevarat flerfamiljshus från 1949. Enligt uppgift uppfördes byggnaden ursprungligen som arbetarbostäder åt Tollare pappersbruk. Byggnaden har på tidstypiskt maner placerats indraget från vägen och är uppförd i den för tiden så typiska folkhemsarkitekturen; fristående lamellhus täckt av sadeltak, spritputsade fasader med slätstrukna dekorativa fasadband, tvåluftsfönster, franska balkonger samt balkongfronter med sinuskorrigerad plåt, samt påkostat entréparti. Sammantaget bevarar byggnaden arkitekturhistoriska värden samt socialhistoriska värden på en nivå som innebär att skydds- och varsamhetsbestämmelser är motiverat.



*Figur 5. Flerbostadshuset på fastigheten Björknäs 1:239 byggt 1949. Notera fasaddetaljerna i vit slätputs.
Foto: Viktor Wallström*

I planförslaget skyddas flerfamiljshuset, dels med rivningsförbud **"r1"** samt med skyddsbestämmelsen **"q1"** vilken anger; *Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Karaktärsskapande delar ska bevaras:*

- *Byggnadens volym och takutformning*
- *Befintliga fönster samt fönsterutformning, franska balkonger samt balkongfronter*
- *Fasader med spritputs samt slätputsade fasaddetaljer såsom fönsteromfattningar*
- *Byggnadens entréer*
- *Byggnadens trapphus*

De viktiga kvaliteterna att ta tillvara på är främst användningen av brun spritputs på fasaden som kompletteras med en finkornig vit slätputs runt fönster och på byggnadens hörn. Den naturliga vegetationen och terrängen med berg i dagen har bevarats mot gaturummet. Detta är en struktur som genomgående kan ses i området, även för nyare bebyggelse.

Vid Värmdövägens korsning med Vintervägen och Bågspännarvägen är bebyggelsen karaktäriserad av bostadsbebyggelse blandat med verksamheter. På fastigheten Björknäs 1:427 söder om Värmdövägen ligger en bilglasfirma i en mindre enplansbyggnad. Norr om Värmdövägen, längst österut i planområdet ligger Boo Energis huvudkontor och lager.

Detaljplaneförslaget innebär rivning av villor på fastigheterna Björknäs 50:10, 22:3, 1:580, 1:360 och 1:376. Berörda byggnader ligger inte inom ett område som är utpekad i kommunens kulturmiljöprogram eller riksintresse för kulturmiljövården. Dock har två 1920-talsvillor på fastigheterna Björknäs 1:360 och 1:376 arkitekturhistoriska värden och bidrar även med miljömässiga upplevelser för närmiljön, vilka försvinner vid en utbyggnad av planförslaget.



Figur 6. Den gula 1920-talsvillan på fastigheten Björknäs 1:376 vilken föreslås rivas. Foto: Maria Legars

I plankartans alternativ 2 föreslås en mindre byggnad inom fastigheten Björknäs 1:376 att skyddas, dels med rivningsförbud ”r₁” samt med skyddsbestämmelsen ”q₃” vilken anger;

Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Karaktärskapande delar skall bevaras:

- Byggnadens form och volym, med sadeltak och torndel med pyramidtak
- Byggnadens stående panel, tvåluftsfönster samt tvåluftsfönster med spröjs av trä, samt byggnadens entrédörr.

Byggnaden föreslås bevaras även i plankartans alternativ 1, men då genom att en mindre byggrätt ges i äppellunden inom norra delen av fastigheten Björknäs 1:980 genom egenskapsbestämmelsen ”e₂” vilken medger en bruttoarea på 100 kvadratmeter för ny byggnad. Syftet med denna byggrätt är att verkstadsbyggnaden flyttas till denna plats. Detta regleras dock inte utförligare i plankartan, utan kommer hanteras inom ramen för exploateringsavtal.



Figur 7. Den mindre byggnaden på fastigheten Björknäs 1:376. I planförslagets alternativ 1 föreslås byggnaden flyttas till äppellunden på Björknäs 1:980. Byggnaden får skydds- och varsambetsbestämmelser i alternativ 2. Foto: Viktor Wallström

I båda alternativen föreslås industribyggnaden inom fastigheten Björknäs 1:860, som utgör Boo Energis huvudkontor, att skyddas, dels med rivningsförbud ”r₁” samt med skyddsbestämmelsen ”q₂” vilken anger;

Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden skall bevara sin brutalistiska karaktär med rationellt skuren volym, kraftig takfot med plåtar i olika kulörer.

Offentliga rum och grönområden

De offentliga rum som är planlagda längs med planområdet utgörs till största del av Värmdövägen och angränsande mindre områden för parkmark i direkt anslutning till vägen. I områdets västra del finns även ett område parkmark som utgör en koppling för gående mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen. Dessa områden parkmark bedöms generellt sett inte ha höga natur- eller rekreationsvärden. Värmdövägen utgör ett regionalt cykelstråk och under 2019–2020 byggdes norra sidan av vägen ut med en ny gång- och cykelbana. Området runt busshållplatsen Skottvällsvägen utgör ett offentligt rum i form av ett parkeringstorg med restauranger och servicefunktioner. Detta område är privatägt och angränsar till detaljplanen men ingår inte i planområdet.

Markanvändning

Planområdet utgörs till största del av privata fastigheter som planläggs för kvartersmark. Den allmänna platsmark som föreslås i detaljplanen omfattar delar av Värmdövägen, Solhöjdsvägen och Kärrstigen i syfte att reglera fastighetsgränser och placering av infarter mot gata. Värmdövägen, Solhöjdsvägen och Kärrstigen planläggs som **"GATA"** vilket är en användningsbestämmelse för både fordons-, gång- och cykeltrafik. De delar av Värmdövägen som i dagsläget är planlagda som parkområden får även i ny plan bestämmelsen **"PARK"** vilket är en användningsbestämmelse för grönområden som helt eller delvis är anlagda.

Ett stycke allmän platsmark i form av parkmark mellan Värmdövägen och Solhöjdsvägen föreslås i båda alternativen tas i anspråk för bostadsbebyggelse. En 4,5 meter bred remsa allmän platsmark med användningen **"GÅNG"** sparas för att behålla möjligheterna till en gångväg eller trappa till Solhöjdsvägen.

Naturvärdesträd

En trädinventering (Pro Natura 2019) har identifierat 37 naturvärdesträd inom planområdet, varav elva tallar som bedöms vara särskilt skyddsvärda. Samtliga naturvärdesträd står inom, eller direkt vid gränsen till privat mark.

I planförslaget regleras ett flertal naturvärdesträd med skyddsbestämmelser varav fem av dessa är särskilt skyddsvärda. Skyddsbestämmelsernas omfattning beror till stor del på trädets art och förväntade livslängd. Det starkaste skyddet ges till tallar och ekar. Dessa skyddas genom att enskilda träd markeras med skyddsbestämmelsen **"n₁"** på plankartan. Områden med flera träd markeras med skyddsbestämmelsen **"n₂"**. Bestämmelserna innebär att träden inte får fällas eller skadas till följd av till exempel jordkompaktering, skador på stam, rötter eller grenverk. Om ett träd utgör risk för liv, egendom eller för spridning av epidemisk trädssjukdom kan det efter lovprövning få fällas. Vid ansökan om marklov för trädfällning bedöms trädets naturvärde och eventuella skaderisker. En avvägning mellan enskilt och allmänt intresse görs vid bedömningen. Riktlinjer finns framtagna av Nacka kommun som stöd för bedömning vid ansökan om marklov för trädfällning. Vid eventuell fällning av riskträd ska återplantering ske på platsen med motsvarande trädslag. I

planområdet finns även ett antal fruktträd, bland annat inom norra delen av fastigheterna Björknäs 1:580 och 1:980. Fruktträden sparas med fördel på grund av sina värden gällande rekreation och lokalklimat. De bidrar även med rumslighet och ingår som ett kulturhistoriskt inslag i den nya bebyggelsens bostadsgård. Då dessa träd har en mycket kortare förväntad livslängd jämfört med tallar och ekar skyddas de i plankartan enbart med bestämmelsen ”**prickmark**”, vilket innebär att marken inte får förses med byggnad.

För de träd som inte försetts med skyddsbestämmelser i plankarta har en bedömning av lämpliga kompensationsåtgärder gjorts. Dessa kompensationsåtgärder redovisas utförligare i miljöredovisningen.

Berg i dagen

Södra delen av fastigheten Björknäs 50:10 möter Värmdövägen med branta höjdskillnader och berghällar. Denna mark skyddas genom skyddsbestämmelsen ”**n₃**” på plankartan, vilken reglerar att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad. Värdefull vegetation inom detta område har bedömts vara det döda träd som markerats som naturvärdesträd i trädinventeringen (*Pro Natura, januari 2019*).



Figur 8. Västra delen av fastigheten Björknäs 50:10 med synliga berghällar. Ett dött träd, tillika naturvärdesträd, till höger i bild. Foto: Viktor Wallström

Bebyggelse

Fastigheterna inom planområdet är idag bebyggda med enbostadshus, mindre flerbostadshus och verksamhetslokaler. Bebyggelsen varierar mycket i karaktär, ålder och storlek. Samtliga byggnader står på privat mark.

Markanvändning

Den huvudsakliga markanvändningen på kvartersmark i detaljplaneförslaget är bostäder. Bostäder regleras i plankartan genom bestämmelsen **"B"**. Inom vissa delar av planen där inslag av detaljhandel finns eller möjliggörs kompletteras bestämmelsen med en bestämmelse för detaljhandel, **"H"**.

För Boo Energis fastigheter Björknäs 1:860 och 1:852 bekräftas dagens användning i plankartan. Fastigheterna är planlagda som småindustri, vilket är en äldre användningsbestämmelse som inte används längre. I plankartan bekräftas markanvändningen genom den i dag aktuella bestämmelsen **"Z"**, vilken är en generell användningsbestämmelse för *Verksamheter*. I markanvändningen ingår olika typer av yrkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Syftet med att planlägga fastigheterna är dels att upphäva gällande utfartsförbud mot Kärrstigen och Värmdövägen för att möjliggöra att personal- och besöksparkeringen flyttas från fastigheten Björknäs 1:719, samt att skydda träd med rekreativa värden inom östra delen av fastigheten Björknäs 1:860.

Hur mycket som kan byggas på kvartersmark och den enskilda fastigheten kallas ofta för "byggrätt". Det betyder att det är vad som får uppföras, under förutsättning att detaljplanens övriga bestämmelser uppfylls samt gällande lagar och regler i övrigt efterlevs.

