

Slutrapport

Projektamn: Näsby 4:1032, Bansjövägen

Författare: Eva Weckström

Datum: 2023-11-20

Version: 1

Sida: 1 (8)

Slutrapport

Detaljplan för Näsby 4:1032, Bansjövägen

Slutrapport

Projektamn: Näsby 4:1032, Bansjövägen

Författare: Eva Weckström

Datum: 2023-11-20

Version: 1

Sida: 2 (8)

Versionshistorik

Datum	Författare	Version	Ändring
20231120	Eva Weckström	1	



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Projektfakta	4
2.1	Bakgrund	4
2.2	Förväntad nytta	4
2.3	Projektets mål	5
2.4	Avgränsningar	5
3	Projektets resultat	5
3.1	Resultat - måluppfyllelse	7
3.2	Tid	7
3.3	Kostnad	7
3.4	Resurser	7
4	Utvärdering av arbetet i projektet	7
5	Överlämnande	7
5.1	Kvarstående frågor	8
5.2	Godkännande av slutrapport	8

1 Sammanfattning

JMW Projekt AB har uppfört ett LSS-boende på egen fastighet, som hyrs ut till kommunen. Kommunens del i projektet har varit att upprätta detaljplan och att anpassa gatan efter fastighetens behov. I huvudsak har projektet gått som planerat och resulterat i ett boende med höga kvalitativa värden.

2 Projektfakta

2.1 Bakgrund

JMW Projekt Ett AB som äger fastighet Näsby 4:1032 ansökte om planbesked i april 2018. Kommunen ansvarar för att tillgodose tillgången till LSS-boendet, och vid tidpunkten var behovet av fler LSS-boenden stort. Projektet ansågs vara av betydelse för att möta detta behov. Syftet med detaljplanen var att bygga ett LSS-boende med maximalt sex lägenheter samt tillhörande parkering och gårdsmiljö inom planområdet.

På fastigheten fanns ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är 1805 kvm stor. Fastigheten ligger ca 700 meter från Trollbäckens IP, där det finns tidiga planer på att utveckla omkringliggande område med närservice.

Förtätningen av området är förenligt med kommunens översiktsplan. Föreslagen bebyggelse bidrar till en än mer varierad bostadskaraktär i området. Läget innebär relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. I översiktsplanen är aktuellt område utpekade för medeltät bostadsbebyggelse. Grannfastigheterna i området har en varierad bostadsbebyggelse med enbostadshus, parhus och lägenhetshus i 2-3 våningar.

Planområdet innehåller inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade värden eller riksintressen. Fastigheten var en villatomt med gräsytor och längs Bansjövägen vid fastighetens västra gräns berg i dagen samt större träd och buskar. Fastigheten angränsar till ett skogsområde med hållmarkstallskog. Skogsområdet ingår i det område runt Barnsjön som ska bli naturreservat. Det är viktigt att gränsen mellan privat och allmänt är tydlig för att inte riskera påverka skogsområdet. Topografin skapar dock en naturlig gräns där skogsområdet ligger på en högre nivå än föreslaget planområde. Skogsområdet bedöms inte påverkas av detaljplanen, men gräns mot skog måste studeras i vidare planarbete.

Fastigheten ligger inom avrinningsområdet för Långsjön som ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten och kapacitet för förtätning finns. Inom fastigheten finns några lågpunkter enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering.

Tyresö kommun tecknade under detaljplaneprocessen ett intentionsavtal gällande framtida hyresavtal för boendet. Därefter har ett hyresavtal tecknats med fastighetsägaren.

2.2 Förväntad nytta

Kommunstyrelseförvaltningens förväntan var att ett nytt LSS-boende skulle uppföras och bidra till att möta det ökade behovet. Boendet och utemiljöerna ska hålla socialt, ekologiskt och gestaltningsmässigt hög kvalitet, se bild 1.



Bild 1: Skiss över boendet sett från Bansjövägen.

