

Detaljplan för Talluddsvägen, fastigheten Björknäs 1:52 m.fl., Björknäs, Boo, Nacka kommun



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

Planens syfte

Planens övergripande syfte är att komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner. Vidare är syftet att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur. Planen syftar även till att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom kvartersmark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg angränsande till fastighet Björknäs 1:4.

Handlingar och innehåll

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog start-PM den 11 augusti 2015 § 118. 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
- Fastighetsförteckning
- Gestaltningsprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning, Norconsult 2018-03-19
- Bullerutredning, Structor Akustik 2018-01-25
- Miljöredovisning, Sweco 2018-03-15
- Trafik- och parkeringsutredning, Trivector 2018-02-12
- Naturvärdesinventering, Sweco 2018-03-15

Innehållsförteckning:

1. Sammanfattning	3
2. Förutsättningar	5
3. Planförslaget	12
4. Konsekvenser av planen	24
5. Så genomförs planen	28
6. Medverkande i planarbetet	32

I. Sammanfattning

Huvuddragen i förslaget

Planområdet består idag av ett flerbostadshus med tillhörande parkering på kvartersmark samt ett allmänt skogsområde bestående av berghällar, tallar och annan vegetation. Syftet med detaljplanen är att komplettera området med flerbostadshus och utforma dessa med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur. Delar av en kommunal fastighet föreslås markanvisas till Skandia Bostäder AB (tidigare Diligentia Bostäder AB) i samband med antagen detaljplan.

I detaljplanen föreslås två nya flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt cirka 45-50 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Detaljplanen ger även planstöd för dels den befintliga östra gångbanan på Talluddsvägen och dels till en befintlig angöringsväg söder om planområdet.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploitören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Därtill ska ett markanvisningsavtal mellan parterna träffas, vilket reglerar villkoren för tomträttsupplåtelse för hyresbostäder gällande den nya exploateringsfastigheten.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Detaljplanens genomförande medför inga större kostnader för kommunen. Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder som, utöver kommunens mark, berör fastigheterna Björknäs 1:52 samt Björknäs 1:4.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen. Ett genomförande av detaljplanen bedöms främst ge lokal påverkan på miljön. Under förutsättning att dagvattenutredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms inte planen motverka uppfyllandet av miljökvalitetsnormerna för vatten. Inga miljökvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet. En utbyggnad enligt detaljplanen bedöms bidra positivt till kommunens bostadsförsörjning.

Målområden för hållbart byggande

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnad och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. För stadsbyggnadsprojektet har följande målområden valts ut som prioriterade:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

Talluddsvägen har låg standard med dåliga siktförhållanden och säkerhet för gångtrafikanter. Förutsättningar för ökad andel kollektivtrafikresor ska utredas. Det tunna jordlager som bedöms finnas inom planområdet kräver särskilda åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Bebyggelsens placering intill Talluddsvägen innebär att bostäderna exponeras för trafikbuller från två sidor, vilket kan ställa särskilda krav på utformning av tillkommande bebyggelse.

2. Förutsättningar

Läge, areal & markägförhållande

Kvarteret är beläget i Björknäs i kommundelen Boo och avgränsas av Talluddsvägen i väster, äldreboendet Sofiero i söder samt av småhusbebyggelse norr och öster om planområdet. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Skandia Bostäder AB och Björknäs 1:1 och 10:1 ägs av Nacka kommun. Det angränsande äldreboendet söder om planområdet ligger inom fastigheten Björknäs 1:4 och ägs av Rikshem Skolfastigheter AB. Planområdet omfattar cirka 1 hektar. Området väster om Talluddsvägen består huvudsakligen av flerbostadshus i två våningar samt parkeringsytor.

Den allmänna gatan ligger delvis på kvartersmark. Äldreboendet Sofiero nyttjar mark inom Björknäs 1:52 för parkering. De båda norra hörnen på befintligt flerbostadshus (Björknäs 1:52) står på kommunens fastigheter (Björknäs 1:1 respektive 10:1) eftersom fastighetsreglering inte har genomförts enligt stadsplanens förslag.

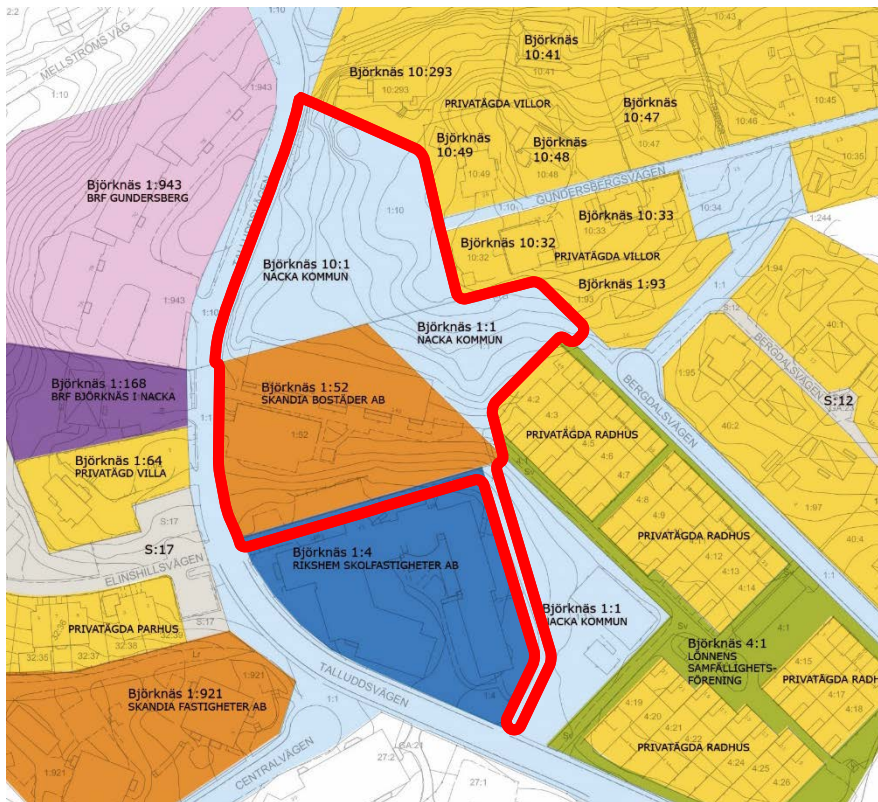


Bild över markägförhållanden i området.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet med dess omgivning.

Översiktlig planering

Enligt Nackas översiktsplan från 2012 är området lämpligt för förtätning. Översiktsplanen pekar ut Björknäs centrum närområde som medeltät stadsbebyggelse där cirka 100 nya bostäder kan byggas fram till 2020. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner. Översiktsplanen innehåller även riktlinjer för bostadsförsörjningen som utgör Nacka kommuns riktlinjer enligt lagen om kommuners bostadsförsörjningsansvar. En revidering av gällande översiktsplan är framtagen och ska antas av kommunfullmäktige.

Bostadsförsörjning

Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. Genom sitt planarbete ska kommunen främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Nacka hör till en av de mest expansiva kommunerna i länet. I Nacka planeras för att minst 20 000 nya lägenheter ska byggas fram till år 2030 och befolkningen förväntas uppgå till 145 000 invånare samma år. Att lösa bostadsförsörjningen och den kommunala servicen på ett bra sätt, är därför några av kommunens största utmaningar för framtiden. Behovet av ny transportinfrastruktur är stort och en fokusering på transportfrågan är nödvändig.

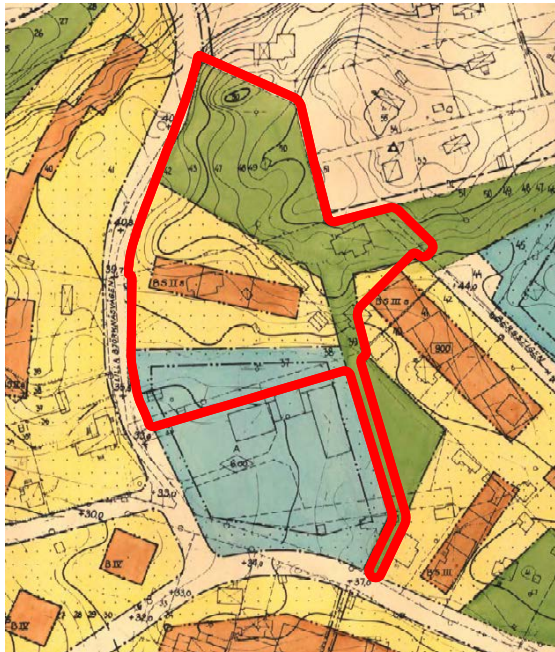
I kommunens program för markanvändning anges att kommunen ska verka för att minst en tredjedel av bostäderna som byggs ska upplåtas med hyresrätt. En utgångspunkt i kommunens fastighetsinnehav är att fastigheter för hyresrättslägenheter i första hand ska upplåtas med tomträtt.

Kulturhistoriska intressen

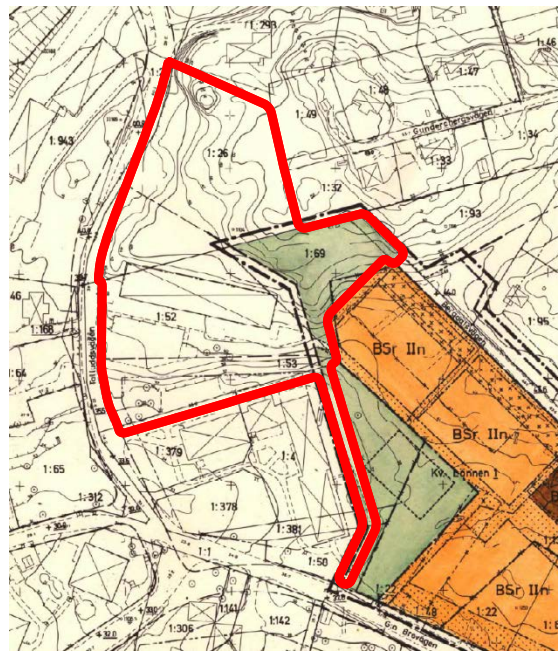
Området är inte utpekad i kommunens kulturmiljöprogram. I planområdet finns bostadsbebyggelse som detaljplanen behöver förhålla sig till i fråga om skala och form för att smälta in och för att inte förstöra utblickar.

