

SAMRÅDSREDOGÖRELSE I

2021-06-02

Dnr KFKS 2017/1029

Projekt 93101014

Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE I

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo, Nacka kommun

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig och väl gestaltad bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafikhärläge 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 samspekar med Björknäs kulturmiljövärden och karaktär.

Denna samrådsredogörelse redogör för detaljplanens första samråd vilket hölls mellan maj och augusti 2020.

Samrådsförslaget redovisar två alternativa förslag, där det ena innebär en bebyggelse som ligger nära Värmdövägen med dess entréer mot gata och det andra innebär en bebyggelse mer indragen från gatan för att kunna ge plats för grönyta. Syftet med att ta fram två alternativ var att ge närboende och andra berörda en möjlighet att yttra sig om vilken karaktär Värmdövägen bör ha i framtiden. Förutsättningar gällande fastigheternas storlek, läge och möjlighet att hantera trafikbuller begränsade möjligheten att skapa stor skillnad mellan alternativen inom vissa fastigheter. Vissa förslag till bebyggelse var därför identiska mellan alternativen.

Inom båda alternativen föreslås cirka 200 lägenheter. Detaljhandel föreslås i bottenvåningar inom ett par byggnader. Bebyggelsen utgörs huvudsakligen av fyra våningar närmast Värmdövägen och trappas ned i våningsantal mot angränsande villabebyggelse. Befintlig verksamhet för Boo Energi inom fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 föreslås få bekräftad användning i plan.

I detaljplanen föreslås ett antal byggnader ges skyddsbestämmelser i syfte att bevara värdefull kulturmiljö. En utbyggnad enligt planförslaget innebär 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 och ersättas med kompensationsåtgärder som bland annat återplantering, kronbeskrning och utplacering av död ved.

Under samrådet inkom en stor mängd synpunkter från boende som är kritiska till bland annat planförslaget exploateringsgrad, den nya bebyggelsens höjder och att det saknades en generell anpassning till områdets karaktär. Planförslaget har därefter arbetats om för ett andra samråd där en lägre exploateringsgrad än tidigare förslag prövas. Byggnadshöjderna har tagits ner inom samtliga fastigheter undantaget fastigheten Björknäs 1:427. Byggnaderna föreslås placeras med tydligare indrag från Värmdövägen i syfte att bättre följa strukturen som finns i området. Samtliga bebyggelseförslag regleras med gestaltungsprinciper. I plankartan sker en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationsbilder som redovisas tydligare i planbeskrivningen för att säkerställa att gestaltningen efterföljs.

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

Planförslagets syfte och innehåll, samråd I

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.

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 detaljplanarbete 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*.

Under samrådet redovisades två alternativa förslag, där det ena innebär en bebyggelse som ligger nära Värmdövägen med dess entréer mot gata och det andra innebär en bebyggelse mer indragen från gatan för att kunna ge plats för grönyta. Syftet med att ta fram två alternativ var att ge närboende och andra berörda en möjlighet att yttra sig om vilken karaktär Värmdövägen bör ha i framtiden. Inom båda alternativen föreslås cirka 200 lägenheter, vilket är ett resultat av att det inom flera fastigheter föreslås smålägenheter. Detaljhandel föreslås i bottenvåningar inom ett par byggnader. Bebyggelsen utgörs huvudsakligen av fyra våningar närmast Värmdövägen och trappas ned i våningsantal mot angränsande villabebyggelse. Flertalet byggnader regleras med utformningsbestämmelser om sadeltak. Befintlig verksamhet för Boo Energi inom fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 föreslås få bekräftad användning i plan.

I detaljplanen föreslås ett antal byggnader ges skyddsbestämmelser i syfte att bevara värdefull kulturmiljö. En utbyggnad enligt planförslaget innebär 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 som bland annat återplantering, kronbeskrning och utplacering av död ved.

Genomförandet av detaljplanen inklusive utbyggnad av allmänna anläggningar bekostas av exploatörerna. De allmänna anläggningarna utgörs av nya in- och utfarter i anslutning till gatumark, samt en ny placering av gångvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen. 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 för en ny byggnad i fyra våningar.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Beslut om att skicka ut förslaget på samråd fattades av planchefen på delegation den 19 maj 2020. Samrådtiden varade mellan den 29 maj 2020 och 31 augusti 2020, sammanlagt 13 veckor. Ett digitalt samrådsmöte hölls den 10 juni 2020 mellan 17:00 och 19:00.

Under samrådet inkom en stor mängd synpunkter. Efter samrådets slut gjordes bedömningen att detaljplanen var i behov av en omarbetning för att därefter skickas ut på samråd på nytt. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden noterade till protokollet den 21 oktober 2020, § 240 att nästa samråd för Björknäs-Värmdövägen ska beslutas av nämnden. Planförslaget har därefter arbetats om för ett andra samråd där en lägre exploateringsgrad än tidigare prövas. Det omarbetade förslaget är tydligare anpassat till den befintliga karaktären i området, främst vad gäller bebyggelsens utformning och placering. Bland annat genom tydligare indrag från väg, samt reglering av fasadmateriel och takutformning.

Yttranden under samråd

Följande remissinstanser har inga synpunkter på planförslaget

- Käppalaförbundet
- Myndigheten för samhällsskydd och beredskap
- Naturvårdsverket
- Vattenfall Eldistribution

Följande remissinstanser har synpunkter på planförslaget

- Kommunstyrelsen
- Länsstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun
- Nacka Vatten och Avfall AB
- Natur- och trafiknämnden, Nacka kommun
- Naturskyddsföreningen i Nacka
- Skanova
- Stockholm Exergi
- Södertörns brandförsvarsförbund
- Trafikförvaltningen, Region Stockholm
- Trafikverket
- Utbildningsnämnden

Synpunkter har även inkommit från 24 boende i hyreslägenheter inom planområdet, 87 fastighetsägare och boende utanför planområdet, samt ett antal samlade yttranden med namnunderskrifter som uppgår till totalt cirka 800 personer.

Inkomna synpunkter

Synpunkter i inkomna yttranden redovisas nedan i sammanfattad och förkortad form med planenhetens kommentarer.

Återkommande synpunkter

Inom samrådet för Björknäs-Värmdövägen inkom en stor mängd synpunkter och namnlistor från boende i Björknäs. De synpunkter som är återkommande i flera av dessa yttranden är sammanfattade nedan och redovisas tematiskt.

Exploateringsgrad, byggnadshöjder och gestaltning

Den främst återkommande synpunkten gäller bebyggelsens omfattning och att planen är dåligt anpassad till omgivningen. Majoriteten av boende och fastighetsägare som lämnat synpunkter menar att husen är för höga i båda alternativen till plankarta. Flera anser att planens syfte att möjliggöra för småskalig bebyggelse inte följs och att exploateringsgraden strider mot detaljplanens syfte. Flera anser att en förtätning av Värmdövägen behöver harmoniera med området tydligare när det gäller höjder och storleken men även placering. Många anser att planen inte tagit hänsyn till Nackas översiktsplans skrivelser om estetiska värden och att planförslaget är fult. Flera ställer sig negativa till att planförslagets bebyggelse kommer upplevas som höga murar som ändrar hela områdets karaktär.

Ett antal yttranden lyfter upp exempel på hur planen kan förbättras och föreslår;

- maximal höjd på nya byggnader bör hållas till två våningar med en nockhöjd om maximalt 8 meter,
- förtätning kan ske med radhus eller parhus,
- husen kan ha brutna tak,
- byggnaderna bör placeras med ett tydligare indrag från gatan,
- loftgångar bör undvikas,
- gestaltningen bör arbetas om och läsas tydligare i plankartan.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om i syfte att anpassa planen bättre till den befintliga karaktär som finns i Björknäs i dag. Bebyggelsehöjderna har sänkts för större delen av planområdet i syfte att göra förslaget mer småskaligt. I det första samrådsförslaget innehöll flertalet byggnader fyra våningar. I det nya förslaget har våningsantalet sänkts till tre våningar inom flertalet fastigheter. Syftet är även att den tredje våningen ska upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. På fastigheterna Björknäs 1:443 och 50:10 innehåller nytt förslag en- och tvåbostadshus. Det regleras bland annat att taken ska utgöras av sadeltak och brutet tak/mansardtak. Indraget från Värmdövägen, det vill säga avståndet mellan byggnad och väg, har utökats och bebyggelsen har brutits upp tydligare för att inte upplevas som en mur mot Värmdövägen. Nytt förslag ger även skydd för fler träd och områden med berg i dagen längs med Värmdövägen. Förslaget innehåller inte längre några loftgångar, men det medges trappor upp till andra våningen inom ett antal bostäder. Räckena till dessa trappor regleras utföras med hög genomsiktighet, i syfte att de inte ska kunna avläsas som en del av byggnadens volym. Samtliga bebyggelseförslag har getts gestaltungsprinciper vilka läser gestaltningen tydligare. I plankartan sker en hänvisning-till gestaltungsprinciper och illustrationsbilder som redovisas i planbeskrivningen för att säkerställa att gestaltningen efterföljs.

