

## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

### GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 mm utanför planområdets gräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

### ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

#### Kvartersmark

- B** Bostäder

### BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

- ..... Marken får inte bebyggas
- +++++ Marken får endast bebyggas med uthus och skärmtak
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

### MARKENS ANORDNANDE

#### Mark och vegetation

- plantering Planteringszon får anordnas

#### Ulfart

- ⊙ ⊙ ⊙ Körbar in- och ulfart får inte anordnas

### PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

#### Utformning

- ◊+0.0 Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet
- ◊0.0 Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Undantag medges för mindre byggnadsdelar som teknikutrymmen o. dyl.

#### Byggnadsteknik

Dagvatten skall i möjligaste mån infiltreras (LOD) inom fastigheten.

#### STÖRNINGSSKYDD

Fasad skall minst dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus om högst 30 dB(A).  
Maximal ljudnivå inomhus i bostäder i rum avsedda för sömn och vila får ej överstiga 45 dB(A) mer än 5 gånger per natt (kl 22-06).  
För minst hälften av boningsrummen får den ekvivalenta ljudnivån utanför fasad ej överstiga 55 dBA.  
För bostäder får ekvivalent ljudnivå på uteplatser och balkonger ej överstiga 55 dB(A).

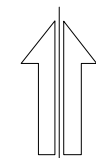
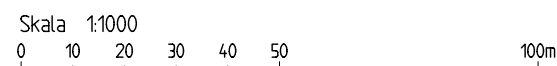
### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

#### Genomförandetid

Genomförandetiden slutar 7 år efter det att planen vunnit laga kraft

### Beteckningar GRUNDKARTA

- |   |   |         |   |
|---|---|---------|---|
| — | Kommungräns                                       | ○       | Träd  |
| — | Traktgräns  | —       | Väg   |
| — | Fastighetsgräns                                   | —       | Järnväg                                     |
| — | Gällande användningsgräns                         | —       | Gångstig                                    |
| — | Gällande egenskapsgräns                           | —       | Slätt                                       |
| — | Gräns för servitut, ledningsrätt mm               | —       | Strandlinje                                 |
| ⊠ | Bostadshus med trappa, uthus                      | —       | Dike, vältendrag                            |
| ⊠ | Bostadshus resp. uthus karterad efter takkonturen | —       | Ledningsstolpar                             |
| ⊠ | Annan byggnad                                     | + 0.0   | Gällande vägghöjd                           |
| ⊠ | Transformator, skärmtak                           | 0.00    | Avvägd nivå                                 |
| — | Staket, grind, häck                               | ○ 73165 | Nivåkurvor                                  |
| — | Stödmur   | —       | Polygonpunkt med nr                         |
| — | Elkabel alt under markytan (osäkert läge)         | —       | Rutnätspunkt                                |
|   |   | 1:102   | Fastighetsbeteckning                        |
|   |   | Lr      | Ledningsrätt                                |
|   |   | —       | Telekabel alt under markytan (osäkert läge) |



## Detaljplan för Björknäs 1:861 m.fl. fastigheter i Nacka kommun

Stadsbyggnad, planenheten november 2003  
Reviderad i april 2004

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Tillstyrkt av ONB.....2004-10-13 §.166.....  
Antagen av KF.....2005-01-31 §.11.....  
Laga kraft.....2005-11-10.....

Dnr KFKS 212/2000 214

### PLANKARTA MED BESTÄMMELSER

Till planen hör:  
Beskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljökonsekvensbeskrivning  
Illustrationsplan  
Perspektivskiss  
Gestaltungsprogram  
Fastighetsförteckning

Projnr 9304

**DP 371**

**Detaljplan för Björknäs 1:861 m. fl. fastigheter i Nacka kommun,  
upprättad i november 2003, reviderad i april 2004**

**BESKRIVNING**

**Handlingar**

Detaljplaneförslaget omfattar:

1. Detaljplanekarta med bestämmelser.

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning
3. Genomförandebeskrivning
4. Illustrationsplan
5. Perspektivskiss
6. Gestaltningprogram
7. Miljökonsekvensbeskrivning
8. Fastighetsförteckning

**Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplaneförslagets syfte är att medge bostadslägenheter i flerbostadshus på fastigheten Björknäs 1:861. Tillfart och biluppställning skall anordnas inom fastigheten.

Planområdet bedöms omfatta ca 24 nya lägenheter fördelade inom tre hus i två våningar i norra delen av fastigheten samt ett punkthus i fyra våningar mot Värmdövägen.

**Bakgrund**

Planområdet var under 1980-talets första hälft föremål för ett planeringsarbete som syftade till en utbyggnad av flerbostadshus. I samband med detta planarbete diskuterades markanvisningsavtal med ett byggnadsbolag. Plan- och avtalsarbetet avbröts emellertid av motparten.

Ett nytt planarbete startades under 2002. Kommunstyrelsen godkände startpromemorian för detaljplanarbetet samt markanvisningsavtal med SeniorLiv AB i september 2002. Syftet med planläggningen var att pröva en anläggning för äldreboende, service och äldreboende.

Ett planförslag med dessa förutsättningar upprättades i april 2003. Planförslaget omfattade närmare 60 nya lägenheter och vårdlokaler. Förslaget omfattade även intilliggande fastighet Björknäs 1:720, som är bebyggd med ett bostadshus i tre våningar. Områdets trafikförsörjning redovisades ske från Vintervägen via en gemensamhetsanläggning.

Mot bakgrund av framförda synpunkter under planarbetet har alternativa lösningar med andra placeringar undersökts. En överenskommelse om ett markbyte har härvid kunnat träffas mellan SeniorForum Björknäs kooperativa hyresrättsförening och ägaren till fastigheten

Planenheten

Orminge 1:57, Byggmästaren U J Johansson AB. Denna överenskommelse har godkänts av Nacka kommun.

Orminge 1:57, belägen norr om Boo kommunalhus, har tillsammans med kommunens fastighet vid kommunalhuset bedömts ge en tillräcklig stor tomt för att rymma en anläggning för äldreboende, service och äldreboende.

Detta innebär att den utställda detaljplanen för Björknäs 1:861 föreslås revideras varvid den tillåtna byggrätten sänks till ca 24 lägenheter i flerbostadshus. Fastigheten Björknäs 1:720 behöver ej tas i anspråk för att lösa tillfarten och parkeringen.

## **Plandata**

### **Lägesbeskrivning**

Detaljplanområdet är beläget nordväst om korsningen Värmdövägen-Vintervägen i Boo. Detaljplanen omfattar fastigheterna Björknäs 1:861 samt del av Björknäs 1:1, som utgör allmän platsmark. Planområdet begränsas i söder av Värmdövägen, i väster och norr av friliggande villabebyggelse och i öster av ett flerbostadshus samt Vintervägen.

