

# NYA BOSTÄDER PÅ TALLUDDSVÄGEN

## DETALJPLAN FÖR TALLUDDSVÄGEN I BJÖRKNÄS

GRANSKNINGSTID 3 MAJ - 31 MAJ 2018



Så här långt har planarbetet kommit

### ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

I detaljplanen föreslås bostadsanvändning inom kvartersmark samt natur inom allmän plats. Öster om äldreboendet föreslås ändrad användning från allmän park till kvartersmark med användning värd. Syftet är att ge en befintlig angoringsväg planstöd.

Planförslaget innebär att två nya bostadshus kan byggas med totalt cirka 45-50 lägenheter. Husen placeras söder, respektive norr om det befintliga flerbostadshuset. De nya husen tar hänsyn till topografen, gatan och omkringliggande bebyggelse. Husens placering förhåller sig till gaturummet längs Talluddsvägen och naturmarken i öster med dess naturvärden.



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



1. Ett nytt bostadshus på 5 våningar placeras med kortsida mot Talluddsvägen
2. Ett nytt bostadshus på 5 våningar placeras längs Talluddsvägen
3. Befintligt flerbostadshus
4. Nytt garage med infart från tvärgata vid äldreboende
5. Bostadsgårdar med ny lekplats, grillplats och uteplatser
6. Angöring till befintligt bus samt bostadshus 1
7. T-vändplan
8. Angöringsyta för hus 2 med ny miljöstation samt angöring för sopbil
9. Ny placering bushällplats
10. Befintliga parkeringsplatser för äldreboende samt nya parkeringsplatser
11. Miljörum för befintligt bus och hus 1
12. Miljörum för hus 2
13. Ny gemensambetslokal för befintligt bus, hus 1 och hus 2

### GRANSKNING

Syftet med detaljplanen är att komplettera området med bostäder i form av nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner. Vidare är syftet att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur.

Kommunens bedömning är att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under granskningstiden den 3 maj - 31 maj 2018 kommer planförslaget att vara uppsatt i Nacka stadshus, Granitvägen 15. Planförslaget finns även på biblioteken i Nacka Forum och i Orminge. Information om planen finns även på [www.nacka.se/talluddsvagen](http://www.nacka.se/talluddsvagen)

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast komma in den 31 maj 2018.

#### Synpunkter kan lämnas:

Via e-post [registrator.plan@nacka.se](mailto:registrator.plan@nacka.se)  
Via brev Nacka kommun, Planenheten,  
131 81 Nacka

Ange Dnr KFKS 2015/21-214 i ämnesraden.

#### Frågor om planförslaget ställs till:

Emelie Resvik, planarkitekt

Telefon: 070-431 96 66

E-post: [emelie.resvik@nacka.se](mailto:emelie.resvik@nacka.se) eller

Björn Bandmann, exploateringsingenjör

Telefon: 08-718 94 55

E-post: [bjorn.bandmann@nacka.se](mailto:bjorn.bandmann@nacka.se)

Michaela Lundqvist, planarkitekt (konsult)

Telefon: 08-522 953 03

E-post: [michaela.lundqvist@sweco.se](mailto:michaela.lundqvist@sweco.se)

#### PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

**Gränser**

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns
- Administrativ- och eigenskapsgräns

**Användning av allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap (PBL 4 kap 5 § punkt 2)**

- GATA Gata
- NATUR Natur

**Användning av kvartersmark (PBL 4 kap 5 § punkt 3)**

- B Bostäder
- D Vård

**Egenskapsbestämmelser för kvartersmark**

- f<sub>1</sub> Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 21 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f<sub>2</sub> Högsta bjällklagshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 21 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- f<sub>3</sub> Hus ska utformas terränganpassat. Sockelväning ska vara förhöjd och tydligt markerad samt utformas med särskild omsorg beträffande gestaltning och arkitektonisk kvalitet så att den bidrar till en varierad gatumiljö. Sockelväning ska förses med fönster. Den översta våningen ska vara indragen och utformas i naturmaterial som avviker från den övriga byggnaden (PBL 4 kap 16 § punkt 2)
- f<sub>4</sub> Endast balkong och uteplats (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>5</sub> Tak ska utformas vegetationsklätt (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
- f<sub>6</sub> Den översta våningen ska vara indragen från fasadiv minst 1,5 meter för fasad mot väster och minst 2,8 meter för gavelvidorna. Utskjutande balkonger medges ej på gavelvidorna. Balkonger får skjutas ut maximalt 0,4 meter från fasad på byggnadens västra och östra sidor (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