Helhetsperspektiv & det allmänna intresset

I en stor del av inkomna yttranden anses att Nacka kommun ska göra en genomtänkt och långsiktig helhetsplan för hela Björknäs där boende i området bjuds in att vara delaktiga i ett tidigare skede och att planeringen ska ta hänsyn till helheten och inte enskilda fastigheter. I ett flertal yttranden önskar boende och/eller fastighetsägare att det sker genom att kommunen tar fram ett planprogram för området innan arbete med detaljplanen fortsätter. I andra yttranden kräver boende att planarbetet stoppas helt. Många önskar en plan som inte är exploatörsdriven, utan driven av en vilja att varsamt utveckla ett mycket omtyckt område i Nacka. Det är flera som tycker att exploatörens intresse har vägts tyngre än allmänhetens och Björknäsbornas intresse i planprocessen.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om i syfte att anpassa planen bättre till den befintliga karaktär som finns i Björknäs i dag. Detaljplanen skickas även ut på nytt samråd i syfte att fånga upp Björknäsbornas synpunkter innan planförslaget går vidare i processen. Önskemålen om ett helhetsgrepp för ett större område bedöms inte kunna rymmas inom ramen för denna detaljplan. Planenheten instämmer dock i att Björknäs centrum med omgivning, om man ser till områdets långsiktiga utveckling, bör planläggas i ett sammanhang för ett större område.

Kulturmiljö

Flera boende och fastighetsägare tycker att planförslaget inte harmonierar med området eller dess kulturvärden. I ett flertal synpunkter uttrycks en negativ syn på planförslaget, som visar en överexploatering som inte tar hänsyn till områdets småskalighet och kulturella värden. De anser att områdets karaktär som ett lummigt villaområde med anor från tidigt 1900-tal hotas. I flera yttranden framförs önskemål att de två 1920-talsvillorna i områdets mitt inte ska rivas, då de är viktiga för Björknäs identitet och karaktär. Ett antal yttranden är även kritiska till att de två alternativa planförslagen är identiska i sin karaktär, och att inget av alternativen relaterar till den befintliga karaktären i området.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om och minskats i omfattning och höjd för att bättre harmoniera med områdets karaktär. I det nya förslaget regleras även gestaltningen tydligare med gestaltungsprinciper som preciserar bland annat takutformning, fasadmaterial och fasadkulörer som tydligare ansluter till äldre bebyggelse i området. I det nya samrådsförslaget presenteras enbart ett förslag som tydligare tar avstamp i den befintliga karaktären i området. De två 1920-talsvillorna på fastigheterna Björknäs 1:376 och Björknäs 1:360 föreslås dock fortfarande rivas till förmån för flerbostadshus.

Antal lägenheter & lägenhetsstorlekar

Det är många boende och/eller fastighetsägare som tycker att planförslagen saknar variation i lägenhetsstorlekar. Kritik riktas mot att förslaget innehåller för många smålägenheter och att detta uppmuntrar till ett tillfälligt boende som inte passar i ett villaområde. Det framförs en önskan om att det ska finnas olika boendeformer som radhus och parhus. Flera anser att planförslaget går emot projektets startpromemoria som anger ett mål på cirka 100 bostadslägenheter. Planförslagen innehåller cirka 200 lägenheter vilket innebär en fördubbling av antalet lägenheter som anges i startpromemorian.

Planenhetens kommentar. Bebyggelseförslagen har arbetats om och byggrätterna har minskats och möjliggör i nytt förslag ungefär 100 bostäder. Den största förändringen från det tidigare samrådsförslaget sker på fastigheterna Björknäs 1:360 m.fl. Byggrätten har minskats och motsvarar nu ungefär 24 lägenheter jämfört med tidigare förslag om ett flerbostadshus med 93 studentlägenheter. Generellt sett så har byggrätterna tagits ner även för övrig bebyggelse. Undantaget är fastigheten Björknäs 1:427 där ingen förändring av byggnadens storlek eller höjd föreslås. Exploatören ämnar nu uppföra 28 studentlägenheter, i kontrast till det förra samrådsförslaget som föreslog 6 LSS-bostäder och 6 studentlägenheter.

I det tidigare samrådsförslaget reglerades generellt sett inga lägenhetsantal för bebyggelsen vilket gjorde det möjligt med uppförande av smålägenheter och/eller studentlägenheter. Detta förändras inte i det nya förslaget till plankarta. Antalet lägenheter regleras inte för varje specifik fastighet, med undantag för fastigheterna Björknäs 50:10 och Björknäs 1:443. För dessa fastigheter regleras antalet bostäder till att vara högst 4 respektive högst 2 vilket görs bland annat med hänsyn till Solhöjdvägens begränsade kapacitet.

Antalet lägenheter som möjliggjordes i samråd 1 jämfört med de som möjliggörs i samråd 2 redovisas i samrådsredogörelsens sista avsnitt, *Ändringar som gjorts efter samråd*, längst ner i detta dokument.

Planområdets avgränsning

I ett flertal yttranden kritiseras planområdets avgränsning, vidare anser boende att olika fastigheter behöver plockas bort från detaljplanen. Denna kritik framförs genom olika yttranden mot samtliga delar av planområdet. Flera anser även att enbart fastigheter som har en direkt utfart mot Värmdövägen i dagsläget ska inkluderas i planen. Bland annat önskar de att fastigheten Björknäs 22:3 ska utgå ur planen i och med att den angörs från Mercuriusvägen.

Planenhetens kommentar. Planenheten följer fortsatt avgränsningen som beslutades i detaljplanens startpromemoria. Ingen förändring har skett mellan samråd 1 och samråd 2 avseende vilka fastigheter som är inkluderade i detaljplanen.

Trafiksituation, kollektivtrafik och parkering

Flera påpekar att planförslaget saknar tillräckliga utredningar som visar att trafiksäkerheten i området inte försämras. Det framförs att behovet av en god trafikmiljö på tvärgatorna till Värmdövägen är stort, och att planförslaget försämrar trafiksäkerheten. Flera anser att en förtätning inte bör ske på Solhöjdsvägen, där det i planbeskrivningen konstateras att vägen har en låg trafikkapacitet. Flera yttranden beskriver liknande förhållanden för Vintervägen. Förslaget anses medföra betydande olägenheter och en osäker miljö för närboende.

Det nämns även att Värmdövägen redan idag är hårt trafikerad, med mycket bullerstörningar för de boende längs vägen. Antalet planerade nya lägenheter plus de handelslokaler som förslås i detaljplanen kommer att förvärra trafiksituationen ytterligare och utgöra ett allvarligt hot mot trafiksäkerheten. Området klarar inte mer trafik eller befolkning. Det är även flera som kritiserar att det föreslås utfarter över cykelbanan, särskilt med den tunga trafik som föreslås ledas över cykelbanan från fastigheten Björknäs 1:860. Att det föreslås byggnader nära trottoaren menar man utgöra livsfara för cyklister och fotgängare.

Många påpekar att trots att Björknäs är försett med flera busslinjer och hög turtäthet så är bussarna oftast fulla vid rusningstrafik. Kollektivtrafiken anses vara för högt belastad i dagsläget och det finns inte kapacitet för ytterligare förtätning av området.

Planenhetens kommentar. När det gäller områdets trafiklogistik så bör man hålla isär vad som orsakas av detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen och vad som är en fråga om trafiksäkerheten på befintliga gator, där kommunens enhet för offentlig utemiljö har ansvar för driften. Det omarbetade planförslaget innebär att trafiken på Värmdövägen ökar med cirka 300 fordon per dygn, vilket inte bedöms innebära en större påverkan på trafiksystemet. Jämfört med tidigare planförslag har dock ett antal justeringar gjorts, vilka innebär att nytt planförslag ger en mindre påverkan på områdets trafik. Byggnadernas omfattning är generellt sett lägre inom hela förslaget, och samtliga nya handelslokaler som

fanns i samråd 1 har tagits bort i nytt planförslag. På den lokalgata som påverkades kraftigast av det tidigare samrådsförslaget (Solhöjdsvägen) har ny bebyggelse minimerats.

