

Tyresö kommun

Agnes Hustad

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-09-09

1 (4)

Diarienummer

2018 KSM 835 214

Stadsbyggnadsutskottet

**Beslut om antagande av detaljplan för Näsby
4:1032, Bansjövägen**

**Kommunstyrelseförvaltningens förslag till
stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige**

- Detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen, antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om antagande av detaljplan Näsby 4:1032 Bansjövägen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nytt bostadshus i ett till två plan med 6 lägenheter samt tillhörande komplementbyggnad och utemiljöer. Inom planområdet finns även en skyddsvärd ek som ska bevaras. Planerad bebyggelse ska nyttjas för LSS-boende.

Fastigheten är 1805 kvm stor och innefattar idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Den angränsar till ett naturområde, två lokalgator samt ett bostadsområde bestående av friliggande villor och lägre flerbostadshus.

Samråd hölls mellan 7 maj och 4 juni 2019. Under samrådet inkom 42st yttranden, varav ett yttrande utgjordes av en namnlista med 65 underskrifter. Granskning hölls mellan 5 till 26 maj i år. Under granskningen inkom 21 yttranden varav ett utgjordes av samma namnlista som inkom under samråd. Efter granskningen har redaktionella ändringar gjorts i planhandlingarna men inga är av den karaktären att en förnyad kommunikering av detaljplanen har krävts.

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att detaljplanen för Näsby 4:1032 kan antas.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

Fastighetsägaren JMW Projekt Ett AB ansökte om planbesked i april 2018 för att utveckla fastigheten 4:1032 i syfte att uppföra ett gruppboende (LSS). Behovet av fler gruppboenden i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvaret att lösa och projektet anses vara av betydelse för att möta detta behov.

Planförslaget

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

Föreslagen bebyggelse utgörs av en enplansbyggnad med sex lägenheter samt allrum, personalrum och gemensamt kök. Inom fastigheten ska även miljöhus och parkering rymmas, samt gemensamma utomhusmiljöer.

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.

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.

Under planprocessens gång har inget nytt uppkommit som skulle föranleda en annan bedömning.

Samråd

Samråd hölls 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

Ett antal synpunkter från privatpersoner inkom som ifrågasatte en förtätning av området och ett flertal synpunkter berörde den förslagna bebyggelsens placering samt en upplevd oro över att det som ska uppföras är ett LSS- boende i nära anslutning till den egna bostaden. Synpunkter rörande gestaltning och byggnadens nockhöjd kritiserades med motiveringen att den var för hög.

Granskning

Förslaget har varit utställt på granskning under perioden 5– 26 maj 2020. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 5 maj 2020. Information till de boende i brf Liljan samt till Tyresö bostäder på fastigheten Bergaliden 8 har skickats ut.

Under granskningen inkom 21 yttranden varav 14 från boende i närområdet. Ett granskningsyttrande utgör samma namnlista med 65 underskrifter som inkom under samrådet. Fortfarande finns invändningar mot lämpligheten i att ha ett LSS-boende på platsen men synpunkter på utformningen är inte lika uttalade som under samrådet. Samtliga yttranden finns sammanställda i ett separat granskningsutlåtande och är tillgängliga i sin helhet på samhällsbyggnadskontoret.

Synpunkterna har lett till redaktionella ändringar av planförslaget. För att förtydliga planens intention om att *antingen* möjliggöra för en till ytan större enplansbyggnad eller en till ytan mindre tvåplansbyggnad har bestämmelserna e1 och e2 i plankartan slagits ihop. Den högsta tillåtna nockhöjden för en enplansbyggnad har utökats från 4 till 5,5 meter för att stämma överens med illustrationen i planbeskrivningen s 10. Vissa förtydliganden har också skett av texterna i planbeskrivningen men inga ändringar är av den karaktären att en kommunicering av detaljplanen har krävts.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen.