

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Natasa Stankovic
Planarkitekt
natasa.stankovic@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-01-03

Sida
1 (5)

Diarienummer
KSM 2021-1438-068

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag och beslut om samråd för Hällebo, Näsby 4:221

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Hällebo, Näsby 4:221 med standardförfarande.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut föreslagen detaljplan för Hällebo, Näsby 4:221, för samråd.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om planuppdrag och beslut om samråd för en dagverksamhet i Trollbäcken, Hälleforsvägen 3 i Tyresö. Syftet är att göra det möjligt att driva en dagverksamhet inom fastigheten samt skapa en detaljplan med en flexibel markanvändning och byggrätt som är lämpligt för fastigheten (det vill säga fler användningsområden och ökad byggrätt).

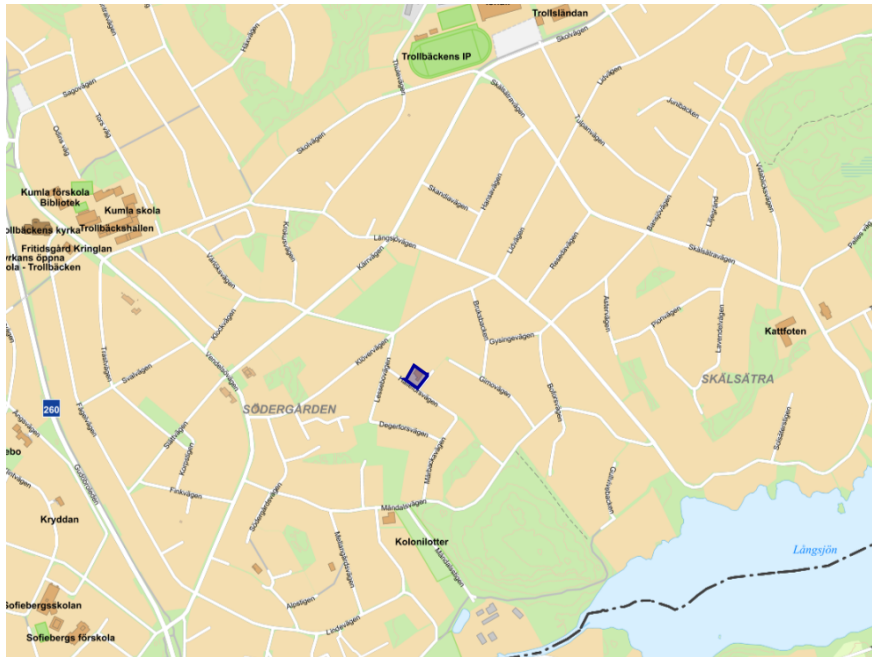
Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Planarbetet finansieras via medel från medelsreserven, eftersom kostnader för detaljplaner för verksamhetsfastigheter kommer att behandlas på samma sätt som förstudiepotten.

Beskrivning av ärendet



Ortofoto med fastigheten Näsby 4:221 markerad i blå färg.



Översiktskarta med fastigheten Näsby 4:221 markerad i blå färg.

Bakgrund

Dagverksamhet för personer med kognitiv sjukdom (demens) är en biståndsbedömd insats inom äldreomsorgen. I kommunen finns det ett behov för att ha dagverksamhet i fler kommundelar. Långsiktigt skulle en enhet belägen i Trollbäckens skapa en fördelaktig och bredare spridning av insatsen i kommunen, med lägre transportkostnader och mindre miljöpåverkan. Fastigheten är belägen i nära anslutning till kollektivtrafik.

I lokalbehovsunderlag till äldre- och omsorgsnämndens anläggnings- och lokalförsörjningsplan är behovet av dagverksamhet specificerat och planen är godkänd av kommunstyrelsen.

Hällebo är lämplig som en permanent lösning för dagverksamhet då lokal och läge är väl anpassat för verksamhetens behov. Samt att kommunen äger fastigheten som idag står tomställd och outnyttjad. Fastigheten är belägen i ett lugnt villaområde med tomt och goda förutsättningar för aktiv utevistelse.

Syftet är att göra det möjligt att driva en dagverksamhet inom fastigheten samt skapa en detaljplan med en flexibel markanvändning och byggrätt som är lämpligt för fastigheten (det vill säga fler användningsområden och ökad byggrätt).

Beskrivning av platsens förutsättningar

Fastigheten ligger cirka 50 meter söder från Vårloksparken samt cirka en kilometer från Trollbäckens centrum där omkringliggande område på sikt ska

utvecklas med närservice och ny bostadsbebyggelse. Området har god tillgång till kollektivtrafik, förskolor, skolor och handel samt teknisk försörjning. Grannfastigheterna i området består av friliggande villor i 1-2 våningar med sadeltak och inredd vindsvåning.

Inom fastigheten Näsby 4:221 finns idag en villa och två komplementbyggnader. Fastigheten är 1 107 kvm stor och relativt flack med gräsytor och planterade träd. Marken består av postglacial lera. Den befintliga villan och komplementbyggnaderna är belägna på fastighetens norr-östra del.

Fastigheten är kommunalägd.

Tidigare ställningstaganden

Kommunens gällande översiktsplan och riksintressen

Fastigheten är utpekad som medeltät bebyggelse, vilket definieras som tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus som dominerar. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet.

Området omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden eller riksintressen.

Gällande detaljplan

För fastigheten Näsby 4:221 gäller aktuell detaljplan, nr 59:

- Detaljplan för en del av Kumla trädgårdsstad Södergården som vann laga kraft 1952.
- Planbestämmelserna medger (BF) mark för bostadsändamål i fristående byggnadssätt och (Iv) antal våningar. Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. I området får endast ett fristående hus och ett garage eller en mindre gårdsbyggnad uppföras. Bostadsbyggnaden får uppföras i en våning med inredd vind och högst två lägenheter får finnas. Högsta byggnadshöjden får vara 4,5 meter och 1/7 av tomtytan får bebyggas. Garage eller annan friliggande gårdsbebyggelse med sammanlagd yta om högst 30 kvadratmeter får uppföras.

Genomförandetiden för planen har gått ut vilket möjliggör upprättandet av en ny detaljplan.

Prövning av barnets bästa

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnens bästa inte planeras genomföras. En prövning av barnens bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska göras i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Beslut om betydande miljöpåverkan fattas i samband med beslut om samråd.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske enligt standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 januari 2022.

Beslut om planuppdrag och
beslut om samråd

Stadsbyggnadsutskottet, den 26 januari 2022

Beslut om granskning

tidigast Q2 2022

Beslut om antagande

tidigast Q3 2022

Laga kraft

tidigast Q4 2022

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av till exempel överklaganden eller oförutsedda händelser.

Finansiering, avtal och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras via medel från medelsreserven, eftersom kostnader för detaljplaner för verksamhetsfastigheter kommer att behandlas på samma sätt som förstudiepotten.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanearbetet. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Trollbäcken bedöms förbli en grön och lummig villastad. Ett socialt hållbart perspektiv kan uppnås genom att en dagverksamhet i området stärker och kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen som till stor del består av villabebyggelse. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Initialt bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på barns livsmiljö.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Flexibel markanvändning och byggrätt som är lämpligt för fastigheten ska studeras vidare.
- Tillgänglighet, angöring och parkering till dagverksamhet behöver säkerställas.
- Dagvattenhantering ska utredas och säkerställas.