

## Björknäs-Värmdövägen

Detaljplan för Björknäs-Värmdövägen i Boo, Nacka kommun



Figur 1. Kartan visar områdets 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 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. Inom samtliga fastigheter som innehåller tre- eller fyra våningsbebyggelse regleras den översta våningen att upplevas som en vindsvåning och en del av taklandskapet. Samtliga bebyggelseförslag regleras med gestaltungsprinciper vilka anger bland annat fasadmateriell, kulörer, och takutformning. Planförslaget innehåller cirka 90 lägenheter, främst i små flerbostadshus, men förslaget innehåller även parhus. 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 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 samtidigt som kompensationsåtgärder som bland annat återplantering, kronbeskärning 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 åtgärder inom angränsande kommunal gatumark bekostas av exploatörerna, 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. Fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:443 har utgått ur planförslaget.

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

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning .....</b>	<b>2</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>4</b>
Syfte .....	4
Bakgrund och huvuddrag .....	4
<b>Planhandlingar och underlag .....</b>	<b>5</b>
<b>Plandata och tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>5</b>
Läge, areal & markägoförhållande .....	5
Statliga och regionala intressen.....	7
Kommunala intressen .....	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan .....	11
<b>Förutsättningar och planförslag .....</b>	<b>11</b>
Övergripande struktur.....	11
Offentliga rum och grönområden.....	15
Bebyggelse .....	17
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:719, 1:852 och 1:860 .....	19
Bebyggelse på fastigheten Björknäs 1:427 .....	22
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 1:360, 1:376 & 1:980 .....	24
Bebyggelse på fastigheterna Björknäs 22:3 & 1:580 .....	26
Bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10 .....	29
Referensbilder.....	30
Teknisk infrastruktur.....	31
Störningar och risker .....	35
Markens beskaffenhet .....	37
Dagvatten och skyfall.....	37
<b>Så genomförs planen .....</b>	<b>38</b>
Organisatoriska frågor.....	39
Huvudmannaskap .....	39
Ansvarsfördelning .....	39
Avtal41 .....	
Tekniska frågor.....	41
Fastighetsrättsliga frågor.....	43
Ekonomiska frågor .....	44
<b>Konsekvenser av detaljplanen och dess genomförande.....</b>	<b>45</b>
Miljökonsekvenser .....	45
Sociala konsekvenser .....	47
Ekonomiska konsekvenser.....	48
Avvägning mellan motstående intressen.....	48
Fastighetskonsekvensbeskrivning .....	48
<b>Medverkande i planarbetet.....</b>	<b>48</b>

## 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 befintliga verksamheter, skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse 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 provas 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. Fastigheterna Björknäs 1:239 och Björknäs 1:443 har sedan det första samrådet utgått ur planförslaget.



## 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, oktober 2021*)
- Trafikbullerutredning (*Brekke & Strand, mars 2020*)
- Dagvattenutredning (*AFRY, oktober 2021*)
- Trädinventering (*Pro Natura, januari 2019*)
- Förenklad antikvarisk förundersökning (*Nacka kommun, mars 2020*)
- Samrådsredogörelse samråd 1 (*Nacka kommun, oktober 2021*)
- 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*)

## Plandata och tidigare ställningstaganden

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

### Läge, areal & markägoförhållande

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

- Björknäs 50:10 (privat fastighetsägare)
- Björknäs 22:3 och Björknäs 1:580 (Xedra Fastigheter)
- Björknäs 1:360, Björknäs 1:376 och 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. Delar av Värmdövägen och Kärrestigen är inkluderade i planområdet i syfte att reglera utfartsförbud från kvartersmarken.



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 10 privata fastigheter cirka 20 000 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 (RUFS 2050) pekar ut Björknäs och Orminge som primärt bebyggelseområde. Enligt RUFS 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 miljö kvalitetsnormerna påverkas.

#### *Vatten*

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

En generell planbestämmelse införs om att *dagvatten inom fastighet ska fördröjas med en minsta lagringsvolym om 1 m<sup>3</sup> per 100 m<sup>2</sup> av fastighetens hårdgjorda yta*. För att säkerställa genomförandet - och att miljö kvalitetsnormerna klaras - behöver bestämmelsen kombineras med exploateringsavtal som innebär att byggherren tar ansvar för att åtgärderna genomförs. Med föreslagna åtgärder, eller motsvarande, renas dagvattnet så att icke-försämringskravet uppfylls och ett genomförande av detaljplanen riskerar inte arbetet med att uppnå miljö kvalitetsnormerna. 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 omgivning*. 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.

