

GRANSKNINGSUTLÅTANDE TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Hällebo, Näsby 4:221

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNINGEN.....	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande	3
Ändringar i planen efter granskning	3
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	4
Lista över yttranden.....	4
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	5
Statliga och regionala myndigheter och förbund	5
Privatpersoner.....	5

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en dagverksamhet eller bostäder i form av ett gruppboende.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Under granskningen som genomfördes under perioden 11 januari – 25 januari 2023 inkom totalt åtta yttranden. Länsstyrelsen och Lantmäteriet hade inga synpunkter på granskningsförslaget.

De synpunkter som inkommit från privatpersoner ifrågasätter en förtätning i form av en dagverksamhet eller ett gruppboende i området. Det uttrycks oro över ökad transport på Hälleforsvägen/Kolsvabacken i form av leveranser, avfallshantering, färdtjänst, personal och besökare till och från dagverksamhet/gruppboendet. Oro uttrycks även över att förslaget kommer generera ökade bullernivåer. I några yttranden uttrycks missnöje över underhåll och skötsel av Kolsvabacken och Hälleforsvägen. I två yttranden föreslås att Hälleforsvägen breddas med en gångbana.

Efter granskningen har planbestämmelserna a₁ och n₁ justerats till generella planbestämmelser. Redaktionella ändringar har gjorts i planhandlingarna.

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för planarbetet och gå vidare för antagande.

Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit ute på granskning under perioden 11 januari – 25 januari 2023.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i Dagens nyheter den 11 januari 2023. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 21 – 27 januari 2023.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande

Kontorets bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för plan- eller projekteringsarbetet och att detaljplanen kan gå vidare för antagande.

Ändringar i planen efter granskning

- Planbestämmelserna a₁ – *Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten* och n₁ – *Minst 40 procent av fastigheten ska vara genomsläpplig* har blivit generella planbestämmelse. Planbestämmelserna avses gälla för all kvarterersmark inom planområdet.
- För att illustrera tillåten byggnadsarea har en volymstudie lagts in i planbeskrivningen.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa synpunkter rör:

- Den utökade byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad
- Bestämmelsen om möjlighet till utökad nockhöjd
- Önskemål om breddning av Hälleforsvägen (plats för gångbana)

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen, yttrande 39	2023-01-25	Ingen synpunkt
2. Lantmäteriet, yttrande 28	2023-01-25	Ingen synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, yttrande 37	2023-01-24	Ingen synpunkt
4. Region Stockholm, yttrande 33	2023-01-20	Ingen synpunkt
Enskilda som bedöms som sakägare		
5. Yttrande 34	2023-01-23	Synpunkt
6. Yttrande 35	2023-01-22	Synpunkt
7. Yttrande 40	2023-01-25	Synpunkt
8. Yttrande 41	2023-01-25	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från länsstyrelsen, yttrande 39

Länsstyrelsen har utgått från innehållet i 5 kap. 22 5 plan- och bygglagen (2010:900), PBL, i vår granskning av ärendet och har inga synpunkter på förslaget.

Svar: synpunkter noteras.

2. Synpunkt från Lantmäteriet, yttrande 38

Lantmäteriet har inga synpunkter på de aktuella handlingarna.

Svar: synpunkt noteras.

3. Synpunkt från Södertörns miljö – och hälsoskyddsförbund, yttrande 37

Förbundet har inget att erinra mot den föreslagna detaljplanen.

Svar: synpunkt noteras.

4. Synpunkt från Regions Stockholm, yttrande 33

Region Stockholm har inga synpunkter på planförslaget.

Svar: synpunkt noteras.

Privatpersoner

5. Yttrande 34

Förslagets handlingar är många och ibland något svårtolkade. Vissa uppgifter tycks också saknas, som placering av utbyggnader och komplementbyggnader. Vi har tolkat förslaget enligt följande: Tidsmässigt är alternativ 1, att befintlig byggnad med kompletteringar skall användas för dagverksamhet. Längre fram i tiden är alternativ 2 att riva nuvarande byggnad och ersätta denna med en avsevärt större byggnad, med en något annorlunda placering på fastigheten. Denna byggnad avses för gruppboende.

I planförslaget finns en starkt utökad rätt till byggnadsarea, nämligen hela 325 kvadratmeter plus 50 kvadratmeter för komplementbyggnader. Redan idag är fastigheten bebyggd med 210 kvadratmeter, stridande mot gällande detaljplan, som endast medger 158 kvadratmeter.

Våra synpunkter

a) BYGGNADER

De föreslagna utökade byggrätterna är något som starkt avviker från detaljplan 59 (Kumla trädgårdsplan) och vi protesterar starkt mot varje utökad byggrätt utöver dagens. Vidare anser vi att en tvåvåningsbyggnad med en nockhöjd på 9,0 meter inte skall få byggas med hänsyn till områdets karaktär och kringliggande fastigheters byggnader.

b) TRAFIK

I förslaget uppskattade trafikvolymen bedöms vi som alltför låga, inte minst vid gruppboendet. Vi anser att redan en trafik med 15-20 bilar per dag, är något som Hälleforsvägen och Kolsvabacken inte är dimensionerade för. Minnet från nuvarande byggnadsförskoleperiod är mycket negativt vad avser trafiken. Ofta blev både in- och utfart till och från Kolsvabacken blockerad av bilar med förseningar och otrevliga personkontakter som följd. Fritt fram för t ex/ ambulans och brandbil till Kolsvabackens övriga trefastigheter är ett oavvisligt krav.

Svar: Kommunen beklagar att handlingarna uppfattas som svårtolkade. Tolkning kring alternativt 1 är korrekt. Alternativ 2 planeras endast vid ett eventuellt framtida behov av LSS-boende i området.

I planbeskrivningen under rubrik "kvartermark" på sida 6 finns en illustration som visar en möjlig placering av ny huvudbyggnad och komplementbyggnad.

Föreslagen byggrätt krävs för att möjliggöra ett gruppboende i två våningar på fastigheten. Angränsande fastigheter har huvudbyggnader med en nockhöjd som varierar mellan 4-9 meter. En utav de befintliga högre byggnaderna är beläggen på en höjd, vilket förstärker höjdskillnaden. Föreslagen nockhöjd inom planområdet bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelse.

