

NYA BOSTÄDER PÅ TALLUDDSVÄGEN

DETALJPLAN FÖR TALLUDDSVÄGEN I BJÖRKNÄS

SAMRÅDSTID MELLAN DEN 15 NOVEMBER OCH DEN 16 DECEMBER 2016

PLANFÖRSLAG SAMRÅD GRANSKNING ANTAGANDE LAGA KRAFT

Så här långt har planarbetet kommit

ÖVERGRIPANDE PLANFÖRSLAG

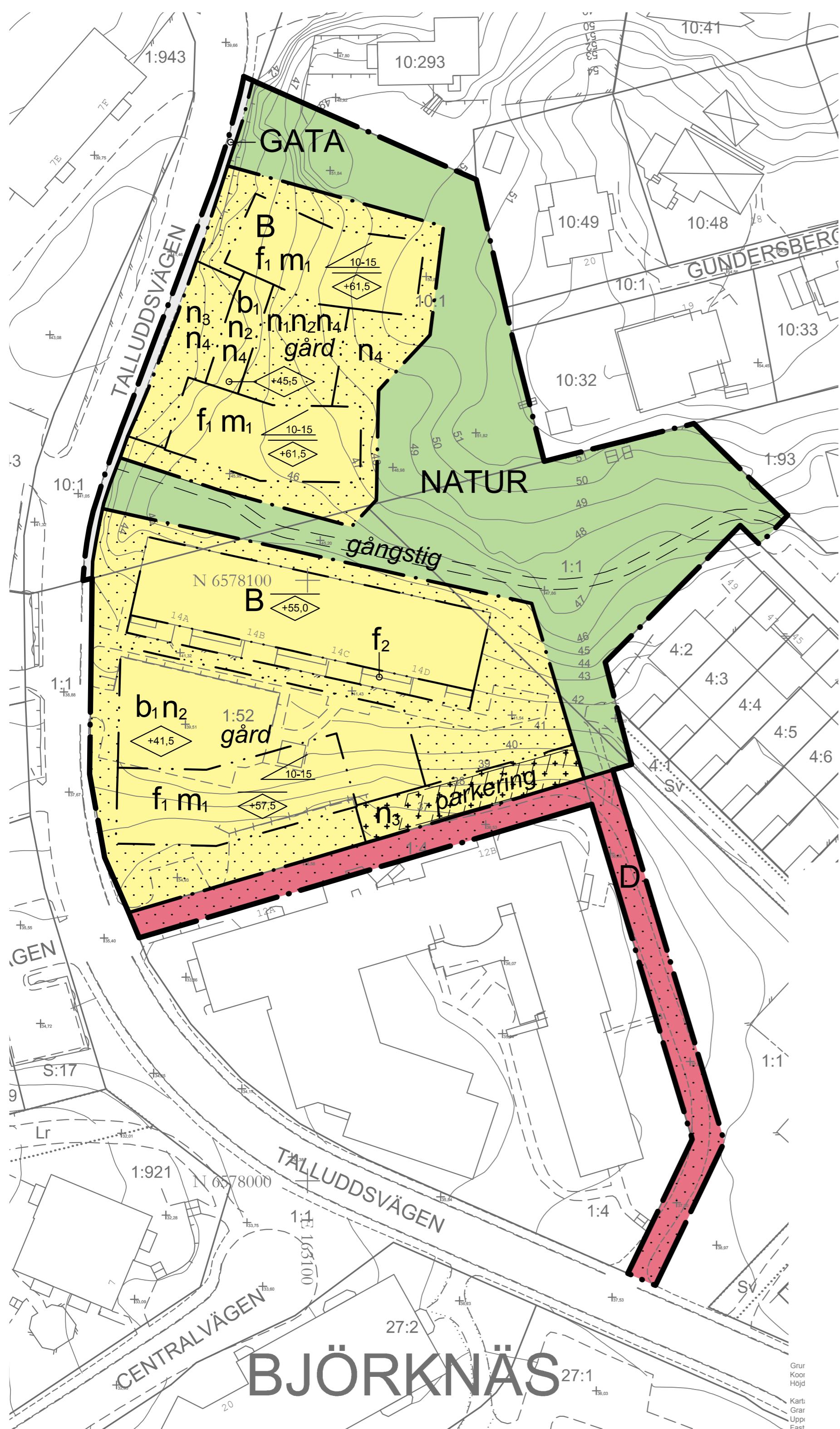
Syftet med detaljplanen är att, i enlighet med översiktsplanens intentioner, komplettera området med flerbostadshus samt att möjliggöra ett allmänt stråk genom området som förbinder villabebyggelsen i öster med Talluddsvägen. Vidare är syftet att placera och utforma ny bebyggelse med hänsyn till naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur. Planen syftar även till att tillgodose nuvarande och tillkommande behov av parkeringsplatser för bil och cykel inom fastigheten. Delar av allmän mark föreslås anvisas till Skandia Bostäder AB (tidigare Diligentia Bostäder AB) i samband med antagen detaljplan.

