

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
Planarkitekt

START-PM

2018-06-04

1 (7)

Diarienummer


KSM2018-835-214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Näsby 4:1032, LSS-boende vid Bansjövägen, i Trollbäcken

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen. I uppdraget ingår samråd.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4, om miljökonsekvensbeskrivningar.


Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen

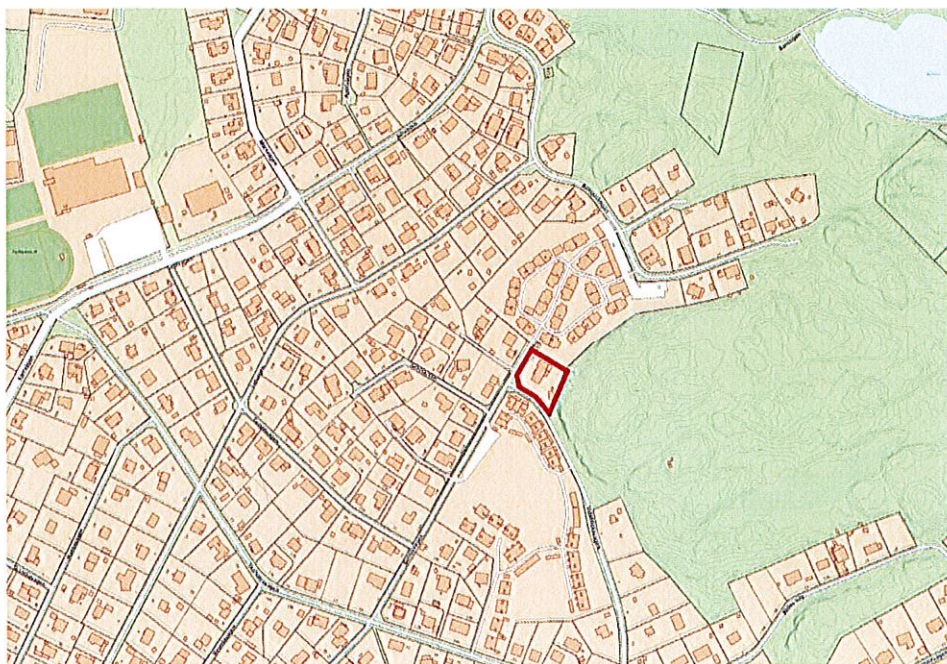

Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten



Sammanfattning

Fastighetsägaren skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i april 2018. De vill genom en ny detaljplan pröva möjligheten till nytt LSS-boende med tillhörande gård och parkering.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva genom planläggning, under förutsättning att de direktiv som anges i planbeskedet och detta start PM följs.



Översiktsbild över planområdet

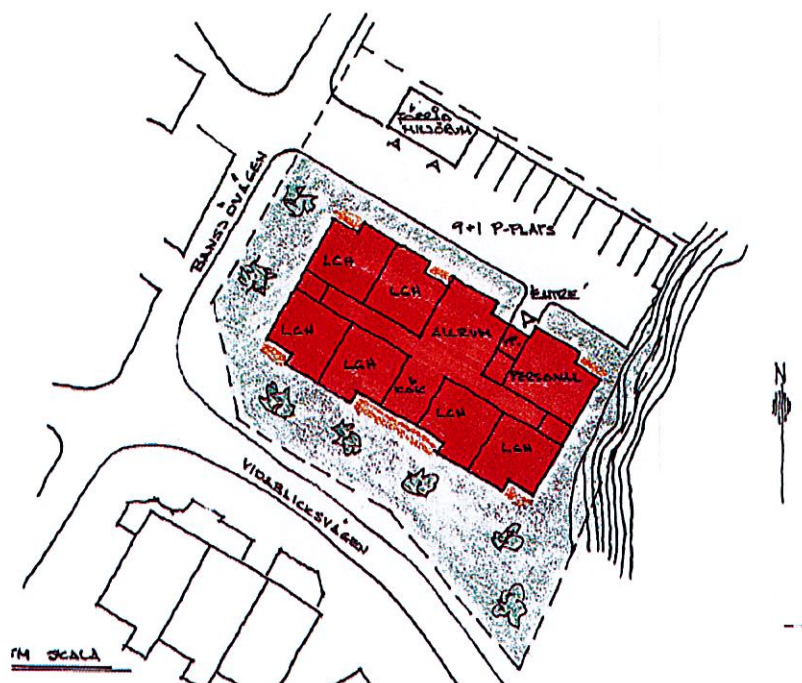
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

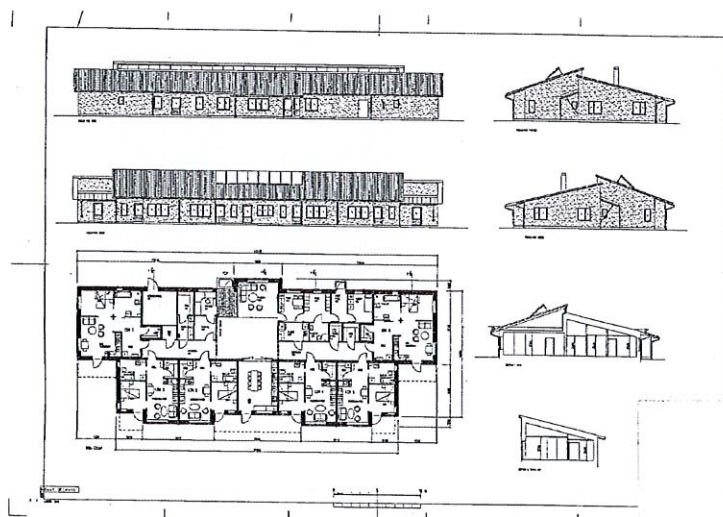
JMW Projekt Ett AB som är ägare av fastigheten ansökte om planbesked i april 2018. Behovet av fler LSS-boenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har för ansvar att lösa. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

Syftet med detaljplanen är att bygga ett LSS-boende med maximalt sex lägenheter samt tillhörande parkering och gårdsmiljö inom planområdet.