Antalet infarter mot Värmdövägen minskar i antal vid en utbyggnad enligt det nya samrådsförslaget jämfört med dagsläget och tidigare samrådsförslag. Detta i och med att ett antal fastigheter slås samman och får gemensamma infarter. Bebyggelsen har dragits in tydligt från Värmdövägen i det nya förslaget och ligger inte längre nära cykelbanan.

God bebyggd miljö och grönska

I flertalet yttranden framförs kritik mot att planförslaget innebär att grönska försvinner i området. Detta gäller både på villafastigheter och på den grönyta som används som innergård av hyresgästerna i lamellhuset på Lövdalsvägen 1. Flera synpunkter handlar om en önskan om en detaljplan där mycket grönt bevaras parallellt med en eventuell förtätning. I flera yttranden önskas fler offentliga parker, grönområden och lekplatser. Många yttranden innehåller även kritik mot att naturvärdesträd och särskilt skyddsvärda träd med rödlistade arter föreslås fällas. Flera önskar även en redovisning av grönytefaktor i detaljplanen.

Planenhetens kommentar. Bebyggelsens omfattning har minskats generellt för hela planområdet och indraget mot Värmdövägen har utökats, vilket möjliggör för bevarande av mer grönska och berghällar. Fastigheten Björknäs 1:443 bredvid lamellhuset på Lövdalsvägen 1 föreslås fortfarande byggas men i nytt samrådsförslag har omfattningen på bebyggelsen minskats ner från ett flerbostadshus till ett en- eller tvåbostadshus.

Planområdet omfattar i stort sett endast privata fastigheter, varför inga offentliga parker, grönområden eller lekplatser föreslås.

Samtidigt som det omarbetade samrådsförslaget innebär att byggrätter föreslås på platser som innehåller naturvärdesträd så ger även detaljplanen skydd av ett antal träd som idag inte omfattas av några skyddsbestämmelser. Vad gäller grönytefaktor har detta inte använts i detta projekt. Grönytefaktor används i nuläget främst i detaljplaner inom Nacka stad eller vissa större detaljplaner i lokala centrum.

Barnperspektiv och trygghet

I en stor del av yttranden anser boende att säkerheten för barn försämras vid en utbyggnad enligt planförslaget, och att barnperspektivet saknas. Bland annat är många kritiska mot en exploatering av fastigheten Björknäs 1:427 på Bågspännarvägen. Många menar att det är olämpligt att förtäta fastigheten som ligger mellan förskolan Bågen och en vältrafikerad korsning. Barn rör sig förbi denna korsning på väg till skolan, och trafikmiljön upplevs som riskfylld och osäker för barn redan idag.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om för ett andra samråd där en lägre exploateringsgrad än tidigare prövas. Det omarbetade förslaget är tydligare anpassat till den befintliga karaktären i området, främst vad gäller bebyggelsens utformning och placering. 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 allmänna 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. En förtätning av fastigheten Björknäs 1:427 bedöms inte påverka trafiksituationen för förskolan Bågen.

Insyn, skuggning och olägenhet

Flera som bor i området tycker att byggnaderna behövas skalas ned i både våningsantal och volym för att undvika betydande olägenheter i form av bland annat insyn och skuggning mot omgivningen. I ett antal yttranden anges specifikt föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:719, vilken anses behöva placeras längre bort från fastighetsgräns. Ett antal yttranden anger även att föreslagen bebyggelse inom fastigheterna Björknäs 1:580 och 22:3 behöver justeras så att den intilliggande villan utanför planområdet inte omringas av nya byggnader.

Flera boende önskar även tydligare illustrationsbilder för att bättre kunna bilda sig en uppfattning av förslaget och vilken påverkan det ger på grannfastigheterna.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om för ett andra samråd där en lägre exploateringsgrad än tidigare prövas. Det omarbetade förslaget är tydligare anpassat till den befintliga karaktären i området, främst vad gäller bebyggelsens utformning och placering. Bland annat genom tydligare indrag från väg, samt reglering av fasadmateriel och takutformning. Byggnaderna har skalats ner på samtliga håll med undantag för fastigheten Björknäs 1:427 som har samma höjd som i tidigare samrådsförslag.

Föreslagen byggnad på fastigheten Björknäs 1:719 har flyttats längre bort från fastighetens norra gräns. Även nedfarten till den nya byggnadens garage har flyttats en meter söderut från fastighetsgräns.

Föreslagna byggnader på fastigheterna Björknäs 1:580 och 22:3 har flyttats längre bort från intilliggande villa jämfört med det första samrådsförslaget.

I planbeskrivningen redovisas fler illustrationsbilder, vilka även kopplas till gestaltungsbestämmelser som regleras i plankartan för samtliga fastigheter.

Inkomna synpunkter från kommunala nämnder

1. **Miljö- och stadsbyggnadsnämnden** framför i ett tilläggsbeslut att följande aspekter ska beaktas i det fortsatta planarbetet:
 1. Säkerställa att byggnadsvolymer inte överstiger volymen av de 100 normalstora lägenheter som anges i Start-PM. Småskalighet ska vara vägledande och områdets karaktär ska fortsatt präglas av villabebyggelse med inslag av flerfamiljshus.
 2. Att tillkommande bebyggelse gestaltas på ett sätt som tydligt ansluter till omkringliggande bebyggelse. Den huvudsakliga inriktningen bör vara träfasader.
 3. Bebyggelsen på Björknäs 1:443 tas bort alternativt minimeras.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om och innehåller enligt nuvarande förslag byggrätter som motsvarar omkring 105 lägenheter. Ett antal av dessa föreslås som små studentlägenheter, varför antalet är i överkant av de *cirka 100* som angavs i startpromemoria. Bebyggelsen har tagits ner i våningsantal och arbetats om för att tydligare ansluta till omkringliggande bebyggelsens karaktär. För större delen av fastigheterna finns gestaltungsprinciper, där en av principerna innebär att fasadmaterialet ska utgöras av trä. Slutligen har bebyggelsen på fastigheten Björknäs 1:443 minimerats och i nytt samrådsförslag prövas en byggrätt motsvarande ett en- eller tvåbostadshus på 120 kvadratmeter byggnadsarea i två våningar.

2. **Kommunstyrelsen** ställer sig bakom tilläggsbeslutet i miljö-och stadsbyggnadsnämnden inför samrådet. Det innebär att man ska hålla sig till det antalet lägenheter som angavs i startpromemoria (50–100 lägenheter av normalstorlek), att småskalighet ska vara vägledande samt att tillkommande bebyggelse ska gestaltas på ett sätt som tydligt anslutet till omkringliggande bebyggelse.

Kommunstyrelsen anser därför att detaljplanen behöver omarbetas inför granskning med en alternativ gestaltning och skala, som i större utsträckning ansluter till och harmoniserar med den omkringliggande bebyggelsens villakaraktär.

Kommunstyrelsen noterar och är positiv till att planförslaget kan bidra med blandade upplåtelse- och bostadsformer såväl som arbetsplatser och därigenom bidra till att uppfylla Nackas bostads- och arbetsplatsmål.

Planenhetens kommentar. Se svar till Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ovan.

3. **Natur- och trafiknämnden** har lämnat följande yttrande;

Park

Enligt förslaget ska en grönremsa som finns längst med Värmdövägen behållas som allmän plats Park i enlighet med gällande detaljplan. Natur- och trafiknämnden ser positivt på att området förblir skyddat ur ett grönperspektiv men anser att den har mindre värden som allmän plats. Natur- och trafiknämnden förslår därför att området blir kvartermark med planbestämmelse n₃.

Natur

Alternativ 1 (bebyggelse nära gatan)

Det finns inte någon allmän plats Natur i området, men det är positivt att naturvärdesträd får skyddsbestämmelser, så att delar av grönstrukturen bibehålls. Detta bidrar också till gröna gårdar för de boende.

Alternativ 2 (bebyggelse indragen från gatan)

Detta alternativ bedömer natur- och trafiknämnden vara en aning mer positivt i detta hänseende då mer yta inom fastighet 1:360 har potential att bli en sammanhållen gård då bebyggelsen koncentreras till en större byggnad. Att spara en

mer sammanhängande vegetation ger också bättre förutsättningar för spridningsfunktioner.

Detaljplanen bör utformas så att bebyggelsen medger att äppelträdslunden kan bevaras. Detta för att säkerställa de biologiska spridningsvägarna och därigenom främja den biologiska mångfalden.

Väg och trafik

I det fortsatta detaljplanearbetet behöver trafiksäkerheten utmed de berörda lokalgatorna ses över. Detta kan till exempel vara utbyggnad/komplettering av gångbanor, hastighetsdämpande åtgärder med mera.

