

21 april 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

§ 84

KFKS 2015/21–214

Detaljplan för Talluddsvägen, fastigheten Björknäs 1:52 m.fl, Björknäs, i Boo

Beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden tillstyrker planförslaget och föreslår att kommunfullmäktige antar planförslaget.

Ärendet

Planens 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 kvartersmark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg som går över den kommunägda fastigheten Björknäs 1:1 öster om fastigheten Björknäs 1:4. 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.

I detaljplanen föreslås 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 befintlig angöringsvägen vid äldreboendet.

Gestaltningen styrs enligt planbestämmelser som reglerar husets anpassning till terrängen samt sockelvåningens och den översta våningens utformning.

Planförslaget var utsänt på samråd under november-december 2016. Planförslaget innehöll då tre nya flerbostadshus. De inkomna synpunkterna från remissinstanserna berörde främst dagvatten, buller samt trafik. Synpunkter från närboende handlade huvudsakligen om husens placering, dess volym, höjd och gestaltning samt att planförslaget gjorde för stort intrång i befintlig naturmiljö. De flesta ansåg att platsen inte borde bebyggas alls. Många var dessutom oroliga över ökad trafik och störningar under byggtiden. 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 var utsänt på en granskning 1 i maj 2018. Planförslaget innehöll då två nya flerbostadshus. De inkomna synpunkterna handlade främst om att ett av de föreslagna

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 april 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

flerbostadshusen var ofördelaktigt placerade i ett värdefullt natur- och rekreationsområde. Många uttryckte oro över bebyggelsens påverkan på befintlig naturmiljö och rödlistade arter. Synpunkterna handlade även om att exploateringen var för hög och att påverkan på befintlig bebyggelse i form av insyn och skuggningar var för stor. Mellan granskning 1 och 2 utgick ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, och planområdet ändrades och omfattade inte längre det befintliga naturområdet. Då planområdesgränsen ändrades och ytterligare ett av bostadshusen utgick efter den första granskningen bedömde planenheten att förslaget behövde skickas ut på en andra granskning.

Planförslaget var utställt på granskning 2 under november - december 2020. Under granskning 2 inkom totalt sju yttranden från remissinstanser och 13 synpunkter från föreningar, fastighetsägare och boende inom och utanför planområdet, varav ett yttrande är undertecknat av 35 boende i det befintliga flerbostadshuset inom planområdet. Föreningar och boende har synpunkter främst angående bebyggelsens placering, höjd, volym, gestaltning, trafiksäkerhet och framkomlighet, fördelning av parkeringsplatser, risk för skador och störning under byggtid samt påverkan på naturvärden och rekreationsytor. Efter granskning 2 har plankartan kompletterats med planbestämmelsen g för att reservera mark för en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen. Även mindre justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 4,0 miljoner kronor fram till tillstyrkan av detaljplanen.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på kvartersmark som krävs för detaljplanens genomförande, kostnader för återställning efter byggnation samt kostnader för lantmäteriförrättning och bygglov, med mera.

När planen genomförs avses fastighetsregleringar ske mellan kommunens mark och exploatörens fastighet.

Handlingar i ärendet

Tjänsteskrivelse den 30 mars 2021

Bilaga 1. Plankarta

Bilaga 2. Planbeskrivning

Bilaga 3. Granskningsutlåtande 2

Yrkande

Cathrin Bergensträhle (M) yrkade bifall till enhetens förslag till beslut.

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande

21 april 2021

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL
Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslutsgång

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade i enlighet Cathrin Bergensträhles yrkande.

Protokollsanteckningar

Alva Dahn lät anteckna följande för Socialdemokraterna:

”I handlingarna kan vi läsa ett stycke om konsekvenser för barn. Där läses meningen ’Planförslaget möjliggör fler bostäder vilket stärker barnets rätt till en skälig levnadsstandard.’ Vi känner oss tvungna att motsätta oss formuleringarna i stycket, då de inte passar in under rubriken de angivits. Är det så som tjänsteskrivelsen formulerats så vore det att aktivt motsätta sig barns rätt till skälig levnadsstandard om det yrkades avslag i ärendet. Det framstår antingen som ett försök att bakbinda politikerna till att yrka bifall till förslaget som läggs fram, eller som att texten skrivits för att ’fylla ut’ dokumentet. Det är inte heller rimligt att, som tjänsteskrivelsen lyder, anse det vara en positiv konsekvens för barn att boverkets tillgänglighetsregler följs. Tjänsteskrivelsen menar att tillgänglighetskravens uppfyllnad i bl.a. soprum ’stärker barns rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv’. Det är inte en positiv konsekvens att även rullstolsburna barn kommer in i byggnaden! Att barn oavsett fysiska förutsättningar ska kunna ha möjlighet ta sig in och ur ett flerbostadshus ska inte anses vara positiv konsekvens av ett välplanerat förslag. Det bör vara en rättighet vi tillgodoser, inte något vi klappar oss på axeln för att vi lyckas åstadkomma.”

Christina Ståldal lät anteckna följande för Nackalistan:

”Jämfört med tidigare förslag till detaljplan och bebyggelse så är denna planen ett fall framåt. Det kan innebära något mindre solinstrålning och gårdsyta men tillkommande bebyggelse och planer för utemiljön kompenserar till viss del för detta. Tillskottet till Björknäs centrum kommer troligen förstärka servicen där och medföra en positiv utveckling för närområdet. Det bästa vore att ta ett helhetsgrepp om hela centrala Björknäsområdet som nu utvecklas och förtätas som puzzelbitar. Man behöver se hela puzzelbilden och göra det möjligt för berörda invånare att delta i utvecklingen av sitt område från start.”

Ordförandes signatur	Justerandes signatur	Utdragsbestyrkande