**TECKENFÖRKLARING**  
Grundkarta

- Fastighetsgräns
- 303:13 Fastighetsindelning
- GA Gavelvidområde
- Serviceområde
- Leckingsgrännsbete
- Väggart
- GC-bana
- Silg
- Plan, staket
- Mur
- Södmur
- Högkurvor, höjdnät
- Huset
- Smält bostadshus
- Huset
- Smält komplementbyggnad
- Tak
- Kärl
- Kärl
- Skaft
- Trippa

Grundkarta: Talluddsvägen  
Koordinatsystem: SWEREF 99 1800  
Höjdsystem: RH2000

Upprättad: 2016-05-21  
Reviderad: 2016-04-17  
Fastighetsindelningen i kartan har inte rättverkan jämfört med beställ- i terränghandlingar.

f<sub>7</sub> Den översta våningen ska vara indragen från fasadiv minst 1,5 meter för fasad mot söder och minst 2,8 meter för gavelvidorna. Utskjutande burspråk eller takkupor medges ej. Balkonger får skjutas ut maximalt 0,4 meter från fasad (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

b<sub>1</sub> Marken får underbyggas med garage (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

b<sub>2</sub> Ovan garaget takbjälklag ska ett jordtäckte på minst 0,8 meter finnas på minst halva gårdens yta och den ytan ska i huvudsak planteras. (PBL 4 kap 16 § punkt 2)

n<sub>1</sub> Murar och stödmurar får vara högst 1,5 meter höga (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n<sub>2</sub> Bostadsgård ska anordnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n<sub>3</sub> Markytan ska vara av genomsläppligt material (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

n<sub>4</sub> Värdefullt träd som ska bevaras. Träd ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan träd som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskudom få fällas. Nedtaget träd ska ersättas med likvärdigt träd med stamomfång om minst 20 cm, inom fastigheten. Se även administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt (PBL 4 kap 10 § och 13 §)

m Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att: - samtliga bostadsrum i en bostad får högst 60 dBA dygnskvivalent ljudnivå (fritfallsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (fritfallsvärden) - bostäder upp till 35 kvadrater får högst 65 dBA dygnskvivalent ljudnivå vid fasad (fritfallsvärde) ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnskvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22 (PBL 4 kap 22 § och 14 § punkt 4-5)

Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 2)

**Administrativa bestämmelser**

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §)

Marklov krävs för fällning av träd betecknade med n<sub>1</sub> (PBL 4 kap 15 §)

g Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensambetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)

g Område som reserveras för att ge utrymme för en gemensambetsanläggning för parkeringsgarage (PBL 4 kap 18 § första stycket)

**ILLUSTRATION**

illustration Illustrationstext

Skala 1:1000 (A3)

Koordinatsystem SWEREF 99 1800  
Höjdsystem RH2000

**GRANSKNINGSHANDLING**

Planförslaget är upprättat enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

<p>Detaljplan för Talluddsvägen fastigheten Björknäs 1:52 m.fl., Björknäs, Boo Nacka kommun Standardförfarande Planenheten i mars 2018</p> <p>Angela Jonasson Tillförordnad planchef</p>	<p>Love Edenborg Planarkitekt</p>	<p>Emelie Resvik Planarkitekt</p>	<p>KFKS 2015/21-214 Projektnr. 9433</p>
<p>Tillstyrkt av MSN _____</p> <p>Anfången av KF _____</p> <p>Laga kraft _____</p>			

Plankarta, ej skalencilig



# NYA BOSTÄDER PÅ TALLUDDSVÄGEN

## DETALJPLAN FÖR TALLUDDSVÄGEN I BJÖRKNÄS

GRANSKNINGSTID 3 MAJ - 31 MAJ 2018



Möjlig vy över hus 2 från Talluddsvägen.



