

Björknäs-Värmdövägen

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo, Nacka kommun



Figur 1. Kartan visar området avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig och väl gestaltad bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärlä läge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att bekräfta ett antal befintliga verksamheter, skydda ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader och värdefulla träd samt säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med Björknäs kulturmiljövärden och karaktär.

Ny bebyggelse föreslås utgöras av två till fyra våningar. Inom samtliga fastigheter som innehåller tre- eller fyrvåningsbebyggelse regleras den översta våningen att upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. Samtliga bebyggelseförslag regleras med gestaltungsprinciper vilka anger bland annat fasadmateriel, kulörer, och takutformning. Planförslaget innehåller cirka 100 lägenheter, främst i små flerbostadshus, men förslaget innehåller även en- eller tvåbostadshus. Befintlig kontors- och lagerverksamhet för Boo Energi inom fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 får bekräftad användning, och planen möjliggör för kontorslokaler i bottenvåningen på fastigheten Björknäs 1:719.

I detaljplanen föreslås ett par byggnader ges varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara värdefull kulturmiljö. En utbyggnad enligt planförslaget medför dock att ett par arkitektoniskt värdefulla villor i området 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 samtidigt som kompensationsåtgärder som bland annat återplantering, kronbeskäring och utplacering av död ved föreslås. 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.

Framtagandet av detaljplanen och dess genomförande inklusive utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploitörerna, vilket regleras i planavtal och exploateringsavtal. De allmänna anläggningarna utgörs av nya in- och utfarter i anslutning till gatumark.

Ett första samråd hölls under maj-augusti 2020, vilket redovisade två alternativa utformningar. Under samrådet inkom en stor mängd synpunkter. Planförslaget har därefter arbetats om för ett andra samråd vilket prövar en lägre exploateringsgrad än tidigare förslag.

Bedömningen är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller innebära att några miljökvalitetsnormer 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.....	16
Bebyggelse	18
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:719, 1:852 och 1:860	20
Bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:427	23
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 & 1:980	25
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 22:3 & 1:580	27
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:239 & 1:443	30
Bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10	31
Referensbilder.....	32
Teknisk infrastruktur.....	33
Störningar och risker	34
Markens beskaffenhet	35
Dagvatten och skyfall.....	37
Så genomförs planen	38
Organisatoriska frågor.....	38
Huvudmannaskap	39
Ansvarsfördelning	39
Avtal	40
Tekniska frågor.....	40
Fastighetsrättsliga frågor.....	42
Ekonomiska frågor	43
Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....	45
Miljökonsekvenser	45
Sociala konsekvenser.....	46
Ekonomiska konsekvenser.....	47
Fastighetskonsekvensbeskrivning	47
Medverkande i planarbetet.....	47

Planens syfte och huvuddrag

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig och väl gestaltad bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att bekräfta ett antal befintliga verksamheter, skydda ett antal kulturhistoriskt värdefulla byggnader och värdefulla träd samt säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med Björknäs kulturmiljövärden och karaktär.

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 bland ett tiotal som pekades ut.

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 där bebyggelsen redan idag har inslag av flerbostadshus, samt att sätta en tydligare inriktning gällande den exploateringsgrad och våningsantal som prövas inom projektet.

Ett första samråd hölls under maj-augusti 2020. Under samrådet inkom en stor mängd synpunkter. Planförslaget har därefter arbetats om för ett andra samråd vilket prövar en lägre exploateringsgrad än tidigare förslag.

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
- Denna planbeskrivning
 - Bilaga fastighetskonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Fastighetsförteckning

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Miljöredovisning (*Nacka kommun, maj 2021*)
- Trafikbulerutredning (*Brekke & Strand, mars 2020*)
- Dagvattenutredning (*AFRY, februari 2020*)
- Trädinventering (*Pro Natura, januari 2019*)
- Förenklad antikvarisk förundersökning (*Nacka kommun, mars 2020*)
- Samrådsredogörelse samråd 1 (*Nacka kommun, maj 2021*)