I detaljplanen föreslås tre nya flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt cirka 51 lägenheter som fastighetsägaren avser att upplåta med hyresrätt. Längs Talluddsvägen föreslås allmän gata för att bekräfta befintlig gångbana samt för att ge utrymme för en tillgänglighetsanpassad busshållplats. Öster om seniorcenter Sofiero föreslås ändrad användning från allmän park till kvartersmark med användning värd för att bekräfta befintlig användning av marken.

Detaljplanens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver därför inte upprättas för planen.



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



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	----

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

- ±0,0 Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
 - ±0,0 Högsta bjälklagshöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
 - 00-00 Takvinkeln ska vara mellan 10 och 15 grader (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
 - f. Hus ska utformas terränganpassat. Utskjutande balkonger, burspråk eller takkupor medges ej. Sockelväningar ska förses med fönster. Översta våningen ska vara indragen mot Talluddsvägen. Taket ska vara tvärställt sadeltak och vara vegetationsklätt. Se detaljbild. (PBL 4 kap 16 § punkt 3)
 - f. Endast balkong och uteplats (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 - b. Bostadsgårdens terrassbjälklag (underbyggt med parkeringsanläggning) ska utformas planterbart och ska tåla minst 2 ton per kvadratmeter (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
 - n. Markens höjd ska vara maximalt +4,5 meter över angivet nollplan. Parkering får ej anläggas. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
 - nb. Bostadsgård ska anordnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
 - ns. Markytan ska vara av genomsläppligt material (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
 - ni. Murar och stödmurar får vara högst 1,5 meter hög. Trappförbindelse till gårdsplan ska finnas (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
 - m. Avseende trafikbuller ska bostäderna utformas så att: - samtliga bostadsrum i en bostad får högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) vid bostadsbyggnads fasad. Om så inte är möjligt ska minst hälften av bostadsrummen i varje bostad få högst 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad kl. 22-06 (frifältsvärden)
- bostäder upp till 35 kvadratmeter får högst 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå vid fasad (frifältsvärde)
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostad inte överskrider 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl. 06-22 (PBL 4 kap 12 § och 14 § punkt 4-5)
- På marken får endast komplementbyggnad och/eller skärmtak placeras om högst sammanlagt 25 kvadratmeter byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
- Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)

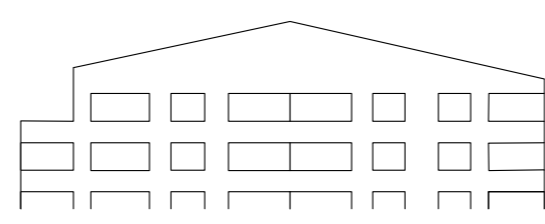
Administrativa bestämmelser

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

ILLUSTRATION

illustration Illustrationslinje
Illustrationstext

Talluddsvägen Natur



Detaljbild. Översta våningen ska vara indragen mot Talluddsvägen och taket ska vara tvärställt sadeltak. Med tvärställt menas att takens nock ska vara huvudsakligen parallell med Talluddsvägen.

SAMRÅD

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Talluddsvägen 14 med ytterligare flerbostadshus. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen. Planens genomförande bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan. Planen hanteras enligt reglerna om standardförfarande i plan- och bygglagen (2010:900).

Under samrådtiden **den 15 november - 16 december 2016** 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

Eventuella synpunkter lämnas skriftligen och ska senast komma in den **16 december 2016**.