Detaljplaner

För fastigheten Björknäs 1:52 och parkmarken norr om denna (Björknäs 10:1) gäller stadsplan 70 som vann laga kraft 1963. Markanvändningen är kvartersmark för flerbostadshus respektive kvartersmark för allmänt ändamål samt parkmark. Nuvarande byggrätt är fullt nyttjad men fastighetsindelningen avviker från stadsplanen. Området öster om Björknäs 1:52 och tillfartsvägen söderut omfattas av stadsplan 247 som vann laga kraft 1974. Området är planlagt för allmän parkmark respektive parkväg.



Gällande stadsplan 70 från 1963.



Gällande stadsplan 247 från 1974.

Intressen enligt 3, 4 och 5 kap Miljöbalken

Området berörs inte av riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken. Recipient för dagvattnet från området är Skurusundet, vilket ligger väster om planområdet. Skurusundet är en vattenförekomst som omfattas av miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken. Vatteninformationssystem Sverige, VISS, har klassat Skurusundets ekologiska status som måttlig. Den kemiska statusen för Skurusundet är uppnår ej god kemisk status. Den kemiska statusen utan överallt överskridande ämnen är god. Kvalitetskravet är att Skurusundet skall uppnå god ekologisk status 2021, med undantag från parametern övergödning som anses tekniskt omöjlig att uppnå till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen skall uppnå kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus och att halterna av kvicksilver och PBDE inte får överstiga halterna från december 2015.

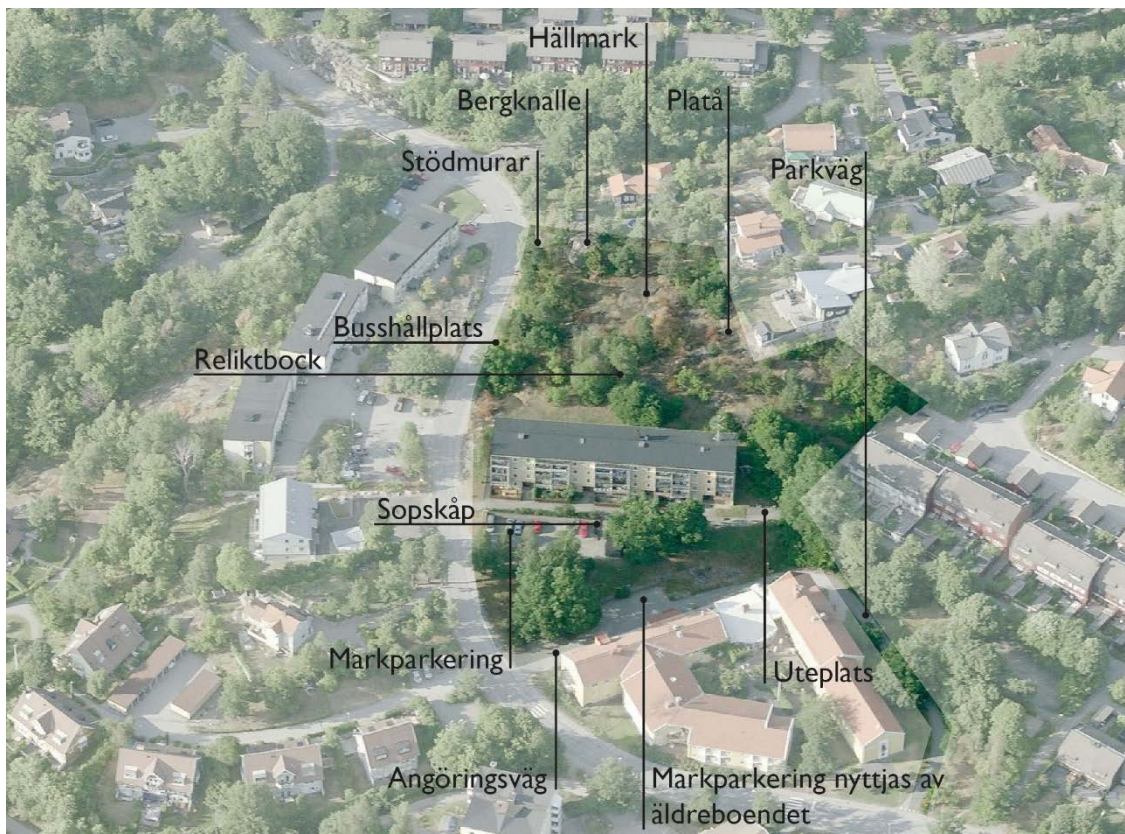
Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbund har utfört prognoser (haltberäkningar av partiklar) över luftkvaliteten för Nacka. Av prognoserna framgår att samtliga

miljökvalitetsnormer för luft kommer att klaras inom hela kommunen. Detta avser de områden där människor stadigvarande vistas.

Området idag

På fastigheten Björknäs 1:52 finns ett flerbostadshus i fyra våningar som upplåts med hyresrätt. På husets sydsida finns markparkering som hyrs av de boende. Norr om Björknäs 1:52 finns ett allmänt naturområde beläget på fastigheten Björknäs 10:1. Området är kuperat och består främst av berghällar, tallar och annan vegetation ovanpå en liten platå. Höjdskillnaden mellan Talluddsvägen och platån är cirka sex meter och sluttningen fortsätter sedan upp mot villaområdet österut. Från platån har man sikt mot Skurusundet västerut.

Äldreboendet Sofiero har entré och lastintag vända norrut, inom planområdet. Angöring sker via en angöringsväg på fastigheten Björknäs 1:4 som ligger inom kvartersmark (stadsplan 70). Angöringsvägen fortsätter runt äldreboendet österut in på den kommunala fastigheten Björknäs 1:1 på en sträcka som är planlagd för allmän parkväg (stadsplan 247).



Bilden beskriver vad området består av idag.



Bild från bergsplatån mot sundet.

Naturvärden

Fastigheterna Björknäs 1:1 och 10:1 består av naturmark i kuperad terräng med främst tallar, ekar och döda träd. Söder om det befintliga huset står några grova ekar och lönnar som är i mycket bra skick och bevarandevärda. Norr om huset växer främst tallar och ekar som bör bevaras så långt som möjligt. En tall uppvisar spår av den rödlistade reliktboken.

Rekreation

Naturområdet närmast villorna används främst av boende för lek och utevistelse. Strax norr om det befintliga huset finns en upptrampad stig som leder till busshållplatsen. Hällmarken är på grund av terrängen svåråtkomlig.

Service

Planområdet angränsar i söder till ett äldreboende. Inom 500 meters gångavstånd finns två kommunala respektive fyra fristående förskolor. Närmsta grundskola är Björknässkolan som ligger söder om Värmdöleden, cirka en kilometer från området. Björknäs centrum ligger inom gångavstånd, cirka 450 meter sydväst om planområdet. I Björknäs centrum finns bland annat en mataffär samt småbutiker.

Gator och trafik

Talluddsvägen är en cirka 6–7 meter bred och kraftigt kuperad gata där högsta tillåtna hastighet är 40 km/h. Talluddsvägen saknar kantstensparkering. Längs Talluddsvägens östra

sida finns en enkelsidig gångbana och en busshållplats, Gundersberg. Cirka 30 meter söder om planområdet finns ett övergångsställe. Gångvägen till Björknäs centrum lutar kraftigt.

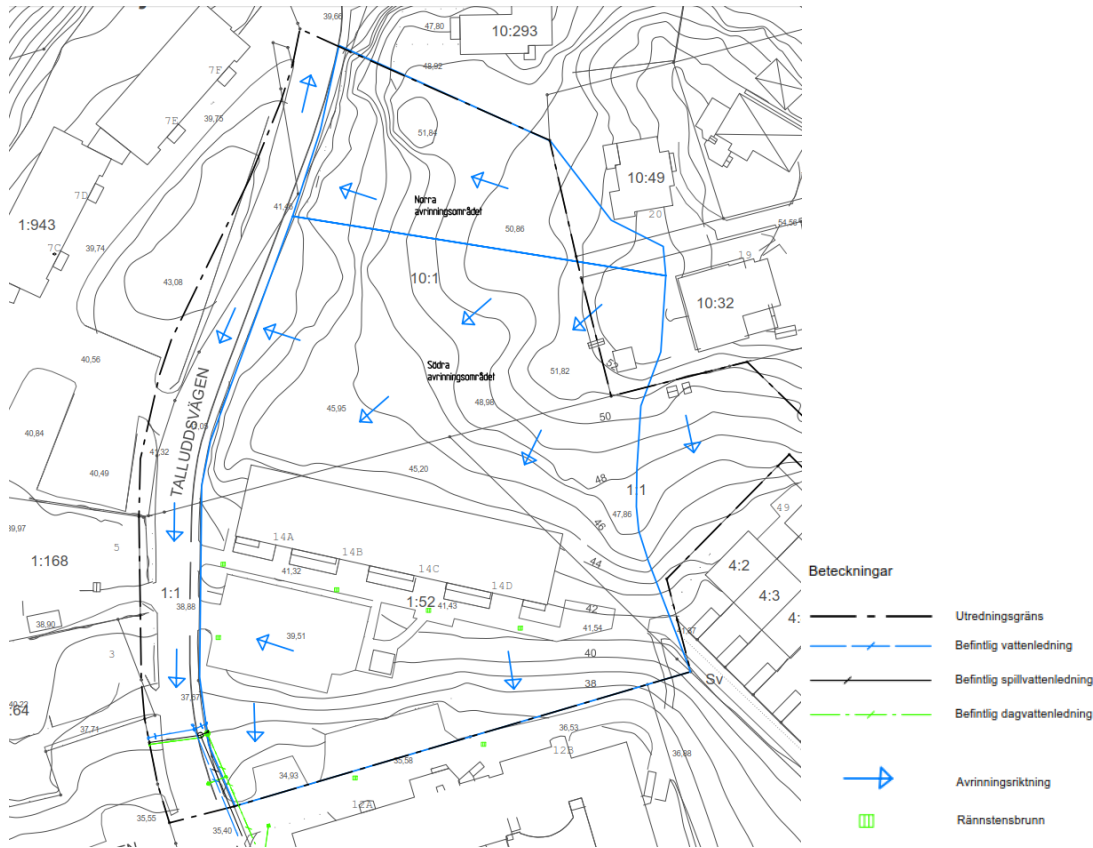
Avståndet till Slussen är cirka 11 kilometer. Från busshållplatsen Gundersberg tar det ungefär 30 minuter till Slussen. Cirka 400–500 meter söder om planområdet finns hållplatserna Centralplan samt Björknäs Centrum med tätare busstrafik till Slussen och med restider på cirka 20 minuter. I Björknäs finns en infartsparkering för bilar och på Sockenvägen finns en infartsparkering för cykel. Cykelstråket längs Värmdövägen mellan Slussen och Björknäs och vidare till Gustavsberg är ett regionalt cykelstråk som har betydelse för arbetspendling.

