

2018-03-26

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 beslutar att ställa ut detaljplanen för granskning.

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med bostäder i form av två nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en medeltät stadsbebyggelse. Ny bebyggelse placeras och utformas 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 angoringsväg angränsande till fastighet Björknäs 1:4.

Planförslaget innebär att två nya flerbostadshus i 5 våningar (med den översta våningen indragen) kan byggas med totalt cirka 45-50 lägenheter. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till befintlig topografi, gata och omkringliggande bebyggelse. Husens placering förhåller sig till gaturummet längs Talluddsvägen och befintligt naturområde med dess värden öster om planområdet. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Skandia Bostäder, som kommer uppföra bostäderna. Kommunen avser att upplåta del av fastigheten Björknäs 10:1, som också ingår i bebyggelsen, till exploatören med tomträtt i samband med detaljplanens antagande. Tomträtten innebär en intäkt för kommunen.

Detaljplanen för Talluddsvägen har varit utsänd på samråd under vintern 2016. Under samrådet har det inkommit yttranden från 19 stycken remissinstanser, 4 stycken föreningar samt från 34 stycken boende inom och utanför planområdet. Flera boende har dessutom inkommit med flera yttranden. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst dagvatten, buller samt trafik. Synpunkter från närboende handlar huvudsakligen om husens placering, dess volym, höjd och gestaltning samt att planförslaget gör för stort intrång i befintlig naturmiljö och bland annat påverkar rödlistade arter och särskilt värdefulla träd. De flesta anser att platsen inte bör bebyggas alls. Många är dessutom oroliga över ökad trafik och störningar under byggtiden.



Sedan samrådet har planförslaget till stora delar omarbetats utifrån inkomna synpunkter samt med hänsyn till omgivande natur och befintlig miljö. I det omarbetade förslaget har en byggnad helt tagits bort och de två byggnader som föreslås är cirka 4 meter lägre än tidigare. Bebyggelsen är också placerad på ett mer skonsamt sätt mot både naturmiljö och befintlig bebyggelse än tidigare.

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

Ärendet

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med bostäder i två nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner om en medeltät stadsbebyggelse. Ny bebyggelse placeras och utformas 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 angränsande till fastighet Björknäs 1:4.

Planområdet är beläget i Björknäs i kommundelen Boo och avgränsas av Talluddsvägen i väster, äldreboendet Sofiero i söder samt av småhusbebyggelse norr och öster om planområdet. Planförslaget innebär att två nya flerbostadshus kan byggas med totalt cirka 45-50 lägenheter. Den nya bebyggelsen tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse. Husens placering förhåller sig till gaturummet längs Talluddsvägen och naturmarken/skogsbacken i öster med dess naturvärden. Husen placeras söder, respektive norr om det befintliga flerbostadshuset. Hus 1 är tvärställt mot Talluddsvägen och förhåller sig till den befintliga tvärgatan vid äldreboendet. Hus 2 placeras längs Talluddsvägen, indraget från gatan, och tydliggör gaturummet. För husen eftersträvas 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. Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken har därför inte upprättats för planen.

Planchefen beslutade på delegation att skicka ut förslaget på samråd den 26 oktober 2016. Planförslaget var utsänt på samråd under tiden den 15 november – 16 december 2016. Under samrådstiden var förslaget utställt i Nacka stadshus och på biblioteken i Nacka Forum och i Orminge. Ett samrådsmöte, i form av öppet hus, hölls den 22 november 2016 i en lokal i Björknäs och besöktes av cirka 50 personer. Under samrådstiden har det inkommit yttranden från 19 stycken remissinstanser, 4 stycken föreningar samt 34 stycken boende inom och utanför planområdet. Flera boende har dessutom inkommit med flera yttranden. De inkomna synpunkterna från remissinstanser berör främst dagvatten, buller samt trafik. Synpunkter från närboende handlar huvudsakligen om husens placering, dess volym, höjd och gestaltning samt att planförslaget gör för stort intrång i befintlig naturmiljö och bland

annat påverkar rödlistade arter och särskilt värdefulla träd. De flesta anser att platsen inte bör bebyggas alls. Många är dessutom oroliga över ökad trafik och störningar under byggtiden.

