

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

2021-11-02

TJÄNSTESKRIVELSE

KFKS 2017/1029

Standardförfarande

Beslut om samråd

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo

Förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för samråd.

Sammanfattning

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 befintliga verksamheter, skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefulla träd samt säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med Björknäs kulturmiljövärden och karaktär.

Ny bebyggelse föreslås utgöras av en till fyra våningar, där den nya bebyggelsen i huvudsak är indragen från Värmdövägen för att kunna bevara vegetation och berghällar. Inom samtliga fastigheter som innehåller tre- eller fyrvåningsbebyggelse regleras den översta våningen för att upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. Samtliga bebyggelseförslag regleras med gestaltungsprinciper i vilka anges bland annat fasadmaterial, kulörer och takutformning. Planförslaget innehåller cirka 90 lägenheter, främst i små flerbostadshus, men även parhus föreslås. Flerbostadshuset söder om Värmdövägen föreslås utgöras av studentbostäder. Befintlig kontors- och lagerverksamhet för Boo Energi får bekräftad användning i plan.

Ett första samråd hölls under maj-augusti 2020, vilket redovisade två alternativa utformningar. Under samrådet inkom en stor mängd synpunkter. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 oktober 2020, § 240, noterat till protokollet att detaljplanen ska omarbetas och att nytt samråd ska beslutas av nämnden. Planförslaget har därefter arbetats om för ett andra samråd där en lägre exploateringsgrad än tidigare förslag prövas. Ett omarbetat förslag redovisades för miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2021 § 122. Nämnden beslutade att återremittera planförslaget

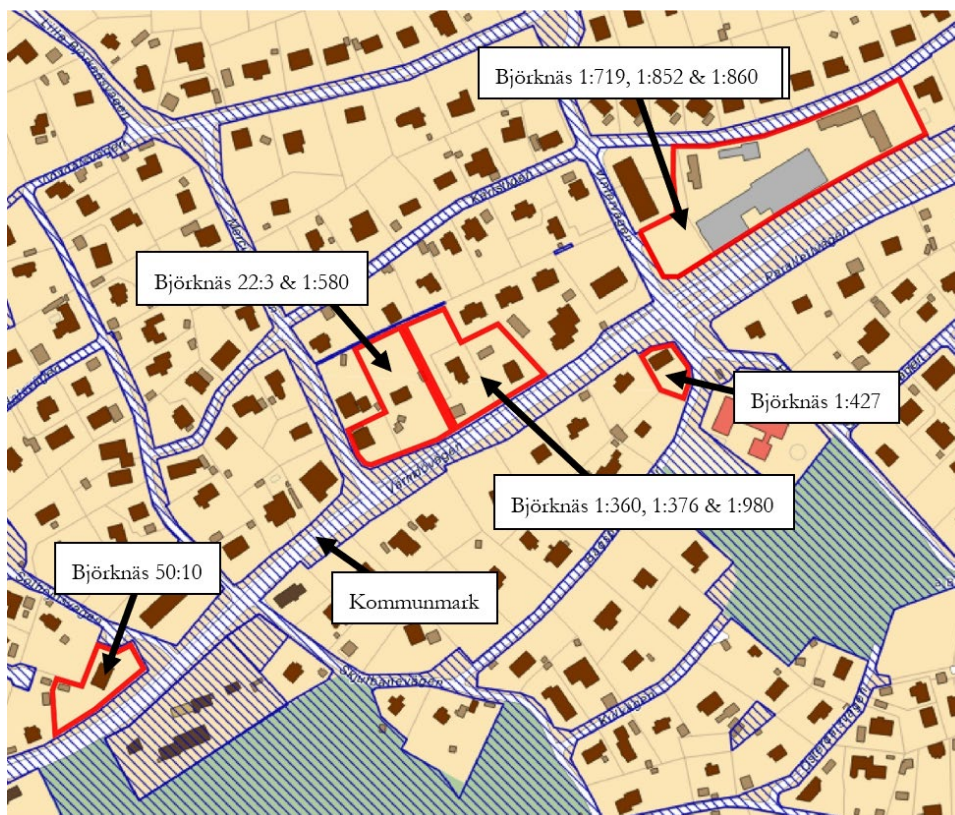
för att korrigeras enligt ett antal angivna punkter. Planförslaget har därefter korrigerats enligt nämndens beslut.

Genomförandet av detaljplanen inklusive åtgärder inom angränsande kommunal gatumark bekostas av exploatörerna och regleras i exploateringsavtal. Planarbetet bekostas av exploatörerna och regleras i planavtal.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för ett andra samråd under november 2021 till januari 2022. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Ärendet

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 befintliga verksamheter, skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefulla träd samt säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med Björknäs kulturmiljövärden och karaktär.