Teknisk försörjning

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. I samband med utbyggnad avses området även anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten. Endast fastigheten Björknäs 1:52 är anslutet till VA-nätet. Sopkassuner samt miljöstation finns idag vid den befintliga markparkeringen och hämtas av sopbil som backar in på parkeringsplatsen.

Dagvatten

En stor del av detalplaneområdet utgörs idag av kuperad naturmark med berg i dagen. Viss del av dagvattnet tas idag omhand genom infiltration till växtlagret medan resterande dagvatten rinner längs Talluddsvägen. Asfaltsgången framför det befintliga huset är försedda med rännstensbrunnar för avvattning av den hårdgjorda ytan. Det befintliga husets tak avvattnas med hjälp av utkastare samt stuprännor som leds direkt ner till dagvattenrör i marken.



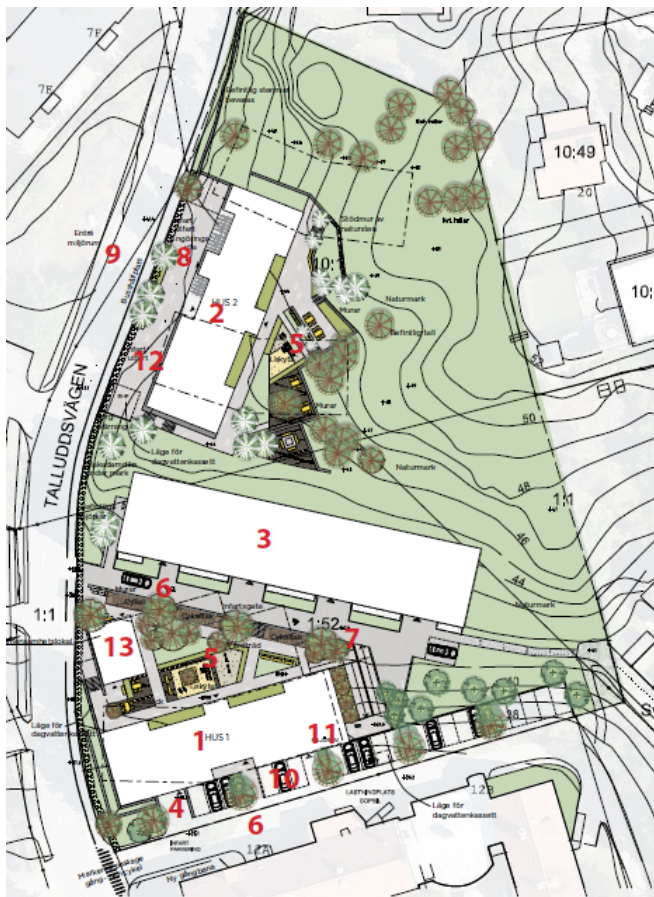
En höjdpunkt delar avrinningen i två riktningar, norra respektive södra avrinningsområdet.

Inom detaljplaneområdet finns en höjdpunkt som delar upp avrinningen från Talluddsvägen i två riktningar, dels söderut och dels norrut. Söderut avrinner dagvattnet till en rännstensbrunn placerad på Talluddsvägen som är ansluten till ett dagvattennät som har Skurusundet som recipient. Norrut leder rännstensbrunnen dagvattnet under Talluddsvägen till ett dike som sedan också avrinner ut i Skurusundet. Parkeringen längst i söder inom detaljplanområdet vid äldreboendet, har rännstensbrunnar som avvattnar de hårdgjorda ytorna. Dessa rännstensbrunnar finns inte med i VA-kartorna från Nacka kommun, men kan eventuellt ansluta till dagvattennätet söderut.

3. Planförslaget

I detaljplanen föreslås bostadsanvändning inom kvartersmark samt natur inom allmän plats. Längs Talluddsvägen föreslås allmän gata för att ge befintlig gångbana planstöd samt utrymme för busshållplats. Öster om äldreboendet föreslås ändrad användning från allmän park till kvartersmark med användning vård. Syftet är att ge en befintlig angöringsväg planstöd.

Detaljplanen möjliggör två nya bostadshus med totalt cirka 45-50 lägenheter. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt. Söder om befintligt hus föreslås ett nytt bostadshus (hus 1) och en ny bostadsgård uppförs. Under bostadsgården föreslås ett parkeringsgarage i en våning. Angöring sker från angöringsgatan vid äldreboendet. Vidare anläggs markparkerings längs angöringsgatan. Längs Talluddsvägen, norr om det befintliga bostadshuset, föreslås ytterligare ett bostadshus (hus 2). Hus 2 angörs via en angöringsyta från Talluddsvägen, inget garage anläggs under detta hus. En bostadsgård anläggs öster om huset som är anpassad för att göra så litet ingrepp som möjligt i angränsande naturmark.



- 1** Ett nytt bostadshus på 5 våningar placeras längs Talluddsvägen
- 2** Ett nytt bostadshus på 5 våningar placeras längs Talluddsvägen
- 3** Befintligt bostadshus
- 4** Nytt garage. Infart från tvärgata vid äldreboende
- 5** Bostadsgårdar, med ny lekplats/grillplats samt uteplatser
- 6** Angöring befintligt hus samt bostadshus 1, 1 ny RHP-plats för befintligt hus
- 7** T-vändplan
- 8** Angöringsyta bostadshus 2, med 3 p-platser varav 1 är RHP-plats samt angöring sopbil med ny miljöstation
- 9** Ny placering busshållplats
- 10** 10 st befintliga p-platser för äldreboende samt 10 st nya längs tvärgata.
- 11** Miljörum för befintligt hus & hus 1
- 12** Miljörum hus 2.
- 13** Ny gemensamhetslokal för befintligt hus, hus 1 och 2

Streckad linje illustrerar samrådsförslaget



Flygfoto på utbyggnadsförslaget. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.

Nya byggnader

Planförslaget innebär att två nya bostadshus kan byggas med totalt cirka 45-50 lägenheter. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse. Husens placering förhåller sig till gaturummet längs Talluddsvägen och naturmarken/skogsbacken i öster med dess naturvärden. Husens placeras söder, respektive norr om det befintliga flerbostadshuset. Hus 1 placeras tvärställt mot Talluddsvägen och förhåller sig till den befintliga tvärgatan vid äldreboendet. Hus 2 placeras längs Talluddsvägen, indraget från gatan, och tydliggör gaturummet. Husen eftersträvar den typologi som finns i det befintliga långsmala huset och i en större skala den typologi som finns österut mot Björknäs centrum, med dess flerfamiljshus.

Utskjutande burspråk eller takkupor medges ej. Balkonger får skjuta ut maximalt 0,4 meter från fasad då det är viktigt att husen behåller sin relativt smala form samt att avståndet mellan husen inte upplevs för tät. Istället föreslås husen ha indragna balkonger längs långsidor vilket skapar ljudskugga mot Talluddsvägen. Mot gata föreslås husen vara i fem våningar, där den översta våningen utformas indragen. I bakkant, mot bostadsgårdarna, föreslås fyra våningar. De nya husen samspelar med det befintliga bostadshuset samt äldreboendet i söder då de föreslås uppföras med liknande kulörer. De nya husen tar upp de vita fönstren samt vita fönsterband som finns i det befintliga bostadshuset. Entrépartier föreslås utföras i trä. Balkongnischen utförs i till exempel trä. En indragen kungsvåning tar byggnaderna upp slutningen mot Talluddsvägen och mot det befintliga äldreboendet. Kungsvåningen utformas i avvikande material, till exempel träpanel, för att anspela på den befintliga trägaveln i nock på det befintliga huset samt på den befintliga kringliggande villabebyggelsen.

Husen ska utföras terränganpassade och harmonisera med befintligt bergsparti mot gatan. En kraftig sockel markerar mötet med topografin och skapar en helhet. Sockeln samt gårdar utförs i betong samt med beklädnadsmurar. I och med att största delen av parkeringsplatserna för bostäderna sker under hus 1, så kan husen anpassas till topografin samt att det medför ett avsevärt mindre ingrepp i berget och i befintlig natur vid hus 2.



Möjlig vy över hus 2 från Talluddsvägen. Illustration: Archbus/Krook & Tjäder arkitekter.