Dagverksamhet pågår måndag–fredag mellan klockan 9.30 – 14.30. Det kommer generera cirka 12–16 besökare och personal, alltså totalt cirka 20 personer per dag. Uppskattningsvis kommer verksamheten generera cirka tre färdtjänstbilar på förmiddagen och tre färdtjänstbilar på eftermiddagen för besökarna. Parkering och angöring sker inom fastigheten.

För ett potentiellt gruppboende kommer verksamheten att leda till ökad trafik på Hälleforsvägen och del av Kolsvabacken. Parkering och angöring sker inom fastigheten. Föreslagen verksamhet innefattar dock endast sex lägenheter och är inte av sådan karaktär att ett stort antal besökare kommer dagligen. Utifrån uppskattningar från liknande verksamheter i kommun beräknas cirka 15–30 fordon att trafikera till och från boendet utspritt över dagen. Befintlig infrastruktur bedöms kunna hantera den ökade trafiken.

6. Yttrande 35

Granskningsutlåtande av utställt planförslag för fastighet Näsby 4:221 (Hällebo) Yttrande och ändringar.

Byggnader

- a) Redan idag är byggnaden samt verksamheten planstridig, och nu önskar man ändra detaljplanen för fastigheten med en ännu större byggrätt som strider mot gällande detaljplan. Byggrätten föreslås öka till en byggnadsarea på 325 kvm i markplan samt i 2 plan med en bygghöjd på 9 meter och 6 lägenheter, mot den idag endast tillåtna nyttjandegraden på 1/7 av fastigheten (158 kvm och 2 lägenheter i ett plan) och högsta höjd på 4,5 meter.
- b) Vi protesterar starkt till de föreslagna ökade byggrätterna med en byggnadsarea på 325 kvm samt bygghöjd på 9 meter. Planförslaget utökar byggrätten till mer än det dubbla och den planerade fastigheten kommer inte att smälta in och vara anpassad i omgivningen.
- c) Det nuvarande förslaget på 325 kvm byggarea i 2 plan samt 6 lgh blir då ett flerbostadshus vilket inte är förenligt med områdets karaktär. Hur är detta flerbostadshus tänkt att anpassas till områdets friliggande villor?

d) I nuvarande detaljplan får det endast finnas upp till 2 lägenheter i byggnaden. Trots detta har man vid flera tillfällen tidigare gått emot detaljplanen och haft fler lägenheter i byggnaden. Dessutom har man bedrivit olika verksamheter i byggnaden. Har detta varit tillåtet?

e) I ett annat ärende hos kommunen (Vidablick 4) med beteckning p1 så är det viktigt att behålla områdets naturliga karaktär, hur står det sig om man uppför ett flerbostadshus i 2 plan med en byggarea i bottenplattan på 325 kvm gentemot sin omgivning och den naturliga karaktären i detta förslag och varför tar man inte samma hänsyn här? Byggnaden kommer inte passa in i karaktären av ett uppväxt villaområde och påverkan på dom omgivande fastigheterna blir betydande negativt.

Ej i enlighet med Översiktsplanen för området

a) Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen för kommunen. Var i översiktsplanen nämner man detta? Huset innebär en förtätning i form av ett flerbostadshus i ett friliggande villaområde. Och sträcker sig utanför Trollbäcksstråket som man nu arbetar med.

b) Ser på sid 55 i Tyresös översiktsplan som sträcker sig till 2035 att detta område där man nu planerar att bygga detta flerbostadshus inte är ett utmärkt verksamhetsområde. Området Kolsvabacken och Hälleforsvägen är inte utpekade i översiktsplanen med en förändrad markanvändning. På sid 60 - markanvändning står det att specialboende för dom med särskilda behov tillkommer i dom områden som pekats ut för ökad bebyggelse i kommundelen.

c) Var står det isåfall att Kolsvabacken/Hälleforsvägen är ett utpekade område i översiktsplanen som man hänvisar till?

d) Eftersom verksamheten varit planstridig redan från början då man endast har fått bedriva boende i fastigheten och ingen verksamhet. Vill man nu använda detta som orsak till att få utökad byggyta och bedriva en verksamhet i fastigheten?

Checklista för en prövning av barnets bästa

a) Checklistan har bara haft i åtanke på själva berörda fastigheten men inte tagit någon hänsyn till omgivningen. I denna Checklista har man helt missat att det bor barn i förskole samt grundskole-åldern i anslutande fastigheter som leker och cyklar på Kolsvabacken och Hälleforsvägen och kringliggande vägar i anslutning till lekplatsen på vårlöksvägen.

b) Trafik på 15–30 fordon extra per dag är en stor mängd trafik för detta område. Och vi bedömer att uppskattade volymer är alldeles för låga. Hur har man kommit fram till denna mängd? Det finns många barn och småbarn som dagligen använder Kolsvabacken, Hälleforsvägen och Lessebovägen till att förflytta sig till och från lekplatsen, till skolan, till kompisar och för att cykla och leka. Vissa delar av vägarna är smala och det är avsevärt dålig sikt i korsningar. Vilket är en stor risk för barn. Dessutom har inte Hälleforsvägen plats för två mötande bilar vilket också skapar utmaningar för gående samt morgon/kvällstrafik för boende som använder bil till och från skola och dagis. Under vinterhalvåret och när marken är snötäckt har vägarna ännu mindre utrymme för både trafik och gående. Hur ser planeringen ut för breddande av vägar och eventuella gångvägar för att skapa säkerhet i området i samband med den kraftigt ökade trafiken?

c) Idag sker en föryngring i området. Där fler barnfamiljer flyttar in. Ett utökat gruppboende skulle innebära en ökad trafik i ett villaområde bebott av småbarn. Hur säkrar kommunen upp omgivningen? Är detta förenligt med av Sverige antagna barnkonventionen om att barnens bästa går före?

d) Hur har kommunens riskanalys för detta gjorts och vad har man kommit fram till? Det kommer bli en betydligt ökande mängd bilar som skall passera småbarnen. Om verksamheten blir av och man inte anpassar den efter omgivningen och ett barn blir överkörd och dör av en färdtjänstbil som har sina tider att hålla, kommer då verksamheten att tas bort eller kommer man ändra checklistan för barnens bästa då?

e) Av de 3 boenden på Kolsvabacken så är 2 småbarnsfamiljer. Vet kommunen om det? På vilket sätt har man haft det i åtanke i planeringen? Hur har man sett över säkerheten för de lekande barnen på Kolsvabacken? Som exempelvis på vintrarna åker pulka på Kolsvabacken.

f) Har man gjort en okulär besiktning i närområdet? Och sett hur barnen rör sig i omgivningarna? Hur vägarnas karaktär och sikt är? Vilka faror som finns för barnen i samband med vägarna och trafiken? Om inte. Varför?

