

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Christina Bolinder  
Planarkitekt  
08-578 291 65  
[christina.bolinder@tyreso.se](mailto:christina.bolinder@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse

**Datum**  
2023-09-25

**Sida**  
1 (5)  
**Diarienummer**  
KSM-2023-109-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## **Planbesked för fastigheterna Näsby 43:1 och Näsby 114:1**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet**

1. Positivt planbesked ges för att pröva möjligheterna till att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1.
2. Avgift enligt gällande plan- och bygglovstaxa för planbesked motsvarande kategori 1 tas ut. Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Rune fjärd  
Kommundirektör

Johan Bergman  
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

### **Sammanfattning**

Fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1 ligger utmed Tegvägen som angränsar till Gudöbroleden i Trollbäckens södra del, i närheten av Haninge kommun.

Tegfas AB ansökte om planbesked i augusti 2023, för fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplaner för att möjliggöra flerbostadshus.

Inom området finns ett bostadshus och en byggnad med både bostad och lokal i två våningar. Bebyggelsen är uppförd under 1930-talet.

Ny byggnad behöver förhålla sig till angränsande bebyggelse, utbyggnad av Gudöbroleden, risk för farligt gods, dagvatten och skyfall.

Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse. Utmed Gudöbroleden, som är en sekundär led för farligt gods, planeras för en framtida stombusslinje och ett regionalt cykelstråk.

Gällande detaljplaners genomförandetid har löpt ut.

En prövning av barnets bästa har gjorts och några risker att diskriminera enskilda eller grupper av barn och ungdomar har inte identifierats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges men att utvecklingen behöver invänta besked om Gudöbroleden som påverkar förutsättningar för tillkommande bebyggelse. Byggnadens höjd behöver förhålla sig till angränsande bebyggelse.

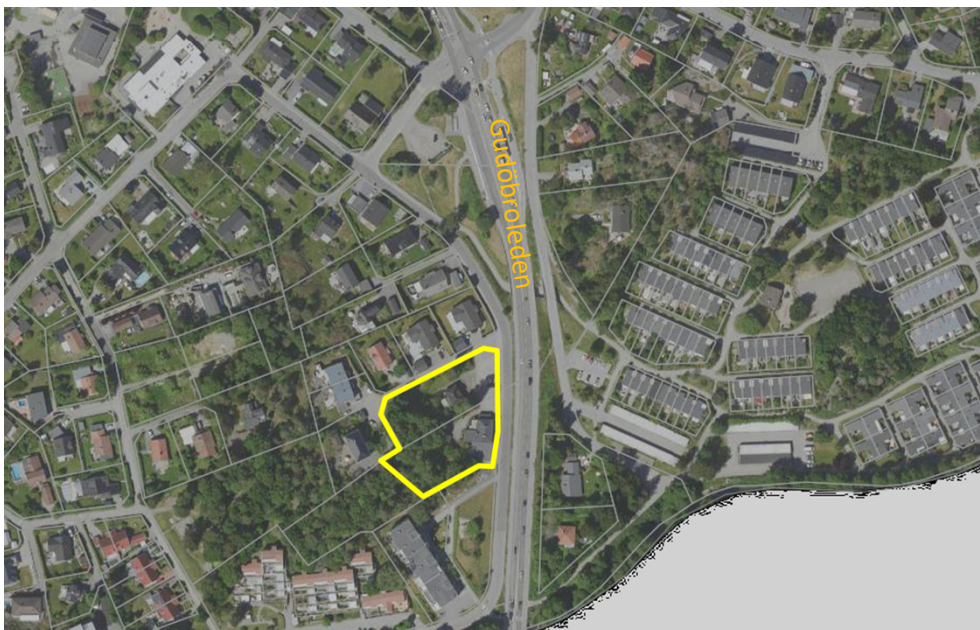
Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tidigast under år 2025.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information.

## Beskrivning av ärendet

### Området

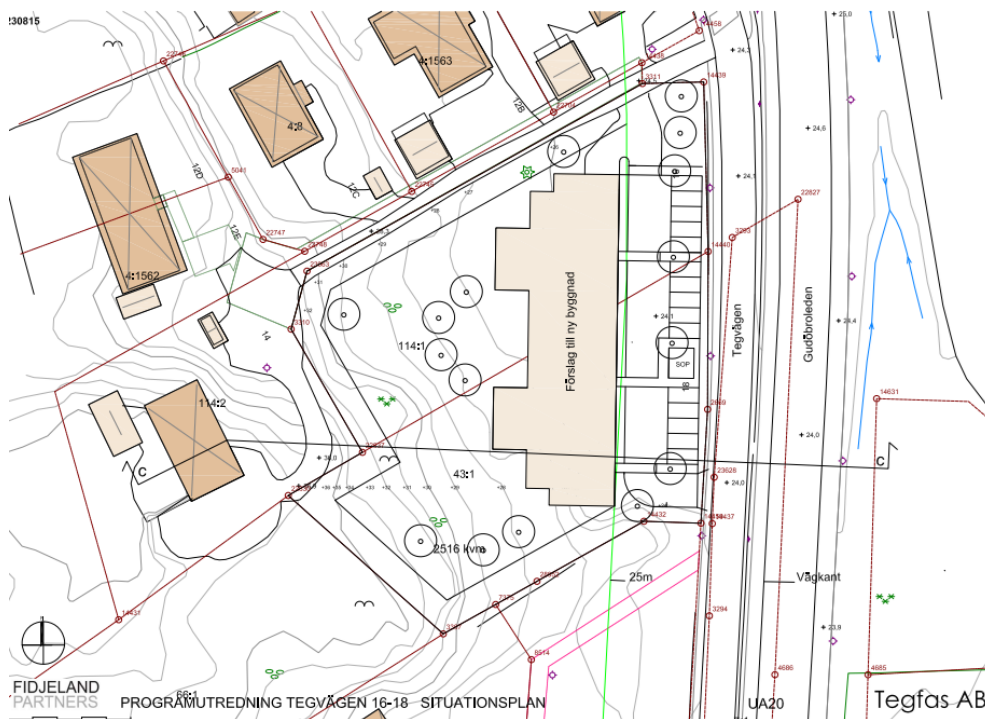
Fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1 ligger utmed Tegvägen som angränsar till Gudöbroleden i Trollbäckens södra del, strax norr om gränsen mot Haninge kommun.