Exempel på fasadutformning på fasad mot Talluddsvägen. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.

Befintlig byggnad

Planförslaget medger att det befintliga flerbostadshuset får vara kvar. Byggnaden angörs via en befintlig angöringsväg söder om huset, som föreslås vara kvar i dess nuvarande läge. Den nya bostadsgården förhåller sig befintliga topografin och hamnar på en lägre marknivå. Från den befintliga byggnadens entréer nås gården via trappa eller ramp på ett tillgängligt sätt. De nya husens placeringar gör att avståndet till det befintliga huset varierar mellan 9 och 11 meter.



Bebyggelsen sett från Talluddsvägen. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.

Bostadsgårdar

Bostadsgårdar skapas mellan hus 1 och det befintliga huset (södra gården) samt öster om hus 2 (norra gården). På gårdarna möjliggörs vistelseytor med exempelvis sittmöbler och grillplats. Det möjliggörs även för ytor för lek på båda gårdarna. Gårdarna föreslås enligt gestaltungsprogrammet få en tydlig trädgårdskaraktär i kontrast till naturmarken där växtmaterialet ska spegla årstidsväxlingarna. Båda gårdarna föreslås få ett flertal träd som ger gården karaktär och identitet.

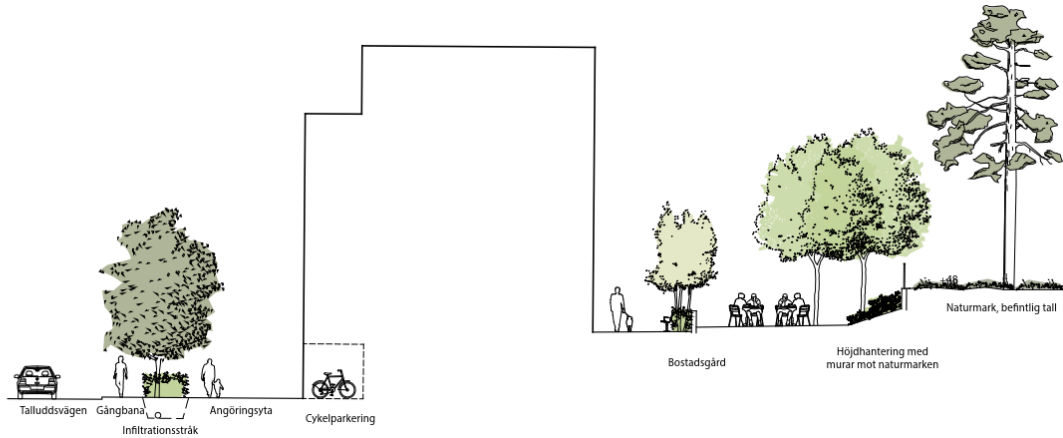
Gränsen mellan gata och kvartersmark föreslås markeras med murar och planteringar. Stenmurarna är ett sammanhållet tema som föreslås gå både längs husens socklar och som fristående stödmurar.



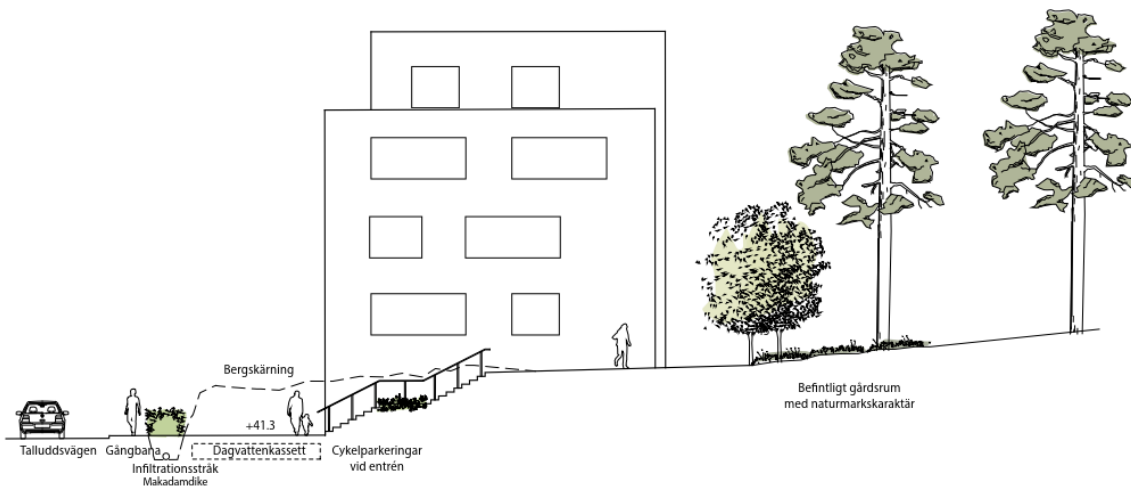
Översikt över sektioner över bostadsgårdar, gatusektioner och parkeringar inom planområdet.

Den norra gården är upphöjd och ligger på motsvarande plan 1. Gården föreslås angöras via trappor från angöringsytan eller via hiss. Höjdskillnader mot naturen föreslås tas upp med murar i naturliga material som anpassas till terrängen. Murar och stödmurar får vara högst 1,5 meter höga.

Den södra gården följer sluttningen mot äldreboendet och Talluddsvägens lutning. Höjdskillnaden mellan bostadsgård och angöringsytan framför det befintliga huset tas upp med en stödmur som delvis fungerar som vägg för cykelparkeringen. Trappa och ramp kopplar samman de två husen och den gemensamma gården. Hus 1 har entréer direkt mot gården. Höjdskillnad mot gata tas upp med stödmurar och plantering. Under gården ligger parkeringsgaraget i ett plan. På gården placeras även en gemensamhetslokal för de boende inom planområdet.



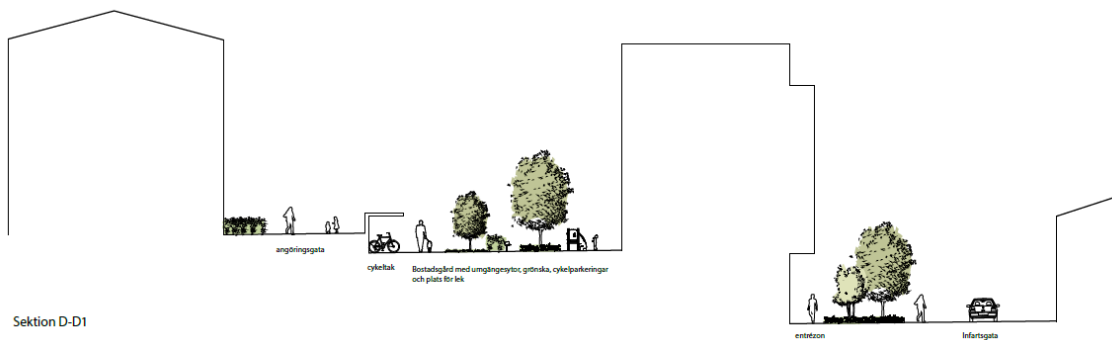
Sektion A-A1. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.



Sektion B-B1. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.



Sektion C-C1. Streckad linje visar gemensambetslokalen. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.



Sektion D-D1

Sektion D-D1. Befintligt flerbostadshus till vänster, hus 1 till höger om det och äldreboendet Sofiero längst till höger i sektionen. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.

Mark och växtlighet

Öster om hus 2 föreslås ett orört naturområde med träd och bibehållen hållmark. Bostadsgården öster om hus 2 har anpassats för att ta hänsyn till de skyddsvärda träd som finns på naturmarken. Naturområdet tillgängliggörs från bostadsgården genom trappor. Den befintliga kallmuren norr om hus 2 bevaras. Återplantering av träd regleras i exploateringsavtalet. Borttagna träd kompenseras bland annat med nyplantering av ek, rönn och körsbär. Grova träd som behöver avverkas tas ned så hela som möjligt och läggs ut som faunadepåer. I samband med utbyggnaden kommer en särskilt bevarandevärd tall tas ned. Två särskilt bevarandefulla träd står utanför norra bostadsgården, men inom påverkansområdet för eventuella markarbeten. Därutöver kommer cirka 20 träd i form av tall, ek och lönn, behöva tas ned.

Vattensalamandrar

Efter samrådsskedet har naturinventeringen kompletterats med en inventering av större vattensalamandrar, mindre vattensalamandrar och andra groddjur sedan uppgifter inkommit att vattensalamandrar rör sig i området. I planområdets närområde finns tre dammar som bedömts vara lämpliga lekplatser för vattensalamandrarna. Tre nattinventeringar genomfördes under tre tillfällen i maj 2017 där mindre vattensalamandrar observerades i två av dammarna som ligger en bit bort från planområdet. I den damm som ligger i direkt anslutning till planområdet observerades inga vattensalamandrar eller groddjur och den bedöms inte heller utgöra lämpligt lekområde för vattensalamandrar med tanke på att dammen är grund och relativt liten. Planområdets stenrösen, blockmark och liggande död

ved kan utgöra vilo- och övervintringsplatser för mindre vattensalamandrar. Som kompensationsåtgärd för att delar av mark tas i anspråk för bebyggelse föreslås att stenrösen skapas som utgör gömställen och övervintringsplatser för grod- och kräldjur.