Ange Dnr KFKS 2015/21-214 i ämnesraden.

Synpunkter kan lämnas:

Via e-post registrator.plan@nacka.se

Via brev Nacka kommun, Planenheten,
131 81 Nacka

Frågor om planförslaget ställs till planarkitekt:

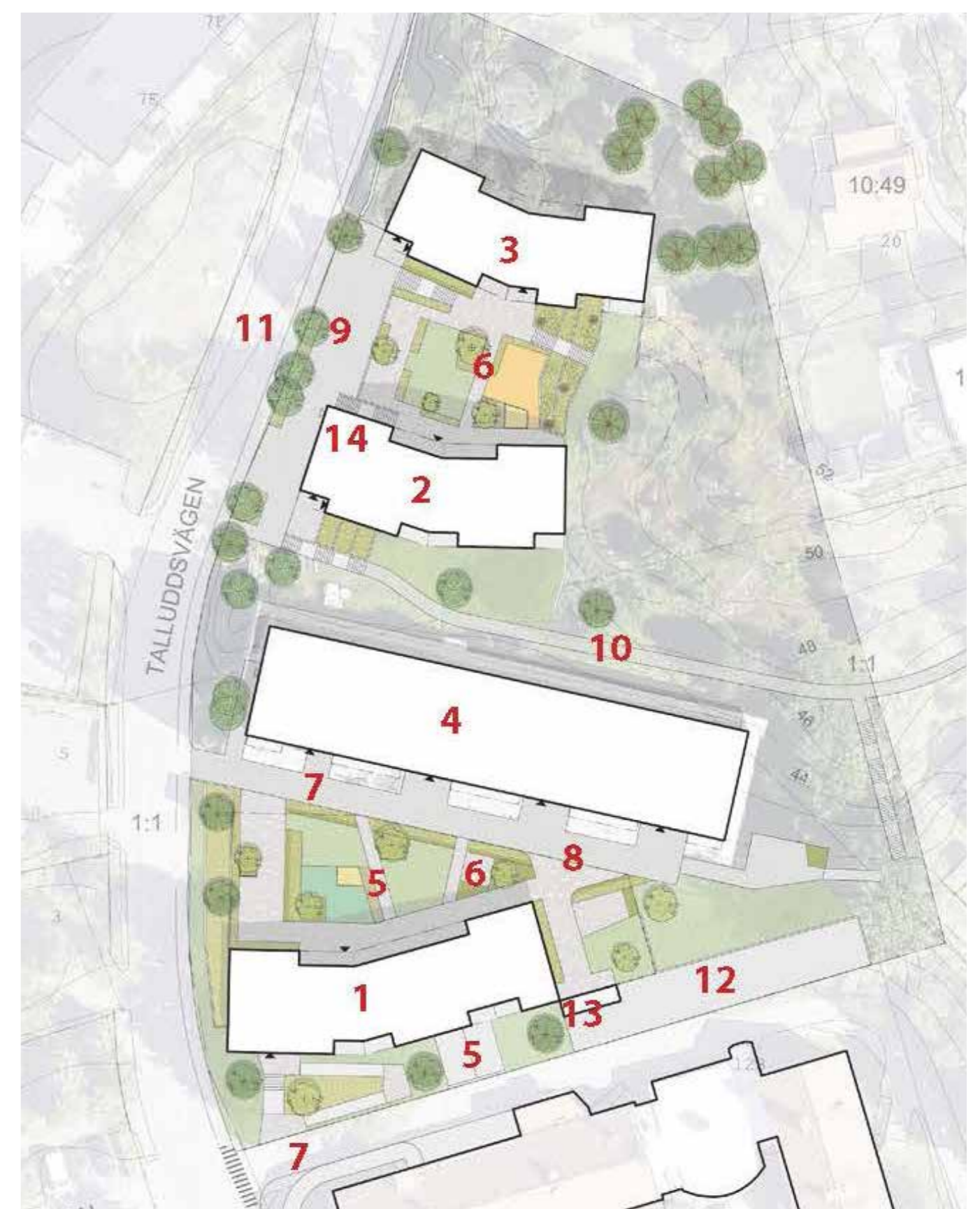
Love Edenberg; 070-4317916, love.edenberg@nacka.se

Välkommen på öppet hus!

Tisdagen den 22 november mellan kl. 17.30-19.30 anordnas öppet hus i seniorcenter Sofiero på Talluddsvägen 12.

Möjlighet finns att diskutera och ställa frågor till de som arbetar med projektet i kommunen.

Till seniorcenter Sofiero tar man sig enkelt med bil och från busshållplatserna Centralplan och Gundersbergsvägen är det en kortare promenad.



1 Ett nytt bostadshus på 3-5 våningar placeras längs Talluddsvägen.

2 & 3 Två nya bostadshus på 3-5 våningar.

4 Befintligt bostadshus.

5 Nytt garage i två våningar. Infart från tvärgata vid äldreboende.

6 Bostadsgårdar, med ny lekplats/grillplats samt uteplatser.

7 Angöring befintligt hus samt bostadshus 1.

8 T-vändplan.

9 Angöringsyta bostadshus 2 & 3 samt angöring sopbil med ny miljöstation.

10 Gångstig mellan husen med access till busshållplats/lokalgata.

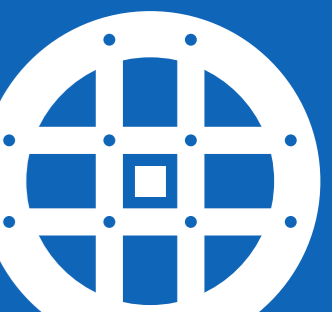
11 Ny placering busshållplats.

12 Ny placering befintliga p-platser längs tvärgata.

13 Miljörum för befintligt hus & hus 1.

14 Miljörum för hus 2 & 3.

Beskuren plankarta. Ej skalenlig.



NYA BOSTÄDER PÅ TALLUDDSVÄGEN

DETALJPLAN FÖR TALLUDDSVÄGEN I BJÖRKNÄS

SAMRÅDSTID MELLAN DEN 15 NOVEMBER OCH DEN 16 DECEMBER 2016



Vy från Talluddsvägens västra sida. Illustration: Krook & Tjäder arkitekter.



Vy från bergsplatan i planområdets östra del. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.

NYA BYGGNADER

De nya husen är placerade med hänsyn till den vinkel som skapas mellan Talluddsvägen och infartsvägen vid äldreboendet. Genom denna placering förhåller sig de nya husen dels till Talluddsvägen och dels till naturområdet i öster. Placeringen bidrar till att öppna upp det befintliga naturstråket mellan hus 2 och det befintliga bostadshuset. Husen är placerade så att de vinklar sig runt den befintliga bergknallen norr om hus 3.

Taken ska vara tvärställda sadeltak så att det sluttar mot villabebyggelsen i öster samt utsikten i väster. Taken ska vara vegetationsklädda för att passa in med naturmarken och för att ta hand om regn- och smältvatten som hamnar på taken.

Utskjutande balkonger och burspråk får inte byggas då det är viktigt att husen behåller sin relativt smala form samt att avståndet mellan husen inte upplevs för tät. Istället föreslås husen ha indragna balkonger längs långsidorna för att klara bullerkraven mot Talluddsvägen.

ANPASSNING TILL BEFINTLIG BEBYGGELSE

De nya husen ska vara terränganpassade och föreslås ha en volym som är anpassad till flerbostadshusen i väster samt till villabebyggelsen i öster. Mot Talluddsvägen föreslås husen vara i fem våningar och mot naturområdet föreslås två till tre våningar.

En kraftig sockelväning markerar mötet med berget och skapar en helhet för de tre nya husen samt det befintliga flerbostadshuset. 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. De nya husens vinklade form gör att avståndet till detta befintliga hus varierar mellan 12-24 meter.

BOSTADSGÅRDAR

Bostadsgårdar skapas mellan hus 1 och det befintliga huset (södra gården) samt mellan hus 2 och hus 3 (norra gården). Hus 1 och det befintliga huset har entréer direkt mot gården. Under gården ligger parkeringsgaraget i två plan. Ytan ovanpå bostadsgården ska vara planterbar.

