

Gnr 98/27
PLANBESTÄMMELSER
 Följande gäller inom området 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 gränser
 - - - - - Användningsgräns
 - - - - - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS
 LOKALGATA Lokaltrafik
 PARK Anlagd park (fält)
 NATUR Naturområde
 GÅ-VÄG Gång- och cykeltväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Bostäder
 H Handel, kontor
 E rekvis anläggning

UTFORMNING AV ALLMÄN PLATS
 -000,0 Föreskriven höjd över notplan

UTNYTTJANDEGRÄD
 fril Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning får ej uppta större byggnadsarea än 160 kvm. Huvudbyggnad som uppföres i 1 våning jämte innesingsar vind, 1 våning jämte slutförsvåning eller i 2 våningar får ej uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Garage- och förrådsbyggnader får ej uppta större byggnadsarea än 40 kvm. Övriga delar för tillägg till eller från ett befintligt hus.

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE
 - - - - - Marken får inte bebyggas
 - - - - - Marken får endast bebyggas med uthus och garage
 - - - - - Marken skall vara tillgänglig för gemensambekämpning
 U Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ÄNDRING
 - - - - - Ändringar skall innas, korras in- och utmär för inte ändras

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
 I.TT Hösta antal våningar: Hösta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 0,47 m respektive 6,0 m och på den sida där slutförsvåning utföres 6,0 m. Hösta byggnadshöjd för uthus och garage är 2,7 m.
 fril Endast friliggande hus
 V1 Utöver angivet våningsantal får ej inredningsbar vind utformas
 V2 Utöver angivet våningsantal får slutförsvåning utformas där terrängen så medger. Utgifven inom kvartersmark skall, så långt som möjligt inriktas inom resp. fastlöst land och naturmark, så bevaras

VÄRDEFULLA BYGGNADER
 Q1 Urvärldiga och invändiga underhållsarbete utföras om möjligt i överensstämmelse med ursprungsfärd eller i ett utförande som är typiskt för byggnadens tillkomsttid. Byggnaden får inte rivas.
 Q2 Åtgärder som kan försvansa byggnadens kulturhistoriska intresse får ej vidtas. Ändring av byggnad för inre försvansa dess karaktär. Ny bebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till befintlig bebyggels kulturhistoriska egenskaper

STÖRNINGSKYDD
 Blank Bullerpark skall anordnas till minst angiven höjd
 S1 Bostadshus och uthus skall placeras och utformas med beaktande av bullerstrålningen
 S2 Sornrum, vattendamm och uteslotts skall velta mot lyst sida

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
 Genomförandelen skalar 1:5 är efter det att planen varit lagd kraft

Beteckningar GRUNDKARTA
 - - - - - Traktgräns
 - - - - - Fastighetsgräns
 - - - - - Gällande användningsgräns
 - - - - - Gällande egenskapsgräns
 - - - - - Gräns för servitut, ledningsstift mm
 - - - - - Bostadshus med trappa, uthus
 - - - - - Bostadshus resp. uthus kortstundad efter takkonstruktion
 - - - - - Annan byggnad
 - - - - - Transformator, skärmtak
 - - - - - Staket, grind, häck
 - - - - - Elkabel allt under markytan
 - - - - - Telekabel allt under markytan
 * Träd
 - - - - - Barträd resp. lövskog
 - - - - - Väg
 - - - - - Järnväg
 - - - - - Gångstig
 - - - - - Silent
 - - - - - Stensidlinje
 - - - - - Dike, vattendräng
 - - - - - Ledningsstolpar
 - - - - - Gällande vöghöjd
 +0,00
 0,00
 -0,00
 0,73165 Polygonpunkt med nummer
 1:102 Rutnätspunkt
 1:102 Fastighetsbeteckning
 Servitut

0 10 50 100 m
 Skala 1:1000

Detaljplan för del av Björknäs, SOLHÖJD SVÄGEN, i Nacka kommun
 Upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i november 1999 och kompletterad maj 2000
 Paul Ankvist Paul Ankvist
 Plan- och exploateringschef Planarkitekt

2001/116
 Dir: NKS 97/139 214
 Progn: 9358

DP 270
 2001/116



Nacka KLM

Akt nr:

0182K-2001/116

2001/116

KARTAN PLAN

A2



LÄNSSTYRELSEN I STOCKHOLMS LÄN

Juridiska enheten
Annika Israelsson

Datum
17.5.2001

Beteckning
1941-01-4443 m fl

TRS 9358
1 (4)

DP 270

Enligt sändlista

NACKA KOMMUN
MILJÖ & STADSBYGGNAD
2001-07-06
KRS139/1997214

LAGAKRAFTBEVIS

datum 5.7.2001
Detta beslut har vunnit laga kraft
den 26 juni 2001
Länsstyrelsen i Stockholms län
Juridiska enheten
Björg Kjellberg

Överklagande i fråga om detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen i Nacka kommun

BESLUT

Länsstyrelsen avskriver överklagandet från "-" dödsbo.

Länsstyrelsen tar inte upp skrivelsen från personal vid Björknäs förskola till prövning.

Länsstyrelsen avslår överklagandena från övriga klagande och fastställer enligt 13 kap 8 § första stycket plan- och bygglagen (1987:10), PBL, Nacka kommuns beslut att anta detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen.

BAKGRUND

Kommunfullmäktige i Nacka kommun beslutade den 11 december 2000, § 214, att anta en detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen.

Planområdet är beläget i centrala Björknäs i kommundelen Boo och begränsas av Värmdövägen, Talluddsvägen, Skogdalsvägen och fastigheterna utefter Solhöjdsvägen. Detaljplanen avser att ge plats för femton villor, två mindre flerbostadshus om sammanlagt sexton lägenheter samt två lägenheter i butiks- och kontorshus vid Värmdövägen. Syftet med detaljplanen är att åstadkomma en låg och småskalig bebyggelse, att fastställa rådande markanvändning för de fastigheter som redan är bebyggda, att säkerställa den kultur-historiskt intressanta bebyggelsen, att ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt att förbättra tillfartsförhållandena och trafiksäkerheten. Trafikförsörjningen av området avses att ske mot Talluddsvägen, Skogdalsvägen och Solhöjdsvägen.

Beslutet har överklagats av Björknäs vägförening, "-" och "-" (Björknäs 1:96), "-" dödsbo (Björknäs 1:105) genom "-", "-" (Björknäs 1:222), "-" och "-" (Björknäs 1:346), "-" och "-", (Björknäs 1:345), "-" och "-" (Björknäs 17:2), "-" och "-" (Björknäs 1:960), "-"

"-" Text ej tillgänglig med anledning av GDPR. För information kontakta registrator.plan@nacka.se

DISTRIBUERAD
datum

2001-08-29

Öring i Peking

är verksam

Stockholm

Annika Israelsson

Postadress
Box 22067
104 22 STOCKHOLM

Besöksadress
Juridiska enheten
Hantverkargatan 29

Telefon
08 - 785 40 00 (växel)
08 - 785 50 20 (direkt)

Telefax
08 - 785 40 01 (reception)
08 - 785 46 15 (direkt)

Postgirokonto
3 51 72 - 6

och "..." (Björknäs 1:368). Samtliga får antas yrka att antagandebe-slutet skall upphävas.

Därutöver har en skrivelse med synpunkter inkommit från "...", "...", "... samt "..., vilka utgör per-sonal vid Björknäs förskola. Vid telefonsamtal har "..." uppgett att skrivelsen inte är avsedd att utgöra ett överklagande.

"..." dödsbo yrkar att detaljplanen omprövas och anför bl.a. att en lokalgata tvärs över fastigheten Björknäs 1:105 innebär ett onödigt stort intrång. Från dödsboet har därefter inkommit en skrivelse, i vilken överklag-andet återkallas.

Björknäs vägförening anför i huvudsak följande. Beslutet att anta detaljplan-en medför att tillfartstrafik till ett planerat bostadsområde leds genom ett be-fintligt tätbebyggt område och kommer att belasta bl. a. en av vägförening-ens smalaste och för utökad trafik minst lämpade vägar. Kommunen har med sitt beslut på ett flagrant sätt ignorerat allmänna trafiksäkerhetsprinciper samt har beslutat i strid med det av kommunen tillämpade nollvisionsprogrammet. Beslutet ter sig än mer besynnerligt mot bakgrund av att en naturlig access till det planerade området utan säkerhetsmässiga eller trafikstörande olägenheter kan anordnas direkt till de stora tillfartsvägarna Talluddsvägen/Värmdövägen genom exempelvis utbyggnad av den befintliga Brödersborgsstigen vid Centralplan.