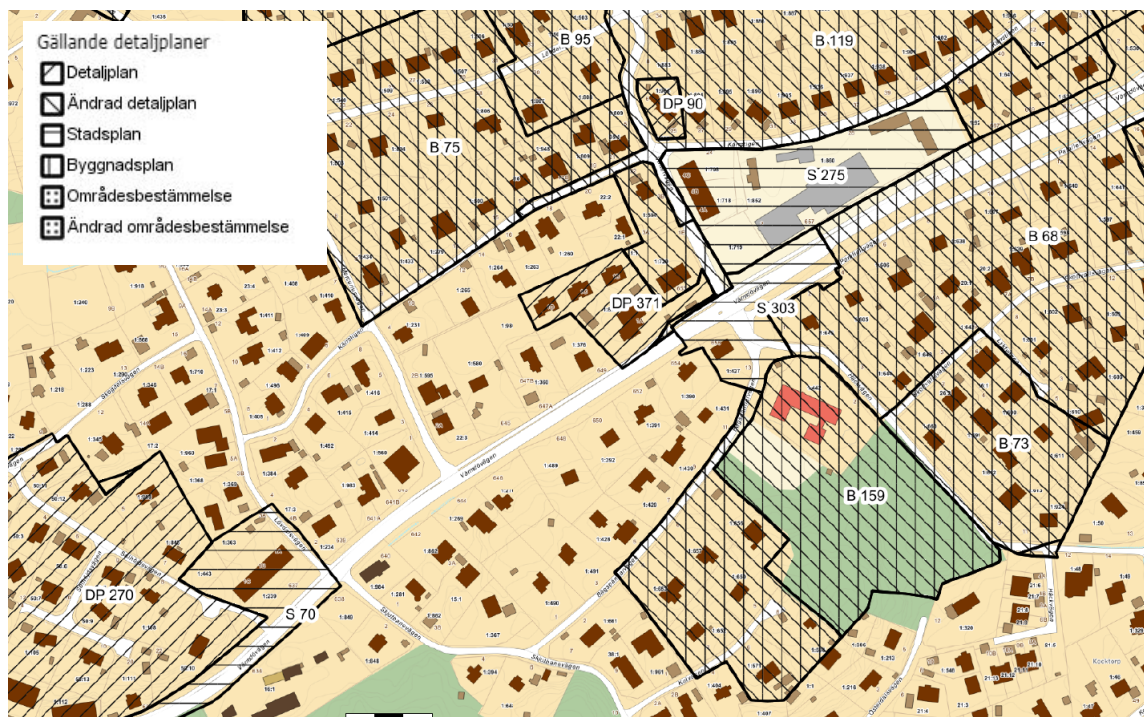


## Andra projekt/beslut som berör planen

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 fastigheten 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.

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*.

Delar av den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 omfattas 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.

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 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 från Boo Energi på fastigheterna 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.

### **Målområden för hållbart byggande**

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

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

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

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

### **Undersökning om betydande miljöpåverkan**

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

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

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 med 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**”.



*Figur 5. Illustrationsplan för hela planområdet, föreslagna nya byggnader i ljusgrått, planområdesgränsen är markerad i rött. Byggnaderna inom fastigheterna Björknäs 50:10 till vänster i bild utgör endast en möjlig placering, men visar maximal föreslagen byggnadsarea. Inom övriga fastigheter styrs bebyggelsens omfattning med bestämmelser om prickmark. En större illustrationsplan finns även som bilaga till planbeskrivningen.*

Ny bebyggelse föreslås utgöras av en 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.

### *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.

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 Värmdövägen 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 kulturmiljövärdena.





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



*Figur 8. Elverkshuset på fastigheten Björknäs 1:860. 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 ”**k<sub>1</sub>**” 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.*

### 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. Dessa områden parkmark bedöms generellt sett inte ha höga natur- eller rekreativvärden. Värmdövägen utgör ett regionalt cykelstråk och under 2019–2020 byggdes norra sidan av vägen ut med en ny gång- och cykelbana. Området runt busshållplatsen Skottvällsvägen utgör ett offentligt rum i form av ett parkeringstorg med restauranger och servicefunktioner. Detta område är privatägt och angränsar till detaljplanen men ingår inte i planområdet.

### Markanvändning

Planområdet utgörs till största del av privata fastigheter som planläggs för kvartersmark. Den allmänna platsmark som föreslås i detaljplanen omfattar delar av Värmdövägen 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 bestämmas ”**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 fyra 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 ”**n<sub>1</sub>**” på plankartan. Områden med flera träd markeras med skyddsbestämmelsen ”**n<sub>2</sub>**”. 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 naturvärdesträd som föreslås tas ner 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. 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 ”**n<sub>3</sub>**” 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 fastigheten Björknäs 1:719 anges användningen kontor, **"K"** i syfte att möjliggöra för kontorslokaler i bottenvåning.

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 inom delar av Kärrstigen och Värmdövägen för att möjliggöra att personal- och besöksparkeringen flyttas från fastigheten Björknäs 1:719, men även 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.

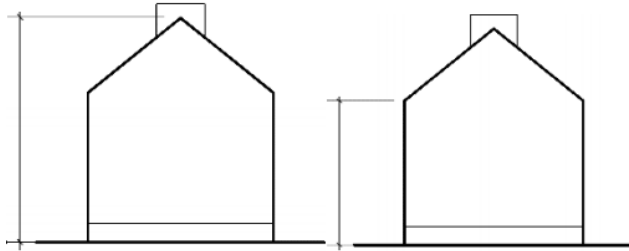
## Bostäder

Totalt beräknas detaljplanen möjliggöra 92 nya bostäder. Av dessa föreslås;

- 12 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,
- 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 antingen fler eller färre beroende på vilken storlek på lägenheter som uppförs. Slutligt antal lägenheter avgörs i samband med bygglov. 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.