### **Areal**

Planområdets areal är cirka 0.5 ha.

### **Ägoförhållanden**

Fastigheten Björknäs 1:861 samt del av allmän platsmark Björknäs 1:1, ägs av Nacka kommun.

## **Tidigare ställningstagande**

### **Översiktliga planer**

*Nacka Översiktsplan 2002*, har antagits av kommunfullmäktige 2002-11-14. Den anger att berört område ska planeras för komplettering av flerbostadshus.

Områdesnämnden i Boo tillstyrkte startpromemoria och program, 2001-05-16, § 151.

Kommunstyrelsen godkände startpromemoria och program, 2002-09-23, § 121.

Kommunstyrelsen godkände markanvisningsavtal med SeniorForum Björknäs, 2002-09-23, § 120.

Områdesnämnden i Boo tillstyrkte utställning av detaljplan i enlighet med planenhetens förslag, 2004-04-28, § 69.

Kommunstyrelsen godkände samarbetsavtal mellan SeniorForum Björknäs kooperativ hyresrättsförening, SeniorLiv AB och Byggmästare UJ Johansson AB, 2004-05-03, § 90.

Kommunstyrelsen beslutade att inriktningen i pågående planarbete för äldreboende och äldreomsorg inom fastigheten Björknäs 1:861 överförs till området vid Boo kommunalhus

Planenheten

samt att inriktningen med flerbostadshus vid Boo kommunalhus, fastigheten Orminge 1:18, överförs till Björknäs 1:861, 2004-05-03, § 91.

### **Gällande detaljplaner**

För planområdet gäller del av detaljplan B 75, fastställd 1940-08-21.

Detaljplan B75 medger för fastigheten Björknäs 1:861 bostäder och handel. Nuvarande detaljplans bestämmelser medger dock ej till alla delar den planerade nybebyggelsen, varför planen föreslås ändras.

### **Förutsättningar och förändringar**

#### **Stads- och landskapsbild**

Planområdet ingår som en del i ett sammanhängande bebyggelseområde och kan närmast uppfattas som en lucka i bebyggelsen utmed Värmdövägen. De centrala delarna av tomten ligger drygt 3 meter över Värmdövägens nivå men då höjdpartiet i stort sett saknar vegetation, upplevs inte nivåskillnaden som särskilt stor eller karakteristisk.

I nordvästra delen finns en gammal fruktträdgård som upplevs som ett eget ”rum” belägen i en svacka och avskild från Värmdövägens gaturum. Det finns även en fin bergknalle i sydvästra delen av området.

Den befintliga topografin är en av utgångspunkterna i detta projekt. Nivåskillnaderna utnyttjas för att skapa en varierad bebyggelse. Avsikten är att bebyggelsen ska ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken.

Principen som följs är ”hus i park” vilket innebär ”friliggande” hus och att dess individuella privata uteplatser minimeras till förmån för en gemensamt sammanhängande park/trädgård. Trädgårdsrum och hus ska präglas av en helhetskänsla. Nord-sydliga genomblickar genom området ska finnas. Topografin ska utnyttjas för att skapa variation och användbara rum. Den planerade bebyggelsen har att ”hela”, ”väva ihop” en idag brokig omgivning med varierad bebyggelse. Bostadshusen ska i skala och utformning förhålla sig till omkringliggande bebyggelsen så att en harmonisk och sammansatt helhet uppnås.

#### **Växt- och djurliv**

Området innehåller inga kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter. Då området utgörs av gammal tomtmark, präglas växtligheten av kulturväxter. Vissa delar (med tjockare jordtäckning) har vuxit igen med bl.a. björk, asp, lönn etc. Det förekommer syren vid den gamla muren. Terrängen är kuperad och berg går på sina ställen i dagen. Det finns rester av odlad villaträdgård där träden är gamla och har inte fått rätt skötsel på många år.

Så mycket som möjligt av den befintliga (förhållandevis sparsamt förekommande) vegetationen bör sparas. Kullen / bergknallen i områdets mitt görs till ett centralt och gemensamt motiv och ska behållas. Med den nya bebyggelsen kommer nya träd och buskar att planteras och ersätta den växtlighet som försvinner inom området, vilket kommer att bidra med en trevligare miljö och rama in området. Gårdsrummet mellan husen föreslås planteras med en inramande vegetation för att skapa en trivsamt utevistelse. Mellan de nya parkvillorna

och den norra fastighetsgränsen avses att planteras med insynsskyddande vegetation, vilket säkerställs i planen. Den södra fastighetsgränsen, mot Värmdövägen, föreslås även kompletteras med vegetation.

### **Rekreation**

Planområdet är beläget mindre än 1 km från såväl naturområdet vid Glasbrukssjön som idrottsanläggningen vid Björknäs IP. Inom tomten finns goda möjligheter att anordna trevliga friytor. Idag förekommer spontan lek inom området. Det är ett spännande litet naturparti för mindre barns lek.

Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen bör sparas för att ge en trivsamt vistelsemiljö. Fastighetens kuperade karaktär ska i möjlig mån bibehållas och utnyttjas för att skapa variation och användbara rum. Stor vikt skall läggas på utformningen av gångar, vägar och uterum. Plank, pergolor och växtlighet skall samverka och bilda användbara och attraktiva uterum. Bersåer kommer att finnas i anslutning till flerbostadsvillorna och vara tillgängliga för alla i området. Plank och pergolor görs i trä och markbeläggning görs med marksten, grus och asfalt.

### **Fornlämningar**

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

Berggrunden utgörs av urberg, delvis i dagen, bestående av gnejs och gnejsgranit. Här förekommer även inslag av sandig-moig morän. I anslutning till diket i norr förekommer troligen en del organiskt material. I anslutning till äldre trädgårdsmark och i den gamla fruktträdgården i nordväst förekommer utfyllnader med växtjord. Området består av radonmark av s k normalrisk.

### **Hydrologi**

Möjligheter till lokalt omhändertagande av dagvatten ska tas tillvara.

### **Bebyggelseområden**

#### *Befintlig bebyggelse*

Området är i dag obebyggt.

#### *Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse*

Området saknar kulturhistoriskt klassad bebyggelse.