Övriga klagande anför i likalydande eller huvudsakligen likalydande skrivel-ser i huvudsak följande. Planområdet är beläget cirka 400 meter från cent-rumbebyggelsen norr om Värmdövägen. Alla detaljplaner som antagits för olika delområden i denna trakt utgår från att mark skall reserveras för yt-krävande rekreation och bollspel samt förskola. Detta ignoreras helt i den nu antagna planen. Planområdet redovisar endast en minimal närlekplats reserverad för planområdets behov. Till större områden för lek och rekreation är det över en kilometer. Dessa områden kan inte utgöra alter-nativ för närrekreation och är omöjliga att dagligen nyttja för alla de dag-hem som ligger i centrala Björknäs och som nu utnyttjar det befintliga grönområdet på platsen. I området finns nio förskolor. Den obebyggda marken inom det aktuella planområdet är av stort värde för lek och rekreation för både enskilda och grupper från förskolor i området. Marken som till stor del utgöres av hållmarkskog till stor del och kallas barnens lekberg är det enda obebyggda område som är i kommunens ägo i centrala Björknäs. De kräver att området sparas och iordningställs för rekreation. De protesterar också mot den extra trafikbelastning på Skogdalsvägen, som blir följderna om den nu antagna planen genomförs, - uppges bli marginell. De anser att detta påstående är felaktigt, eftersom antalet hushåll fördubblas i området. De menar slutligen att det saknas en godtagbar miljökonsekvens-beskrivning.



MOTIVERING

På grund av att "--"s dödsbo i skrivelse nu har återkallat dess överklagande, avskrivs ärendet från vidare handläggning.

Eftersom skrivelsen från personalen vid Björknäs förskola inte är avsedd att utgöra ett överklagande av kommunens antagandebeslut skall den aktuella skrivelsen inte tas upp till prövning.

En grundläggande princip inom plan- och byggnadslagstiftningen är att kommunen själv inom vida ramar får avgöra hur marken skall användas och hur miljön skall utformas i den egna kommunen. Frågor om byggnaders och miljöns utformning samt andra liknande kvalitetsfrågor är interna kommunala angelägenheter. Stor vikt bör således tillmätas de lämplighetsbedömningar som görs av kommunen. Överprövningsmyndigheter skall huvudsakligen endast ingripa då kommunen gjort en felaktig avvägning mellan motstående enskilda och/eller allmänna intressen eller då kommunen förfarit felaktigt vid handläggningen i planärendet.

Länstyrelsen konstaterar att den antagna planen inte står i strid med översiktsplanen för Nacka kommun från 1998.

Enligt 5 kap 18 § PBL skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas, om detaljplanen medger en användning av mark eller av byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Utgångspunkten för bedömningen skall vara pågående markanvändning som utgörs av de åtgärder som en gällande detaljplan medger. Länstyrelsen finner att den miljökonsekvensbeskrivning som upprättats av kommunen i planärendet på ett godtagbart sätt beskriver förhållandena och konsekvenserna för avsedd exploatering.

Planen innebär bl. a. att Solhöjdsvägens anslutning mot Värmdövägen tas bort och att vägen får en ny förbindelse mot Skogdalsvägen. Solhöjdsvägen kommer på grund härav således att betjäna ytterligare femton fastigheter. Den trafikökningen på Skogdalsvägen som detta medför får anses vara av en begränsad omfattning och kan inte anses gå utöver vad som skäligen får tålas. Av planhandlingarna framgår att en utbyggnad av Brödersborgsstigen med hänsyn till topografin och kostnaden inte bedömts rimlig. Skäl att ifrågasätta denna bedömning föreligger inte.

Vad sedan gäller trafiksituationen i området i övrigt innebär att planen bl. a. att delar av Skogdalsvägen breddas och delar av Solhöjdsvägen byggs om. Enligt länstyrelsens mening föreligger ingen anledning anta att trafikförhållandena kommer att bli otillfredsställande eller medföra sådana olägenheter för de boende i området som de inte är skyldiga att tåla.

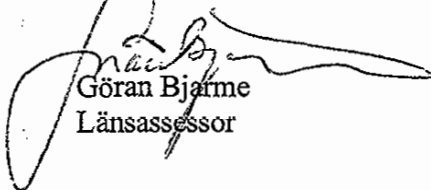


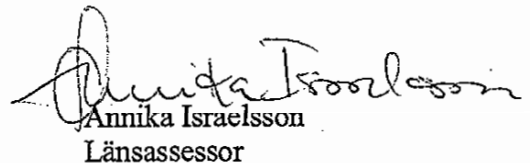
Av den antagna planen framgår att delar av ett hittills obebyggt område, vilket i gällande plan – en stadsplan fastställd 1963 – redovisas som allmän plats, park, kommer att tas i anspråk för bebyggelse. För att tillgodose planområdets behov av lektytor m m planläggs i stället en närlekplats i anslutning till Solhöjdsvägen. I övrigt har kommunen i sitt planförslag hänvisat boende i kommundelen Boo och allmänheten till övriga grönområden i kommundelen för rekreation m m. Även med denna exploatering är dock den exploatering som medges i planområdet som helhet mindre omfattande än vad som medges i gällande stadsplan. Vid en avvägning mellan behovet av rekreationsytor för de boende och det allmänna intresset att bereda plats för ytterligare bostäder, finner länsstyrelsen att behovet av bostäder bör ges en större tyngd. Olägenheten i form av minskade grönytor får således mot bakgrund av vad som ovan anförts inte anses gå utöver vad som får skäligen tålas.

Vid en samlad bedömning finner länsstyrelsen att kommunens avvägning mellan berörda allmänna och enskilda intressen i detta fall inte medför så stora olägenheter för klagandena att detaljplanen skall upphävas. Inte heller i övrigt har det framkommit någon omständighet som utgör skäl för att upphäva planen. Överklagandena skall mot bakgrund härav avslås.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet enligt bilaga.


Göran Bjärne
Länsassessor


Annika Israelsson
Länsassessor

Kopia till:
Akten
Nacka kommun



Juridiska enheten
Annika Israelsson

SÄNDLISTA

Björknäs vägförening
c/o "..." sekreterare Lövdalsvägen
20
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4443

"..."
"..."

dnr 1941-01-4448

Skogsdalsvägen 3
132 41 SALTSJÖ-BOO

Personal på Björknäs Förskola
"..." m fl Korsbergavägen 6
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4457

"..." Skogdalsvägen 14 B
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4463

"..."

"..." Lövdalsvägen 5 B
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4465

"..."
"..." Lövdalsvägen 5 a
132 41 SALTSJÖ-BOO

"..."
"..." Skogsdalsvägen 12
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4472

"..." Skogsdalsvägen 14 A
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4495

"..." Skogsdalsvägen 9
132 41 SALTSJÖ-BOO

dnr 1941-01-4501

dnr 1941-01-4504



LÄNSSTYRELSEN I
STOCKHOLMS LÄN

Datum
17.5.2001

2 (2)
Beteckning
1941-01-4443 m fl

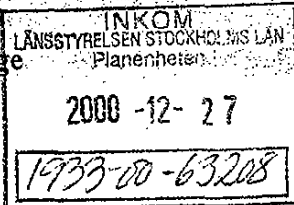
--"dödsbo Gm "--
Sågverksgatan 68
122 42 ENSKEDE

dnr 1941-01-4505



HUR MAN ÖVERKLAGAR HOS
REGERINGEN

VAR SKALL BESLUTET ÖVERKLAGAS	Länsstyrelsens beslut kan skriftligen överklagas hos Regeringen, Miljödepartementet.
HUR MAN UTFORMAR SITT ÖVERKLAGANDE M M	I skrivelsen skall Ni - tala om vilket beslut Ni överklagar, t ex genom att ange ärendets nummer (diarie-numret) - redogöra för hur Ni anser att beslutet skall ändras Ni bör också redogöra för varför Ni anser att Länsstyrelsens beslut är felaktigt. Ni kan givetvis anlita ombud att sköta överklagandet åt Er. Behöver Ni veta mer om hur Ni skall gå till väga, så ring eller skriv till Länsstyrelsen.
ÖVRIGA HANDLINGAR	Om Ni har handlingar eller annat som Ni anser stöder Er ståndpunkt, så bör Ni skicka med det.
VAR INLÄMNAS ÖVERKLAGANDET	Er skrivelse skall inlämnas/skickas till Länsstyrelsen och inte till Regeringen, Miljödepartementet.
TID FÖR ÖVERKLAGANDE	Länsstyrelsen måste ha fått Er skrivelse inom tre veckor från den dag Ni fick del av beslutet, annars kan Ert överklagande inte tas upp.
UNDERTECKNA ÖVERKLAGANDET	Er skrivelse skall undertecknas och namnteckningen förtydligas. Uppge också postadress och telefonnummer.



RMN 9358
KFKS 139/1997
8-99 214
DP 270

§ 211

Detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen, antagande

Beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för del av Björknäs, Solhöjdsvägen.