Ökad bullernivå

a) Kraftigt ökad biltrafik medför ökade buller för omgivningen i området. I planbeskrivningen står det att biltrafiken inte förväntas öka så pass att bullernivåerna kommer förändras. Hur har kommunen kommit fram till detta och hur kommer man begränsa bullret och transportererna?

Vilka begränsningar kommer sättas i området?

a) Ett demensboende kommer innebära begränsningar för omgivningen likt det som redan finns idag runt demensboenden. D.v.s. ex förbjudet att fira nyår med raketer. Hur ser kommunen på det med att begränsa omgivningen? (Ert svar vi söker är inte att det ligger i tiden och att det är bra för miljön och djur att minska raketer.) Vilka framtida begränsningar är planerade för de boende i omgivningen?

Gemensam fastighet (väg) Kolsvabacken

a) Boende på Kolsvabacken (3/4) har en gemensamhetsväg ut från sina fastigheter där kommunen endast har 1/4. Där vi 3 boenden får nyttja vägen som in och utfart. (Ej tillgänglig för verksamhet)

b) Varför har berörda av den gemensamma vägen inte hörts innan planbeskrivning gjorts? Är inte det praxis? Som vi tolkat förslaget på planbeskrivningen och enl. skisserna så kommer Kolsvabacken att börja nyttjas mer av kommunen. Det är prickmark från Hälleforsvägen så bedömningen är att infart kommer ske genom den gemensamma vägen.

c) Hur säkras man upp att verksamheten inte hindrar dom boende att ta sig in och ut? Vem tar hand om snöröjningen? Belysning? Underhåll?

d) Enligt plan ska ett 50 kvm stort miljöhus byggas. Kommer sopbil och servicebilar nyttja Kolsvabacken till och från miljöhuset? Hur kommer denna tillbyggnad samt berörd trafik påverka för de boende på Kolsvabacken? Varför har vi som gemensamhetsägare av Kolsvabacken inte hörts om detta innan planförfarandet?

e) Nuvarande snöröjning på Kolsvabacken har inte genomförts enligt kommunens ansvarstagande. Trots löpande påtryckningar. För att framkomligheten ska finnas så har de boende på Kolsvabacken manuellt varit tvungna och skotta Kolsvabacken i över 10 år. Då kommunen redan brustit i nuvarande ansvarstaganden rörande snöröjningen så finns det anledning att tro att ännu mer nyttjande av Kolsvabacken leder till ännu fler problem för de boende där. Och att bristande ansvar i form av utebliven snöröjning, bristande underhåll pga slitage och bristfällig säkerhet för barnen kommer leda till allvarliga konsekvenser för de boende på Kolsvabacken. Vad kan hända i en akutsituation om kommunen fortsatt inte genomför sitt ansvar och snöröjer Kolsvabacken och samtidigt om de boende inte manuellt skottar, när en ambulans eller brandkår måste fram?

Vad händer med framtida ansökningar om utökande av byggnationer?

a) Byggbolag idag som vill förtäta med fler lägenheter behöver uppfylla gällande detaljplaner. Oftast görs det genom att man styckar av fastigheten i 2 delar som man sen kan bygga parhus på och senare ansöka om Attefallshus.

b) Nu är kommunens avsikt att bryta ut fastigheter ur gällande detaljplan för att kunna öka på byggarean till det dubbla. Samt antalet lägenheter trefaldigas. Om ett byggbolag i framtiden ansöker om samma stora förändring för en fastighet i Tyresö hur skall kommunen motivera ett avslag om denna detaljplan antas? En form av prejudikat sätts. Även om detaljplanen är för en verksamhet så kan även byggbolaget ansöka om verksamhet.

c) Gällande detaljplan föreslår en byggnation med endast 2 st lägenheter samt en byggarea på 1/7 av fastighetens storlek. Men med förslaget på 325 kvm byggarea i 2 plan samt 6 lgh, vilket då blir ett flerbostadshus. Sätter kommunen då ett prejudikat för övriga villatomter att man kan utöka antalet lägenheter och storleken på byggnationen på fastigheterna i Tyresö.

Sakägare och berörda ej kontaktade inför framtagande av planförslaget

a) Varför har det inte redan i samrådet inför framtagandet av planförslaget involverats sakägare eller berörda med intresse för att påverka planen? (grannfastigheterna) gemensamhetsvägen? Utökade byggrätter, ökat antal lgh inom fastigheterna. Som skrivits tidigare vad kommer det innebära för övriga fastigheter i villaområdena i Tyresö?

Svar: *Idag står byggnaden tom och oanvänd. Tidigare verksamhet prövas inte i detaljplanen. För frågor och kontakt anseende tidigare bygglovsgivning mejla bygglov@tyreso.se*

Planläggningen syftar till att pröva platsens lämplighet. Föreslagen byggrätt krävs för att möjliggöra ett gruppboende i två våningar på fastigheten. Angränsande fastigheter har huvudbyggnader med ennockhöjd som varierar mellan 4-9 meter. Föreslagen nockhöjd inom planområdet bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelse. Synpunkterna om byggnadsarea och bygghöjd noteras som ej tillgodosedda synpunkter.

I detaljplan Vidablick 4 är fastigheten kuperad och planbestämmelsen p1 syftar till att skydda och bevara terräng i form av berg. Fastighet Näsby 4:221 inom aktuell detaljplan är flack. För att visa på byggnadsarean läggs en volymstudie in i planbeskrivningen.

I översiktsplanen på sida 54 står det att Trollbäcken ska utvecklas med "fler och varierade bostäder". På sida 55 finns en markanvändningskarta där fastighet Näsby 4:221 är markerad med gul färg, vilket definieras som "medeltät bostadsbebyggelse". Detta innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak mindre flerbostadshus, parhus, radhus och småhus samt med viss service, arbetsplatser och mötesplatser. Förtätning av området är förenligt med kommunens översiktsplan.

