

STARTPROMEMORIA
Talluddsvägen-Björknäs

Dnr KFKS 2015/21-214
Projekt 9433

Talluddsvägen-Björknäs

Stadsbyggnadsprojekt för Talluddsvägen, Björknäs 1:52 m fl, Björknäs i kommundelen Boo,
Nacka kommun



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

I Sammanfattning

Syftet med projektet är att komplettera kvarteret Talluddsvägen 14 med ytterligare flerbostadshus cirka 50-60 lägenheter samt att förbättra standarden på Talluddsvägen. Kvarteret är beläget på Talluddsvägen i Björknäs. På fastigheten Björknäs 1:52 finns idag ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. Området är kuperat och består främst av berghällar och tallar och annan vegetation på en liten plåtå. Fastigheten Björknäs 1:52 ägs av Diligentia och Björknäs 10:1 ägs av Nacka kommun. Delar av detaljplanens genomförande kräver kommunal markanvisning. I och med planarbetet bör Talluddsvägen förbättras eftersom denna har låg standard genom enkelsidig och smal gångbana samt bristfälliga busshållplatser som saknar både ficka och perrong. Hänsyn ska tas och dialog föras med boende och verksamma i närområdet.

2 Projektets syfte och mål

Projektets övergripande syfte är att

- komplettera området med fler bostäder i nya flerbostadshus i enlighet med översiktsplanens intentioner
- ny bebyggelse och parkering placeras och utformas med hänsyn till kulturmiljö, naturvärden och befintlig bebyggelsestruktur
- skapa förutsättningar för en förbättrad standard på Talluddsvägen så att säkerheten ökar

Projektets mål är att

- tillse att fler lägenheter uppförs i området
- lösa parkeringsfrågan i garage, på kvartersmark inom fastigheten
- utreda möjligheten att anlägga nya gångbanor och förbättra busshållplatser

Nacka kommun har tagit fram riktlinjer för hållbart byggande som beslutades av miljö- och stadsbyggnadsnämnden i november 2012. Syftet med riktlinjerna är att öka hållbarheten i stadsbyggnandet och underlätta uppföljningen av prioriterade hållbarhetsområden. Prioriteringen av målområden har gjorts i dialog med fastighetsägaren/exploatören och utifrån vad som kan komma att bli utmaningar i det kommande planarbetet. För detta stadsbyggnadsprojekt har följande mål satts upp:

- Hållbart resande
- Dagvatten som renas och infiltreras
- En god ljudmiljö

På grund av låg standard med bristande säkerhet på Talluddsvägen kan förutsättningarna för kollektivtrafikresor öka. Det tunna jordlager som bedöms finnas inom planområdet kräver särskilda åtgärder för lokalt omhändertagande av dagvatten. Befintlig bebyggelsestruktur med bostadshus tvärställt mot gatan innebär att bostäderna exponeras

för trafikbuller från två sidor, vilket kräver särskild eftertanke i utformning av tillkommande bebyggelse.

3 Förutsättningar

3.1 Läge och nuvarande förhållanden

Fastigheten är belägen i anslutning Talluddsvägen i Björknäs. På fastigheten Björknäs 1:52 finns ett flerbostadshus med hyresrätter i fyra våningar. På husets sydsida finns markparkering. Norr om Björknäs 1:52 finns ett kommunalt ägt naturområde (parkmark i gällande plan), beläget på fastigheten Björknäs 10:1. Området är kuperat och består främst av berghällar, tallar och annan vegetation på en liten platå. Höjdskillanden mellan Talluddsvägen och platån är cirka 6 meter och sluttningen fortsätter sedan upp mot villaområdet lite längre österut. Från platån har man utsikt mot Skuresundet västerut. Längs Talluddsvägens östra sida finns en enkelsidig gångbana och en busshållplats. Den allmänna gatan ligger delvis på privat mark. Planområdet begränsas i söder av äldreboendet Sofiero, i väster av Talluddsvägen, i norr av friliggande villor och i öster av radhus. Äldreboendet Sofiero nyttjar mark inom Björknäs 1:52 för parkering. De båda norra hörnen på befintligt flerbostadshus (Björknäs 1:52) står på kommunens fastighet (Björknäs 10:1) eftersom ingen fastighetsreglering gjorts enligt stadsplanens förslag.