Plandata och tidigare ställningstaganden

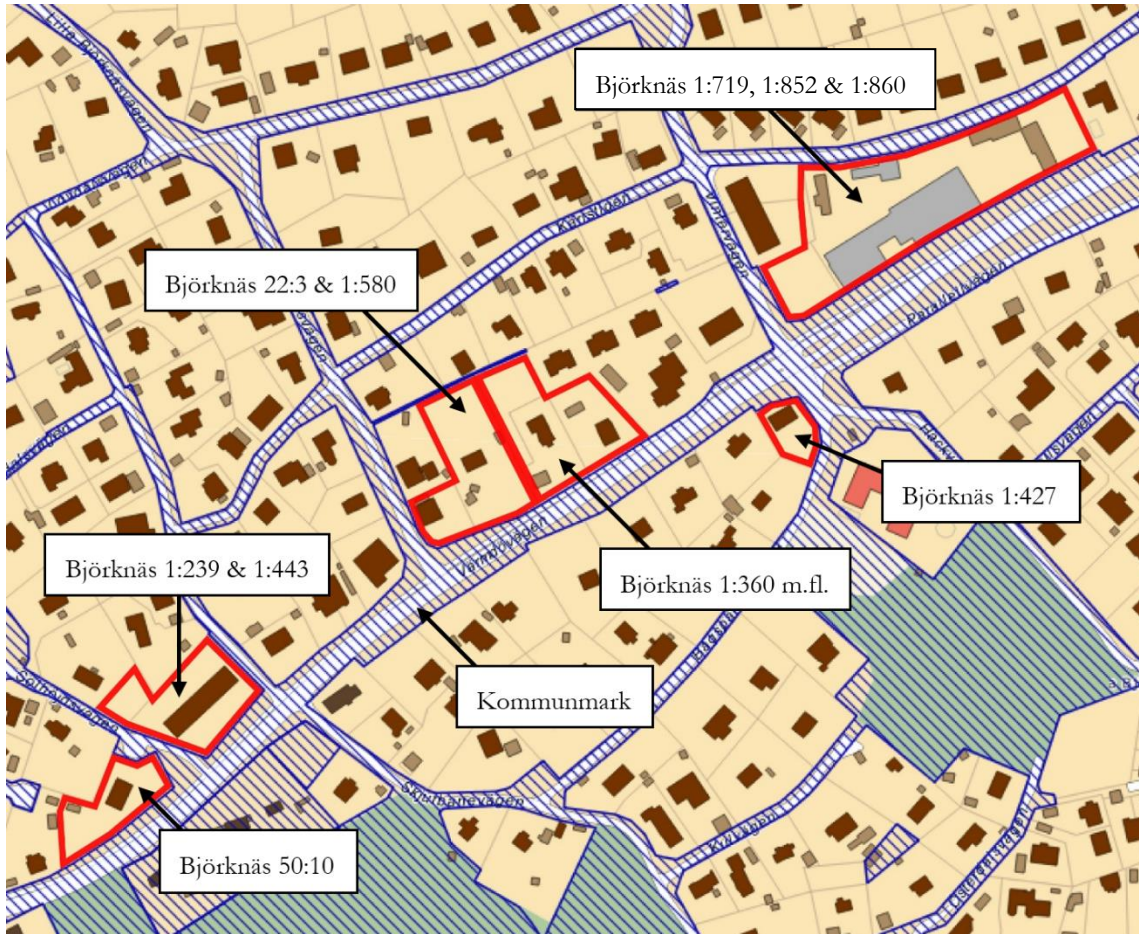
Nedan beskrivs områdets läge och tidigare ställningstaganden av betydelse för detaljplanen.

Läge, areal & markägförhållande

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 (privat fastighetsägare)
- Björknäs 1:239 & Björknäs 1:443 (TA Byggkonsult)
- Björknäs 22:3 & Björknäs 1:580 (Xedra Fastigheter)
- Björknäs 1:360, Björknäs 1:376 & Björknäs 1:980 (Renber Förvaltning)
- Björknäs 1:427 (Ledstängen)
- Björknäs 1:719, Björknäs 1:852 och Björknäs 1:860 (Boo Energi)

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



Figur 2. 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, i direkt närhet till kollektivtrafik.

Totalt omfattar planområdets 12 privata fastigheter cirka 23 000 kvadratmeter.



Figur 3. Kartan visar ett flygfoto över planområdet. Röd linje anger planområdesgränsen.

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) överskrider 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) överskrider 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.

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 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.

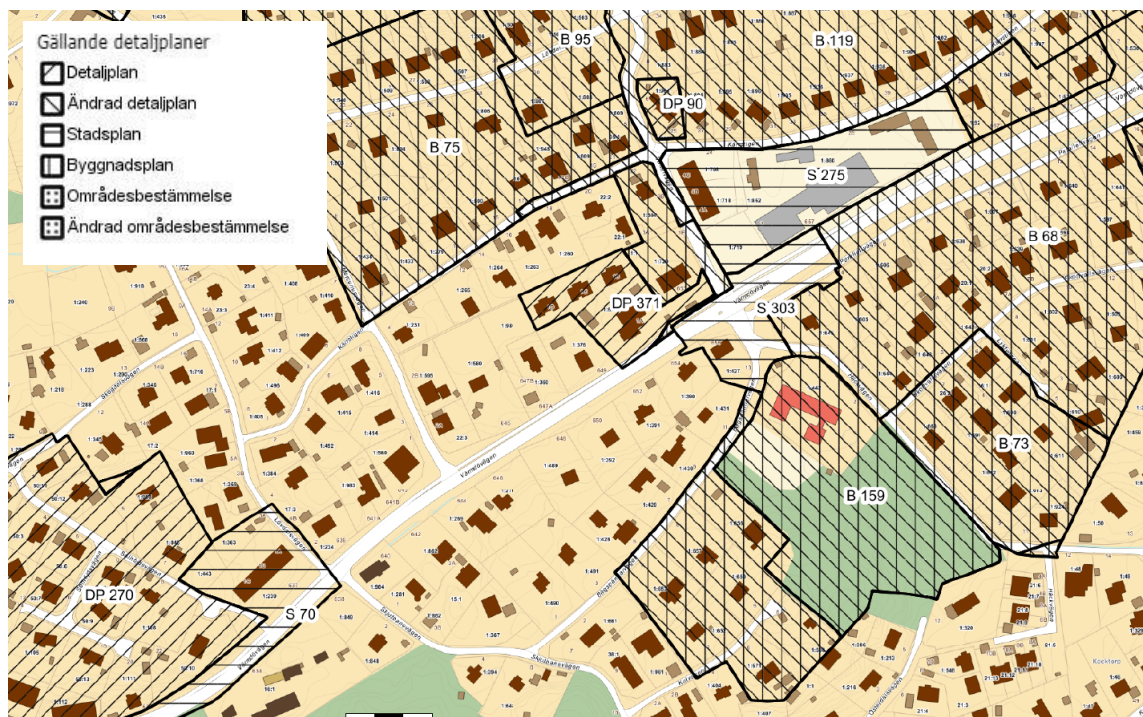
Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

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.

Gällande detaljplaner

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



Figur 4. Karta över gällande detaljplaner.

Inom planområdets västra del omfattas fastigheterna Björknäs 50:10 av detaljplan DP 270 från 2001 vilken anger markanvändningen *bostäder*. Detaljplanen reglerar byggrätter till friliggande hus i två våningar, samt med prickmarkerad mark mot Värmdövägen och Solhöjdsvägen.

