

Tyresö kommun

Elanor Holm
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-05-15

1 (6)

Diarienummer

KSM2020-555-214

Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag och samråd för Villa Persudde, Kumla 7:1

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplanen 227, för Villa Persudde, Kumla 7:1.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på samråd.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Höllmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Tyresö kommun har idag ett ökat behov av platser för gruppbostäder inom ramen för LSS. Inom fastigheten Kumla 7:1 finns idag, LSS boendet Villa Persudde som består av 5 stycken lägenheter i kommunal regi. I Lokalförsörjningsplanen 2020-2023 föreslås det en utbyggnad till 6 lägenheter inom gruppboenden för att skapa fler lägenheter och samtidigt skapa bättre driftsekonomi. För att möjliggöra utbyggnaden krävs en ändring av gällande detaljplan.

Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att kunna erbjuda bostäder för alla. Området är utpekat som medeltät bebyggelse och utvecklingen i Trollbäcken ska vara en förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under planprocessen.

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med kommunens enhet för samhällsfastigheter.

Beskrivning av ärendet



Området för planändring, fastigheten Kumla 7:1, markerad i röd färg

Bakgrund

Tyresö kommun har idag ett ökat behov av platser för gruppboendestäder inom ramen för LSS. Inom fastigheten Kumla 7:1 finns idag gruppboendet Villa Persudde som består av 5 stycken lägenheter i kommunal regi. För att skapa fler lägenheter och samtidigt skapa bättre driftsekonomi önskas en utbyggnad till 6 stycken lägenheter. Ytterligare personalutrymmen kommer också att behövas i samband med utbyggnaden.

Den 7 januari 2020 beslutade Kommunstyrelsen att godkänna lokalförsörjningsplanen 2020-2023. I Lokalförsörjningsplanen föreslås det att gruppboendestaden Villa Persudde ska byggas om för att kunna inrymma ytterligare en bostad. För att möjliggöra utbyggnaden krävs en ändring av gällande detaljplan där byggrätten utökas från 300 kvadratmeter till ca 400 kvadratmeter.

Beskrivning av området

Området som omfattas av planändringen är fastigheten Kumla 7:1 som ägs av Tyresö kommun. Fastigheten är cirka 2 770 kvm. Inom fastigheten finns en gruppbostad. I fastighetens norra del är marken kuperad och ansluter till ett område med hällmarkstallskog, blåbärsgranskog och lövskog. Skogsområdet är klassat som bostadsnära natur och har ett lokalt värde. Fastigheten ligger i utkanten av ett villaområde. Villorna har varierad storlek mellan cirka 130 – 250 kvadratmeter och är uppförda i en till två våningar.

Området ligger cirka 1 km väst om Trollbäckens centrum som erbjuder service och handel samt tillgång till kollektivtrafik. Busshållplatsen Stupvägen ligger inom 200 meter från planområdet.

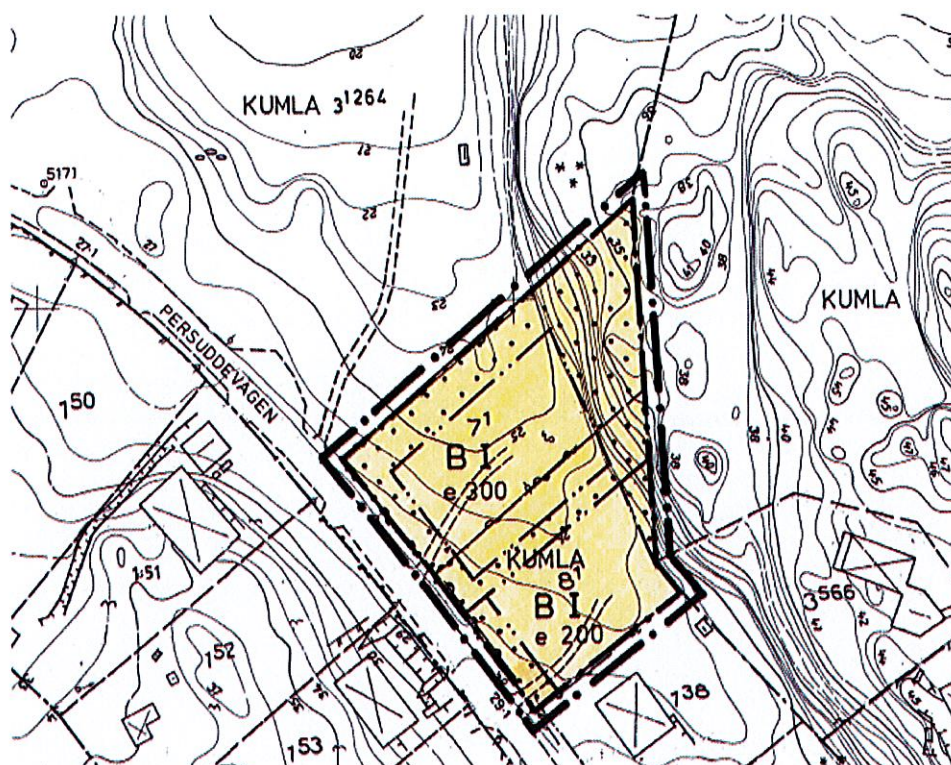
Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

Förslaget följer översiktsplanens intentioner om att kunna erbjuda bostäder för alla. Området är utpekat som medeltät bebyggelse och utvecklingen i Trollbäcken ska vara en förtätning längs fastställda stråk och med viss kompletteringsbebyggelse.

Gällande detaljplaner

Inom fastigheten Kumla 7:1 gäller detaljplan nummer 227, detaljplan för Kumla 7:1 och 8:1. Detaljplanen vann laga kraft 1990-01-18. Nuvarande plan tillåter byggnation i ett plan för bostadsändamål. En byggnadsarea på 300 kvadratmeter är tillåten inom fastigheten Kumla 7:1, enligt gällande detaljplan. Detaljplanens syfte var att utöka byggrätten för att möjliggöra ett I.SS boende.



Utsnitt från Gällande detaljplan.

Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Det finns ingen fastighetsplan eller områdesprincip som reglerar fastigheternas storlek.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

Samhällsbyggnadskontoret föreslår att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Kontoret bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen.

Planförslaget påverkar inte området med en betydande förändring. Naturområdet intill planområdet är viktigt för barn och boende i närområdet. Detaljplanen har ingen påverka på naturområdet eller övriga områden intill fastigheten och bedöms inte vara en fråga som bedöms påverka barn eller unga.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan eller samtidigt som samrådet. Undersökningssamrådet ska ske med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av detaljplanen.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från juni 2020.

- | | |
|------------------------------------|-------------------------|
| • Planuppdrag och beslut om samråd | Juni 2020 |
| • Beslut om granskning | Kvartal 4 2021 |
| • Beslut om antagande | Kvartal 1 2021 |
| • Laga kraft | Tidigast kvartal 1 2021 |

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.

Ekonomiska konsekvenser och finansiering

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med kommunens enhet för samhällsfastigheter. Planarbetet kan komma att innebära investeringar, men beslut om att genomföra investeringar fattas inom ramen för investeringsprogrammet.