

Arbets- och företagsnämnden

Yttrande över detaljplan för Talluddsvägen, Björknäs, Boo

Förslag till beslut

Arbets- och företagsnämnden antar yttrande enligt bilaga 1 till tjänsteskrivelsen daterad den 2 december 2016.

Arbets- och företagsnämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

Sammanfattning

Arbets- och företagsnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplanen för Talluddsvägen i Björknäs. Nämnden yttrar sig i frågor som rör behov av bostäder för sociala behov samt näringslivets möjlighet att bedriva befintliga verksamheter och nyutveckling.

Nämnden ställer sig positiv till detaljplaneförslaget men betonar behovet av att hyresrätter tillgodoses.

Den tomträttsavgäld som fastställs för det aktuella området är en avgörande parameter för den slutliga hyran. Det är viktigt att hyresnivåer skapar möjlighet för alla målgruppen att få en egen bostad.

Det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägare om förhyrning av bostäder för att tillgodose för arbets- och företagsnämnden samt socialnämndens behov av bostäder i det aktuella området. Målet är att kommunen blockförhyr två av husen, cirka 34 lägenheter. De som bor ska kunna ta över sina kontrakt och försörjningsbidrag ska räknas som inkomst.

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

Ärendet

Detaljplan i korthet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för ett kvarter är beläget i Björknäs i kommundelen Boo som avgränsas av Talluddsvägen i väster, äldreboendet Sofiero i söder samt av småhusbebyggelse norr och öster om planområdet I detaljplanen föreslås tre nya flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt cirka 51 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

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.



Kartan visar ett flygfoto över planområdet med dess omgivning.

Lägenhetsfördelning föreslås enligt gestaltungsprogrammet vara:

- 1 rum och kök 3 lägenheter
- 2 rum och kök 29 lägenheter
- 3 rum och kök 3 lägenheter
- 4 rum och kök 16 lägenheter

Totalt 51 lägenheter

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 kommundelen. Inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

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.



Vy från Talluddsvägens västra sida. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.

Social hållbarhet

Mångfald är viktig för den sociala hållbarheten. En mångfald av funktioner och mötesplatser är nödvändiga för att öka integrationen och berika stadslivet. Närhet till service och kollektivtrafik skapar en levande miljö såväl dagtid som kvällstid. Området innehåller ett varierat utbud av bostäder med olika upplåtelseformer, arbetsplatser, handel, skolor och förskolor samt goda möjligheter till rekreation. Det är av största vikt att bostäder för äldre, personer med funktionsnedsättning och för olika målgrupper som har svårt att komma in på den öppna bostadsmarknaden tillgodoses.

Tillgänglighet och trygghet

I en trygg miljö ska det vara lätt att hitta och få överblick, det skapas med tydlig gatustruktur och bra skyltning. Platser där många människor vistas ger också en trygghet och säkerhet mot brott.

Folkhälsomyndighetens definition av social hållbarhet:
 ”Social hållbarhet har en avgörande betydelse för det demokratiska samhället och är helt nödvändig ur ett samhällsekonomiskt perspektiv. Ett socialt hållbart samhälle är resiliert, men samtidigt förändringsbenäget och ett samhälle där människor lever ett gott liv med god hälsa, utan orättfärdiga skillnader. Det är ett samhälle med hög tolerans där människors lika värde står i centrum, vilket kräver att människor känner tillit och förtroende till varandra och är delaktiga i samhällsutvecklingen.”



Samlokalisering av bostäder och verksamheter

Det är en fördel att blanda olika typer av bostäder och generationer i samma område. Bostäder kan med fördel också samlokalisering med skola, förskola, kultur- eller fritidsverksamheter. Därigenom kan lokaler samnyttjas vilket främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

Enhetens analys och bedömning

Nämnden yttrar sig i frågor som rör behov av bostäder för sociala behov samt näringslivets möjlighet att bedriva befintliga verksamheter och nyutveckling.

Den starka befolkningstillväxten som kommunen står inför innebär att behovet av bostäder för sociala behov ökar. Det är därför viktigt att hitta innovativa bostadslösningar för nyanlända invandrare, personer med funktionsnedsättning, grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden, nyutflugna ungdomar samt för dem som vill bo mindre, smartare eller helt enkelt annorlunda än tidigare. Planen tillför bostäder i ett område med blandad bebyggelse och med närhet till service och kommunikationer.

Den tomträttsavgäld som fastställs för det aktuella området är en avgörande parameter för den slutliga hyran. Det är viktigt att hyresnivåer skapar möjlighet för alla målgruppen att få en egen bostad.

Det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägare om förhyrning av bostäder för att tillgodose för arbets- och företagsnämnden samt socialnämndens behov av bostäder i det aktuella området. Målet är att kommunen blockförhyr två av husen, cirka 34 lägenheter. De som bor ska kunna ta över sina kontrakt och försörjningsbidrag ska räknas som inkomst.

Kommunen eftersträvar att byggherrarna ska tillhandahålla praktik- och lärlingsplatser för personer som står långt från arbetsmarknaden under byggtiden.

Ekonomiska konsekvenser

Genom att sociala bostäder planeras i alla kommundelar och i den utsträckning som behövs kan alla medborgare beredas ett bra boende och främja en god integration. Det skapar möjlighet för alla att få möjlighet till en bostadskarriär i Nacka. Yttrandet medför i sig inga ekonomiska konsekvenser för nämnden.

Konsekvenser för barn

Det är viktigt att sociala bostäder planeras i alla kommundelar för att skapa en bra integration. Närhet till förskolor och skolor är viktigt liksom att det finns ett rikt utbud av fritidssysselsättningar för alla barn och ungdomar. Talluddsvägen har goda förutsättningar för detta. Det finns en stor risk att bristen på permanenta bostäder innebär att många barn kommer tvingas flytta ett flertal gånger under sin uppväxt. För ensamkommande barn, barn



i flyktingfamiljer och barnfamiljer som bor i tillfälliga boenden är sannolikheten stor att barns rätt till en stabil skolgång och en fungerande fritid därmed inte kan tillgodoses.

Bilagor

1. Yttrande över detaljplan för Talluddsvägen daterat 2 december 2016
2. Detaljplan för Talluddsvägen

Maria Palme
Tf enhetschef Arbets- och företagsenheten

Susanne Broman Kjulsten
Samhällsplanerare
Arbets- och företagsenheten