Ett område behöver inte vara specifikt utpekad som till exempel "förändrad markanvändning" för att vara lämpligt för en detaljplaneprocess. Däremot behöver området vara förenligt med den markanvändning som området är utpekad för. I det här fallen är fastighet Näsby 4:221 är markerad med gul färg, vilket definieras som "medeltät bostadsbebyggelse". I översiktsplanen på sida 60 under rubrik "Fler och varierade bostäder" framkommer det att specialbostäder (bostäder med särskilda behov) tillkommer i de områden som identifierats för bostadsbebyggelse i kommundelen. Förtätning av området är förenligt med kommunens översiktsplan. Om detaljplanen inte är förenligt med översiktsplanen så måste det redovisas på vilket sätt den avviker.

Byggnaden står tom och planläggningen är till för att pröva platsens lämplighet genom föreslagen detaljplan.

Fastigheten kommer i första hand att användas för dagverksamhet för äldre. Barn och unga förväntas inte att vistas på fastigheten. I andra hand planeras fastigheten användas till ett gruppboende för vuxna.

Utifrån uppskattningar från liknande verksamheter (LSS) i kommun beräknas cirka 15–30 fordon att trafikera till och från boendet utspritt över dagen. För dagverksamhet kommer de äldre sannolikt att skjutsas till och från dagverksamheten med färdtjänst.

Hälleforsvägen är cirka 4,0 meter bred, vilken innebär att gatan är för smal för två fordon att mötas. Från korsningen Hälleforsvägen/Kolsvabacken till Lessebovägen är avståndet cirka 75 meter. Vägen är rak och sikten är god. I samband med möte mellan två fordon bedöms det ena fordonen kunna stanna precis som idag t.ex. vid korsningen och vänta in mötande fordon från Lessebovägen. Inga ombyggnationer av gata planeras.

För ett potentiellt framtida gruppboende kommer verksamheten att leda till ökad trafik på Hälleforsvägen och Kolsvabacken. Föreslagen verksamhet innefattar dock endast sex lägenheter och är inte av sådan karaktär att ett stort antal besökare kommer dagligen. Parkering för dagverksamheten medför inga förändringar då färdtjänst kommer lämna och hämta de äldre. Befintlig markparkering bedöms vara tillräcklig för verksamhetens behov. Parkering för ett gruppboende ska lösas inom den egna fastigheten. De flesta boende beräknas använda färdtjänst snarare än egen bil. Angöringsplats för färdtjänst ska placeras nära entré.

En riskanalys har inte gjorts. I planbeskrivningen beskrivs nuläge och konsekvenser t.ex. av trafik. Personal som kör färdtjänst behöver följa trafikregler överallt precis som alla andra förare. Checklistan för barnens bästa är ett underlag till planen och kommer inte att ändras efter det att detaljplanen antas.

Det är positivt med lekande barn i området. Kommunen uppmuntrar att föräldrar till lekande barn har uppsikt över sina barn, särskilt på platser som är ämnade för trafik.

Det har gjorts platsbesök och fotografi har tagits på och runt fastighet Näsby 4:221. Konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen redovisas en bullerkarta med planområdet markerat med en svart gräns. Bullerkartan är hämtad från Tyresö kommuns kartunderlag. Inom planområdet varierar ljudnivåerna mellan 40–50 dB(A). Utmed angränsade gator (Klövervägen, Kolsvabacken och Hälleforsvägen) är hastigheten reglerad till 30 km/h. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får bostäder uppföras vid vägar så länge ekvivalentnivån inte överskrider 60 dB(A) vid bostadsbyggnadens fasad. Enligt trafikbullerförordningen bör inte den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden.

Planförslaget avser inte ett vårdboende för dementa. I första hand planeras en dagverksamhet för äldre. De äldre kommer alltså inte att bo inom planområdet, utan besöka fastighet Näsby 4:221 dagtid. Begränsningar av nyårsraketer är inte en detaljplanefråga. Detaljplanen styr enbart det som ligger inom planområdet.

Gemensambetsanläggning Näsby GA: 6 består av gemensam utfartsväg mot Hälleforsvägen. Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Detaljplanen följer Plan- och bygglagens planprocess. Det är först när ett politiskt beslut har fattas som detaljplanen kan skickas ut på samråd. Politiska beslut kan hittas på kommunens hemsida. Den 10 oktober 2022 har kommunen skickat ut ett informationsblad om samråd för detaljplanen till sakägarna.

Planhandlingarna finns på kommunens hemsida. I fastighetsförteckningen framgår vilka som är sakägare. Sakägare är de fastigheter som angränsar planområdet och fastigheter som ingår i gemensambetsanläggningen. Samråd hölls under perioden (2022-10-12) – (2022-11-02). Ett samrådsmöte hölls kvällstid den 26 oktober

2022 utanför kommunens servicecenter. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på bemsidan. Samrådet har annonserats i Dagens Nyheter den 12 oktober 2022 och i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 15 oktober 2022.

Befintligt bostadshus har idag infart och parkering via Kolsvabacken. Inga förändringar planeras.

Fastigheten är delägande i gemensambetsanläggning GA:6 som är bildad för utfartsväg. Befintlig gemensambetsanläggning ska fortsätta användas för utfart från fastigheten.

Kommunen snöröjer kommunala gator. Delägande fastigheter i gemensambetsanläggningen Näsby GA:6 utgör en samfällighet som ansvarar för anläggningens drift, så som snöröjning.

Om det i framtiden blir ett gruppboende så möjliggör detaljplanen för att ett miljöhus kan uppföras. Troligen kommer miljöhuset placeras nära fastighetsgräns utmed Kolsvabacken. I så fall kommer anfallsbilen behöva köra in på Kolsvabacken för att kunna tömma avfall. För övriga kommentarer, se Tyresö kommuns svar, punkt b.

Fristående bostäder kan byggas som parhus även utan styckning. Attefallsbebyggelse kräver enbart bygglovsanmälan såvida inte gällande detaljplan ställer krav på bygglov.

I detaljplanen bibehålls användningen B – bostäder. Detaljplanen kompletteras med användning d1-Dagverksamhet/vård. Detta för att kunna möjliggöra dagverksamhet för äldre. I detaljplanen regleras även byggrätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Planbestämmelserna gäller fram till det att en ny detaljplan för området vinner laga kraft.