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.

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.

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*.

För delar av den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 omfattas de av stadsplan S 303, byggnadsplan B 68 och byggnadsplan B 119. Planerna anger markanvändningen *gata eller torg, park eller plantering, gatumark och vägmark*. Inom planområdet utgörs dessa områden delar av Värmdövägen och Kärrstigen.

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 stadsplanerna S 70, S 275, S 303 och byggnadsplanerna B 68 och B 119.

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 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 områdepåverkan 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.

Samråd har skett med länsstyrelsen som instämmer i kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas innebära en betydande miljöpåverkan.

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 idag 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. Villabebyggelsen är huvudsakligen uppförd med fasader i trä, men andra material så som tegel förekommer också. Gemensamt för både villorna och flerbostadshusen är att majoriteten av områdets byggnader har sadeltak. Utformningen är brokig och varierad eftersom bebyggelsen tillkommit successivt från tidigt 1900-tal fram till idag. På de flesta ställen är bebyggelsen 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 den befintliga strukturen. 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 utgöras av två till fyra våningar. Inom samtliga fastigheter som innehåller tre- eller fyrvåningsbebyggelse regleras den översta våningen att upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. Detta genom gestaltungsprinciper och bestämmelser om byggnadshöjd, vilka beskrivs mer utförligt under avsnittet *Bebyggelse* nedan. I områdets mitt sparas en äppellund mellan ny bebyggelse och bakomliggande villor. Verksamhetslokalerna inom fastigheten Björknäs 1:860 bekräftas, men besöks- och personalparkeringen flyttar till Kärrstigen till förmån för ny bebyggelse på dagens parkering vid Vintervägen.



Figur 5. Illustrationsplan för hela planområdet, föreslagna nya byggnader i ljusgrått, planområdesgränsen är markerad i rött. Byggnaderna inom fastigheterna Björknäs 50:10 och Björknäs 1:443 till vänster i bild utgör endast en möjlig placering, men visar maximal föreslagen byggnadsarea. 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 med mera.

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 flerbostadshus 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 innehar byggnaden arkitekturhistoriska värden samt socialhistoriska värden på en nivå som innebär att varsamhetsbestämmelser är motiverade



Figur 6. Flerbostadshuset på fastigheten Björknäs 1:239 byggt 1949. Notera fasaddetaljerna i vit slätputs.
Foto: Viktor Wallström

I planförslaget skyddas flerbostadshuset med varsamhetsbestämmelsen ”k2” 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. Norra sidan av Björknäsvägen präglas idag av varierande bebyggelsevolym och karaktärer. Öster om Björknäs 1:376 står ett fyravåningshus. Den nya bebyggelsen som planeras väster om villorna innebär en ytterligare skalförskjutning i kvarteret vilket innebär att villorna förlorar en stor del av sitt kulturhistoriska samband. Kommunens sammanvägda bedömning i detta fall är därför att möjligheten till fler bostäder väger tyngre än kulturmiljövårdena.



Figur 7. Den gula 1920-talsvillan på fastigheten Björknäs 1:376 vilken föreslås rivas. Foto: Maria Legars

Inom fastigheten Björknäs 1:860 står en industribyggnad, Elverkshuset, byggd 1977 som utgör Boo Energis huvudkontor. Det är en modernistisk kontorsbyggnad som framförallt karaktäriseras av den kraftiga takfoten av plåtkassetter i olika nyanser. Byggnaden är

tidstypisk och har ett visst värde för stads- och landskapsbilden. Byggnadens värde ligger främst i dess horisontella uppbyggnad och fasadens kompakta övre del, vilken står i kontrast till en mer transparent bottenvåning mer vertikalt stående fönster.

Byggnaden föreslås skyddas med varsamhetsbestämmelsen ”k₁” vilken anger;
Särskilt värdefull byggnad som inte får förvanskas. Byggnaden ska bevara sin brutalistiska karaktär med rationellt skuren volym, kraftig takfot med plåtar i olika kulörer.



Figur 8. Elverkshuset på fastigheten Björknäs 1:860. Foto: Maria Legars

Enligt planförslaget placeras den nya bebyggelsen indragen från Värmdövägen. Detta gör det möjligt att behålla bergsskärningarna som är karaktärsskapande för vägmiljön. På ett antal fastigheter skyddas denna mark genom skyddsbestämmelsen ”n₃” på plankartan, vilken reglerar att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad.

Offentliga rum och grönområden

De offentliga rum som är planlagda i planområdets närhet 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 Solhöjdvägen 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 Skottvallsvägen 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 och Kärrstigen i syfte att reglera placering av infarter mot vägen. Dessa delar 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 fortsättningsvis bestämmelsen **"PARK"** vilket är en användningsbestämmelse för grönområden som helt eller delvis är anlagda.

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 sex 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

Flera fastigheter möter Värmdövägen med branta höjdskillnader och berghällar. På ett antal fastigheter skyddas denna mark genom skyddsbestämmelsen **"n₃"** på plankartan, vilken tillsammans med en administrativ bestämmelse reglerar att marklov krävs för schaktning, sprängning och utfyllnad.



Figur 9. Exempel på synliga berghällar inom västra delen av fastigheten Björknäs 50:10. 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 en mindre del av fastigheten Björknäs 1:239 kompletteras användningen med en bestämmelse för detaljplanen, **"H"**. Detta för att bekräfta en befintlig handelslokal som i dagsläget innehåller en barnklädesaffär.

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 ytkrävande verksamheter som har en begränsad omgivningspåverkan. Syftet med att planlägga fastigheterna är dels att upphäva gällande utfartsförbud mot Kärrestigen 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.