#### *Tillkommande bebyggelse*

Planområdet exploateras med kompletterande småskalig bostadsbebyggelse. Vid fastigheten Björknäs 1:861:s södra del byggs ett punkthus i huvudsakligen fyra våningar. Närmast Värmdövägen uppgår punkthusets våningsantal till högst tre. Byggnaden innehåller 12 lägenheter och utformas som punkthus för att medge genomblickar genom området och ansluter med sina fyra (och tre) våningar till grannfastigheten 1:720:s skala och höjd. Parkeringen mellan detta hus och fastigheten 1:720 ligger ca 1.5 meter lägre än punkthusets entréplan och utformas därför med en stödmur närmast punkthuset för att ta upp höjdskillnaden. Stödmuren kompletteras med alternativt ett 1.1 meter högt träplank eller stängsel med häck med samma höjd.

Planenheten

Längs Björknäs 1:861:s norra fastighetsgräns byggs tre stycken parkvillor i två våningar. Parkvillorna byggs i två plan och innehåller 4 lägenheter vardera.

Bostadsgruppens sekundära komplementbyggnader uppförs i ett plan och placeras enligt följande: Vid parkeringen vid infarten till fastigheten och närmast Värmdövägen byggs ett sophus, ett cykelförråd byggs i östra delen och en lägenhetsförrådslänga byggs i den västra delen av området.

Den planerade bebyggelsen har att ”hela”, ”väva ihop” en idag brokig omgivning med varierad bebyggelse. Bostadshusen ska i skala och utformning förhålla sig till omkringliggande bebyggelsen så att en harmoniska och sammansatt helhet uppnås. Ett gemensamt tema för de nya husen blir därför att de utförs i putsstruktur. Punkthuset som främst avses ansluta till byggnaderna vid Vintervägen/Värmdövägen föreslås infärgas i en vit – grå färgskala, medan parkvillorna infärgas individuellt i varmare jordnyanser.

Gemensamt för de tillkommande husen är att de får mycket flacka pulpettak av papp, alternativt falsad plåt. Avsikten är, förutom att de ger kortare skuggor mot grannhusen, att de får ytterligare ett sammanhållande gemensamt uttryck kring det nytillskapade parkrummet.

Komplementbyggnader byggs i trä och slammålas i ljusa nyanser.

#### *Skyddsrum*

Planområdet ligger utanför kommunens skyddsrumspan. Skyddsrum erfordras därför inte.

#### **Gator och trafik**

##### *Angöring, biltrafik och parkering*

Planområdet angörs från Vintervägen. Den smala men körbara gångvägen inom fastigheten avses endast trafikeras med undantagstrafik som taxi, sjuktransporter och utryckningsfordon. För att slippa trafik med sopbilar har sophuset förlagts till infarten.

En parkeringsplats finns söder om det befintliga huset på Björknäs 1:720, som främst används av affärsinnehavare och kunder till butikerna.

Parkeringsbehovet för planområdet är beräknat till 24 st. parkeringsplatser. Det anordnas 24 st. parkeringsplatser – 8 st. öster om punkthuset och 4 st. söder om detsamma. De resterande 12 placeras söder om fastigheten 1:720 och närmast Värmdövägen. En av p-platserna är handikappanpassad och placerad i nära anslutning till entrén till området. De övriga, norra parkeringsplatserna, vid denna parkering nyttjas som besöksparkering till fastigheten Björknäs 1:720. Parkeringen ska fungera som en fin entréplats till bostadsområdet

##### *Gång- och cykeltrafik*

Utmed Värmdövägen finns en regional huvudcykelväg.

En gångförbindelse anordnas mellan busshållplatsen utmed Värmdövägen och de nya husen, via parkeringen.

Planenheten

*Kollektivtrafik*

Busstråket på Värmdövägen gör att kommunikationsläget är utmärkt och turtätheten mycket tät, såväl in mot Stockholm som ut mot Värmdö.

**Störningar***Buller*

Förhöjda bullervärden inom planområdet orsakas främst av trafikbuller från Värmdövägen. Fasaden närmast vägen får upp mot 62 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med föreslagen utformning och planlösning innehålls dock målet att samtliga lägenheter ska ha en tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningshusen. Tyst uteplats går också att anordna i anslutning till bostäderna. Balkonger närmast vägen mot väster bör förses med absorbenter i tak. Enligt den så kallade Stockholmsmodellen avstegsfall B, riksdagsbeslut accepteras avsteg från riktvärden om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, om minst hälften av boningsrummen har en tyst sida om högst 55 dB(A).

*Luft*

Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från trafiken. Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska. Beräkningar av kvävedioxidhalten för 2006 visar på oförändrade nivåer, d.v.s. 12-24 mg per kubikmeter luft i området.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken. PM 10 halterna visar ingen minskad trend utan värdena 2005 förväntas ligga på samma nivåer som dagsläget, 27-39 µg per kubikmeter luft.

Miljö kvalitetsnormen för kväveoxider, svavel och bly kommer att klaras. Även miljö kvalitetsnormen för partiklar bedöms kunna klaras.

**Teknisk försörjning***Vatten och avlopp*

Tillkommande bebyggelse ska anslutas till kommunens VA-nät. Överskottsvattnet från den tillkommande bostadshusen ska anslutas via ett fördröjningsmagasin till den kommunala dagvattenledningen söder om Värmdövägen i den mån det inte kan omhändertas lokalt inom fastigheten. Spillvattnet leds till Käppala.

*Dagvatten*

Dagvattnet inom planområdet ska i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD). Omsorg måste läggas vid utformningen av dagvattenanläggningen.

*Avfall*

Ett sophus för hushållssopor anordnas intill parkeringen i den sydöstra delen av området.

*Värme*

Val av energikälla för tillkommande bebyggelse regleras inte i planförslaget.

*El*

Boo Energi. försörjer området med el och har även en transformatorstation på sin fastighet Björknäs 1:719, på motsatt sida av Vintervägen.

Planenheten

*Brand*

Husen är åtkomliga för brandförsvaret via parkeringen. Brandposter anordnas i erforderlig omfattning.

**Administrativa frågor***Genomförandetid*

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

*Ansvarsfördelning*

Nacka kommun ska vara huvudman och svara för driften av allmänna anläggningar. Exploatören svarar för och bekostar genomförande av samtliga anläggningar och all bebyggelse på kvartersmark.

*Marköverlåtelse*

Marken skall överlåtas med äganderätt till exploatören så snart formella förutsättningar föreligger. Överenskommelse om villkoren för marköverlåtelsen skall träffas innan planen antages.

*Fastighetsrättsliga frågor*

Tillfart till fastigheten Björknäs 1:720 skall tryggas med servitut. Kommunen svarar för erforderliga fastighetsbildningsåtgärder.