Ärendet

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Björknäs i kommundelen Boo och begränsas av Värmdövägen, Talluddsvägen, Skogdalsvägen och fastigheterna utefter Solhöjdsvägen.

Syftet med planen är följande.

- att åstadkomma en låg och småskalig bostadsbebyggelse,
- att fastlägga rådande markanvändning för de fastigheter som redan är bebyggda och därmed säkerställa den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen,
- att ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt
- att förbättra tillfartsförhållandena och trafiksäkerheten.

Den gällande detaljplanen, stadsplan S 70, från 1963 är inaktuell.

Handlingar i ärendet

KS utdrag § 188/2000.....	Bil 100/a
Områdesnämnden Boo, § 180/2000.....	Bil 100/b
Miljö & Stadsbyggnads utlåtande med bilagor.....	Bil 100/c
Beskrivningar med karta.....	Bil 100/d

Ärendets tidigare behandling

Kommunstyrelsen hade den 27 november 2000, § 188, beslutat föreslå kommunfullmäktige anta detaljplanen för del av Björknäs, Solhöjdsvägen.

Yrkanden

Under diskussion i ärendet yrkade Björn Källström bifall till kommunstyrelsens förslag.

Bo Ericsson yrkade, med instämmande av Per Chrisander, att ärendet skulle återremitteras för att klarlägga bästa helhetslösning när det gäller grönområden inom närområdet Björknäs med hänsyn till nuvarande och framtida trafiksituation.

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2001-08-27

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 26 juni 2001/12/2000

Länsstyrelsen i Stockholms län, beslut 29.12.2000

Länsstyrelsen beslutar enligt 12 kap 2 § plan- och bygglagen att prövning av antagandebeslutet enligt detta protokoll inte skall ske.

Carin Ancker

Utdragsbestyrkande

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

U. R. ai ala

Beslutsgång

Kommunfullmäktige beslutade att avslå Ericssons återremissyrkande.

DP 270

Kommunfullmäktige beslutade i enlighet med Källströms yrkande.

Notering om jäv

Stefan Saläng deltog p.g.a. jäv inte i behandlingen av detta ärende.

Reservation från Miljöpartiet

Bo Ericsson reserverade sig för miljöpartiet de grönas fullmäktige-grupp enligt följande.

"Beslutet att bebygga Solhöjden är förfärande.

Vi som är med i KF vet ju att vistelse i parker och naturområden ger bättre hälsa. Även närheten påverkar vår fysiska och psykiska hälsa. Vi vet också att alla invånare vill ha kvar en park i sitt bostadsområde.

Ändå beslutar de valda ombuden från (m), (fp), (kd) och (s) att i det inte ska finnas någon park eller gemensam större lekplats i det centrala Björknäs. Varför?

Politiker från Saltsjöbaden som arbetar aktivt för att restaurangholmen ska sparas som park och som säger att Skogsö (över 1 miljon kvm) är så litet att det inte tål några från Boo, anser att invånarna här inte behöver någon park!

Politiker från kristdemokraterna som säger att barnen kan vara hemma på sina tomter och leka!?

De många förskolorna i centrala Björknäs kommer helt sakna tillgång till naturområden och bollplaner. De upplyser i ett remissvar att de är ute med barnen 1 till 2 timmar åt gången så det är viktigt att de har ett område i närheten att tillgå. Även alla barn och vuxna som bor i det centrala Björknäs.

Dessutom måste snarast en ny påfart på Värmdöleden byggas i stället för den nuvarande mycket olycksdrabbade påfarten vid Skurubron. En säker påfart måste vara mer än 300 meter och kommer att påverka det centrala Björknäs mellan Värmdöleden och Centralplan.

M&S hänvisar till den 34 år gamla stadsplanen som helt är inaktuell och låter bli att informera alla om att det finns en områdesplan för Björknäs som är utarbetad för att området ska bli allsidigt och socialt sammansatt."

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

10 (37)

U. K. ai ala

**Detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen, i Nacka kommun,
upprättad på Miljö & Stadsbyggnad i Nacka i november 1999 och
kompletterad maj 2000****BESKRIVNING****Handlingar:**

Detaljplaneförslaget omfattar

1. Detaljplanekarta med bestämmelser

Till förslaget hör även:

2. Denna beskrivning.
3. Genomförandebeskrivning.
4. Illustrationsplan.
5. Miljökonsekvensbeskrivning.
6. Fastighetsförteckning.

Planens syfte och huvuddrag

Inom delar av Björknäs är behovet av en förnyelse av bebyggelsen och utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar stort. Förnyelsen av centrala Björknäs har pågått sedan början av 1980-talet. Under ett flertal år har fastighetsägare inom planområdet framställt önskemål om en planändring i syfte att utveckla nuvarande villabebyggelse samt att förse fastigheterna med kommunalt vatten och avlopp.

Detaljplaneförslagets syfte är dels att ändra gällande inaktuella detaljplan för att åstadkomma en låg och småskalig bostadsbebyggelse, dels fastlägga rådande markanvändning för de fastigheter som redan är bebyggda och därmed säkerställa den kulturhistoriska intressanta bebyggelsen, dels ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp samt dels förbättra tillfartsförhållandena och trafiksäkerheten.

Planförslaget bedöms, förutom befintlig bebyggelse, ge utrymme för 15 nya villor och två mindre flerbostadshus om sammantaget högst 16 lägenheter samt två lägenheter i butiks- och kontorshuset på Värmdövägen. Områdets trafikförsörjning avses ske mot Talluddsvägen, Skogdalsvägen och Solhöjdsvägen. Av trafiksäkerhetsskäl ska inga fastigheter ges anslutning mot Värmdövägen.

Plandata**Lägesbeskrivning**

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Björknäs i kommundelen Boo och begränsas av Värmdövägen, Talluddsvägen, Skogdalsvägen och fastigheterna utefter Solhöjdsvägen.

LAGAKRAFTBEVISdatum...2001-08-27.....

Detta beslut har vunnit laga kraft

den...26 juni 2001.....*V. B. B. B. B. B.*

Areal

Planområdets areal är cirka 3,6 ha.

Ägoförhållanden

Nacka kommun äger Björknäs 1:1, vilket utgör cirka en tredjedel av planområdet, Björknäs 1:113 ägs av Lennart Eriksson Fastigheter AB, övriga fastigheter är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

Nacka Översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1992, anger att centrala Björknäs bör fortsätta att planläggas för bostäder samt att intresset för kulturminnesvården ska beaktas.

Områdesplanen för Björknäs, godkänd av kommunfullmäktige 1987, föreslår att det aktuella planområdet bör kompletteras med en tätare bostadsbebyggelse samt att gällande detaljplan hävs.

Startpromemorian för detaljplanelarbetet, godkändes av kommunstyrelsens arbetsutskott 1997. Startpromemorian ska utgöra program för planarbetet. För planområdet anges att bebyggelsen ska vara låg och småskalig. Vid centralplan föreslås arbetsplatser (kontor, service och handel) samt bostäder där detta kan prövas lämpligt med hänsyn till trafikbullersituationen. I övriga delen av planområdet föreslås en utbyggnad av villor. Av trafiksäkerhetsskäl bör inga utfarter tillåtas mot Värmdövägen. Inom området finns några äldre välbevarade villor, vars kulturhistoriska värde och eventuella skyddsföreskrifter ska studeras.

Gällande detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) S 70, som vann laga kraft 1963. Denna detaljplan har till stora delar ej kommit till genomförande. För planområdet innebär denna plan att i huvudsak all befintlig bebyggelse ska ersättas med en trevånig flerbostadshusbebyggelse och en tvåvånig radhusbebyggelse.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet är kuperat. Nivåskillnaderna uppgår till cirka 15 meter. Stora delar av området består av berg i dagen. Vegetationen mellan de kala berghällarna består av en gles tallskog. I de lägre delarna i områdets utkanter finns blandad vegetation med löv- och tallträd. De befintliga villatomterna är uppodlade trädgårdstomter med inslag av större tall- och lövträd. Vid utbyggnaden av området är det ofrånkomligt att sprängningsarbeten och fällning av träd kommer att ske. För att undvika stora markomvandlingar är det viktigt att den tillkommande bebyggelsen kan anpassas i plan och höjd till befintlig vegetation och topografi. Inom delar av området finns för landskapsbildningen och närmiljön värdefull vegetation och naturmark som bör bevaras. Inom dessa delar föreskriver detaljplanen att träd och naturmark ska bevaras.

Bebyggelse

Planområdets läge i anslutning till Värmdövägen och strax öster om Björknäs Torg innebär att området har ett mycket centralt läge nära busshållplatser och kommersiell service. Barnomsorgsbehovet kan tillgodoses inom Björknäs förskola omedelbart söder om området.

