

Tyresö kommun

Axel Lindqvist
Planarkitekt

START - PM
2016-08-01
1 (4)

Diarienummer
2016KSM1390

Miljö- och
samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för "Villa Linde", Linde 13:9

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Linde 13:9 "Villa Linde" på Lindevägen i Trollbäcken för att ändra bestämmelsen om störningsskydd. I uppdraget ingår samråd. Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande.

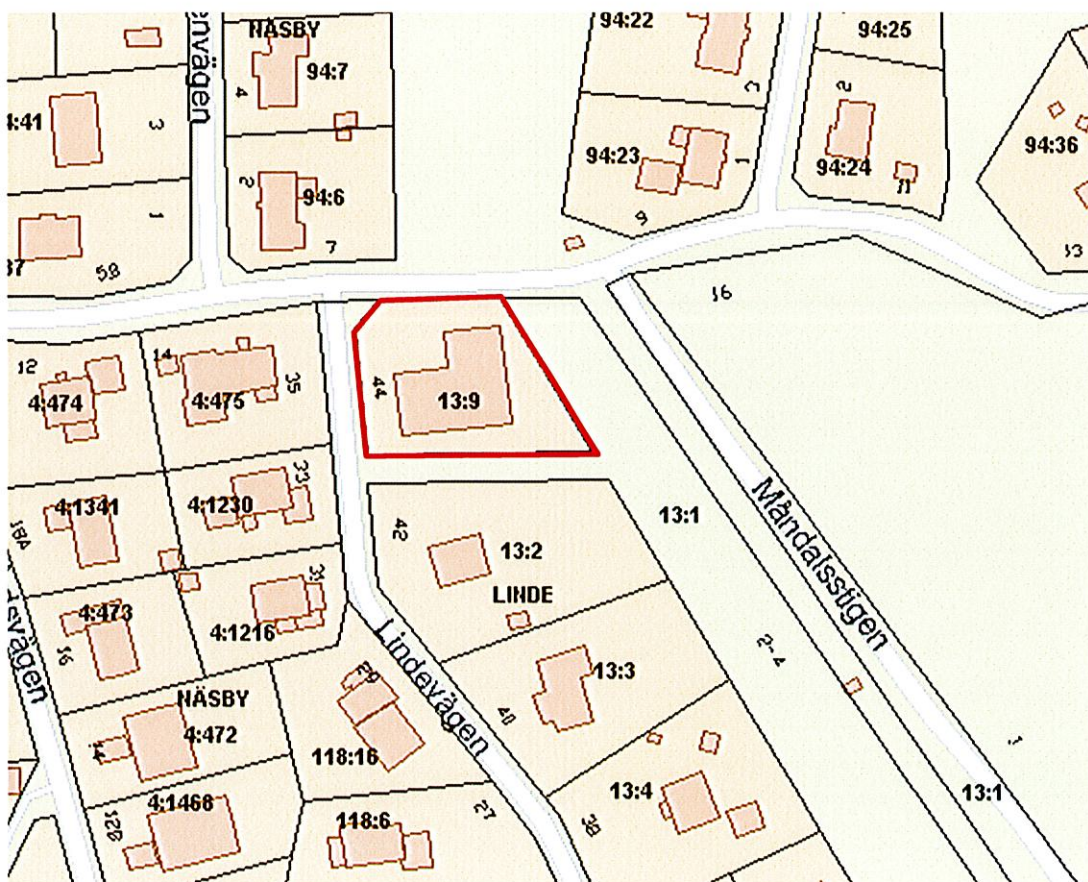
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med MKB bedöms därför inte behöva upprättas i samband med planprocessen.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Axel Lindqvist
Planarkitekt



Planområdets läge markerat i rött.

Beskrivning av ärendet

Gällande detaljplan för fastigheten Linde 13:9 togs fram med syftet att möjliggöra en utökning av fastighetens byggrätt för möjliggöra ett så kallat fullvärdigt boende enligt lagen om särskilt stöd och service till funktionshindrade. En planändring skulle göra det möjligt att bygga om huset till lägenheter och medföra en avsevärt högre livskvalitet för de boende, samt en stor förbättring för personalen. Fastigheten Linde hade sedan tidigare använts som ett gruppboende med mindre omfattning.

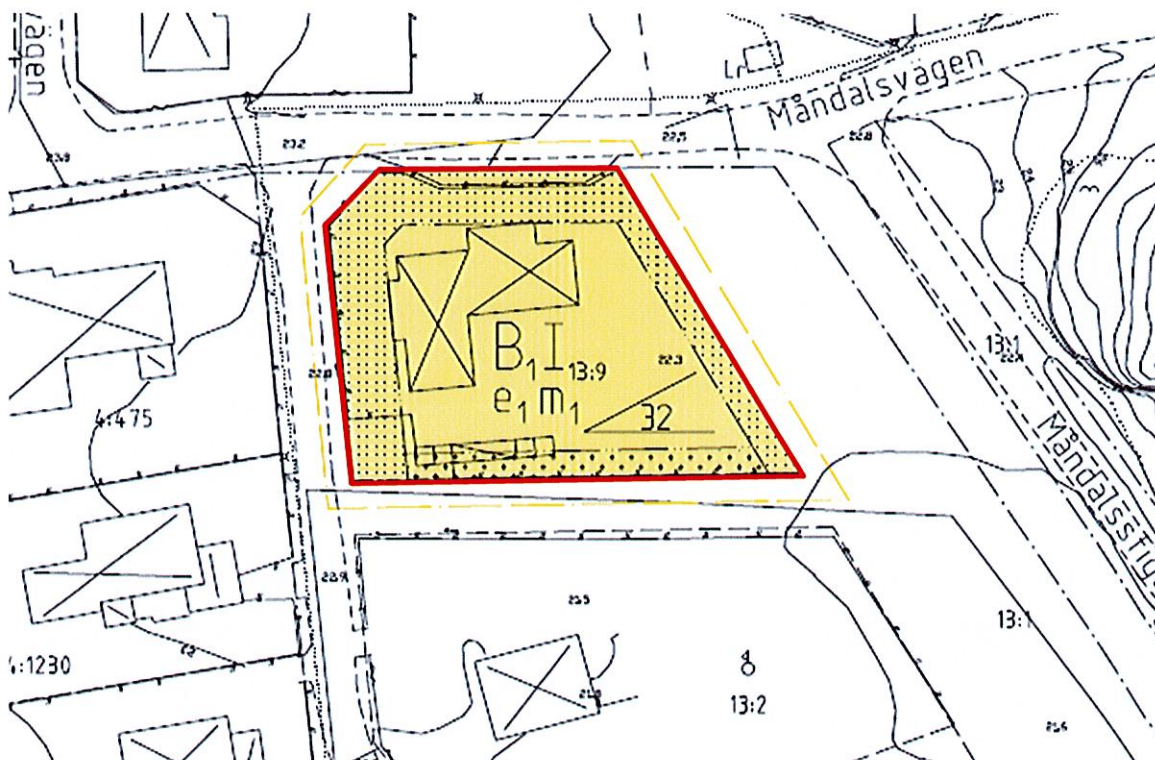
När den gällande plan togs fram önskade närboende och intresseföreningar att någon typ av störningsskydd skulle uppföras mot angränsande villabebyggelse, då man upplevde störningar från verksamheten och var rädd att denna skulle öka i och med den ökade byggrätten.

I ett försök att tillmötesgå grannarna lades en bestämmelse in i planen om att plank skulle uppföras eller byggnad utformas som ett bullerskydd mot den närliggande fastigheten Linde 13:2. Dessvärre utformades bestämmelsen tvingande och med en olycklig formulering.

När planen sedan realiserades, nästan 15 år senare, bidrog bestämmelsen och den nya byggnadens placering att ett bullerplank uppfördes mycket nära de boendes lägenheter, vilket bidrog till en mörk boendemiljö och sämre boendeförhållanden för de boende på Villa Linde.

Förvaltningens kan konstatera att det kring Linde 13:9 inte finns något buller i den mån att en tvingande bestämmelse om störningsskydd behövs, vilket innebär att det inte går att motivera ett krav på bullerplank på fastigheten. Syftet är att genomföra en ändring av detaljplanen som avser att ta bort bestämmelsen, eller ändra bestämmelsen kring störningsskydd, för att skapa bättre boendeförhållanden för de boende på Villa Linde. Utformningen av eventuella staket och insynsskydd bör utformas i en dialog mellan de boende och kommunen.

Kommunen är ägare till aktuell fastighet. Inom fastigheten har det tidigare planerats för bostäder samt varit ett gruppboende av den gamla normen. Närområdet består av friliggande villor i varierande storlek samt närliggande natur och parkområden.



Utsnitt från gällande detaljplan, 317 – Villa Linde. Gult visar område för bostäder för omsorgsboende. Planområdet är markerat i rött.

Fastigheten är i gällande detaljplan planlagt för bostäder för omsorgsboende och strider inte mot gällande översiktsplan.



Bullerplanket som uppförts i enlighet med detaljplanen ligger i nära gräns med de boendes uteplatser och bidrar till en sämre boendemiljö.

Fastigheten är lokaliserad bland befintlig bebyggelse och har en area på 1379 kvm. Planområdet angränsar till gata på västra och norra sidan och natursläpp på östra och södra sidan. Närmst liggande grannfastighet ligger söder om natursläppet. Det är på den södra delen av planområdet som bullerplanket har uppförts..

Markägförhållanden

Fastigheten Linde 13:9 ägs av kommunen.

Planförfarande

Planarbetet sker med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidplan

Planarbetet kan påbörjas under tredje kvartalet 2016.

Byggherre

Tyresö kommun

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Det ska utredas hur staket eventuella insynsskydd kan utformas i dialog med boende på Villa Linde och omgivande grannar.

Slutsats

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Linde 13:9. Syftet med ändringen av planen är att ta bort bestämmelsen kring störningsskydd då befintligt buller inte ställer laga krav på bullerplank. Planarbetet kan ske med ett begränsat standardförfarande.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med MKB bedöms därför inte behöva upprättas i samband med planprocessen.