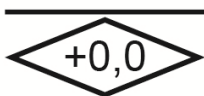
Höjden på bostadshusen varierar mellan två och fyra våningar vilket regleras med bestämmelser i plankartan som reglerar byggnadernas **”nockhöjd”** och **”byggnadshöjd”**. Skillnaden mellan dessa sätt att reglera höjden är att nockhöjden anger en högsta höjd för byggnadens taknock medan byggnadshöjd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



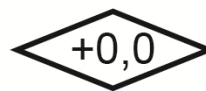
Samtliga höjder anges med ett +, vilket innebär att höjden anges i meter över angivet nollplan och bör läsas tillsammans med markhöjder. Markhöjder framgår av grundkartan. I syfte att säkerställa att antalet våningar inte överskrids anges egenskapsbestämmelser **”e<sub>2-4</sub>”** för respektive fastighet vilka reglerar antal våningar. För att göra plankartan lättare att läsa anges det högsta tillåtna våningsantalet även som en illustrationstext.

Ett par bostadshus regleras även med en bestämmelse om **”takvinkel”** i grader som reglerar att taket uppförs med sadeltak.

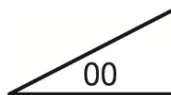
Plankartan reglerar även en mer preciserad utformning av bebyggelsen genom gestaltungsprinciper som anges för respektive fastighet nedan. Dessa anges i plankartan med utformningsbestämmelserna **”f<sub>1-5</sub>”**



*Nockhöjd – Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan.*



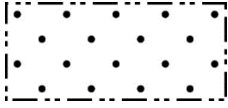
*Byggnadshöjd – Högsta byggnadshöjd i meter över angivet nollplan.*



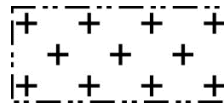
*Takvinkeln exakt angiven i grader*

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.

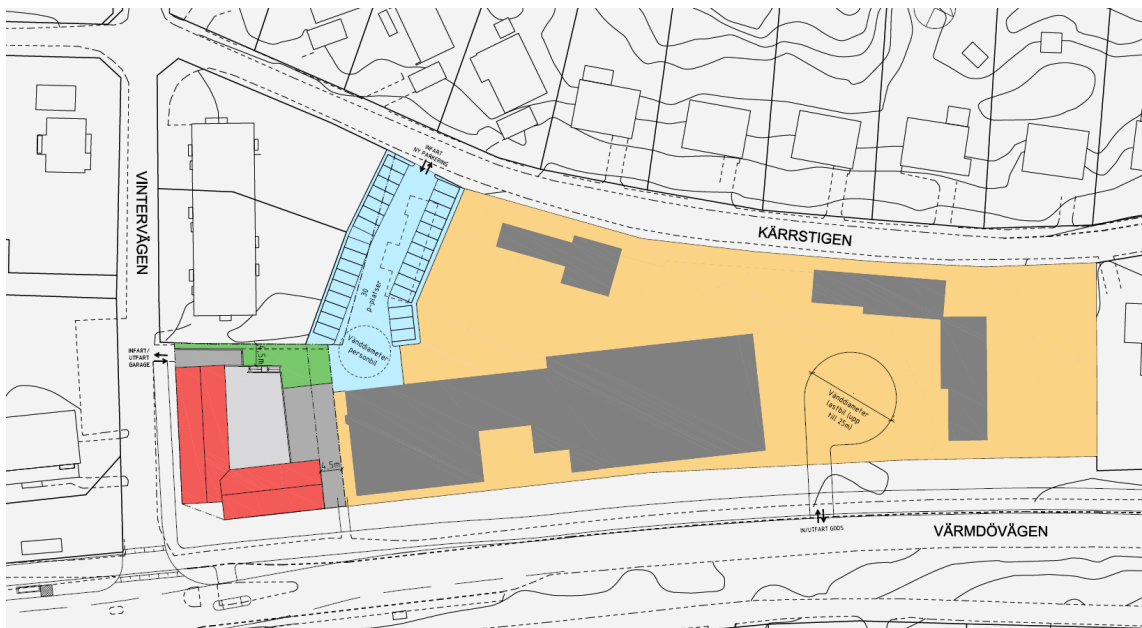


Korsmark – endast komplementbyggnad får placeras. Entrétrappor får uppföras.

### 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 ”k<sub>1</sub>” vilken beskrivs utförligare under stycket *Kulturmiljö*.

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



Björknäs 1:719 möjliggörs att bebyggas med bostäder i upp till fyra våningar med underbyggt garage. Byggnadens bottenvåning föreslås uppta en större del av fastigheten och utföras med upphöjd bostadsgård vilken nås från trapphusen samt med en trappa i



byggnadens nordöstra hörn, se figur 12 och 13. Uteplats och plats för lek kan anordnas på taket av bottenvåningen eller öster om byggnaden. Plankartan möjliggör för kontorslokaler på totalt cirka 680 kvadratmeter i bottenvåning genom användningsbestämmelsen **"K"**.