Närmaste skola är Björknäs skola, innehållande låg-, mellan- och högstadium, cirka 500 meter från planområdet.

Planområdet innehåller sex villor, en butiksbyggnad innehållande försäljningslokaler för barnvagnar och barnkläder samt vidare en tidigare livsmedelsbutik, som nu innehåller kontor, lager och bostäder i övervåningen. Denna byggnaden har eftersatt underhåll. Den befintliga bebyggelsen är ursprungligen från början av 1900-talet. I samband med att stadsplanen från 1963 togs fram revs och förstördes på andra sätt ett tiotal småvillor, fritidshus och ett mindre trevåningt hyreshus (Brödersborg).

Kvarvarande bebyggelse är, trots om- och tillbyggnader, tidstypisk och karaktäristisk för Björknäs egnahemsbebyggelse. Några av byggnaderna har sådana kulturhistoriska värden att byggnaderna föreslås få särskilda skyddsföreskrifter i detaljplanen:

- Björknäs 1:847, Skogdalsvägen 4, har en välbevarad huvudbyggnad från 1910 samt ett stall för ölutkörningshästar från 1912. Stallet är ett unikt företagsminne som är bevarat såväl interiört som exteriört. Stallbyggnaden föreslås ej få rivas.
- Björknäs 1:514, Skogdalsvägen 2, är ursprungligen från tidigt 1900-tal och ombyggt 1940. På fastigheten finns även en s k lillstuga från början av 1900-talet.
- Björknäs 1:845, Solhöjdvägen 4, är bebyggd med en välbevarad funktionalistisk villa från 1949.
- Björknäs 1:111, Värmdövägen 631, ett välbevarat egnahem från 1915, som utgör ett välkänt landmärke vid Värmdövägen.

På fastigheten Björknäs 1:76, som tidigare var bebyggd med ett flerbostadshus samt på intilliggande fastighet, Björknäs 1:113, som är bebyggd med ett relativt nedgången butiks- och bostadshus, föreslås två flerbostadshus. Bostadshuset föreslås ges en småskalig utformning i högst två våningar med möjlighet till inredd vind. Bostadshuset föreslås placeras i tomternas norra del. Tillsammans bedöms husen kunna innehålla 16 lägenheter om ett till tre rum och kök.

Den friliggande villabebyggelsen förutsätts ges en individuell utformning anpassad till befintligt bebyggelsemönster i Björknäs egnahemsområde. Villorna får högst uppföras i två våningar och bör utformas i enlighet med den till miljökonsekvensbeskrivningen bilagda kulturhistoriska utredningen. Sammantaget kan planen rymma 15 nya villor jämte befintliga 6 villor.

Butikshuset på fastigheten Björknäs 1:112 befästes i planförslaget. Möjlighet ges att uppföra ett nytt hus i två våningar. Det nya husets planeras innehålla i gatuplanet butik, kontor och utställningslokaler samt i dess övre våning kontor och bostäder. Med hänsyn till att byggnaden är bullerstörd av trafiken från Värmdövägen skall lägenheternas sovrum, vardagsrum och uteplats vetta mot tyst sida. Fasader ska utföras så att bullerstörningarna kan minimeras.

Av trafiksäkerhetsskäl medges ej nuvarande in- och utfart till Värmdövägen. Fastighetens angöring föreslås lösas via en gemensamhetsanläggning från Talluddsvägen.

Fastigheten Björknäs 1:111 har i dag ej möjlighet att anordna bilplats inom fastigheten. Fastighetens tillfart och biluppställningsbehov föreslås lösas från den nya lokalgatan norr om fastigheten.

Planförslaget medger att fastigheterna längs Skogdalsvägens norra sida kan utökas med två till tre meter genom att hela det tidigare gatuområdet ej behövs för föreslagen gatuombyggnad.

Lek

En närlekplats för de yngre barnen planeras i parkmarken norr om Solhöjdsvägen. Denna är i första hand avsedd för områdets behov och föreslås innehålla gungor, sandlåda och parksoffor.

Trafik

Planområdet trafikförsörjs i dag dels av Solhöjdsvägen, som har utfart mot Värmdövägen, dels genom direkt angöring och tillfart från Värmdövägen samt dels via Talluddsvägen och Skogdalsvägen.

Solhöjdsvägens anslutning mot Värmdövägen är mycket brant och svårframkomlig vintertid samt frisikten mot trafiken på Värmdövägen är begränsad. Av trafiksäkerhets- och framkomlighetsskäl föreslås att Solhöjdsvägens anslutning tas bort och att trafikförsörjningen sker genom en ny anslutning norrifrån via Skogdalsvägen.

Fastigheten Björknäs 1:112 har sin in- och utfart direkt mot Värmdövägen. Fastighetens bilparkering, ett tiotal platser, ligger utmed butikshusets fasad längs Värmdövägen. Detta medför bland annat att tillfarten sker över gång- och cykelbanan. Sikten är begränsad mot Värmdövägen österut. Av trafiksäkerhetsskäl föreslås att tillfarten mot Värmdövägen stängs och att fastighetens angöring sker från Talluddsvägen via en gemensamhetsanläggning, som även ska innehålla parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen avses även betjäna de planerade flerbostadshusen på fastigheterna Björknäs 1:76 och 1:113.

Kvartersgränsen mot Värmdövägen föreslås utmed hela sin längd förses med staket. In- och utfarter får ej anordnas.

Del av Skogdalsvägen föreslås byggas om. Gatuområdet föreslås få en bredd av 8,0 m med en körbana om 4,5 m.

Solhöjdsvägen planeras få en ny anslutning mot Skogdalsvägen. För att nå områdets inre delar föreslås en ny gata, som ansluter till Solhöjdsvägen. Solhöjdsvägen, jämte den nya gatan, föreslås få gatuområden varierande mellan 6,0 m och 8,0 m med körbanor mellan 3,5 m och 4,5 m. I Solhöjdsvägen förlängning mot Värmdövägen föreslås att den tidigare vägen endast utnyttjas för gång- och cykeltrafik.

All parkering ska ske på kvartersmark. Bilplatsbehovet för villabebyggelsen beräknas till två platser per hus, för flerbostadshusen till en plats per lägenhet och för befintlig butik förutsätts att de nuvarande cirka tio platserna är tillräckligt.

Störningar

Planområdets södra delar är trafikbullerstörda av Värmdövägen. Några fastigheter har bullernivåer överstigande 55 dB(A). För nybebyggelse här krävs att bullerdämpande åtgärder vidtas. För den nya fastigheten i områdets västligaste del samt på fastigheten Björknäs 1:113 ska bullerskärmar uppsättas. Med hänsyn till det exponerade läget mot Värmdövägen bör bullerskydden ges en god estetisk utformning. Bullerskärmen på fastigheten 1:113 kan till viss del utgöra föreslagen garagebyggnad. För fastigheterna i planområdets södra och västra del ska uteplatser och bostadshus utformas med beaktande av bullersituationen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Samtliga bebyggda fastigheter som gränsar till Värmdövägen, Talluddsvägen och Skogdalsvägen är anslutna till kommunens vatten och avlopp. Övriga bebyggda fastigheter utefter Solhöjdsvägen har egna VA-lösningar. Vissa problem med färskvattentillgången har här framförts.

För att undvika djupa schakt och därmed hålla nere kostnaderna för VA-utbyggnaden, planeras grunt förlagda ledningar. På grund av den kuperade terrängen kan inte hela planområdet försörjas av självfallsledningar, varför ett trycksystem föreslås, s k LPS-system.

Inom tomtmark ska så stor del som möjligt av dagvattnet tas om hand lokalt.

Eldistribution

Boo Energi svarar för områdets elnät. För att klara områdets elförsörjning har plats reserverats för en ny nätstation norr om Solhöjdsvägen.

Uppvärmning

För bostädernas uppvärmning förutsätts vattenburna system, så att framtida omställning mellan olika energislag underlättas. Målsättningen ska vara att minska el- och oljeanvändningen genom att så långt möjligt endast använda el och olja som komplettering vid stora effekt behov. Områdets sydvända och öppna läge ger goda förutsättningar för solfångare.

Avfall

För att reducera mängden hushållssopor bör källsortering och lokal kompostering ske.

Plangenomförande

Planens genomförandetid är föreslagen till 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Björknäs vägförening är huvudman för del av Skogdalsvägen och Solhöjdsvägen. Efter att planen vinner laga kraft ska Nacka kommun överta detta ansvar för utbyggnad, drift och underhåll.

Kommunen ska ansvara för utbyggnaden av vatten- och avloppsledningar.

De kommunalt ägda villatomterna avses säljas genom erbjudande till kommunens tomt- och småhuskö.