Inför varje detaljplan görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. I det här fallet vägs det allmänna tyngre, alltså behov av dagverksamhet eller ett eventuellt framtida gruppboende.

7. Yttrande 40

Granskningsutlåtande av utställt planförslag för fastighet näsby 4:221 (Hällebo)
Yttrande och ändringar.

Byggnader

- a) Redan idag är byggnaden samt verksamheten planstridig, och nu önskar man ändra detaljplanen för fastigheten med en ännu större byggrätt som strider mot gällande detaljplan. Byggrätten föreslås öka till en byggarea på 325 kvm i markplan samt i 2 plan med en bygghöjd på 9 meter och 6 lägenheter, mot den idag endast tillåtna nyttjandegraden på 1/7 av fastigheten (158 kvm och 2 lägenheter i ett plan) och högsta höjd på 4,5 meter.
- b) Vi protesterar starkt till de föreslagna ökade byggrätterna med en byggarea på 325 kvm samt bygghöjd på 9 meter. Planförslaget utökar byggrätten till mer än det dubbla och den planerade fastigheten kommer inte att smälta in och vara anpassad i omgivningen.
- c) Det nuvarande förslaget på 325kvm byggarea i 2 plan samt 6 lgh blir då ett flerbostadshus vilket inte är förenligt med områdets karaktär. Hur är detta flerbostadshus tänkt att anpassas till områdets friliggande villor?
- d) I nuvarande detaljplan får det endast finnas upp till 2 lägenheter i byggnaden. Trots detta har man vid flera tillfällen tidigare gått emot detaljplanen och haft fler lägenheter i byggnaden. Dessutom har man bedrivit olika verksamheter i byggnaden. Har detta varit tillåtet?
- e) I ett annat ärende hos kommunen (vidablick 4) med beteckning pl så är det viktigt att behålla områdets naturliga karaktär, hur står det sig om man uppför ett

flerbostadshus i 2 plan med en byggarea i bottenplattan på 325 kvm gentemot sin omgivning och den naturliga karaktären i detta förslag och varför tar man inte samma hänsyn här?

Byggnaden kommer inte passa in i karaktären av ett uppväxt villaområde och påverkan på dom omgivande fastigheterna blir betydande negativt.

2) Ej i enlighet med Översiktsplanen för området

a) Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen för kommunen. Var i översiktsplanen nämner man detta?

Huset innebär en förtätning i form av ett flerbostadshus i ett friliggande villaområde. Och sträcker sig utanför Trollbäcksstråket som man nu arbetar med.

b) Ser på sid 55 i Tyresös översiktsplan som sträcker sig till 2035 att detta område där man nu planerar att bygga detta flerbostadshus inte är ett utmärkt verksamhetsområde. Området Kolsvabacken och Hälleforsvägen är inte utpekade i översiktsplanen med en förändrad markanvändning. På sid 60 - markanvändning står det att specialboende för dom med särskilda behov tillkommer i dom områden som pekats ut för ökad bebyggelse i kommundelen.

c) Var står det isåfall att Kolsvabacken/Hälleforsvägen är ett utpekade område i översiktsplanen som man hänvisar till?

d) Eftersom verksamheten varit planstridig redan från början då man endast har fått bedriva boende i fastigheten och ingen verksamhet. Vill man nu använda detta som orsak till att få utökad byggyta och bedriva en verksamhet i fastigheten?

3. Checklista för en prövning av barnets bästa

a) Checklistan har bara haft i åtanke på själva berörda fastigheten men inte tagit någon hänsyn till omgivningen. I denna Checklista har man helt missat att det bor barn i förskole samt grundskole-åldern i anslutande fastigheter som leker och cyklar på Kolsvabacken och Hälleforsvägen och kringliggande vägar i anslutning till lekplatsen på vårlöksvägen.

b) Trafik på 15–30 fordon extra per dag är en stor mängd trafik för detta område. Och vi bedömer att uppskattade volymer är alldeles för låga.

Hur har man kommit fram till denna mängd?

Det finns många barn och småbarn som dagligen använder Kolsvabacken, Hälleforsvägen och Lessebovägen till att förflytta sig till och från lekplatsen, till skolan, till kompisar och för att cykla och leka.

Vissa delar av vägarna är smala och det är avsevärt dålig sikt i korsningar. Vilket är en stor risk för barn. Dessutom har inte Hälleforsvägen plats för två mötande bilar vilket också skapar utmaningar för gående samt morgon/kvällstrafik för boende som använder bil till och från skola och dagis. Under vinterhalvåret och när marken är snötäckt har vägarna ännu mindre utrymme för både trafik och gående. Hur ser planeringen ut för breddande av vägar och eventuella gångvägar för att skapa säkerhet i området i samband med den kraftigt ökade trafiken?

c) Idag sker en föryngring i området. Där fler barnfamiljer flyttar in. Ett utökat gruppboende skulle innebära en ökad trafik i ett villaområde bebott av småbarn. Hur säkrar kommunen upp omgivningen? Är detta förenligt med av Sverige antagna barnkonventionen om att barnens bästa går före?

d) Hur har kommunens riskanalys för detta gjorts och vad har man kommit fram till?

Det kommer bli en betydligt ökande mängd bilar som skall passera småbarnen.

Om verksamheten blir av och man inte anpassar den efter omgivningen och ett barn blir överkörd och dör av en färdtjänstbil som har sina tider att hålla, kommer då verksamheten att tas bort eller kommer man ändra checklistan för barnens bästa då?

e) Av de 3 boenden på Kolsvabacken så är 2 småbarnsfamiljer. Vet kommunen om det? På vilket sätt har man haft det i åtanke i planeringen? Hur har man sett över säkerheten för de lekande barnen på Kolsvabacken? Som exempelvis på vintrarna åker pulka på Kolsvabacken.

f) Har man gjort en okulär besiktning i närområdet? Och sett hur barnen rör sig i omgivningarna? Hur vägarnas karaktär och sikt är? Vilka faror som finns för barnen i samband med vägarna och trafiken? Om inte. Varför?