**Samråd**

Plansamråd har skett och information med sakägare, intresseorganisationer samt med länsstyrelsens planenhet, vägförvaltningen, Lantmäterimyndigheten i Nacka, övriga berörda myndigheter och kommunala nämnder. Angränsande fastighetsägare har underhand informerats om utbyggnadsplanerna.

**Medverkande tjänstemän**

Detaljplanen och beskrivningar har upprättats av Sundell Arkitekter AB genom Kristina Källqvist och Lars Johanson. Underlag för bebyggelse samt beskrivningar och illustrationer har upprättats av Grappa Arkitektur & Form genom Mikael Borgström och Helena Stenström. Nacka kommun har medverkat genom en projektgrupp bestående av Tord Runnäs, Roger Wernboe, Per Johnsson, Elisabeth Rosell, Birgitta Held-Paulie och Gisela Tibblin.

STADSBYGGNAD

Planenheten

Micaela Lavonius  
PlanchefTord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige 2005-01-31 § 11/



## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Detaljplan för Björknäs 1:861 m.fl. fastigheter i Nacka kommun, upprättad i november 2003, reviderad i april 2004

#### ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m m regleras således genom respektive speciallag.

#### BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplaneförslagets syfte är att medge bostadslägenheter i flerbostadshus på fastigheten Björknäs 1:861. Tillfart och biluppställning avses att anordnas inom fastigheten.

Planområdet bedöms omfatta ca 24 nya lägenheter fördelade inom tre hus i två våningar i norra delen av fastigheten samt ett punkthus i fyra våningar mot Värmdövägen.

#### ORGANISATORISKA FRÅGOR

##### Tidplan

Samråd	maj-sept	2003
Beslut om utställning	april	2004
Utställning	juni-juli	2004
ON:s tillstyrkan	september	2004
KSAU:s tillstyrkan	oktober	2004
KF:s antagande	december	2004
Laga kraft, tidigast	årsskiftet	2004

##### Genomförandetid

Genomförandetiden är 7 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

##### Ansvarsfördelning

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för driften av allmänna anläggningar.

Exploatören svarar för genomförandet av all bebyggelse på kvartersmark.

---

### **Marköverlåtelse**

Den mark som enligt detaljplanen är avsedd för bostadsbebyggelse skall överlåtas till exploatören med äganderätt. Genomförandet av marköverlåtelsen skall ske så snart fastighetsbildning genomförts. Kommunen ansöker om och bekostar sådan fastighetsbildningsförrättning. Överenskommelse om villkoren för marköverlåtelsen skall träffas innan detaljplanen antages.

### **Organisation**

Mark-, exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av exploateringsenheten.

Områdesnämnden/Boo ansvarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar. Teknisk kontroll vid utbyggande av anläggningarna handläggs av exploateringsenheten.

Elnätet handläggs av Boo Energi Ekonomisk Förening.

Samordnad utbyggnad av försörjning som VA, el, tele, TV etc. förutsätts.

Ansökan om fastighetsbildning ställs till lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos kart- och lantmäterienheten.

Ansökan om bygglov görs hos Områdesnämnden/Boo. Samråd i bygglovsärenden sker med bygglovenheten.

### **FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR**

I samband med att fastighetsbildning genomföres för bildande av fastigheten för bostadsbebyggelse, skall också tillfart till fastigheten Björknäs 1:720 tryggas med ett officialservitut. Kommunen ansöker om och bekostar denna förrättning.

### **EKONOMISKA FRÅGOR**

Samtliga ekonomiska frågor mellan kommunen och exploatören regleras i köpeavtal avseende fastigheten.

### **TEKNISKA FRÅGOR**

Tillkommande bebyggelse skall anslutas till kommunens vatten- dagvatten- och avloppsnät. Innan anslutning kan ske till dagvattennätet skall, med hänsyn till begränsad ledig kapacitet i det kommunala dagvattennätet, ett fördröjningsmagasin anordnas inom kvartersmark. Dessutom skall infiltration av dagvatten ske på kvartersmark i den utsträckning som är möjlig.

STADSBYGGNAD  
Exploateringsenheten

Antagen av kommunfullmäktige  
2005-01-31 § 11

Viveca Bremmer  
Planassistent

## **GESTALTNINGSPROGRAM**

### **Detaljplan för Björknäs 1:861 m fl fastigheter i Nacka kommun, upprättad i november 2003, reviderad i april 2004**

#### **Inledning**

Detta program upprättas som ett komplement till planhandlingarna. Detaljplanen reglerar de överordnade planmotiven som markanvändning, kvartersstruktur, hushöjder o s v medan gestaltningsprogrammet formulerar de arkitektoniska principerna för byggnaders utformning med material, färgsättning m m samt markens anordnande och växtlighet på rekreationsytor, platser och vägar.

Gestaltningssprogrammet innehåller en genomgång av områdets olika delar för att definiera de detaljer till karaktär och kvalitet som är speciellt viktiga för den eftersträlvade miljön. Målet är att säkerställa att avsedda egenskaper verkligen kommer till stånd i genomförandet.

#### **Kort beskrivning**

Planområdet består idag av Björknäs 1:861 som är obebyggd samt del av allmän platsmark Björknäs 1:1. Planområdet avgränsas av Värmdövägen i söder, villabebyggelse i väster och norr och ett flerbostadshus samt Vintervägen i öster. Vid Vintervägen finns förutom nämnda hus ytterligare ett flerbostadshus med 3-4 våningar på Björknäs 1:720 samt en industrifastighet. Flerbostadshuset har lokaler i bottenvåningen. Vid Värmdövägen finns en buss-hållplats. Området har alltså viss service för angränsande grannskap.

Planområdet exploateras med kompletterande småskalig bostadsbebyggelse. Vid fastigheten Björknäs 1:861s södra del byggs ett punkthus i huvudsakligen fyra våningar. Närmast Värmdövägen uppgår punkthusets våningsantal till högst tre. Längs Björknäs 1:861s nord/nordvästra utsträckning byggs tre stycken parkvillor i två våningar med ett minsta avstånd till angränsande villatomter ej understigande 8 meter.

Bostadsgruppens sekundära komplementbyggnader placeras enligt följande: Vid parkeringen vid infarten till fastigheten och närmast Värmdövägen byggs ett sophus. I öst, ej närmare än 5 meter till gränsen till fastigheten Björknäs 1:720, byggs ett cykelförråd och på ett avstånd ej understigande 4,5 meter från fastigheten Björknäs 1:376 byggs en lägenhetsförrådslänga.