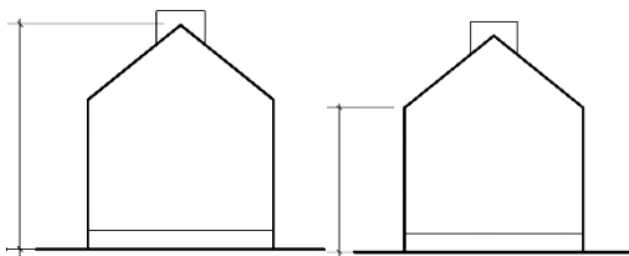
Bostäder

Totalt möjliggörs 105 nya bostäder. Av dessa föreslås;

- 24 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Björknäs 1:719,
- 28 bostäder i flerbostadshus inom fastigheten Björknäs 1:427, som exploatören planerar uppföra som studentbostäder,
- 24 bostäder i flerbostadshus inom fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980,
- 24 bostäder i flerbostadshus inom fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580,
- 1 en- eller tvåbostadshus inom fastigheten Björknäs 1:443 och Björknäs 1:239,
- 4 bostäder i en- eller tvåbostadshus inom fastigheten Björknäs 50:10

Plankartan reglerar inte antalet bostäder inom de fastigheter där flerbostadshus föreslås, så slutgiltigt antal lägenheter som uppförs kan bli både fler eller färre beroende på vilken storlek på lägenheter som uppförs. Inom fastigheten Björknäs 50:10 regleras antalet bostäder till 4 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. För fastigheterna Björknäs 1:443 och 1:239 reglerar plankartan uppförandet av ett en- eller tvåbostadshus genom bestämmelsen ”f”.

Höjden på bostadshusen varierar mellan två och fyra våningar vilket regleras med bestämmelser i plankartan som reglerar byggnadernas ”nockhöjd” och ”byggnadshöjd”. Skillnaden mellan dessa sätt att reglera höjden är att nockhöjden anger en högsta höjd för byggnadens taknock medan byggnadshöjd anger en högsta höjd för byggnadens takfot, med andra ord hur hög byggnadens fasad tillåts vara.

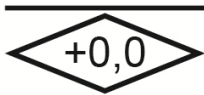


Figur 10. Principer för reglering av byggnadens nockhöjd (till vänster) och byggnadshöjd (till höger). Strecket till vänster om respektive byggnad illustrerar hur höjden mäts.

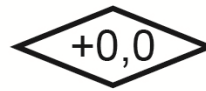
Samtliga höjder anges med ett +, vilket innebär att höjden anges i meter över angivet nollplan och bör läsas tillsammans med markhöjder. Markhöjder framgår av grundkartan. I syfte att säkerställa att antalet våningar inte överskrids anges egenskapsbestämmelser ”e₂₋₄” för respektive fastighet vilka reglerar antal våningar. För att göra plankartan lättare att läsa anges det tänkta våningsantalet även som en illustrationstext.

Ett flertal bostadshus regleras även med två olika bestämmelser om ”takvinkel” i grader som reglerar att taket uppförs med sadeltak.

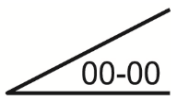
Plankartan reglerar även en mer preciserad utformning av bebyggelsen genom gestaltungsprinciper som anges för respektive fastighet nedan. Dessa anges i plankartan med utformningsbestämmelserna ”f₁₋₆”



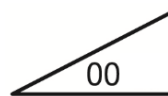
Nockhöjd – Högstanockhöjd i meter över angivet nollplan.



Byggnadshöjd – Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.

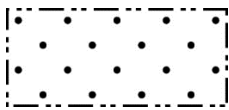


Takvinkeln får vara mellan de angivna gradantalen

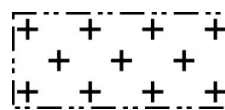


Takvinkeln exakt angiven i grader

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. Inom korsmark får även entrétrappor till byggnadernas andra våningsplan uppföras.



Prickmark – marken får inte förses med byggnad.



Korsmark – endast komplementbyggnad får placeras. Entrétrappor får uppföras.

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 genom skyddsbestämmelsen ”k₁” vilken beskrivs utförligare under stycket *Kulturmiljö*.



Figur 12. Fasad mot Vintervägen med exempel på utformning. Grannhuset på Vintervägen 4 till vänster i bild. Illustration: Andersson Arfwedson



Figur 13. Fasad mot Värmdövägen. Illustration: Andersson Arfwedson

Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f₁” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i puts
- Fasadkulör ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och flerbostadshusen på Vintervägen 4 och Värmdövägen 653.
- Byggnaden ska utformas utan synliga elementsskarvar
- Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet
- Översta våningen ska uppföras med sadeltak med takkupor
- Balkonger får utföras in mot gård och på byggnadens kortsidor

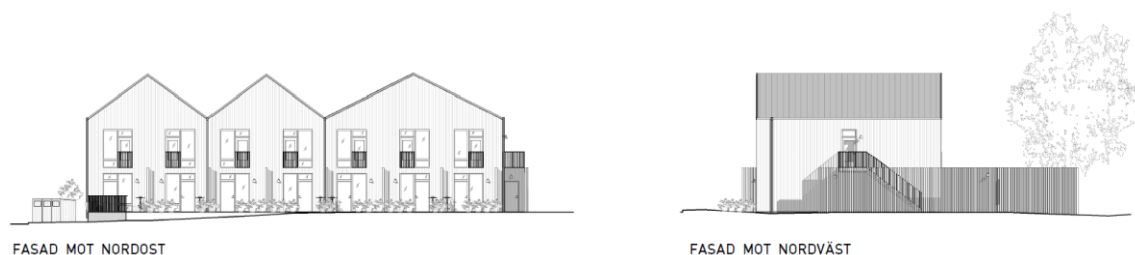


Figur 14. Perspektiv med exempel på utformning på fastigheten Björknäs 1:719 sett från Värmdövägen. Illustration: Andersson Arfwedson

Bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:427

Inom fastigheten Björknäs 1:427 finns idag en mindre handelsbyggnad som inrymmer en bilglasfirma. Markanvändningen föreslås ändras till bostäder.

