

2021-03-30

TJÄNSTESKRIVELSE
KFKS 2015/21–214
Projekt 9433
Standardförfarande

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

Förslag till beslut

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

Sammanfattning

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 befintliga 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 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 lantmåteriförrättning och bygglov, med mera.

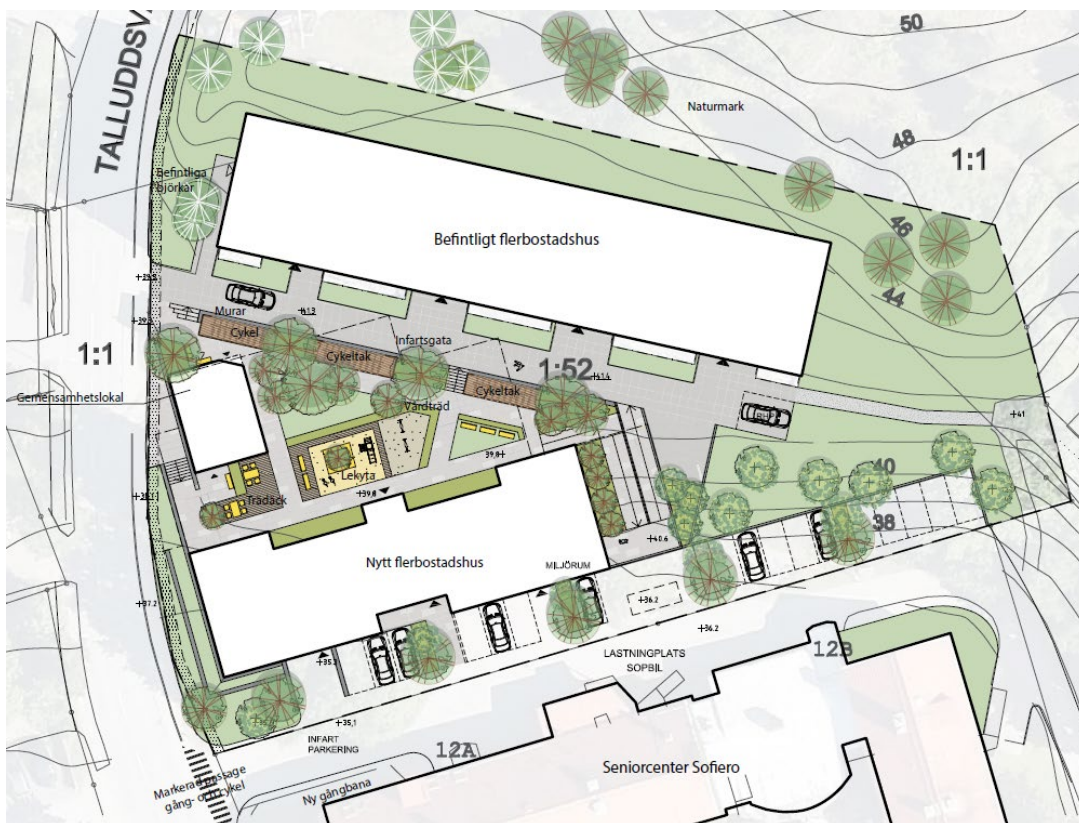
När planen genomförs avses fastighetsregleringar ske mellan kommunens mark och exploatörens fastighet.

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 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.

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 förhåller sig till den befintliga tvärgatan vid äldreboendet. Huset eftersträvar den typologi som finns i det befintliga långsmala huset och i en större skala den typologi som finns österut mot Björknäs centrum, med dess flerfamiljshus. Under bostadsgården föreslås ett parkeringsgarage i en våning. Angöring till garaget sker från Talluddsvägen och via angöringsgatan vid äldreboendet. Vidare anläggs markparkeringar längs angöringsgatan. Markparkeringen kan nå genom infart från Talluddsvägen.



Situationsplan över planområdet med befintligt flerbostadshus, det nya flerbostadshuset, seniorcenter Sofiero samt angöringsvägen söder om det nya flerbostadshuset.

