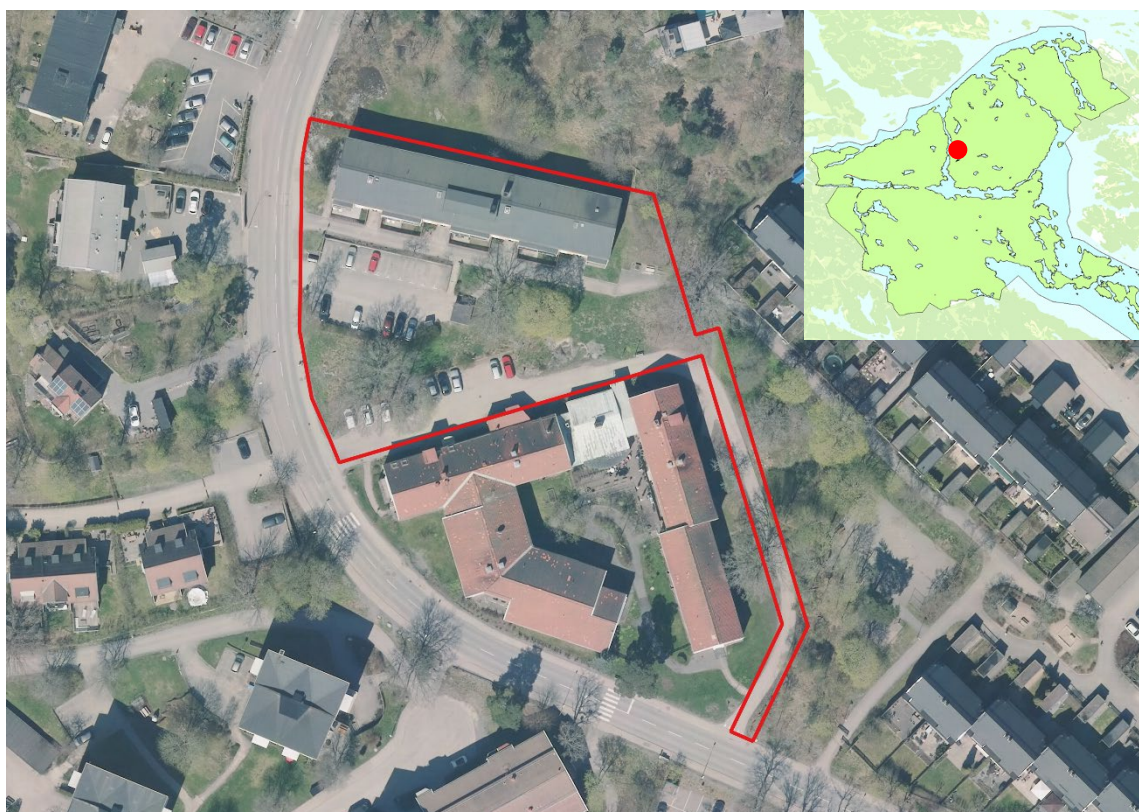


## Detaljplan för Talluddsvägen, fastigheten Björknäs 1:52 m.fl., Björknäs, Boo, Nacka kommun



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

### Planens syfte

Planens syfte är att komplettera området med fler bostäder i ett nytt flerbostadshus med god gestaltning. 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 angoringsväg som går över den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 öster om fastigheten 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
- Gestaltningprogram

Detaljplaneförslaget grundas på följande underlag:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande 1
- Dagvattenutredning, Norconsult 2020-09-28
- 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	4
3. Planförslaget	9
4. Konsekvenser av planen	18
5. Så genomförs planen	21
6. Medverkande i planarbetet	26

## I. Sammanfattning

### Huvuddragen i förslaget

Planområdet består idag av ett flerbostadshus med tillhörande parkering på kvartersmark. Planens syfte är att komplettera området med fler bostäder i ett nytt flerbostadshus med god gestaltning. 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 som går över den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 öster om fastigheten Björknäs 1:4.

I detaljplanen föreslås ett nytt flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt cirka 20–25 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet.

Ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören 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

Förutsättningar för ökad andel kollektivtrafikresor ska utredas. Det tunna jordlager som bedöms finnas inom planområdet kräver särskilda åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten.

## 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 4 600 kvadratmeter. Området väster om Talluddsvägen består huvudsakligen av flerbostadshus i två våningar samt parkeringsytor.

Den allmänna gatan, längs med Seniorcenter Sofiero, ligger delvis på kvartersmark. 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.