Sedan samrådet har planförslaget till stora delar omarbetats utifrån inkomna synpunkter samt med hänsyn till omgivande natur och miljö. Aktuellt planförslag innebär att en byggnad helt tagits bort och de två byggnader som nu föreslås är cirka 4 meter lägre än tidigare. Bebyggelsen är också placerad på ett mer skonsamt sätt mot både naturmiljö och befintlig bebyggelse än tidigare.

Följande ändringar har gjorts i planförslaget med utgångspunkt från inkomna synpunkter efter samrådet:

- Kvartersmarken har minskats och gränsen har anpassats efter befintlig natur och befintliga träd
- Tre träd har fått skyddsbestämmelser i plankartan
- Bestämmelse om trappförbindelse till naturmark och den illustrerade gångstigen har tagits bort
- Gården söder om befintlig byggnad har sänkts
- Område för gemensamhetsanläggning har lagts till för att säkerställa angöring samt parkering
- Parkeringszonen har utökats
- Bestämmelser som möjliggör underbyggt garage har tillkommit
- Utformningsbestämmelse har tillkommit som innebär att utskjutande balkonger inte medges på gavelsidorna
- Redaktionella ändringar och förtydliganden

Ekonomiska konsekvenser

Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Skandia Bostäder, som kommer uppföra bostäderna. Kommunen avser att upplåta del av nuvarande fastigheten Björknäs 10:1, som också ingår i bostadsbebyggelsen, till exploatören med tomträtt i samband med detaljplanens antagande. Tomträtten innebär en intäkt för kommunen.

Ett detaljplaneavtal har upprättats mellan kommunen och exploatören, som reglerar kostnaden för planarbetet. Därtill ska ett markanvisningsavtal mellan parterna träffas, vilket reglerar villkoren för tomträttsupplåtelse för hyresbostäder gällande den nya exploateringsfastigheten. Genomförandet av detaljplanen medför behov av ett antal fastighetsbildningsåtgärder som, utöver kommunens mark, berör fastigheterna Björknäs 1:52 samt Björknäs 1:4.

Konsekvenser för barn

Då genomförandet av detaljplanen medför att en del av befintlig naturmark tas i anspråk för bebyggelse, minskar ytor för spontanlek i området. Inom detaljplanen möjliggörs dock två lektytor för barn, vilka föreslås öster om hus 2 och norr om hus 1. Genomförandet av detaljplanen bedöms sammantaget inte medföra stora konsekvenser för barn.



Tidplan

Granskning

2:a kvartalet 2018

Antagande

4:e kvartalet 2018

Handlingar i ärendet

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Gestaltningsprogram
- Denna tjänsteskrivelse

Till tjänsteskrivelse bifogas karta över området samt översikt över kommunala beslut. Tryck på följande länk eller gå in på Nacka kommuns hemsida, för att hitta handlingar som hör till ärendets tidigare skeden: www.nacka.se/talluddsvagen

Planenheten

Angela Jonasson

Tillförordnad planchef

Michaela Lundqvist

Planarkitekt

Emelie Resvik

Planarkitekt

Översikt Talluddsvägen, kommunala beslut och detaljplanområdets avgränsning

	Beslut	Datum	Styrelse/ nämnd	Kommentar
✓	Start-PM stadsbyggnadsprojekt	11 augusti 2015	KSSU	§ 118
✓	Detaljplaneavtal	18 augusti 2015	Planchef	Delegationsbeslut
✓	Detaljplan, samråd	26 oktober 2016	Planchef	Delegationsbeslut. Information MSN.
✓	Detaljplan, yttrande, samråd	13 dec 2016	KSSU	§ 222
✓	Detaljplan, granskning		MSN	
✓	Detaljplan, tillstyrkan		MSN	
✓	Exploateringsavtal, godkännande		KF	
✓	Detaljplan, antagande		KF	
✓	Utbyggnads-PM, tillstyrkan		NTN	
✓	Utbyggnads-PM		KSSU	
✓	Upphandling av entreprenör		Expl.chef	Delegationsbeslut
✓	Projektavslut, tillstyrkan		NTN	
✓	Projektavslut, tillstyrkan		MSN	
✓	Projektavslut		KS	