Planförslaget medger att det befintliga flerbostadshuset får vara kvar. Byggnaden angörs via en befintlig angöringsväg söder om huset, som föreslås vara kvar i dess nuvarande läge. Den nya bostadsgården placeras mellan det befintliga flerbostadshuset och det nya flerbostadshuset. Gården följer sluttningen mot äldreboendet och Talluddsvägens lutning.

Höjdskillnaden mellan bostadsgård och det befintliga huset tas upp med en stödmur. Från den befintliga byggnadens entréer nås gården via trappa eller ramp på ett tillgängligt sätt. Det nya husets placering gör att avståndet till det befintliga huset varierar mellan 9 och 11 meter. Genomförd solstudie visar att det nya flerbostadshuset inter påverkar omkringliggande bebyggelse och fastigheter under sommartid. Under vintertid påverkas befintligt flerbostadshus genom att delar av huset skuggas under dagtid. Befintlig radhusbebyggelse öster om planområdet kan få en mindre påverkan efter klockan 17 under vinterhalvåret.

I samband med utbyggnaden av det nya huset kommer cirka åtta träd av visst naturvärde i form av björk, ek och lönn behöva tas ned. Återplantering av träd regleras i exploateringsavtalet. Dagvattenhanteringen planeras ske i flera steg med bland annat växtbäddar och dagvattenkassetter för fördröjning.

Gestaltningen styrs genom följande planbestämmelser och ett gestaltningsprogram som är kopplat till exploateringsavtalet:

- Det nya bostadshuset ska utföras terränganpassat. Sockelvåning ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att det bidrar till en varierad gatumiljö.
- För det nya flerbostadshuset medges inte utskjutande burspråk eller takkupor. Balkonger får skjuta ut maximalt 0,4 meter från fasad. Den översta våningen ska vara indragen från fasadliv minst 1,5 meter för fasad mot söder och minst 2,8 meter för gavelsidorna.
- Taket till gemensamhetslokalen ska utformas vegetationsklätt.

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

Planförslaget var utsänt på samråd under november-december 2016. Planförslaget innehöll då tre nya flerbostadshus. Under samrådstiden inkom yttranden från 15 remissinstanser, 2 verksamheter och 28 yttranden från boende och fastighetsägare inom och utanför planområdet. 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. De två bostadshusen som kvarstod placerades på ett mer skonsamt sätt mot både naturmiljö och befintlig bebyggelse än tidigare samt att de blev cirka fyra meter lägre än tidigare förslag.

Planförslaget var utsänt på en granskning 1 i maj 2018. Planförslaget innehöll då två nya flerbostadshus. Under granskning 1 inkom yttranden från 6 remissinstanser och 15 yttranden från boende och fastighetsägare inom och utanför planområdet varav ett av yttrandena var undertecknat av 28 boende i det befintliga flerbostadshuset. De inkomna synpunkterna under granskningstiden handlade huvudsakligen om att ett av de föreslagna flerbostadshusen var ofördelaktigt placerade i ett värdefullt naturmarksområde med rekreativvärden för såväl boende som besökare. Många uttryckte oro över bebyggelsens påverkan på befintlig naturmiljö samt på rödlistade och fridlysta arter, framförallt groddjur och vattensalamandrar. 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. Det innebar att groddjur och vattensalamandrar inte påverkades av planförslaget längre. Planbestämmelsen som reglerar gemensamhetsanläggning togs bort på plankartan då frågan ansågs bedömas av Lantmäterimyndigheten i senare skede. Planbestämmelsen som reglerar att marken får underbyggas med garage togs bort på plankartan då det istället möjliggörs via planbestämmelsen som reglerar högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan. Planbestämmelsen som reglerar att bostadsgård ska anordnas togs bort på plankartan då planbestämmelsen inte bedöms ha stöd i plan- och bygglagen. 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 rekreativsytor. Efter granskning två har plankartan kompletterats med planbestämmelsen g för att reservera mark för en gemensamhetsanläggning för angöringsvägen. Även mindre justeringar och förtydliganden har gjorts i planbeskrivningen.