Kungsvåning i avvikande kulör/  
material, exempelvis träpanel

Puts i lika kulörställning som  
befintligt hus samt intilliggande  
äldreboende

Fönster/balkongdörrar/  
balkongnischer i avvikande kulör  
och material  
Glasskärm balkong

Sockel i betong/beklädnadsmurar,  
exempelvis gabionmurar  
Entréparti i trä

Exempel på fasadutformning mot Talluddsvägen.

### NYA BYGGNADER

Den nya bebyggelsen tar hänsyn till topografin, gatan och omkringliggande bebyggelse. Husens placering förhåller sig till gaturummet längs Talluddsvägen och naturmarken i öster med dess naturvärden. Husen placeras söder, respektive norr om det befintliga flerbostadshuset.

Hus 1 placeras tvärrätt mot Talluddsvägen och förhåller sig till den befintliga tvärgatan vid äldreboendet. Hus 2 placeras längs Talluddsvägen, indraget från gatan, och tydliggör gaturummet. Husen 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 flerbostadshus.

Utskjutande burspråk eller takkupor medges ej. Balkonger får skjuta ut maximalt 0,4 meter från fasad, då det är viktigt att husen behåller sin relativt smala form samt att avståndet mellan husen inte upplevs för tät.

### ANPASSNING TILL BEFINTLIG BEBYGGELSE

De nya husen ska vara terränganpassade och föreslås ha en volym som är anpassad till flerbostadshuset i väster samt till villabebyggelsen i öster. Mot gata föreslås husen vara i fem våningar, där den översta våningen utformas indragen. I bakkant, mot bostadsgårdarna, föreslås fyra våningar.

En kraftig sockel markerar mötet med topografin och skapar en helhet. Sockeln samt gårdar utförs i betong samt med beklädnadsmurar. För att skapa en tryggare boendemiljö aktiveras bottenvåningarna genom att de förses med fönster mot gatan.

Planförslaget tillåter att det befintliga flerbostadshuset får vara kvar. Byggnaden angörs via en befintlig angöringsväg söder om huset, som föreslås vara kvar i dess nuvarande läge.

### BOSTADSGÅRDAR

Bostadsgårdar skapas mellan hus 1 och det befintliga huset samt öster om hus 2. På gårdarna möjliggörs vistelseytor med exempelvis sittmöbler och grillplats. Det möjliggörs även för ytor för lek på båda gårdarna.

Gårdarna föreslås enligt gestaltningsprogrammet få en tydlig trädgårdskaraktär i kontrast till befintlig naturmark. Båda gårdarna föreslås få ett flertal träd som ger gården karaktär och identitet.

Den norra gården är upphöjd och föreslås angöras via trappor från angöringsytan eller via hiss. Höjdskillnader mot naturen föreslås tas upp med murar i naturliga material som anpassas till terrängen. Murar och stödmurar får vara högst 1,5 meter höga.

Den södra gården följer sluttningen mot äldreboendet och Talluddsvägen. Höjdskillnaden mellan bostadsgård och angöringsytan framför befintligt hus tas upp med stödmur som delvis fungerar som vägg för cykelparkering. Trappa och ramp kopplar samman de två husen och den gemensamma gården. Hus 1 har entréer direkt mot gården. Under gården ligger parkeringsgaraget i ett plan. På gården placeras även en gemensambetslokal för de boende inom planområdet.

### PARKERING OCH TRAFIK

Bilparkering föreslås i garage under hus 1 samt längs angöringsgatan vid äldreboendet Sofiero. Parkering för cykel föreslås i cykelförråd på entréplan i hus 1 och 2. Cykelparkeringsplatser möjliggörs också utomhus på bostadsgården mellan befintligt hus och hus 1 samt vid entréerna till hus 2.