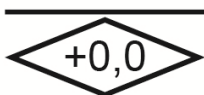
Bostäder

Totalt möjliggörs cirka 200 nya bostäder i både alternativ 1 och 2. Av dessa föreslås;

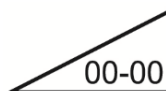
- 38 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Björknäs 1:719, inom vilken detaljhandel möjliggörs,
- 12 bostäder i ett mindre flerbostadshus inom fastigheten Björknäs 1:427, som exploitören planerar för studentbostäder och gruppboostäder.
- 93 bostäder i flerbostadshus inom fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980 som exploitören planerar för studentbostäder.
- 23 bostäder i flerbostadshus inom fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580,
- 24 bostäder i flerbostadshus inom fastigheterna Björknäs 1:239 och 1:443,
- 6–10 bostäder i radhus inom fastigheten Björknäs 50:10

Generellt sett regleras inte antalet bostäder per fastighet i plankartan. Ett undantag är fastigheten Björknäs 50:10 där antalet lägenheter regleras till högst tio i alternativ 1 och högst sex i alternativ 2 genom bestämmelsen **"v1"** på plankartan. Denna reglering sker på grund av fastighetens läge på Solhöjdsvägen som inte bedöms vara lämplig för en större förtätning med hänvisning till vägens smala bredd och låga kapacitet för trafik.

Höjden på bostadshusen varierar mellan två och fyra våningar vilket regleras med bestämmelser i plankartan som reglerar byggnadernas **”nockhöjd”**. Ett flertal bostadshus regleras även med bestämmelse om minsta takvinkel i grader som reglerar att taket uppförs med **”takvinkel”**.



Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.

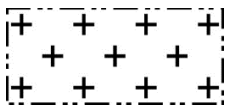


Takvinkel – minsta takvinkel i grader

Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om **”prickmark”** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras, samt med bestämmelsen **”korsmark”** vilken betyder att endast komplementbyggnad får placeras.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad.

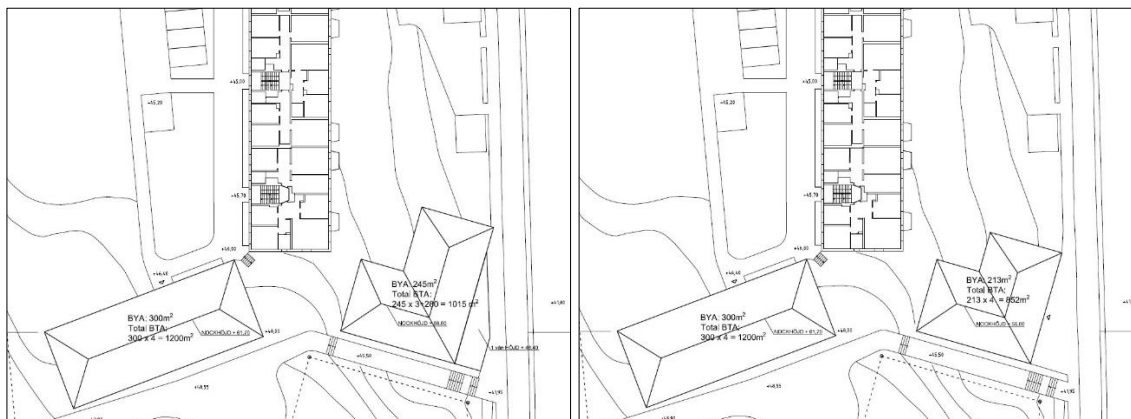


Korsmark – endast komplementbyggnad får placeras.

Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:239 & 1:443

På fastigheten Björknäs 1:239 ligger ett välbevarat flerfamiljshus från 1949 med 21 hyresrätter. Byggnaden skyddas i planförslagen dels med skyddsbestämmelserna **”r1”** och **”q1”** vilka beskrivs utförligare under stycket *Kulturmiljö*. I byggnadens bottenvåning mot Lövdalsvägen finns även en befintlig handelsverksamhet vilken möjliggörs ligga kvar genom att användningen regleras till att vara både bostäder och detaljhandel.

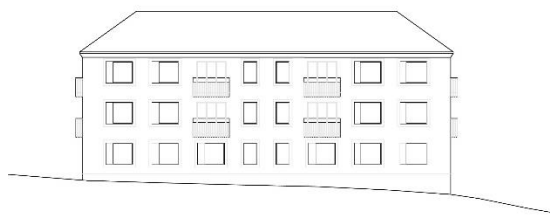
Planförslaget omfattar två nya flerbostadshus med plats för ytterligare cirka 24 lägenheter. I områdets norra del möjliggörs en byggnad med tre våningar mot Solhöjdsvägen vilket regleras med bestämmelsen **”nockhöjd”** och medger en suterrängvåning mot nordöst. Byggnadens entré föreslås ligga i nordöstligt läge mot kvartersmark och plankartan reglerar **”utfartsförbud”** mot Solhöjdsvägen. Byggnaden ser likadan ut i båda alternativen till plankarta.



Figur 9 och 10. Situationsplaner över föreslagen bebyggelse enligt **alternativ 1** respektive **alternativ 2**.
Norr är åt vänster i bild och byggnaden i mitten visar befintligt flerbostadshus.

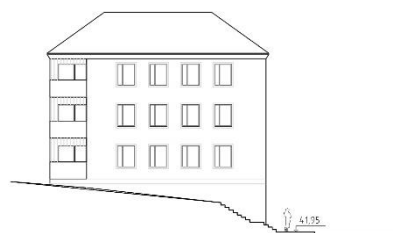
Illustrationer: General Architecture

I södra delen möjliggörs en byggnad vilken regleras med bestämmelsen **”nockhöjd”** motsvarande tre våningar mot Solhöjdsvägen samt en suterrängvåning i slänten ned mot Värmdövägen. Där möter byggnaden vägen med fyra våningar. I byggnadens bottenvåning möjliggörs handelslokaler. Plankartornas två alternativ föreslår två snarlika byggnader på grund av att förutsättningar kring platsens läge, storlek och buller har försvårat möjligheten att gå vidare med två distinkt olika alternativ. I alternativ 1 möter byggnaden Värmdövägen med en något större flygel jämfört med alternativ 2, vilket ger en större påverkan på ljusinsläppet till befintligt flerbostadshus. För båda alternativen medges bottenvåningen utgöras av detaljhandel genom bestämmelsen **”e4”** vilken anger *BH mellan +41 och +48 meter över angivet nollplan, i övrigt gäller B*. I alternativ 1 föreslås byggnadens bottenvåning även möta Värmdövägen med en utskjutande del detaljhandel i en våning, se figur 11 nedan.



Figur 11. Exempel på utformning av norra byggnadens västra fasad mot Solhöjdsvägen

Illustrationer: General Architecture



Figur 12. Exempel på utformning av södra byggnadens västra fasad enligt **alternativ 1**

Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om **”prickmark”** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras. Närmast Lövdalsvägen är marken reglerad med bestämmelse om **”korsmark”** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området.

De nya flerbostadshusen regleras i båda förslag med bestämmelse om minsta **”takvinkel”** på 28 grader, i syfte att samspela med befintligt flerbostadshus sadeltak.



Figur 13. Perspektiv från Värmdövägen med exempelutformning enligt **alternativ 1**. I alternativ 2 är volymen något mindre och saknar utskjutande bottenvåning, se situationsplan.

Illustration: General Architecture

Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 22:3 & 1:580

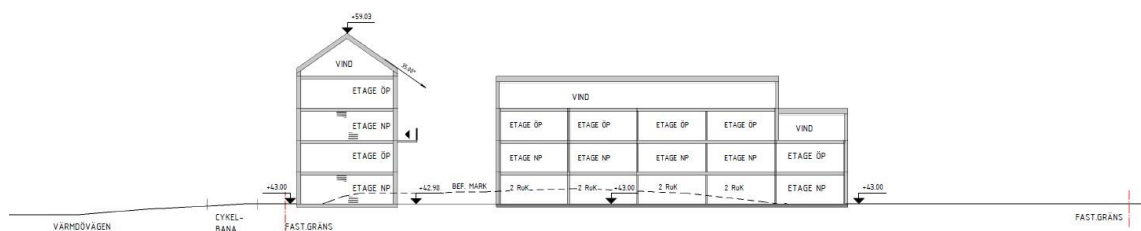
Inom fastigheterna ligger i dag två villor byggda under 1980-talet, vilka inte bedöms vara av intresse för kulturmiljövården. Ny bebyggelse på fastigheterna utgörs av flerbostadshus. Byggherrens ambition är att dessa ska ha radhuskaraktär, i den mening att bostäderna planeras utgöras etagelägenheter med separata entréer. Planförslaget möjliggör en byggnad längs Värmdövägen och en byggnad som placeras parallellt med Mercuriusvägen. Entréerna till de övre etagelägenheterna planeras genom en loftgång på våning två.

Båda alternativen föreslås en vändplats på fastigheten Björknäs 1:580. Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om **”prickmark”** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras. Inom norra delen av fastigheten syftar prickmarken även till att skydda två äldre fruktträd för att bevara området grönska. I båda alternativen regleras takens utformning med bestämmelse om minsta **”takvinkel”** om 35 grader. En del av marken är reglerad med bestämmelse om **”korsmark”** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området.



Figur 14 och 15. Exempelutformning. Situationsplaner för **alternativ 1** respektive **alternativ 2** på fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580. Illustrationer: C.F. Møller

I alternativ 1 föreslås den södra byggnaden uppföras nära Värmdövägen. Bebyggelsehöjden medges upp till fyra våningar och entréerna planeras vara orienterade mot vägen. Här föreslås bebyggelsen ligga något längre söderut än dagens fastighetsgräns och en fastighetsreglering med den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 blir nödvändig för att genomföra förslaget. I förslaget har den norra byggnaden tre våningar med undantag för en nedtrappning till två våningar längst västerut, vilket regleras genom bestämmelser om **”nockhöjd”**.