Konsekvenser ur brottsförebyggande perspektiv

Den ökade kontakten mellan gata och bostäder bedöms vara positivt för områdets trygghet. Det befintliga och nya huset är formade kring den nya gården vilket ger en tryggare gårdsmiljö. För befintligt flerbostadshus kan en utbyggnad enligt detaljplanen innebära en viss ökad insyn samt skuggning vilket kan upplevas otrött.



Tidplan

Kommunfullmäktige antagande	14 juni 2021
Laga kraft*	3:a kvartalet 2021

*förutsatt att detaljplanen inte överklagas

Ekonomiska konsekvenser

Kostnaden för att ta fram detaljplanen har reglerats i ett planavtal. Enligt planavtalet mellan fastighetsägaren och kommunen har kostnaderna fördelats med fördelningstalen 70/30 då kommunens mark ingick i planområdet och föreslogs exploateras fram till granskning 2. Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 4,0 miljoner kronor fram till tillstyrkan av detaljplanen. Plankostnaderna specificeras i bilagd tabell.

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

Konsekvenser för barn

Detaljplanens genomförande bedöms innebära positiva konsekvenser för barn. Planförslaget möjliggör fler bostäder vilket stärker barnets rätt till en skälig levnadsstandard. Föreslagna åtgärder i form av lektytor och tillgång till närliggande natur gynnar barns rekreativsmöjligheter. Planförslaget har en god närhet till skola, förskola och idrottsplatser med olika former av lekmöjligheter i närområdet vilket stärker barnets rätt till bästa möjliga hälsa, lek, fritid och utbildning. Tillgänglighetskraven enligt Boverkets Byggregler bedöms kunna uppfyllas avseende avstånd och lutning till entré, sophantering samt parkeringsmöjlighet vilket stärker barnets rätt till ett fullvärdigt och anständigt liv samt att aktivt delta i samhället.

Handlingar i ärendet

- Denna tjänsteskrivelse
- Plankarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande 2

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området, översikt över kommunala beslut samt översikt över detaljplanens kostnader.

Angela Jonasson
 Biträdande enhetschef
 Planenheten

Felicia Liabäck Löwstett
 Planarkitekt
 Planenheten

Översikt Talluddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	2015-08-11	KSSU	
✓	Detaljplaneavtal	2015-08-20	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-12	MSN	Information om samråd
✓	Detaljplan, samråd	2016-10-26	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	2016-12-13	KSSU	
✓	Detaljplan, granskning 1	2018-04-24	MSN	
✓	Detaljplan, granskning 2	2020-10.21	MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan	2021-04-21	MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Projektavslut			



Kartan visar områdets avgränsning. Den lilla kartan visar var i Nacka kommun området ligger.

Översikt över detaljplanens kostnader

Tabellen nedan redovisar översiktligt de preliminära kostnaderna för planarbetet fram till tillstyrkan av detaljplanen i miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Aktivitet	Kostnad
Personalkostnader, exkl. kommunikatör	Totalt: 3 580 000 kronor Exploateringsenheten: 680 000 kronor Planenheten och övriga enheter: 1,25 miljon kronor Plankonsult Sweco: 1,7 miljoner kronor
Utredningar och underlag	Totalt: 275 000 kronor - Dagvatten: 170 000 kronor - Buller: 55 000 kronor - Naturvärdesinventering: 50 000 kronor
Grundkarta och fastighetsförteckning	95 000 kronor
Preliminär plankostnad fram till tillstyrkan av detaljplanen	Ca 4,0 miljoner kronor
Preliminär plankostnad per kvadratmeter för tillkommande bostäder	1 480 kronor/ kvadratmeter bruttoarea Målet är högst 1000 kr/kvm bruttoarea för detaljplaner med mindre än 50 lägenheter.
Särskilda händelser som påverkat plankostnaden	Plankonsult anlätades på grund av att egna planresurser saknades, vilket innebär extra avstämningar på planenheten. Då planområdesgränsen ändrades och ett av bostadshusen utgick efter granskning 1 bedömdes ändringarna vara av sådan omfattning att planförslaget skickades ut på granskning 2.