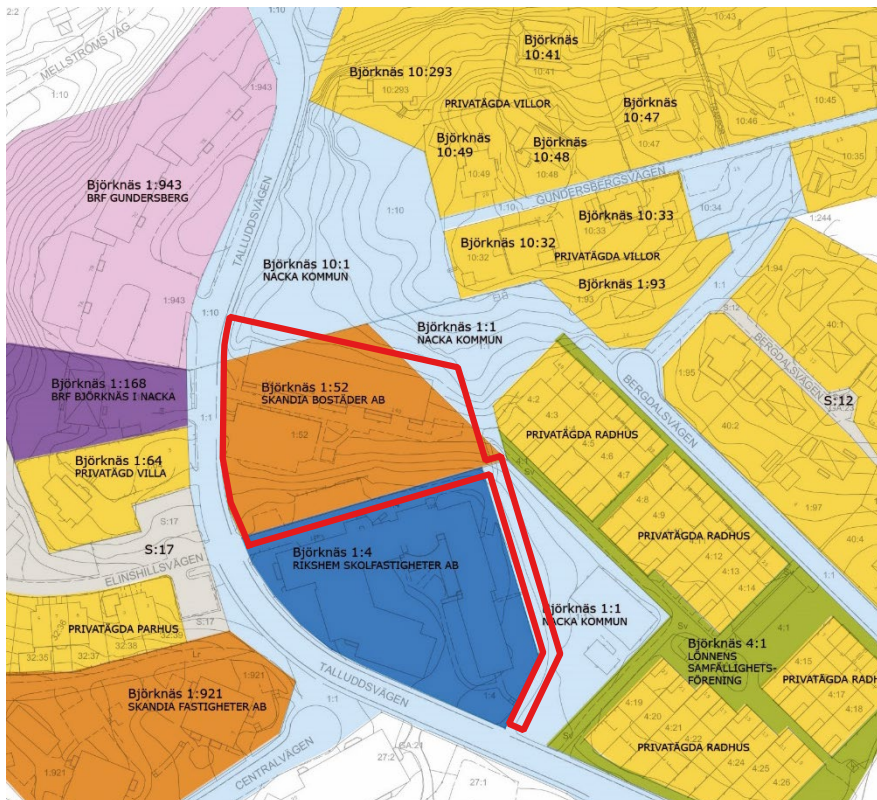


Bild över markägförhållanden i området.



*Kartan visar ett flygfoto över planområdet med dess omgivning.*

### Översiktlig planering

Enligt Nackas översiktsplan från 2018 är området lämpligt för förtätning. Översiktsplanen pekar ut Björknäs centrum närområde som medeltät stadsbebyggelse (Bm 2). Området innehåller en blandning av småhus, flerbostadshus, handel och andra verksamheter. Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas, men förtätning är lämplig utefter Värmdövägen, i centrala Björknäs och vissa delar av Eknäs. Cirka 500–1 000 bostäder och cirka 100–200 arbetsplatser bör kunna tillkomma i området till år 2030. Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner.

### Bostadsförsörjning

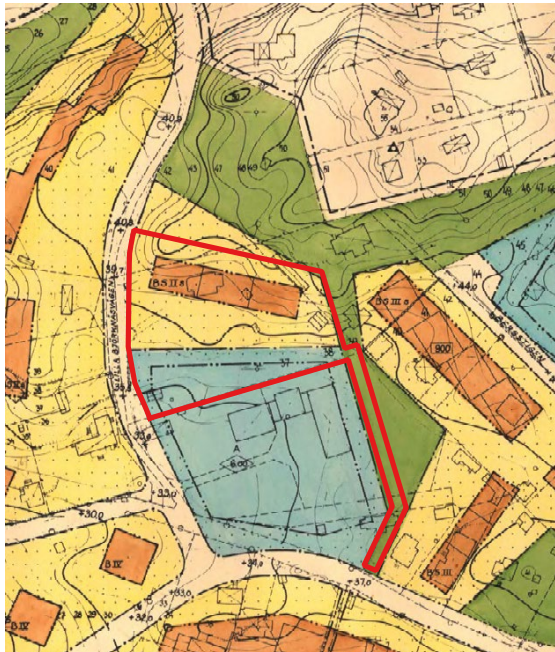
Bostadsbyggande är enligt plan- och bygglagen ett allmänt intresse som kommunerna ska ta ansvar för. Genom sitt planarbete ska kommunen främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Nacka hör till en av de mest expansiva kommunerna i länet. I Nacka planeras för att minst 20 000 nya lägenheter 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.

### Kulturhistoriska intressen

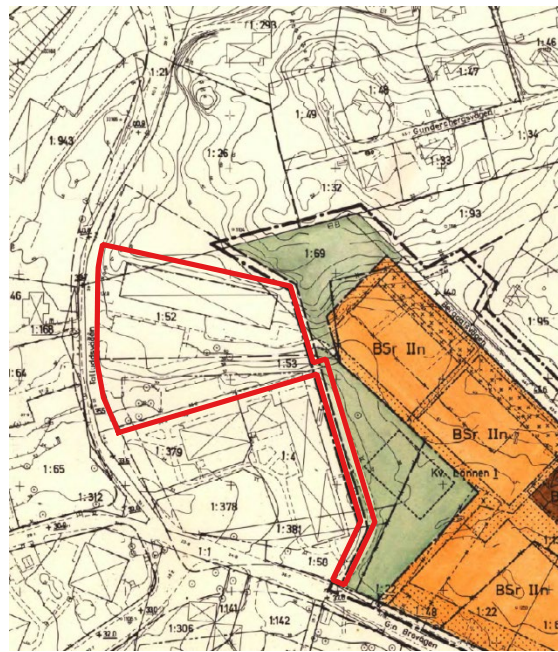
Området är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram. I planområdet finns bostadsbebyggelse som detaljplanen behöver förhålla sig till i fråga om skala och form för att smälta in och för att inte förstöra utblickar.

### Detaljplaner

För fastigheten Björknäs 1:52 och Björknäs 10:1 gäller stadsplan 70 som vann laga kraft 1963. Markanvändningen är kvartersmark för flerbostadshus respektive kvartersmark för allmänt ändamål. 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 uppnår ej god kemisk status. Kvalitetskravet är att Skurusundet ska uppnå god ekologisk status 2027, med undantag från parametern övergödning som anses tekniskt omöjlig att uppnå till 2021. Den kemiska ytvattenstatusen ska 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.

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 området idag.*

### Naturvärden

Planområdet angränsar i norr till ett naturområde med naturvärden och bevarandevärda träd. Området är kuperat och består främst av bergställar, tallar och annan vegetation ovanpå en liten platta. Söder om det befintliga flerbostadshuset står några grova ekar och lönnar som är i mycket bra skick och bevarandevärda.

### Rekreation

Planområdet angränsar i norr till ett naturområde. Naturområdet används främst av boende för spontanlek och utevistelse. Strax norr om det befintliga flerbostadshuset 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**

Planområdet angränsar i väster till Talluddsvägen. 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 gångbana och en enklare busshållplats, Gundersberg. På västra sidan avslutas gångbanan i samband med busshållplatsen. 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 cirka 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.