Grönytor och ekosystemtjänster

Planen omfattas inte av Nacka stads program för grönytefaktor (GYF) då den påbörjades innan programmet antogs. I arbetet med utformningen av miljön har dessa faktorer ändå beaktats och utemiljön uppfyller flera aspekter. Utemiljön är grönskande och ansluter till den befintliga naturmarken. Prickmark säkerställer att marken inte får bebyggas utöver det befintliga huset, de två nya bostadshusen och parkeringsgarage under hus 1. Bjälklagsgården vid hus 1 är planteringsbart (b₂), det finns ett synligt grönt tak på gårdshuset (f₃) och de hårdgjorda ytorna är i så stor utsträckning som möjligt delvis genomsläppliga och avvattnas mot vegetationsytor (n₃). Sociala värden föreslås tillgodoseas bland annat genom odlingsytor, gemensamhetsytor, lekplatser och blommande fältskikt, buskar och träd. Bevarande av värdefulla träd inom kvarteretsmark säkerställs genom planbestämmelse n₅. Bostadsgård för hus 2 är sicksackad för att säkerställa bevarandevärda träd i nära anslutning till gården.

Dagvattenhanteringen görs i flera steg med bland annat genomsläppliga beläggningar, vegetationsytor, växtbäddar och makadamdike mot Talluddsvägen där dagvattnet leds till dagvattenkassetter för fördröjning. Den biologiska mångfalden upprätthålls med varierande, framför allt inhemsk, vegetation som gynnar såväl pollinerare som fåglar. Det planeras för både insekts- och fågelholkar. Lokalklimatet och luftreningen gynnas av bland annat stora träd, grönt tak och lövskuggande vegetation.

Lek och utevistelse

På bostadsgårdarna möjliggörs anläggande av lekytor samt att uteplatser med sittmöbler kan anordnas.

Trygghet och säkerhet

Garage/entréplan i hus 1 föreslås enligt gestaltungsprogrammet, utöver garage- och bostadsentré, inredas med miljörum och cykelförråd mot angöringsvägen. På så sätt möjliggörs att sockelväningen mot angöringsvägen får en viss aktivering. I hus 2 möjliggörs att sockelväningen inreds med entréer till bostäder och cykelparkering samt två stycken altaner mot Talluddsvägen. Sockelväningen förses därför delvis med fönster.

Det är viktigt med visuell kontakt mellan gata/angöringsyta, gård och bostäder för att säkerställa en öppen och trygg boendemiljö. Enligt gestaltungsprogrammets utbyggnadsförslag föreslås att bostadsentréer och gästparkering för cyklar är orienterade mot Talluddsvägen respektive tvärgata eller bostadsgård. På så sätt möjliggörs ett flöde av människor över dygnets alla timmar, vilket kan öka tryggheten inom kvarteren.

Buller

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för de planerade flerbostadshusen, med totalt 46 lägenheter. Byggnaderna exponeras främst för buller från omgivande vägar. Alla lägenheter har möjlighet att klara riktvärden för buller enligt Förordningen om trafikbuller (2015:216, t.om. 2017:359). 45 lägenheter klarar riktvärdet utan åtgärder. 1 lägenheter klarar riktvärdet med tillgång till ljuddämpad sida. Riktvärdet avser 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I bullerutredningen finns fullständiga beräkningar på trafikbullernivåer.

Trafikbullernivåer vid fasad

Hus 1 – Mot Talluddsvägen uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån som högst till 62 dBA vid den mest utsatta kortsidan. Undantaget i förordningen innehålls dock då en fyrarumslägenhet föreslås mot kortsidan som klarar kraven då två av rummen är vända mot ljuddämpad sida. För resterande lägenheter i hus 1 innehålls riktvärdet.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad hus 1.

Illustration: Structor Akustik AB



Maximal ljudnivå vid fasad hus 1.

Hus 2 – Den dygnsekvivalenta ljudnivån uppgår till 58 dBA vid den mest utsatta sidan mot Talluddsvägen och därmed innehålls riktvärdet för samtliga lägenheter.



Ekvivalent ljudnivå vid fasad hus 2.

Illustration: Structor Akustik AB



Maximal ljudnivå vid fasad hus 2.

Trafikbullernivåer vid uteplats

Gemensamma uteplatser, som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på gården för hus 2 samt på den östra sidan av hus 1.

Trafikbuller inomhus

Kravet för trafikbuller inomhus kan uppnås med lämpligt val av fönster, fasad och uteluftsdon. Fönsterdörrar har i allmänhet betydligt lägre ljudreduktion än fönster och bör inte finnas mot de bullerutsatta sidorna. Fasadisoleringen måste studeras mer i detalj i projekteringen. Underlag till en sådan studie återfinns i bullerutredningens bilagor.

Gator och trafik

Angöring och tillgänglighet

Hus 1 nås tillgängligt för rullstol genom en ramp från angöringsvägen, alternativt med bil genom hiss från garaget. Hus 2 har entréer direkt mot angöringsytan. Gårdarna nås tillgängligt genom hiss. Tillgängliga parkeringar kan anordnas inom 25 meter från entré till de nya husen. Vid det befintliga huset kommer det att vara möjligt att köra fram till husets alla entréer med vändmöjlighet mellan befintligt hus och nordöstra gaveln på hus 1.

Parkering

Antalet parkeringsplatser för de nya bostäderna som tillskapas beräknas utifrån Nacka kommuns styrdokument Riktlinjer för parkeringstal för bostäder (2016), en dynamisk modell som bygger på projektspecifika parkeringstal utifrån bilinnehav och områdets karaktär, närhet till tunnelbana eller lokalt centrum, liksom andelen stora och små lägenheter i projektet. I modellen räknas även så kallade gröna parkeringstal in, vilket innebär reduktion på parkeringstalet för olika mobilitetsåtgärder med syfte att minska bilresandet och därmed behovet av parkeringsplatser. Vid bygglovsansökan sker en kontroll mot modellen för att säkerställa att byggaktören anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets specifika förutsättningar.

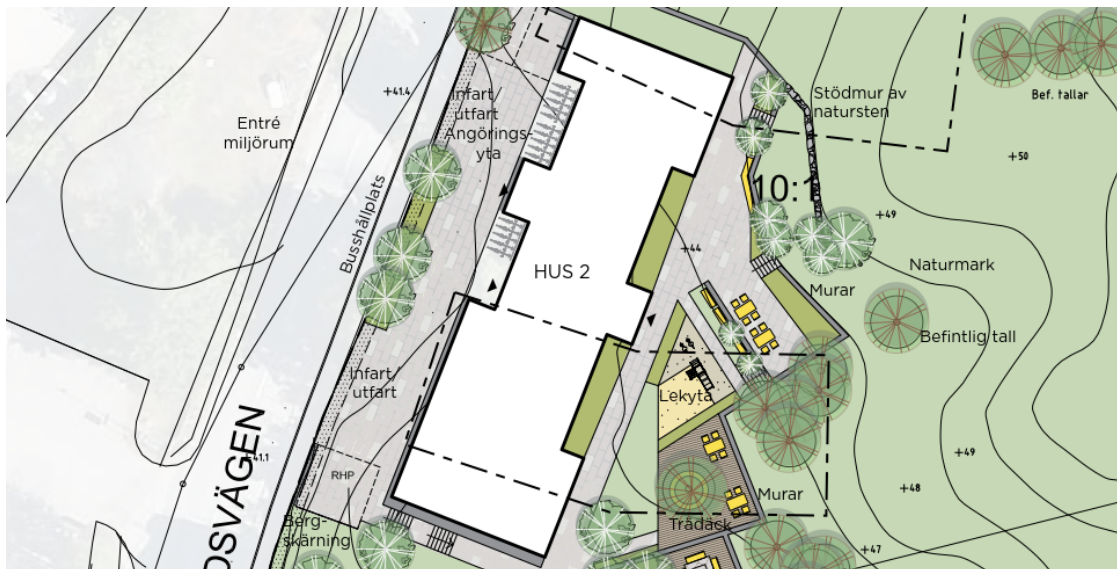
Planområdet ligger enligt kommunens parkeringspolicy i område B, med närhet till lokalt centrum, vilket innebär ett grundtal på 0,8 parkeringsplatser. Antalet parkeringsplatser kan reduceras om fastighetsägaren genomför mobilitetsåtgärder såsom SL-kort, bilpool, informationspaket om nya resmöjligheter, förbättrande cykelfaciliteter och leveranskåp för mottagande av varor med hemkörning. Ett genomförande av samtliga mobilitetsåtgärder ger 25 % reduktion på parkeringstalet.

Merparten av de boendes cykelparkering föreslås enligt gestaltningsprogrammet i cykelförråd på entréplan i hus 1 och hus 2. Utöver detta möjliggörs cykelparkeringsplatser utomhus på bostadsgården mellan befintliga huset och hus 1 samt vid entréerna till hus 2. Totalt möjliggörs tillskapande av 116 cykelparkeringsplatser, varav minst 50 % ska vara placerade inomhus, vilket är i linje med kommunens parkeringstal för cykel. Utöver detta

ställer kommunen krav på cykelparkeringsplatser av god kvalitet, exempelvis ska cykelställ utomhus utformas så att ramen går att låsa fast. Cykelrum ska vara lätt nåbara och tillgängliga. Cykelfaciliteter, plats för lastcyklar och mopeder samt tillräckliga ytor kring parkeringsplatserna för manöverutrymme ska finnas.

Busshållplats

Befintlig busshållplats föreslås rustas upp, flyttas ett par meter och bli tillgänglighetsanpassad. Enligt aktuellt förslag går det att inrymma ett upp till 20 meter långt hållplatsläge och samtidigt klara angörande sopbilars in- och utkörning. Del av gångbanan på Talluddsvägens östra sida behöver breddas cirka 0,5 meter så att busshållplatsen blir 2 meter bred. Breddningen föreslås ske så att vägbanans bredd inte påverkas.



Busshållplatsens föreslagna placering. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny anslutningspunkt för fastigheten innefattande hus 2 kommer att upprättas. Möjlighet finns att ansluta norrut till befintlig pumpstation alternativt söderut till befintliga VA-ledningar i Talluddsvägen. I det här skedet är dock inte utrett vilken riktning som är lämpligast för anslutning av den nya fastigheten. En utredning om lämpligast anslutning till VA, så förbindelsepunkt kan föreslås, pågår. Eventuellt kan tryckstegring för vatten erfordras inom kvartersmark.