Egenskapsbestämmelsen **"e<sub>6</sub>"** anger att användningen kontor endast gäller mellan nivåerna +43 och +47 meter över angivet nollplan, vilket motsvarar byggnadens bottenvåning. Byggnadens höjd regleras med bestämmelser om **"nockhöjd"** och **"byggnadshöjd"** samt med bestämmelsen **"e<sub>4</sub>"** vilken reglerar våningsantalet till högst fyra. Genom att reglera med både nockhöjd och byggnadshöjd reglerar plankartan både höjden på byggnadens taknock och takfot, se figur 10 i föregående avsnitt. Syftet med detta är att den översta våningen ska upplevas som en del av taklandskapet.



Figur 12 (t.v.) Illustration över föreslagen byggnads entréplan med kontorslokaler

Figur 13 (t.h.) Illustration över föreslagen byggnads våningsplan 2, 3 och 4 innehållande bostäder.



Figur 14. Fasad mot Vintervägen med exempel på utformning. Grannhuset på Vintervägen 4 till vänster i bild. Illustration: Andersson Arfvedson



Figur 15. Fasad mot Värmdövägen. Illustration: Andersson Arfvedson

Parkeringen föreslås lösas i garage en våning under mark, överbyggt med kontor och bostäder. Planerad utformning utgår ifrån att nedfarten till garaget är belägen 1 meter från gränsen mot fastigheten Björknäs 1:718 norrut. Plankartan reglerar utfartsförbud mot Värmdövägen. Byggnaden föreslås få en L-form och möta Vintervägen och Värmdövägen med varsin gavel som tydligt accentuerar byggnadens sadeltak.



### *Gestaltungsprinciper*

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f<sub>1</sub>” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i puts
- Fasadjulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och flerbostadshusen på Vintervägen 4 och Värmdövägen 653.
- Eventuella elementskarvar ska vara dolda
- 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 endast uppföras in mot gård och på byggnadens kortsidor

### **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.



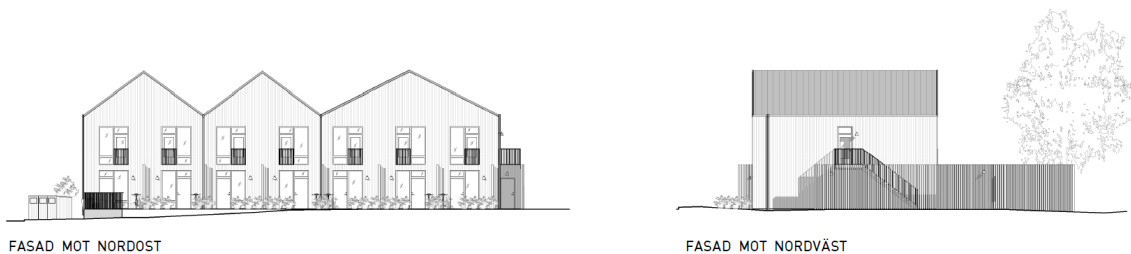
*Figur 17 & 18. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen respektive Bågspännarvägen. Illustrationer: VIDA Arkitektkontor*



Figur 19. 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.

För att möjliggöra en tyst uteplats trots det bullerutsatta läget nära Värmdövägen möjliggörs ett bullerskydd på prickad mark genom bestämmelsen ”m<sub>1</sub>” vilken reglerar *Bullerskydd med en höjd av 3,5 meter över anslutande marknivå ska uppföras.*



Figur 20. Fasader med exempelutformning av bebyggelseförslaget. Fasad mot nordost respektive nordväst. I högra illustrationen syns även bullerplanket mot Värmdövägen. Illustrationer: VIDA Arkitektkontor



### *Gestaltungsprinciper*

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f<sub>2</sub>”

vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 30.
- Byggnaden ska uppföras med uppbrutet sadeltak som möter Värmdövägen med gavlar, enligt figur 17–20. 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. Detta regleras dock inte i plankartan utan är en möjlig lösning. I gestaltungsprinciperna regleras att räcken till dessa trappor ska 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 ”e<sub>1</sub>”. Maximal höjd regleras vara 4 meter. Detta i syfte att möjliggöra uppförandet av eventuella miljöhus och förrådsbodrar. Bebyggelsen är placerad indragen från Värmdövägen i syfte att spara berg i dagen, vilket även skyddas med bestämmelsen ”n<sub>3</sub>” vilken anger ett område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras.



Figur 21 & 22. Fasader med exempelutformning av bebyggelseförslaget. Fasad mot sydost respektive sydväst. Illustration: VIDA Arkitektkontor

Byggnadernas höjd 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 ”e<sub>3</sub>” i plankartan.



Figur 23. Exempelutformning. Situationsplan över föreslagen bebyggelse. Illustration: VIDA Arkitektkontor

I syfte att minska påverkan på angränsande fastigheter från strålkastarljus från föreslagen parkering redovisas en placering för avskärmade plank i situationsplanen, samt med en illustrationstext i plankartan. Vid behov kan uppförandet av plank regleras genom exploateringsavtal.

### Gestaltungsprinciper

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f<sub>3</sub>” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadernas fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulörer ska vara i faluröd färg eller i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 30.
- Respektive huskropp ska uppföras med sadeltak som möter Värmdövägen och fastigheten Björknäs 1:580 med gavlar,
- Utanpåliggande trappors räcken ska utföras med ett nätt uttryck och med en minsta genomsiktighet om 80%



Figur 24. 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. Detta regleras dock inte i plankartan utan är en möjlig lösning. I gestaltungsprinciperna regleras att räcken till dessa trappor ska 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”**. Maximal

höjd regleras vara 4 meter. Detta med syfte att uppföra eventuella förrådsbodar samt ett miljöhus närmast Mercuriusvägen.