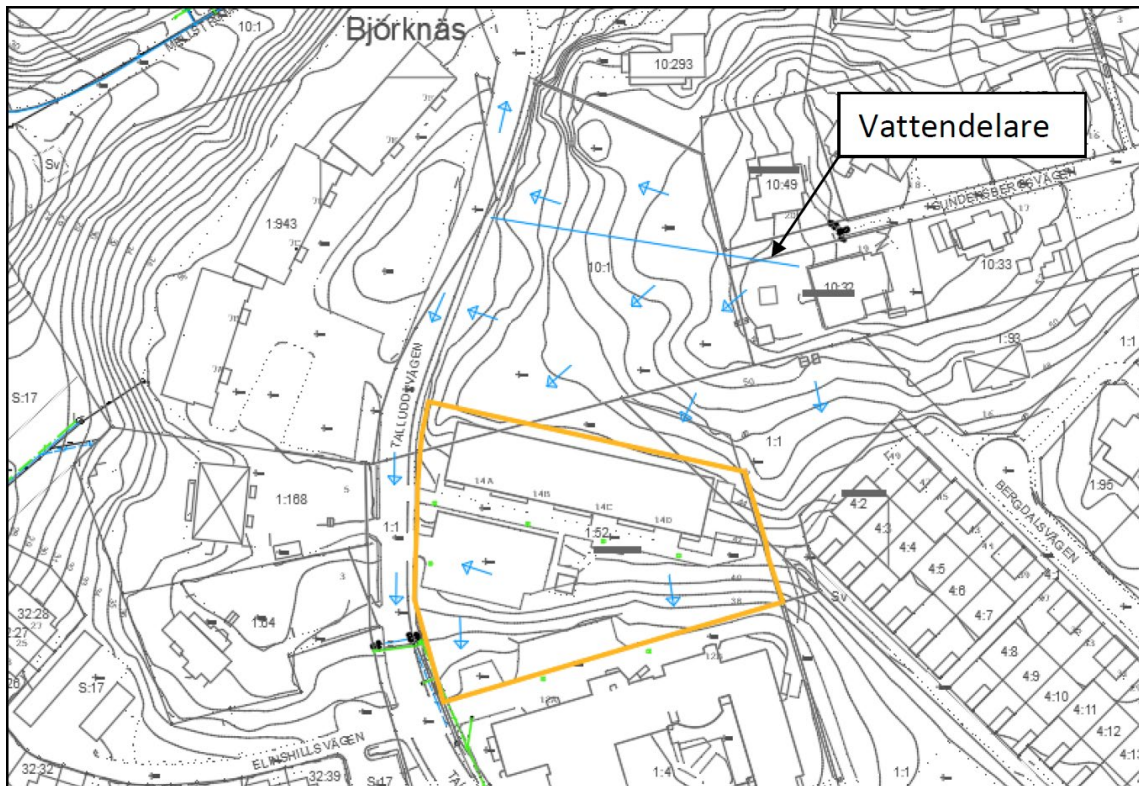
### **Teknisk försörjning**

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. Sopskaller samt miljöstation finns idag vid den befintliga markparkeringen och hämtas av sopbil som backar in på parkeringsplatsen.

### *Dagvatten*

Detaljplaneområdet utgörs idag av kuperad naturmark, asfalterad parkering och gångväg samt en befintlig byggnad. 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.





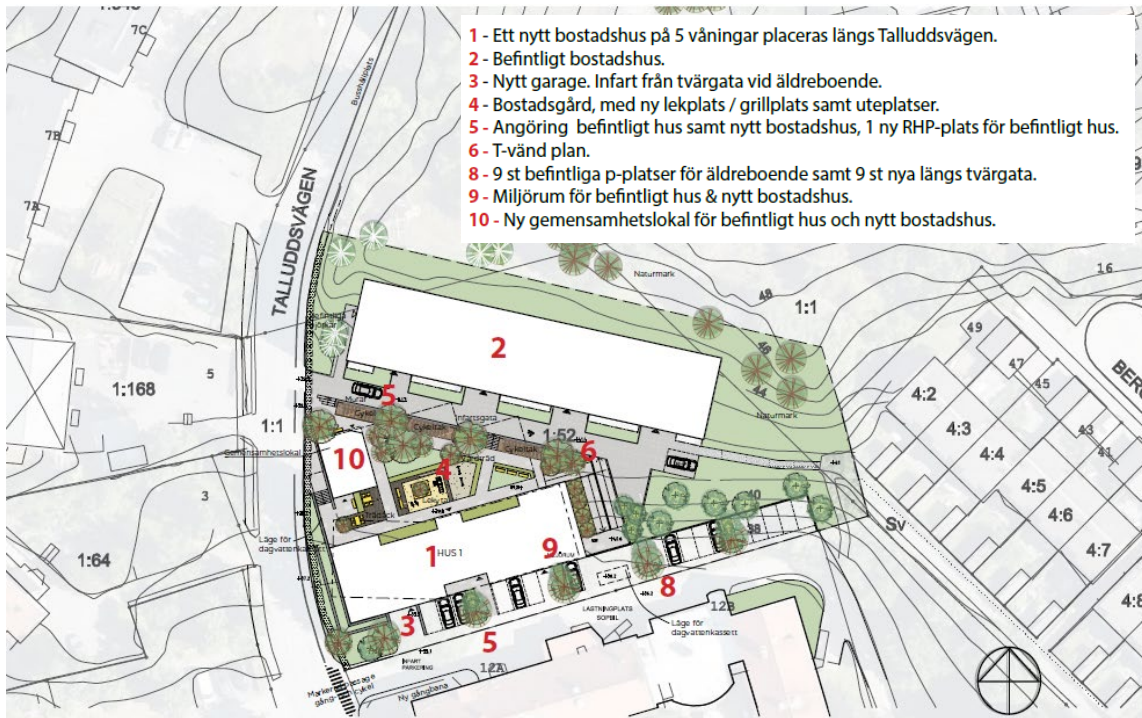
*En höjdpunkt delar avrinningen i två riktningar, norra respektive södra avrinningsområdet.*