#### **Avsikter**

- Bostadshuset ska i skala och utformning förhålla sig till omkringliggande bebyggelse så att en harmonisk och sammansatt helhet uppnås.
- Principen som följs är "hus i park" vilket innebär "friliggande" hus och att dess individuella privata uteplatser minimeras till förmån för en gemensamt sammanhängande park/trädgård. Trädgårdsrum och hus ska präglas av en helhetskänsla.
- Nord-sydliga genomblickar genom området ska finnas.
- Topografin ska utnyttjas för att skapa variation och användbara rum.

- Kullen / bergknallen i områdets mitt görs till ett centralt och gemensamt motiv och undantas i möjligaste mån från förfulande markingrepp.
- All parkering koncentreras närmast infarten för att erhålla en så bilfri miljö som möjligt inom området.
- Parkeringsplatsen söder om det befintliga huset ska fungera som en fin entréplats till anläggningen.
- Bostadshuset ska ha god tillgänglighet för rörelsehindrade.

### **Bebyggelse**

Byggnaden om 12 lägenheter närmast Värmdövägen utformas som punkthus för att medge förbispikt genom området och ansluter med sina 4 (och tre) våningar till grannfastigheten 1:720s skala och höjd. Parkeringen mellan detta hus och fastigheten 1:720 ligger ca 1.5 meter lägre än punkthusets entréplan och utformas därför med en stödmur närmast punkthuset för att ta upp höjdskillnaden. Stödmuren kompletteras med alternativt ett 1.1 meter högt träplank eller stängsel med häck med samma höjd.

De tre parkvillorna utmed den norra gränsen byggs i två plan och innehåller 4 lägenheter vardera.

Samtliga tidigare nämnda komplementbyggnader till bostäderna uppförs som enplansbyggnader.

### **Naturmark och trädgård**

Terrängen är kuperad och berg går på sina ställen i dagen. Det finns rester av odlad villa-trädgård. Vegetationen är blandad. Den befintliga topografin är en av utgångspunkterna i detta projekt. Nivåskillnaderna utnyttjas för att skapa en varierad bebyggelse. Även om omarbetning av marken måste göras är avsikten att bebyggelsen ska ge intryck av att mjukt och följsamt anpassa sig till marken. Bergknallen ska behållas.

Stor vikt skall läggas på utformningen av gångar, vägar och uterum. Plank, pergolor och växtlighet skall samverka och bilda användbara och attraktiva uterum. Plank och pergolor görs i trä och markbeläggning görs med marksten, grus och asfalt.

Med utgångspunkt från den föreslagna plandispositionen kommer alla värdefulla träd som går, att sparas ända intill fasader.

### **Parkering och angöring**

Fastigheten Björknäs 1:861 angörs i dess sydöstra hörn dit även p-platserna förläggs. Den smala men körbara gångvägen inom fastigheten avses endast trafikeras med undantagstrafik som taxi, sjuktransporter och utryckningsfordon. För att slippa trafik med sopbilar har som nämnts, sophuset förlagts till infarten.

De föreslagna bostadshusens lägenhetsinnehavare kommer att förfoga över 24 st. parkeringsplatser – 8 st. öster om punkthusen och 4 st. söder om detsamma. De resterande 12, söder om fastigheten 1:720 och närmast Värmdövägen. Av de sistnämnda dimensioneras en så den kan nyttjas för fordon för rörelsehindrad. De övriga, norra p-platserna, vid denna parkering nyttjas som besöksparkering till fastigheten Björknäs 1:720.

### **Buller och ljus**

Samtliga bostäder uppfyller genom sina lägenhetslösningar gällande ljudkrav för trafikbuller från Värmdövägen. Parkvillornas placeringar, höjd och flacka tak samt avståndet dem emellan, medger ett förbiflöde av solljus även under vintermånaderna för bakomliggande fastigheter.

### **Gestaltning och färger**

Den planerade bebyggelsen har att ”hela”, ”väva ihop” en idag brokig omgivning med varierad bebyggelse. Ett gemensamt tema för de nya husen blir därför att de utförs i putsstruktur. Punkthuset som främst avses ansluta till byggnaderna vid Vintervägen/Värmdövägen föreslås infärgas i en vit – grå färgskala, emedan parkvillorna infärgas individuellt i varmare jordnyanser.

Gemensamt för de tillkommande husen är att de får mycket flacka pulpettak av papp, alternativt falsad plåt. En poäng med detta är, förutom att de ger kortare skuggor mot grannhusen, att de får ytterligare ett sammanhållande gemensamt uttryck kring det nytillskapade parkrummet.

Komplementbyggnader byggs i trä och slammålas i ljusa nyanser.

Stockholm i september 2004

### **GRAPPA arkitektur & form AB**

Mikael Borgström  
Arkitekt SAR/MSA

Helena Stenström  
Arkitekt SAR/MSA

Antagen av kommunfullmäktige  
2005-01-31 § 11

Viveca Bremmer  
Planassistent

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för Björknäs 1:861 m. fl. fastigheter i Nacka kommun,  
upprättad i november 2003, reviderad i april 2004

### INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING.....	2
2. BAKGRUND.....	2
3. MILJÖKONSEKVENSER, NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER.....	3
3.1 LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ .....	3
3.2 NATUR.....	4
3.3 LOKALKLIMAT OCH LJUSFÖRHÅLLANDEN.....	5
3.4 REKREATION OCH LEK.....	5
3.5 DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP.....	6
3.6 TRAFIK, PARKERING OCH ANGÖRING.....	6
3.7 BULLER OCH VIBRATIONER.....	7
3.8 LUFTFÖRORENINGAR.....	8
3.9 RADON.....	9
3.10 ENERGI.....	9
3.11 STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN.....	9

## 1. SAMMANFATTANDE MILJÖBEDÖMNING

Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Där har den övergripande bedömningen om områdets lämplighet för bostadsbebyggelse gjorts.

Planförslaget innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse som möjliggör boende året om.

Förslaget innebär en lokalt förhållandevis stor förändring av landskapsbild och gatumiljö. Störst konsekvenser kommer bebyggelsen att få för de fastigheter som är belägna i lågpartiet norr om planområdet. Byggnadshöjden har begränsats på de nya husen mot norr för att inte dominera utsikten för fastigheterna. Möjligheten att bibehålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som förhållandevis stor. Större delen av berget i västra delen av området bör kunna sparas.

Den tillkommande bebyggelsen har i förslaget fått en gestaltning, som ansluter till det befintliga flerfamiljshuset och villorna i anslutning till området.

Planbestämmelser införs för att i möjligaste mån minska negativ påverkan på landskapsbilden, bl.a. har bestämmelser om dagvattenhantering och planteringszon införts.