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. Våningsantalet regleras att vara högst tre genom egenskapsbestämmelsen **”e<sub>3</sub>”** i plankartan.



För att möjliggöra en tyst uteplats trots det bullerutsatta läget nära Värmdövägen regleras att ett bullerskydd ska uppföras 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.

I syfte att minska påverkan på angränsande fastigheter från strålkastarljus från föreslagen parkering redovisas en placering för avskärmande plank i situationsplanen, samt med en illustrationstext i plankartan. Vid behov kan uppförandet av plank regleras genom exploateringsavtal.

### *Gestaltungsprinciper*

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

- Byggnadernas fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 30.
- Byggnaderna ska uppföras med brutet sadeltak eller mansardtak och med takkupor
- Utanpåliggande trappors räcken ska utföras med en minsta genomsiktighet om 80%

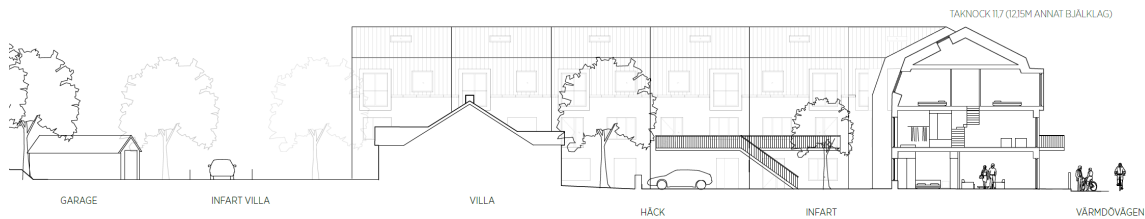


Figur 26. Perspektiv med exempel på utformning sett från Värmdövägen. Illustration: C.F. Møller.



Figur 27. Elevation mot Värmdövägen med exempel på utformning. Illustration: C.F. Møller.





Figur 27. Sektion över befintlig villa på fastigheten Björknäs 1:595 samt relationen till föreslagen bebyggelse, vy från väst. Illustration: CF Møller



Figur 28. Fågelperspektiv med exempel på utformning. Vy från norr. Illustration: C.F. Møller

### Bebyggelse på fastigheten Björknäs 50:10

På fastigheten står i dag en villa från 2004 som inte bedöms ha värde för kulturmiljövården. Villan föreslås rivas och ersättas av två parhus. Inom plankartan regleras inte en exakt avgränsning av ny bebyggelse, då flera olika lösningar kan vara lämpliga. Bebyggelsens storlek regleras istället med att byggnadsarean, det vill säga byggnadernas yta på marken, får vara högst 300 kvadratmeter genom egenskapsbestämmelsen **"e5"**. I fastighetens södra del längs Värmdövägen regleras ett område med bestämmelse om **"prickmark"** vilket anger att byggnader inte får uppföras. En bestämmelse om placering **"p1"** reglerar att huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

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. Antalet bostäder regleras till högst 4 genom egenskapsbestämmelsen **"v1"**. Plankartan reglerar även att byggnaderna ska utgöras av en- eller tvåbostadshus genom egenskapsbestämmelsen **"f6"**. Fastighetsägaren ämnar uppföra ny bebyggelse som två

parhus. Fastighetsstorleken regleras därför till minst 450 kvadratmeter genom bestämmelsen ”d<sub>3</sub>” vilket möjliggör att fastigheten avstyckas till fyra.

För att möjliggöra en tyst uteplats trots det bullerutsatta läget nära Värmdövägen regleras att ett bullerskydd ska uppföras genom bestämmelsen ”m<sub>1</sub>” 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 ”n<sub>3</sub>” vilken anger ett område med värdefull mark och vegetation som ska bevaras. Ett naturvärdesträd i fastighetens västra del skyddas med bestämmelsen ”n<sub>1</sub>”, vilken anger värdefullt träd som ska bevaras.

### *Gestaltungsprinciper*

Utformningen av ny bebyggelse regleras i plankartan med utformningsbestämmelsen ”f<sub>5</sub>” vilken innebär att följande gestaltungsprinciper ska följas;

- Byggnadernas fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 30.
- Suterrängvåning mot Värmdövägen får inte uppföras
- Byggnaden ska utformas med pulpettak i sedum eller motsvarande material
- Byggnadens form ska brytas upp genom variationer i takets höjdsättning

### Referensbilder

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



Figur 29. Exempel på fasadkulörer på Värmdövägen 649. Foto: Viktor Wallström





Figur 30 (uppe till vänster) Exempel på fasadkulörer på Skogdalsvägen 16. Foto: Google

Figur 31 (till vänster) Exempel på fasadkulörer på Värmdövägen 650. Foto: Google

Figur 32 (till höger) Exempel på fasadkulörer på Lövdalsvägen 35. Foto: Google



Figur 33. 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 intill 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.

Enligt mätningar från 2019 ligger trafikmängderna för Värmdövägen runt 5000–6500 fordon per dygn, varav cirka 15 % 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.

