



Socialnämnden

Yttrande över detaljplan för Talluddsvägen, Björknäs, Boo

Förslag till beslut

Socialnämnden antar föreslaget yttrande till miljö- och stadsbyggnadsnämnden över detaljplan för Talluddsvägen, Björknäs, Boo.

Paragrafen förklaras för omedelbart justerad.

Sammanfattning

Socialnämnden har fått möjlighet att lämna synpunkter över detaljplanen för Talluddsvägen i Björknäs.

Nämnden ställer sig positiv till detaljplaneförslaget under förutsättning att hyresrätter till en rimlig hyreskostnad upplåts så att behovet av bostäder till olika målgrupper 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 bostad.

Det finns en intention mellan kommunen och fastighetsägare om förhyrning av bostäder för att tillgodose socialnämndens och arbets- och företagsnämndens behov av bostäder i det aktuella området. Planen är att kommunen under ett antal år blockförhyr två av de planerade husen, cirka 34 lägenheter med målet att de boende på sikt ska kunna ta över kontrakten.

Ärendet

Detaljplan i korthet

Ett förslag till detaljplan har upprättats för ett kvarter beläget i Björknäs i kommundelen Boo. Området 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 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 och inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen.



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

Utbyggnaden innebär 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.

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

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.”



fritidsverksamheter. Därigenom kan lokaler samnyttjas vilket främjar social hållbarhet och ger ekonomiska fördelar.

Enhetens synpunkter

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, personer med funktionsnedsättning, nyanlända och grupper som står utanför den öppna bostadsmarknaden. Planen tillför bostäder i ett område med blandad bebyggelse och med närhet till service och kommunikationer.

Det finns ett intresse från fastighetsägaren att teckna ett tidsbegränsat blockhyresavtal med kommunen för att tillgodose behovet av bostäder, målet är att hyresgästerna ska få ta över kontrakten.

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

Ekonomiska konsekvenser

Genom att sociala bostäder planeras i alla kommundelar och i den utsträckning som behövs kan alla medborgare beredas ett bra boende som främjar en god integration. Det skapar möjlighet för alla till en bostadskarriär i Nacka. Kommunens höga kostnader för tillfälliga boendelösningar på hotell, vandrarhem, härbärgen mm kommer att minska.

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

Bilagor

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

Anders Fredriksson
Social- och äldredirektör

Lotta Nordkvist
Boendestrateg
Sociala kvalitetsenheten