För fastigheterna Björknäs 1:76, 1:112 och 1:113 förutsätts att en gemensamhetsanläggning inrättas för fastigheternas behov av tillfart och bilupställningsplatser

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och ägaren till det planerade flerbostadshusområdet (1:76 och 1:113) och till butiks-, kontors- och bostadshuset (1:112). Avtalet ska bland annat reglera utbyggnaden, ansvarsfördelning, fastighetsbildningsfrågor, kostnader för mark och allmänna anläggningar m m.

Gatu- och parkkostnaderna avses fördelas på fastighetsägarna inom planområdet. Överenskommelse om fördelningen av dessa kostnader avses träffas med respektive fastighetsägare.

Efter beslut av områdesnämnden i Boo, maj 1999, kan samråd om detaljplaneförslaget ske under slutet av våren och början av sommaren. Utställning kan ske under decenber 1999 och januari 2000. Kommunfullmäktiges beslut om exploateringsavtal och antagande av planen kan ske i före sommaren 2000, varefter planen vinner laga kraft. Med dessa förutsättningar och under förutsättning att planen ej överklagas kan utbyggnaden av allmänna anläggningar påbörjas under första halvåret 2001.

Samråd

Under planarbetet har samråd skett med fastighetsägare inom och i anslutning till planområdet, Björknäs vägförening, Björknäs Villaägareförening, andra intresseorganisationer, länsstyrelsens planenhet, vägverket, lantmäterimyndigheten i Nacka samt berörda kommunala förvaltningar och nämnder.

Miljö & Stadsbyggnad
Plan- och exploatering



Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef



Tord Runnäs
Planarkitekt

Antagen av kommunfullmäktige
2000-12-11 § 211


Viveca Bremmer

datum 2001-08-27

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 26 juni 2001 / W. Brummer

Detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen i Nacka kommun, upprättad i november 1999 och kompletterad maj 2000

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

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 möjliggöra förnyelse av bebyggelsen och utbyggnad av kommunala gator, vatten- och avloppsledningar. Bebyggelsen bedöms efter genomförandet omfatta sex befintliga villor, 15 nya villor, två flerbostadshus med totalt 16 lägenheter samt två lägenheter i butiks- och kontorshuset längs Värmdövägen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

ON:s remiss- och samrådsbeslut	maj	1999
Remiss- och samrådstid	maj - juli	1999
Beslut om utställning	december	1999
Utställning	januari	2000
ON:s godkännande	mars	2000
KF:s antagande	maj	2000
Laga kraft, tidigast	juni	2000

Utbyggnad av allmänna anläggningar beräknas kunna påbörjas i slutet av år 2000 och vara färdigställd runt halvårsskiftet år 2001. Tidigaste start för bostadsbebyggelsen och försäljning av de kommunala tomterna beräknas kunna ske hösten år 2001.

För att få påbörja enskilt byggande krävs att gator och VA-ledningar är utbyggda.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den tidpunkt planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Nacka kommun skall vara huvudman och svara för utbyggnaden och driften av allmänna anläggningar, såsom gator, VA-ledningar och naturmark. Det innebär även att kommunen har såväl rätt som skyldighet att lösa in erforderlig privatägd mark för detta ändamål.

Upphandling av allmänna anläggningar såsom gator och VA-ledningar görs i konkurrens.

Kommunen äger de flesta nya tomterna och har för avsikt att sälja dessa genom den kommunala tornt- och småhuskön. De nya fastighetsägarna, samt de fastighetsägare som redan i dag äger tomtmark, svarar för tillkomsten av samtliga anläggningar samt all bebyggelse på kvartersmark.

Framtida fastighetsägare svarar för drift och underhåll av samtliga anläggningar på kvartersmark.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal skall upprättas mellan kommunen och ägaren till det planerade flerbostadshusområdet (Björknäs 1:76 och 1:113) och med ägaren till butiks-, kontors- och bostadshuset (Björknäs 1:112). Avtalen skall bl a reglera utbyggnad, ansvarsfördelning, markfrågor, servitut och ledningsrätt, kostnaderna för anläggningar inom och i direkt anslutning till planområdet och exploateringsavgifter. Avtal skall träffas före antagande av detaljplanen.

Genomförandeorganisation

Mark- exploaterings- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av Miljö & Stadsbyggnad. Nämndkontoret svarar för utbyggnaden av allmänna anläggningar och teknisk kontroll av dessa.

Elnätet handläggs av Boo Energi AB.

Ansökan om fastighetsbildning ställs till Lantmäterimyndigheten i Nacka kommun.

Nybyggnadskarta beställs hos Miljö- & Stadsbyggnad.

Ansökan om bygglov och bygganmälan görs hos områdesnämnden Boo, Nacka kommun. Samråd i bygglovsärenden sker med Miljö- & Stadsbyggnad.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ombildning och nybildning av fastigheter inom kvartersmark sker på initiativ av respektive fastighetsägare.

Kommunen kommer att erbjuda ägarna till fastigheterna Björknäs 40:4, 1:99, 1:96 och 1:98 att köpa den markremsa som kommunen idag äger mellan fastigheterna och Skogdalsvägen. Ägaren till Björknäs 1:111 kommer att erbjudas att köpa mark i anslutning till den nya lokalgatan för att möjliggöra en ny infart till fastigheten.

Markbyte kommer att föreslås ägarna till Björknäs 1:497 och 1:105 för att anskaffa mark för gata och lekplats och för att skapa fungerande villafastigheter.

Mark måste lösas från Björknäs 1:497 och 1:105 för att möjliggöra breddning av gata.

I exploateringsavtalet som upprättas mellan kommunen och ägaren till flerbostadshusområdet regleras överföring av kommunal mark till flerbostadshustomten.

Gemensamhetsanläggning, där sådan erfordras, bildas i anläggningsförrättning. Anläggningsförrättning genomförs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från en eller flera fastighetsägare som skall delta i gemensamhetsanläggningen.

Kvartersmark för tekniska anläggningar upplåtes inom parkområde till Boo Energi AB för en ny nätstation.

EKONOMISKA FRÅGOR

Gatukostnader

Kommunen svarar för markanskaffning och utbyggnad av gator och andra allmänna platser (lekplats m m). Kostnaderna för detta skall fördelas enligt Plan- och bygglagens regler mellan dem som har nytta av anläggningarna, dvs fastighetsägarna inom planområdet. Samråd kring fördelningsfrågorna kommer att ske med fastighetsägarna med målsättning att en överenskommelse kan träffas med respektive fastighetsägare. I det fall en frivillig överenskommelse ej kan nås görs en gatukostnadsutredning.

I exploateringsavtalen med ägarna till flerbostadshusområdet och butiks- och kontorshuset skall gatukostnader ingå.

Uppskattad gatukostnadsersättning för en nytillkommande villafastighet bedöms till cirka 90 000 kronor och för en befintlig villafastighet till cirka 10 000 kronor.

VA-kostnader

Kommunen svarar också för utbyggnaden av allmänna ledningar för vatten och avlopp. Fastighetsägarnas kostnader för anslutning baseras på en för hela kommunen gällande taxa.

Den nya VA-taxan för år 2000 är för en villafastighet på 1550 kvm (Björknäs 1:497 + 1:406) med LPS-system är cirka 86 000 kr och för en villafastighet på 1453 kvm (Björknäs 1:105 + del av 1:1) med LPS-system är cirka 83 000 kronor.

Kostnader för bygglov, bygganmälan och planavgift samt fastighetsbildning

Kostnader för bygglov, bygganmälan och planavgift samt fastighetsbildning kommer att belasta respektive fastighetsägare.


Bedömd kostnad för bygglov, bygganmälan och planavgift för en villa på cirka 140 kvm bruttoarea med tillhörande garage på cirka 30 kvm bruttoarea bedöms till cirka 20 000 kronor.

Bedömd kostnad för den fastighetsbildning som krävs för att bilda en ny villafastighet uppskattas till cirka 15 000 kronor

TEKNISKA FRÅGOR

Dagvatten inom kvartersmark skall så långt som möjligt infiltreras inom respektive tomt.

Miljö & Stadsbyggnad


Paul Ahlkvist
Plan- och exploateringschef


Gerd Comstedt
exploateringsingenjör

Antagen av kommunfullmäktige
2000-12-11 § 211


Viveca Bremmer

NACKA KOMMUN

Miljö & Stadsbyggnad
Christer Rosenström

DP 270

November 1999
Kompletterad maj 2000
Dnr KFKS 97 139 214
Projnr 9358

LAGAKRAFTBEVIS

datum 2001-08-27

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detta beslut har vunnit laga kraft

den 26 juni 2001

V. Brunnby

Detaljplan för del av Björknäs, Solhöjdsvägen, i Nacka kommun.

Inledning

I Nacka finns sedan 1990 ett fullmäktigebeslut om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) i planförslag. Denna MKB tillhör planförslaget för solhöjdsvägen och skall redovisa vilka konsekvenser projektet får för miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Arbetet med MKBn pågår parallellt med framtagandet av planförslaget och syftet är att åstadkomma ett bättre beslutsunderlag och att öka förståelsen för miljö- och naturresursfrågorna.