4. ökad bullernivå

a) Kraftigt ökad biltrafik medför ökade buller för omgivningen i området. I planbeskrivningen står det att biltrafiken inte förväntas öka så pass att bullernivåerna kommer förändras. Hur har kommunen kommit fram till detta och hur kommer man begränsa bullret och transportererna?

5. Vilka begränsningar kommer sättas i området?

a) Ett demensboende kommer innebära begränsningar för omgivningen likt det som redan finns idag runt demensboenden. D.v.s. ex förbjudet att fira nyår med raketer. Hur ser kommunen på det med att begränsa omgivningen? (Ert svar vi söker är inte att det ligger i tiden och att det är bra för miljön och djur att minska raketer.) Vilka framtida begränsningar är planerade för de boende i omgivningen?

6. Gemensam fastighet (väg) Kolsvabacken

a) Boende på Kolsvabacken (3/4) har en gemensamhetsväg ut från sina fastigheter där kommunen endast har 1/4. Där vi 3 boenden får nyttja vägen som in och utfart. (Ej tillgänglig för verksamhet)

b) Varför har berörda av den gemensamma vägen inte hörts innan planbeskrivning gjorts? Är inte det praxis? Som vi tolkat förslag på planbeskrivningen och enl. skisserna så kommer Kolsvabacken att börja nyttjas mer av kommunen. Det är prickmark från Hälleforsvägen så bedömningen är att infart kommer ske genom den gemensamma vägen.

c) Hur säkrar man upp att verksamheten inte hindrar dom boende att ta sig in och ut? Vem tar hand om snöröjningen? Belysning? Underhåll?

d) Enligt plan ska ett 50kvm stort miljöhus byggas. Kommer sopbil och servicebilar nyttja Kolsvabacken till och från miljöhuset? Hur kommer denna tillbyggnad samt berörd trafik påverka för de boende på Kolsvabacken? Varför har vi som gemensamhetsägare av Kolsvabacken inte hörts om detta innan planförfarandet?

e) Nuvarande snöröjning på Kolsvabacken har inte genomförts enligt kommunens ansvarstagande. Trots löpande påtryckningar. För att framkomligheten ska finnas så har de boende på Kolsvabacken manuellt varit tvungna och skotta Kolsvabacken i över 10 år. Då kommunen redan brustit i nuvarande ansvarstaganden rörande snöröjningen så finns det anledning att tro att ännu mer nyttjande av Kolsvabacken leder till ännu fler problem för de boende där. Och att bristande ansvar i form av utebliven snöröjning, bristande underhåll pga. slitage och bristfällig säkerhet för barnen kommer leda till allvarliga konsekvenser för de boende på Kolsvabacken. Vad kan hända i en akutsituation om kommunen fortsatt inte genomför sitt ansvar och snöröjer Kolsvabacken och samtidigt om de boende inte manuellt skottar, när en ambulans eller brandkår måste fram?

7) Vad händer med framtida ansökningar om utökande av byggnationer?

a) Byggbolag idag som vill förtäta med fler lägenheter behöver uppfylla gällande detaljplaner. Oftast görs det genom att man styckar av fastigheten i 2 delar som man sen kan bygga parhus på och senare ansöka om Attefallshus.

b) Nu är kommunens avsikt att bryta ut fastigheter ur gällande detaljplan för att kunna öka på byggarean till det dubbla. Samt antalet lägenheter trefaldigas. Om ett byggbolag i framtiden ansöker om samma stora förändring för en fastighet i Tyresö hur skall kommunen motivera ett avslag om denna detaljplan antas? En form av prejudikat sätts. Även om detaljplanen är för en verksamhet så kan även byggbolaget ansöka om verksamhet.

c) Gällande detaljplan föreslår en byggnation med endast 2 st lägenheter samt en på 1/7 av fastighetens storlek. Men med förslaget på 325 kvm byggarea i 2 plan samt 6 Igh, vilket då blir ett flerbostadshus. Sätter kommunen då ett prejudikat för övriga villatomter att man kan utöka antalet lägenheter och storleken på byggnationen på fastigheterna i Tyresö 8)

8. Sakägare och berörda ej kontaktade inför framtagande av planförslaget

a) Varför har det inte redan i samrådet inför framtagandet av planförslaget involverats sakägare eller berörda med intresse för att påverka planen? (grannfastigheterna) gemensamhetsvägen? Utökade byggrätter, ökat antal Igh inom fastigheterna. Som skrivits tidigare vad kommer det innebära för övriga fastigheter i villaområdena i Tyresö?

Förslag på förbättringar

Byggnad och verksamhet

a) Vi tycker det är bra att kommunen utvecklar och utökar verksamheter för äldre och dementa. Dock ska nuvarande detaljplan följas och större byggnader (flerbostadshus) för verksamheter byggas på platser där de passar bättre med omgivningen samt är enligt kommunens översiktsplan. Och framför allt ska flerbostadshus inte byggas i små villaområden och göra omfattande förändringar på omgivningen för de boende.

b) Vi anser att nuvarande detaljplan ska bestå och att nuvarande byggnad ska göras om (Rivas och byggas en ny) enligt nuvarande detaljplan. Dvs max 1/7 av tomtytan (158kvm) samt med en byggnadshöjd på max 4,5 meter. Byggnaden ska smälta in i kringliggande villamiljö och vara i lämplig skala och passa in i landskapet. Taklutning och fasader ska även göras i enlighet med områdets karaktär och kringliggande villor. Det är alltså inte ok att man tidigare i massor av år haft en byggnad som stridigt mot nuvarande detaljplan.

c) Nuvarande detaljplan med upp till 2 lägenheter ska bestå. Dock kan vi acceptera att man ändrar i nuvarande översiktsplan för området och även får bedriva verksamhet (dagverksamhet).

d) Förslagsvis byggs byggnaden 4,5 meter från tomtgräns till Kolsvabacken 3. Och framsidan av tomten (mot Hällersforsvägen) görs om och används som infart/utfart för bilar till och från fastigheten. Befintlig parkering bredvid Kolsvabacken kan vara kvar.

e) Söphanteringen sköts på befintligt sätt. Dvs soptunnor ställs på Hällersforsvägen för tömning på fredagar. Detta gör att en större utbyggnad av miljöanläggning inte är aktuellt. Ökad säkerhet Då den kraftigt ökade trafiken på kringliggande småvägar påverkar säkerheten i området behöver åtgärder göras för att säkerställa tryggheten/säkerheten för barn i närområdet. Och framför allt; Genomför en korrekt bedömning med detta i beaktning. Gör om och gör rätt. Det bör också tilläggas att nuvarande vägar, belysning, sikt och säkerhet redan är undermålig.