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

Planområdet ligger strax öster om Björknäs Centrum och omfattar 10 fastigheter som huvudsakligen angränsar till Värmdövägens norra sida. Inom projektet deltar fem exploatörer. Planområdet omfattar även mindre delar av Värmdövägen och angränsande gatumark som ägs av kommunen. Detta i syfte att reglera placering av utfarter.

Ny bebyggelse föreslås utgöras av en till fyra våningar, där den nya bebyggelsen i huvudsak är indragen från Värmdövägen för att kunna bevara vegetation och berghällar. Planförslaget innehåller cirka 90 lägenheter och möjliggör för kontorslokaler i bottenvåningen på fastigheten Björknäs 1:719 (Boo Energi). Befintlig kontors- och lagerverksamhet för Boo Energi inom fastigheterna Björknäs 1:860 och 1:852 får bekräftad användning i plan.

I detaljplanen föreslås en byggnad ges varsamhetsbestämmelser i syfte att bevara värdefull kulturmiljö. En utbyggnad enligt planförslaget medför dock att ett par arkitektoniskt värdefulla villor i områdets mitt rivs, vilket gör att kulturvärden försvinner. Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för ett flertal träd så som tallar och ekar, främst i områden som angränsar till befintlig villabebyggelse. Ett antal träd föreslås dock fällas och ersättas med kompensationsåtgärder som bland annat återplantering, kronbeskrning och utplacering av död ved.

Framtagandet av detaljplanen och dess genomförande inklusive dagvattenåtgärder samt åtgärder inom angränsande kommunal gatumark bekostas av exploatörerna, vilket regleras i planavtal och exploateringsavtal.

Ett första samråd hölls under maj-augusti 2020, vilket redovisade två alternativa förslag, båda med cirka 200 nya bostäder. Det ena alternativet innebar en bebyggelse som ligger nära Värmdövägen med dess entréer mot gata och det andra innebar en bebyggelse mer indragen från gatan för att kunna ge plats för grönyta. Under samrådet inkom 87 synpunkter från boende i närområdet, inkluderat en skrivelse med cirka 800 namnunderskrifter. De vanligast återkommande synpunkterna handlar om:

- önskemål om att anpassa ny bebyggelse till områdets befintliga karaktär,
- att exploateringsgrad och våningsantal behöver minskas,
- att antalet lägenheter är för stort,
- att det efterfrågas ett helhetsgrepp för hela Björknäs utveckling.

Planförslaget har därefter arbetats om för att pröva en lägre exploateringsgrad än tidigare. 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. På grund av omfattningen av ändringarna som gjorts efter det första samrådet föreslås detaljplanen skickas ut på nytt samråd (samråd 2).

Gestaltningen regleras mer detaljerat i det nya samrådsförslaget. Inom samtliga fastigheter som innehåller tre- eller fyra våningsbebyggelse regleras den översta våningen för att upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. Bebyggelsen har även dragits in tydligare från Värmdövägen i syfte att kunna bevara viss vegetation och berghällar mot gatan i överensstämmelse med områdets nuvarande karaktär. 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. Gestaltungsprinciperna är anpassade efter respektive exploatörs bebyggelseförslag och ser därför olika ut för respektive fastighet. I principerna regleras bland annat att fasadmaterialet ska utföras i trä eller puts, att fasadkulörer ska vara i varma färger och att dessa ska samspela med omgivningen. Vidare regleras i principerna olika typer av takutformning så som till exempel brutet sadeltak. Antalet lägenheter som möjliggörs har sänkts från cirka 200 till cirka 90 dock regleras generellt sett inte hur många lägenheter som får uppföras genom planbestämmelse på plankartan. Planförslaget innehåller enligt nuvarande lösningar 92 lägenheter, främst i små flerbostadshus, men förslaget innehåller även en- eller tvåbostadshus. Flerbostadshuset söder om Värmdövägen föreslås utgöras av studentbostäder.

Den återkommande synpunkten att det efterfrågas ett helhetsgrepp för Björknäs har inte varit möjligt att hantera inom ramen för detaljplanens gränser. Planenheten instämmer dock i att Björknäs centrum med omgivning, om man ser till områdets långsiktiga utveckling, bör planeras i ett sammanhang för ett större område.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har den 21 oktober 2020, § 240, noterat till protokollet att detaljplanen ska omarbetas och att nytt samråd ska beslutas av nämnden. Ett omarbetat förslag redovisades för miljö- och stadsbyggnadsnämnden den 9 juni 2021 § 122. Nämnden beslutade att återremittera planförslaget för att korrigeras. Planförslaget har därefter korrigerats enligt följande punkter:

- Föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:427 har getts en ny fasadutformning. Gestaltungsprincipen gällande fasadkulör har preciserats genom en tydligare hänvisning till omgivande villabebyggelse.
- Föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:719 har justerats så att byggnadens nockhöjd har sänkts med ytterligare 2,5 meter. Totalt har därmed byggnaden sänkts 4,5 meter jämfört med den nockhöjd som föreslogs i samråd 1. Det föreslagna garaget som låg en halv våning under mark ligger nu helt under mark. Eftersom byggnadens bottenvåning inte längre föreslås placeras en halv våning upp föreslås bottenvåningen endast användas som kontor. (Skisser som redovisar det gamla och det nya förslaget är bifogade nedan.)
- Trafiksäkerhetsåtgärder, som är möjliga att genomföra inom allmän gata, men utan för planområdet, redovisas i ett nytt avsnitt i planbeskrivningen.

- Föreslagen bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376, och 1:980 samt Björknäs 22:3 och 1:580 har kompletterats med plank i fastighetsgräns i syfte att avskärma strålkastarljus.
- Föreslagen bebyggelse på fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580 har kompletterats med en uppdaterad perspektivskiss samt en sektion.
- Fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:443 har utgått ur planförslaget.
- Föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10 har fått preciserade gestaltningsprinciper vilka anger att byggnaden ska utföras med pulpettak i sedum eller motsvarande material, att byggnadens form ska brytas upp genom variationer i takets höjdsättning samt att fasaderna ska utföras huvudsakligen i trä.
- Planerade ytor för lek föreslås inom ett antal fastigheter, placering redovisas genom illustrationstext i plankartan
- Dagvattenutredningen har uppdaterats enligt det senaste bebyggelseförslaget



Föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:719 innan justeringar enligt återremiss.



Föreslagen bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:719 efter justeringar enligt återremiss.

Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för ett andra samråd under november 2021 till januari 2022.

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

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

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, 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.

Tidplan

Samråd 2	november 2021-januari 2022
Granskning	kvartal 3, 2022
Antagande i kommunfullmäktige	kvartal 1, 2023
Laga kraft tidigast*	kvartal 1, 2023

**Under förutsättning att detaljplanen inte överklagas*

Ekonomiska konsekvenser

Genomförandet av detaljplanen inklusive åtgärder inom angränsande kommunal gatumark bekostas av exploitörerna och regleras i exploateringsavtal. De allmänna anläggningarna utgörs av nya eller flyttade in- och utfarter i anslutning till gatumark. Planarbetet bekostas av exploitörerna och regleras i planavtal.

Konsekvenser för barn

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 gröna gårdar inom planområdet. Detaljplanens genomförande bedöms ändå innebära vissa negativa konsekvenser för barn, då möjligheter till lek inom större villaträdgårdar till viss del försvinner. Planförslaget innebär inga förbättrade möjligheter till lek och rekreation i form av allmänna lekplatser eller parker, men lekplatser möjliggörs inom de privata fastigheterna. I planområdets mitt skyddas ett område med befintliga äppel- och päronträd med bestämmelser om prickmark och korsmark. 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.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning, inklusive bilaga Fastighetskonsekvensbeskrivning
- Illustrationsplan
- Samrådsredogörelse samråd 1
- Bebyggelseförslag för fastigheterna Björknäs 1:719, 1:852 & 1:860 (*Anderson Arfwedson, oktober 2021*)
- Bebyggelseförslag för fastigheten Björknäs 1:427 (*VIDA Arkitektkontor, oktober 2021*)
- Bebyggelseförslag för fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 & 1:980 (*VIDA Arkitektkontor, juni 2021*)
- Bebyggelseförslag för fastigheterna Björknäs 22:3 & 1:580 (*CF Møller, oktober 2021*)

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

Planenheten

Susanne Werlinder
Enhetschef
Planenheten

Angela Jonasson
Gruppchef Nacka
Planenheten

Viktor Wallström
Planarkitekt
Planenheten

Översikt Björknäs-Värmdövägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/nä mnd	Kommentar
<input checked="" type="checkbox"/>	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2019-05-21, §82	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplaneavtal	2018	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd 1	2020-05-13 §117	MSN	Information inför samråd
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd 1	2020-05-19	Planchef	Delegationsbeslut
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd 1	2020-08-25 §126	KSSU	
<input checked="" type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd 2	2020-06-09 §122	MSN	Beslut om återremiss
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, samråd 2		MSN	Beslut om samråd
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, yttrande, samråd 2		KSSU	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, granskning		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
<input type="checkbox"/>	Detaljplan, antagande		KF	
<input type="checkbox"/>	Projektet avslutas			