#### *Trafiksäkerhetsåtgärder*

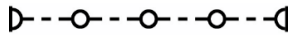
Planförslaget innebär att ett antal infarter både tas bort, tillkommer och flyttas längs med Värmdövägen. Nedan redovisas den påverkan som respektive fastighets utbyggnad bedöms innebära för trafiksäkerheten längs Värmdövägen och angränsande lokalgator. Relevanta trafiksäkerhetshöjande åtgärder planeras att utföras även där det bedöms vara nödvändigt. Detta kan bestå till exempel av att samtliga anslutningar inom planen mot Värmdövägen utförs med så kallad överkörningsbar kantsten och öka uppmärksamheten i korsningar vilket medför en dämpning av hastigheten. Belysning kan ses över där uppsikten är i behov av förbättring, samt för att eliminera skymda skuggpartier. Uppmärksamhet och perception för förare kan ökas vid övergångsställen. Där det är möjligt kan refug placeras för att ytterligare öka oskyddade trafikanters säkerhet och sikten i korsningar förbättras för god uppmärksamhet. Detta är dock inte frågor som kan regleras med bestämmelser i detaljplanen.

Kommunen är huvudman för samtliga gator inom området och det är kommunens trafikenhet som ansvarar samt bedömer om föreslagna åtgärder ska utföras. I området pågår i dagsläget en breddning av gångbanan på Kärrstigen mellan Vintervägen och Mossvägen. Ny gångbana blir 2 meter bred och körbanan blir smalare på ett par punkter längs vägen. Parkeringsförbud införs längs hela sträckan. Trafikenheten undersöker även möjligheten att bredda gångbanan längs Vintervägen mellan Kärrstigen och Värmdövägen.

#### *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 vilket innebär att angöringen till verksamhetsområdet behöver flyttas. Parkeringen till bostäderna föreslås läggas i garage under mark, med parkeringsgaragets infart på samma ställe som idag. 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 infart för tung trafik på Värmdövägen. Infarten kommer korsa cykelbanan längs Värmdövägen vilket är ett regionalt cykelstråk. Korsningen behöver i genomförandet utformas på ett trafiksäkert sätt. Detta bedöms vara en lämpligare lösning än att leda in tung trafik längs Kärrstigen. I plankartan planläggs 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 för en situationsplan.



*Utfartsförbud för körtrafik*

#### *Trafiksäkerhetsåtgärder för fastigheten Björknäs 1:719 (bostäder)*

Föreslagen bebyggelse inom Björknäs 1:719 innehåller 12 lägenheter samt 670 kvadratmeter kontorslokal. Antalet parkeringsplatser kommer fastställas i bygglovsskedet men planeras uppgå till minst 19. Förslaget uppskattas alstra färre än cirka 30 trafikrörelser per dygn, vilket inkluderar besökande samt transporter såsom diverse service- och leveranstrafik. Denna trafikmängd kommer i stort sett endast påverka anslutningen till Värmdövägen. I samband med att befintlig in- och utfart från Boo Energi flyttar från Vintervägen bedöms trafiksituationen kunna förbättras avseende tung trafik längs gatan. Sammantaget är bedömningen att trafiksäkerheten inte påverkas negativt längs med Vintervägen eller Värmdövägen till följd av planförslaget. Vid ett genomförande av planen behöver dock in- och utfarten från det planerade garaget utformas på ett säkert sätt och samordnas med eventuella utbyggnadsplaner av gångbanan längs sträckan. Om behov finns att öka trafiksäkerheten ytterligare kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas.



*Figur 34. Korsningen Kärrstigen/Vintervägen. I området pågår i dagsläget en breddning av gångbanan som syns till vänster i bild. Foto: Google*

#### *Trafiksäkerhetsåtgärder för fastigheterna Björknäs 1:852 och 1:860 (verksamhetsområdet)*

För fastigheterna Björknäs 1:852 och 1:860 innebär planförslaget en ökad trafikmängd på Kärrstigen. Trafikmängden kommer alstras av Boo Energis personal- och besöksparkering som föreslås placeras längs Kärrstigen. Parkeringen föreslås innehålla 30 parkeringsplatser.

Personal- och besöksparkering kommer mestadels beröra vardagsdygnstrafiken med ett uppskattat personalantal på cirka 50 inklusive besökande ger cirka 90 fordon per vardagsdygn, vilket har viss, men låg trafikpåverkan på Kärrstigen och Vintervägen. Bedömningen är att den påverkan som planförslaget får på trafiksäkerheten längs Kärrstigen och Vintervägen är marginell och bedöms vara godtagbar. Om behov finns att öka trafiksäkerheten kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas. Utöver dessa kan siktförbättring- och hastighetsdämpande åtgärder utföras, så som exempelvis fartgupp eller avsmalning av gatan.

I och med att in- och utfarten för tung trafik till fastigheterna Björknäs 1:852 och 1:860 föreslås flyttas från Vintervägen till Värmdövägen innebär planförslaget att mängden tung trafik kommer minska på Vintervägen. Då en ny utfart föreslås mot Värmdövägen innebär dock förslaget påverkan på Värmdövägen och det regionala cykelstråket som får fler konfliktpunkter längs med Värmdövägen. Antalet trafikrörelser från verksamhetsområdet bedöms vara låga och består mestadels av arbetsfordon till Boo Energis kontor och lager dagligen under vardagar samt helger vid felavhjälpning. Därtill lastbilar med godstransporter minst en gång per dag. Angöringen över det regionala cykelstråket kan behöva kompletteras med fasad överfartstöd eller likande för att minska hastiga svängde trafikrörelser samt öka försiktigheten i korsningen. Uppsikten kan även förbättras genom belysning eller målad asfalt. Om behov finns att öka trafiksäkerheten ytterligare kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas.