Ökad säkerhet

Då den kraftiga ökade trafiken på kringliggande småvägar påverkar säkerheten i området behöver åtgärder göras för att säkerställa tryggheten/ säkerheten för barn i närområdet. Och framför allt; Genomför en korrekt bedömning med detta i beaktning. Gör om och gör rätt. Det bör också tilläggas att nuvarande vägar, belysning, sikt och säkerhet redan är undermålig.

Förslag:

- 1) Ökad belysning första hälften på Kolsvabacken. (2 gatulampor)
- 2) Ökad belysning på Hälleforsvägen, Lessebovägen och korsningen Vårlöksvägen/Lessebovägen/Klövervägen.
- 3) Upprätta en Stoppskylt från Hälleforsvägens påfart till Lessebovägen. Samt förbättra sikten från båda hållen.
- 4) Bredda Hälleforsvägen. Så gående och bilar kan mötas. (Detta går inte ens idag så det bör göras ändå)
- 5) Anlägg gångbanor i området.
Med den väsentligt ökade trafiken behöver korsningen Vårlöksvägen/Lessebovägen/Klövervägen behöver göras säkrare. Bilar som kommer från vårlöksvägen och ska till Lessebovägen kommer i för hög fart och har väldigt dålig sikt. Det är helt klart ett riskområde för promenerande. Och framför allt de lekande barnen.
- 6). Det går att avhjälpas med farthinder T-stoppskyltar innan korsningen från vårlöksvägen.
- 7) Samt ett farthinder/stoppskylt innan korsningen från Lessebovägen. (Alternativt att man gör ett rondellliknande bygge i mitten på korsningen. Eller både och.) Kommunen tar helansvar för Kolsvabacken Som nämnt tidigare så har kommunen inte genomfört sina åtaganden med snöröjningen på Kolsvabacken i över 10 år. Dessutom har man inte ens i nuvarande detaljplan och verksamhet tagit barnens säkerhet i beaktning.

Kommunen tar helansvar för Kolsvabacken

Som nämnt tidigare så har kommunen inte genomförts sina åtagande med snöröjning på Kolsvabacken i över 10 år. Dessutom har man inte ens i nuvarande detaljplan och verksamhet tagit barnens säkerhet i beaktning.

Förslag:

- 1) Kommunen tar fortsatt ansvar för hela Kolsvabackens snöröjning. Men till skillnad mot tidigare så genomförs åtagandet.
- 2) Belysning anläggs på Kolsvabacken
- 3) Kommunen tar helansvar för underhåll av Kolsvabacken i samband med det ökande nyttjandet
- 4) Förbättringar av vägen behöver göras i Kolsvabackens början. Sprickor och hål finns.
- 5) Asfaltering av hela Kolsvabacken?

Buller och miljö

Krav på att bilarna som kör till och från verksamheten är tystgående och miljövänliga elbilar.

***Svar:** Idag står byggnaden tom och oanvänd. Tidigare verksamhet prövas inte i detaljplanen. För frågor och kontakt avseende tidigare bygglovsgivning kontakta bygglovsavdelningen t.ex. via mejl, bygglov@tyreso.se*

Planläggningen syftar till att pröva platsens lämplighet. Föreslagen byggrätt krävs för att möjliggöra ett gruppboende i två våningar på fastigheten. Angränsande fastigheter har huvudbyggnader med en nockhöjd som varierar mellan 4-9 meter. Föreslagen nockhöjd inom planområdet bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelse. Synpunkterna om byggnadsarea och bygghöjd noteras som ej tillgodosedda synpunkter.

I detaljplan Vidablick 4 är fastigheten kuperad och planbestämmelsen p1 syftar till att skydda och bevara terräng i form av berg. Fastighet Näsby 4:221 inom aktuell detaljplan är flack. För att visa på byggnadsarean läggs en volymstudie in i planbeskrivningen.

I översiktsplanen på sida 54 står det att Trollbäcken ska utvecklas med "fler och varierade bostäder". På sida 55, finns en markanvändningskarta där fastighet Näsby 4:221 är markerad med gul färg, vilket definieras som "medeltät bostadsbebyggelse". Detta innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak mindre flerbostadsbus, parbus, radbus och småbus samt med viss service, arbetsplatser och mötesplatser. Förtätning av området är förenligt med kommunens översiktsplan.

Ett område behöver inte vara specifikt utpekad som till exempel "förändrad markanvändning" för att vara lämpligt för en detaljplaneprocess. Däremot behöver området vara förenligt med den markanvändning som området är utpekad för. I det här fallen är fastighet Näsby 4:221 är markerad med gul färg, vilket definieras som "medeltät bostadsbebyggelse". I översiktsplanen på sida 60 under rubrik "Fler och varierade bostäder" framkommer det att specialbostäder (bostäder med särskilda behov) tillkommer i de områden som identifierats för bostadsbebyggelse i kommundelen. Förtätning av området är förenligt med kommunens översiktsplan. Om detaljplanen inte är förenligt med översiktsplanen så måste det redovisas på vilket sätt den avviker.

Byggnaden står tom och planläggningen är till för att pröva platsens lämplighet genom föreslagen detaljplan.

Fastigheten kommer i första hand att användas för dagverksamhet för äldre. Barn och unga förväntas inte att vistas på fastigheten. I andra hand planeras fastigheten användas till ett gruppboende för vuxna.

Utifrån uppskattningar från liknande verksamheter (LSS) i kommun beräknas cirka 15–30 fordon att trafikera till och från boendet utspritt över dagen. För dagverksamhet kommer de äldre sannolikt att skjutsas till och från dagverksamheten med färdtjänst.

Hälleforsvägen är cirka 4,0 meter bred, vilken innebär att gatan är för smal för två fordon att mötas. Från korsningen Hälleforsvägen/ Kolsvabacken till Lessebovägen är avstånden cirka 75 meter. Vägen är rak och sikten är god. I samband med möte mellan två fordon bedöms det ena fordonen kunna stanna precis som idag t.ex. vid korsningen och vänta in mötande fordon från Lessebovägen. Inga ombyggnationer av gata planeras.