### TRAFIK

I detaljplanen föreslås att vägen som fortsätter öster om seniorboendet omvandlas från allmän plats till kvartersmark för att ge vägen planstöd. Det betyder att detaljplanen bekräftar den befintliga användningen av vägen. Befintligt bostadshus inom planområdet nås via befintlig infartsväg söder om huset.

Befintlig busshållplats föreslås rustas upp, flyttas ett par meter och bli tillgänglighetsanpassad. Del av gångbanan på Talluddsvägens östra sida behöver breddas cirka 0,5 meter så att busshållplatsen blir 2 meter bred. Breddningen föreslås ske så att vägbansens bredd inte påverkas.

### PÅVERKAN PÅ NATURVÄRDEN & NATURMARK

Bebyggelsen har placerats för att göra så lite påverkan på befintlig naturmiljö som möjligt och aktuellt planförslag gör mindre intrång i naturmiljön än samrådsförslaget.

Hällmarken, i östra delen av planområdet, lämnas orörd och befintlig mur i norra om hus 2 bevaras. Gränsen för kvartersmark vid hus 2 har medvetet dragits oregelbundet för att kunna behålla så många träd som möjligt på naturmarken. I samrådsförslaget skulle fyra särskilt skyddsvärda träd försvinna (nr 2, 3, 4 och 13 i Naturvärdesinventeringen). I det aktuella förslaget behöver endast träd nr 3 avverkas, medan de övriga hålls utanför kvartersmark och kan sparas. Tre träd som står på kvartersmark, och som bedöms kunna bevaras, har dessutom fått skyddsbestämmelser i detaljplanen.

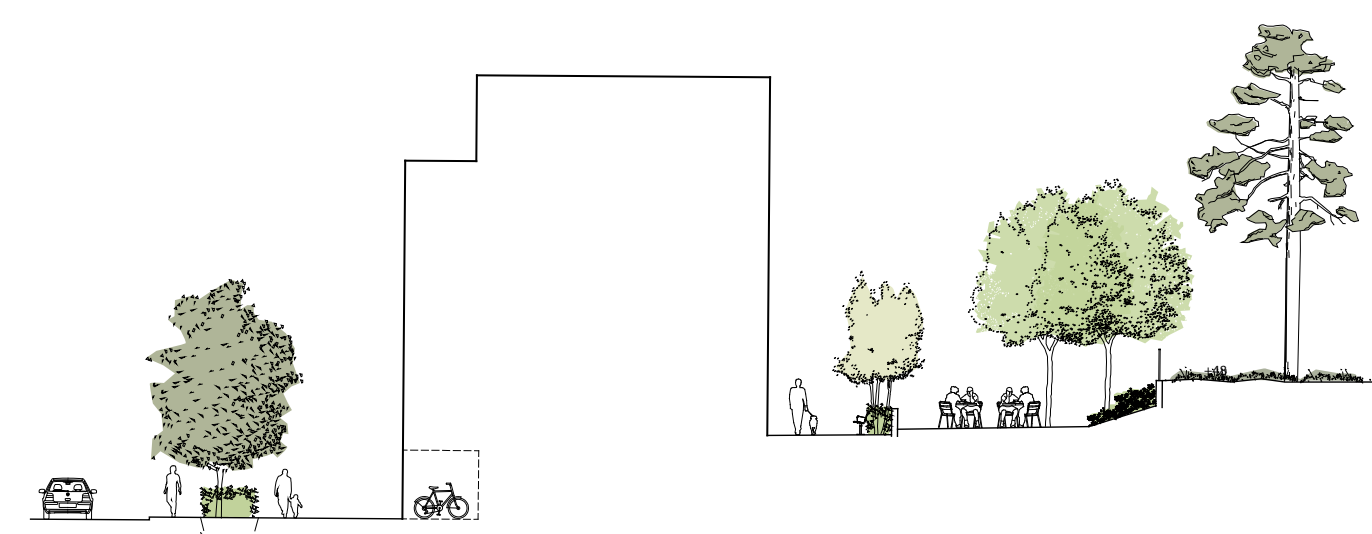
Efter samrådet gjordes en inventering av större vattensalamandrar, mindre vattensalamandrar och andra groddjur. I planområdets närområde finns tre dammar som undersöktes. Tre nattinventeringar genomfördes under tre tillfällen i maj 2017 där mindre vattensalamandrar observerades i de två dammar som ligger en bit bort från planområdet. I den damm som ligger i direkt anslutning till planområdet observerades inga vattensalamandrar eller andra groddjur. Dammen bedöms inte heller utgöra lämpligt lekområde för vattensalamandrar med tanke på att dammen är grund och relativt liten.

