

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-02-08

1 (3)

Diarienummer

2017 KSM 0715

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om granskning av detaljplan för del av Hanviken 2:1, bostäder vid Stjärnvägen

Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet godkänner granskningshandlingarna för detaljplan del av Hanviken 2:1, bostäder vid Stjärnvägen.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 1 september 2017 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till detaljplan för del av Hanviken 2:1, samt att skicka förslaget på samråd. Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en till två våningar för serviceboende i kommunalt behov med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen planeras inrymma 7 lägenheter. Planarbetet bedrivs med standardförfarande, är förenligt med gällande översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Förslaget

Förslaget innebär att det ska byggas ett serviceboende som uppförs delvis i två plan med 6 lägenheter samt en separat byggnad med en lägenhet. Förutom detta får komplementbyggnader även uppföras. Utemiljön delas i två gårdar, en mot Stjärnvägen samt en mot skogen. En ny angöring från Stjärnvägen anordnas samt parkering möjliggörs i den östra delen av planområdet.

Gruppboendet är planerat att placeras på samma lokalisering som den tidigare huvudbyggnaden. Volymen anpassas till intilliggande bebyggelse för att inte ge ett småskaligt intryck.

Samråd

Förslaget har varit på samråd under perioden 12 september – 3 oktober 2017. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 12 september 2017 och en kungörelse har gjorts i Dagens Nyheter då ett § 113-förordnande enligt gamla Byggnadslagen samrått. Ett öppet samrådsmöte hölls den 27 september 2017 på kvällstid i lokal Nyboda, Tyresö kommunhus. Sammanlagt kom 10 personer.

Under samrådet inkom 14 yttranden. Bland annat Länsstyrelsen och Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund efterfrågar förtydliganden för miljö kvalitetsnormer gällande vatten och dagvattenhantering. Statens geotekniska institut efterfrågar förtydliganden gällande översvämning samt geoteknik.

Främst har de boende yttrat sig negativa till bebyggelsens höjd samt intrånget i kärmarken. Kärmarken anses vara av betydande vikt för grodor, paddor och små vattensalamandrar. Det fanns även synpunkter på att avlägsna fotbollsplanen ur planförslaget samt att se förslag på utformning med höjd, volym och skala.

Ställningstaganden och ändringar efter samrådet

- Plangränsen justeras som sådan att planområdet minskar då fotbollsplanen utgår från planområdet. Övriga plangränsor justeras även något för att anpassa sig till lokala förutsättningar.
- Plankartan har uppdaterats med en högsta nockhöjd för bebyggelsen. Högsta nockhöjd för bebyggelse sänks från 13 meter till 9 meter.
- Plankartan har uppdaterats med att både luftburna och underjordiska ledningar har markerats på kartan.
- Plankartan har uppdaterats med en största tillåtna byggnadsarean av fastighetsarean som har fastställts till 900 kvm.
- Plankartan har uppdaterats med att bestämmelsen *n₁ träd får ej fällas* ändras till en administrativ bestämmelse för träd. Avsikten är att undvika problematiska ställningstaganden i framtiden.
- Plankartan har uppdaterats med att bestämmelsen *Minst 10 % av kvarteretsmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras*. Avsikten är att dagvattenhanteringen inom planområdet ska säkras.
- Plankartan har uppdaterats med utökade områden för prickmark. Till väst och söder har det utökats för parkering samt luftburna- och underjordiska ledningar. Det har även utökats norr om planförslaget till förmån för vegetation och topografi norr om.
- I samband med utökningen av prickmark norr om planförslaget har kartan kompletterats med en bestämmelse som innebär att platsens topografi och naturliga karaktär ska bibehållas.
- Plankartan har uppdaterats med upplysningar om vilka handlingar som hör till detaljplaneförslaget.
- Plankartan har uppdaterats med en grundkarta.

Förvaltningens bedömning

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts bedöms förslaget kunna ställas ut för granskning.