Inom avrinningsområdet finns en höjdpunkt som delar upp avrinningen från Talluddsvägen i två riktningar, dels söderut dels norrut. Söderut avrinner dagvattnet till en rännstensbrunn placerad på Talluddsvägen som är ansluten till ett dagvattennät som har Skurusundet som recipient. 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 och öster om äldreboendet föreslås ändrad användning från allmän park till kvartersmark med användning äldreboende. Syftet är att ge en befintlig angöringsväg planstöd.

Detaljplanen möjliggör ett nytt bostadshus i fyra till fem våningar med totalt cirka 20–25 lägenheter. Lägenheterna föreslås upplåtas med hyresrätt. Det nya bostadshuset med bostadsgård föreslås uppföras söder om befintligt flerbostadshus. Under det nya flerbostadshuset och bostadsgården föreslås ett parkeringsgarage i en våning. Angöring sker från angöringsgatan vid äldreboendet. Vidare anläggs markparkeringar längs angöringsgatan.



*Illustration över utbyggnadsförslag. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.*



*Flygfoto över planområdet, röd pil visar utbyggnadsförslaget. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.*

## Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att ett nytt bostadshus kan byggas med totalt cirka 20–25 lägenheter. Det nya huset placeras tvärställt mot Talluddsvägen och längs med den befintliga angöringsvägen vid äldreboendet. Husets höjd regleras med högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan vilket motsvarar fyra våningar mot befintligt bostadshus och fem våningar mot äldreboendet då huset står i en sluttning. Placeringen av det nya flerbostadshuset regleras med prickmark som säkerställer att marken inte får bebyggas utöver det nya flerbostadshuset, det befintliga huset, det nya parkeringsgaraget och en ny gemensamhetslokal.

## *Gestaltning av ny bebyggelse*

Gestaltungsbestämmelsen anger inriktningen av det nya flerbostadshusets formspråk. Huset eftersträvar den typologi som finns i det befintliga långsmala flerbostadshuset och i en större skala den typologi som finns österut mot Björknäs centrum, med dess flerfamiljshus.

Med en indragen översta våning tar det nya flerbostadshuset upp slutningen mot Talluddsvägen samt mot det befintliga vårdboendet. Den översta våningen ska vara indragen från fasadliv minst 1,5 meter för fasad mot söder och minst 2,8 meter för gavelsidorna, se planbestämmelsen **f<sub>4</sub>** i plankartan. Den översta våningen ska utformas i naturmaterial som avviker från den övriga byggnaden, se planbestämmelsen **f<sub>1</sub>** i plankartan. Även balkongnischer och entrépartier föreslås utföras i till exempel trä.

Det nya flerbostadshuset ska utformas med en kraftig sockel som markerar mötet med topografin. Sockelvåning ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Sockelvåning ska även förses med fönster, se planbestämmelsen **f<sub>1</sub>** i plankartan. Sockeln föreslås utföras i betong samt med beklädnadsmurar.

För att skapa ljudskugga mot Talluddsvägen ska det nya flerbostadshuset utformas med indragna balkonger längs långsidorna. Balkonger får skjuta ut maximalt 0,4 meter från fasad. Utskjutande burspråk eller takkupor medges ej, se planbestämmelsen **f<sub>4</sub>** i plankartan.



Förslag 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 placeras mellan det befintliga flerbostadshuset och det nya flerbostadshuset. Gården hamnar på en lägre marknivå än det befintliga flerbostadshuset. 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.*

### Bostadsgård

En bostadsgård skapas mellan det nya huset och det befintliga huset. På gården möjliggörs vistelseytor med exempelvis sittmöbler och grillplats. Det möjliggörs även för ytor för lek. Gården föreslås enligt gestaltningsprogrammet få en tydlig trädgårdskaraktär i kontrast till naturmarken där växtmaterialet ska spegla årstidsväxlingarna. Gården föreslås få ett flertal träd som ger gården karaktär och identitet.

Gränsen mellan gata och kvartersmark föreslås markeras med murar och planteringar. Betong samt med beklädnadsmurar är ett sammanhållet tema som föreslås gå både längs husets socklar och som fristående stödmurar.

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. Det nya huset 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 vilket ska utformas vegetationsklätt, se planbestämmelse **f<sub>3</sub>** i plankartan.



*Streckad linje visar gemensambetslokalen. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.*



*Befintligt flerbostadshus till vänster, nytt flerbostadshus till höger om det och äldreboendet Sofero längst till höger i sektionen. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.*

## Mark och växtlighet

I samband med utbyggnaden av det nya huset kommer cirka åtta träd av visst naturvärde i form av björk, ek och lönn behöva tas ned. Återplantering av träd regleras i exploateringsavtalet. Borttagna träd kan kompenseras bland annat med nyplantering av ek, rönn och körsbär.