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 underlagen utgörs av Översiktsplanen från 1991, Miljöprogrammet från 1992 och Miljöprogram 1997 2000 (remiss). I realiteten saknar Nacka kommun ett gällande miljöprogram eftersom programmet från 1992 inte omfattar nuvarande tidsperiod.

Arbetet med denna MKB har bestått i att avgränsa de viktigaste problemen, redovisa nuläget samt att analysera konsekvenserna av ett plangenomförande.

MKBn har tagits fram av en arbetsgrupp med deltagare från Miljö och samhällsplanering och Plan och exploatering.

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.

Sammanfattande miljöbedömning

Solhöjdsvägen innebär en relativt begränsad exploatering i centrala Björknäs. Området föreslås byggas ut i enlighet med översiktsplanens riktlinjer. Detta innebär att området kommer att utgöras av bebyggelse bestående av villor och två tvånings bostadshus nära service och kollektivtrafik. Den kulturhistoriskt intressanta miljön som finns kvar i området säkras i planförslaget.

Områdets läge nära Värmdövägen innebär att fastigheterna närmast denna är bullerstörda. Med bestämmelser om hänsynstagande till detta och fysiska åtgärder erhålls förhållanden som understiger de riktvärden för buller som gäller idag. Luftkvaliteten i området är godtagbar då beräkningar visar att halterna av föroreningar som är skadliga för hälsan understiger de värden som anges i miljökvalitetsnormerna.

Områdets centrala läge med en god kollektivtrafikförsörjning och närheten till service och rekreation ger förutsättningar att uppnå miljömålen om minskade utsläpp från trafiksektorn. Trafiksäkerheten kommer att förbättras avsevärt jämfört med nuvarande förhållanden.

Landskapsbilden kommer att förändras i relativt hög grad och påverkan på natur och växtlighet blir tydlig. För att minska denna påverkan har bestämmelser om dagvattenhantering och skydd för träd och viktiga naturavsnitt införts i planförslaget. Påverkan på vattenmiljön bedöms som liten med hänsyn till exploateringens ringa omfattning.

Konsekvenserna för miljö och hälsa på grund av planen blir begränsade. Planförslaget lägger inga hinder för ett fortsatt arbete för en långsiktigt hållbar utveckling. Där avtal skall upprättas för bebyggelsen kan överenskommelser göras om energianvändning, god inomhusmiljö, resursanvändning m.m. i syfte att styra utvecklingen ytterligare i hållbar riktning.

Projektbeskrivning och avgränsning

Detaljplaneförslagets syfte är dels att ändra gällande inaktuella detaljplan för att åstadkomma en låg och småskalig bostadsbebyggelse, dels fastlägga rådande markanvändning för de fastigheter som redan är bebyggda och därmed säkerställa den kulturhistoriska intressanta bebyggelsen och dels ge förutsättningar för en utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp. Ytterligare ett syfte är att åstadkomma bättre tillfartsförhållandena och trafiksäkerhet.

Planförslaget bedöms, förutom befintlig bebyggelse, ge utrymme för 15 nya villor och två mindre flerbostadshus om sammantaget cirka 16 lägenheter.

Detaljplaneområdet är beläget i centrala Björknäs i Boo och begränsas av Värmdövägen, Talluddsvägen, Skogdalsvägen och fastigheterna utefter Solhöjdsvägen.

Planområdets areal är cirka 3,6 ha.

Översiktsplanen från 1992 anger att centrala Björknäs bör fortsätta att planläggas för bostäder samt att intresset för kulturminnesvärden ska beaktas.

För planområdet gäller detaljplan (stadsplan) S 70, som vann laga kraft 1963. Denna detaljplan har till stora delar ej kommit till genomförande. För planområdet innebär denna plan att i huvudsak all befintlig bebyggelse ska ersättas med en trevånings flerbostadshusbebyggelse och en tvåvånings radhusbebyggelse. Denna stadsplan skulle kunna utgöra ett nollalternativ i konsekvensbeskrivningen. Med hänvisning till de direktiv som givits för planarbetet bedöms dock en sådan jämförelse mindre meningsfull varför en sådan jämförelse inte görs.

Några av byggnaderna i området har kulturhistoriska värden.

Planornrådets södra delar är trafikbullerstörda från Värmdövägen. Några fastigheter har bullernivåer överstigande 55 dB(A).

Samtliga bebyggda fastigheter som gränsar till Värmdövägen, Talluddsvägen och Skogdalsvägen är anslutna till kommunens vatten och avloppssystem. Övriga bebyggda fastigheter utefter Solhöjdsvägen har egna VA-lösningar. Vissa problem med vattentillgången har framförts av fastighetsägarna.

En genomgång av olika miljöaspekter i detta projekt medför att frågor om störningar på grund av ljus, störningar under byggtiden, luktproblem, elektromagnetiska fält, avloppsfrågor, djurhållning och markföroreningar inte vidare behandlas i denna MKB. Dessa frågor har bedömts som mindre viktiga att belysa då de inte spelar någon framträdande roll i detta område. På grund av planförslagets relativt begränsade omfattning har även frågor kring hushållning med naturresurser ej behandlats. Även avfallsfrågorna har utelämnats då de i första hand styrs av kommunala regler och föreskrifter.

Miljö- och hälsokonsekvenser

Buller

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Buller skall minskas. Nya bebyggelseområden skall lokaliseras och utformas så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabelt buller.

MP 1992: En ur miljö- och hälsosynpunkt godtagbar ljudnivå skall säkerställas i hela kommunen.

Vid nyplanering av bostadsområden skall Naturvårdsverkets riktlinjer för buller tillämpas.

Nuläge

En bullerberäkning har utförts för de fastigheter som ligger längs Värmdövägen. Beräkningarna visar att tre fastigheter avsedda för bostadsändamål har bullernivåer som överstiger riktvärdet 55 dB(A). Ett av husen är befintligt och ligger alldeles intill Värmdövägen.

Konsekvenser

Den bullerutredning som utförts visar att det är möjligt att innehålla bullerriktvärdena på de två fastigheterna som är aktuella för nybyggnation genom att uppföra bullerskydd på tomterna. I planbestämmelserna har införts krav på hänsynstagande till bullersituationen vid samtliga fastigheter längs Värmdövägen liksom krav på uppförande av bullerskydd för två fastigheter där nybebyggelse planeras.

Med de föreslagna bestämmelserna kan bullerriktvärdena i den föreslagna planen klaras.

Luft

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Luftföroreningar skall minska. Nya bebyggelseområden ska lokaliseras så att de inte utsätts för, eller själva orsakar, oacceptabla luftföroreningar.

MP 1992: Människors hälsa och välbefinnande skall inte påverkas av luftföroreningar. Luftkvaliteten skall förbättras genom minskning av skadliga luftföroreningar.

MP 1997-2000 remiss aug 1996: Luftens innehåll av föroreningar ska vara så låga att människors hälsa inte påverkas negativt och så att naturliga, livskraftiga ekosystem i mark, luft och vatten skall kunna förekomma. Kvävedioxidutsläppen (NO₂) från trafiksektorn ska minska med 20 % till år 2001. Koldioxidutsläppen (CO₂) i kommunen skall minska med 10 %.

Nuläge

Inom området ligger halten av kvävedioxid (NO₂) i intervallet 15-20 µg/m³ som vinterhalvårsmedelvärde vilket ska jämföras med miljökvalitetsnormen på 40 µg/m³.

För svavel ligger nivåerna på 4-5 µg/m³ vilket ska relateras till miljökvalitetsnormen som är 50 µg/m³ (vinterhalvårsmedelvärde).

Högsta beräknade entimmesmedelvärde för NO₂ är 50 – 55 µg/m³ som skall jämföras med miljökvalitetsnormen som är 90 µg/m³.

Konsekvenser

Utsläpp av kväveoxider i detta område härrör framförallt från trafiken. Med en ökande andel katalysatorer i bilparken visar utsläppen för närvarande en tendens att minska. Det bidrag som kommer från den trafikökning som kommer att ske lokalt i området kommer inte att innebära att innebära en luftkvalitet som överskrider luftkvalitetsnormens värden. Värdena för svaveldioxid kommer också att klaras med god marginal.

Utsläppen av kolväten och andra föroreningar kan komma att öka i området om många boende väljer att använda fasta bränslen som värmekälla. Tidvis kan då luftmiljön i området komma att ge negativa hälsoeffekter. Speciellt utsatta i detta avseende är gruppen allergiker.

Sammantaget medför inte den förhållandevis begränsade exploateringen som sker i området att luftkvaliteten kommer att försämrans.