*Ortofoto med fastigheterna är markerade med gul färg.*

## Ansökan med förslag

Tegfas AB ansökte om planbesked i augusti 2023 för fastigheterna Näsby 43:1 och 114:1. Ansökan gäller en ändring av gällande detaljplan för att möjliggöra flerbostadshus.



*Situationsplan med förslagen ny byggnad*

## Platsens förutsättningar



*Befintlig bebyggelse inom fastigheterna*

Inom området finns ett bostadshus och en byggnad med både bostad och lokal i två våningar. Bebyggelsen är uppförd under 1930-talet.

Fastigheterna som är kuperad har en hårdgjord yta närmast Tegvägen och en större grönskande yta som vetter bort från gatan på andra sidan av byggnaderna.

I norr och väst finns villabebyggelse och ett parhus, i sydväst finns en grönyta och ett flerbostadshus i tre och fem våningar. Inom den angränsande fastigheten i söder finns en outnyttjad byggrätt för handel och kontor i två våningar. I öster finns Gudöbroleden som är en sekundär trafikled för farligt gods som kräver skyddsavstånd till ny bebyggelse.

Fastigheterna har skyltläge mot Gudöbroleden. Inom 200 meter ligger Sofiebergsskolan som är en kommunal F-3-skola. Till Trollbäckens kommundelcentrum är det cirka 1,5 kilometer. Busshållplats Sofieberg ligger inom 150–250 meter. Gudöå ligger cirka 100 meter söderut.

Övriga förutsättningar av betydelse för kommande exploatering är dagvatten, skyfall, buller och eventuella kommande åtgärder på Gudöbroleden.

### **Översiktsplan och riksintressen**

Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse. Detta innebär en tätortsmässig karaktär där i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar.

Utmed Gudöbroleden, som är en sekundär led för farligt gods, planeras en framtida stombusslinje och ett regionalt cykelstråk för cykelpendling.

Mindre förtätning i befintlig bostadsstruktur ska bidra till att bebyggelsen varierar och ska tillföra området något nytt värde. Inom fastigheten ska dagvattenhantering, tillgänglighet, parkering, angöring, avfallshantering och en bra utemiljö och gestaltning kunna ordnas.

Området omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden.

Planområdet inrymmer endast riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt.

### **Gällande och pågående detaljplan**

Fastigheten Näsby 114:1 omfattas av gällande detaljplan nr 69 som vann laga kraft 5 maj 1955. Detaljplanen anger friliggande bostadshus i en våning inom Näsby 114:1. Fastigheten Näsby 43:1 och del av Näsby 114:1 omfattas av gällande detaljplan nr 203 som vann laga kraft 16 april 1984. För fastigheterna anger detaljplanen handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för bostadsändamål. Byggnaden kan uppföras i två våningar utan vindsinredning. I

övrigt finns utfartsförbud, mark som inte får bebyggas och mark för uthus och dyl. Det framgår även att särskild uppmärksamhet fordras med hänsyn till vägtrafikbuller. Genomförandetiden för detaljplanerna har löpt ut, vilket möjliggör ändring av dessa.

Inom angränsande detaljplan nr 407 har byggrätten inte nyttjats inom fastigheten Näsby 8:3 som är planlagd för kontor och handel. Här får även restaurang uppföras.

### **Prövning av barnets bästa**

Föreslagen markanvändning påverkar de barn som kommer bo eller besöka området i framtiden. Möjlighet finns att ordna lekutrymme inom fastigheterna avskilt från väg.

Inom 200 meter finns en F–3-skola. Riskhänsyn ska tas till Gudöbroleden som är en sekundär led för farligt gods. Några risker att diskriminera enskilda eller grupper av barn och ungdomar har inte identifierats.

### **Förvaltningens bedömning**

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att ett positivt planbesked kan ges men att utvecklingen behöver invänta besked om Gudöbroledens breddning, angående påverkan på skyddsavstånd till byggnad. Byggnadens höjd behöver förhålla sig till angränsande bebyggelse.

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med standardförfarande. Detaljplanen bedöms kunna påbörjas tidigast under år 2025.

Då byggrätten inom grannfastigheten Näsby 8:3 inte är nyttjad bör möjligheten att samtidigt planlägga den fastigheten, för bostäder, utredas inför ett eventuellt planuppdrag.

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information.

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Bilaga 1. Checklista för en enklare prövning av barnets bästa