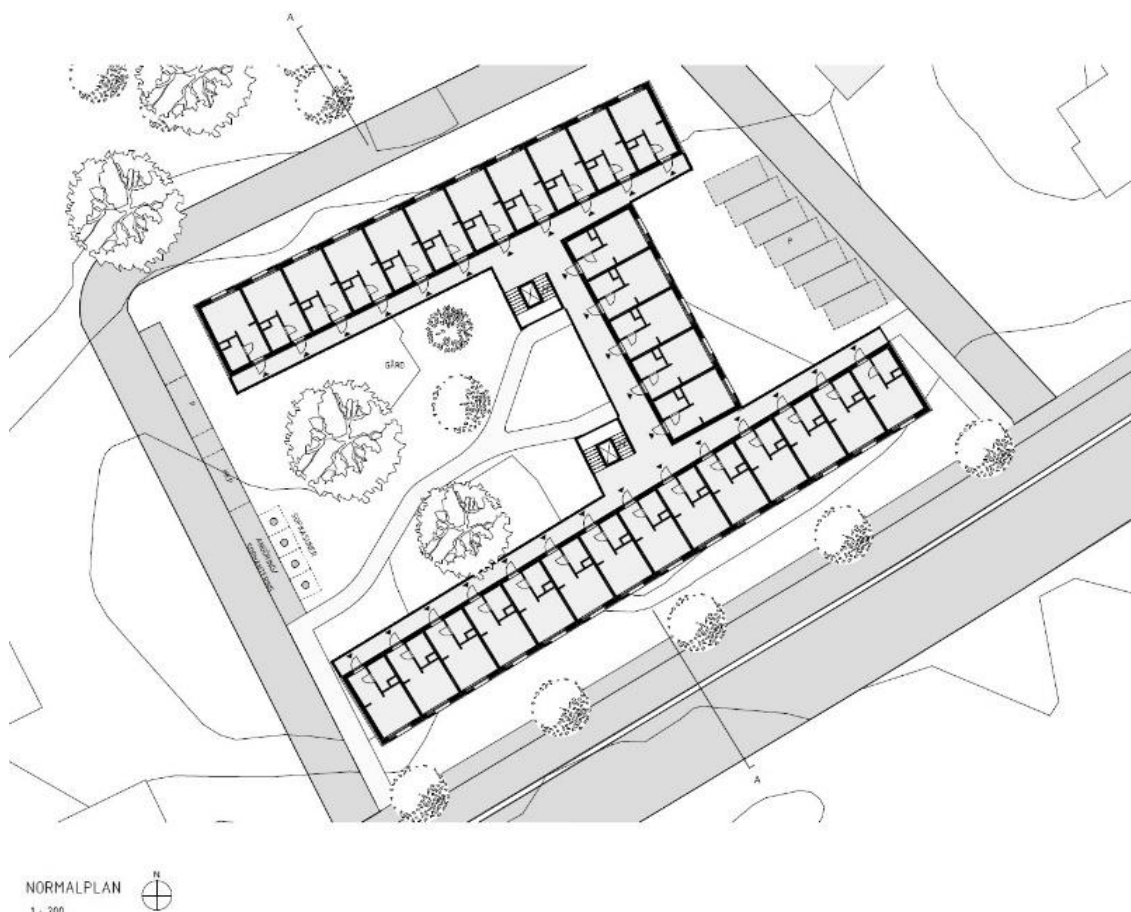
Figur 16. Sektion med exempel på bebyggelse enligt **alternativ 1**, vy från öst. Illustration: CF Møller

I alternativ 2 är byggnaden istället längre indragen från Värmdövägen, inom befintlig fastighetsgräns, och entréerna planeras möta gångfartsgatan mellan husen. Den norra byggnaden är något kortare än i alternativ 1 och föreslås utgöras av tre våningar längs med hela byggnadens längd, vilket regleras genom bestämmelser om **”nockhöjd”**.

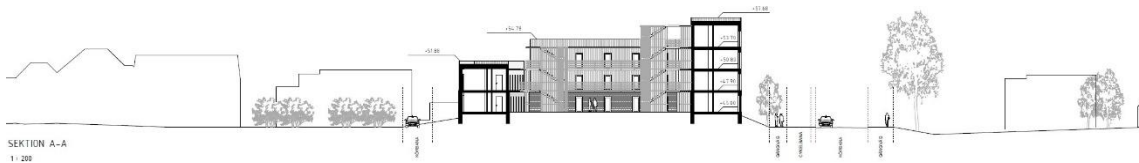
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 & 1:980

Inom fastigheterna Björknäs 1:360 och 1:376 ligger i dag två villor uppförda under 1920-talet, samt en mindre byggnad inom fastigheten Björknäs 1:376. Villorna bedöms ha arkitekturhistoriska och socialhistoriska värden. Se avsnittet *Kulturmiljö*.

Ny bebyggelse på fastigheterna planeras vara flerbostadshus med studentbostäder på cirka 24 kvadrat per lägenhet. Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om **”prickmark”** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras. En del av marken i fastighetens västra del är reglerad med bestämmelse om **”korsmark”** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området. Detta i syfte att möjliggöra uppförandet av eventuellt miljöhäus.

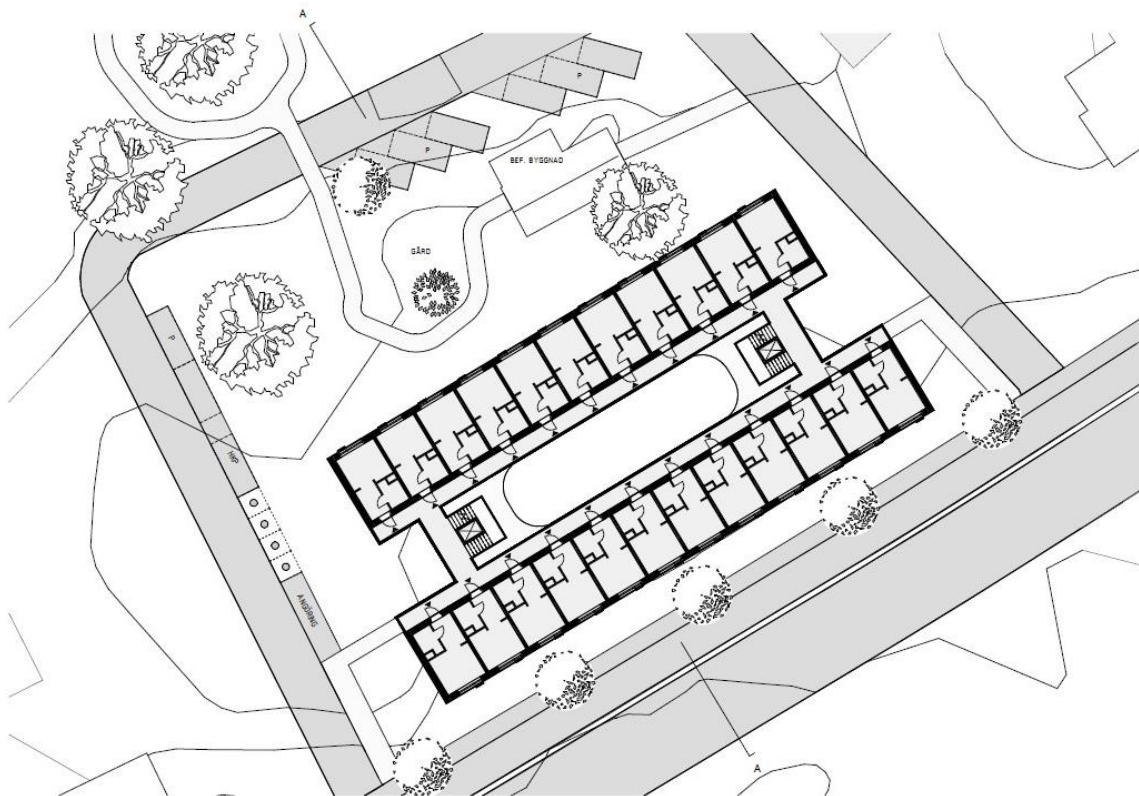


Figur 17. Exempelutformning. Situationsplan över föreslagen bebyggelse enligt **alternativ 1**. Illustration: VIDA Arkitektkontor



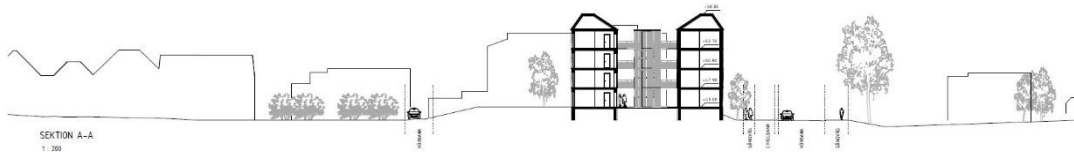
Figur 18. Sektion med exempel på bebyggelse enligt **alternativ 1**, vy från väst. Illustration: VIDA Arkitektkontor

I planförslagets alternativ 1 föreslås cirka 92 lägenheter i tre byggnadsvolymer som trappar ned från fyra våningar närmast Värmdövägen till två våningar mot bakomliggande bebyggelse norrut. Byggnadshöjderna regleras med bestämmelse om **”nockhöjd”** motsvarande respektive våningsantal. Förslaget innebär att all befintlig bebyggelse inom fastigheterna rivs. Verkstadsbyggnaden inom fastigheten Björknäs 1:376 föreslås dock bevaras och flyttas till äppellunden i norra delen av fastigheten Björknäs 1:980. Detta möjliggörs genom en mindre byggrätt vilken regleras med bestämmelsen **”e2”** vilken anger största bruttoarea för byggnaden till 100 kvadratmeter.



NORMALPLAN
1 : 200

Figur 19. Exempelutformning. Situationsplan över föreslagen bebyggelse enligt **alternativ 2**. Illustration: VIDA Arkitektkontor



Figur 20. Sektion med exempel på bebyggelse enligt **alternativ 2**, vy från väst. Illustration: VIDA Arkitektkontor

I alternativ 2 är bebyggelsen koncentrerad på en mindre del av fastigheternas yta, för att lämna mer plats för grönska. Exploatörens förslag utgörs av två huskroppar som sammanlänkas med ett gemensamt trapphus och loftgångar mellan huskropparna. Plankartan reglerar inte att byggnaden ska utgöras av två huskroppar, men anger en bestämmelse **"e2"** vilken reglerar största totala byggnadsarea till 890 kvadratmeter.

Den mindre byggnaden inom fastigheten Björknäs 1:376 föreslås i alternativ 2 skyddas med skyddsbestämmelserna **"r1"** och **"q3"** vilka beskrivs utförligare under stycket *Kulturmiljö*. Den nya bebyggelsen i alternativ 2 föreslås utformas med ett oregelbundet format tak. Byggnadshöjderna regleras med bestämmelse om **"nockhöjd"** samt med bestämmelse om minsta **"takvinkel"** om 45 grader i syfte att möjliggöra bebyggelse i högst fyra våningar.