Hälsoaspekter - materialval

Mål och planeringsförutsättningar

MP 1997-2000: Alla hus i Nacka ska ha en god luftkvalitet. Kommunens invånare ska inte utsättas för högre stråldos p.g.a. radon än den som motsvaras av gränsvärdet för nybyggda hus.

Nuläge

Området vid Solhöjdsvägen klassas i den markradonkartering som utfördes 1990 som normalriskområde. 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.

Uranrika bergarter kan enligt markradonkarteringen förekomma lite här och där i kommunen, vilket innebär att risken för radonproblem inte helt kan uteslutas.

I Sverige har vi sedan 60-talet fått problem med så kallade sjuka hus. Människor som drabbats har fått problem med ögonirritation, torrhetskänsla, hudrodnad, klåda, trötthet m.m. Enligt undersökningar ger mellan 10 och 30% av moderna hus upphov till "sjuka hus problem". Vi vet en del av orsakerna till varför byggnader gör folk sjuka: material som avger kemiska ämnen, fibrer och allergener, fuktproblem, dålig ventilation m.m. Alla orsaker till problemen är emellertid inte klarlagda. I en vanlig lägenhet kan det finnas hundratals olika ämnen i luften som avsöndras av byggmaterial, ytbehandling eller inredningsdetaljer.

Även husets installationer och tekniska utförande har en stor betydelse för inomhusmiljön. Dålig luftomsättning, krånglande komplicerade ventilationssystem, mögelskador p.g.a. felaktigt fuktskydd eller dålig städbarhet är vanliga orsaker till att människor drabbas av problem i byggnader.

Konsekvenser och rekommendationer

Risken för radonproblem i bostäder vid en utbyggnad av området bedöms som liten. Vid nybyggnation bör dock markförhållandena besiktigas alternativt utförs grundläggningen med radonsäkert utförande.

I de flerbostadshus som planeras i området bör, i syfte att åstadkomma en god inomhusmiljö, krav ställas på installationer och byggmaterial i samband med upprättande av exploateringsavtal.

Dagvatten

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 91: Dagvatten skall om möjligt tas om hand lokalt.

MP 1992: Vattenkvaliteten skall medge naturligt förekommande arter av växter och djur i livskraftiga, balanserade populationer. Föroreningar skall inte begränsa vattenområdenas värde för fiske, som vattentäkt eller för rekreation och friluftsliv.

Nuläget.

Planområdet består till stor del av naturmark, mestadels berg i dagen, med smärre inslag av bergskrevor med tunna jordlager där växtligheten etablerat sig.

Den naturliga avrinningen av dagvatten sker idag fritt åt alla vädersträck, genom passage av de bevuxna bergskrevorna där viss infiltration sker.

Överskottsvattnet når de lägre belägna områdena där det omhändertas i kommunens allmänna dagvattennät och leds till recipienten som är Skurusundet.

Dagvattnet från området innehåller endast små mängder föroreningar.

Konsekvenser.

Exploateringen medför att dagvattenavrinningen från området ökar i och med att beväxta ytor minskar. De hårdgjorda ytorna, tak, infarter, garage m.m. ökar i omfattning, och därmed dagvattnets avrinningshastighet. För att minska denna prövas LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, på respektive fastighet genom fördröjning/ infiltrationsmagasin. Detta har även en positiv miljöeffekt – föroreningar förs inte vidare med dagvattnet. Den bergiga terrängen i den centrala delen av planområdet är dock mindre lämplig för infiltration av dagvatten. Den trafik som exploateringen alstrar i området påverkar dagvattnet endast marginellt.

Vägarna utformas så att överskottsvatten från tomtmark, samt dagvatten från vägen kan omhändertas i diken eller så kallade skärvdiken med dränering. Krav på tekniskt utförande kan ställas vid projektering och upphandling. Tak och byggmaterial bör väljas så att dagvattnet inte tillförs några föroreningar. Dessa frågor kan regleras i genomförande, bygglov och exploateringsavtal.

Den ökade exploateringsgraden medför, delvis på grund av den bergiga terrängen, en mindre ökning av dagvattenmängderna samt även en marginell ökning av föroreningsmängderna. Risk kan finnas för att vatten till befintlig vegetation kan komma att ledas bort.

Geologi, markförhållanden

Mål och planeringsförutsättningar

Miljöprogram 1992: Planeringen skall inriktas mot att skydda yt- och grundvatten, Bostäder och övriga lokaler skall byggas på mark som är lämplig för bebyggelse.

Nuläge

Planområdet utgörs till övervägande del av urberg bestående av gnejs av sedimentärt ursprung, som till del stor del går i dagen. I väst och nordväst finns ett parti med normalblockig morän, som delvis fyllts ut med trädgårdsjord. Någon mätning av moräntäckets tjocklek har inte utförts men i de flesta fall i Nacka, är mäktigheten ca 0,5 m. I anslutning till lågpunkter förekommer en del tunna lager av organiskt material.

Konsekvenser

De geologiska (geotekniska) förutsättningarna för en exploatering är goda. Inga större tekniska problem är att vänta vid grundläggning etc. Möjligheterna till infiltration av dagvatten är emellertid begränsade.

Naturvård, biologisk mångfald och ekologisk känslighet

Mål och planeringsförutsättningar

Översiktsplan 1991 och Miljöprogram 1992: Nackas karaktär av grön kommun ska bevaras. Representativa och karaktäristiska landskapsavsnitt skall bevaras och vårdas. Utrotningshotade växt- och djurarter och deras biotoper ska skyddas.

Nuläge

Området innehåller inga kända lokaler (biotoper) för hotlistade växt- eller djurarter. För området värdefull vegetation finns framförallt i den norra delen. I det lite kraftigare jordtäcket finns ett fint bestånd av uppvuxen tall. Enstaka lövträd av god kvalitet förekommer framförallt i sydväst. På de känsliga hållmarkerna finns mindre bestånd av den för Nacka så karaktäristiska skärgårdstallskogen. Då området till stor del utgöres av gammal tomtmark, finns inslag av kulturväxter.

Området är begränsat till sin storlek och ligger delvis utmed Värmdövägen samt 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 t.ex. hare och rådjur). Fågellivet har dock ej påverkats i samma grad.

Området är särskilt ekologiskt känsligt i de delar som omfattas av rena hållmarker och hållmarkstallskog. Dessa marker är känsliga för såväl slitage som för förändringar i vattenförhållandena.

Konsekvenser

Inga kända lokaler för utrotningshotade växt- eller djurarter tas i anspråk.

Betydelsefulla delar av den högre vegetationen och värdefulla naturmarkspartier säkerställs i planförslaget. Det har dock, med hänsyn till den relativt täta exploateringen, varit nödvändigt att ta i anspråk, naturmarkspartier. Delar av begränsade hållmarkstallskogen kommer att försvinna vid en utbyggnad av området.

Rekommendationer

Avtal om skydd av vegetationen skall skrivas med ev. exploitörer.

Vid projektering och utbyggnad måste stor hänsyn tas till såväl befintlig som tillkommande vegetations krav på vattentillförsel. Ev. avskärande sprängningar/ dräneringar måste utformas med hänsyn till vegetationen. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt. Frågorna bör tas upp i bygglovsprocessen.

Landskapsbild

Mål och planeringsförutsättningar

Översiktsplan 1991 och Miljöprogram 1992: Nackas karaktär av grön kommun ska bevaras.

Nuläge

Planområdet ingår som en del i ett sammanhängande bebyggelseområde. De centrala delarna av området reser sig nästan 15 meter över Värmdövägens nivå och utgör ett karaktäristiskt inslag i Björknäs landskapsbild. De högsta partierna sticker upp nästan som en topp i förhållande till den närmaste omgivningen.

Höjdpartiet och branten mot söder är glest bevuxna och bergsformationerna framstår tydligt. De lägre partierna i norr och väster har inslag av lite kraftigare gröna volymer.

Området är starkt exponerat mot Värmdövägen och omgivande bebyggelseområden.

Murar och terrasser minner om tidigare bebyggelse. De bebyggda delarna har tydlig trädgårdskaraktär.

Konsekvenser

Ett genomförande av planen innebär bebyggelse såväl uppe på höjden som i slutningszonerna.

Bebyggelsen kommer att vara tydligt exponerad. Den bitvis sparsamma men för landskapsbildens värdefulla vegetationen skyddas delvis genom en särskild planbestämmelse (lovplikt för trädfällning)

Det har med tanke på befintliga verksamheter varit svårt att få till stånd ett grönare gaturum. En begränsad grönremsa har dock lagts in i sydväst vid Värmdövägen. I samarbete med aktuella fastighetsägare kan man ev. utveckla det gröna utmed Värmdövägen beroende på hur tillfart och lastning kommer att utformas i framtiden.

