

Tyresö kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-03-27

Julia von Hofsten
Planarkitekt

Diarienummer

KSM 2018 835

Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om granskning av detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Granskningshandlingar för detaljplan Näsby 4:1032, Bansjövägen godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslag Näsby 4:1032, Bansjövägen för granskning.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Samhällsbyggnadschef



Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en till två våningar med tillhörande komplementbyggnader och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för ca 6 lägenheter. Inom planområdet finns en skyddsvärd ek som ska bevaras. Planerad bebyggelse ska nyttjas för LSS-boende.

Fastighetsägaren JMW Projekt Ett AB ansökte om planbesked i april 2018. Behovet av fler serviceboenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvaret att lösa. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov. Fastigheten är 1805 kvm stor och innefattar ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten angränsar till ett naturområde, gata samt en bostadsfastighet med lägre flerbostadshus. På övriga närliggande fastigheter finns enbostadshus och lägre flerbostadshus.

Under samrådet inkom 42st yttranden, varav ett yttrande som utgjordes av en namnlista med 65 underskrifter.

Efter justeringar och bearbetningar som gjorts efter samrådsskedet bedömer stadsbyggnadskontoret att detaljplan för Näsby 4:1032 kan ställas ut för granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Fastighetsägaren JMW Projekt Ett AB ansökte om planbesked i april 2018. Behovet av fler gruppboenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvaret att lösa. Projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

Planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget

Förslaget innebär att fastighet Näsby 4:1032 tillåts en större byggrätt och möjliggör för uppförandet av bostadshus i 1-2 våningar.

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

Miljökonsekvenser

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Samråd

Samrådet pågick mellan 7 maj och 4 juni 2019. Under samrådet inkom 42st yttranden från statliga och regionala myndigheter, ledningsägare och boende i närområdet., varav ett yttrande utgörs av en namnlista med 65 underskrifter Förvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras under pågående planprocess.

Ett antal synpunkter från privatpersoner inkom som ifrågasätter en förtätning av området och ett flertal synpunkter berör den förslagna bebyggelsens placering samt en upplevd oro över att det ska uppföras ett LSS-boende i nära anslutning till den egna bostaden. En privatperson anser att kommunen bör planlägga på mark som inte redan är bebyggd och föreslår en alternativ placering på ett par fastigheter längs med Vidablicksvägen med motiveringen att dessa fastigheter ligger närmare kollektivtrafik samt att en exploatering av dessa fastigheter inte innebär att en befintlig byggnad behöver rivas. Något som anses vara bättre ur klimatperspektiv. Ett annat förslag på alternativ placering att uppföra LSS-boendet vid Vårlöjsvägen/Klövervägen där det idag finns en befintlig lekplats.

Synpunkter rörande gestaltning har inkommit från privatpersoner som är negativt inställda till den förslagna nockhöjden för byggnaden vilken är satt till 9 meter.

Ett yttrande inkom från en privatperson som oroade sig för hur bygget kommer att påverka den befintliga naturen och om det kommer att sprängas berg och fällas träd.

Länsstyrelsen inkom med ett antal synpunkter som berörde förslagen dagvattenhantering samt hantering av lösa block, skred och ras.

Brandskyddsförbundet lyfter vikten av säkra inne- och utemiljöer där utemiljöer bör gestaltas med fokus på belysning för att öka känslan av en trygg miljö.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund påpekar i sitt yttrande vikten av rätt hantering av bergsmassor vid sprängning som kan innehålla sulfider.

Ändringar efter samråd

Planbeskrivningen:

- De kapitel som berör geoteknik och dagvatten har uppdaterats i samband med att utredningar har kompletterats.
- Resultatet från genomförd solstudie redovisas under kapitel sol- och skuggförhållanden.
- Redaktionella ändringar har gjorts i texten för att uppdatera texten utifrån gällande lagar och förordningar.

Plankartan:

- Planbestämmelser för byggnadens omfattning ha justerats till att enbart behandla byggnadsarea och nockhöjd. Om byggnaden uppförs i flera plan regleras dess utbredning genom att begränsa byggnadsarea i förhållande till nockhöjd.
- Volymen för dagvatten som ska fördröjas inom planområdet har justerats efter uppdaterad dagvattenutredning.
- Planbestämmelserna har utökats med en reglering för andel hårdgjord yta
- Bestämmelsen för diket har justerats och avser inte längre ett skyddsdikey om 1x1 meter utan ett avskärmande dikey av mindre mått med ett fördröjningsmagasin under mark.

Kontorets ställningstagande

Efter justeringar och bearbetningar som gjorts efter samrådsskedet bedömer samhällsbyggnadskontoret att detaljplan för Näsby 4:1032 kan ställas ut för granskning.