Kompensationsåtgärder, bland annat att skapa stenrösen och övervintringsplatser för grod- och kräldjur och återplantering av träd, föreslås och regleras i exploateringsavtal.

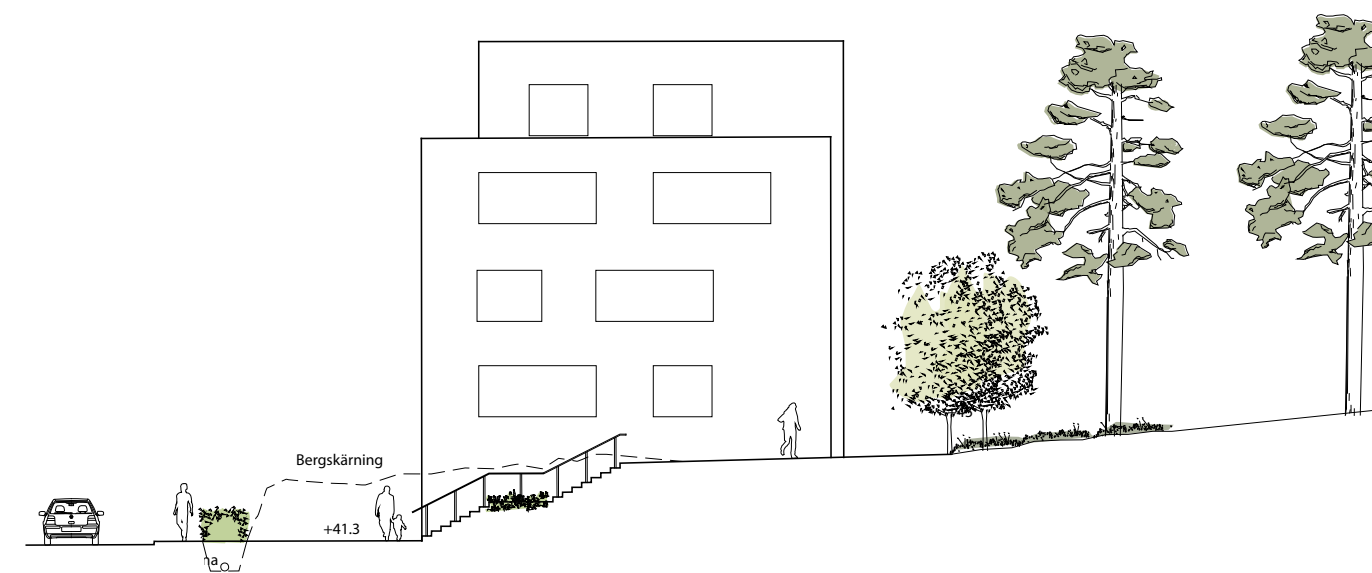
### SOCIALA KONSEKVENSER

Attraktiva bostäder och en väl utformad boendemiljö ger stora positiva konsekvenser för boende och allmänhet. Utbyggnaden av planförslaget innebär fler bostäder, vilket kan anses vara positivt för stadsdelen. Inom gångavstånd finns kollektivtrafik med täta avgångar mot Slussen, vilket är viktigt ur ett jämställdhetsperspektiv och ur ett trygghetsperspektiv.