Rekommendationer

Med tanke på det exponerade läget utmed en av Nackas huvudgator, bör särskilt stor vikt läggas vid utformningen av bebyggelsen (i bygglovskedet).

Utformningen av bullerskydd bör också studeras extra noga liksom möjligheterna att komplettera bullerplank och entréer med vegetation för att få ett vackrare gaturum. Dessa frågor kan regleras i avtal.

Rekreation och lek

Mål och planeringsförutsättningar

Översiktsplan 1991 och Miljöprogram 1992: Ett lämpligt kommunikationsnät skall ge god tillgänglighet till betydelsefulla rekreations- och friluftsområden.

Områden - speciellt stränder - som nu är tillgängliga för allmänt friluftsliv, skall skyddas mot åtgärder som begränsar tillgängligheten.

Nuläge

Planområdet är beläget mindre än 1 km från det kommande naturreservatet Skarpnäs. Idrottsanläggningarna vid Björknäs IP ligger mindre än en kilometer bort.

I dag förekommer spontan lek inom området som utgör ett spännande litet naturparti för mindre barns lek.

Konsekvenser

De boende i den tillkommande bebyggelsen kommer att ha god tillgång till strövområden och rekreationsanläggningar nära bostaden.

En allmän småbarnslekplats kommer att anläggas och detta ger mycket goda lekmöjligheter inom området.

Sammantaget kommer lek- och rekreationsmöjligheterna för de boende inom området att vara mycket goda.

Rekommendationer

Så mycket som möjligt av den befintliga vegetationen bör sparas för att ge en spännande lekmiljö.

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

Lokalklimat

Mål och planeringsförutsättningar

Miljöprogram 1992: Bostäder och övriga lokaler skall byggas på mark som är lämplig för bebyggelse. Energihushållningen bör intensifieras.

Nuläge

Området ligger i anslutning till större sammanhängande bebyggelseområden. Detta innebär att planområdet ingår i en s.k. värmeö, som har en högre medeltemperatur än omgivande naturområden. Den södervända sluttningen/branten, har en solinstrålning som överstiger den solinstrålning som når en horisontell yta.

Vindhastigheten överstiger inte de för Nacka normala värdena och tydliga dimstråk saknas. Klimatförhållandena är gynnsamma.

Konsekvenser

Det soliga och till största delen torra läget ger goda klimatförutsättningar för en bebyggelse. Detta gäller såväl utemiljö som möjligheter till lägre energiförbrukning.

Den sparsamma och lokalt läskapande befintliga vegetationen kommer till stor del att försvinna.

Rekommendationer

Vid utformning av tillkommande bebyggelse bör ur klimatsynpunkt särskild hänsyn tas till möjligheter till energitillskott från solinstrålning, solbelysta läytor bör skapas för god utemiljö (gäller särskilt flerfamiljshusen) samt att så mycket vegetation som möjligt sparas, för att skapa ett gynnsamt lokalklimat. Samtliga aspekter kan tas upp i bygglovsskedet.

Trafik

Mål och planeringsförutsättningar

ÖP 1991: Ny bebyggelse ska ske i goda kollektivtrafiklägen.

MP 1992: Transporter som sker enbart med bensin- eller dieseldrivna fordon skall minska. Utveckla den fysiska planeringen mot ett minskat transportbehov. MKB-beskrivningar skall utvecklas så att transporternas effekter tydligt framgår i planförslag.

MP 1997-2000 remiss aug 96.: Koldioxidutsläppen från trafiksektorn ska minska med 20%.

Nuläge

Planområdet gränsar i söder mot Värmdövägen, i väster mot Talluddsvägen och i norr mot Skogdalsvägen. Värmdövägen är en genomfartsväg som är hårt trafikerad, medan Talluddsvägen är en uppsamlingsväg med normaltrafik. Skogdalsvägen är en lokalväg med viss genomfartstrafik men är lågtrafikerad.

Solhöjdsvägen har idag sin anslutning direkt ut på Värmdövägen över en GC-bana via en mycket brant backe. Anslutningen är direkt olämplig.

Befintlig butik, Barnbutikens, har anslutning ut på Värmdövägen. Backning ut förekommer.

Sikten är dålig, siktavståndet kort, då referenshastigheten 50 km/tim tidvis överskrids.

Angöringen är trafiksäkerhetsmässigt olämplig och tillbud förekommer.

Fastigheten öster om Barnbutikens saknar angöring.

Övriga fastigheter ansluter mot Talluddsvägen och Skogdalsvägen.

Konsekvenser

Solhöjdsvägens anslutning mot Värmdövägen tas bort och övergår till GC-väg. Angöringen till de höglänta delarna sker från via en ny väg från Skogdalsvägen.

Barnbutikens angöring o parkering för butiken samordnas med intilliggande fastigheter och erhåller därmed en utfart mot Talluddsvägen. Utfart mot Värmdövägen görs omöjlig genom

att ett räckes sätts upp. Skogdalsvägen förbättras och får en bredd av 4,5m. Vägen placeras inom vägområdet så att en framtida gångbana blir möjlig att bygga.

Den del av planområdet som via Solhöjdsvägen har sin anslutning på Skogdalsvägen tillför Skogdalsvägen/Talluddsvägen ca 60 fordonsrörelser/veckomedeldygn.(Vmd.)
Ökningen på Talluddsvägen från övrig exploatering är ca 50 fordon/Vmd.
Några kapacitetsproblem uppstår inte.

De trafiktekniska åtgärder som utförs med avseende på utfarter mot Värmdövägen medför en betydligt bättre trafiksäkerhet jämfört med nuvarande situation.

Området är idag mycket välförsörjt med lokalbussar på Värmdövägen och delvis på Talluddsvägen. På Värmdövägen passerar även direktbussar till Slussen med hållplatsläge i nära anslutning till planområdet. Gångavstånd till busshållplats är mellan 100 och 250m.

Områdets läge med närheten till kollektivtrafik lämnar mycket goda förutsättningar att uppfylla målen om en minskad biltrafik och därmed lägre utsläpp av föroreningar och växthusgaser.

Kulturmiljö

Mål och planeringsförutsättningar

Översiktsplan ÖP 1991: Kulturmiljöer är resurser som ska tillvaratas i samhällsbyggandet. Kulturmiljöer av regionalt och kommunalt intresse skall skyddas mot åtgärder som skadar kulturvärdena.

Nuläge

Under de senaste årtiondena har ett flertal hus försvunnit i området, bl.a. Brödersborg som bestod av ett egnahem och ett hyreshus i tre våningar. Ett antal mindre sommarstugor har också försvunnit. Dessutom finns ett övergivet hus, som inrymt lägenheter för uthyrning.

En kulturhistorisk dokumentation har upprättats för området (bifogas som bilaga)

Konsekvenser

Den nya detaljplanen kan medverka till att återskapa något av den större bebyggelsestäthet som varit förhärskande sedan 1920/30-tal genom att det tillkommer nya individuellt utformade villor som i material och form ansluter till kvarvarande byggnader. Även de föreslagna flerbostadshusen ansluter till det gamla mönstret, eftersom de rivna hyreshusen var placerade i ungefär samma läge som de planerade. De i planen föreslagna q- bestämmelserna verkar för att den ursprungliga karaktären i området till viss grad bevaras.

Energi

Mål och planeringsförutsättningar

MP 1992: Planera för ett långsiktigt uthålligt energisystem. Minska utsläpp till luft och vatten från energiproducerande enheter.

MP 1997-2000 remiss aug 96: Energisystemet i Nacka skall vara långsiktigt hållbart. Effektiviseringen och hushållningen med energi ska vara hög inom Nacka. Vid nyexploatering av områden ska minst 25% av uppvärmningen ske med förnybara energikällor, som sol- eller vindkraft och biobränslen. Användning av fossila bränslen per invånare ska minska. Energiförbrukningen ska minska med 10% per invånare.

Nuläge


Någon kartläggning av energisituationen inom området har inte utförts. Sannolikt används el och olja som uppvärmningskälla i området. Även andra uppvärmningssätt kan förekomma som t. ex. värmepumpar.

Konsekvenser

Energiåtgången totalt inom området kommer att öka. Nybyggda bostäder har dock i allmänhet en lägre energiåtgång än äldre byggnader.

Planförslaget innebär inte någon styrning av energiåtgång eller val av energikälla i syfte att bidra till ett uthålligt energisystem. Frågan överläts till den enskilde fastighetsägaren. I de flerbostadshus som planeras finns möjlighet att i exploateringsavtal reglera energifrågorna i fråga om bränsleval och energiåtgång i syfte att uppnå de kommunala målen.

Miljö & Stadsbyggnad



Paul Ahlkvist
Plan och exploateringschef



Christer Rosenström
enhetschef

Antagen av kommunfullmäktige
2000-12-11 § 211



Viveca Bremmer