Föreslagen byggnad är en enplansbyggnad med sex lägenheter samt allrum, personrum och gemensamt kök. Inom fastigheten ska även förråd, miljörum och parkering rymmas.



Förslag på ny bebyggelse.



Förslag på byggnad för LSS-boende.

Beskrivning av planområdet

På Näsby 4:1032 finns ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är 1805 kvm stor. Fastigheten ligger 600-700 meter från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Förtätningen av området är förenligt med kommunens översiktsplan. Föreslagen bebyggelse bidrar till en än mer varierad bostadskaraktär i området. Läget innebär relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. I översiktsplanen är aktuellt område utpekade för medeltät bostadsbebyggelse. Grannfastigheterna i området har en varierad bostadsbebyggelse med enbostadshus, parhus och lägenhetshus i 2-3 våningar.

Planområdet innehåller inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade värden eller riksintressen. Fastigheten är en villatomt med gräsytor och längs Bansjövägen vid fastighetens västra gräns berg i dagen samt större träd och buskar. Fastigheten angränsar till ett skogsområde med hållmarkstallskog. Skogsområdet ingår i det område runt Barnsjön som ska bli naturreservat. Det är viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig för att inte riskera påverka skogsområdet. Topografin skapar dock en naturlig gräns där skogsområdet ligger på en högre nivå än föreslaget planområde. Skogsområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen, men gräns mot skog måste studeras i vidare planarbete.

Fastigheten ligger inom avrinningsområdet för Långsjön som ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten och kapacitet för förtätning finns. Inom fastigheten finns några lågpunkter enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering.

Enligt kommunens kartering omfattas planområdet av 113 § förordnande, vilket måste upphävas innan detaljplanen antas. 113 § förordnandena upphör automatiskt vid årsskiftet 2018/2019 enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900) vilket innebär att inget upphävande behöver ske i samband med själva planarbetet.



Platsens förutsättningar och förvaltningens bedömning

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanen och kan bidra ytterligare till områdets varierade bostadstyper. I planprocessen ska byggnadens placering och utformning studeras närmare. Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet, vilket är något som behöver studeras under planprocessen. Föreslagen byggnad är något större än befintlig byggnad, men bedöms passa väl in på platsen i och med den skala och täthet som finns i närområdet idag.

Föreslagen placering beaktar dock inte befintlig topografi och växtlighet i tillräcklig utsträckning. Utemiljön måste studeras vidare för att hitta en bra placering av byggnaden där kvalitativa ytor för utevistelse kan skapas. Utemiljön ska bidra till aktivitet och samvaro för de boende. Kopplat till detta måste sol- och skuggförhållanden studeras vidare under planarbetet. Under planprocessen ska befintligt djur och växtliv utredas vidare för att bättre kunna bedöma hur bebyggelsen ska placeras så att den tar hänsyn till befintlig natur och hållmarksskogen utanför planområdet. Det är viktigt att projektet inkluderar grön design för att stärka djur- och växtliv samt ersätta de ytterligare ytor som blir hårdgjorda i och med en större byggrätt.

Vattenkvaliteten i Långsjön, som är områdets recipient, bedöms inte heller påverkas negativt av planförslaget. Krav finns att befintligt dagvattennät och recipient inte får belastas mer än befintlig situation gör. För att inte påverka recipienten samt dämpa effekterna vid stora flöden kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet. Olika lösningar för lokalt omhändertagande av dagvatten ska också säkerställas i detaljplanen. Exempel på åtgärder är gröna tak, lokala magasin och fördröjningsytor av olika slag.

Föreslagen användning kommer att leda till ökad trafik på Bansjövägen. Verksamheten innefattar dock endast sex lägenheter och är inte av sådan karaktär att ett stort antal besökare kommer dagligen. Trafiken till och från området är även utspridd över dygnet. Trafiklösningen måste dock studeras vidare i fortsatt planarbete.

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

- Den nya bebyggelsens skala, placering, utformning och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse och natur ska studeras vidare.
- Kvalitetsprogram med fokus på grön design ska upprättas
- I och med ökad trafik ska framkomlighet för trafik på Bansjövägen utredas under planarbetet.
- Parkeringsbehovet och dess utformning ses över för både för bil och cykel
- Projektet ska inkludera en utemiljö som bidrar till aktivitet och samvaro för de boende
- Koppling till angränsande skogsområde ska studeras vidare med hänsyn till pågående reservatbildning (Barnsjöns naturreservat)
- Sol- och skuggförhållanden ska utredas under planarbetet.
- Dagvattenhantering ska utredas under planarbetet.

Planförfarande

Planarbeten kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Tidsplan för planprövningen

Beslut om planuppdrag	MSU 18 juni 2018
Beslut om samråd	MSU juni 2018
Beslut om granskning	kvartal 1 2019
Beslut om antagande	kvartal 2 2019
Laga kraft	tidigast kvartal 2 2019

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Behovsbedömning

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förvaltningens ställningstagande

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Förvaltningen bedömer att planläggning för angivet syfte är lämpligt.

I och med att behovet av LSS-boenden i kommunen är stort föreslår förvaltningen en tidsplan som påskyndar planprövningen och att beslut om samråd därför fattas i samband med planuppdraget.