## Grönytor och ekosystemtjänster

Planen omfattas inte av Nacka stads program för grönytefaktor (GYF) då den påbörjades innan programmet antogs och planområdet ligger utanför Nacka stad. 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 och det nya bostadshuset och parkeringsgaraget. Bjälklagsgården vid det nya huset är planteringsbart för att bland annat genom växtbäddar fördröja dagvatten vilket möjliggörs med planbestämmelsen **b<sub>2</sub>** som reglerar att takbjälklaget ska hålla för en tyngd av 0,8 meter jord på minst halva gårdsytan. Det föreslås ett synligt grönt tak på gårdshuset vilket regleras med planbestämmelsen **f<sub>3</sub>**. De hårdgjorda ytorna är i så stor utsträckning som möjligt delvis genomsläppliga och avvattnas mot vegetationsytor vilket säkerställs genom planbestämmelsen **n<sub>2</sub>**. Sociala värden föreslås tillgodoseas bland annat genom odlingsytor, gemensambetsytor, lekplatser och blommande fältskikt, buskar och träd. Bevarande av värdefulla träd inom kvartersmark säkerställs genom planbestämmelse **n<sub>1</sub>**.

Den biologiska mångfalden föreslås 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 bostadsgården möjliggörs anläggande av lekytor samt att uteplats med sittmöbler kan anordnas.

### **Trygghet och säkerhet**

Garage/entréplan föreslås enligt gestaltningsprogrammet, utöver garage- och bostadsentré, inredas med miljörum och cykelförråd mot angöringsvägen. På så sätt möjliggörs att sockelväningen mot angöringsvägen får en viss aktivering.

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

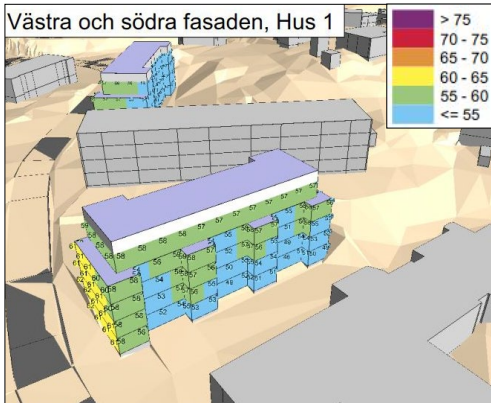
### **Buller**

För att säkerställa lämplig utformning för tillkommande bostäder i bygglovsskedet införs följande planbestämmelser för hela planområdet: Samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden). Bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 65 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde) ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22.

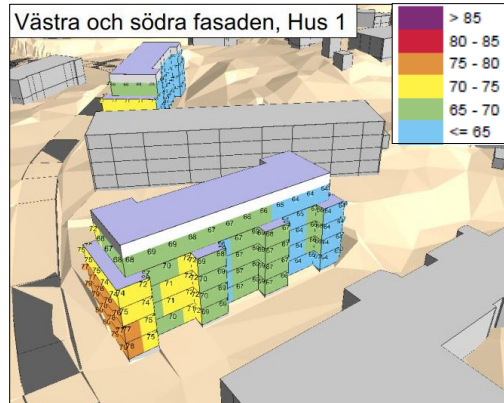
### *Ny bebyggelse*

Structor Akustik har på uppdrag av Nacka kommun utrett påverkan av omgivningsbuller för det planerade flerbostadshuset. Byggnaden 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). Alla lägenheter förutom en klarar riktvärdet utan åtgärder, och med ljuddämpande sida klara även den lägenheten riktvärdet. Riktvärdet avser 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I bullerutredningen finns fullständiga beräkningar på trafikbullernivåer. 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 innehålls riktvärdet. 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.



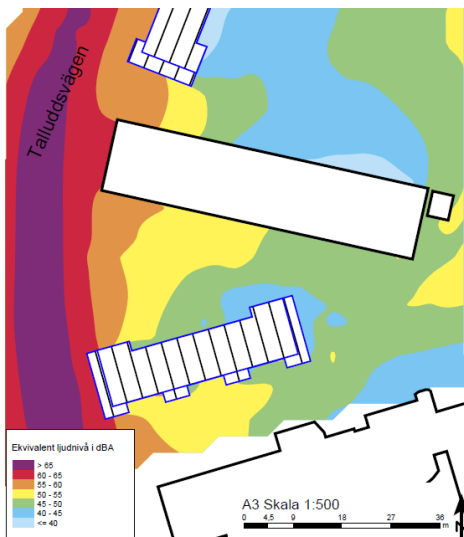
*Ekvivalent ljudnivå vid fasad.*  
*Illustration: Structor Akustik AB*



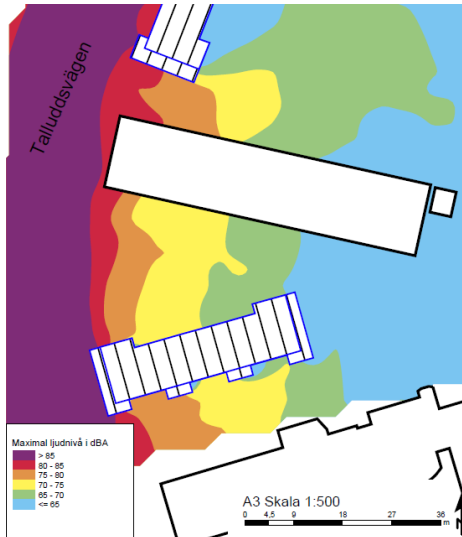
*Maximal ljudnivå vid fasad.*  
*Illustration: Structor Akustik AB*

### *Befintligt bostadshus*

Beräkningar visar att de ekvivalenta ljudnivåerna blir under 55 dBA dygnsekvivalent vid större delen av det befintliga bostadshuset. På bullerutbredningskartorna finns en byggnad som inte kommer byggas, men detta bedöms inte påverka beräkningen något nämnvärt eftersom vägen ligger lägre i terrängen så naturlig avskärmning finns.



*Ekvivalent ljudnivå 1,5 m över mark för befintligt flerbostadshus.*  
*Illustration: Structor Akustik AB*



*Maximal ljudnivå 1,5 m över mark för befintligt flerbostadshus.*  
*Illustration: Structor Akustik AB*

### *Trafikbullernivåer vid uteplats*

Gemensam uteplats som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå, kan anordnas på den östra sidan av huset.