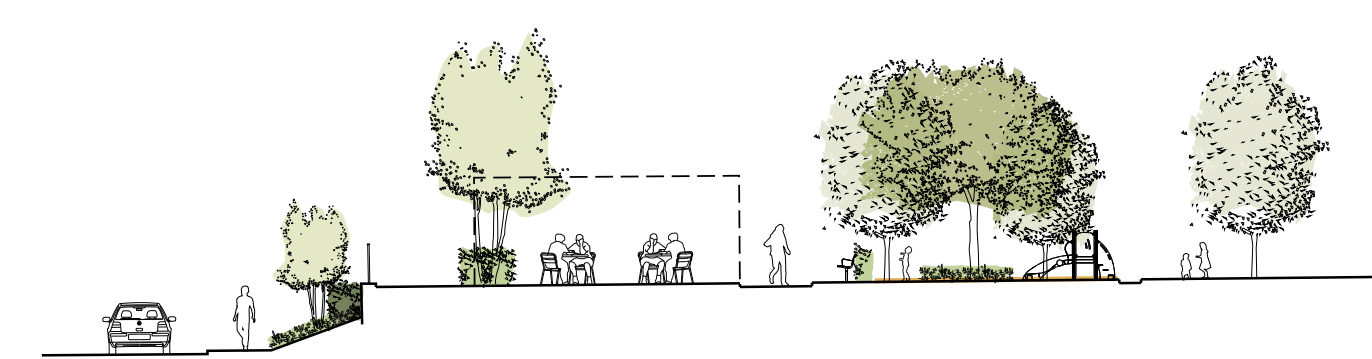
Detaljplanen innebär att cirka 45-50 nya bostäder kan byggas och utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning samt ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen.



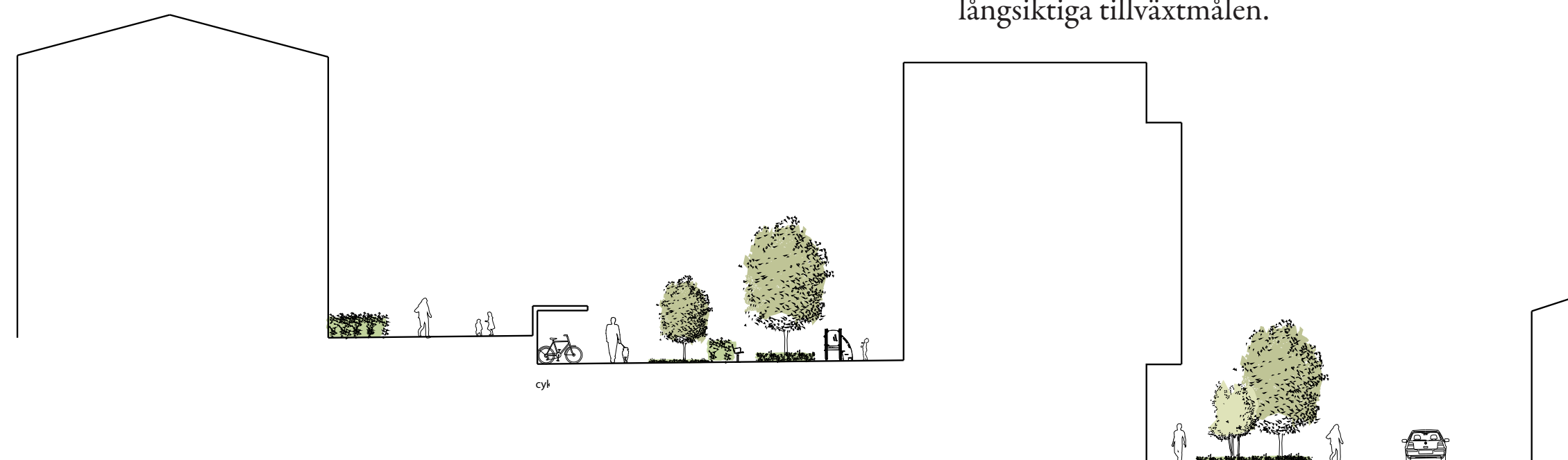
Sektion A-A1 visar hus 1.



Sektion B-B1, visar hus 2.



Sektion C-C1, streckad linje visar gemensambetslokal.



Sektion D-D1. Befintligt flerbostadshus till vänster, hus 1 till höger om det och äldreboendet Sofiero längst till höger i sektionen.