Området är anslutet till kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Endast fastigheten på Björknäs 1:52 är ansluten till vatten- och avloppsnätet. Kommunens dagvattenpolicy och dagvattenstrategi ska följas. I och med förtätning bör nuvarande kapacitet för befintliga servisledningar ses över.

3.2 Projektområdets preliminära avgränsning

Planområdet är lokaliserat intill Talluddsvägen i Björknäs och omfattar fastigheten Björknäs 1:52, 10:1 och 1:1.

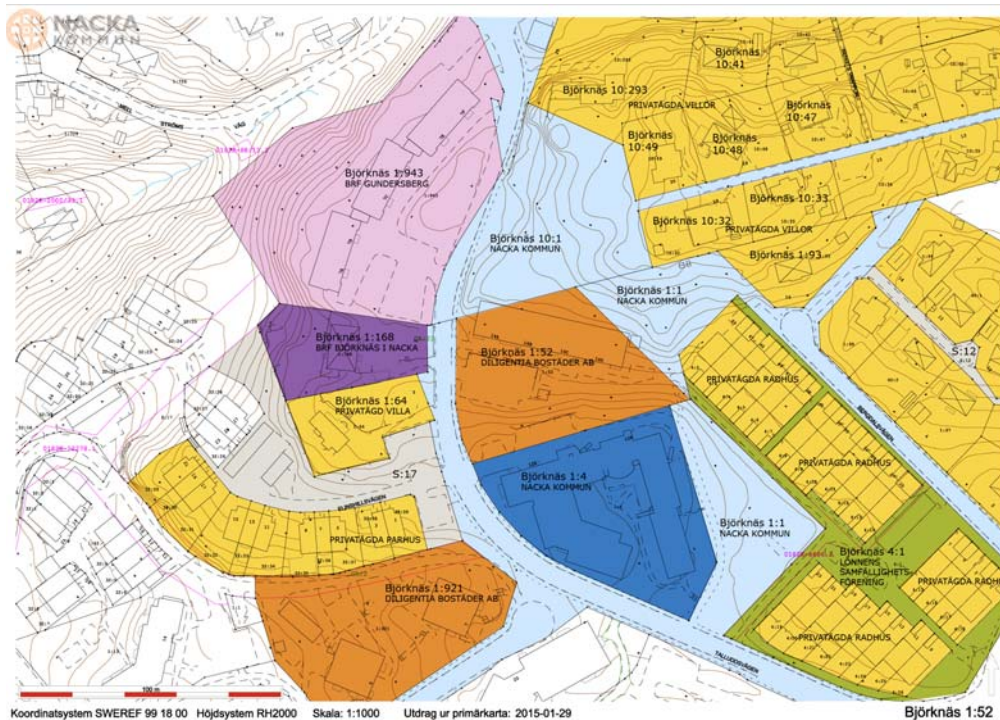


Bild över markägoförhållanden i området.

Kartan nedan visar ungefärlig avgränsning, exakt avgränsning bestäms under arbetets gång.



Detailplanens preliminära avgränsning.

3.3 Sökandes förslag

Diligentia bostäder AB vill genom sitt förslag förtäta bostadsbeståndet i Björknäs och utveckla fastigheten Björknäs 1:52 och 10:1. Sökande önskar utveckla fastigheten med ett flerbostadshus söder om befintligt bostadshus i slänten mot äldreboendet Sofiero. Befintlig parkeringsplats ersätts med parkeringsgarage under den nya byggnaden.

Den kommunala marken inom Björknäs 10:1 bedöms kunna bebyggas med ett par mindre flerbostadshus. Behovet av bilparkering kan antingen tillgodoses genom en gemensam parkeringsanläggning söder om det befintliga flerbostadshuset, eller i två separata anläggningar. Bebyggelsens placering och orientering behöver utredas, men kan tänkas utgå från det befintliga lamellhuset för att skapa en tydlig bebyggelsestruktur med en utvecklad

relation till gatan. Diligentia bostäder AB vill även på bergknallen skapa trivsamma vistelseytor för de boende.