Den föreslagna bebyggelsen närmast Värmdövägen kommer att vara utsatt för trafikbuller. Det är viktigt att de föreslagna bestämmelserna och åtgärderna är sådana att acceptabla bullernivåer säkerställs, för att säkerställa att väghållaren inte ska ha ansvar för eventuella bullerdämpande åtgärder i framtiden.

Planenhetens kommentar:

Park

Remсан med allmän platsmark i form av *Park* och *Gata* är inkluderad i plankartan i syfte att reglera utfartsförbud mot Värmdövägen. Det är inte möjligt att lägga utfartsförbud i planområdesgräns, vilket innebär att remsan med allmän platsmark måste inkluderas i planområdet.

Natur

Vad gäller naturvärdesträd har planförslaget ritats om efter samråd 1 och föreslår att fler träd ges skyddsbestämmelser. Bebyggelsen är i nytt förslag tydligare indragen från Värmdövägen, där ett antal träd får skyddsbestämmelser. Bebyggelsen har flyttats något längre norrut mot äppelträdslunden, men majoriteten av befintliga träd omfattas av prickmark.

Väg och trafik

När det gäller områdets trafiklogistik så bör man hålla isär vad som orsakas av detaljplanen för Björknäs-Värmdövägen och vad som är en fråga om trafiksäkerheten på befintliga gator, där kommunens enhet för offentlig utemiljö har ansvar för driften. Planförslaget har justerats efter samråd 1 och tagits ner i exploateringsnivå och antal bostäder. På den lokalgata som påverkades kraftigast av det tidigare samrådsförslaget (Solhöjdsvägen) har ny bebyggelse minimerats. Tidigare planförslag möjliggjorde omkring 28–34 lägenheter i flerbostadshus. Trots att det reglerades utfartsförbud mot Solhöjdsvägen förväntades det förra samrådsförslaget generera viss trafik. I det nya samrådsförslaget föreslås Solhöjdsvägen förtätas med högst 6 bostäder i en- eller tvåbostadshus.

Då bebyggelsen placerats med ett tydligare indrag från Värmdövägen jämfört med förra samrådsförslaget bedöms trafikbullerförutsättningarna bli bättre i nytt samrådsförslag.

4. **Utbildningsnämnden** noterar att planförslaget inte föreslår några nya förskole- eller skolplatser. Under förutsättning att nuvarande utbud av förskoleplatser är

intakt finns inget behov av nya platser med anledning av nybyggnationen. Detta gäller även skolplatser.

Planenhetens kommentar. Planenheten noterar informationen.

Inkomna synpunkter från myndigheter och remissinstanser

5. Länsstyrelsens yttrande i sin helhet:

Nacka kommun har översänt förslag till detaljplan, upprättat i maj 2020, till Länsstyrelsen för samråd.

Planen syftar till att möjliggöra för ny, småskalig bostadsbebyggelse och verksamheter i ett kollektivtrafikhärläge längs Värmdövägen samt att skydda ett antal befintliga byggnader och värdefulla träd inom planområdet. Planförslaget rymmer ca 200 nya bostäder. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och Länsstyrelsens granskningsyttrande.

Detaljplaneförslaget är upprättat med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Av 5 kap. 14 § PBL följer att länsstyrelsen under samrådet särskilt ska

- ta till vara och samordna statens intressen,
- verka för att riksintressen enligt 3 och 4 kap. miljöbalken tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken inte upphävs i strid med gällande bestämmelser,
- verka för att sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår två eller flera kommuner samordnas på ett lämpligt sätt, och
- verka för att en bebyggelse eller ett byggnadsverk inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Under samrådet ska länsstyrelsen också särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL samt i övrigt ge råd om tillämpningen av PBL om det behövs från allmän synpunkt

Länsstyrelsen har, i sin roll att samordna statens intressen, tagit del av synpunkter från Trafikverket daterat den 20 augusti 2020.

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen innebär att risk finns för att miljö kvalitetsnormer för luft och vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa (buller, vibrationer, stomljud och förorenade områden) och att risk för översvämning och skred finns.

Eventuella åtgärder som krävs för att säkerställa att planförslaget inte utgör risk för människors hälsa och säkerhet behöver regleras i plankartan.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 § PBL.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Av 11 kap. 11 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det enligt 10 § andra stycket kan antas att beslutet innebär bland annat att ett riksintresse inte tillgodoses, att miljö kvalitetsnormer inte följs eller att bebyggelsen blir olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga och/eller komplettera planförslaget, så att ett statligt ingripande kan undvikas.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen anger att planområdet har två recipienter som är vattenförekomster, Skurusundet och Askrikefjärden. Båda recipienterna har ekologisk status sämre än god med övergödningspåverkan på grund av belastning av näringsämnen.

Planförslaget redovisar två olika utbyggnadsalternativ med olika dagvattenlösningar. I alternativ två minskar föroreningsbelastningen för samtliga ämnen, medan föroreningsbelastningen bibehålls för näringsämnen i alternativ ett. Kommunen gör bedömningen att icke-försämringskravet uppfylls för båda alternativen. Länsstyrelsen kan konstatera att alternativ två bidrar till att miljö kvalitetsnormer för vatten kan uppnås, medan alternativ ett inte gör det, även om det inte heller uppenbart hindrar att de kan nås. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att icke-försämringskravet uppfylls för alternativ två förutsatt att de föreslagna dagvattenåtgärderna implementeras och har visad effekt. Om planen utformas enligt förslag behöver kommunen visa att förslaget inte hindrar att miljö kvalitetsnormerna kan nås. Länsstyrelsen anser vidare att eventuella åtgärder som krävs ska säkerställas i plankarta.

Miljö kvalitetsnormer för luft

Kommunen anger att miljö kvalitetsnormen för partiklar och kvävedioxid klaras i området och refererar till luftföroreningskartor från SLB-analys, 2015. Länsstyrelsen anser att det underlaget inte är tillräckligt för att visa att miljö kvalitetsnormen klaras och att marken därmed är lämplig för sitt ändamål. Kommunen behöver visa hur föreslagen bebyggelse påverkas av och påverkar föroreningarna, genom att redovisa ett framtidsscenario (lämpligen 2030) och vid behov införa lämpliga planbestämmelser på plankartan. Länsstyrelsen vill också uppmärksamma kommunen på att luftföroreningskartorna som gäller för år 2015 endast ska ses som en indikation på föroreningssituationen. Till nästa skede behöver kommunen komplettera planhandlingarna med mer detaljerade luftföroreningskartor.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har utfört bullerberäkningar för bostäderna i de två alternativa förslagen. Länsstyrelsen noterar några lägen där riktvärdena för buller inte klaras. Detta gäller bland annat våning tre i den östra delen av huset på fastigheten Björknäs 50:10, där riktvärdet om 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte klaras vid den bullerdämpade sidan. Det gäller även bostäder på fastigheten Björknäs 1:719 som redovisar enkelsidiga lägenheter mot Värmdövägen och där den ekvivalenta ljudnivån blir ca 62 dBA vid Värmdövägen. Länsstyrelsen anser att kommunen inför granskningen behöver visa att planförslaget klarar riktvärdena för alla bostäder.

I bullerutredningen framkommer det att industribuller inte har utretts. Länsstyrelsen anser att industri- och annat verksamhetsbuller behöver utredas då bullernivåerna inom området generellt är höga. Till granskning behöver kommunen säkerställa att ljudnivåerna inte överskrider gällande riktvärden, speciellt på den bullerdämpade sidan på de olika byggnaderna.

Länsstyrelsen noterar att flera busslinjer trafikerar Värmdövägen och att planförslagets båda alternativ föreslår bostäder i nära anslutning till vägen, vilket medför en risk för störning kopplad till vibrationer och stomljud. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver undersöka vibrationer och stomljud relaterade till områdets geotekniska förutsättningar och Värmdövägens busstrafik och vid behov införa lämpliga planbestämmelser på plankartan.

På fastigheten Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980 ger detaljplanen utrymme för två huskroppar som avses ha loftgång och vara sammanbyggda med gemensamt trapphus och hiss. Utformningen innebär att lägenheterna som föreslås kommer att ha sin bullerdämpade sida mot loftgång och hiss/trapphus. Inga fönster illustreras dock på typlägenheten mot den bullerdämpade sidan. Länsstyrelsen anser generellt att en del av syftet med att ha en bullerdämpad sida är möjligheten att kunna vädra mot en mindre bullerstörd miljö. När en bullerdämpad sida med vädringsfönster tillskapas mot en loftgång finns dock risken att boende av trygghetsskäl undviker att vädra och därmed upplever försämrade boendemiljö. Utformning och placering av dessa bostäder behöver ses över inför granskningsskedet för att skapa bättre förutsättningar för en bra boendemiljö i det bullerutsatta läget.