## Gator och trafik

### *Angöring och tillgänglighet*

Det nya huset nås tillgängligt för rullstol genom en ramp från angöringsvägen, alternativt med bil genom hiss från garaget. Gården nås tillgängligt genom hiss. Tillgängliga parkeringar kan anordnas inom 25 meter från entré till det nya huset. Vid det befintliga huset kommer det att vara möjligt att köra fram till husets alla entréer med värdmöjlighet mellan befintligt hus och nordöstra gaveln på det nya huset.

### *Parkering*

Under det nya flerbostadshuset och bostadsgården föreslås ett parkeringsgarage i en våning. Angöring sker från angöringsgatan vid äldreboendet. Vidare anläggs markparkeringar längs angöringsgatan. 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 områdets bilinnehav, 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. Mobilitetsåtgärder kan innefatta SL-kort, bilpool, informationspaket om nya resmöjligheter, förbättrande cykelfaciliteter och leveransskåp för mottagande av varor med hemkörning. Ett genomförande av samtliga mobilitetsåtgärder ger 25 % reduktion på parkeringstalet. Vid bygglovsansökan sker en kontroll mot modellen för att säkerställa att byggaktören anlagt rätt antal parkeringsplatser utifrån projektets specifika förutsättningar.

Cykelparkering placeras delvis i cykelförråd i entréplan. Övrig parkering samt besöksparkering placeras i anslutning till entré. Totalt möjliggörs tillskapande av 60 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.

## Teknisk försörjning

### *Vatten och avlopp*

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 kvarteretsmark.

### *Insamling av avfall*

Ett miljörum föreslås i det nya huset som nås med sopbil från angöringsvägen till äldreboendet söder om Björknäs 1:52. Angöringsvägen används redan idag av sopbilar som



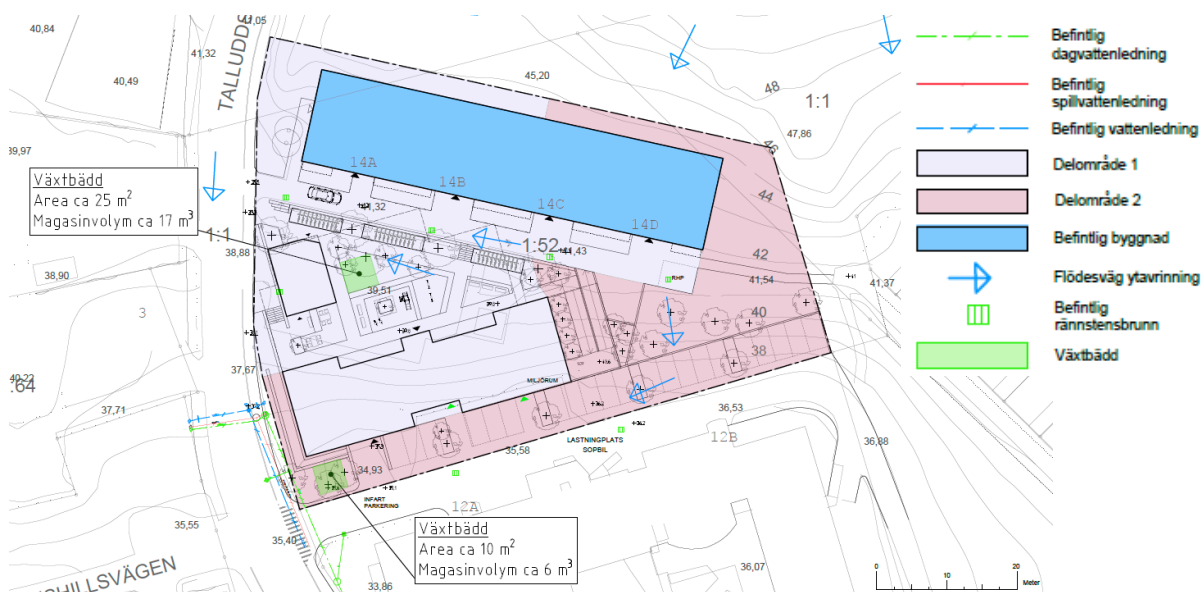
hämtar sopor från äldreboendet inom Rikshems fastighet Björknäs 1:4. I detaljplanen föreslås att angöringsvägen som fortsätter öster om seniorboendet omvandlas från allmän parkmark till kvartersmark med användningsbestämmelsen Vård (D) så att vägen får planstöd och kan överföras till Björknäs 1:4 genom fastighetsreglering. Insamling av avfall via angöringsvägen sker med avtal mellan fastighetsägarna Skandia Bostäder och Rikshem.

### *Dagvatten och skyfall*

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

Det förväntade framtida dagvattenflödet är högre än dagens och behöver därmed fördröjas. Den erforderliga fördröjningsvolymen beräknas till cirka 23 m<sup>3</sup>, om gröna tak anläggs blir fördröjningsvolymen något mindre. Växtbäddar föreslås för att fördröja och rena dagvattnet från utredningsområdet. För att dagvattenlösningarna ska fungera optimalt krävs det att utredningsområdet har en god höjdsättning som gör det möjligt för dagvattnet att avrinna västerut till växtbäddarna. Bjälklagsgården vid det nya huset är planteringsbart för att bland annat genom växtbäddar fördröja dagvatten vilket regleras med planbestämmelsen **b**<sub>2</sub>. Instängda områden där vattnet kan bli stående bör undvikas.

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. För parkeringsplatser ovan mark ska markytan vara av genomsläppligt material för att ytterligare minskar avrinningen från området, se planbestämmelsen **n**<sub>2</sub>.



Förslag på ytor för dagvattenhantering. Bild: Norconsult.

Vid ett 100-årsregn kan inte dagvattensystemet avleda och fördröja dagvattenflödet. Dagvattnet förväntas då avrinna ytligt söderut längs Talluddsvägen. Nacka kommuns skyfallskartering indikerar hur dagvattnet avrinna. Ett instängt område precis norr om den befintliga byggnaden kan förväntas utifrån den befintliga situationen. Åtgärd kan behöva göras för att säkerställa att vattnet avleds därifrån, till exempel genom höjdsättning.



*Nacka kommuns skyfallsanalys över området för ett 100-årsregn, exklusive klimatfaktor (Nacka kommun, 2016). Den ungefärliga positionen för utredningsområdet är markerat med grön ring.*

## 4. Konsekvenser av planen

### Behovsbedömning

Planförslaget innebär att träd kommer att avverkas. Intrången i naturmiljön bedöms främst ge en lokal påverkan. En dagvattenutredning har utarbetats 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 miljökvalitetsnormerna för vatten. Planförslaget bedöms inte ge upphov till att miljökvalitetsnormerna 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.

För befintligt hus kan en utbyggnad enligt detaljplanen innebära en viss ökad insyn samt skuggning. Det nya husets placering gör att avståndet till befintligt hus blir som närmst cirka 9 meter.

### **Bostadsförsörjning**

Detaljplanen innebär att cirka 20–25 nya lägenheter kan byggas med hyresrätter som föreslagen 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**

Föreslagna åtgärder i form av lekytor och tillgång till närliggande natur gynnar de tillkommande boendes rekreativmöjligheter. Sammantaget är lek- och rekreativförhållanden gynnsamma för de som kommer att flytta in i området.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler bedöms kunna uppfyllas avseende avstånd och lutning till entré, insamling av avfall 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 mellan parkeringsplats och bostadsentré. Bilparkeringsplatserna inom planområdet grundar sig i kommunens parkeringspolicy med genomförande av samtliga mobilitetsåtgärder med målet att generera en lägre andel biltrafik från den tillkommande bebyggelsen. 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. Det befintliga och nya huset är formade kring den nya gården vilket ger tryggare gårdsmiljöer. Eftersom gården är upphöjda och avskilda från trafiken bedöms den vara tillfredsställande ur ett säkerhetsperspektiv.

### **Buller**

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

### Sulfid

Det finns en allmän risk för sulfider i området. I och med att massorna i huvudsak körs bort och att det jämfört med andra stadsbyggnadsprojekt handlar om relativt små volymer som hanteras bör det vara rimligt att hantera sulfidfrågan under detaljplanens genomförande.

### 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 inte att förändras.

### Natur

I södra delen av planområdet kommer de träd som återfinns kring det befintliga flerbostadshuset och befintliga parkeringsplatserna att behöva avverkas. Sammantaget bedöms planförslaget ha begränsat negativa konsekvenser på naturmiljön. Kompensationsåtgärder och återplantering kommer att regleras i exploateringsavtal.

### Lokalklimat

Genomförd solstudie visar att det nya huset påverkar befintligt flerbostadshus genom att delar av huset skuggas under dagtid. Bostadsgården ges främst eftermiddagssol. Befintlig radhusbebyggelse öster om planområdet kan få en mindre påverkan efter kl. 17 i mars, men ej sommartid. Under sommartid bedöms inte planförslaget påverka omkringliggande bebyggelse och fastigheter.



Solstudie 20 mars kl 9



Solstudie 20 mars kl 12



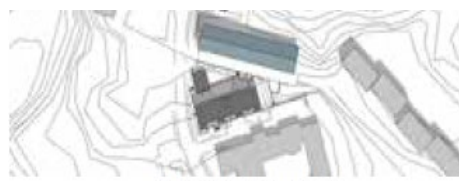
Solstudie 20 mars kl 15



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 gestaltungsprogrammet.  
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.

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 22–23.

## 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 1	2:a kvartalet 2018
Granskning 2	4:e kvartalet 2020
Kommunfullmäktiges antagande	1:a kvartalet 2021
Laga kraft*	2:a kvartalet 2021

\*förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Utbyggnad enligt planförslaget kan ske när detaljplanen vunnit laga kraft. Byggstart kan tidigast ske under 2:a kvartalet 2021 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**

Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:52 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.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören och ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Avtalen reglerar parternas ansvar för genomförandet av detaljplanen och kostnadsansvar. Avtalet kommer att omfatta åtgärder för dagvattenhantering, skydd av mark och vegetation, återplantering av träd, ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar, upprättande av servitut etcetera. Avtalet ger även en anvisning om tidplan för genomförandet, fastighetsbildning, avgifter för VA-anslutning och kontakten med olika myndigheter.

### **Fastighetsrättsliga åtgärder**

Fastighetsgränser för exploatörens fastighet Björknäs 1:52 ska justeras i enlighet med detaljplanens planområdesgräns, vilket innebär fastighetsreglering mellan Björknäs 1:52 och kommunens fastigheter Björknäs 1:1 och Björknäs 10:1. Kommunen ansvarar för fastighetsregleringen, exploatören bekostar förrättningskostnaden.

Fastighetsreglering möjliggörs för det markområde med angöringsväg inom kommunens fastighet Björknäs 1:1, som genom detaljplanen ges ändrad användning från allmän parkmark till kvartermark, för att kunna överföras till fastigheten Björknäs 1:4. Fastighetsägaren till Björknäs 1:4 erlägger ett marknadsmässigt belopp för marken till kommunen, samt svarar för de kostnader som uppkommer i samband med fastighetsregleringen. Kommunen ansöker om fastighetsreglering.

