

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

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

### **Förslag till beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att sända rubricerat förslag till detaljplan för granskning.

### **Sammanfattning**

Planens syfte är att komplettera området med fler bostäder i ett nytt flerbostadshus. 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 kvarteretsmark samt att ge planstöd för befintlig angöringsväg. 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 högsta nockhöjd, husets anpassning till terrängen samt sockelvåningens och den översta våningens utformning.

Planförslaget var utsänt på samråd i november-december 2016, och innehöll då förslag på tre nya flerbostadshus. Mellan samråd och granskning omarbetades planförslaget till stora delar och ett av bostadshusen togs bort. De två bostadshusen som var kvar 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 granskning under maj 2018. Under granskningen inkom totalt 30 yttranden från remissinstanser och boende inom och utanför planområdet. De inkomna synpunkterna under granskningstiden handlar huvudsakligen om att de nya husen är ofördelaktigt placerade i ett värdefullt naturmarksområde med rekreativvärden för såväl boende som besökare. Många uttrycker oro över bebyggelsens påverkan på befintlig naturmiljö samt på rödlistade och fridlysta arter, framförallt groddjur och vattensalamandrar. Synpunkterna handlar även om att exploateringen är för hög och att påverkan på befintlig bebyggelse i form av insyn och skuggningar är stor. Sedan granskningen har ytterligare ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, utgått och planområdesgränsen har ändrats. Planområdet omfattar inte längre det befintliga naturområdet. Även mindre redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna.

Då planområdesgränsen har ändrats och ett av bostadshusen har utgått anser planenheten att förslaget ska skickas ut på en andra granskning. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning 2 under november - december 2020.

Detaljplanen bedöms vara positiv för områdets trygghet med ökad kontakt mellan gata och bostäder samt en överblickbar gård som även är upphöjd och avskild från trafik. För befintligt flerbostadshus kan en utbyggnad enligt detaljplanen innebära en viss ökad insyn samt skuggning vilket kan upplevas otrött.

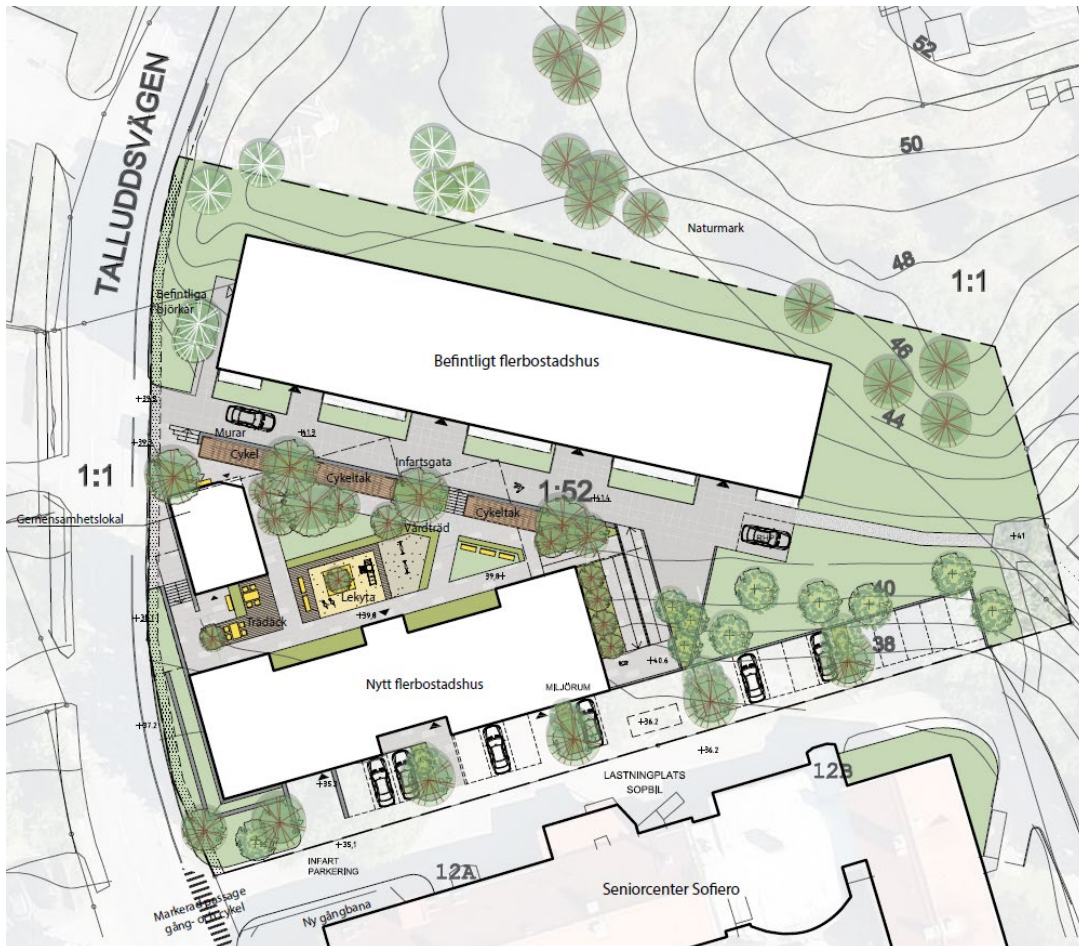
Detaljplanens genomförande bedöms innebära positiva konsekvenser för barn med fler bostäder, en ny lekplats på gården samt närheten till skola, förskola, idrottsplatser och naturområden med olika former av lekmöjligheter.