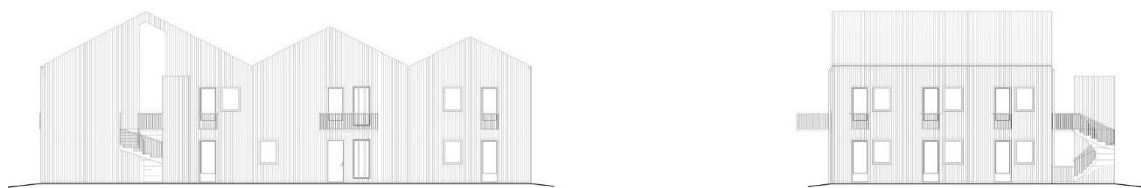
Bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:427

Inom fastigheten Björknäs 1:427 finns i dag en mindre handelsbyggnad som inrymmer en bilglasfirma. Markanvändningen föreslås vara bostäder och/eller detaljhandel, i syfte att både bekräfta befintlig verksamhet samt ge möjlighet att uppföra ett mindre flerbostadshus som även kan innefatta detaljhandelsverksamhet. Föreslagen ny bebyggelse ser likadan ut i båda alternativen på grund av fastighetens mycket begränsade storlek.

Föreslagen bebyggelse har en oregelbunden takutformning som bryter upp volymen i tre delar med sadeltak som möter byggnadens långsida med sina gavlar. För att lämna flexibilitet till takutformningen regleras byggnaden med **"nockhöjd"** motsvarande cirka tre våningar från marknivån samt med utformningsbestämmelsen **"f1"** vilken anger att *Byggnad ska utformas med hänsyn till områdets småskaliga karaktär och med tak som upplevs tydligt från gatan*. Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om **"prickmark"** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras. Närmast Bågspännarvägen är marken reglerad med bestämmelse om **"korsmark"** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området.



Figur 21. Exempelutformning. Situationsplan över föreslagen bebyggelse enligt båda alternativ.
Illustration: VIDA Arkitektkontor



Figur 22. Fasader med exempelutformning för bebyggelseförslaget på fastigheten Björknäs 1:427. Fasad mot väst respektive norr. Illustrationer: VIDA Arkitektkontor

Byggnaden planeras av exploatören att innehålla en gruppbostad enligt LSS med sex lägenheter, samt sex studentlägenheter. Användningen i plankarten preciserar dock inte någon särskild boendeform, utan reglerar endast att fastigheten bebyggs med bostäder. Exploatörens förslag till bebyggelse innefattar inga handelslokaler, men i respektive plankarta medges även användningen detaljhandel i bottenvåning då fastigheten bedöms ha goda möjligheter för handelsverksamhet i och med sitt läge direkt invid kollektivtrafik. Detta regleras genom egenskapsbestämmelsen ”e4” vilken anger *BH mellan +41 och +48 meter över angivet nollplan, i övrigt gäller B.*

För att möjliggöra en tyst uteplats trots det bullerutsatta läget nära Värmdövägen möjliggörs ett bullerskydd på prickad mark genom bestämmelsen ”m1” vilken reglerar *Bullerskydd med en höjd av 3,5 meter över anslutande marknivå*

Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:719, 1:852 och 1:860

Fastigheterna omfattar i dagsläget verksamheter i form av Boo Energis kontor och lager. Fastigheten Björknäs 1:719 utgörs av verksamhetens personal- och besöksparkering. Befintlig bebyggelse ligger inom fastigheten Björknäs 1:860 och består av huvudbyggnaden elverkshuset som uppfördes 1978 och omfattar cirka 2000 kvadratmeter samt ett antal mindre byggnader som utgör bland annat lagerutrymmen. Huvudbyggnaden bedöms ha ett arkitekturhistoriskt värde och skyddas med skyddsbestämmelserna ”r1” och ”q2” vilka beskrivs utförligare under stycket *Kulturmiljö*.



Figur 23. Situationsplan över föreslagen bebyggelse enligt **alternativ 1**. Illustration: Andersson Arfvedson



Figur 24. Fasader med exempel på utformning mot Vintervägen för bebyggelseförslaget på fastigheten Björknäs 1:719 enligt **alternativ 1**. Grannhuset på Vintervägen 4 till vänster i bild. Illustration: Andersson Arfvedson

Planförslaget innebär att fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 får en bekräftad användning för verksamheter i plankartan. I planen möjliggörs ingen vidare avstyckning av fastigheten genom bestämmelsen ”d1” som anger att minsta fastighetsstorlek är 6000 kvadratmeter.

Björknäs 1:719 möjliggörs bebyggas med bostäder och detaljhandelsverksamheter. Båda alternativen innebär bebyggelse i upp till fyra våningar samt skapt lutande sadeltak, vilket regleras med bestämmelser om ”nockhöjd”, samt ”takvinkel” om 45 grader. I båda alternativen planeras parkering att lösas i garage en halv våning under mark, överbyggt med bostadsgård. Planerad utformning utgår ifrån att nedfarten till garaget är belägen i gränsen mot fastigheten Björknäs 1:718 norrut. Detta innebär att lägenheterna förlagda i bottenvåning kommer upp en halv trappa från marknivån, vilket minskar risken för insyn från Vintervägen. Exploatörens förslag till bebyggelse innefattar inga handelslokaler, men i respektive plankarta medges även användningen detaljhandel i bottenvåning då fastigheten bedöms ha goda möjligheter för handelsverksamhet i och med sitt läge direkt invid kollektivtrafik. Detta regleras genom egenskapsbestämmelsen ”e4” vilken anger *BH mellan +41 och +48 meter över angivet nollplan, i övrigt gäller B.*

I alternativ 1 föreslås en sammanhängande byggnadsvolym på fastigheten Björknäs 1:719. Byggnaden får en L-form med fasader mot gata, och möter Vintervägen och Värmdövägen med varsin gavel som tydligt accentuerar byggnadens sadeltak. Söder- och västerut föreslås bebyggelsen ta i anspråk del av kommunens mark och en fastighetsreglering blir nödvändig för att genomföra förslaget.

I alternativ 2 föreslås istället två separata volymer vilka tydligare håller sig inom nuvarande gränser för fastigheten Björknäs 1:719. Bebyggelsen möter Vintervägen med två gavlar, vilket kan upplevas som mindre än fasaden som föreslås i alternativ 1. Den norra byggnaden möter istället grannhuset på Vintervägen 4. Byggnaden föreslås kraga ut över kommunens mark i hörnet mot Värmdövägen, vilket inte regleras i plankartan utöver att markens användning anges som kvartersmark i form av bostäder och/eller handel. Se streckad diagonal linje i situationsplanen nedan (Figur 24).



Figur 25. Situationsplan över föreslagen bebyggelse enligt **alternativ 2**. Illustration: Andersson Arfjedson



Figur 26. Fasader med exempel på utformning mot Vintervägen för bebyggelseförslaget på fastigheten Björknäs 1:719 enligt **alternativ 2**. Grannhuset på Vintervägen 4 till vänster i bild. Illustration: Andersson Arfvedson



Figur 27. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen enligt **alternativ 1**. Trädplanteringen längs Värmdövägen är arkitektens förslag och ingår inte i detaljplanen. Illustration: Andersson Arfvedson



*Figur 28. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen enligt **alternativ 2**. Trädplanteringen längs Värmdövägen är arkitektens förslag och ingår inte i detaljplanen. Illustration: Andersson Arfwedson*

Bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10

På fastigheten står i dag en villa från 2004 som inte bedöms ha värde för kulturmiljövården. Ny bebyggelse på fastigheten regleras med en mer generell byggrätt än på övriga delar av planområdet. Anledningen till detta är att underlaget som exploatören tagit fram till detaljplanen inte bedömts vara lämpligt att genomföra ur bland annat buller- och trafiksynpunkt på grund av en för hög föreslagen exploateringsnivå. I plankartorna regleras därför istället en mindre byggrätt som bedöms vara möjlig att utforma så att trafikbuller avskärmas och att en tyst sida skapas, samt lämnar plats för markparkering. Flera olika lösningar kan vara lämpliga och därför regleras inte en exakt placering av ny byggnad. Områden i fastighetens västra del samt längs Värmdövägen regleras med bestämmelse om **”prickmark”** vilket anger att byggnader inte får uppföras.

Plankartan reglerar **”nockhöjd”** till högst 56,5 meter över nollplanet vilket motsvarar en höjd på cirka 7,5 meter över marknivån mot Solhöjdsvägen. En egenskapsbestämmelse **”e₁”** reglerar största byggnadsarea till 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta motsvarar en byggnadsvolym med ett fotavtryck på högst 488 kvadratmeter.

I alternativ 1 regleras antalet bostäder till högst tio genom egenskapsbestämmelsen **”v₁”**. Fastighetsstorleken regleras till att vara minst 1900 kvadratmeter genom bestämmelsen **”d₂”** vilket omöjliggör en avstyckning av fastigheten. Syftet med dessa bestämmelser är att möjliggöra för ett mindre flerbostadshus innehållande tio bostadslägenheter på fastigheten.

I alternativ 2 regleras antalet bostäder till högst sex med egenskapsbestämmelsen ”v₁” samt att det ska vara radhus genom egenskapsbestämmelsen ”f₂”, vilket tillsammans möjliggör för högst sex radhusenheter på fastigheten.

Gestaltningssinriktning

Hittills i processen med detaljplanen har fokus legat på bebyggelsens placering, höjd och takvinklar. Efter samrådsskedet—och ett val av vilket alternativ som går vidare—kommer bebyggelsens gestaltning och utformning preciseras tydligare. I detta avsnitt redovisas en inriktning för kommande arbete med bebyggelsens gestaltning med hjälp av inspirationsbilder. Generellt sett är inriktningen att bebyggelsen ska relatera till omkringliggande villakaraktär med småskalighet och fasader i trä. Ny bebyggelse som föreslås bredvid befintliga flerbostadshus kan även relatera till dessa, exempelvis genom fasader i puts. Nedan följer ett antal inspirationsbilder för kommande gestaltningssinriktning.