Förorenade områden

Kommunen noterar att det finns verksamheter inom och i närheten av planområdet som kan ha givit upphov till markföroreningar och anger att en utredning angående detta ska göras när utredningsalternativ har valts. I Länsstyrelsens register över potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, finns information om verksamheter i planområdet som bekräftar detta. Länsstyrelsen är enig med kommunen avseende behov av utredning och anser utöver detta att kommunen i planbeskrivningen behöver redogöra för vilka ställningstaganden som har gjorts utifrån slutsatserna i utredningen och med detta visa att den ändrade markanvändningen som planen möjliggör inte utgör någon risk för människors hälsa.

Risk för översvämning

Dagvattenutredningen visar att det finns lågpunkter i planområdet som riskerar att översvämmas vid skyfall och att flera av planförslagets byggnader ligger i dessa

lågpunkter. Även den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden som flyttas i alternativ ett lokaliseras till en lågpunkt. Dagvattenutredningen rekommenderar kommunen att inför granskning studera höjdsättning av mark och placering av byggnader noga för att undvika översvämning. Länsstyrelsen anser i enlighet med dagvattenutredningens slutsatser att kommunen behöver se över placering och utformning av byggnader till granskningsskedet, och vill understryka att områden dit vattnet leds måste ha kapacitet att ta hand om vattenmängderna. Beroende av valet av åtgärd som krävs för att undvika översvämning så kan dessa behöva regleras i plankartan. Länsstyrelsen anser även att kommunen behöver säkerställa framkomligheten för utryckningsfordon vid översvämning.

Risk för skred

Kommunen anger att de geotekniska förutsättningarna vid behov kommer utredas vidare inför granskningsskedet, när ett alternativ för planförslaget valts. I planbeskrivningen konstateras att marken i planområdet till stora delar består av lera och i Länsstyrelsens WebbGIS framgår att delar av planområdets norra del består av ett akksamhetsområde (SGU:s övergripande kartering av områden där det finns förutsättningar för skred). Länsstyrelsen anser därför att kommunen inför granskningsskedet behöver visa att det planförslag som kommunen väljer att gå vidare med är lämpligt med hänsyn till risk för skred. Kommunen behöver i detta arbete även beakta att markens stabilitet kan påverkas av ett förändrat klimat och vid behov införa lämpliga planbestämmelser på plankartan.

Rådgivande synpunkter

Samrådet ska syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Utöver synpunkter på de statliga ingripande-grunderna ska länsstyrelsen särskilt ge råd om tillämpningen av 2 kap. PBL. Länsstyrelsen ska dessutom ge råd i övrigt om tillämpningen av bestämmelserna i plan- och bygglagen, om det behövs från allmän synpunkt. Kommunen bör med hänsyn till synpunkterna fundera över om och hur planens utformning eventuellt kan ändras.

Barnperspektivet

Kommunen bedömer att detaljplanens genomförande innebär vissa negativa konsekvenser för barn, då möjligheter till lek till viss del försvinner och inga nya möjligheter till lek och rekreation i form av formella lekplatser eller parker tillskapas. Kommunen anger dock att planen ger möjlighet till fler bostäder med närhet till förskola inom 100 meters avstånd med olika former av lekmöjligheter.

Länsstyrelsen konstaterar att gårdarna för tillkommande bostäder är relativt små och riskerar att bli mörka. Det saknas en beskrivning av hur solljusförhållanden och mikroklimatet förväntas bli på gårdarna vilket Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa. Tillgång till dagsljus och solljus är en viktig aspekt att ta hänsyn till när det kommer till hur byggnader placeras och var barnens utemiljö planeras.

Länsstyrelsen konstaterar att planförslaget innebär att fler barn kommer att behöva korsa Värmdövägen för att komma till skolor, lekmöjligheter och förskolor.

Länsstyrelsen anser att trafiksituationen på Värmdövägen bör med fördel studeras vidare utifrån ett barnperspektiv för att säkerställa barns säkerhet och hälsa.

Kulturmiljö

Kommunen anger att ett antal byggnader har bedömts omfattas av 8 kap. 13 § PBL och har värden som motiverar att de förenas med skyddsbestämmelser och rivningsförbud, däribland ett antal villor. Två av dessa villor föreslås dock rivas. På plankartan bedöms likvärdiga byggnader omfattas av 8 kap. 13 § PBL och förenas med rivningsförbud. Det framgår inte i planbeskrivningen varför kommunen har bedömt att det finns förutsättningar att riva byggnaderna eller vilka avväganden som gjorts mellan kulturmiljö och andra intressen. Länsstyrelsen gör därmed bedömningen att det saknas förutsättningar för att riva byggnaderna.

I planförslagets alternativ ett förekommer förslag om flyttning av en byggnad som bedömts som kulturhistoriskt värdefull. När en byggnad flyttas och placeras i en ny omgivning försvåras läsbarheten av byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnader bör därför i första hand bevaras på sin ursprungliga plats. Att enskilda byggnader skyddas är positivt för kulturmiljön, men värden återfinns också i byggnadernas omgivande tomter och placering. Länsstyrelsen saknar uppgifter och motivering till hur båda alternativen i planförslaget utformats för att tillgodose hänsynsbestämmelserna i 2 kap. 6 § PBL. Länsstyrelsen saknar även en beskrivning av konsekvenserna för kulturmiljö samt vilka avväganden som gjorts mot andra intressen.

Övriga synpunkter som har betydelse för planens genomförbarhet

Sulfidberg

Kommunen anger att delar av planområdet har potential att vara sulfidförande och att en fortsatt bedömning av om det behövs en närmare undersökning rörande eventuell förekomst av förorenande sulfidförande berg ska göras när ett utbyggnadsalternativ har valts. Länsstyrelsen kan konstatera att berg som innehåller inslag av sulfidmineraler kan leda till allvarliga miljöskador vid plansprängning. Vid konstaterad förekomst kan kommunen med fördel beskriva hur sprängmassorna planeras att tas om hand på ett säkert sätt. Detta på grund av att det finns nära kopplingar mellan sprängning av sulfidmineraler och miljöskador.

Fornlämning

Länsstyrelsen har ingen erinran ur fornlämningssynpunkt på något av de föreslagna alternativen på detaljplaner, men vill upplysa om att om fornlämning likväl påträffas under arbetets gång ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.

Planbestämmelser

Länsstyrelsen anser att det är otydligt vad planbestämmelsen f1 innebär och hur den ska tolkas i bygglovskedet. Kommunen behöver se över planbestämmelsen till granskningskedet.

Behovsbedömning/undersökning

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Planenhetens kommentar. Planförslaget har arbetats om till nytt samrådsförslag. Huvudsyftet med omarbetningen är att pröva en lägre grad av förtätning och en tydligare reglerad gestaltning av ny bebyggelse som relaterar till områdets befintliga karaktär. Nytt samrådsförslag redovisar även endast en plankarta, till skillnad från de två alternativ som redovisades i det första samrådsförslaget. Samtliga utredningar kommer uppdateras till granskningsskedet, varpå större delen av ovanstående synpunkter kommer behandlas.

I nytt samrådsförslag förtydligas skälen till att befintliga villor på fastigheterna Björknäs 1:360 och Björknäs 1:376 rivs. Den tidigare föreslagna flytten av en befintlig byggnad på Björknäs 1:376 har utgått ur nytt förslag.

Vad gäller utformningsbestämmelser i plankartan har dessa arbetats om och förtydligats.

6. **Lantmäterimyndigheten i Nacka** påpekar ett antal viktiga frågor där planen måste förbättras

I plankartan alternativ 1 (bebyggelse nära gatan) redovisas ett område som kvartersmark för handel. Enligt fastighetskonsekvensbeskrivningen ska detta avstås till en ny kommunägd fastighet. En fastighet på 80 kvadratmeter med den formen är ej en lämplig fastighet, den får ej heller någon utfart. Om intentionen är att detta område på 80 kvadratmeter ska ingå en annan fastighet och 3d-fastighetsbildas för handel bör det framgå av planbeskrivningen.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivning

Sid 40: det är oklart när genomförandetiden för kvartersmark börjar.

Genomförandetiden enligt plankartan börjar när detaljplanen vinner lagakraft.

Sida 45: Båda alternativen leder till att Björknäs 1:719 ska lösa in mark från 1:1.

Oklart vad som eventuell 3d-fastighetsbildningen ska avse och om det är genomförbart.

Sidan 45: Ledningsservitutet är till förmån för en fastighet, Björknäs 1:1. Björknäs 1:719 kan bli tvungna att betala ersättning om servitut för ledningar upphävs.

