

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Heléne Hjerdin
Planarkitekt
+46 857 82 9507
helene.hjerdin@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2022-03-18

Sida
1 (8)
Diarienummer
KSM 2019-660-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Prästholmen, Strand 1:6

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Granskningshandlingarna för detaljplan för bostäder vid Prästholmen godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om granskning av detaljplan för bostäder vid Prästholmen, Strandallén 46 i Tyresö strand. Syftet är att möjliggöra ett flerbostadshus om 3 våningar med cirka 19 lägenheter samt skapa en allmän gångstig runt udden. Detaljplanen innefattar också en infartsväg och parkeringsplatser. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Tyresö strand. En alternativ gestaltning finns framtagen och infartsvägens påverkan på omgivningen redovisas i bilagorna 1 och 2. Granskningshandlingarna kan uppdateras med den nya gestaltningen och en förtydligande ritning för infartsväg efter beslut.

Detaljplanen var utskickad för samråd under perioden 18 januari – 11 februari 2021. Under samrådet har 87 yttranden inkommit. Flest yttranden har kommit från närboende och andra enskilda. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter på strandskyddsupphävandet, risk för framtida höjda vattennivåer samt synpunkter angående artskyddet. Övriga remissinstanser hade inget att erinra mot planförslaget. Naturskyddsföreningen och många enskilda är negativa till förslaget och flera motsätter sig det i sin helhet. Ett mindre antal uttrycker sig positivt om planförslagets syfte eller utformning. Närboende är oroliga över den påverkan som infartsvägen kan komma att få.

Naturskyddsföreningen och många enskilda anser att planen innebär stor påverkan på naturvärden och arter. Närboende uttrycker oro för och/eller motsätter sig att fler träd kommer behöva tas ner som en följd av planförslaget. Naturskyddsföreningen och många enskilda anser att strandskyddet inte ska upphävas.

Övriga synpunkter som inkommit är att byggnaden är för hög samt synpunkter på bebyggelsens utformning.

Planarbetet finansieras genom planavtal. Byggaktör ansvarar för utbyggnad av gångstig på allmän plats som är belägen i direkt anslutning till fastigheten på mark som idag ägs av byggaktören. Byggaktör ansvarar för och finansierar utbyggnad av flerbostadshuset, förrådsbyggnader och parkering. Exploateringsavtal och kvalitetsprogram kommer att tecknas mellan kommunen och byggaktören i ett senare skede och kopplas till genomförandet. Kommunen köper fastighetens strandzon för att ge allmänheten tillgång till denna genom en anlagd gångstig.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och Tyresö strands utveckling. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan ställa ut förslaget för detaljplan för Prästholmen på granskning.

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och beskrivs i planbeskrivningen i avsnitt barnperspektiv.