Figur 29 (t.v). Intelligande villabebyggelse i trä på Kärrstigen. Foto: Viktor Wallström

Figur 30 (t.h). Restaurang Enoks, Ladtojaure. Murman Arkitekter. Foto: Viktor Wallström



Figur 31. Flerbostadshus i trä på Gamla Tyresövägen. Byggherre Titania. Arkitekt & foto: Arkitema Architects



Figur 32 (t.v.). Villa Astrid i Västerås. Arkitekt & foto: Intressanta Hus

Figur 33 (t.h.). Haus Hesse. Arkitekt & foto: Wildrich Hien Architekten



Figur 34 (t.v.). Villa Idun Lee, Nacka. Arkitekt Anton Kolbe. Foto: Per Nadén

Figur 35 (t.h.). School "La Ruche". Arkitekt: TRACKS. Foto: Guillaume Amat



Figur 36 (t.v). Kita Winterstraße, Hamburg. Arkitekt: LH Arkitekten. Foto: Dorfmüller Klier
Figur 37 (t.h). Puinhuis, Ghent. Arkitekt: FELT, 360 Architects. Foto: Filip Dujardin



Figur 38. Fittja Terraces, Botkyrka. Arkitekt: Kjellander + Sjöberg Architects. Foto: Johan Fowelin

Teknisk infrastruktur

För att försörja den nya bebyggelsen behövs de befintliga vägarna, kollektivtrafiken samt nya parkeringsplatser, vilket beskrivs utförligare nedan.

Gator och trafik

Värmdövägen trafikeras av flera busslinjer mellan Slussen och Orminge. Busshållplatsen Skottsvallsvägen ligger inom planområdet, i höjd med Vintervägen. Från Centralplan, väster om planområdet, ansluter bussarna direkt till Värmdöleden och det tar cirka 5 minuter till Nacka Trafikplats och 17 minuter till Slussen. Planförslaget innebär inga förändringar vad avser kollektivtrafik.

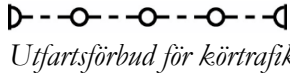
Trafikmängderna för Värmdövägen ligger idag runt 7000–7500 fordon per dygn, varav cirka 17 % är tung trafik. Planförslaget bedöms medföra en ökning av antalet fordonsrörelser med cirka 300 fordon per dygn vilket inte bedöms innebära en större påverkan på trafiksystemet.

Planförslaget innebär att ett antal infarter både tas bort, tillkommer och flyttas längs med Värmdövägen. För fastigheterna Björknäs 1:443 och 1:239 reglerar plankartorna **”utfartsförbud”** mot Solhöjdsvägen, vilket innebär att fastigheterna behöver angöras från Lövdalsvägen på grund av Solhöjdsvägens låga trafikkapacitet.

För fastigheterna Björknäs 22:3 & 1:580 innebär planförslaget att utfarterna flyttas något, och en gemensam genomfartsgata skapas med in- och utfart på Mercuriusvägen respektive Värmdövägen.

För fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980 skapas en enkelriktad slinga norr om föreslagen bebyggelse och utfarterna flyttas närmare respektive fastighetsgräns mot Björknäs 1:580 och Björknäs 1:861.

Störst förändring sker inom Boo Energis fastigheter på Björknäs 1:719, 1:852 och 1:860. I dag sker angöring till Boo Energis parkering och lager genom en infart på Vintervägen över fastigheten Björknäs 1:719 vilken trafikeras av tung trafik. Fastigheten Björknäs 1:719 föreslås bebyggas med bostäder. Bostadsparkeringen föreslås läggas i garage under mark, med parkeringsgaragets infart på samma ställe som dagens infart. Boo Energis personal- och besöksparkering föreslås flyttas norrut, med en ny infart på Kärrstigen cirka 50 meter från Vintervägen. För den tunga trafiken till Boo Energis lager föreslås en ny in- och utfart för tung trafik på Värmdövägen. Infarten kommer korsa cykelbanan längs Värmdövägen vilket utgör ett regionalt cykelstråk. Detta har bedömts vara en lämpligare lösning än att leda in tung trafik längs Kärrstigen. I plankartan lämnas en remsa allmän platsmark med markanvändningen **”GATA”** längs Värmdövägen för att möjliggöra en ny infart. För övriga delar av fastigheten mot Kärrtigen och Värmdövägen regleras **”utfartsförbud”** Se figur 23 på sida 28 för en situationsplan.



Parkering

Kommunens rekommendationer för parkeringstal vid ny- och ombyggnad ska användas. Kommunens parkeringstal är dynamiska och flexibla vilket innebär att parkeringsbehovet kan förändras under projektets gång, exempelvis om förhållandet mellan stora och små lägenheter förändras. På grund av områdets goda förutsättningar gällande kollektivtrafik, samt att ett nyligen utbyggt cykelstråk löper längs Värmdövägen har det i planprocessen godtagits att parkeringstalen räknas med en rabatt på 10 %, vilket kan ges för närhet till lokalt centrum. En avstämning av slutgiltigt parkeringstal görs i bygglovsskedet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avloppsledningar samt dagvattenledningar finns förlagda i Värmdövägen. Samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet är tänkta att anslutas.

Fjärrvärme är förlagd i Värmdövägen i riktning från Björknäs centrum till korsningen Värmdövägen-vintervägen. Det är ännu inte utrett om kommande bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärmen.

Störningar och risker

Planförslaget innebär risker och störningar avseende bland annat trafikbuller och dagvatten, vilket beskrivs utförligare nedan under respektive underrubrik.

Buller

Området närmast Värmdövägen är förhållandevis bullerutsatt, och den nya bebyggelsen föreslås intill vägen eller i dess närhet. Genomförd bullerutredning visar en framtida bullerprognos beräknad på trafikuppgifter för 2030/2040. Utredningen visar att för föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10 klaras inte riktvärdena för uteplats, och förslaget bedöms inte heller kunna utformas så att lägenheterna klarar riktvärdena för tystare sida då radhusens bottenvåningar mot norr föreslogs som carports. Förslaget har därför omarbetats sedan genomförd bullerutredning och reducerats i storlek för att ge plats för parkering på annan del av fastigheten och samtidigt möjliggöra lägenhetsutformningar och uteplats som klarar bullerriktvärdena. Bullerskärm behövs för uteplats. Även respektive förslag enligt alternativ 1 för fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:360 samt 1:376 har omarbetats efter bullerutredningen. Byggnaderna placeras längre bort från Värmdövägen för att det ska gå att åstadkomma lägre ljudnivåer vid fasad, och så att bullerriktvärdena ska klaras.

Om tillräckligt tyst uteplats inte går att tillskapa direkt intill bostäderna i planen kan en sådan gemensam uteplats för respektive fastighet iordningställas på en specifikt utpekad yta, jämför bullerutredningen. För två fastigheter krävs också bullerskärm för att klara riktvärdena för uteplatser. Storleken på den del av uteplatsen som uppfyller riktvärdena bör motsvara det antal boende som har tillgång till den.

När val av alternativ skett, till granskningskedet, kommer planbeskrivningen att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnaders fasader och uteplatser.

Med de justeringar som gjorts av byggnaders placering, föreslagna anpassningar av lägenhetsutformningar och med en genomtänkt placering av uteplatser bedöms bullerriktvärdena kunna klaras.

Planerad bebyggelse innebär ingen betydande ökning av ljudnivån vid befintliga bostäder för något av alternativen. Delvis skärmar de nya byggnaderna av buller för bakomliggande befintlig bebyggelse.

I plankartan anges följande störningsskydd som gäller för hela detaljplaneområdet, utformad i enlighet med rådande bullerriktvärden;

Bostäderna ska utformas avseende trafikbuller så att:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggande fasad ej överskrids. Då så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22.00-06.00 (frifältsvärden).
- Bostäder upp till 35 m² får högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärden).
- Ljudnivån vid minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06.00-22.00.

På fastigheten Björknäs 1:427 anges följande egenskapsbestämmelse **"m₁"** i syfte att möjliggöra ett bullerskydd på prickmarkerad mark för att fastigheten ska kunna klara riktvärden för uteplats: *Bullerskydd med en höjd av 3,5 meter över anslutande marknivå,*

Luftkvalitet

Beräkningar av luftkvaliteten visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxider klaras inom planområdet. Miljökvalitetsmålet för kvävedioxid bör klaras, men det finns en risk för att miljökvalitetsmålet för partiklar inte kan nås.

Bebyggelseförslagen bedöms ligga i linje med målen i Översiktsplanen, men luftföroreningshalterna kan inte förväntas bli lägre till följd av planförslaget varför delar av Nackas lokala miljömål inte klaras. För att minimera människors påverkan av luftföroreningar i inomhusmiljö regleras bebyggelsen närmast Värmdövägen med en egenkapsbestämmelse **"b₁"**. vilken reglerar att friskluftsintag ska placeras bort från Värmdövägen.

Markens beskaffenhet

Marken i planområdet består till största delen av berg, lera samt ett tunt ytlager av morän. Vid behov kommer de geotekniska förutsättningarna utredas vidare inför granskningsskedet, gällande risk för ras och skred eller vibrationer från Värmdövägen.



Figur 39. Jordarts- och jorddjupskarta. Gul yta är glacial lera, röd yta är berg, blå prickar är osammanhängande eller tunt ytlager av morän. Källa: SGU, hämtad 2019-12-11.

Någon betydande mängd markradon finns inte i området varför detta inte påverkar byggtekniken i någon större omfattning.

Verksamheter som kan ha givit upphov till föroreningar finns inom och i närheten av planområdet. Inom planområdet gäller detta fastigheten Björknäs 1:239 som tidigare huserat verksamheten Björknäs Tryckeri. Denna verksamhet har bedömts utgöra måttlig risk för förorening. En utredning av eventuella föroreningar görs efter plansamrådet när ett utbyggnadsalternativ har valts.

Planområdet ligger inom ett område som har potential att vara sulfidförande.

Bergvolymerna som avses tas ut är förhållandevis små (uppskattningsvis ca 7400 kubikmeter i alternativ 1 eller ca 7200 m³ i alternativ 2) och de miljöer som kan påverkas av eventuellt surt lakvatten bedöms inte vara särskilt känsliga. Det berg som avses tas ut finns främst på de ytor där byggnader ska placeras i utbyggnadsalternativen. Det gör att kvarvarande berg endast torde exponeras för luft under förhållandevis korta tidsrymder. När ett utbyggnadsalternativ har valts görs en fortsatt bedömning av om det behövs en närmare undersökning rörande eventuell förekomst av förorenande sulfidförande berg.