Den norra gården, mellan hus 2 och 3, är upphöjd och ligger på motsvarande våningsplan 1. Hus 2 och 3 har entréer direkt mot gården. Gården kan även nås via trappor från Talluddsvägen. Under gården föreslås parkeringsplatser. Båda gårdarna avses få en tydlig trädgårdskaraktär i kontrast till naturmarken.

Bostadsgårdarna föreslås förses med lektytor, uteplatser och trädplanteringar. Öster om hus 2 och 3 föreslås ett orört naturområde på allmän plats. Planområdet förbinds med bostadsområdet i öster genom en gångstig mellan befintligt bostadshus och hus 2 i östvästlig riktning.

PARKERING

Behovet av bilparkeringsplatser för de nya husen är 48 stycken, inklusive besöksparkering, enligt kommunens rekommenderade parkeringstal för zon B. Därmed behöver totalt 69 parkeringsplatser, inklusive befintlig parkering, anordnas. Parkering föreslås i största möjliga mån samlas i en garageanläggning under hus 1, och nås via befintlig angoringsväg. Det föreslagna garaget inrymmer 64 parkeringsplatser. Övriga 5 parkeringsplatser föreslås i anslutning till hus 2 och 3. Tillgängliga parkeringsplatser för rörelsehindrade kan vid behov anordnas inom dessa parkeringsytor. I samband med exploateringen kommer 10 markparkeringsplatser som idag nyttjas av äldreboendet att flyttas cirka 50 meter österut inom fastigheten Björknäs 1:52.

Merparten av de boendes cykelparkering avses ordnas i cykelförråd på entréplan i hus 2 och 3 samt på bottenplan i hus 1. Utöver detta möjliggörs en fördubbling av antalet cykelparkeringsplatser utomhus i och med att tre nya cykelparkeringssytor anordnas i anslutning till byggnadernas entréer. Totalt kan 102 nya cykelparkeringsplatser tillskapas vilket motsvarar kommunens rekommenderade cykelparkeringstal på 2,0 cykelplatser per lägenhet.

TRAFIK

Ett miljörum föreslås utanför hus 1 som ska nås med sopbil från infartsvägen vid äldreboendet Sofiero. Infartsvägen används redan idag av sopbilar som hämtar sopor från seniorboendet inom Rikshems fastighet Björknäs 1:4. För boende i hus 2 och 3 föreslås ett miljörum i hus 2. Miljörummet nås med sopbil från angoringsytan.

I detaljplanen föreslås att vägen som fortsätter öster om seniorboendet omvandlas från allmän mark till kvartersmark så att vägen får planstöd. Det betyder att detaljplanen bekräftar den befintliga användningen av vägen.

Befintligt bostadshus i planområdet nås via nuvarande infartsväg söder om huset, som föreslås vara kvar. Vid det befintliga huset kommer det att vara möjligt att köra fram till husets alla entréer med värdmönjlighet mellan befintligt hus och nordöstra gaveln på hus 1.

PÅVERKAN NATURMARK & VÄXTLIGHET

Öster om hus 2 och 3 föreslås ett orört naturområde med bibehållen hällmark och träd. Naturområdet nås genom gångstigen mellan befintligt hus och hus 2. Cirka tio särskilt bevarandevärda träd kommer att fallas i samband med exploatering, däribland den tall som har uppvisat spår av reliktbocken. Därutöver kommer cirka 20-30 träd, främst tallar, behöva tas ned.

