

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-06-04

1 (5)

Diarienummer

KSM2018-693

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Näsby 4:1032, Bansjövägen, i Trollbäcken

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten Näsby 4:1032 för att möjliggöra LSS-bostäder med tillhörande gård och parkering. Förutsättningarna enligt de direktiv som anges i planbeskedet ska följas.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under kvartal 3 2018.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

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 följs.



Ortofoto med föreslaget planområde markerat.

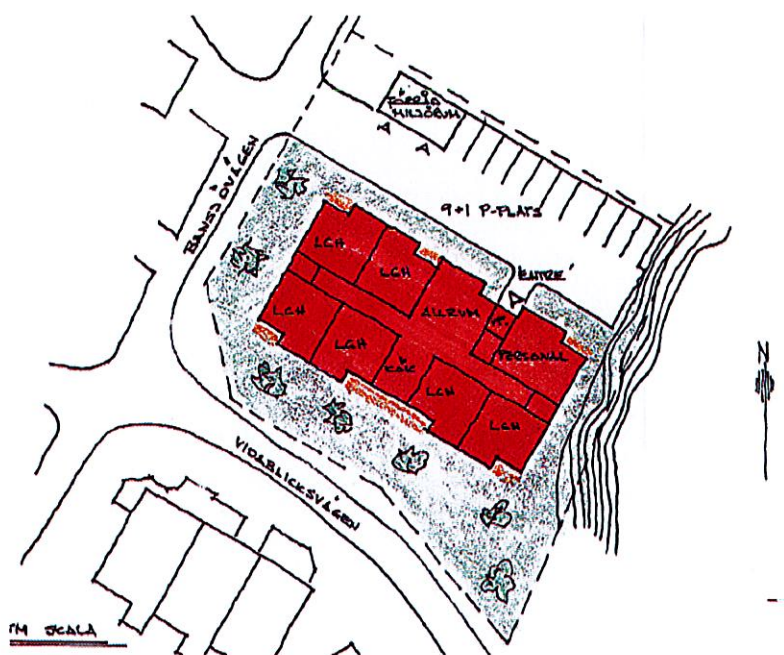
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Föreslaget område ligger vid Bansjövägen i Trollbäcken, öst om Trollbäcken IP och sydöst om Barnsjön. På fastigheten finns idag ett enbostadshus samt komplementbyggnad. Syftet med planen är att möjliggöra för nytt LSS-boende. 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.

Ansökan

Fastighetsägaren JMW Projekt Ett AB ansökte om planbesked i april 2018. De önskar riva befintligt enbostadshus och komplementbyggnad och istället bygga ett LSS-boende med sex lägenheter samt allrum, personalrum och gemensamt kök. Förråd och miljörum föreslås intill bilparkering i fastighetens norra del.



Förslag på placering av ny bebyggelse.

Platsens förutsättningar

I översiktsplanen är aktuellt område markerat som medeltät bostadsbebyggelse. Fastigheten ligger 600-700 meter från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Grannfastigheterna i området har en varierad bostadsbebyggelse med enbostadshus, parhus och lägenhetshus i 2-3 våningar. Fastigheten angränsar till ett skogsområde med hällmarkstallskog. Skogsområdet ingår i ett område runt Barnsjön som ska bli naturreservat.

På Näsby 4:1032 finns ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är 1805 kvm stor. Inom fastigheten finns några lågpunkter enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering. Fastigheten är flack med undantag av berg i

dagen i det sydvästra hörnet. Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten.

För området gäller detaljplan 228 som vann laga kraft 1990.

Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan. 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.

Förvaltningens bedömning

Förtätningen av området är förenligt med kommunens översiktsplan.

Föreslagen bebyggelse bidrar även till en än mer varierad bostadskarakter i området.

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 studeras vidare i fortsatt planarbete.

Exploatörens förslag innefattar en begränsad grönyta. I vidare planläggning behöver gårdens storlek och utformning studeras närmare. Parkeringsfrågan måste ses över under vidare planläggning. Antalet parkeringsplatser för bil bedöms vara i överkant, medan cykelparkering saknas. Koppling till angränsande skogsområde ska beaktas, med särskild hänsyn till pågående reservatbildning för Barnsjöns naturreservat.

Förutsättningar och direktiv för planarbete

- 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 på Bansjövägen ska framkomlighet för trafik utredas.

- 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.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ny detaljplan för att möjliggöra för LSS-boende med tillhörande ytor under förutsättning att ovanstående frågor utreds vidare och kan lösas i planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under sommaren 2018.