Dagvatten och skyfall

Dagvatten

Vattenförekomsterna i Nacka kommun får en stor del av sin närings- och föroreningsbelastning från dagvatten. Nacka kommuns *Anvisningar och principlösningar för dagvattenhantering på kvartersmark och allmän plats* från 2018 ska följas vid dagvattenhantering på kvartersmark. Av anvisningarna framgår bland annat att en viktig hållpunkt är att flöden och föroreningsbelastning ut från ett planområde inte får öka när planen genomförs. Därutöver framgår att anläggningar för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) ska dimensioneras för ett regndjup på minst 10 millimeter innan avledning sker till dagvattenledningsnätet.

I plankartan regleras krav om att tillskapa dagvattenfördröjande anläggning inom kvartersmark, med en minsta lagringsvolym om 1 kubikmeter per 100 kvadratmeter av fastighetens hårdgjorda yta. För att säkerställa genomförandet kombineras bestämmelsen med avtal som innebär att byggherren tar ansvar för att åtgärderna genomförs. Därigenom får uppfyllandet av miljökvalitetsnormer för vatten anses vara säkerställt.

Infiltrationskapaciteten bedöms vara ganska låg inom planområdet då de dominerande jordarterna är lera och berg, med ett tunt moränlager. Därför föreslås för dagvattenhanteringen på kvartersmark i första hand öppna lösningar såsom växtbäddar, skelettjordar, gröna tak och krossdike. I de fall det är ont om tillgängliga markytor har underjordiska makadammagasin föreslagits. För detaljerad info om lösningsförslag för respektive fastighet, se underlagsrapporten *Dagvattenutredning Björknäs-Värmdövägen. Stadsbyggnadsprojekt för Björknäs-Värmdövägen i Boo, Nacka kommun. Version 1, 2020-02-12, AFRY*.

Förutsatt att dagvattenåtgärder genomförs i enlighet med dagvattenutredningen bedöms såväl de lokala miljömålen som det nationella målet att vattnens status inte försämras kunna klaras, oavsett val av utbyggnadsalternativ. Beroende på vilka lösningar som väljs kan dagvattnet bli en positiv resurs i stadsbyggnandet, vilket är ett mål i Nacka kommuns översiktsplan.

Skyfall

Med dagvattenåtgärderna ökar inte det totala flödet från planområdet. Några av fastigheterna bedöms dock kunna översvämmas vid ett eventuellt skyfall. För alternativ 1 gäller detta särskilt inom fastigheterna Björknäs 1:239, 1:376, 1:360, 1:580, 1:980 och 1:719 och för alternativ 2 särskilt inom fastigheterna Björknäs 22:3, 1:580 samt 1:719. Översvämningsproblematiken bedöms dock kunna hanteras genom höjdsättning av bebyggda ytor och så att avrinningsvägar skapas och vattnet samlas i lämpliga lågpunkter. Planen bedöms därför inte innebära att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämnning enligt 11 kap. 10–11 § Plan- och bygglagen.

Så genomförs planen

För genomförandet av en detaljplan krävs i de flesta fall fastighetsrättsliga åtgärder som till exempel avstyckning och bildande av servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning. I

detta kapitel finns information om hur detaljplanen är avsedd att genomföras. Av redovisningen framgår de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt.

Organisatoriska frågor

Nedan redovisas tidplaner för detaljplanearbetet och genomförandet av detaljplanen.

Tidplan

Samråd	maj-augusti 2020
Granskning	kvartal 1, 2021
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3, 2021
Laga kraft tidigast*	kvartal 4, 2021

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Genomförande

Ett genomförandeavtal i form av ett exploateringsavtal, ska arbetas fram och ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvarterersmark enligt planförslaget kan efter eventuell fastighetsreglering ske och efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske kvartal 4 år 2021 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande på kvarterersmark kan påbörjas efter att allmän platsmark enligt detaljplanen är utbyggd och bygglov beviljats.

Fastigheterna ansluts till det kommunala bolaget Nacka vatten & avfall (NVOA) och dess VA-nät efter det att VA-utbyggnaden är klar och förbindelsepunkt är upprättad och slutbesiktigad.

Anslutning och upprättande av förbindelsepunkt för övriga ledningsägare exempelvis för el, tele och fiber, upprättas av respektive ledningsägare.

Genomförandetid

Under genomförandetiden har fastighetsägarna en garanterad byggrätt i enlighet med planen. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras, ersätts eller upphävs. Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande samt drift och underhåll av det område som den allmänna platsen avser. Vad som i detaljplanen är allmän plats framgår av plankartan. Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom detaljplanen.

Ansvarsfördelning

Nedan redovisar hur ansvarsfördelningen ser ut vid genomförandet av detaljplanen.

Allmänna anläggningar

Vatten- och spillvatten

Nacka vatten & avfall som ansvarar för utbyggnaden, drift och underhåll av vatten-, spillvattenledningar samt omförläggning av ledningar vid behov. Planområdet kommer att ingå i det kommunala verksamhetsområdet för vatten- och spillvatten.

Dagvatten

Det är Nacka vatten & avfall som ansvarar för utbyggnaden, drift och underhåll av dagvattenledningar samt omförläggning av ledningar vid behov. Planområdet avses ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten.

Elförsörjning, telenät och fibernät (bredband)

Boo Energi är huvudman för utbyggnaden, drift och underhåll av det allmänna elnätet. Skanova (Telia) svarar för utbyggnad, drift och underhåll av teleledningar och bredband. Inriktningen för el-, tele och eventuella bredbandsledningar, är att de ska samförläggas i marken. Nacka kommun samordnar mellan de olika ledningsägarna. Utbyggnad av bredband beror av om någon privat aktör på marknaden väljer att satsa på utbyggnad av bredband i detta område.

Kostnaderna för utbyggnader, fördelas enligt gällande markgenomförandeavtal mellan kommunen och respektive ledningsägare.

Fjärrvärme

Stockholm Exergi har ett befintligt fjärrvärmenät inom området. I granskningskedet ska det utredas om det finns kapacitet att nyttja befintlig fjärrvärme.

Allmän plats

Nacka kommun är huvudman för utbyggnad och skötsel av allmän plats. Eventuella anpassningar till allmän plats som till exempel in- och utfarter som behöver tillskapas till privata fastigheter över allmän platsmark bekostas av respektive fastighetsägare. Befintlig parkväg på allmän platsmark som flyttas längs Solhöjdvägen bekostas av fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:239.

Kvartersmark

Respektive fastighetsägare är huvudman för kvartersmarken, det vill säga ansvara för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder och arbetsplatser.

Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar, servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun. Ansökan om marklov, rivningslov, bygglov och anmälan handläggs av bygglovenheten i Nacka kommun.

Avtal

Markanvisningsavtal

En markanvisning är en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid, två år och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av ett visst av kommunen ägt markområde för bebyggande. Markanvisningsavtalet innehåller de förutsättningar, förutom köpeskillingen, som kommunen ställer upp för att köparen ska få ta över fastigheten. Avtal kan komma att tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren till Björknäs 1:239.

Exploateringsavtal

För genomförandet av detaljplanen är det nödvändigt att teckna exploateringsavtal. Ett exploateringsavtal är ett avtal om genomförandet av en detaljplan mellan en kommun och en exploatör (eller fastighetsägare) avseende mark som inte ägs av kommunen. Exploateringsavtal tecknas i samband med detaljplaneläggning av mark som inte tillhör kommunen.

Inom denna detaljplan kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen och exploatörerna för fastigheterna Björknäs 50:10, Björknäs 1:239 och 1:443, Björknäs 1:550 och 22:3, Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980, Björknäs 1:427 och Björknäs 1:719, 1:860 och Björknäs 1:852 och Björknäs 1:427. Exploateringsavtalet ska vara undertecknat innan detaljplanens antagande.

Exploateringsavtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen samt kostnadsansvar. I detta exploateringsavtal kommer följande att regleras: Fastighetsrättsliga frågor, skydd av mark och vegetation, dagvattenåtgärder, gestaltning av bebyggelsens utformning, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen med stöd av ett exploateringsavtal är att förutsättningar och åtaganden mellan respektive exploatör/fastighetsägare och kommunen blir förutsägbara. Utbyggnad av allmänna anläggningar bedöms vara av mindre omfattning inom detta projekt vilket innebär att kommunen inte tar några större ekonomiska risker om exploatören skulle gå i konkurs

Tomträttsavtal

Ett tomträttsavtal ska tecknas då kommunen planerar upplåta mark som tomträtt och följer ofta ett markanvisningsavtal. Innehavaren av tomträtten får betala en avgift (en så kallad tomträttsavgäld) för att nyttja marken. Tomträttsavtalet reglerar tomträttsavgäld, areal, ändamål, bygglov, upplåtelser, anslutningsavgifter, viten med mera.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som ska följa Teknisk handbok och behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Ytterligare utredningar kan behövas under genomförandeskedet som exempelvis sulfid i berg och förorenade massor.

Vatten och spillvatten

Befintliga VA-ledningar med tillräcklig kapacitet finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. Vid detaljplanens genomförande kan Nacka vatten & avfall genomföra eventuella omläggningar, utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter till kommunalt vatten och spillvatten. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

Dagvatten

Planområdet består av lera och berg i dagen vilket medför att infiltrationsmöjligheterna är relativt små. Åtgärder som föreslås för dagvattenhantering (rening och fördröjning) på kvartersmark är första hand öppna lösningar såsom växtbäddar, skelettjordar, gröna tak och dagvattenmagasin. Detta regleras i första hand i exploateringsavtal med respektive exploatör/fastighetsägare. Vissa åtgärder regleras genom planbestämmelser i plankartan.

Vinterväghållning

Den allmänna parkvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen snöröjs idag. Vid anpassning av parkväg till kommande byggnation är ambitionen att behålla parkvägen och anpassa den för nytt läge och riktning. Det bästa kostnadsmässigt ur driftsynpunkt är att behålla det som en parkväg och inte bygga trappa, då snöröjning är betydligt mer kostsamt. Snömassor bedöms kunna läggas på kommunmark längs Värmdövägen, söder om fastigheten Björknäs 50:10.

El, tele och fiber

Befintliga elledningar finns i området, dock behöver nya förbindelsepunkter anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. Vid detaljplanens genomförande kan Skanova och Boo Energi komma att genomföra eventuella omläggningar, utbyggnationer och anläggandet av förbindelsepunkter för fiber och el. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

Värme

Stockholm Exergi har ett befintligt fjärrvärmenät inom området. Nya förbindelsepunkter kan behöva anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. Lokalisering av nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

Avfall

Nacka vatten & avfalls tekniska handbok för avfall har varit vägledande vid planering och genomförande av avfallshanteringen.