Sophämtning

Ett miljörum föreslås i hus 1 som nås med sopbil från angöringsvägen till äldreboendet söder om Björknäs 1:52. Angöringsvägen används redan idag av sopbilar som hämtar sopor från äldreboendet inom Rikshems fastighet Björknäs 1:4. I detaljplanen föreslås att angöringsvägen som fortsätter öster om seniorboendet omvandlas från allmän parkmark till kvartersmark med användningsbestämmelsen Vård (D) så att vägen får planstöd och kan överföras till Björknäs 1:4 genom fastighetsreglering. Sophämtning via angöringsvägen sker med avtal mellan fastighetsägarna Skandia Bostäder och Rikshem. För boende i hus 2 föreslås ett miljörum i hus 2. Sopbilen angör miljörummet genom angöringsytan.

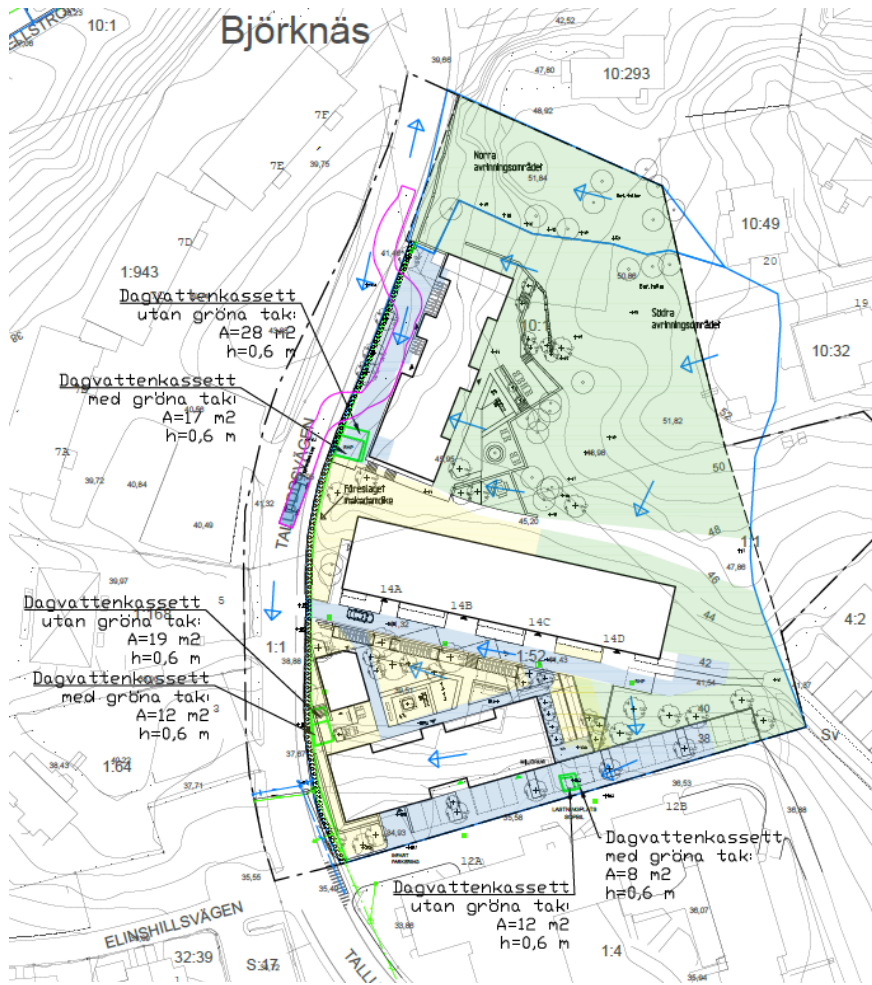
Dagvatten

Norconsult har på uppdrag av kommunen tagit fram en dagvattenutredning för detaljplaneförslaget. För att skapa en hållbar dagvattenhantering i enlighet med Nacka kommuns riktlinjer föreslås åtgärder för att rena och fördröja dagvattnet inom kvartersmark.





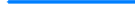








Det förväntade framtida dagvattenflödet är högre än dagens och behöver därmed fördröjas. Den erforderliga dagvattenmagasinvolymen beräknas till cirka 19 m³ om gröna tak anläggs och cirka 31 m³ om gröna tak inte anläggs. Den erforderliga dagvattenmagasinsvolymen för det befintliga huset blir cirka 5 m³. Då infiltrationsmöjligheterna inom planområdet är begränsade föreslås dagvatten fördröjas genom genomsläppliga beläggningar, växtbäddar, filterplattor i dagvattenbrunnar och makadamdike mot Talluddsvägen med dränledning till dagvattenkassetter där dagvattnet fördröjs. För att dagvattenlösningarna ska fungera optimalt krävs en god höjdsättning som även i fortsättningen följer topografin och att ytorna avrinner västerut. Inga instängda områden där vattnet kan bli stående bör anläggas.

Vid hus 2 finns en risk att dagvattnet från naturmarken i öster avrinner mot byggnaden och ett instängt område kan skapas. Förslagsvis används muren som avgränsar bostadsgården mot naturmarken som ett hinder för ytvatten. Höjdsättning bör anpassas så att vattnet rinner på ett säkert sätt.

Vid anläggande av föreslagna dagvattenåtgärder förväntas föroreningshalterna minska och föroreningsbelastningen efter exploateringen väntas bli mindre än innan exploatering. Enligt utbyggnadsförslaget ersätts flera av de befintliga parkeringsplatserna ovan mark med ett underjordiskt garage, vilket innebär att färre parkeringsplatser utsätts för regn och därmed bildas det mindre föroreningsmängder till dagvattnet. I det föreslagna parkeringshuset ska en oljeavskiljare installeras för att rena dagvattnet. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.



Beteckningar

-  Planområdesgräns
-  Befintlig vattenledning
-  Befintlig spillvattenledning
-  Befintlig dagvattenledning
-  Avrinningsområde
-  Föreslaget makadamdike
-  Avrinningsriktning
-  Rännstensbrunn
-  Parkmark
-  Naturmark
-  Permeabel yta
-  Hårdgjord yta
-  Takyta

Förslag på ytor för dagvattenhantering. Bild: Norconsult.

4. Konsekvenser av planen

Behovsbedömning

Planförslaget innebär att ett bevarandevärd träd kommer att avverkas samt att hållmarkstallskog påverkas. Intrången i naturmiljön bedöms främst ge en lokal påverkan, som dock skulle kunna ge kumulativa effekter beroende på hur trädbeståndet i närområdet påverkas av andra åtgärder. En förtätning av bebyggelsen genom ianspråktagande av naturmark minskar ytor för lek och rekreation i naturområdet. Påverkan är begränsad till de närboende som nyttjar platsen idag. En dagvattenutredning utarbetas för planområdet som föreslår lösningar för att påverkan på Skurusundets ytvattenförekomst ska bli så liten som möjligt. Under förutsättning att utredningens åtgärdsförslag genomförs, bedöms planen inte motverka uppfyllandet av miljö kvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms inte ge upphov till att miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.

Sociala konsekvenser

Attraktiva bostäder och en välutformad boendemiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Följderna när det gäller sociala konsekvenser är svåra att bedöma, fysisk planering är bara en av många faktorer som påverkar social hållbarhet. Utbyggnaden av planförslaget innebär ett ökat bestånd av bostäder, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv. Bebyggelse intill busshållplatsen bedöms också göra att den upplevs tryggare.

För befintligt hus kan en utbyggnad enligt detaljplanen innebära en viss ökad insyn samt skuggning, särskilt från hus 1. De nya husens placering gör att avståndet till befintligt hus varierar mellan 9 och 11 meter.

Bostadsförsörjning

Detaljplanen innebär att cirka 45-50 nya lägenheter kan byggas med hyresrätter som föreslagna upplåtelseform. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Planen bidrar till att uppnå kommunens mål om att minst en tredjedel av bostäderna som byggs ska upplåtas med hyresrätt.

Rekreation

Planförslaget medför att andelen tillgänglig grönyta för lek och rekreation i närområdet minskar något. Föreslagna åtgärder i form av lekytor och tillgång till närliggande natur gynnar dock de tillkommande boendes rekreativsmöjligheter.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler bedöms kunna uppfyllas avseende avstånd och lutning till entré, sophantering samt parkeringsmöjlighet.

Trafik

Utbyggnaden har påverkan på parkeringslösningar och angöring till befintlig bebyggelse. Befintlig markparkering ersätts delvis av klimatskyddad parkering i garage samtidigt som boende i befintligt hus får ett längre avstånd till sina entréer. Bilparkeringsplatserna inom planområdet grundar sig i kommunens parkeringspolicy med genomförande av samtliga mobilitetsåtgärder, vilket leder till mindre biltrafik inom planområdet. Förutsättningar ges för en ökad andel cykelanvändande. Biltrafiken på Talluddsvägen bedöms öka något.

Trygghet och säkerhet

Den ökade kontakten mellan gata och bostäder bedöms vara positivt för områdets trygghet. Husen är formade kring gårdarna vilket ger tryggare gårdsmiljöer. Eftersom gårdarna är upphöjda och avskilda från trafiken bedöms de vara tillfredsställande ur ett säkerhetsperspektiv.