## 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. 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.

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 nås genom infart från Talluddsvägen.



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 huset påverkar befintligt flerbostadshus genom att delar av huset skuggas under dagtid. Befintlig radhusbebyggelse öster om planområdet kan få en mindre påverkan efter kl. 17 i mars, men ej sommartid. Under sommartid bedöms inte planförslaget påverka omkringliggande bebyggelse och fastigheter. Bostadsgården ges främst eftermiddagssol.

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 görs i flera steg med bland annat växtbäddar och dagvattenkassetter för fördröjning

Under samrådtiden inkom yttranden från 19 remissinstanser, fyra föreningar samt 34 boende 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 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.

Under granskningen inkom totalt 30 yttranden från remissinstanser och boende inom och utanför planområdet. De inkomna synpunkterna under granskningstiden handlar huvudsakligen om att de nya husen är ofördelaktigt placerade i ett värdefullt naturmarksområde med rekreativvärden för såväl boende som besökare. Många uttrycker oro över bebyggelsens påverkan på befintlig naturmiljö samt på rödlistade och fridlysta arter, framförallt groddjur och vattensalamandrar. Synpunkterna handlar även om att exploateringen är för hög och att påverkan på befintlig bebyggelse i form av insyn och skuggningar är stor.

Efter granskning 1 har ytterligare ett av bostadshusen, norr om det befintliga bostadshuset, utgått och planområdet har ändrats och omfattar inte längre det befintliga naturområdet. Det innebär att groddjur och vattensalamandrar inte påverkas av planförslaget. Planbestämmelsen som reglerar gemensamhetsanläggning har tagits bort på plankartan då frågan hanteras av Lantmäterimyndigheten i senare skede. Planbestämmelsen som reglerar att marken får underbyggas med garage har tagits 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 har tagits bort på plankartan då planbestämmelsen inte har stöd av PBL. Även mindre redaktionella justeringar har gjorts i planhandlingarna.

Då planområdesgränsen har ändrats och ytterligare ett av bostadshusen har utgått anser planenheten att förslaget ska skickas ut på en andra granskning. Planenheten har för avsikt att skicka detaljplanen för granskning 2 under november - december 2020.



Gestaltningen styrs genom följande planbestämmelser:

- Det nya bostadshusets högsta nockhöjd regleras i meter över angivet nollplan.
- 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.

### **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**

Samråd	4:e kvartalet 2016
Granskning 1	2:a kvartalet 2018
Granskning 2	4:e kvartalet 2020
Antagande	2:a kvartalet 2021

### **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. Kostnaden för planarbetet bedöms uppgå till cirka 2,9 miljoner kronor medan kostnader för projektledning fram till antagande av detaljplanen bedöms till 0,85 miljoner kronor.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder på kvartermark 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 rekreationsmöjligheter. 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

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut.

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	KSSU har delegation att anta start-PM om detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen.
✓	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		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	



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