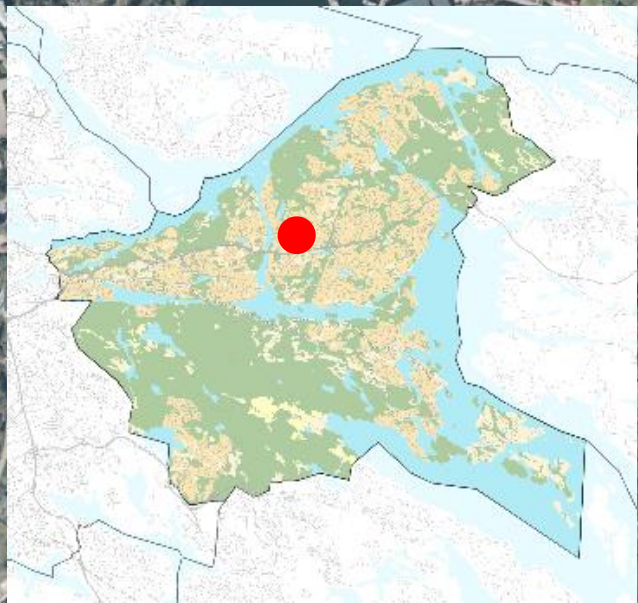


An aerial photograph of a residential neighborhood. The area is densely packed with houses and greenery. A multi-lane highway runs horizontally across the lower portion of the image. To the left, a dark body of water is visible. The text is overlaid on the left side of the image.

BJÖRKNÄS-VÄRMDÖVÄGEN SAMRÅD 2

Digitalt samrådsmöte 2021-12-16



Björknäs Centrum



Värmdövägen



Planområdet

ÖVERSIKTSPLAN 2018

Planområdet ingår i område för “medeltät stadsbebyggelse”
(Bm2 Björknäs/Eknäs)

”Medeltät stadsbebyggelse har alla funktioner som är typiska för en blandad stad Områden med en medeltät stadsbebyggelse har i huvudsakligen bebyggelse mellan 2 och 6 våningar”

”Den befintliga bebyggelsestrukturen bör i huvudsak behållas men förtätning är lämplig längs med Värmdövägen”

BAKGRUND

- 2015-2017** Planbesked och initiativ inkom från fastighetsägare
- 2018 maj** **Kommunstyrelsen beslutade om första Start-PM**
- 2018-2019** Fler planbesked och initiativ inkom och ett antal fastigheter inkluderades i detaljplaneområdet
Samtidigt inkom många synpunkter från boende i området
- 2019 maj** **Kommunstyrelsen beslutade om reviderat Start-PM**
i syfte att avgränsa projektet
- 2020 maj-aug** **Detaljplanen var ute på ett första samråd**
Efter samrådet gjordes bedömningen att planen ska anpassas bättre till områdets karaktär och planen skickas ut på nytt samråd

DETALJPLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för ny, småskalig och väl gestaltad bostadsbebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge längs Värmdövägen, öster om Björknäs centrum. Planen syftar även till att bekräfta befintliga verksamheter, skydda kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och värdefulla träd samt säkerställa att tillkommande bebyggelse samspelar med Björknäs kulturmiljövärden och karaktär.

JÄMFÖRELSE SAMRÅD 1 OCH SAMRÅD 2

Samråd 1	Samråd 2
Sex exploatörer	Fem exploatörer
Ny bebyggelse i 2-4 våningar. Fyra våningar närmast Värmdövägen	Ny bebyggelse i 1-4 våningar. Större delen i tre våningar med en översta våning som gestaltas som en del av taklandskapet
Cirka 200 nya bostäder	Cirka 90 nya bostäder
Två alternativ till plankarta	En plankarta

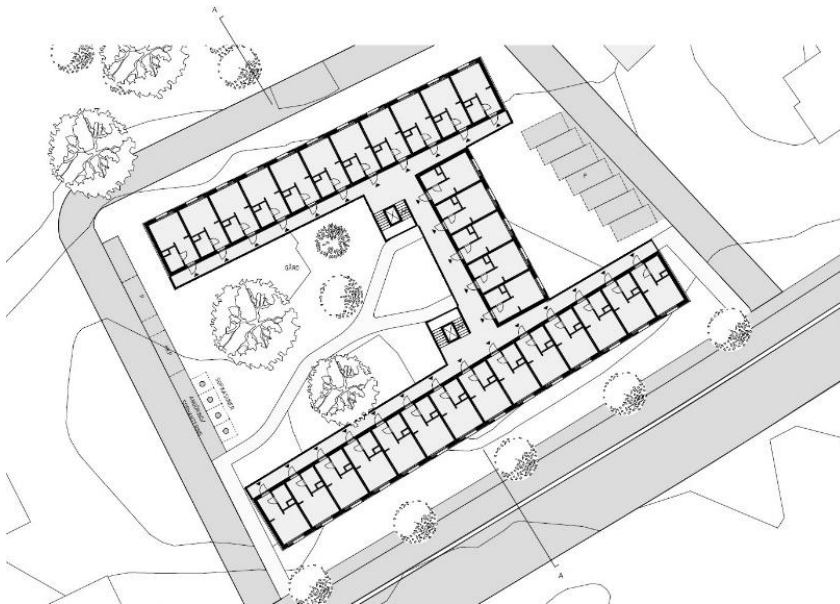
JÄMFÖRELSE SAMRÅD 1 OCH SAMRÅD 2, BILDEXEMPEL



Fasad mot Vintervägen, Boo Energi/Björknäs 1:719. Samråd 1



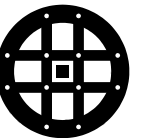
Samråd 2



Situationsplan, Björknäs 1:360 m.fl. Samråd 1



Samråd 2



GESTALTNINGSPRINCIPER

Anges för varje förslag i syfte att reglera utformningen tydligare. Varje förslag har egna gestaltningsprinciper men generellt innehåller de följande:

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä (inom fastigheten Björknäs 1:719 föreslås *puts*)
- Fasadkulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor/flerbostadshus
- De flesta förslagen får principer om sadeltak eller brutet/mansardtak. Inom ett antal förslag anger även principerna bestämmelser om takkupor



Illustrationsplan Björknäs-Värmdövägen Samråd 2

0 m 100 m 200 m

- Planområdesgräns
- /// Våningsantal

Obs: Illustrerad byggnad inom fastigheten Björknäs 50:10 i planens västra del utgör endast en möjlig utformning och placering av bebyggelse

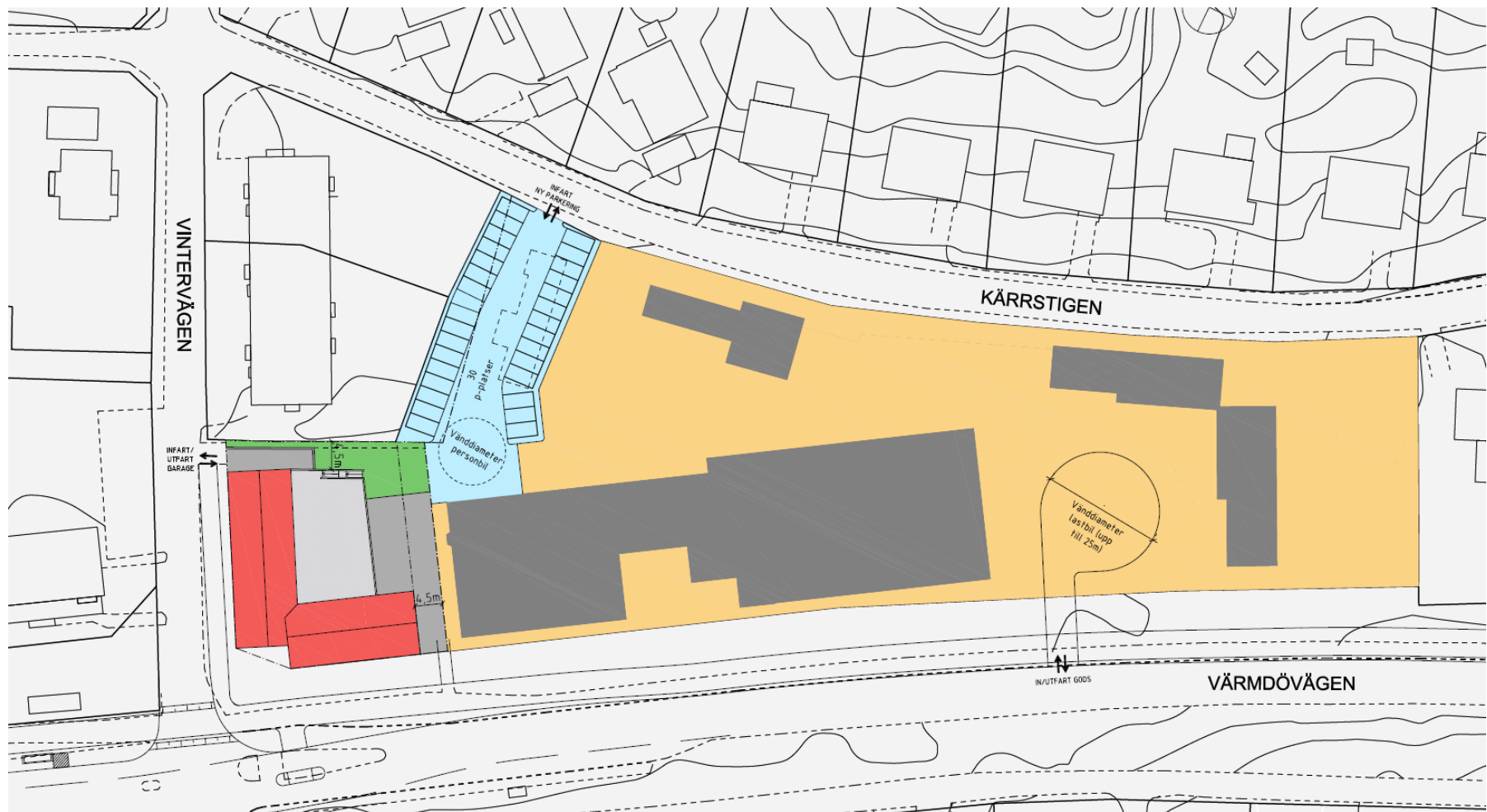


Illustrationsplan Björknäs-Värmdövägen Samråd 2

0 m 100 m 200 m

- Planområdesgräns
- /// Våningsantal

Obs: Illustrerad byggnad inom fastigheten Björknäs 50:10 i planens västra del utgör endast en möjlig utformning och placering av bebyggelse



Björknäs 1:719

Boo Energi

- 4 våningar
- 12 lägenheter
- Fasad i puts
- Sadeltak
- Kontor i bottenvåning
- Garage en våning under mark
- Parkering flyttar till Kärrstigen



Björknäs I:719

Boo Energi

- 4 våningar
- 12 lägenheter
- Fasad i puts
- Sadeltak
- Kontor i bottenvåning
- Garage en våning under mark
- Parkering flyttar till Kärrstigen



Björknäs I:719

Boo Energi

- 4 våningar
- 12 lägenheter
- Fasad i puts
- Sadeltak
- Kontor i bottenvåning
- Garage en våning under mark
- Parkering flyttar till Kärrstigen

Björknäs 1:719, Boo Energi, Andersson Arfwedson arkitekter

Gestaltungsprinciper

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i puts
- Fasadkulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och flerbostadshusen på Vintervägen 4 och Värmdövägen 653.
- Eventuella elementskarvar ska vara dolda
- Sockelvåning mot allmän plats ska vara tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet
- Översta våningen ska uppföras med sadeltak med takkupor
- Balkonger får endast uppföras in mot gård och på byggnadens kortsidor



Illustrationsplan Björknäs-Värmdövägen Samråd 2

0 m 100 m 200 m

- Planområdesgräns
- /// Våningsantal

Obs: Illustrerad byggnad inom fastigheten Björknäs 50:10 i planens västra del utgör endast en möjlig utformning och placering av bebyggelse



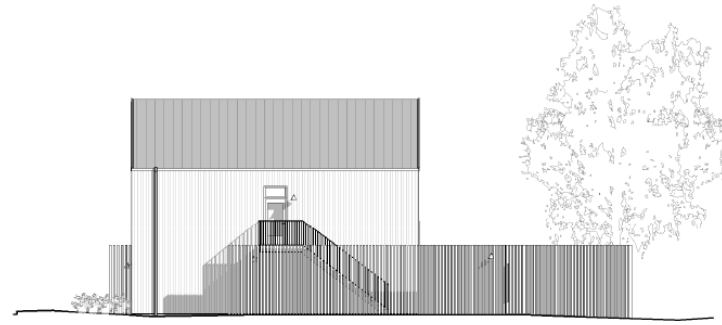
Björknäs I:427

Ledstången

- 2 våningar
- Fasad i trä
- Sadeltak
- 28 student-lägenheter



FASAD MOT NORDOST



FASAD MOT NORDVÄST

Björknäs I:427 Ledstången

- 2 våningar
- Fasad i trä
- Sadeltak
- 28 studentlägenheter



Björknäs I:427 Ledstången, VIDA arkitektkontor

Gestaltungsprinciper

- Byggnadens fasader ska utföras huvudsakligen i trä
- Fasadkulörer ska vara i varma färger i en färgskala som samspelar med omgivningen och omkringliggande villor. Se referensbilder på sida 30.
- Byggnaden ska uppföras med uppbrutet sadeltak som möter Värmdövägen med gavlar, enligt figur 17–20. Takkupor får inte uppföras.



Illustrationsplan Björknäs-Värmdövägen Samråd 2

0 m 100 m 200 m

- Planområdesgräns
- ||| Våningsantal

Obs: Illustrerad byggnad inom fastigheten Björknäs 50:10 i planens västra del utgör endast en möjlig utformning och placering av bebyggelse



Björknäs I:360 m.fl.

Renovus

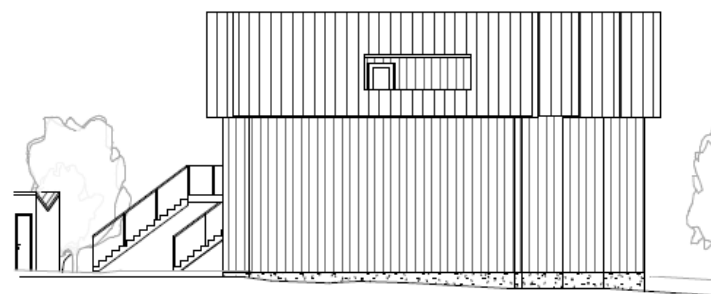
- 3 våningar
- 24 lägenheter
- ”Radhusliknande” flerbostadshus
- Fasad i trä
- Sadeltak
- Indrag från Värmdövägen sparar berg i dagen



Björknäs I:360 m.fl.

Renovus

- 3 våningar
- 24 lägenheter
- ”Radhusliknande”
flerbostadshus
- Fasad i trä
- Sadeltak
- Indrag från
Värmdövägen
sparar berg i
dagen



Björknäs I:360 m.fl. Renovus,VIDA arkitektkontor

Gestaltungsprinciper

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

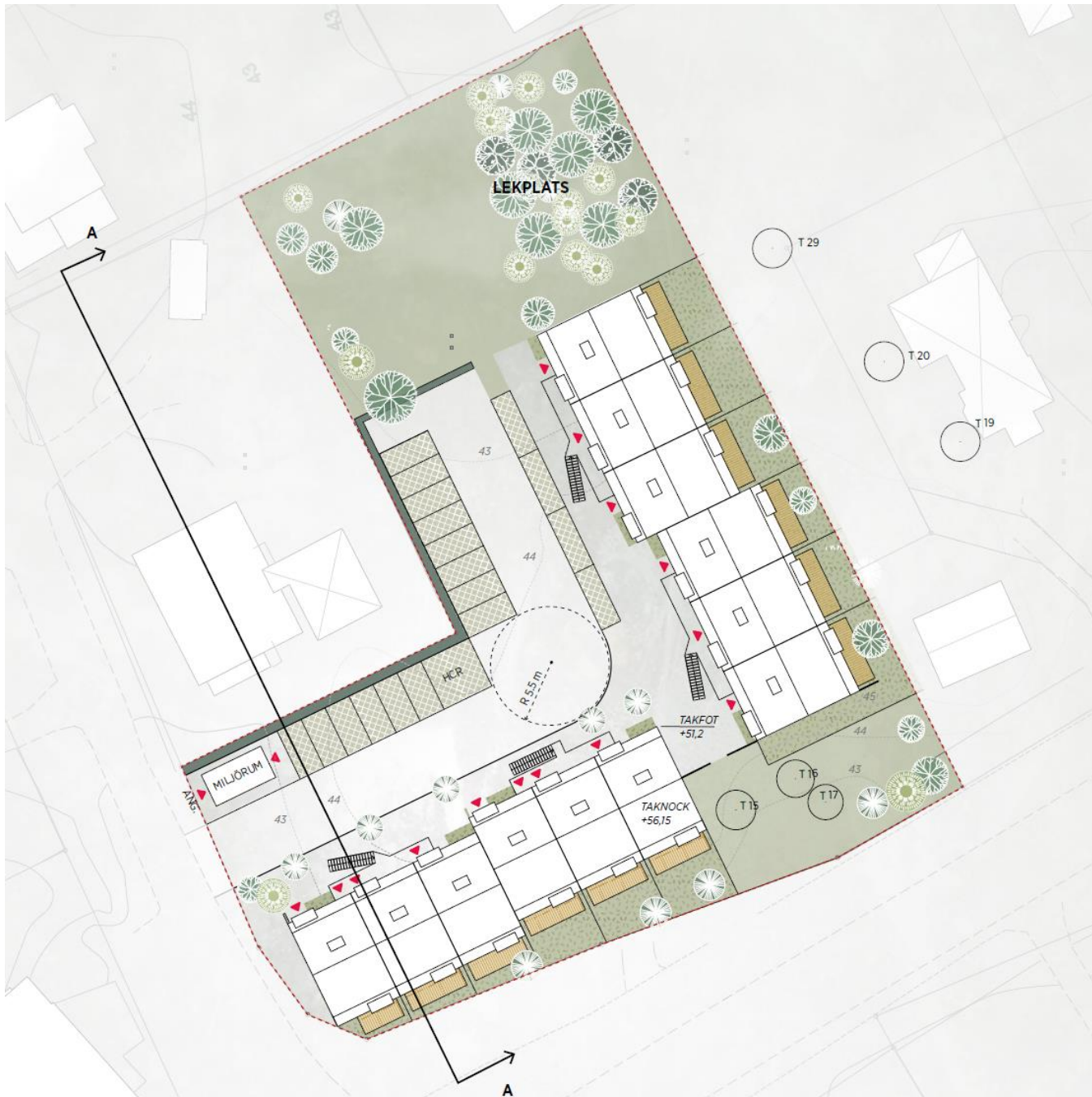


Illustrationsplan Björknäs-Värmdövägen Samråd 2

0 m 100 m 200 m

- Planområdesgräns
- |||| Våningsantal

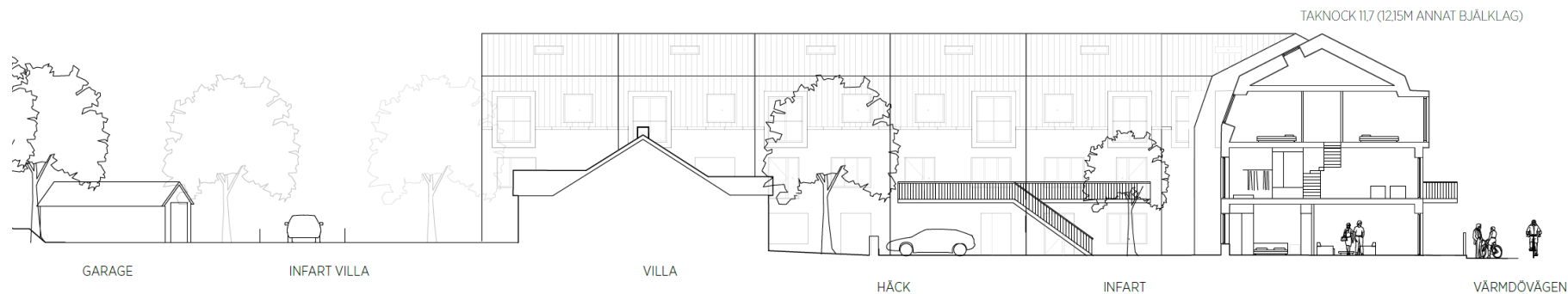
Obs: Illustrerad byggnad inom fastigheten Björknäs 50:10 i planens västra del utgör endast en möjlig utformning och placering av bebyggelse



- Björknäs I:580
m.fl.
Xedra Fastigheter**
- 3 våningar
 - 24 lägenheter
 - ”Radhusliknande”
flerbostadshus
 - Fasad i trä
 - Brutet tak
 - Indrag från
Värmdövägen
sparar träd längs
vägen



- Björknäs 1:580
m.fl.**
- Xedra Fastigheter**
- 3 våningar
 - 24 lägenheter
 - ”Radhusliknande” flerbostadshus
 - Fasad i trä
 - Brutet tak
 - Indrag från Värmdövägen sparar träd längs vägen





Björknäs I:580 m.fl.

Xedra Fastigheter

- 3 våningar
- 24 lägenheter
- "Radhusliknande" flerbostadshus
- Fasad i trä
- Brutet tak
- Indrag från Värmdövägen sparar träd längs vägen

Björknäs 1:580 m.fl. Xedra Fastigheter, CF Møller

Gestaltungsprinzipien

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



Illustrationsplan Björknäs-Värmdövägen Samråd 2

0 m 100 m 200 m

- Planområdesgräns
- ||| Våningsantal

Obs: Illustrerad byggnad inom fastigheten Björknäs 50:10 i planens västra del utgör endast en möjlig utformning och placering av bebyggelse



Björknäs 50:10 **Privatperson**

- 2 parhus
- 2 våningar
- Totalt 300 kvadratmeter byggnadsarea
- Fasad i trä

Björknäs 50:10, Privatperson

Gestaltungsprinciper

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

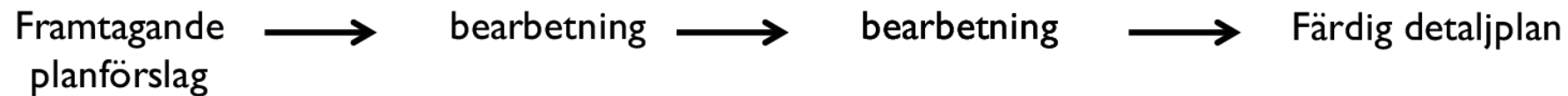
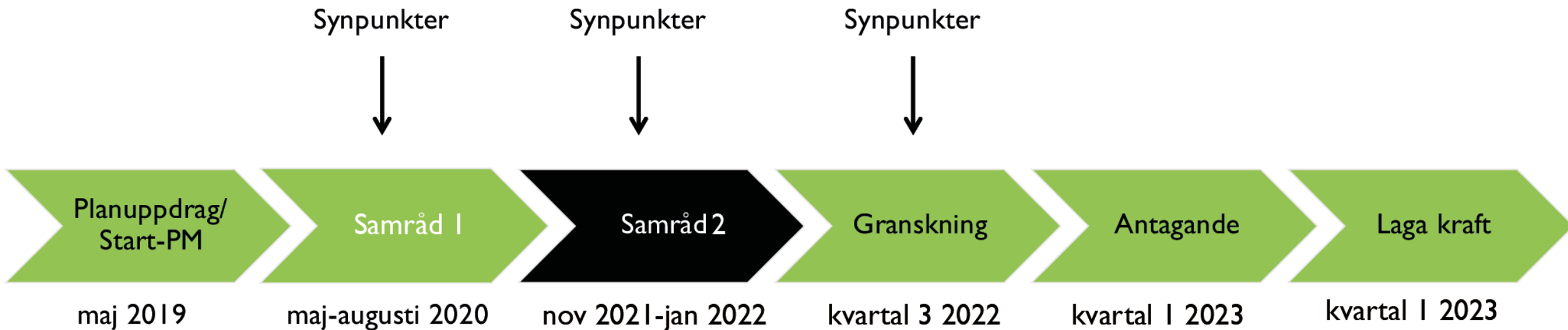
KONSEKVENSER

- En byggnad ges skyddsbestämmelser. Samtidigt medför planförslaget att ett par arkitektoniskt värdefulla villor i områdets mitt rivs, vilket gör att kulturvärden försvinner.
- Planförslaget innehåller skyddsbestämmelser för ett flertal träd så som tallar och ekar som i dag inte omfattas av skydd. Ett antal träd föreslås dock fällas och ersättas med kompensationsåtgärder.
- Samtidigt som planförslaget tar gröna ytor i anspråk så ligger den föreslagna exploateringen på en nivå som bedöms ha goda möjligheter till stora och gröna gårdar.

SAMMANFATTNING

- Ett nytt samrådsförslag har tagits fram med lägre våningsantal och en tydligare reglerad gestaltning som syftar till att samspela med områdets karaktär
- Samtliga föreslagna byggnader regleras med gestaltungsprinciper och bestämmelser om antal våningar i plankartan
- Ny bebyggelse ska utformas i trä, med undantag fastigheten Björknäs 1:719 som ligger nära befintligt flerbostadshus med putsfasad

TIDPLAN



HUR LÄMNAS JAG SYNPUNKTER?

Synpunkter på förslaget lämnas till:

registrator.plan@nacka.se, skriv KFKS 2017/1029 i ämnesraden

eller till:

Nacka Kommun

Planenheten KFKS 2017/1029

131 81 Nacka

Senast den **18 januari 2022**

VAR KAN JAG LÄSA MER?

Under samrådsperioden finns detaljplaneförslaget tillgängligt i:

Nacka kommuns utställningshall, Granitvägen 15

Biblioteket i Orminge centrum

Biblioteket i Nacka Forum

Samt på webbplatsen www.nacka.se/bjorknas-varmdovagen

TACK FÖR ATT NI DELTOG!

Om ni har frågor kring planförslaget så kan ni kontakta:

Viktor Wallström, planarkitekt (fram till den 23/12)
viktor.wallstrom@nacka.se, telefon 08-718 80 89

Emilie Hellström, planarkitekt (efter den 23/12)
emilie.hellstrom@nacka.se, telefon 08-718 95 98

Erik Wiktorsson, projektledare
erik.wiktorsson@nacka.se, telefon **073-983 13 75**

NACKA
KOMMUN