För ett potentiellt framtida gruppboende kommer verksamheten att leda till ökad trafik på Hälleforsvägen och Kolsvabacken. Föreslagen verksamhet innefattar dock endast sex lägenheter och är inte av sådan karaktär att ett stort antal besökare kommer dagligen. Parkering för dagverksamheten medför inga förändringar då färdtjänst kommer lämna och hämta de äldre. Befintlig markparkering bedöms vara tillräcklig för verksamhetens behov. Parkering för ett gruppboende ska lösas inom den egna fastigheten. De flesta boende beräknas använda färdtjänst snarare än egen bil. Angöringsplats för färdtjänst ska placeras nära entré.

En riskanalys har inte gjorts. I planbeskrivningen beskrivs nuläge och konsekvenser t.ex. av trafik. Personal som kör färdtjänst behöver följa trafikregler överallt precis som alla andra förare. Checklistan för barnens bästa är ett underlag till planen och kommer inte att ändras efter det att detaljplanen antas.

Det är positivt med lekande barn i området. Kommunen uppmanar att föräldrar till lekande barn har uppsikt över sina barn, särskilt på platser som är ämnade för trafik.

Det har gjorts platsbesök och fotografi har tagits på och runt fastighet Näsby 4:221. Konsekvenserna beskrivs i planbeskrivningen.

I planbeskrivningen redovisas en bullerkarta med planområdet markerat med en svart gräns. Bullerkartan är hämtad från Tyresö kommuns kartunderlag. Inom planområdet varierar ljudnivåerna mellan 40–50 dB(A). Utmed angränsade gator är hastigheten reglerad till 30 km/h. Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får bostäder uppföras vid vägar så länge ekvivalentnivån inte överskrider 60 dB(A) vid bostadsbyggnadens fasad. Enligt trafikbullerförordningen bör inte den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden.

Planförslaget avser inte ett vårdboende för dementa. I första hand planeras en dagverksamhet för äldre. De äldre kommer alltså inte att bo inom planområdet, utan besöka fastighet Näsby 4:221 dagtid. Begränsningar av nyårsraketer är inte en detaljplanefråga. Detaljplanen styr enbart det som ligger inom planområdet.

Gemensambetsanläggning Näsby GA: 6 består av gemensam utfartsväg mot Hälleforsvägen. Deltagande fastigheter utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

Detaljplanen följer Plan- och bygglagens planprocess. Det är först när ett politiskt beslut har fattats som detaljplanen kan skickas ut på samråd. Politiska beslut kan hittas på kommunens hemsida. Den 10 oktober 2022 har kommunen skickat ut ett informationsblad om samråd för detaljplanen till sakägarna. Planhandlingarna finns på kommunens hemsida. I fastighetsförteckningen framgår vilka som är sakägare. Sakägare är de fastigheter som angränsar planområdet och fastigheter som ingår i gemensambetsanläggningen. Samråd hölls under perioden (2022-10-12) – (2022-11-02). Ett samrådsmöte hölls kvällstid den 26 oktober 2022 utanför kommunens servicecenter. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i Dagens Nyheter den 12 oktober 2022 och i lokaltidningen Mitt i Tyresö den 15 oktober 2022.

Befintligt bostadsbus har idag infart och parkering via Kolsvabacken. Inga förändringar planeras.

Fastigheten är delägande i gemensambetsanläggning GA:6 som är bildad för utfartsväg. Befintlig gemensambetsanläggning ska fortsätta användas för utfart från fastigheten.

Kommunen snöröjer kommunala gator. Delägande fastigheter i gemensambetsanläggningen Näsby GA:6 utgör en samfällighet som ansvarar för anläggningens drift, så som snöröjning.

Om det i framtiden blir ett gruppboende Så möjliggör detaljplanen för att ett miljöbus kan uppföras. Troligen kommer miljöbuset placeras nära fastighetsgräns utmed Kolsvabacken. I så fall kommer anfallsbilen behöva köra in på Kolsvabacken för att kunna tömma avfall. För övriga kommentarer, se Tyresö kommuns svar, punkt b.

Fristående bostäder kan byggas som parhus även utan styckning. Attefallsbebyggelse kräver enbart bygglovsanmälan såvida inte gällande detaljplan ställer krav på bygglov.

I detaljplanen bibehålls användningen B – bostäder. Detaljplanen kompletteras med användning d1-Dagverksamhet/ vård. Detta för att kunna möjliggöra dagverksamhet för äldre. I detaljplanen regleras även byggriätten för huvudbyggnad och komplementbyggnad. Planbestämmelserna gäller fram till det att en ny detaljplan för området vinner laga kraft.

Inför varje detaljplan görs en avvägning mellan allmänna och enskilda intressen. I det här fallet vägs det allmänna tyngre, alltså behov av dagverksamhet eller ett eventuellt framtida gruppboende.

Synpunkten om att riva och bygga enligt gällande detaljplan noteras men är inte en fråga för detta planförslag.

En planbestämmelse säkerställer att byggnaden placeras 4,5 meter från fastighetsgräns.

Förslag på förbättringsåtgärder inom kommunala gator förs vidare till gatuenheten. Samfälligheten ansvarar gemensamt för utförande och drift avseende utfartsvägen. Tillkommande belysning inom Kolsvabacken utförs och bekostas av samfälligheten.

Krav på bilar är inte en detaljplanefråga.

8. Yttrande 41

Vi tycker att ett tvåvåningshus blir för stort på den lilla tomten och det passar inte in i området. Tidigare när färdtjänst flera gånger per dag lämnade/hämtade, blockerade dom vägen i 5-10 minuter, så man inte kunde köra förbi. Därför behövs en förbättring så att färdtjänst kan köra in på tomten för att hämta/lämna.

Svar: *Omgivande bebyggelse har en nockhöjd som varierar mellan 4-9 meter. Föreslagen nockhöjd bedöms som lämplig med hänsyn till befintlig omgivande bebyggelse. Befintligt bostadshus har idag infart och parkering via Kolsvabacken. Parkering och angöring ska lösas inom fastigheten. Ytan är idag asfalterad.*

Synpunkten om att ett tvåvåningshus blir för stort blir inte tillgodosedd.