#### *Björknäs 1:427*

Inom fastigheten Björknäs 1:427 består en stor del av ytan närmast Bågspännarvägen i dagsläget av infarter för tvärrästa parkeringsplatser och en ramp som leder ner till garage under befintlig byggnad. Enligt planförslaget föreslås infarten koncentreras till fastighetens södra del, där den befintliga infarten mot rampen ligger idag.

Planförslaget innehåller 28 studentlägenheter och det totala antalet parkeringsplatser planeras uppgå till 4. Fordonsrörelser från bebyggelsen bedöms vara minimal utan nämnvärd påverkan på Bågspännarvägen, förskolan Bågens parkeringsplatser eller korsningen Värmdövägen. Studentboende ökar däremot cykelrörelser samt behovet av god kollektivtrafik. Korsande rörelser kan säkras med åtgärder såsom överfartstöd för att både minska hastiga svängde trafikrörelser samt öka försiktigheten i korsningar. Om behov finns att öka trafiksäkerheten kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas.

#### *Björknäs 1:360, 1:376 och 1:980*

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 1:360 föreslås tas bort och kan istället komma att användas för gående till fastigheterna. Planförslaget innehåller 24 lägenheter och det totala antalet parkeringsplatser planeras uppgå till 16. Antalet parkeringsplatser fastställs i bygglovsskedet men har i tidigt skede beräknats med 10% rabatt från Nackas rekommenderade parkeringstal genom användandet av mobilitetsåtgärder, så kallade gröna parkeringstal.



Byggherren har i detta skede angett erbjudande om SL-kort, cykelverkstad och infopaketer till boende som lämpliga mobilitetsåtgärder. En slut Trafikmängden som föreslagen bebyggelse alstrar bedöms inte innebära någon påverkan på framkomligheten längs Värmdövägen. Om behov finns att öka trafiksäkerheten kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas.

#### *Björknäs 22:3 och 1:580*

För fastigheterna Björknäs 22:3 och 1:580 innebär planförslaget att befintlig utfart mot Värmdövägen tas bort och samtliga bostäder föreslås få en gemensam in- och utfart mot Mercuriusvägen. Planförslaget innehåller 24 lägenheter. Antalet parkeringsplatser kommer fastställas i bygglovsskedet men planeras uppgå till minst 19. Trafikmängden som föreslagen bebyggelse alstrar bedöms inte innebära någon större påverkan på framkomligheten längs Mercuriusvägen eller Värmdövägen. Om behov finns att öka trafiksäkerheten kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas.

#### *Björknäs 50:10*

För fastigheten Björknäs 50:10 kommer befintlig in- och utfart till fastigheten ligga kvar i samma läge som i dag. Planförslaget innehåller 2 parhus och totalt 4 bostäder. Antalet parkeringsplatser kommer fastställas i bygglovsskedet men kommer uppgå till minst 6. Trafikmängden som föreslagen bebyggelse alstrar bedöms inte innebära någon påverkan på framkomligheten längs Solhöjdsvägen eller övriga lokalgator i närheten. Om behov finns att öka trafiksäkerheten kan de generella åtgärder som redovisas ovan under rubriken *Trafiksäkerhetsåtgärder* tillämpas.

### **Parkeringstal**

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 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 m<sup>2</sup> 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 **"m<sub>1</sub>"** 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.*

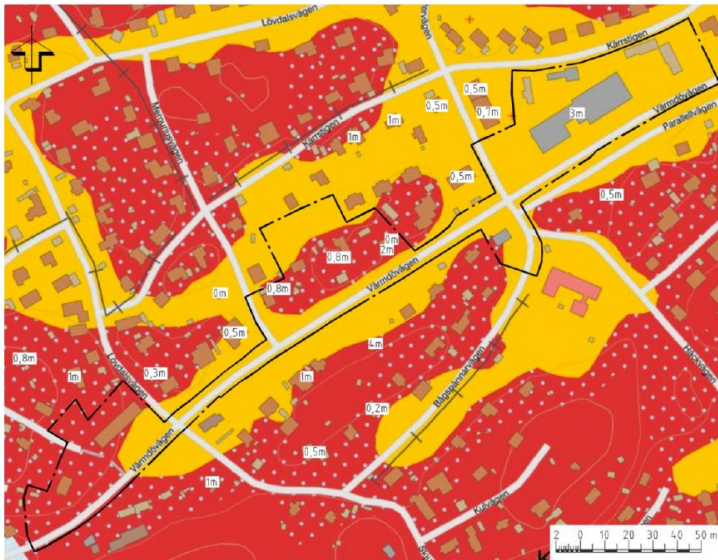
## Luftkvalitet

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

Bebyggelseförslagen bedöms ligga i linje med målen i Översiktsplanen, men luftföroreningshalterna kan inte förväntas bli lägre till följd av planförslaget varför delar av Nackas lokala miljömål inte klaras. För att minimera luftföroreningarnas påverkan på de boendes inomhusmiljö regleras bebyggelsen närmast Värmdövägen med en egenskapsbestämmelse **"b<sub>1</sub>"** vilken reglerar att friskluftsintag ska placeras bort från Värmdövägen.