Insamling av avfall från de boende inom planområdet föreslås ske i huvudsak från de olika stickvägar som möter Värmdövägen vinkelrätt. Värmdövägen är genomfartsväg med förhållandevis tät trafik vilket gör det trafiksäkerhetsmässigt mindre lämpligt att stanna där med sopbil. Dessutom löper en bred cykelbana längs Värmdövägens norra sida, vilket gör att maskinell hämtning med så kallad sidlastarbil inte är möjligt utan att sopsilen kör på cykelbanan.

Enligt Nacka kommuns avfallsföreskrifter ska hushållens avfall sorteras i minst två fraktioner, rest- och matavfall. Sedan 2018 gäller nya förordningar om producentansvar för förpackningar och tidningar, med krav på fastighetsnära insamling av dessa fraktioner. Fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar kommer bli standard 2025, och därför bör bostäder som planeras nu förberedas för att möjliggöra fullständig sortering av rest- och matavfall, samtliga förpackningslag och tidningar. Dessutom är det lämpligt med någon form av service kring grovavfall, elavfall och smått farligt avfall.

För flerfamiljshus gäller enligt Boverkets byggregler att de boende bör ha tillgång till plats för lämning av rest- och matavfall inom 50 meter från respektive port. Angöringsplats för sophämtningsfordon ska ligga inom 10 meters dragväg från soprum vid manuell kärllhantering, vilket bedöms uppfyllas för planområdets fastigheter.

Generellt tillämpar Nacka vatten & avfall (NVOA) följande prioriteringsordning vid val av insamlingssystem:

1. Stationär sopsug (vid minst 500 lägenheter)
2. Bottentömmande behållare
3. Kärll i miljörum eller liknande
4. Mobil sopsug

Inom denna detaljplan bedöms bottentömmande behållare eller kärllhantering vara lämpliga system. Vilket som är lämpligast i den enskilda fastigheten beror på utformningen och antalet lägenheter, bottentömmande behållare har större kapacitet och lämpar sig därför för fastigheter med minst ca 25 hushåll.

Dimensionerande för alla insamlingssystem är att volymen ska beräknas för tömning högst en gång i veckan per fraktion för att minska antalet avfallstransporter.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan redovisas de fastighetsrättsliga frågor som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Konsekvenserna för fastigheterna inom detaljplaneområdet är även redovisade i bilagan *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen och möjliggörs när detaljplanen vinner laga kraft. Nedan följer en beskrivning av vilken fastighetsbildning kommunen anser behöver vidtas och hur denna kan genomföras. Beskrivningen är dock inte bindande för

lantmäterimyndigheten vid prövning i kommande lantmäteriförrättningar och det kan i vissa fall finnas andra möjliga åtgärder att vidta för att genomföra en viss del av planen.

I planförslaget föreslås fastigheterna Björknäs 1:239 och 1:443 sammanläggas. En ny fastighet föreslås bildas i områdets södra del genom fastighetsreglering mot kommunmark i syfte att tillskapa bostadsbebyggelse och handelslokaler. Ny fastighet föreslås ägas av kommunen och upplåtas med tomträtt till fastighetsägaren av Björknäs 1:239 och 1:443. Denna fastighetsbildning utgör en förutsättning för att bebyggelsen föreslagen söder om Björknäs 1:239 och 1:443 ska kunna bli möjlig, då större delen av marken i dag ägs av kommunen.

I planförslagets alternativ 1 föreslås fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580 sammanläggas och reglera gränsen mot fastigheten Björknäs 1:1 för att ta i anspråk en del av kommunens mark längs Värmdövägen i syfte att tillskapa bostadsbebyggelse. I alternativ 2 är det även troligt med en sammanslagning av fastigheterna, men en reglering mot kommunens mark är inte nödvändig.

I planförslagets alternativ 1 föreslås även mark regleras från fastigheten Björknäs 1:1 till fastigheten Björknäs 1:719 längs Vintervägen och Värmdövägen i syfte att tillskapa bostadsbebyggelse. I alternativ 2 håller sig föreslagen bebyggelse tydligare inom nuvarande fastighetsgräns, men ett hörn på byggnaden föreslås kraga ut över kommunens mark mot Värmdövägens korsning med Vintervägen. Området har i plankartan reglerats som kvartersmark. Eventuell fastighetsreglering och 3D-fastighetsbildning bör utredas efter att ett vägval gjorts kring vilket alternativ som planarbetet går vidare med.

Slutligen föreslås en sammanslagning av fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980 i syfte att möjliggöra sammanhängande bostadsbebyggelse över fastigheterna.

Servitut

Ett servitut är en rättighet som är knuten till en viss fastighet. Servitut gäller därför oberoende av vilka personer som äger fastigheterna. Ett servitut kan till exempel avse rätt att för ägaren till en viss fastighet ta väg över en annan fastighet. Servitut kan bildas genom lantmäteriförrättning (officialservitut) eller genom avtal mellan två fastighetsägare (avtalsservitut).

Mellan fastigheterna Björknäs 1:980 (förmån) och Björknäs 1:360 (last) finns i dag ett avtalsservitut 018K-2014-86.1 med ändamål för väg. Servitutet innebär att för fastigheten Björknäs 1:980 följer rätt att använda en del av Björknäs 1:360 för utfart till allmän väg. Servitutet kommer upphävas i samband med en lantmäteriförrättning, då fastigheterna enligt planförslaget kommer sammanläggas.

Ledningsservitut finns idag över del av Björknäs 1:719 för Nacka vatten & avfalls ledningar. Eventuell flytt av ledningar, upphävande av servitutet m.m. utreds till granskningskedet och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska skötas gemensamt. Inrättandet av en gemensamhetsanläggning prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av anläggningslagen. I beslutet (så kallat anläggningsbeslut) om att inrätta en gemensamhetsanläggning framgår vad som ingår i anläggningen (till exempel en väg eller en brunn). Det kan finnas behov av att bilda gemensamhetsanläggning inom kvartersmark i området. Berörda fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning för att få prövat om en gemensamhetsanläggning är möjlig att bilda. Vid lantmäteriförrättningen prövas även frågan om ersättning och fördelning av förrättningskostnader.

En gemensamhetsanläggning kan förvaltas genom delägarförvaltning eller genom att en samfällighetsförening bildas. Delägarförvaltning innebär att alla deltagare i gemensamhetsanläggningen måste vara överens om de beslut som fattas.

Ledningsrätter

En ledningsrätt innebär en rättighet för ledningshavaren att vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda en ledning eller annan anordning på den belastade fastigheten. Inrättandet av en ledningsrätt prövas vid förrättning av lantmäterimyndigheten med stöd av ledningsrättslagen.

Ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät, exempelvis genom avtal eller ledningsrätt.

I detaljplanen föreslås en ny ledningsrätt skapas för Nacka vatten & avfalls vattenledningar som är placerade inom fastigheterna Björknäs 1:580 och Björknäs 1:980. Denna är markerad i plankartan med den administrativa bestämmelsen ”u₁” vilken anger markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ekonomiska frågor

Nedan redovisas ekonomiska frågor till följd av detaljplanens genomförande.

Värdeökningar

I samband med att detaljplanen vinner laga kraft förväntas värdeökningar uppkomma för de fastigheter som får ökade byggrätter enligt detaljplanen. Förväntningsvärden för fastigheterna kan uppstå tidigare.

Inlösen och ersättning

De fastigheter som i planen får avstå mark för allmän plats har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med

fastighetsägaren. Principer för överenskommelser i exploateringsavtal regleras i Nacka kommuns program för markanvändning.

Områden som upplåts för gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter beskrivs i bilagan *Fastighetskonsekvensbeskrivning*.

De fastigheter som ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

Utbyggnads-, drift- och underhållskostnader

Nedan redovisas kostnader kopplade till utbyggnaden av detaljplanen samt kostnader för löpande drift och underhåll.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll av allmän plats

Utbyggnad av allmän platsmark planeras i samband med genomförandet av detaljplanen. Detta i form av nya infarter till några av fastigheterna samt en flyttad gångväg mellan Värmdövägen och Solhöjdsvägen. Utbyggnad av allmän plats bekostas av exploatörerna/fastighetsägarna och kommunen står för framtida drift- och underhållskostnader.

Kostnad för utbyggnad samt drift och underhåll inom kvartersmark

Kostnaden för bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmark samt drift och underhåll bekostas av respektive fastighetsägare.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av vatten- och spillvattenanläggningar

Nacka vatten & avfall bekostar anläggande, drift och underhåll av vatten- och spillvattenledningar i samband med genomförandet av detaljplanen. Hur detta genomförs utreds vidare fram till granskning av detaljplanen.

Kostnad för dagvattenhantering

Nacka vatten & avfall ansvarar för och bekostar omhändertagandet av dagvatten från allmän platsmark och respektive fastighetsägare ansvarar för och bekostar omhändertagande av dagvatten inom kvartersmark.

Kostnad för anläggande samt drift och underhåll av el-, tele- och fibernät (samt eventuell fjärrvärme)

Huvudman för respektive ledningsslag bekostar anläggande, drift och underhåll av berörda ledningar. Exploatören/fastighetsägaren bekostar eventuell uppdimensionering och ledningsomläggning som är nödvändig till följd av exploateringen enligt kommunens avtal med ledningsägaren.

Taxor och avgifter

Nedan redovisas kostnader kopplade till taxor och avgifter till följd av detaljplanens genomförande.

Förrättningskostnader

Avgifter för fastighetsrättsliga åtgärder inom allmän platsmark respektive kvartersmark hanteras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatörerna/fastighetsägarna. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa. För övrig reglering av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

Avgifter för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser

Avgift för bygglov, marklov samt andra tillstånd och dispenser betalas av fastighetsägaren/den som söker lovet, enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Anslutningsavgifter

Anslutningsavgifter för vatten och avlopp (VA) och avfallshantering betalas av fastighetsägare till Nacka vatten & avfall enligt vid tidpunkten gällande VA- och avfallstaxor. Anslutningsavgifter för el-, tele- och fibernät betalas av fastighetsägare till respektive ledningsägare enligt vid tidpunkten gällande taxor.

Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande

I detta avsnitt beskrivs de övergripande konsekvenserna av planförslaget dels ur ett långsiktigt helhetsperspektiv och dels för enskilda berörda fastigheter.