Bullervärden inom planområdet kommer att uppfylla riktvärdena i Stockholmsmodellen avstegsfall B, och bostäderna kommer att erhålla en acceptabel ljudmiljö.

Luftkvaliteten i området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar och partiklar som är skadliga för hälsan understiger eller bedöms understiga de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Konsekvenser för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade.

Miljökonsekvensbeskrivningen visar att möjligheterna att styra utvecklingen i riktning mot uthållighet är begränsad. Planförslaget lägger dock inga hinder för en uthållig utveckling. Fastighetsägarnas möjlighet och vilja i bygg- och brukarskedet till miljöanpassning blir avgörande för slutresultatet.

## 2. BAKGRUND

Planen bedöms inte ge en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållning med mark och vatten eller andra resurser. Denna MKB är därmed inte upprättad enligt Plan- och bygglagens formella krav utan följer det beslut som Nacka kommunfullmäktige antagit 1990 om att miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska tas fram vid planläggning.

Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö-, hälsa- och naturresursfrågorna.

Planenheten

Planering och byggande i Sverige skall ske utifrån ett hållbart perspektiv och planprojekt skall prövas mot uppställda miljömål, miljö kvalitetsnormer och riktvärden; kommunala, regionala

och nationella. De kommunala underlaget utgörs av översiktsplanen (ÖP) från 2002. Området anges i ÖP som område som ska planeras för komplettering av flerbostadshus.

Den sammanfattande miljöbedömningen skall ses som en mer fristående bedömning och är skriven för att tjäna som ett underlag för beslutande nämnd i dess roll som bl.a. miljönämnd.

Miljökonsekvensbeskrivningen har tagits fram av Kristina Källqvist, Sundell Arkitekter i samarbete med miljöbevakare Birgitta Held-Paulie, planeringsekolog Elisabeth Rosell och planeringsingenjör Per Johnsson.

### **3. MILJÖKONSEKVENSER , NULÄGE OCH FÖRSLAG TILL ÅTGÄRDER**

#### **3.1 LANDSKAPSBILD OCH KULTURMILJÖ**

##### **Nuläge**

Planområdet ingår som en del i ett sammanhängande bebyggelseområde och kan närmast uppfattas som en lucka i bebyggelsen utmed Värmdövägen. De centrala delarna av tomten ligger drygt 3 meter över Värmdövägens nivå men då höjddpartiet i stort sett saknar vegetation, upplevs inte nivåskillnaden som särskilt stor eller karakteristisk.

I nordvästra delen finns en gammal fruktträdgård som upplevs som ett eget "rum" belägen i en svacka och avskild från Värmdövägens gaturum. Det finns även en fin bergsknalle i sydvästra delen av området som är värd att spara.

Planområdet i sig har inga kända kulturmiljövärden. Läget utefter Värmdövägen och närheten till det tidiga 1900-talets villaområde i centrala Björknäs (utpekade i Nacka kommuns kulturminnesvårdsprogram) motiverar dock att tillkommande bebyggelse utformas med stor omsorg. Stadsbildsmässigt är vyn från Värmdövägen av störst betydelse.

##### **Konsekvenser och åtgärder**

Förslaget innebär en lokalt förhållandevis stor förändring av landskapsbild och gatumiljö. Detta är oundvikligt, om man bebygger en lucktomt med en lite tätare bebyggelsegrupp. För att bevara en del av den ursprungliga "naturen" undantas den karaktäristiska lilla bergknallen i sydväst från bebyggelse.

Den tillkommande bebyggelsen har i förslaget fått en gestaltning, som ansluter till det befintliga flerfamiljshuset och villorna i anslutning till området. Utemiljön har studerats med omsorg och innehåller delar som kan uppskattas av besökare och förbipasserande.



Planenheten

Störst konsekvenser kommer bebyggelsen att få för de fastigheter som är belägna i lågpartiet norr om planområdet. Byggnadshöjden har begränsats och taken är flacka på de nya husen mot norr för att inte dominera utsikten för fastigheterna. Möjligheten att bibehålla väsentliga delar av landskapsbilden bedöms som förhållandevis stor.

Med tanke på det exponerade läget utmed en av Nackas huvudgator, bör särskilt stor vikt läggas vid utformningen av bebyggelsen i samband med bygglovprövningen samt vid gestaltningen av partierna närmast Värmdövägens gaturum.

Slutsats: Upplevelsen av miljön utmed Värmdövägen kommer att förändras genom en utbyggnad enligt förslaget.

### 3.2 NATUR

#### Nuläge

Området innehåller inga kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter. Då området utgörs av gammal tomtmark, präglas växtligheten av kulturväxter. Vissa delar (med tjockare jordtäcke) har vuxit igen med bl.a. björk, asp, lönn etc. Det förekommer syren vid den gamla muren. Terrängen är kuperad och berg går på sina ställen i dagen. Det finns rester av odlad villaträdgård där träden är gamla och har inte fått rätt skötsel på många år.

Planområdet är förhållandevis litet, ligger utmed Värmdövägen och är insprängt i äldre bebyggelse. Detta medför att det är starkt påverkat och inte kan fungera som hemvist för större däggdjur (däremot besöks det då och då av hare och rådjur). Småfåglar trivs i de igenvuxna trädgårdspartierna.

Området är inte särskilt ekologiskt känsligt bortsett från den känslighet som inslaget av tunna jordlager alltid innebär.

#### Konsekvenser och åtgärder

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk. Den yta som föreslås bli bebyggd, utgörs till stora delar av berg i dagen eller gamla trädgårdsanläggningar.

Så mycket som möjligt av den befintliga (förhållandevis sparsamt förekommande) vegetationen bör sparas. Kullen / bergknallen i områdets mitt görs till ett centralt och gemensamt motiv och ska behållas. Med den nya bebyggelsen kommer nya träd och buskar att planteras och ersätta den växtlighet som försvinner inom området, vilket kommer att bidra med en trevligare miljö och rama in området. Topografin ska utnyttjas för att skapa variation och användbara rum. En planteringszon föreslås i planen, mellan de norra husen och den norra fastighetsgränsen, för att kunna plantera skyddande vegetation mot grannfastigheterna i norr.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till såväl befintlig som tillkommande vegetationens krav på vattentillförsel. Eventuella avskärande sprängningar/dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas omhand lokalt.

Slutsats: Då större delen av tomten kommer att påverkas av utbyggnaden, kommer inte befintlig natur att kunna sparas i nämnvärd omfattning. Bergknallen i området mitt ska behållas. Inga hotade växt- eller djurarter är kända från området. En planteringszon mot norr säkerställs i planen.