## Markens beskaffenhet

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



Figur 35. 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.

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 exploateringsavtal 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 och krossdiken för att ta hand om dagvatten från kvartersmark. 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. Även dagvattenutredningen har justerats. Förutsättningarna att klara miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms fortfarande vara goda. Detta då de hårdgjorda ytorna har minskat något med nuvarande förslag jämfört med tidigare utredda alternativ. Med dagvattenåtgärderna ökar inte det totala flödet från planområdet.

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. Beroende på vilka lösningar som väljs kan dagvattnet bli en positiv resurs i stadsbyggandet, vilket är ett mål i Nacka kommuns översiktsplan.

### *Skyfall*

Flera av fastigheterna bedöms kunna översvämmas vid ett eventuellt skyfall. Åtgärder för att lösa översvämningsproblematiken kommer att utredas vidare inför granskningskedet så att planen inte innebär att bebyggelsen blir olämplig i förhållande till risken för översvämning. Det bedöms vara möjligt att nå det lokala miljömålet att Nackas sårbarhet inför effekterna av klimatförändringar ska minska vad gäller översvämningsrisken, förutsatt att åtgärder vidtas.

## **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	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*

#### **Genomförande**

Ett genomförandeavtal i form av ett exploateringsavtal, ska arbetas fram och ingås i samband med detaljplanens antagande. Utbyggnad av allmän platsmark och kvarterersmark enligt planförslaget kan efter eventuell fastighetsreglering ske och efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske kvartal 1 år 2023 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. Enskilt byggande på kvarterersmark 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. Respektive fastighetsägare ansvarar för att rena och fördröja dagvatten inom fastighet innan det förs vidare till Nacka Vatten och Avfall AB:s ledningar.

### ***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 granskningsskedet ska det utredas om det finns kapacitet att nyttja befintlig fjärrvärme. Nya förbindelsepunkter kan behöva anläggas i samband med genomförandet av detaljplanen. Lokalisering av eventuella nya förbindelsepunkter för kvartersmarken bestäms i ett senare skede.

### **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 exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen respektive exploatör för fastigheterna Björknäs 50:10, 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 någon av exploatörerna 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 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 kvartermarken 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 soppbilen 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 kärthantering 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 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. Fastigheten Björknäs 50:10 föreslås kunna styckas i fyra mindre fastigheter.

### **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 exploitören/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 ett markreservat för ledningsrätt 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 ”u<sub>1</sub>” 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 mellan berörda fastighetsägare.

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 ledningslag 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 och recipienterna. Andelen hårdgjord yta och trafiktätheten i området kommer dock att öka något i och med förtätningen med flerbostadshus. Flera fastigheter i området riskerar redan idag att översvämmas vid ett kraftigt skyfall. En genomtänkt höjdsättning kommer att behövas inom planområdet, och även andra anpassningar kan behövas. Med dessa bedöms det inte bli några negativa konsekvenser av planförslaget vare sig för ny eller befintlig bebyggelse. Halterna av partiklar och kvävedioxiderna 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. Det kan exempelvis finnas 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*

Detta hållbarhetsmål 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 ett antal ändringar gjorts för föreslagen bebyggelse. Med undantag av 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. Bullerutredningen kommer att uppdateras till granskningskedet.

Planerad bebyggelse innebär ingen betydande ökning av ljudnivån vid befintliga bostäder. 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 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 utgöra 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 gestaltungsprinciper 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 regleras 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 90 lägenheter och till en förtätning av området.

### Avvägning mellan motstående intressen

Detaljplanearbetet har inneburit ställningstaganden och avvägningar mellan motstående intressen. Ett starkt intresse från närboende har varit att värna områdets karaktär och flera närboende har uttryckt en önskan att ny bebyggelse underordnas storleken på de befintliga villor och parhus som finns i området. Detta har behövt vägas mot behovet av tillkommande bostadsbebyggelse. Planenheten bedömer att det allmänna intresset att möjliggöra för bostäder i kollektivtrafiknära läge i detta fall väger tyngre än värdet av att området bevaras utan exploatering med fler flerbostadshus. För att begränsa negativa konsekvenser för närboende och påverkan på områdets karaktär har planförslaget utformats så att ny bebyggelse underordnar sig de höjder som övriga flerbostadshus har i närområdet. Samtliga nya byggnader inom detaljplanen föreslås även regleras med gestaltungsprinciper som tydligt anknyter till områdets befintliga karaktär.

### 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	Bygglovsenheten
Per Sundin	bygglovshandläggare	Bygglovsenheten
Per Johnsson	VA-ingenjör	NVOA
Jonas Jansson	förrättningslantmätare	Lantmäterienheten
Sabina Rodriguez Loudot	kartingenjör	Lantmäterienheten

Planenheten

Angela Jonasson  
Gruppchef Nacka

Viktor Wallström  
Planarkitekt