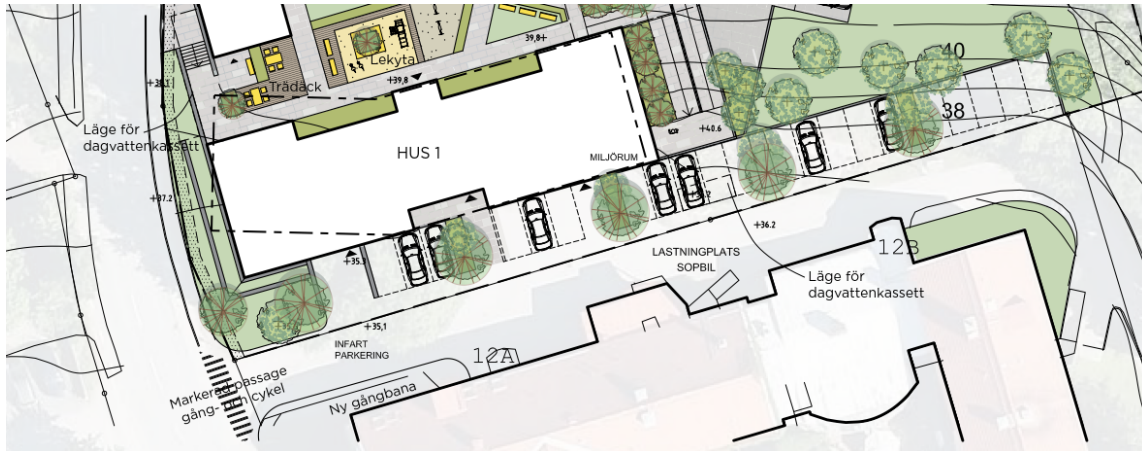
För att långsiktigt säkerställa möjligheten att angöra det nya bostadshuset och underjordiskt garage inom fastigheten Björknäs 1:52 över fastigheten Björknäs 1:4, liksom nyttjande av parkeringsplatser inom Björknäs 1:52 till förmån för Björknäs 1:4, ska ett avtalsservitut med inskrivning i fastighetsregistret eller annan likvärdig nyttjanderätt undertecknas av respektive fastighetsägare. Ett avtalsservitut eller annan nyttjanderätt ska uppföras innan antagande av detaljplanen. Så fort avtalsservitutet är undertecknat mellan parterna börjar det gälla. En av parterna har ansvaret för att avtalet skickas till fastighetsregistret. Vid försäljning av fastigheterna måste köparen upplysas om att ett avtalsservitut finns och som följer med fastigheten. Det är möjligt att bilda en gemensamhetsanläggning för utfart och parkering. Detta prövas hos lantmäterimyndigheten. Kostnader för utförande och drift fördelas då mellan delägande fastigheter.

### **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 något och trafiken kommer samtidigt vara dubbelriktad på sträckan mellan Talluddsvägen och den nya garageinfarten. 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 och gångbana.

#### *Bostadsgård*

En bostadsgård ska anordnas mellan det nya och befintligt hus. Gården föreslås utformas enligt gestaltungsprogrammets förslag.

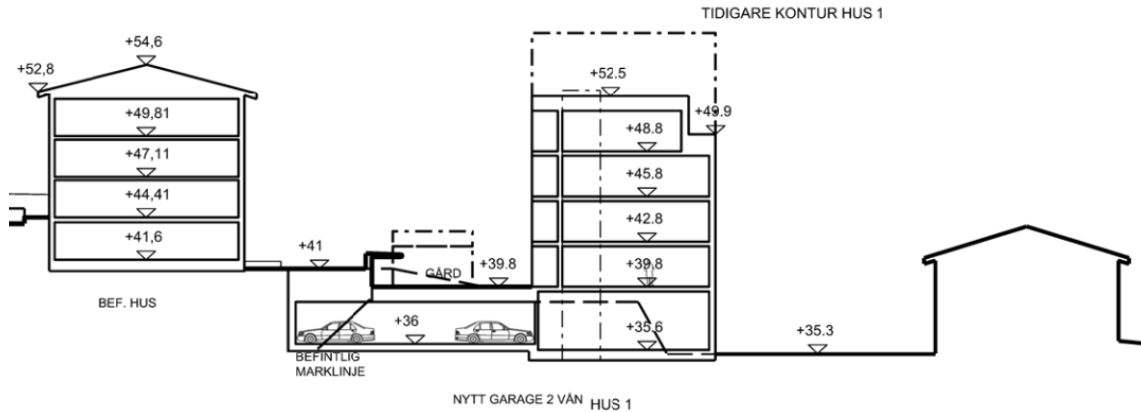
#### *Mark och växtlighet*

Då träd kommer att fällas i samband med utbyggnad, föreslås återplantering av träd på bostadsgården, längs Talluddsvägen, samt inom övrig kvartersmark. 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 det nya huset och bostadsgården, enligt illustration nedan, samt markparkering utmed angöringsvägen vid äldreboendet. Angöring till garage och markparkeringar sker via 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.

#### *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.

#### *Avfallsbhantering*

Exploatören och fastighetsägaren för Björknäs 1:4 förutsätts träffa separat överenskommelse för att bland annat möjliggöra insamling av avfall längs angöringsvägen.

#### *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 som krävs för detaljplanens genomförande, kostnader för återställning efter byggnation, de återställande- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid kvartersmarken och som är

en följd av exploatörens bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmarken. Exploatören bekostar även lantmäteriförrättning, 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 Felicia Liabäck Löwstett, Emelie Resvik och Love Edenborg, 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, trafikheten, vägenheten, bygglovenheten, kommunikationsenheten, lantmäterienheten och Nacka vatten och avfall AB. En teknikgrupp från Sweco har stöttat enheternas arbete.

Planenheten

Angela Jonasson  
Biträdande planchef

Felicia Liabäck Löwstett  
Planarkitekt