3.4 Historik

Nacka kommun mottog den 21 februari 2012 en begäran om planbesked för fastigheterna Björknäs 1:52 och del av 10:1 och 1:1 på Talluddsvägen i Björknäs från Diligentia bostäder AB som på begäran kompletterades i december samma år. Fastigheten Björknäs 1:52, Talluddsvägen 14 A-D ägs av Diligentia bostäder AB. 2013-03-20 § 83 gav miljö- och stadsbyggnadsnämnden Nacka kommun ett positivt planbesked att påbörja planarbetet.

3.5 Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

3.5.1 Översiktsplan 2012

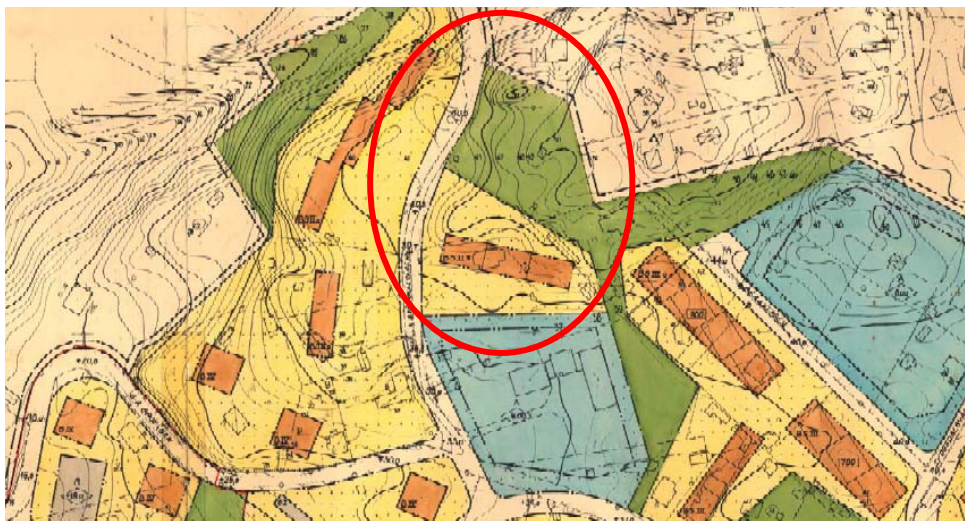
I Nackas översiktsplan från 2012 är område lämpligt för förtätning. Översiktsplanen pekar ut Björknäs centrums närområde som medeltät stadsbebyggelse där cirka 100 nya bostäder kan byggas fram till 2020.

3.5.2 Kulturhistoriska intressen

Området är inte utpekat i kommunens kulturmiljöprogram men i planområdet finns högkvalitativ bostadsbebyggelse som sökande behöver förhålla sig till i fråga om skala och form för att smälta in och för att inte förstöra utblickar.

3.5.3 Gällande detaljplaner

För fastigheten Björknäs 1:52 och parkmarken norr om denna (Björknäs 10:1) gäller stadsplan 70 som vann laga kraft 1963. Markanvändningen är kvartersmark för flerbostadshus och parkmark. Nuvarande byggrätt är uppfylld, fastighetsindelningen avviker dock från stadsplanen. Österut gäller detaljplan 301 som vann laga kraft 2002 och stadsplan 274 som vann laga kraft 1974.



Gällande plan stadsplan 70, planområdet markerat med ring.

4 Om projektet

Då den aktuella plasten ligger i gränzonen mellan olika typer av bebyggelse är frågan om skala komplicerad, men ger även vissa gestaltungsfrigheter. Även plastens topografi är komplicerad. Planenheten bedömer att en förtätning i form av nya flerbostadshus i den omfattning som beskrivs i start-PM kan prövas och att bebyggelsens läge i förhållande till omkringliggande bostäder, topografin, samt en bra parkeringslösning är avgörande för projektet.

Detaljplaneområdet omfattar kommunalägd mark som ska prövas för bebyggelse. Avsikten är att denna mark ska anvisas till en exploitör efter att detaljplanen varit ute på samråd. Formerna för markanvisning kommer att arbetas fram under processens gång.

Genomförandet förutsätter ett intrång i parkmarken. I det fortsatta arbetet ska stor vikt läggas vid bebyggelsens terränganpassning och anslutning mot befintlig väg.