Grundkarta och fastighetsförteckning

Grundkartan behöver uppdateras.

Andra planhandlingar

Fastighetskonsekvensbeskrivningen är en del av planbeskrivningen.

Planenhetens kommentar. I och med omarbetningen av planförslaget till att inte längre föreslå fastighetsjusteringar med kommunmark är större delen av synpunkterna inte längre relevanta i nytt planförslag.

Gällande ledningsservitutet på Björknäs 1:1 förtydligas det i planbeskrivningen. Planenheten noterar även informationen att fastighetskonsekvensbeskrivningen är en del av planbeskrivningen. Genomförandetiden förtydligas i planbeskrivningen.

7. **Nacka Vatten och Avfall AB** har tagit del av planhandlingar och ifrågasätter hur höjdsättningen säkerställs i planen samt hur omgivande fastigheter berörs av planen, och påpekar att det är ett kommunalt ansvar att fastigheter inte drabbas vid översvämningar. Om översvämningar är troliga bör bebyggelse betraktas som olämplig. Höjdsättning för att motverka översvämning vid skyfall saknas på båda plankartorna. En utredning av ledningsflytt inom fastigheten Björknäs 1:719 rekommenderas.

Nedanstående synpunkter gäller dagvattenutredningen:

1. Höjdsättning måste utredas mer detaljerat för att kommunalt ansvar om flöden vid skyfall skall kunna svaras för
2. Även för att säkra att befintlig bebyggelse som ej ändras ej skall skadas behöver höjdsättning ses över och ev. ändras för att motverka skador på byggnader vid skyfall.
3. Om avsikten är att skapa ett centrum bör 30-årsregn användas som beräkningsgrund (istället för 20-årsregn).
4. Observera att 100-årsregn är minimikravet, och eftersom inte ens detta säkerställs med hjälp av höjdsättning uppfylls inte kraven
5. Hela planområdet är ej privat fastighetsmark då en del är verksamhetsområde (Boo energi).
6. Varför är grönytefaktor ej relevant?
7. Viktigt att kraven säkerställs, hur hanteras detta?
8. Hänsyn måste säkerställas till angränsande områden, kommunens ansvar.
9. Är det inte PBL-vänligare att reglera/avsätta ytor snarare än volymer?
10. Saknar samlad redovisning av flöden efter exploatering med åtgärder.

Planenhetens kommentar. Syftet med detaljplanen är inte att skapa ett centrum. Grönytefaktor används i nuläget främst i detaljplaner inom Nacka stad eller vissa större detaljplaner i lokala centrum.

Planförslaget har arbetats om till nytt samråd. Dagvattenutredningen kommer uppdateras till granskningsskedet, varpå resten av ovanstående frågor kommer behandlas.

8. **PostNord** har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och

standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

9. **Södertörns brandförsvarsförbund** har följande synpunkter på planförslaget: Risker ska beaktas vid framtagande av detaljplaner inom 150 meter från väg och järnväg där det transporteras farligt gods. Närmaste farligtgoodsled är 222:an Värmdöleden som ligger mer än 300 meter söder om aktuella fastighet. Södertörns brandförsvarsförbund känner inte till verksamheter med förhöjd risk såsom bensinstationer eller industrier inom 100 meter från aktuella fastigheter. Närmsta industri är Boo Energi drygt 100 meter NÖ om aktuella fastigheter. Södertörns brandförsvarsförbund har inget övrigt att erinra.

Räddningstjänstens möjlighet till insats

- Utrymning beroende av räddningstjänst
Enligt plankartan kommer vissa byggnader uppföras i 4 våningsplan. Upp till 11 meter (mark till underkantfönster) normalt 4 våningar, kan vi utgöra utrymningsväg med bärbar stege.
Detta medför krav på max 50 meter från uppställningsplats för räddningsfordon samt hårdgjord yta för stegarna. Södertörns brandförsvarsförbund anser att detta bör beaktas. Alternativt löser man utrymning med brandsäkra trapphus (Tr2 trapphus) vilket innebär att räddningstjänsten inte används som alternativ utrymningsväg.
- Framkomlighet
För att säkerställa trygg utrymning i byggnad med fönsterutrymning via räddningstjänstens stegutrustning och för att inte förhindra insats vid brand eller annan olyckshändelse ska framkomlighet för räddningstjänstens fordon beaktas. För områden som byggs ut etappvis eller om byggnader tas i bruk innan området är färdigbyggt ska framkomlighet säkerställas även under själva byggskedet.

Övrigt

Södertörns brandförsvarsförbund önskar få ta del av handlingar inför tekniskt samråd och i övrigt beredas möjlighet att som kommunens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

10. **Stockholm Exergi** skriver att det inom planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. För att kunna planera eventuella ledningsomläggningar och nya ledningsdragningar samt säkra befintlig drift med så få driftstörningar som möjligt är det bra med tidig information och samrådsmöten. Åtgärder i Stockholm Exergis distributionsanläggningar utförs av Stockholm Exergi och bekostas av byggherre enligt gällande avtal, viktigt att det tecknas genomförandavtal snarast möjligt. Stockholm Exergi kan erbjuda fjärrvärme till planerad bebyggelse.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

11. **Skanova** har markförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet. De förväntar sig att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta dessa fastigheter till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova att vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

12. **Trafikförvaltningen Region Stockholm** skriver följande; Det är positivt att kommunen exploaterar områden i närheten av befintlig kollektivtrafik. Det är viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Vad gäller bussar är det oftast maximalnivåerna som genererar klagomål.

Trafikförvaltningens erfarenhet är även att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. Dessa problem kan till exempel uppkomma vid korsningar och busshållplatser. För de bostäder som vetter mot gator som trafikeras av buss ska utformning av byggnader ske så att Folkhälsomyndighetens allmänna råd om buller inomhus (FoHMFS 2014:13) för lågfrekvent buller innehålls i sovrum.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

13. **Trafikverket** yttrar sig i egenskap av ansvarig myndighet för den långsiktiga infrastrukturplaneringen för vägtrafik, järnvägstrafik, sjöfart och luftfart samt för byggande och drift av statliga vägar och järnvägar med utgångspunkt i ett trafikslagsövergripande perspektiv.

Planområdet är beläget intill Värmdövägen vilken har kommunalt väghållarskap. Avståndet från Värmdöleden, väg 222, vilken har statligt väghållarskap, är knappt

500 meter. Väg 222 vid Björknäs är högt trafikerad och trafikeras ett genomsnittsdyn av drygt 50 000 (ÅDT 2017).

Trafikverket uppskattar att planförslaget skulle generera 150 fordon ÅDT, och vidare 12–18 fordon/maxtimme på Värmdövägen, väg 222. Trafikverket anser att den specifika exploateringen har en obetydlig påverkan på väg 222. Trafikverket vill ändå uppmärksamma om framtida framkomlighetspåverkan på väg 222.

Utöver ovanstående har Trafikverket inget att erinra mot att planen provas positivt.

Planenhetens kommentar: Planenheten noterar informationen.

Inkomna synpunkter från föreningar

14. **Naturskyddsföreningen i Nacka och Boo Miljö- och Naturvänner** meddelar att de har tagit del av samrådshandlingarna för förslag till Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo och lämnar följande synpunkter.

Splittrat planförslag – helhetstänkande i program saken

Detaljplaneförslaget utgörs av fyra små separata områden längs Värmdövägen för totalt 12 fastigheter. Planförslaget har tillkommit på initiativ av fastighetsägarna. Flera fastighetsägare har sedan 2015 ansökt om planbesked eller gjort förfrågningar hos Nacka kommun med intresse av att exploatera och förtäta. Precis som i andra delar av Björknäs omfattas de flesta fastigheterna i planområdet av äldre stadsplaner och fem fastigheter i planområdet saknar detaljplan.

Kommunen har själva i en kartläggning 2016–2017 av områden i Nacka som saknar detaljplan eller regleras genom äldre stadsplaner pekat ut Björknäs-Värmdövägen som ett av två områden, som bör prioriteras i behov av ny planläggning. I kommunens översiktsplan *Hållbar framtid i Nacka* framhålls som en stadsbyggnadsstrategi att *Utveckla lokala centrum och deras omgivningar*.

Med detta som bakgrund anser föreningarna att det förväntade är att kommunen tar initiativ till i första hand ett programarbete för hur Björknäs centrum och Värmdövägen kan tänkas utvecklas i framtiden. Först därefter kan ett detaljplanearbete i linje med programmet ta vid och bli aktuellt. Föreningarna framhåller att det är kommunens uppgift att ta det övergripande ansvaret i planeringen oavsett enskilda fastighetsägares önskemål eller påtryckningar.