### **3.3 LJUSFÖRHÅLLANDEN**

#### **Nuläge**

Tomten är obebyggd.

#### **Konsekvenser och åtgärder**

Det föreslagna punkthuset närmast Värmdövägen är tre till fyra våningar hög. Den västra sidan mot befintlig kulle och den gårdsbildningen mellan husen skuggas tidigt på förmiddagen men får mycket sol mitt på dagen och eftermiddagen. Motsvarande sida, där parkeringen ligger, får sol tidigt på förmiddagen och skuggas resten av dagen. Punkthuset kommer att skugga angränsande fastighet (1:720) i öster, på eftermiddagen.

Flerbostadsvillorna i två våningar innebär att det blir skugga på sydvästfasaden och mellan husen, tidig förmiddag. Mitt på dagen och på eftermiddagen blir det sol mellan husen och på sydvästfasaden.

Avstånd till tomtgränsen i norr och väster och avståndet mellan husen i den nya bebyggelsen samt husens begränsade höjd gör att solförhållandena blir relativt goda även för angränsande fastigheter.

Slutsats: Ungefär hälften av lägenheterna får goda solförhållanden på förmiddagen och mitt på dagen medan den andra hälften får goda solförhållanden mitt på dagen och eftermiddagen.

### **3.4 REKREATION OCH LEK**

#### **Nuläge**

Inom tomten finns goda möjligheter att anordna trevliga friytor. Idag förekommer spontan lek inom område som är ett spännande naturparti för mindre barns lek.

#### **Konsekvenser och åtgärder**

De barn som idag leker i området går miste om sitt närlekområde.

Planenheten

Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen bör sparas för att ge en trivsamt vistelse-miljö. Stor vikt bör läggas vid utemiljöns utformning. Fastighetens kuperade karaktär skall

utnyttjas och ska i möjlig mån bibehållas och utnyttjas för att skapa variation och användbara rum. Stor vikt skall läggas på utformningen av gångar, vägar och uterum. Plank, pergolor och växtlighet skall samverka och bilda användbara och attraktiva uterum. Bersåer kommer att finnas i anslutning till flerbostadsvillorna och vara tillgängliga för alla i området. Plank och pergolor görs i trä och markbeläggning görs med marksten, grus och asfalt.

Vid utformningen av friytorna bör hänsyn tas till störningarna från Värmdövägen.

Slutsats: Ett naturområde för spontan lek försvinner. Vid utformningen av friytorna bör hänsyn tas till störningarna från Värmdövägen.

### 3.5 DAGVATTEN, VATTEN OCH AVLOPP

#### Nuläge

Den nu obebyggda tomten består i söder och öster delvis av berg i dagen. Dagvattnet från större delen av tomten avrinner naturligt mot väster mot ett instängt, lägre beläget område. Dagvatten från södra delen av tomten avrinner naturligt mot söder och allmän gata. I närheten finns infiltrationsbrunnar i Värmdövägen. Dessa har inte tillräcklig infiltrationskapacitet vid häftiga regn.

#### Konsekvenser och åtgärder

Exploateringen medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att beväxta ytor minskar. De hårdgjorda ytorna, tak, infart och parkering ökar i omfattning och därmed dagvattnets avrinningshastighet med ökande momentana flöden i diken och ledningar.

De nya husen ska anslutas till kommunens VA-nät med vatten och spillvatten, som ligger söder om Värmdövägen. Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD). Markytan bör vara anordnad så att den är lämplig för infiltration av dagvatten. Omsorg måste läggas vid utformningen av dagvattenanläggningen. En del vatten leds till befintlig vegetation som ska sparas. Utjämningsmagasin eller anordningar för utjämning av dagvattnet ska utföras inom fastigheten. Överskottsvatten ska via utjämningsmagasinet anslutas till den kommunala dagvattenledningen söder om Värmdövägen. Spillvattnet leds till Käppala. Vid mer än 20 st sammanhängande parkeringsplatser på en och samma hårdgjorda yta, krävs oljeavskiljare inom fastigheten innan vidare anslutning till kommunens dagvattenledning. Dagvattenhanteringen säkerställs i planen.

Slutsats: Dagvattnet ska i möjligaste mån omhändertas lokalt (LOD). Exploateringen medför en ökning av dagvattenavrinningen vilken måste utjämnas genom ett utjämningsmagasin. Dagvattenhanteringen säkerställs i planen.

### 3.6 TRAFIK, PARKERING OCH ANGÖRING

#### Nuläge

Värmdövägen belastas idag av ca 7 500 fordon/dygn.

Busstråket på Värmdövägen gör att kommunikationsläget är utmärkt. Busshållplats finns precis i anslutning till befintligt hus. Här finns också en parkeringsplats som främst används av affärsinnehavare och kunder till butikerna.

Utmed Värmdövägen finns en regional huvudcykelväg.

#### Konsekvenser och åtgärder

Planområdet angörs från Vintervägen. Den smala men körbara gångvägen inom fastigheten avses endast trafikeras med undantagstrafik som taxi, sjuktransporter och utryckningsfordon. För att slippa trafik med sopbilar har sophuset förlagts till infarten.

Parkeringsbehovet för planområdet är beräknat till 24 st parkeringsplatser. Det anordnas 24 st parkeringsplatser – 8 st. öster om punkthusen och 4 st. söder om detsamma. De resterande 12 placeras söder om fastigheten 1:720 och närmast Värmdövägen. De övriga, norra parkeringsplatserna, vid denna parkering nyttjas som besöksparkering till fastigheten Björknäs 1:720.

De planerade parkeringsplatserna skulle tillfälligt kunna ge upphov till problem med avgaser och buller, främst i samband med start av kalla motorer. För att minska avgaser och buller från kallstartande motorfordon bör parkeringsplatserna förses med motorvärmare.

### 3.7 BULLER OCH VIBRATIONER

#### Nuläge

Området belastas främst av trafikbuller från Värmdövägen. Det nuvarande trafikflödet på Värmdövägen är ca 7 500 fordon per dygn.

#### Riktvärden för buller från vägtrafik

*Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.*

---

Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
<b>Inomhus</b>	30	45 (nattetid)
<b>Utomhus</b> (frifältsvärden)		
Vid fasad	55	

---

---

*Källa: Infrastrukturpropositionen 1996/97:53*

### Konsekvenser och åtgärder

Ingemansson Technology AB har utfört en beräkning av framtida trafikbullernivåer vid planerad bebyggelse 2003 samt en komplettering avseende ny utformning av bebyggelsen 2004 (se bilaga 1). Beräkningarna utgår från en trafikmängd på 7 500 fordon/VMD på Värmdövägen. Beräkningen har utförts för att klarlägga vilka skyddsåtgärder som behövs för att de nya husen ska klara gällande Stockholmsmodellen avstegsfall B, för trafikbuller.