Miljökonsekvenser

Den föreslagna exploateringen innebär att ett antal fastigheter i planområdet förtätas med bostäder och verksamheter. Bebyggelsen planeras utföras med viss hänsyn till de träd som är utpekade i framtagna trädinventering (Pro Natura, 2019) genom att särskilt skyddsvärda träd skyddas med planbestämmelser. Dock innebär planförslaget att ett antal träd, både särskilt skyddsvärda samt med betydelse för naturmiljö och landskapsbild försvinner, vilket kan ha en negativ påverkan på lokala biologiska värden. Möjligheten till spridning för växter och djur bedöms därmed minska något, även om införandet av skyddsbestämmelser i planen bidrar till att bevara en del av områdets naturvärden. Ett antal kompensationsåtgärder för bland annat återplantering, kronbeskärning och utplacering av död ved föreslås i syfte att minska denna påverkan.

Ett genomförande av planförslaget med dagvattenlösningar beräknas innebära en minskning av föroreningar i dagvattnet. Andelen hårdgjord yta och trafiktätheten i området kommer dock att öka något i och med förtätningen med flerbostadshus. Med en genomtänkt höjdsättning motverkas risken för att översvämningar leder till skador på byggnader och infrastruktur. Halterna av partiklar och kvävedioxider bedöms inte vara så höga att miljö kvalitetsnormerna riskerar att överskridas inom planområdet.

Inga miljö kvalitetsnormer bedöms således överskridas till följd av genomförandet av detaljplanen.

Ett utbyggnadsprojekt av den här typen ökar utsläppen av växthusgaser (på grund av materialåtgång, transporter etcetera). Olika faktorer kan dock minska påverkan. Här finns exempelvis möjlighet att ansluta området till fjärrvärme. Se även Hållbart resande nedan.

Målområden för hållbart byggande

I planeringen finns alltid ett generellt hållbarhetsarbete som återspeglas i planens utformning. Vissa aspekter har varit i fokus under framtagande av planförslaget i enlighet med kommunens riktlinjer för hållbart byggande. De åtgärder/indikatorer som är aktuella för projektet är följande.

En god ljudmiljö

Hållbarhetsmålet har varit viktigt i detaljplanearbetet i och med att större delen av tillkommande bebyggelse möjliggörs längs med Värmdövägen som genererar mycket trafikbuller. En bullerutredning har utförts vilken resulterat i ett antal justeringar av den planerade bebyggelsen på flera fastigheter inför samrådet i syfte att klara trafikbullerförordningens riktvärden. De flesta fall har handlat om justeringar av byggnaders placering, lägenhetsutformningar eller uppförande av bullerplank, men i ett fall även om en minskad byggrätt i syfte att lättare tillskapa en tyst sida mot vilken hälften av bostadsrummen kan vara vända. Flertalet bebyggelseförslag ligger på gränsen till att klara trafikbullerförordningens riktvärden, och någon större ambition utöver riktvärdena har inte uppfyllts. Planerad bebyggelse innebär ingen betydande ökning av ljudnivån vid befintliga bostäder för något av alternativen. Delvis skärmar de nya byggnaderna av buller för bakomliggande befintlig bebyggelse så att situationen blir bättre där.

Hållbart resande

Värmdövägen trafikeras av flertalet bussar mellan Orminge centrum och Slussen, varav den snabbaste restiden till Slussen är cirka 17 minuter. Två busshållplatser finns inom, och i direkt närhet till, planområdet. Ett nytt regionalt cykelstråk har även byggts ut längs Värmdövägen. Antalet parkeringsplatser för bil har därför bedömts kunna följa den rabatt som Nackas parkeringspolicy ger för centrumnära bebyggelse, trots att planområdet ligger något längre bort från Björknäs centrum än de 500 meters gångavstånd som parkeringspolicyen rekommenderar. I fortsatt planarbete är det viktigt att de nya infarter som möjliggörs över Värmdövägens cykelbana får en säker utformning.

Skapa rum för verksamheter, blandad bebyggelse och mötesplatser

Detaljplanen möjliggör fler bostäder i området med varierad utformning, storlek och upplåtelseform. Till viss del möjliggör planen även ökad service och arbetsplatser i de lägen där detaljhandel kan blandas med bostadsbebyggelsen. En ökning av antalet boende i området kan också bidra som kundunderlag för restauranger och service som i dagsläget finns vid Vintervägen, Lövdalsvägen och längs Värmdövägen. Detaljplanens föreslagna bebyggelse är väl anpassad för både barn, äldre och människor med funktionsvariationer. Dock kan tillgängligheten bli fortsatt svår att lösa för den gångförbindelse som idag finns

mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen och i detaljplanen föreslås flyttas, vilket bör detaljstuderas i fortsatt planarbete.

Sociala konsekvenser

Uppfattningen om vad som är en god boendemiljö kan skilja sig åt, bland annat när det handlar om upplevelsen av området karaktär och täthet. Bebyggelsen består i dagsläget av friliggande enbostadshus blandat med mindre flerbostadshus längs Värmdövägens norra del. I och med en förtätning med flerbostadshus och radhus kommer områdets karaktär att påverkas. Genom att exploateringsnivån stiger kommer områdets gröna karaktär också att påverkas genom att större delar av områdets fastigheter möjliggörs tas i anspråk.

Planförslaget innebär att ett par arkitektoniskt värdefulla villor i områdets mitt rivs, vilket gör att kulturvärden försvinner gällande både byggnaderna i sig men även den historiska struktur som villornas placering utmed Värmdövägen är en del av. Detta kan för många innebära negativa sociala konsekvenser. I planförslaget bevaras dock en mindre byggnad, samt den fruktlund med gamla äppel- och päronträd som finns i fastigheternas norra del. Fruktlunden kan därmed användas som del av en bostadsgård för den nya bebyggelsen och utnyttjas av fler människor.

Exploatörerna/fastighetsägarna som ingår i projektet har planerat för olika typer av bostadsstorlekar och upplåtelseformer, bland annat bostads- och hyresrätter, studentlägenheter och en gruppbostad. Inom flertalet byggnader möjliggörs även för handel i bottenvåning. Boendeformer regleras inte i detaljplanen, men genom ett möjliggörande av olika boendeformer skapas förutsättningar för fler att bo och verka i området i livets olika skeden. Detta ger förutsättningar för en blandad boendemiljö med möjlighet till social interaktion, vilket skulle kunna verka brottsförebyggande genom granngemenskap. Möjliggörandet av ett bostadsområde med fler människor som rör sig i området kan även generellt sett öka upplevelsen av trygghet.

Detaljplanens genomförande bedöms innebära vissa negativa konsekvenser för barn, då möjligheter till lek inom större villaträdgårdar till viss del försvinner. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation i form av formella lekplatser eller parker, men ger möjlighet till fler bostäder med närhet till förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter. I planområdets östra del ges ett antal ekar skyddsbestämmelser i plankartan, vilket säkerställer att området bevaras grönt och tillgängligt för rekreation för både barn och vuxna. Samtidigt som planförslaget medger en förtätning med bostadsbebyggelse som tar gröna ytor i anspråk så ligger den föreslagna exploateringen på en nivå som bedöms ha goda möjligheter till stora och gröna gårdar inom planområdet, vilket skyddas med bestämmelser om prickmark.

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen påverkas ekonomiskt inte nämnvärt av utbyggnaden då exploatör/fastighetsägare bekostar både utbyggnaden av kvartersmark och allmän platsmark. Detaljplanen bidrar med en måttlig exploatering på cirka 200 lägenheter (varav

merparten planeras bli smålägenheter) och till en förtätning av området. Detaljplanen kan medföra att ytterligare verksamheter i form av service tillkommer i närområdet som kan bidra till fler arbetsplatser. Detta begränsas dock av de närliggande centrum i Björknäs och Orminge som har större utbud av både service och kultur.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

Detta kapitel beskriver vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. Berörda fastighetsbildningar i samband med genomförandet av detaljplanen beskrivs ovan under *Fastighetsrättsliga åtgärder*.

Konsekvenserna efter att fastighetsrättsliga åtgärder är genomförda blir att fastigheterna;

- Björknäs 50:10 får en större byggrätt för bostäder
- Björknäs 1:239 och 1:443 sammanläggs och får en större byggrätt för bostäder, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för en befintlig byggnad
- Delar av Björknäs 1:239 och 1:1 sammanläggs för bildandet av en ny fastighet som får byggrätt för bostäder och detaljhandel
- Björknäs 22:3 och 1:580 sammanläggs och får en större byggrätt för bostäder. Inom plankartans *Alternativ 1* tillkommer även del av fastigheten Björknäs 1:1 genom fastighetsreglering
- Björknäs 1:360, 1:980 och 1:376 sammanläggs och får en större byggrätt för bostäder, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för en befintlig byggnad i plankartans *Alternativ 2*
- Björknäs 1:427 får en större byggrätt för bostäder och detaljhandel
- Björknäs 1:719 får en större byggrätt för bostäder och detaljhandel. Inom plankartans *Alternativ 1* tillkommer en del av fastigheten Björknäs 1:1 genom fastighetsreglering, och inom *Alternativ 2* tillkommer en del av fastigheten Björknäs 1:1 genom fastighetsreglering eller 3D-fastighetsbildning
- Björknäs 1:852 och 1:860 sammanläggs och får en bekräftad användning för verksamheter, rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser införs för befintlig huvudbyggnad
- Björknäs 1:1 avstår mark till fastigheten Björknäs 1:239 och en ny fastighet invid fastigheten Björknäs 1:239, avstår mark till fastigheterna Björknäs 22:3, 1:580 och 1:719 inom plankartans *Alternativ 1*, samt avstår mark till fastigheten Björknäs 1:719 inom plankartans *Alternativ 2* genom fastighetsreglering eller 3D-fastighetsbildning

I bilagan *Fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom planområdet.

Medverkande i planarbetet

Björn Bandmann	projektledare	Exploateringsenheten
Viktor Wallström	planarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Planenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	Planenheten

Maria Legars	kommunantikvarie	Planenheten
Emilie Hellström	planarkitekt	Planenheten
Anna Dominkovic	miljöplanerare	Miljöenheten
Sofie Malmqvist	bygglovshandläggare	Bygglovsenheten
Per Sundin	bygglovshandläggare	Bygglovsenheten
Eskil Österling	VA-ingenjör	Nacka vatten & avfall
Johanna Haräng	förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Sabina Rodriguez Loudot	kartingenjör	Lantmäterienheten
Viveca Jansson	kommunekolog	Förvaltning utemiljö
Lotta Nordkvist	boendestrateg	Omsorgsenheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt