

2021-11-01

TJÄNSTESKRIVELSE

Dnr KFKS 2016/990

KFKS 2015/21-214 (plan)

Kommunstyrelsen

Detaljplan för Talluddsvägen i Björknäs

Antagande

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott föreslår kommunstyrelsen fatta följande beslut.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige beslutar att anta detaljplanen för Talluddsvägen.

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget för Talluddsvägen i Björknäs är tillstyrkt av miljö- och stadsbyggnadsnämnden och kommunstyrelsen ska nu ta ställning till om kommunfullmäktige ska föreslås anta detaljplanen.

Planens övergripande syfte är att komplettera de centrala delarna av Björknäs med fler bostäder, placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur, att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom kvartersmark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg. Detaljplanen skapar förutsättningar för ett nytt flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt cirka 20–25 lägenheter, som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt.

Förslaget till detaljplan har utformats i enlighet med översiktsplanen och bidrar till kommunens bostadsmål.

Enheten för strategisk stadsutveckling anser att de kommunala intressena så som de angavs i startpromemorian och i kommunstyrelsens yttrande över samrådsförslaget har tillgodosetts. Enheten anser att kommunstyrelsen ska föreslå kommunfullmäktige att anta planförslaget för Talluddsvägen.

Ärendet

Planområdet är beläget i Björknäs i kommundelen Boo och avgränsas av Talluddsvägen i väster, äldreboendet Sofiero i söder samt av naturmark och småhusbebyggelse norr och öster om planområdet. Planens övergripande 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 kvartermark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg.

Detaljplanen skapar förutsättningar för ett nytt flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt cirka 20–25 lägenheter, som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Det nya bostadshuset med bostadsgård föreslås uppföras söder om befintligt flerbostadshus. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse. Det nya huset placeras tvärställt mot Talluddsvägen och längs med den befintliga angöringsvägen vid äldreboendet.

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antog startpromemorian för stadsbyggnadsprojektet den 11 augusti 2015, § 118. Planförslaget var utsänt på samråd under november–december 2016 och innehåll då tre nya flerbostadshus. Mellan samråd och granskning omarbetades planförslaget till stora delar och ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, på befintlig naturmark togs bort och de två bostadshusen som kvarstod placerades på ett mer skonsamt sätt mot både naturmiljö och befintlig bebyggelse.

Planförslaget sändes därefter ut på en första granskning i maj 2018. Då planområdesgränsen ändrades och ytterligare ett av bostadshusen utgick bedömde planenheten att förslaget behövde skickas ut på en andra granskning vilket skedde under hösten 2020.

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrkte planförslaget den 21 april 2021. Därefter behandlades planen på kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 25 maj. Vid kommunstyrelsens sammanträde den 7 juni 2021 utgick planärendet beroende på att det saknades ett underskrivet dokument i exploateringsavtalet gällande överenskommelse om gemensamhetsanläggning. Nu ska kommunstyrelsen ta ställning till om den ska föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

Detaljplanen förväntas antas med cirka fyra års försening i förhållande till startpromemorian. Anledningen är bland annat de större omtag kring den föreslagna bebyggelsen som gjorts under planarbetets gång som gjorde att en andra utställning för granskning krävdes.

Förslaget till detaljplan överensstämmer med översiktsplanen som anger medeltät stadsbebyggelse för området i fråga. Detaljplanen bidrar till att uppfylla kommunens bostadsmål även om antalet bostäder har minskat från startpromemorians uppskattade 50-60 nya bostäder till det slutgiltiga 20-25 bostäder.

Planförslaget innehåller inga välfärdsfastigheter och det behov av välfärd som projektet genererar förväntas kunna täckas av den befintliga servicen i närområdet. Planförslaget förväntas inte heller påverka den övergripande transportinfrastrukturen i Björknäs eller Boo kommunedel.

I det slutgiltiga förslaget till detaljplan ingår inte längre någon exploatering av kommunal mark så någon markanvisning är inte längre aktuell. Detaljplanen ger planstöd för befintlig angöringsväg som går över den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1. De båda norra hörnen på befintligt flerbostadshus (Björknäs 1:52) står idag på kommunens fastigheter (Björknäs 1:1 respektive 10:1). Fastighetsgränserna för exploatörens fastighet ska därför 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 och 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 kvartersmark, 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.

Ekonomiska konsekvenser/exploateringsekonomi

Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:52 (Skandia Bostäder AB) ansvarar för kvartersmarken, det vill säga för all utbyggnad och skötsel av området för bostäder. Fastighetsägaren till fastigheten Björknäs 1:4 (Rikshem AB) ska vara huvudman för angöringsvägen inom nuvarande parkmark som regleras över från kommunens fastighet Björknäs 1:1.

Ett exploateringsavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören och ska godkännas av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Detaljplanens genomförande medför inga större kostnader för kommunen. Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal och bedöms uppgå till cirka 4,0 miljoner kronor fram till tillstyrkan av detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande innebär inte att något större område med naturmark tas i anspråk. Planerade åtgärder i form av lektytor och tillgång till närliggande natur gynnar de barn som kommer att flytta in i den tillkommande bebyggelsen.

Bilagor

B Protokollsutdrag MSN

C Tjänsteskrivelse antagande MSN



D Granskningsutlåtande

E Plankarta

F Planbeskrivning

G Gestaltningsprogram

Charlotte Persson

Enhetschef

Enheten för strategisk stadsutveckling

Ylva Bråsjö

Strategisk stadsutvecklare

Enheten för strategisk stadsutveckling