Buller

Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning visar bullerutredningen att samtliga lägenheter i de nya husen får en acceptabel ljudkvalitet som uppfyller Förordning (2015:216, t.om. 2017:359) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

Kulturmiljö och landskapsbild

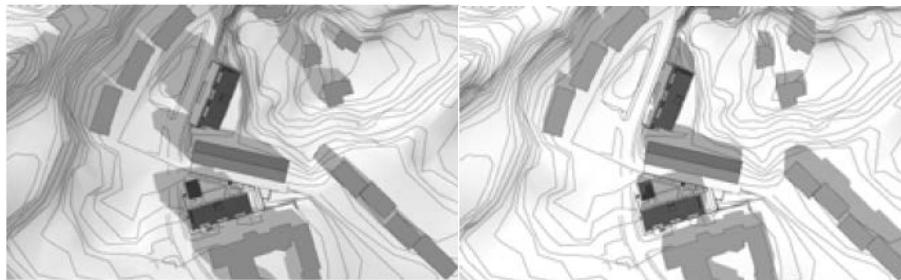
Utbyggnaden innebär schaktning och fyllning vilket ger en förändring i landskapet men förslaget innebär också anpassning till terrängen genom suterrängvåningar, ramper och trappor. Utsikten från Gundersbergsvägen och bergsplatån kommer delvis att förändras.

Natur

Planförslaget innebär i dess norra del ett intrång i hällmarkstallskogen och att en särskilt bevarandevärd tall kommer att behöva avverkas. Det är viktigt att säkerställa att markarbeten inte kommer att påverka de träd som återfinns på allmän naturmark. I södra delen kommer de träd som återfinns kring det befintliga flerbostadshuset och befintliga parkeringsplatserna att behöva avverkas. Sammantaget bedöms planförslaget ha märkbart negativa konsekvenser på naturmiljön. Kompensationsåtgärder, återplantering av träd bland annat, kommer att regleras i exploateringsavtal.

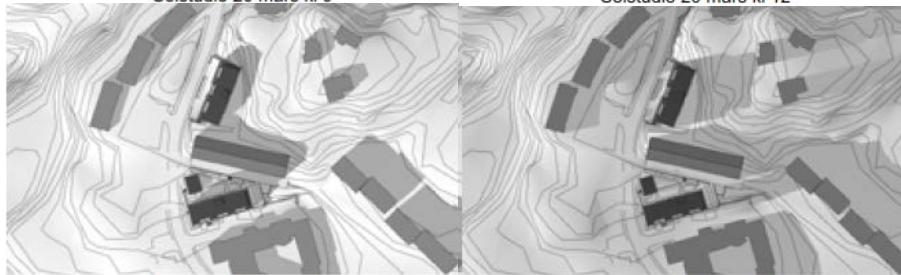
Lokalklimat

Genomförd solstudie visar att hus 1 påverkar befintligt flerbostadshus genom att delar av huset skuggas under dagtid. Den norra bostadsgården ges förmiddagssol medan den södra bostadsgården främst ges eftermiddagssol. Befintliga flerbostadshus väster om Talluddsvägen kan få en mindre påverkan under förmiddagen vårtid. Befintlig radhus- och villabebyggelse öster om planområdet kan få en mindre påverkan efter kl. 17 i mars, men ej sommartid. Under sommartid bedöms inte planförslaget påverka omkringliggande fastigheter.



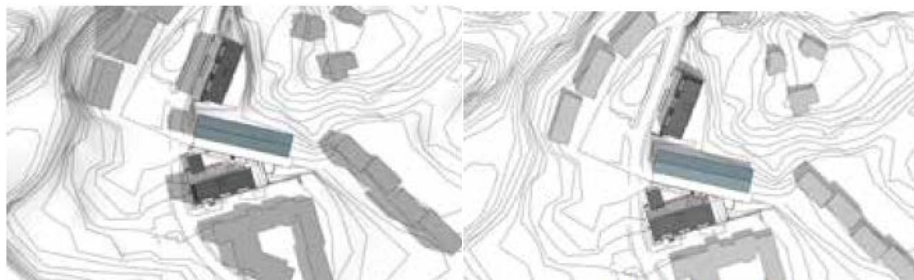
Solstudie 20 mars kl 9

Solstudie 20 mars kl 12



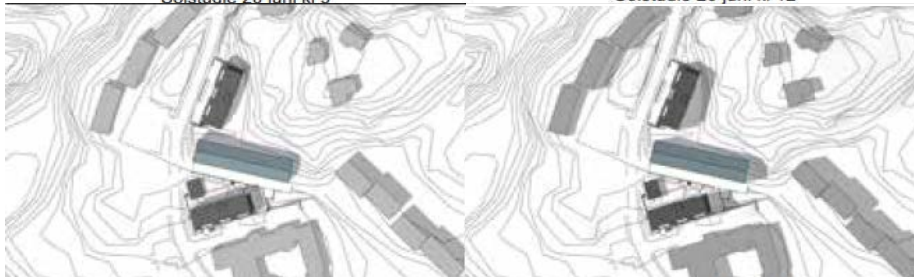
Solstudie 20 mars kl 15

Solstudie 20 mars kl 17



Solstudie 20 juni kl 9

Solstudie 20 juni kl 12



Solstudie 20 juni kl 15

Solstudie 20 juni kl 17

*Solstudier under vår och sommar. Fullständig solstudie finns i gestaltningsprogrammet.
Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.*

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Genomförandet av denna detaljplan bedöms inte försvåra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna i Skurusundets ytvattenförekomst. En förutsättning för detta är att de åtgärder som föreslås i dagvattenutredningen genomförs. Inga miljö kvalitetsnormer för luft bedöms överskridas inom planområdet.

Konsekvenser för fastighetsägare

De nya byggrätter som skapas genom detaljplanen innebär möjliga intäkter för exploatören Skandia Bostäder, tillika ägare av fastigheten Björknäs 1:52, samt för kommunen som i samband med detaljplanens antagande avser att med tomträtt upplåta del av nuvarande fastigheten Björknäs 10:1 till exploatören.

Detaljplanen medför också förbättrade och tydligare möjligheter att gemensamt nyttja nuvarande angöringsväg runt äldreboendet inom fastigheten Björknäs 1:4.

Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder. Detta berör, utöver kommunens mark, fastigheterna Björknäs 1:52 samt Björknäs 1:4. Fastighetsbildningsåtgärder finns beskrivna under rubriken ”Fastighetsrättsliga åtgärder” på sidan 29.

Fastigheterna Björknäs 10:32, 10:49 och 10:293 med villabebyggelse belägna på höjden i öster får en påverkad utsikt mot väster.

5. Så genomförs planen

Denna detaljplan ger rättigheter att använda marken för olika ändamål men är även en förberedelse för hur genomförandet ska organiseras. Under detta avsnitt beskrivs vilka tillstånd som behövs, vem som ansvarar för utbyggnad och skötsel samt vilka förändringar planen innebär fastighetsrättsligt, tekniskt och ekonomiskt.

Förslag till tidplan

Tidplanen nedan utgör ett förslag till tidplan för hur planen ska tas fram och genomföras.

Samråd	4:e kvartalet 2016
Granskning	2:a kvartalet 2018
Antagande	4:e kvartalet 2018

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 4:e kvartalet 2018 under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras. Under en viss tid, den så kallade genomförandetiden, ska dock fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättighet enligt planen inte ändras. Genomförandetiden för denna detaljplan är 5 år från den tidpunkt då detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun ska genom natur- och trafiknämnden vara huvudman för allmänna platser, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av gatumark och naturmark inom planområdet.

Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:52 och den blivande exploateringsfastigheten ska vara huvudman för kvarteretsmarken, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av områden för bostäder. Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:4 ska vara huvudman för angöringsvägen inom nuvarande parkmark som regleras över från kommunens fastighet Björknäs 1:1. Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:52 (Skandia Bostäder AB) och fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:4 (Rikshem AB) ska vidare träffa överenskommelse om ansvars- och kostnadsfördelning avseende angöringsvägen belägen inom fastigheten Björknäs 1:4 samt parkeringsplatser inom fastigheten Björknäs 1:52.

Nacka vatten och avfall AB ska vara huvudman för utbyggnad och skötsel av det allmänna VA-nätet och Boo Energi för utbyggnad och skötsel av det allmänna elnätet.

Exploaterings-, avtals- och övriga genomförandefrågor handläggs av exploateringsenheten i Nacka kommun. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av gemensamhetsanläggningar,

servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Nacka kommun. Beställning av nybyggnadskarta handläggs av lantmäterienheten i Nacka kommun.

Avtal

Ett detaljplaneavtal som reglerar kostnaden för planarbetet har upprättats mellan kommunen och exploatören. Därtill har ett förslag till markanvisningsavtal upprättats mellan parterna vilket reglerar villkoren för tomträttsupplåtelse för hyresbostäder gällande den nya exploateringsfastigheten.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören upprättas och godkänns av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalet reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. I exploateringsavtalet för Talluddsvägen regleras bland annat tomträttsupplåtelse av mark för hyresbostäder, anläggningsåtgärder och återställande av allmän plats, skydd av mark och vegetation, återplantering av träd, byggnaders utformning, med mera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan, fastighetsbildning, avgifter och anvisning för VA-anslutning samt kontakten med olika myndigheter.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Den del av fastigheten Björknäs 10:1 som planeras att upplåtas med tomträtt för tillkommande bostadshus 2 ska styckas av och fastighetsbildas efter detaljplanens användningsgräns genom avstyckning från fastigheten Björknäs 10:1.

Inom, och angränsande till, planområdet finns fastigheter som har tillkommit genom avsöndring. Fastighetsgränser till avsöndrade fastigheter behöver fastställas genom en fastighetsbestämning. Enheten för fastighetsutveckling, på Nacka kommun ansvarar för att ansöka om fastighetsbestämning hos lantmäterimyndigheten.

Därtill ska fastighetsgränser för exploatörens fastighet Björknäs 1:52 justeras i enlighet med detaljplanens användningsgränser, vilket innebär fastighetsreglering mellan Björknäs 1:52 och kommunens fastigheter Björknäs 1:1 och Björknäs 10:1. Den mark som regleras över från Björknäs 1:52 till Björknäs 1:1 blir fortsättningsvis allmän naturmark.