Beskrivning av ärendet

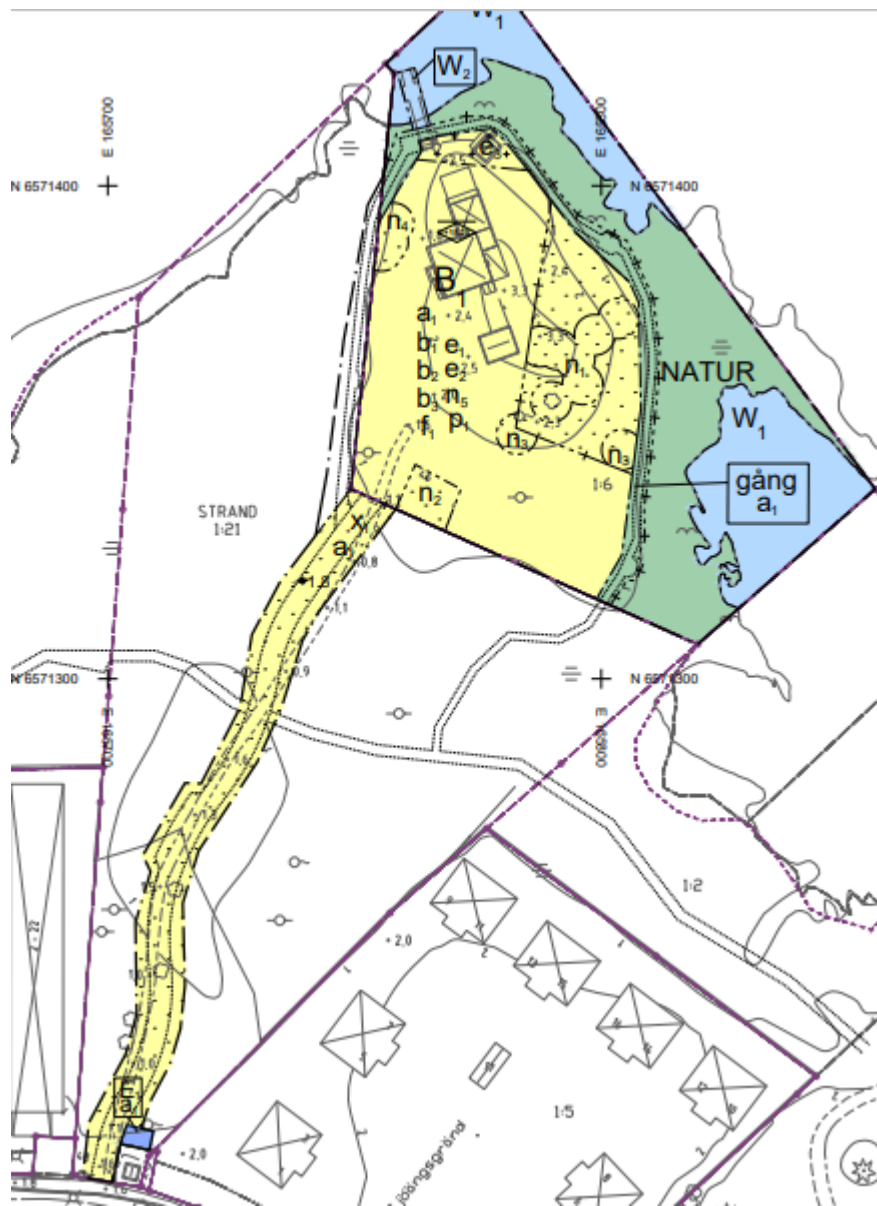
Bakgrund och beslut

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 25 september 2019 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastighet Strand 1:6. Intentionerna för förslaget flerbostadshus är förenligt med översiktsplanen och Tyresö strands utveckling. Ny bebyggelse bidrar till kommunens mål om 300 nya bostäder per år fram till år 2035.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömde att det är lämpligt att påbörja en planprövning där platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.



Planområdets läge i Tyresö strand



Planområdets omfattning med anslutning till Strandallén i söder.

Förslaget

Planförslaget innebär att befintlig byggnad och carport rivs för att möjliggöra ett nytt flerbostadshus med cirka 19 lägenheter samt skapa en strandzon med gångstig som är tillgänglig för allmänheten. Byggnads-arean för huvudbyggnad får uppgå till maximalt 820 kvm. Byggnadens högsta nockhöjd är 15, 20 meter, vilket möjliggör 3 våningar förutom i den västra delen där maximalt två våningar får byggas. Detta för att få en nedtrappning mot befintliga bostadshus. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt ha stor betydelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att genomförandet av detaljplanen inte innebär någon betydande

miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande. Detaljplanen är förenlig med gällande översiktsplan.

Samråd

Detaljplanen var utskickad för samråd under perioden 18 januari – 11 februari 2021. Under samrådet har 87 yttranden inkommit (samt några dubletter). Flest yttranden har kommit från närboende och andra enskilda. Länsstyrelsen har inkommit med synpunkter på strandskyddsupphävandet, risk för framtida höjda vattennivåer samt synpunkter angående artskyddet. Övriga remissinstanser hade inget att erinra mot planförslaget. Naturskyddsföreningen och många enskilda är negativa till förslaget och flera motsätter sig det i sin helhet. Ett mindre antal uttrycker sig positivt om planförslagets syfte eller utformning. Närboende är oroliga över den påverkan som infartsvägen kan komma att få.

Naturskyddsföreningen och många enskilda anser att planen innebär stor påverkan på naturvärden och arter (inte minst fåglar). Närboende uttrycker oro för och/eller motsätter sig att flertalet träd kommer behöva tas ner som en följd av planförslaget. Naturskyddsföreningen och många enskilda anser att strandskyddet inte ska upphävas.

Övriga synpunkter som inkommit är att byggnaden är för hög (3 våningar) samt synpunkter på bebyggelsens utformning.

Ändringar och ställningstaganden

Följande ändringar har gjorts:

Plankarta:

- Plankartan utökas med del av Strand 1:21 för att kunna upphäva strandskyddet på en större del av den föreslagna gångstigen.
- Allmän plats justeras till kommunalt huvudmannaskap, för Naturmark.
- Kvartersmarken öster om befintlig brygga ändras till allmänplatsmark (NATUR) i plankartan. Det innebär att i granskningsförslaget är all mark mellan gångstig och vattnet allmän plats.
- Avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats ut mot vattnet har justerats för att anpassas till reviderat läge för gångstig samt för att minska brytpunkter i de framtida fastighetsgränserna. Gångstigens läge har reviderats för att anpassas bättre till naturvärden.
- Lägsta nivå för tillfartsvägen höjs från + 1,6 meter till + 1,8 meter över nollplanet och krav för startbesked införs på plankartan som

säkerställer att tillfartsvägen får den förslagna höjden innan bostäderna kan byggas.