4.1 Detaljplan

Detaljplaneförslaget bedöms inte strida mot översiktsplanen och vidare bedöms det inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Upprättande av förslag till detaljplan föreslås prövas med ett standardförfarande.

Några av de frågor som kommer att studeras och/eller utredas vidare i det kommande detaljplanarbetet är:

- Placering, orientering, volym och gestaltning av tillkommande bebyggelse med hänsyn till omkringliggande bebyggelse.
- Parkeringsutredning.
- Inventering av värdefulla träd och hållmark.
- Projektet förutsätter markanvisning.
- Tillgänglighet för rörelsehindrade till bostadsgård, parkeringsanläggning och avfallshantering.
- Utformning av gångbanor och busshållplatser.
- Utformning av maskinellt avfallssystem för minst fraktionerna mat- och restavfall. Idag i området finns botten tömmande behållare, varför även de tillkommande byggnaderna bör förses med samma insamlingssystem.
- Angöringslösning för sophämningsfordon.

4.2 Plangenomförande

Detaljplaneförslaget bedöms medföra vissa mindre åtgärder på kommunal mark. Förbättringsåtgärder på Talluddsvägen kan bli aktuella, beroende på hur projektet utvecklas under detaljplanarbetet. Detta kan exempelvis innefatta förbättrad gångbana och busshållplats. Angöring från Talluddsvägen till den nya exploateringsfastigheten måste lösas. Förrättningsåtgärder kommer att krävas för detaljplanens genomförande, däribland reglering av fastighetsägarförhållanden som idag inte överensstämmer med markanvändningen och gällande detaljplan.

Genomförandet regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5 Ekonomiska konsekvenser

Exploatören tillika beställaren av detaljplanen bekostar sin andel av detaljplanearbetet och erforderliga utredningar. Kostnaderna regleras i upprättat detaljplaneavtal innehållande budget för detaljplanearbetet.

Exploatören ansvarar för sin andel av kostnaderna förknippade med detaljplanens genomförande. Med detta avses kostnader förenade med utbyggnaden inom kvartersmark liksom eventuella nödvändiga åtgärder på allmän plats till följd av genomförandet av planen. Kostnaderna regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen, se vidare nedan.

5.1 Kostnad för allmänna anläggningar

Kommunen projekterar och utför de allmänna anläggningar och åtgärder med tillhörande omfattnings- och utförandebeskrivning som kan behövas för planens genomförande. Exploatören ska betala sin andel av de faktiska kostnaderna för administration, projektering och utbyggnad av dessa anläggningar genom ett exploateringsbidrag till kommunen.

5.2 Exploateringsavtal och markanvisningsavtal

Ett exploateringsavtal som reglerar fastighetsrättsliga frågor och ekonomiska ersättningar mellan kommunen och exploatören kommer att träffas och antas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.

Ett markanvisningsavtal beträffande exploaterbar kommunal mark inom detaljplanen kommer att tecknas mellan kommunen och den byggherre kommunen utsett.

5.3 Preliminär projektkalkyl

Då projektet är i mycket tidigt skede har ännu ingen uppskattning av kommunens eventuella investeringsutgifter förknippade med projektet gjorts. De kommunala investeringarna förväntas dock täckas av inkomster från markförsäljning och exploateringsbidrag från exploatören.

6 Tidplan

Detaljplanering	2015-2017
Samråd	kvartal 2, 2016
Granskning	kvartal 4, 2016
Antagande	kvartal 2, 2017
Laga kraft	kvartal 3, 2017

Genomförande	2017-2019
--------------	-----------

7 Arbetsätt

För att klara produktionen av den ökade mängden detaljplaner som behöver tas fram under de närmaste åren utnyttjar planenheten konsultstöd i olika former. Detta projekt ingår i den gruppen av projekt som hanteras av en konsultgrupp från Sweco. Konsulterna driver planarbetet relativt självständigt under planenhetens ledning för att avlasta en större del av organisationen.

Angela Jonasson
Tillförordnad planchef

Lena Nordenlöw
Projektledare, plan

Ulf Crichton
Exploateringschef

Björn Bandmann
Projektledare, exploatering