

Äldrenämnden

## **Yttrande över detaljplan för Talluddsvägen, Björknäs, Boo**

### **Förslag till beslut**

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

Äldrenämnden förklarar ärendet omedelbart justerat.

### **Sammanfattning**

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

Nämnden ställer sig positiv till detaljplaneförslaget under förutsättning att ett trygghetsboende för äldre till en rimlig hyreskostnad upplåts för att tillgodose nämndens behov av bostäder till seniorer.

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 tillgång till en bostad.

Ett av de planerade husen ligger i anslutning till Sofieros särskilda boende för äldre, vilket skapar möjlighet att samnyttja gemensamhetsutrymmen och personal. Tillsammans med det statliga investeringsstödet och med personal- och lokaler i nära anslutning till huset kan en rimlig hyresnivå hållas.

## 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 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 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 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.

## 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**

Det pågår en planering för att tillskapa trygghetsbostäder med olika upplåtelseformer i samtliga kommundelar. Ett trygghetsboende kan med fördel placeras tillsammans med eller i anslutning till ett särskilt boende.

Ett av de planerade husen på Talluddsvägen ligger i anslutning till Sofieros särskilda boende för äldre, det skapar möjlighet att samnyttja gemensamhetsutrymmen och personal. Tillsammans med det statliga investeringsstödet och med personal- och lokaler i nära anslutning till huset kan en rimlig hyresnivå hållas.

Storleken på tomträttsavgälden är en viktig parameter för fastighetsägarens intresse av att bygga ett trygghetsboende med cirka 17 lägenheter.

## **Ekonomiska konsekvenser**

Ett utbud av bostäder för seniorer med olika upplåtelseformer kommer med största sannolikhet att underlätta rörligheten på bostadsmarknaden och fördröja behovet av platser på särskilt boende vilket innebär stora kostnadsbesparingar.

## **Konsekvenser för barn**

Att olika generationer lever och möts tillsammans i ett område skapar ett levande samhälle.

## **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