Föreningarna anser att de senast tillkomna flerbostadshusen längs Värmdövägen, Vintervägen 1 och Värmdövägen 629, båda är exempel på byggande som helt saknar anpassning till befintlig bebyggelse och miljö i gamla Björknäs. Ett antal byggnader har bedömts som *särskilt värdefulla* eller *värdefulla*. I korsningen Vintervägen/Värmdövägen ligger Boo Energi, en byggnad som bedöms som *särskilt värdefull* och har givits rivningsskydd och skydd av kulturvärde q₂ i detaljplaneförslaget. Precis intill men utanför planområdet ligger ytterligare två byggnader som bedöms som *värdefulla*. Föreningarna anser att det är obegripligt att hela hörnet i korsningen föreslås bebyggas med flerfamiljshus i 4 våningar så att vyn

mot öster mot Boo Energi helt byggs för. En annan konsekvens blir att Boo Energi måste ges en ny utfart mot Värmdövägen som korsar cykelbanan och dessutom en infart inne på villagatan Kärrstigen.

Naturinventeringen borde breddats

Inför detaljplanearbetet har en trädinventering genomförts av Pro Natura där 37 naturvärdesträd identifierades inom planområdet. Föreningarna anser att det är positivt att en trädinventering gjorts men även andra eventuella naturvärden borde ha eftersökts. I *PM Inventering av naturvärdesträd – Björknäs, Värmdövägen* framgår att ”Kartering och bedömning av andra strukturer, element eller naturvärden ingår ej”.

Föreningarna menar att det kan finnas olika typer av naturvärdeelement utöver träd även i en mer bebyggd miljö, till exempel stenrösen/murar med håligheter och gömslen för olika djur. När man ändå har en inventerare på plats borde uppdraget också innefatta att söka efter andra naturvärdeelement, anser föreningarna.

Tidsåtgången, och därmed kostnaden, borde inte bli så mycket större och det skulle i vilket fall som helst vara värt det med tanke på att underlaget skulle förbättras och en bredare bild av värdena på platsen skulle fås.

Grön infrastruktur måste behandlas i planen

Begreppet grön infrastruktur nämns inte i planhandlingarna. Föreningarna menar att alla detaljplaner måste sättas i ett större sammanhang avseende påverkan på den gröna infrastrukturen. Det gäller även om det, som i detta fall, inte finns några stora sammanhängande naturområden i planområdet.

Regeringen gav 2015 landets samtliga Länsstyrelser i uppdrag att ta fram en handlingsplan för grön infrastruktur. Under 2018 var handlingsplanen för Stockholms län på samråd. I den betonas att den kommunala planeringen är av avgörande betydelse för den gröna infrastrukturen.

Nacka kommun har gjort en del i arbetet med grön infrastruktur bland annat genom att ta fram underlag om ekologiska spridningsvägar på Sicklaön. Föreningarna anser att liknande bör göras för hela Nacka kommun och ligga med som underlag i alla detaljplaner som på något sätt berör gröna värden.

Planens påverkan på natur och grön infrastruktur

Enligt Miljöredovisningen ”bedöms förslagen innebära en något negativ påverkan på det lokala miljömålet om ett rikt växt- och djurliv.” Vidare sägs att ”Om de nedan föreslagna åtgärderna för natur genomförs uppfylls målen för attraktivt och varierat landskap med en bevarad mångfald av djur och växter samt ett varierat landskap med en hög grad av biologisk mångfald, ekosystemtjänster och rekreativa kvaliteter.”

Föreningarna ifrågasätter att föreslagna åtgärder i någon verklig mening kan kompensera för förlusten av naturvärdesträd. Att fåglar eller fladdermöss i någon större utsträckning skulle gynnas av holkar när en stor del av träden i området tas bort och stora huskroppar tillkommer är inte troligt. Föreningarna noterar att någon kommunekolog inte tycks ha deltagit i framtagandet av miljöredovisningen.

Föreningarna meddelar att det finns några grönområden i Björknäs som föreningarna inventerade under 2015–16. Resultatet finns i rapporten *Små grönområden i Boo*. De inventerade områdena bedömdes ha höga naturvärden. För att dessa värden ska bestå behöver dessa områden ha förbindelser med varandra genom träd och grönska i de bebyggda områdena, anser föreningarna. Planområdet ligger mellan dessa grönområden och kan antas ha betydelse för de ekologiska sambanden. Se karta nedan med naturvärdesobjekten och planområdets centrala del markerat med ljusblå ring.



Planenhetens kommentar. Planenhetens uppdrag är fortsatt att pröva ny bebyggelse i detaljplan, men planförslaget har omarbetats i syfte att tydligare anpassa ny bebyggelse till befintlig struktur och att därigenom bevara mer befintlig mark och vegetation. Se svar under återkommande synpunkter ovan. En minskning av exploateringen enligt nytt förslag innebär att mer grönska skulle kunna bevaras inom området. Byggnaden på Boo Energis fastighet har i nytt förslag dragits in längre från Vintervägen och Värmdövägen och håller sig enbart inom nuvarande fastighetsgräns. Byggnaden täcker dock fortfarande vyn från Vintervägen mot verksamhetsområdet.

I planarbetet gjordes en trädinventering av planområdet. Då området huvudsakligen består av privata villaträdgårdar har det bedömts att områdets naturvärden främst är kopplade till de träd som identifierats i inventeringen. Detaljplanen inför skydd för ett antal träd som identifierats i trädinventeringen, vilka idag inte omfattas av några skyddsbestämmelser.

Inkomna synpunkter från fastighetsägare utanför planområdet

Nedan redovisas en lista på de synpunkter som inkommit från ägare till de fastigheter i nära anslutning till planområdet, och ingår i fastighetsförteckningen. Synpunkterna redovisas inte separat här utan är sammanställda i avsnittet *Återkommande synpunkter* längre upp i detta dokument. Synpunkter har inkommit från ägarna till följande fastigheter;

15. Björknäs 1:108
16. Björknäs 1:264
17. Björknäs 1:265
18. Björknäs 1:391
19. Björknäs 1:489
20. Björknäs 1:594
21. Björknäs 1:595
22. Björknäs 1:647

23. Björknäs 1:656
24. Björknäs 1:695
25. Björknäs 1:721
26. Björknäs 1:708 & 1:718 (BRF Wienermunken)
27. Björknäs 1:731
28. Björknäs 1:732
29. Björknäs 1:744
30. Björknäs 1:776
31. Björknäs 1:784
32. Björknäs 1:845
33. Björknäs 1:857
34. Björknäs 1:861 (BRF Montrose)
35. Björknäs 1:873
36. Björknäs 1:891
37. Björknäs 1:902
38. Björknäs 1:929
39. Björknäs 1:968
40. Björknäs 22:1

Övriga inkomna synpunkter

Nedan redovisas en lista på övriga skrivelser och de boende i Björknäs som inkommit med synpunkter inom samråd 1. Synpunkterna redovisas inte separat här utan är sammanställda i avsnittet *Återkommande synpunkter* längre upp i detta dokument.

41. Skrivelse **”Vi vill att Björknäs ska utvecklas på ett varsamt och väl genomtänkt sätt!”** vilken uppgick till 758 underskrifter vid samrådstidens slut.
42. Skrivelse **”Synpunkter på samrådsförslag, Björknäs-Värmdövägen”** med 12 underskrifter
43. Skrivelse **”Synpunkter på samrådsförslag KFKS 2017/1029 Björknäs-Värmdövägen (Nacka bilglas)”** med 11 underskrifter
44. Skrivelse **”Synpunkter på samrådsförslag KFKS 2017/1029 Björknäs-Värmdövägen (Boo Energis fastigheter)”** med 21 underskrifter
45. 24 boende i flerbostadshuset på fastigheten Björknäs 1:239
46. Björknäs Trädgård
47. Boende på Bågspännarvägen 7
48. Boende på Bågspännarvägen 9
49. Boende på Kärrstigen 16
50. Boende på Kärrstigen 18
51. Boende på Kärrstigen 45
52. Boende på Lövdalsvägen 14B
53. Boende på Lövdalsvägen 29
54. Boende på Lövdalsvägen 37
55. Boende på Lövdalsvägen 65
56. Boende på Mercuriusvägen 3
57. Boende på Mercuriusvägen 5
58. Boende på Mercuriusvägen 6
59. Boende på Mossvägen 1
60. Boende på Skjutbanevägen 1

61. Boende på Skogdalsvägen 6
62. Boende på Skogdalsvägen 7
63. Boende på Solhöjdsvägen 10
64. Boende på Vintervägen 1D
65. Boende på Vintervägen 4A
66. Boende på Vintervägen 4A
67. 38 yttranden från boenden på okänd adress