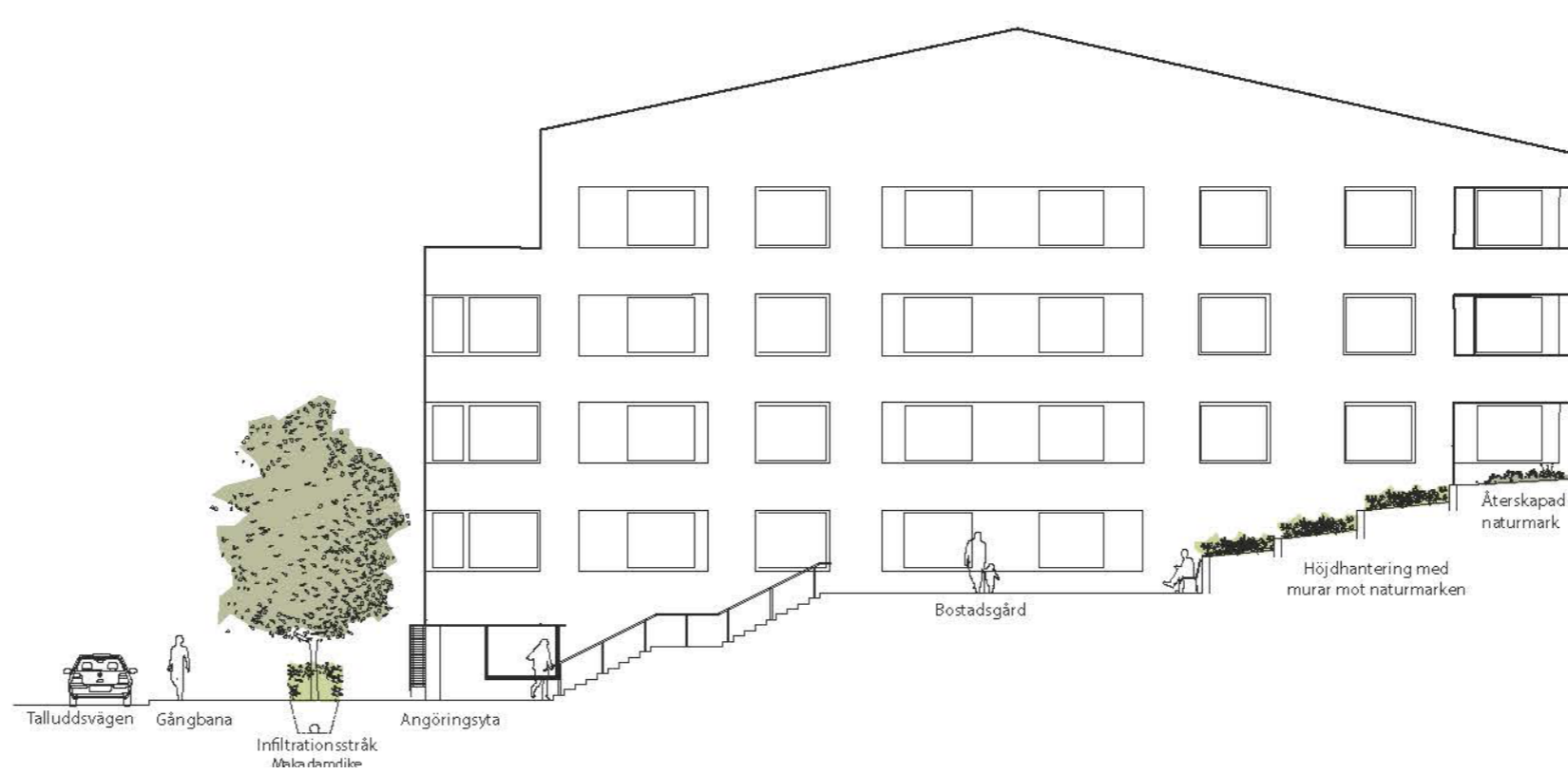
Avverkningen av de värdefulla träden bedöms främst ge en lokal påverkan, som dock skulle kunna ge ökade effekter över tid beroende på hur trädbeståndet i närområdet påverkas av andra åtgärder.

Plantering av träd föreslås på gårdar, längs Talluddsvägen, på naturmark samt inom övrig kvartersmark. Kompensationsåtgärder i samband med exploatering- en regleras i ett exploateringsavtal.