Fastighetsreglering möjliggörs för det markområde med angoringsväg inom kommunens fastighet Björknäs 1:1, som genom detaljplanen ges ändrad användning från allmän parkmark till kvartersmark, för att kunna överföras till fastigheten Björknäs 1:4.

Fastighetsregleringen regleras i exploateringsavtalet.

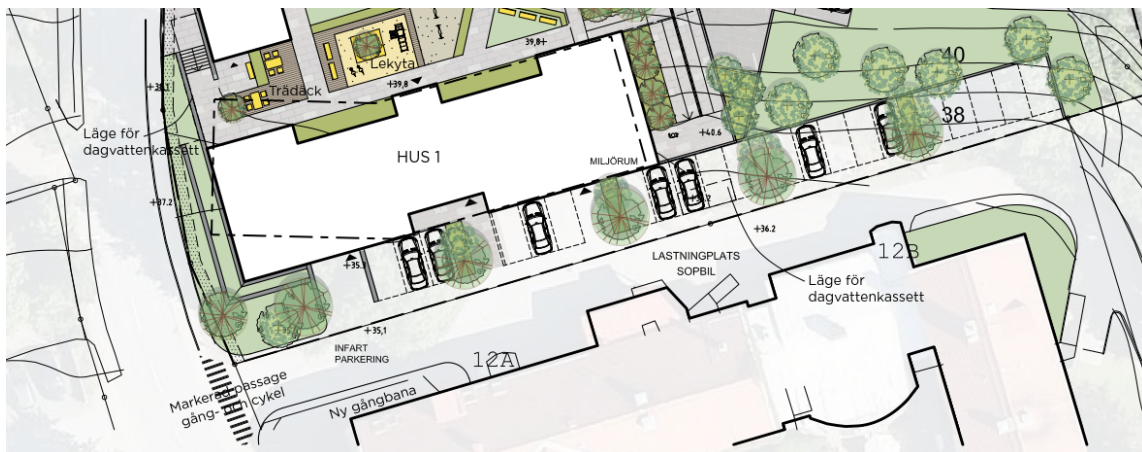
För att långsiktigt säkerställa möjligheten att angöra bostadshus 1 och underjordiskt garage inom fastigheten Björknäs 1:52 över fastigheten Björknäs 1:4, liksom nyttjande av parkeringsplatser inom Björknäs 1:52 till förmån för Björknäs 1:4, ska överenskommelse träffas mellan fastighetsägarna som innebär bildande av gemensamhetsanläggning, servitut eller annan nyttjanderätt som får inskrivas hos inskrivningsmyndigheten.

Tekniska åtgärder

Nedan beskrivs de tekniska åtgärder som behövs för att kunna genomföra detaljplanen. När det gäller de tekniska lösningarna finns dessa även beskrivna i gestaltningsprogrammet och i utredningarna. Gestaltningsprogrammet förtydligar detaljplanens intentioner. Målet är att säkerställa att de kvaliteter som redovisas i gestaltningsprogrammet verkligen kommer att genomföras. Åtgärderna avses regleras i exploateringsavtalet.

Trafikanläggningar

Angöringsvägen till äldreboendet föreslås rustas upp i samband med utbyggnad eftersom trafikmängden kommer att öka och trafiken kommer samtidigt vara dubbelriktad på sträckan mellan Talluddsvägen och ny garageinfart. Angöringsvägens förlängning öster om äldreboendet föreslås även i fortsättningen vara enkelriktad. Gaturummet tydliggörs med en ny gångbana längs äldreboendets entrésida. Passagen på Talluddsvägen föreslås markeras med övergångsställe.



Angöringsvägen vid äldreboendet. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.

Eftersom angöringsvägen är belägen på fastigheten Björknäs 1:4 som har en annan fastighetsägare, krävs överenskommelse mellan parterna om de planerade åtgärderna före detaljplanens antagande.

Detaljplanen förväntas inte medföra behov av åtgärder på allmänna trafikanläggningar utanför planområdet förutom mindre anpassningar av gatumark, gångbana och tillgänglighetsanpassad busshållplats utmed Talluddsvägens östra sida. Busshållplatsen bör vara minst 19 meter lång för att klara angörande led bussar.

Bostadsgårdar

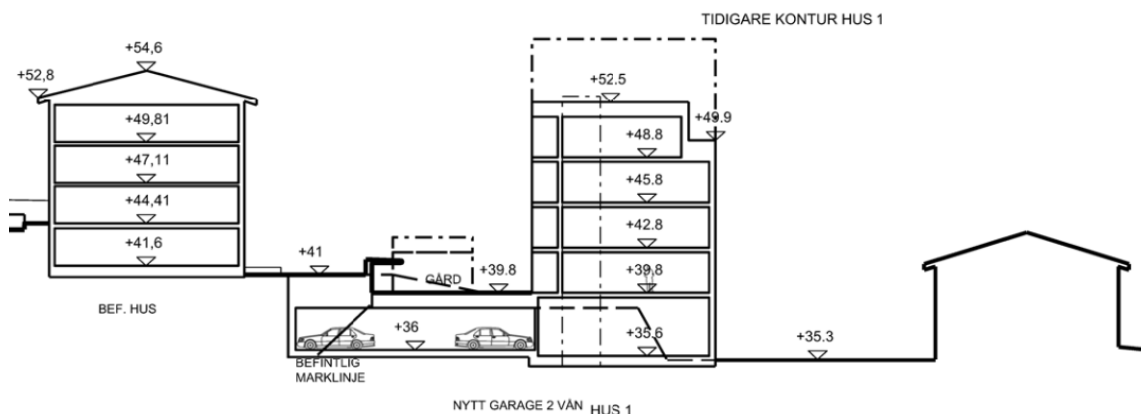
Bostadsgårdar ska anordnas för hus 2 samt mellan hus 1 och befintligt hus. Gårdarna föreslås utformas enligt gestaltningsprogrammets förslag. Bostadsgårdarnas utformning regleras genom gestaltningsprogrammet i exploateringsavtal.

Mark och växtlighet

Då flera värdefulla träd kommer att fällas i samband med utbyggnad, föreslås återplantering av träd på bostadsgårdar, längs Talluddsvägen, på naturmark samt inom övrig kvartermark. Återplantering regleras i exploateringsavtal.

Parkering

Parkeringsbehovet för tillkommande bostäder samt det befintliga hyreshuset inom Björknäs 1:52 löses genom ett underjordiskt garage i ett våningsplan under hus 1, enligt illustration nedan, samt markparkering utmed angöringsvägen vid äldreboendet. Angöring till garage och markparkeringar sker över befintlig angöringsväg på fastigheten Björknäs 1:4.



Föreslagen parkering i garage. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.

Utöver parkeringsplatser för befintliga och tillkommande bostäders behov ersätts också de markparkeringsplatser som finns inom södra delen av fastigheten Björknäs 1:52, vilka nyttjas av äldreboendet på angränsande fastighet Björknäs 1:4. Rätten att nyttja markparkeringen säkerställs i överenskommelsen mellan parterna om bland annat angöringsväg över Björknäs 1:4.

Vatten och avlopp

Nacka vatten och avfall AB bygger ut vatten- och avloppsledningar fram till fastighetsgräns. Från fastighetsgränsen ansvarar fastighetsägaren själv för utbyggnad av servisledningar och inkoppling.

Fastigheten Björknäs 1:52 är ansluten till VA-ledningar i Talluddsvägen som bedöms ha tillräcklig kapacitet för tillkommande bostäder inom fastigheten. Möjlighet finns att ansluta den kommande fastigheten Björknäs 10:1 med hus 2 antingen norrut till befintlig pumpstation eller söderut till ledningar i Talluddsvägen.

Dagvattenhantering

Omhändertagande av dagvatten ska i huvudsak lösas inom fastigheten (LOD) enligt föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen. Exploatören ansvarar för att säkerställa möjliga

anslutningspunkter till det allmänna dagvattensystemet för eventuell bräddning. Åtgärder för dagvattenhantering regleras i exploateringsavtal.

Avfallshantering

Exploatören och fastighetsägaren för Björknäs 1:4 förutsätts träffa separat överenskommelse för att bland annat möjliggöra sophämtning längs angränsningsvägen. Del av den kommunala fastigheten Björknäs 1:1 som planläggs för Vård (D) kommer genom fastighetsreglering att överföras till fastigheten Björknäs 1:4.

Flytt av ledningar

Eventuell flytt av kabel-TV, el-, tele- och VA-ledningar förutsätts bekostas och återställas av exploatören.

Ekonomiska frågor

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark och angränsande allmän plats som krävs för detaljplanens genomförande såsom anpassning och anläggning av angränsningsvägar, gångbana, busshållplats, kostnader för återställning efter byggnation, kostnader för lantmäteriförrättning och bygglov, med mera. Lantmäterimyndigheten tar ut en avgift enligt gällande taxa. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och anmälan enligt gällande taxa.

Kostnader för VA-avgifter, såsom förändrade bruksavgifter och tillkommande anläggningsavgifter, bekostas av exploatören enligt den vid tidpunkten för anslutning gällande VA-taxan.

Planavgift

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Någon planavgift tas därmed inte ut i samband med bygglovsansökan.

6. Medverkande i planarbetet

Planarbetet har bedrivits av Love Edenberg och Emelie Resvik på planenheten och Björn Bandmann på exploateringsenheten med stöd av Tobias Stenmark, Michaela Lundqvist och Robert Moberg på Sweco. Övriga medverkande i planarbetet är miljöenheten, park- och naturenheten, trafikgruppen, vägenheten, bygglovenheten, kommunikationsenheten, lantmäterienheten och Nacka vatten och avfall AB. En teknikgrupp från Sweco har stöttat enheternas arbete.

Planenheten

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Love Edenberg
Planarkitekt

Emelie Resvik
Planarkitekt