Föreslagen bebyggelse har en oregelbunden takutformning som bryter upp volymen i tre delar med sadeltak som möter byggnadens långsida med sina gavlar. Byggnadens höjd regleras till två våningar genom bestämmelser om **”nockhöjd”** och gestaltungsprinciper vilka beskrivs nedan. 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 15. Fasader med exempelutformning av bebyggelseförslaget. Fasad mot nordost respektive nordväst. I högra illustrationen syns även bullerplanket mot Värmdövägen. Illustrationer: VIDA Arkitektkontor



Figur 16. Exempelutformning. Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration: VIDA Arkitektkontor

Byggnaden planeras av exploatören att innehålla 28 studentlägenheter. Användningen i plankartan preciserar dock inte någon särskild boendeform, eller antal lägenheter, utan reglerar endast att fastigheten bebyggs med bostäder.



Figur 17 & 18. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen respektive Bågspännarvägen. Illustrationer: VIDA Arkitektkontor

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 ska uppföras.*

Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen **"f₂"** vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulör ska vara i varma och naturnära färger
- Byggnaden ska uppföras med uppbrutet sadeltak som möter Värmdövägen med gavlar, enligt illustrationerna. Takkupor får inte uppföras.

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 arkitektur- och socialhistoriska värden. Se avsnittet *Kulturmiljö*. En utbyggnad av planförslaget innebär att dessa två villor rivs.

Ny bebyggelse på fastigheterna planeras vara flerbostadshus i tre våningar där den tredje våningen ska upplevas som inredd vind. Byggherrens ambition är att dessa ska ha radhuskaraktär, i den mening att bostäderna planeras utgöras av etagelägenheter med separata entréer. Principen är att enplanslägenheter placeras på bottenplan samt etagelägenheter på våning två vilka nås via trappor. Räckena till dessa trappor regleras utföras med hög genomsiktighet, i syfte att de inte ska kunna avläsas som en del av byggnadens volym. I anslutning till trapporna finns plats för eventuell framtida utbyggnad av hiss. Byggherren planerar för totalt 24 bostadslägenheter.

Byggnadernas placering regleras genom bestämmelser om **"prickmark"** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras. En del av marken är reglerad med bestämmelse om **"korsmark"** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området. En maximal byggnadsarea för komplementbyggnader regleras till 30 kvadratmeter genom bestämmelsen **"e₁"**. Detta i syfte att möjliggöra uppförandet av eventuella miljöhus och förrådsbodar. Bebyggelsen är placerad indragen från Värmdövägen i syfte att spara berg i dagen, vilket även skyddas med bestämmelsen **"n₃"** vilken anger ett område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras.



Figur 19 & 20. Fasader med exempelutformning av bebyggelseförslaget. Fasad mot sydost respektive sydväst. Illustration: VIDA Arkitektkontor

Byggnadshöjden regleras med bestämmelse om **"nockhöjd"** och takutformningen regleras genom bestämmelser om **"takvinkel"** och gestaltungsprinciper vilka redovisas nedan. Våningsantalet regleras att vara högst tre genom egenskapsbestämmelsen **"e3"** i plankartan.



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

Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen **"f3"** vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulör ska vara i faluröd färg eller i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 32.
- Respektive huskropp ska uppföras med sadeltak som möter Värmdövägen och fastigheten Björknäs 1:580 med gavlar,
- Trappornas räcken ska utföras med ett nätt uttryck och med en minsta genomsiktighet om 80%



Figur 22. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen. Illustration: VIDA Arkitektkontor

Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 22:3 & I:580

Inom fastigheterna ligger i dag två villor byggda under 1980-talet, vilka inte bedöms vara av intresse för kulturmiljövården.

Ny bebyggelse på fastigheterna planeras vara flerbostadshus i tre våningar där den tredje våningen ska upplevas som inredd vind. Byggherrens ambition är att dessa ska ha radhuskaraktär, i den mening att bostäderna planeras utgöras av etagelägenheter med separata entréer. Principen är att enplanslägenheter placeras på bottenplan samt etagelägenheter på våning två vilka nås via trappor. Räckena till dessa trappor regleras utföras med hög genomsiktighet, i syfte att de inte ska kunna avläsas som en del av byggnadens volym. I anslutning till trapporna finns plats för eventuell framtida utbyggnad av hiss. Byggherren planerar för totalt 24 bostadslägenheter. Plankartan reglerar dock inte antalet lägenheter.

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. En del av marken är reglerad med bestämmelse om **"korsmark"** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området. En maximal byggnadsarea för komplementbyggnader regleras till 30 kvadratmeter genom bestämmelsen **"e1"**. Detta med syfte att uppföra eventuella förrådsbodar samt ett miljöhus närmast Mercuriusvägen.



Figur 23. Situationsplan med exempelutformning. Illustration: C.F. Møller

Bebyggelsehöjden medges vara maximalt motsvarande tre våningar och kan utföras med brutet tak genom att plankartan reglerar bestämmelser om både **”nockhöjd”** och **”byggnadshöjd”**, samt genom gestaltungsprinciper vilka beskrivs nedan. Genom att reglera med både nockhöjd och byggnadshöjd reglerar plankartan både höjden på byggnadens taknock och takfot, se figur 10 på sida 19. Våningsantalet regleras att vara högst tre genom egenskapsbestämmelsen **”e3”** i plankartan.

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 ska uppföras.*

Två naturvärdesträd och en större ek i fastighetens södra del närmast Värmdövägen skyddas med bestämmelsen ”n2”, vilken anger värdefulla träd som ska bevaras.

Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f4” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulör ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 32.
- Byggnaden ska uppföras med brutet sadeltak eller mansardtak och med takkupor
- Trappornas räcken ska utföras med en minsta genomsiktighet om 80%



Figur 24. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen. Illustration: C.F. Møller.
Illustrationen ska uppdateras med en version i färg innan detaljplanen går ut på samråd.



Figur 25. Elevation med exempel på bebyggelse, vy från öst. Illustration: CF Møller
Illustrationen ska eventuellt uppdateras med en version i färg innan detaljplanen går ut på samråd.



Figur 26. Fågelperspektiv med exempel på utformning. Vy från norr. Illustration: C.F. Møller
Illustrationen ska uppdateras med en version i färg innan detaljplanen går ut på samråd.

Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:239 & 1:443

På fastigheten Björknäs 1:239 ligger ett välbevarat flerfamiljshus från 1949 med 21 hyresrätter. Byggnaden skyddas med varsamhetsbestämmelsen **"k₂"** vilken 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 för en del av byggnaden. Genom bestämmelsen **"e₇"** tillåts endast handel i bottenvåningen. En del av marken är reglerad med bestämmelse om **"korsmark"** vilken reglerar att endast komplementbyggnader får placeras inom området.

Fastigheten Björknäs 1:443 är idag obebyggd och föreslås enligt planförslaget bebyggas med ett en- eller tvåbostadshus, vilket är reglerat i plankartan genom egenskapsbestämmelsen **"f₇"**. Plankartan reglerar byggnadsarean till 120 kvadratmeter genom bestämmelsen **"e₂"**. Byggnadens höjd regleras med bestämmelsen **"nockhöjd"** till högst 57 meter över nollplanet och **"takvinkel"** vilka medger en byggrätt motsvarande två våningar med sadeltak. Våningsantalet regleras även att vara högst två genom egenskapsbestämmelsen **"e₂"** i plankartan. Byggnadens placering regleras genom bestämmelser om **"prickmark"** på de delar av fastigheten där byggnader inte får uppföras. Fastighetsarean regleras till minst 560 kvadratmeter genom bestämmelsen **"d₂"**, vilket medger en fastighetsreglering där fastigheten Björknäs 1:239 avstår mark till fastigheten Björknäs 1:443. Inom områden som

anges för enbostadshus finns det möjligheten att utan bygglov inreda ytterligare en bostad, vilket innebär att planförslaget i praktiken möjliggör för två bostäder på fastigheten.

Tre naturvärdesträd på fastigheten Björknäs 1:443 norra del skyddas med bestämmelsen ”n₂”, vilken anger värdefulla träd som ska bevaras. För fastigheten Björknäs 1:239 skyddas totalt sex naturvärdesträd med bestämmelserna ”n₁” och ”n₂”.

Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f₅” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggandens fasader ska utföras i trä
- Fasadkulör ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 32.

Bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10

På fastigheten står i dag en villa från 2004 som inte bedöms ha värde för kulturmiljövården. Plankartan preciserar inte en exakt utformning på ny bebyggelse, utan anger en generell byggrätt för en- eller tvåbostadshus. Flera olika lösningar kan vara lämpliga och därför regleras inte en exakt placering av ny bebyggelse. 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 två våningar. Våningsantalet regleras även att vara högst två genom egenskapsbestämmelsen ”e₂” i plankartan. En egenskapsbestämmelse ”e₃” reglerar största totala byggnadsarea till 240 kvadratmeter. Antalet bostäder regleras till högst 4 genom egenskapsbestämmelsen ”v₁”. Plankartan reglerar även att byggnaderna ska utgöras av en- eller tvåbostadshus genom egenskapsbestämmelsen ”f₇”. Fastighetsstorleken regleras till att vara minst 900 kvadratmeter genom bestämmelsen ”d₃” vilket möjliggör att fastigheten avstyckas till två.

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 ska uppföras.*

Bebyggelsen regleras vara indragen från Värmdövägen i syfte att spara berg i dagen, vilket skyddas med bestämmelsen ”n₃” vilken anger ett område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Ett naturvärdesträd i fastighetens västra del skyddas med bestämmelsen ”n₁”, vilken anger värdefullt träd som ska bevaras.

Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f₆” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä eller puts
- Fasadkulör ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 32.
- Suterrängvåning mot Värmdövägen får inte uppföras
- Byggnaden ska utformas utan synliga elementskarvar

Referensbilder

Nedan redovisas referensbilder som visar några av de fasadkulörer som finns i området.



Figur 27. Exempel på fasadkulörer på Värmdövägen 649. Foto: Viktor Wallström



Figur 28 (t.h) Exempel på fasadkulörer på Värmdövägen 650. Foto: Google



Figur 29 (t.v.) Exempel på fasadkulörer på Vintervägen 4. Foto: Google



Figur 30. Exempel på fasadkulörer på Värmdövägen 631. Foto: Viktor Wallström

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.

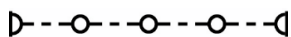
Trafikmängderna för Värmdövägen ligger idag runt 7000–7500 fordon per dygn, varav cirka 17 % är tung trafik. Planförslaget bedöms medföra en ökning av antalet fordonsrörelser med cirka 300 fordon per dygn vilket inte bedöms innebära en större påverkan på trafiksystemet.

Planförslaget innebär att ett antal infarter både tas bort, tillkommer och flyttas längs med Värmdövägen.

För fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580 innebär planförslaget att utfarterna flyttas något, och att fastigheterna får en gemensam in- och utfart mot Mercuriusvägen.

För fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980 kommer befintlig in- och utfart till fastigheten Björknäs 1:376 att försörja samtliga tre fastigheter. Den befintliga in- och utfarten på fastigheten Björknäs 1:376 föreslås tas bort och kan istället komma att användas för gående till fastigheterna.