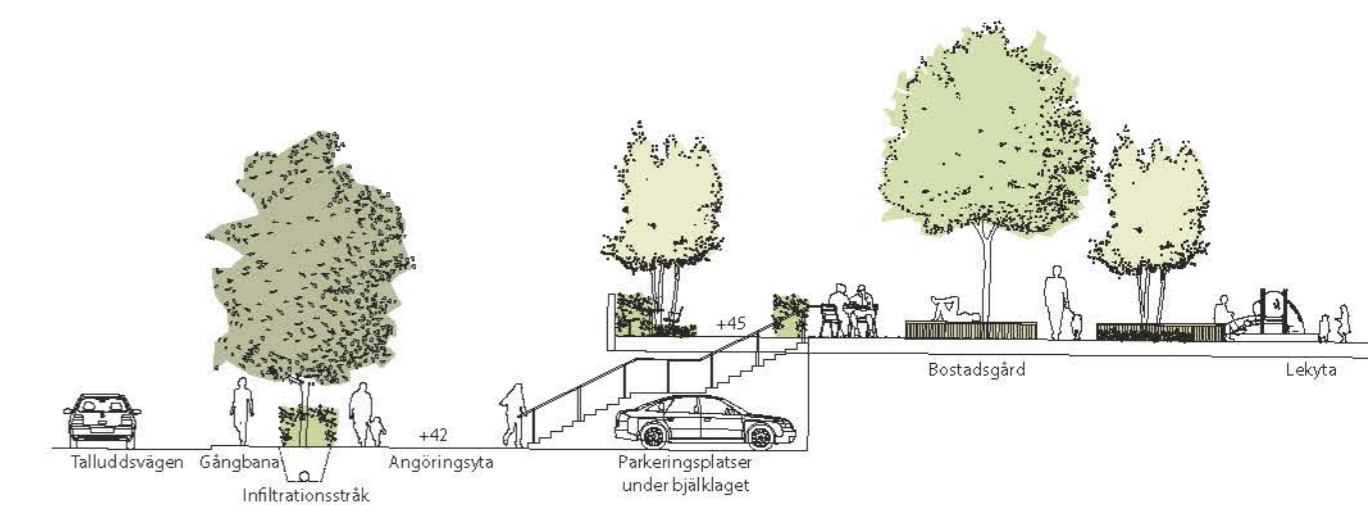
SOCIALA KONSEKVENSER

Attraktiva bostäder och en välutformad 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 51 nya lägenheter kan byggas med hyresrätter som föreslagna upplåtelseform. Utbyggnaden är ett positivt tillskott för Nackas bostadsförsörjning och ett led i att nå de långsiktiga tillväxtmålen. Planen bidrar till att uppnå kommunens mål om att minst en tredjedel av bostäderna som byggs ska upplåtas med hyresrätt.

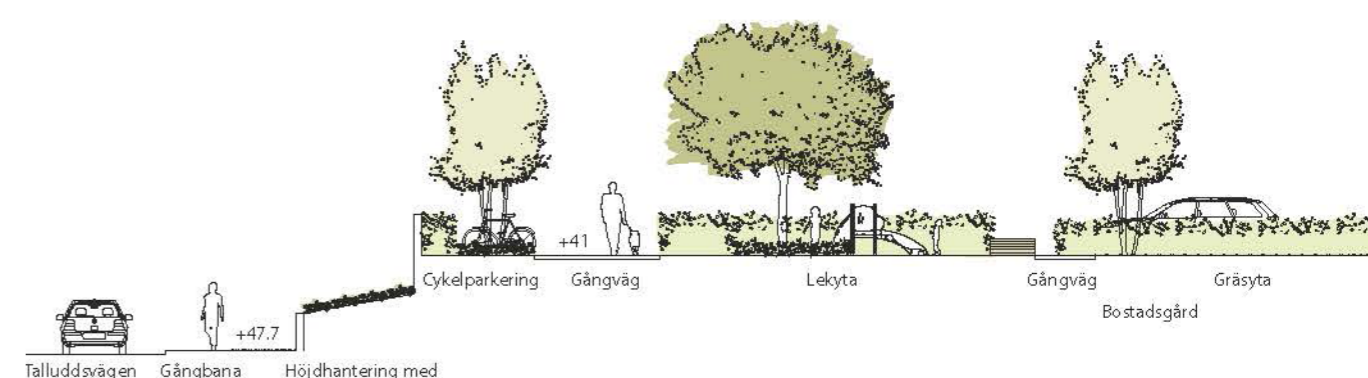


Sektion A-A1, nära bostadsgården mellan bostadshus 2 och 3 Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.



11

Sektion B-B1, bostadsgård mellan hus 2 och 3. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.



Sektion D-D1, bostadsgård mellan hus 1 och befintligt bus. Illustration: Archus/Krook & Tjäder arkitekter.