- Tillfartsvägens läge har reviderats för anpassas bättre till landskapet och naturvärden. I samband med detta breddas också kvarterens utredning längs med vägen för att innefatta slänter.
- a1-bestämmelsen (servitut för allmänt ändamål) ändras till x1 (markreservat för allmänt ändamål) och specificeras i utbredning.
- Området för strandskyddsupphävandet (i samrådet a2, i granskningen a1) utökas så att även E-område samt n1-området omfattas. För att ändå tillgodose skyddet för växt- och djurliv har följande bestämmelse lagts till inom n1-området: *"Naturens karaktär ska bevaras. Åtgärder får inte vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter"*.
- Byggrätten för huvudbyggnad har specificerats så att enbart en huvudbyggnad kan uppföras, tillåten byggnadsarea har minskats och en begränsning i byggrättens höjd införts på 20% av byggnadsarean. Detta har förtydligats med en utformningsbestämmelse om hur den lägre delen ska placeras.
- Byggrätten för komplementbyggnader har justerats. (Minskat i en del och utökats i en annan del.)
- Skydd av bevarande-värda träd har utökats till fler träd samt specificerats tydligare i kartan.
- E-området har justerats i utbredning för att kunna ge plats för kommunens breddningsbrunn med tillhörande ledning.
- Redaktionell justering av index-siffrorna på utförandebestämmelserna (b).

Planbeskrivning:

- Ovan justeringar i plankartan har även uppdaterats i planbeskrivningen.
Text om exploateringsavtal och dess huvudsakliga innehåll har kompletterats.
- Texterna om strandskydd, översvämning och naturvärden har uppdaterats.
- Information om att planområdet ligger inom riksintresse för turism och friluftsliv har lagts till.

Länsstyrelsen önskade förtydligande kring artskydd, översvämning och strandskydd. Relevanta utredningar har därför kompletterats. Ett särskilt samråd enligt miljöbalken kap 12 §6 kommer hållas av byggaktören samtidigt som granskningen pågår. Ett sådant samråd kommer hjälpa till att bedöma om genomförandet av planförslaget är förenligt med artskyddsförordningen.

Förvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och att med de justeringar och kompletteringar som föreslås kan planen gå vidare för granskning.

Förslag till ytterligare förändringar av granskningshandlingarna

Justeringar som föreslagits efter politisk beredning är komplettering med förtydligande ritning för infartsväg och en bearbetad gestaltning av huvudbyggnaden bestående av:

- Nytt fasadmateriäl
- Ändrad taklutning
- Tillagda frontespiser mot öster

Granskningshandlingarna ska uppdateras med dessa förändringar. Se bilaga 1 och 2.

Synpunkter som inte tillgodoses

Synpunkter/önskemål som inte har tillgodosetts:

- att planförslaget inte genomförs
- att strandskyddet inte upphävs
- att våningsantalet minskar (dock justeras planbestämmelserna så att den förslagna lägre delen inte kan byggas i mer än två våningar)
- att antalet bostäder minskar
- att en konsekvensutredning av vägen gällande olägenhet för närboende tas fram.
- att vägen läggs i annat läge
- att samrådet ska göras om.

Prövning av barnets bästa

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och beskrivs i planbeskrivningen i avsnitt barnperspektiv. Den visar på att det bedöms bli en positiv påverkan genom möjligheten att vistas på udden med naturnära lek.

Miljöpåverkan

Kommunen har i sin undersökning om betydande miljöpåverkan bedömt att detaljplanen inte innebär sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 3-8 §§, med beaktande av förordningen 2017:966 bilaga 2 och 4 och en miljöbedömning enligt MB därför inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning. Länsstyrelsens synpunkter ändrar inte kommunens ställningstagande. Kommunen delar dock bilden att påverkan inte är tillräckligt utredd till samrådet särskilt när det gällde påtagliga naturvärden inom planen, spridnings samband för ädellövskogar och den fridlysta arten mindre hackspett. Kommunen har efter samrådet utrett dessa frågor ytterligare och bedömer därmed att en miljöbedömning med

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB) inte skulle tillföra något värde som kunskapsunderlag till planen. När det gäller arten mindre hackspett kommer frågan att belysas ytterligare genom ett särskilt samråd enligt miljöbalken som kommer äga rum samtidigt som granskningen. I samrådet kommer det avgöras om planens genomförande är förenligt med artskyddsförordningen och att därmed ingen betydande miljöpåverkan anses uppstå i artskyddshänseende. Om det i samrådet framkommer att det inte är förenligt med artskyddet kan planen inte genomföras och en miljöbedömning med MKB har då ingen relevans.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av byggaktören i enlighet med upprättat planavtal. Detaljplanen innebär även att Tyresö kommun löser in föreslagen planlagd naturmark inom fastighet Strand 1:6. Detta blir en investeringsutgift. På marken kommer en gång att anläggas för vilken en kostnad för skötsel kommer att tillkomma. Kostnaden för skötsel finansieras inom verksamhetsområde 10, gata eller park och arbetas in i kommande budgetarbete.

Byggaktören bekostar utbyggnad av en gångstig (spång) runt udden inom planlagd naturmark.

Förvaltningens ställningstagande

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att planläggning utifrån angivet syfte kan vara möjlig och att förslaget kan ställas ut för granskning.

Bilagor

Bilaga 1: Gestaltungsförslag 18 mars 22

Bilaga 2: Infartsväg 2022-03-21

Bilaga 3: Samrådsredogörelse_Prästholmen 211221

Bilaga 4: Plankarta_DP Prästholmen_GRANSKNING-A1-S

Bilaga 5: Planbeskrivning_DP Prästholmen_Granskning 211222