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 bedöms 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 Kärrstigen och Värmdövägen regleras **"utfartsförbud"** Se figur 23 på sida 28 för en situationsplan.



Utfartsförbud för körtrafik

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.

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. En bullerutredning genomfördes till detaljplanens första samråd, vilken visar en framtida bullerprognos beräknad på trafikuppgifter för 2030. Utredningen ledde till justeringar av planförslaget som sammantaget innebar att bullerriktvärdena bedömdes kunna klaras för den nya bebyggelsen, samt att ljudnivåerna vid befintlig bebyggelse inte nämnvärt skulle öka. Ny bebyggelse skulle delvis skärma av buller för bakomliggande befintlig bebyggelse. Nu har planförslaget arbetats om ytterligare och bebyggelsen har generellt sett flyttats längre bort från Värmdövägen. Förutsättningarna att

klara buller bedöms därför vara bättre än i det nya förslaget jämfört med det förslag som utredningen redovisar. En uppdatering av bullerutredningen har därför inte gjorts till detta andra samråd, utan den kommer uppdateras till granskningskedet. Till granskningskedet kommer planbeskrivningen att redovisa beräknade värden för omgivningsbuller vid bostadsbyggnaders fasader och uteplatser.

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 fastigheterna Björknäs 1:427, Björknäs 1:580 och Björknäs 50:10 anges följande egenskapsbestämmelse **"m₁"** i syfte att möjliggöra ett bullerskydd på prickmarkerad mark för att fastigheterna ska kunna klara riktvärden för uteplats: *Bullerskydd med en höjd av 3.5 meter över anslutande marknivå ska uppföras.*

Luftkvalitet

Beräkningar av luftkvaliteten visar att miljökvalitetsnormerna för partiklar och kvävedioxid 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 egenskapsbestämmelse **"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 granskningskedet, gällande risk för ras och skred eller vibrationer från Värmdövägen.



Figur 31. 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. I planförslaget föreslås endast ett mycket litet område i fastighetens västra del att utvecklas i samband med att en justering av fastighetsgränsen mot fastigheten Björknäs 1:443 genomförs. Till granskningskedet kommer behovet av att utföra en utredning av eventuella föroreningar på fastigheten att ses över.

På Björknäs 1:719, på vilken det idag finns en parkeringsplats, och på Björknäs 1:427, med ett glasmästeri och större parkeringsyta, planeras ny bostadsbebyggelse. Utanför planområdet men på den näraliggande fastigheten Björknäs 1:720, där det idag bland annat finns en pizzeria, har Björknäs bilverkstad funnits med bilvårdsanläggning och åkeri. Den har av Länsstyrelsen klassats som riskklass 3, måttlig risk. Branschtypiska föroreningar för bilvårdsanläggningar är olja, aromater, tungmetaller, PAH, klorerade lösningsmedel och glykoler. På Björknäs 1:860, nära planerad bebyggelse på Björknäs 1:719 har också Boo energi sin verksamhet. Dessa förhållanden motiverar att en utredning av eventuella föroreningar genomförs efter plansamrådet.

Planområdet ligger inom ett område som har potential att vara sulfidförande. Bergvolymerna som avses tas ut är dock förhållandevis små och de miljöer som skulle kunna påverkas av eventuellt surt lakvatten bedöms inte vara särskilt känsliga.

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 miljö kvalitetsnormer för vatten anses vara säkerställt.

Infiltrationskapaciteten bedöms vara ganska låg inom planområdet då de dominerande jordarterna är lera och berg, med ett tunt moränlager. Dagvattenutredningen föreslår därför 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. AFRY 2020*.

Efter genomförd dagvattenutredning har planförslaget arbetats om. Förutsättningarna att klara miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms dock vara lika bra eller bättre i det nya förslaget jämfört med det förslag som utredningen redovisar. Detta på grund av att mängden hårdgjorda ytor har minskat i det nya förslaget. En uppdatering av dagvattenutredningen har därför inte gjorts till detta andra samråd, utan kommer att göras till granskningsskedet.

Förutsatt att dagvattenåtgärder genomförs i enlighet med de principer som redovisas i 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 stadsbyggandet, 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.

Dagvattenutredningen, som redovisar resultatet för de då två aktuella utredningsalternativen i det första samrådet, visar att det för alternativ 1 särskilt gäller 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. Frågan om risk för översvämningar kommer att utredas efter samrådet i samband med att dagvattenutredningen uppdateras.

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 1	maj-augusti 2020
Samråd 2	juni-september 2021
Granskning	kvartal 1, 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 3, 2022
Laga kraft tidigast*	kvartal 4, 2022

**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 kvartersmark enligt planförslaget kan efter eventuell fastighetsreglering ske och efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske kvartal 4 år 2022 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande på kvartersmark kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

Fastigheterna ansluts till det kommunala bolaget Nacka Vatten och Avfall AB (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 bygg rätt 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 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 och Avfall AB 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 och Avfall AB 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.

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 ansvarar 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.

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

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 1:580 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 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.

Tekniska frågor

Nedan redovisas de tekniska lösningar som behöver hanteras vid genomförandet av detaljplanen. Standarden på allmänna anläggningar ska följa kommunens Teknisk handbok. 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 och Avfall AB 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 i 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.

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 och Avfall AB:s 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 lokala parallellgatorna till Värmdövägen. 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 sobilen 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 förpackningsslag 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 sophämningsfordon ska ligga inom 10 meters dragväg från soprum vid manuell kärthantering, vilket bedöms uppfyllas för planområdets fastigheter.

Generellt tillämpar Nacka Vatten och Avfall AB (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 cirka 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 fastigheten Björknäs 1:443 få en justerad gräns mot Björknäs 1:239 i syfte att tillskapa ett nytt enbostadshus på fastigheten Björknäs 1:443 längs Solhöjdsvägen. Detta regleras i plankartan genom en bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

I planförslaget föreslås fastigheterna Björknäs 1:580 och 22:3, samt Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980 få sammanhängande bebyggelse och fastigheterna kan därför komma att sammanläggas, alternativt få justerade gränser genom fastighetsreglering.

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 officialservitut 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. En förutsättning för att detta är att fastigheterna Björknäs 1:360 och 1:980 läggs samman.

Ledningsservitut finns idag över del av Björknäs 1:719 för Nacka Vatten och Avfall AB:s ledningar. Detta är ett officialservitut som endast kan ändras eller upphävas genom lantmäteriförrättning. Eventuell flytt av ledningar, upphävande av servitutet med mera utreds till granskningsskedet och bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

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 inom 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 och Avfall AB:s 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 ska belastas av rättigheter såsom servitut eller ledningsrätt har rätt till kompensation. Ersättningar kan även vara aktuellt vid reglering av mark mellan fastigheter. Ersättningens storlek bestäms i lantmäteriförrättningen eller genom överenskommelser med fastighetsägaren.

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

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. 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 och Avfall AB 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 och Avfall AB 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. För övrig reglering av fastigheter, bildande av servitut eller andra fastighetsrättsliga åtgärder inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren själv. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i 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 och Avfall AB 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. 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 jämfört med ett nollalternativ där området förblir planlöst och att träden inte ges skydd. Ett antal kompensationsåtgärder för bland annat återplantering, kronbeskrning och utplacering av död ved föreslås i syfte att minska denna påverkan. Detta regleras i exploateringsavtal.

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 inom ramen för detaljplanens första samråd, men har inte uppdaterats till samråd 2. Efter utförd utredning har därmed ett antal ändringar gjorts på föreslagen bebyggelse. Med undantag för fastigheterna Björknäs 1:427 och Björknäs 50:10 har samtliga bebyggelseförslag flyttats längre bort från Värmdövägen, vilket bedöms förbättra bullersituationen för den nya bebyggelsen. För fastigheten Björknäs 50:10 medges bullerplank uppföras inom fastigheten i syfte att skapa en tyst uteplats. Inom fastigheten Björknäs 1:580 har bebyggelsen öppnats upp mot Värmdövägen vilket kan innebära att det blir svårare att klara riktvärden för buller vid de uteplatser som läggs närmast vägen. Mot bakgrund av detta möjliggörs bullerplank även på denna fastighet. Sammantaget bedöms förslaget klara trafikbullerförordningens riktvärden. För att säkerställa detta kommer bullerutredningen uppdateras till granskningskedet.

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. 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. Planförslaget medger dock ingen möjlighet till nya verksamheter. En ökning av antalet boende i området kan bidra som kundunderlag för restauranger och service som i dagsläget finns vid Vintervägen, Lövdalsvägen och längs Värmdövägen.

Sociala konsekvenser

Uppfattningen om vad som är en god boendemiljö kan skilja sig åt, bland annat när det handlar om upplevelsen av områdets karaktär och täthet. Bebyggelsen består i dagsläget av friliggande enbostadshus blandat med mindre flerbostadshus längs Värmdövägens norra del. I och med en förtätning kommer områdets karaktär att påverkas. Dock har planförslaget ambitionen att förtätningen ska kunna smälta in i befintlig äldre bebyggelse, detta genom regleringen av bland annat byggnadernas höjder samt gestaltningsprinciper för respektive fastighet. Genom att exploateringsnivån stiger kommer områdets gröna karaktär också att påverkas genom att större delar av områdets fastigheter tas i anspråk. I planförslaget skyddas dock ett antal träd, vilket innebär att grönska på privat mark skyddas i större utsträckning än idag.

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.

Exploatörerna/fastighetsägarna som ingår i projektet har planerat för olika typer av bostadsstorlekar och upplåtelseformer, bland annat bostads- och hyresrätter och studentlägenheter. 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 indirekt 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. 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. I planområdets mitt skyddas ett område med befintliga äppel- och päronträd med bestämmelser om prickmark och korsmark. I och med en förtätning tillgängliggörs området som bostadsgård för fler barn. Inom planområdets östra del längs Kärrstigen ges ett antal ekar skyddsbestämmelser i plankartan, vilket säkerställer att områdets gröna karaktär bevaras, vilket bedöms vara positivt ur ett barnperspektiv.

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 100 lägenheter och till en förtätning av området.

Fastighetskonsekvensbeskrivning

I bilagan *Fastighetskonsekvensbeskrivning* redovisas de fastighetsrättsliga konsekvenser som uppkommer för respektive fastighet och marksamfällighet inom planområdet. Där beskrivs vilka fastighetsrättsliga konsekvenser som detaljplanen medför för fastighetsägare inom planområdet. Berörda fastighetsbildningar i samband med genomförandet av detaljplanen beskrivs ovan under *Fastighetsrättsliga åtgärder*.

Medverkande i planarbetet

Erik Wiktorsson
Viktor Wallström

projektledare
planarkitekt

Exploateringsenheten
Planenheten

Emilie Hellström	planarkitekt	Planenheten
Hannu Rauhala	trafikplanerare	Planenheten
Marie Edling	landskapsarkitekt	Planenheten
Johannes Kruusi	byggnadsantikvarie	Planenheten
Anna Dominkovic	miljöplanerare	Miljöenheten
Sofie Hofvander	bygglovshandläggare	Bygglövsenheten
Per Sundin	bygglovshandläggare	Bygglövsenheten
Per Johnsson	VA-ingenjör	NVOA
Jonas Jansson	förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Sabina Rodriguez Loudot	kartingenjör	Lantmäterienheten

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt