

2015-07-01

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/21-214
Projekt 9433

Kommunstyrelsens
stadsutvecklingsutskott

Startpromemoria för detaljplan och stadsbyggnadsprojekt för Talluddsvägen-Björknäs, projekt 9433

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott antar startpromemorian.

Detta beslut fattas av kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott med stöd av punkten 52 i kommunstyrelsens delegationsordning.

Sammanfattning

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Talluddsvägen 14 med ytterligare flerbostadshus och cirka 50-60 lägenheter samt att förbättra standarden på Talluddsvägen. På fastigheten Björknäs 1:52 finns idag ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Området är kuperat och består främst av bergväggar och tallar och annan vegetation på en liten plåtå. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Diligentia och Björknäs 10:1 ägs av Nacka kommun. Ett bostadshus bedöms kunna uppföras på privat mark och ett till två på kommunens mark. Delar av detaljplanens genomförande kräver därmed kommunal markanvisning. I och med genomförandet bör Talluddsvägens låga standard förbättras. I Nackas översiktsplan, antagen 2012, är det aktuella området som medeltät stadsbebyggelse.

Ärendet

Nacka kommun mottog den 21 februari 2012 en begäran om planbesked för fastigheterna Björknäs 1:52 och del av 10:1 och 1:1 på Talluddsvägen i Björknäs från Diligentia bostäder AB som på begäran kompletterades i december samma år. Fastigheten Björknäs 1:52, Talluddsvägen 14 A-D ägs av Diligentia bostäder AB. 2013-03-20 § 83 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun ett positivt planbesked att påbörja planarbetet.

Fastigheten är belägen i anslutning Talluddsvägen i Björknäs. På fastigheten Björknäs 1:52 finns ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Norr om Björknäs 1:52 finns ett



kommunalt ägt naturområde på en plåtå ca 6 meter över gatan. Talluddsvägen har en enkelsidig gångbana och en busshållplats. Planområdet begränsas i söder av äldreboendet Sofiero, i väster av Talluddsvägen, i norr av friliggande villor och i öster av radhus.

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- ny bebyggelse och parkering placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö, naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur
- skapa förutsättningar för en förbättrad standard på Talluddsvägen så att säkerheten ökar

Diligentia bostäder AB vill genom sitt förslag förtäta bostadsbeståndet i Björknäs och utveckla fastigheten Björknäs 1:52 och 10:1. Detta görs genom ett nytt flerbostadshus söder om befintligt bostadshus i slänten mot äldreboendet Sofiero. Befintlig parkeringsplats ersätts med parkeringsgarage under den nya byggnaden.

Den kommunala marken inom Björknäs 10:1 bedöms kunna bebyggas med ett par mindre flerbostadshus. Behovet av bilparkering kan antingen tillgodoses genom en gemensam parkeringsanläggning söder om det befintliga flerbostadshuset, eller i två separata anläggningar. Bebyggelsens placering och orientering behöver utredas, men kan tänkas utgå från det befintliga lamellhuset för att skapa en tydlig bebyggelsestruktur med en utvecklad relation till gatan.

Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbetet och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen.



Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017
Genomförande	2017-2019

Bilagor

Startpromemoria

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare, exploatering

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Översikt Talluddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt, tillstyrkan		MSN	
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt		KSSU	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	Detaljplaneavtal		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd		Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd		KSSU	
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, yttrande, granskning		KSSU	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		TN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		TN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	