Förhöjda bullervärden inom planområdet orsakas främst av trafikbuller från Värmdövägen. Fasaden närmast vägen får upp mot 62 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Med föreslagen utformning och planlösning innehålls dock målet att samtliga lägenheter ska ha en tyst sida om högst 55 dB(A) för minst hälften av boningshusen. Tyst uteplats går också att anordna i anslutning till bostäderna. Balkonger närmast vägen mot väster bör förses med absorbenter i tak. Enligt den så kallade Stockholmsmodellen avstegsfall B, riksdagsbeslut accepteras avsteg från riktvärden om 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå, om minst hälften av boningsrummen har en tyst sida om högst 55 dB(A). En bestämmelse avseende störningsskydd införs i planen.

Bilarna på den nya parkeringsplatsen kan tillfälligt ge upphov till bullerstörningar. Dessa bedöms bli små om bilplatserna utrustas med motorvärmare.

Slutsats: Bullervärden inom planområdet kommer att uppfylla riktvärdena i Stockholmsmodellen avstegsfall B, och bostäderna kommer att erhålla en acceptabel ljudmiljö. En bestämmelse avseende störningsskydd införs i planen.

### 3.8 LUFTFÖRORENINGAR

#### Nuläge

Halten av luftföroreningar i utomhusluften beror huvudsakligen på förbränningsrelaterade föroreningar, utsläppens omfattning i tid och rum men också på utspädningsförhållanden. Även topografien har betydelse. Luftkvaliteten inom detaljplaneområdet påverkas främst av utsläpp från vägtrafiken. Halten föroreningar i luften påverkar luftvägarnas funktion. Speciellt känsliga är personer med astma. Miljökvalitetsnormer anger de föroreningsnivåer som människor kan utsättas för utan olägenheter av betydelse, eller miljön kan belastas med utan fara för påtagliga olägenheter. Kvävedioxidhalterna används för bedömning av luftkvaliteten vid trafikplanering. Av de miljökvalitetsnormer ( mkn ) för kvävedioxid som skall klaras efter 2005, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för åttonde värsta dygnet får inte överstiga 60 µg per kubikmeter luft. Inom området beräknas idag dygnsmedelvärdet för kvävedioxid, åttonde värsta dygnet, till 24-36 µg per kubikmeter luft.

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. MKN finns sedan 2001 även för inandningsbara partiklar, PM 10. Även för PM 10 blir dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärde för det 36:e

---

Syftas detta på Stockholms modellen avstegsfall B?  
Hyreshuset i öster?

Planenheten

värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m<sup>3</sup>. Kartläggningen visar att dygnsmedelvärde för PM 10, 36:e värsta dygnet uppgår till 27-39 µg per kubikmeter luft.

### Konsekvenser och åtgärder

Utsläppen av kväveoxider härrör framför allt från vägtrafik. Med en ökad andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen en tendens att minska. Beräkningar av kvävedioxidhalten för 2006 visar på oförändrade nivåer, dvs 12-24 mg per kubikmeter luft i området

Partiklar kommer huvudsakligen från trafiken ex. slitage från vägbeläggning, bromsar och däck men även från eldning med fastbränsle. PM 10 halterna visar ingen minskad trend, värdena 2005 förväntas ligga på samma nivåer som i dagsläget, 27-39 µg per kubikmeter luft.

Från 2010 förväntas EG-gränsvärdet för PM 10 på 39 µg per kubikmeter luft räknat som 90-percentil att gälla. Det är mycket stor risk för ett överskridande av detta värde.

Den goda tillgängligheten till kollektivtrafik bedöms till betydande del begränsa biltrafiken till och från området.

Miljö kvalitetsnormen för kvävedioxid, svavel dioxid och bly kommer att klaras. Även miljö kvalitetsnormen för partiklar bedöms kunna klaras.

Husens tilluftsventilation bör tas in så att avgaspåverkan minimeras. Såväl trafiken på Värmdövägen som påverkan från parkering bör beaktas.

Slutsats: Miljö kvalitetsnormen (mkn) för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer att klaras och även mkn för partiklar bedöms kunna klaras.
---

### 3.9 RADON

#### Nuläge

Området utgör normalriskområde för markradon. En översiktlig gammastrålningsmätning bekräftar detta. Detta innebär att området i huvudsak består av berggrund och moränmark med normal radioaktivitet. Detta betyder dock inte att radonproblem i befintlig bebyggelse inte förekommer. Hus som är byggda på större lager av sprängsten och /eller är otäta i grundkonstruktionen kan ändå ha problem med förhöjda radonhalter.

#### Konsekvenser och åtgärder

Risken för radonproblem i bostäder vid utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggning med radonsäkert utförande. Mätningar bör göras innan husen är färdigställda för att se om normen för bequerel uppfylls.

### 3.10 ENERGI

#### Nuläge

Boo Energi försörjer området med el och har även en transformatorstation på sin fastighet Björknäs 1:719, på motsatt sida av Vintervägen.

#### Konsekvenser och åtgärder

Energiåtgången kommer totalt att öka inom planområdet. Nybyggda bostäder har i allmänhet lägre energiåtgång än äldre fastigheter.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgången eller val av energikälla i syfte att bidra till en uthållig utveckling. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren.

Det öppna södervända läget gör att det är tänkbart att utnyttja solenergi för uppvärmning av tappvarmvatten och som ett komplement till annan värmekälla för vattenradiatorer. En utredning om möjligheterna för detta bör utföras.

### 3.11 STÖRNINGAR UNDER BYGGTIDEN

#### Konsekvenser och åtgärder

Under utbyggnadstiden kommer Vintervägen att belastas med byggtrafik. Det kommer att förekomma en del sprängnings- och schaktarbeten. Byggverksamheten förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från arbetsplatsen uppfylls.

Ett program för projektets genomförande bör tas fram där det regleras hur störningar ska kunna undvikas, hur avfall ska omhändertas etc. Programmet bör redovisas i samband med samrådet för bygglov. Frågor som speciellt bör uppmärksammas är: på vilka tider bullrande arbeten utförs, källsortering av byggavfall, åtgärder för att skydda den vegetation som ska sparas samt försiktighetsåtgärder vid sprängning.

### STADSBYGGNAD

Planenheten

Micaela Lavonius  
Planchef

Tord Runnäs  
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige  
2005-01-31 § 11

Viveca Bremmer  
Planassistent