Ändringar efter samråd

Efter samrådet har följande ändringar av planförslaget gjorts:

Generella ändringar:

- Föreslagna höjder på ny bebyggelse har sänkts inom samtliga fastigheter (undantaget fastigheten Björknäs 1:427). Hur detta sker för respektive fastighet redovisas nedan
- Byggnaderna har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras.
- Den utökning av privat kvartersmark mot allmän plats som föreslogs i samråd 1 har tagits bort ur nytt samrådsförslag, ny bebyggelse håller sig inom nuvarande fastighetsgränser
- Antalet möjliggjorda lägenheter har minskats från cirka 200 till cirka 100, dels genom att byggrätterna minskats avseende den totala volymen men även genom att nytt samrådsförslag innehåller färre smålägenheter
- Flerbostadshuset som föreslogs uppföras framför lamellhuset på Lövdalsvägen 1 och upplåtas med tomträtt har utgått ur planen. Detta innebär även att gångvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen inte längre behöver en ny sträckning och därmed också utgår ur planen
- Detaljplanens syfte har preciserats för att möjliggöra en tydligare reglerad gestaltning av ny bebyggelse

Ändringar inom fastigheten Björknäs 1:719:

- Byggnaden följer tidigare förslag enligt *Alternativ 1* men har minskats i storlek och ligger nu innanför fastighetsgräns samt längre från angränsande flerbostadshus i norr
- Antalet möjliggjorda lägenheter har minskats från cirka 38 till cirka 24
- Rampen till byggnadens garage har flyttats från att ligga i fastighetsgränsen mot norr till att ligga 1 meter från fastighetsgränsen
- Byggnadens nockhöjd har tagits ner 3 meter jämfört med tidigare förslag.
- Våningsantalet föreslås fortfarande vara fyra våningar, vilket i nytt förslag regleras med en bestämmelse i plankartan
- Byggnaden regleras med en ny bestämmelse om byggnadshöjd. Den tidigare bestämmelsen om takvinkel har tagits bort.
- Användningen handel har tagits bort och byggnaden föreslås endast innehålla bostäder

- Byggnaden har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras

Ändringar inom fastigheten Björknäs 1:427:

- Användningen handel har tagits bort och byggnaden föreslås endast innehålla bostäder
- Det nya förslaget inte innebär ingen förändring av byggnadens storlek eller höjd, men exploitören ämnar uppföra 28 studentlägenheter. Detta i kontrast till det förra samrådsförslaget som angav 6 LSS-bostäder och 6 studentlägenheter
- Byggnaden ser likadan ut som tidigare förslag men byggherren planerar uppföra 28 studentlägenheter istället för tidigare förslag om sex gruppstadslägenheter och sex studentlägenheter. Detta regleras dock inte i plankartan och har inte ändrats sedan förra samrådet
- Byggnaden har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras

Ändringar inom fastigheten Björknäs 1:360, 1:980 och 1:376:

- Nya byggnader följer inget av förra samrådets alternativ till utformning utan har arbetats om helt
- Antalet möjliggjorda lägenheter har minskats från cirka 93 till cirka 24, dels genom att byggrätterna minskats avseende den totala volymen men också genom att nytt samrådsförslag innehåller färre smålägenheter
- Våningsantalet har tagits ner från fyra till tre våningar. Ny bebyggelse föreslås helt utgöras av trevåningsbebyggelse där den översta våningen upplevs som en vindsvåning
- Byggnadernas nockhöjd har tagits ner 5 meter jämfört med förra samrådets alternativ 1, och 3 meter jämfört med den högsta volymen i alternativ 2
- I förra samrådet föreslogs en befintlig byggnad att sparas alternativt flyttas. Denna byggnad föreslås i nytt samrådsförslag att rivas
- Nytt planförslag föreslår bebyggelse längre indragen från Värmdövägen och skyddar berg i dagen längs med vägen med en bestämmelse som anger att marken ska bevaras
- Nytt planförslag skyddar ett naturvärdesträd på fastigheten Björknäs 1:376. Detta är ett annat träd jämfört med de olika skyddsbestämmelserna som föreslogs i förra samrådets alternativ
- Byggnaderna har flyttats norrut och går längre in på fastigheten Björknäs 1:980 än i tidigare samrådsförslag
- Byggnaderna har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras

Ändringar inom fastigheten Björknäs 1:580 och 22:3:

- Nya byggnader följer det tidigare *Alternativ 2* med ett tydligt indrag från Värmdövägen. Bebyggelsen har dock flyttats längre österut i syfte att tydligare hålla

undan från befintlig villa på grannfastigheten Björknäs 1:560. Byggnaderna har samtidigt flyttats norrut och går längre in på fastigheten Björknäs 1:980 än i tidigare samrådsförslag. Bebyggelsen har slutligen utformats för att vara mer uppbruten mot Värmdövägen.

- Antalet möjliggjorda lägenheter har ändrats från cirka 23 till cirka 24, byggrätten har dock minskats avseende volym och nytt förslag innehåller något mindre lägenheter än det tidigare samrådsförslaget
- Våningsantalet har tagits ner från fyra till tre våningar. Ny bebyggelse föreslås helt utgöras av trevåningsbebyggelse där den översta våningen upplevs som en vindsvåning med brutet tak/mansardtak och takkupor
- Byggnadernas nockhöjd har tagits ner 4 meter närmast Värmdövägen och 1 meter för de östra volymerna
- Byggnaderna regleras med en ny bestämmelse om byggnadshöjd. Den tidigare bestämmelsen om takvinkel har tagits bort
- Tre träd närmast Värmdövägen regleras med skyddsbestämmelser i plankartan
- I samband med att bebyggelsen brutits upp blir det svårare för alla lägenheter att klara bullerkraven för uteplats. I plankartan har det därför lagts till en bestämmelse om bullerplank närmast Värmdövägen
- Byggnaderna har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras

Ändringar inom fastigheten Björknäs 1:443 och 1:239

- Nya byggnader följer inget av förra samrådets alternativ till utformning utan har arbetats om helt
- Flerbostadshuset som föreslogs på Solhöjdsvägen har utgått ur planen och ersatts med en föreslagen byggrätt för ett en- eller tvåbostadshus.
- Skyddsbestämmelsen och rivningsförbudet på befintligt flerbostadshus har utgått och ersatts med en varsamhetsbestämmelse
- Antalet möjliggjorda lägenheter har minskats från cirka 24 till ett en- eller tvåbostadshus
- Byggnadens nockhöjd har tagits ner 4,5 meter jämfört med tidigare förslag
- Bestämmelsen om takvinkel har ändrats och medger ett spann på 30–45 grader
- Utfartsförbudet mot Solhöjdsvägen har tagits bort ur nytt förslag vilket innebär att fastigheten kan ha sin infart mot Solhöjdsvägen
- Användningen handel har tagits bort och ny bebyggelse föreslås endast innehålla bostäder. Ett mindre område som tillåter handel i bottenvåningen på befintligt lamellhus ligger dock kvar, i syfte att bekräfta befintlig handelsverksamhet
- Två naturvärdesträd sydväst om befintligt lamellhus har försetts med skyddsbestämmelser
- Flerbostadshuset som föreslogs uppföras mellan flerbostadshuset på Lövdalsvägen 1 och Värmdövägen, och upplåtas med tomträtt har utgått ur planen. Detta innebär även att gångvägen mellan Solhöjdsvägen och Värmdövägen inte längre får en ny sträckning och utgår ur planen

- Byggnaden har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras

Ändringar inom fastigheten Björknäs 50:10

- Byggnadsareans storlek har minskats från 475 kvadratmeter till 240 kvadratmeter
- Ny bebyggelse regleras vara en- eller tvåbostadshus
- Största antal lägenheter har minskats jämfört med det första samrådsförslaget som reglerade antal lägenheter till 10 i alternativ 1 och 6 i alternativ 2. I nytt samrådsförslag regleras största antal lägenheter till 4
- Ett bredare område prickmark har lagts till längs med Värmdövägen
- I samband med att bebyggelsen brutits upp bedöms det bli svårare för nya bostäder att klara bullerkraven för uteplats. I plankartan har det därför lagts till en bestämmelse om bullerplank närmast Värmdövägen
- Byggnaderna har försetts med en utformningsbestämmelse i plankartan som genom en hänvisning till gestaltungsprinciper och illustrationer i planbeskrivningen redovisar tydligare hur gestaltningen regleras

Planenheten

Angela Jonasson
Biträdande planchef

Viktor Wallström
Planarkitekt