2.3 Projektets mål

Projektets mål har varit:

- Upprätta detaljplan inför beslut om antagande i kvartal 2 2019.
- Upprätta exploateringsavtal inför beslut om godkännande kvartal 2, 2019.
- Kvalitetsprogrammets fokus ska ligga på grön design.
- Projektet ska inkludera en utemiljö som bidrar till aktivitet och samvaro för de boende.

2.4 Avgränsningar

Uppdraget har avgränsats till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse för LSS-boende i en till två våningar med tillhörande komplementbyggnader och utemiljö inom Näsby 4:1032, samt att anpassa gatan efter boendets miljöhus.

3 Projektets resultat

Inom ramen för projektet har en detaljplan för bostadsbebyggelse med komplementbyggnader och utemiljöer tagits fram för att möjliggöra byggandet av LSS-boendet. Ett exploateringsavtal med tillhörande kvalitetsprogram har tecknats med byggaktören/fastighetsägaren. I kvalitetsprogrammet har fokus legat på hållbarhet och att skapa en omsorgsfullt planerad utemiljö. Byggnaden har uppförts som en miljöbyggnad Silver, enligt byggaktörens egen utsaga.

Detaljplanens första tidplan har förlängts med ca två år, från antagen detaljplan kv 2 2019 till antagen detaljplan kv 4 2021, delvis beroende på att detaljplanen överklagades. Målen som omfattar kvalitetsprogrammet och utemiljön anses vara uppfyllda. Byggnad håller hög miljöstandard med trästomme, sedumtak och solceller. I trädgården har en stor ek bevarats, äng har såtts och regnbäddar har anlagts för att ta hand om dagvatten. Runt boendet har en gångstig anlagts och det finns utrymme för såväl samvaro som för odlingar och annan aktivitet i

Slutrapport

Projektamn: Näsby 4:1032, Bansjövägen

Författare: Eva Weckström

Datum: 2023-11-20

Version: 1

Sida: 6 (8)

trädgården. Arkitektur och rumslighet är planerad för ett hemlikt och tillgängligt boende. Se bilder nedan, bild 2.



Bild 2: Boendet i vinterskrud. Eken finns bevarad. Runtom eken finns ett nedsänkt parti för infiltration. Berg i dagen har sparats i viss utsträckning. Gemensamma utrymmen inomhus har tillgänglig utgång till trädgården. Gatan har breddats vid miljöhuset.



Bild 2: Egna uteplatser vid varje lägenhet. Regnbäddar är förlagda längs husets fasad.

3.1 Resultat - måluppfyllelse

Resultatet överensstämmer med intentionerna i projektplanen, med undantag av den initiala byggaktören och kommunen kommit överens om. Gatans ombyggnad blev mer omfattande än förväntat p.g.a. behovet att anpassa gatan till miljöhusets höjd.

3.2 Tid

Den initiala tidplanen för detaljplanens framtagande var ett (1) år, vilket var en optimistisk tidplan. Processen tog istället två år, vilket är normal tidsåtgång för en detaljplan. Detaljplanen överklagades i två instanser. Planen vann laga kraft i november 2021, ca ett år efter antagandet. och Byggtiden har löpt på som förväntat och kommunens åtagande gällande gatans anpassning till fastigheten var färdigställt när boendet invigdes.

Tider och beslut

Planbesked/planuppdrag: MSU 2018-06-18, § 75 och § 76

Antagande av detaljplan: KF 2020-10-22, § 80

Laga kraft: 2021-11-05

Invigning av boendet: april 2023

3.3 Kostnad

Detaljplanens framtagande har bekostats av byggaktören i enlighet med planavtalet. Kommunen har tagit ut ett exploateringsbidrag om 496 000 kr i enlighet med överenskommelsen i exploateringsavtalet.

Utfall kostnad

Projektering	47 000 kr
Entreprenad	358 000 kr
Interntid	130 000 kr
SUMMA	535 000 kr

Differensen mellan erhållet exploateringsbidrag och kostnaden för att bygga om gatan samt övrig interntid för projektledning och kontroll mot kvalitetsprogram etc är 39000 kr, vilket innebär att 7% av kostnaden saknar kostnadstäckning från exploateringsbidraget. Avsikten var att exploateringsbidraget skulle täcka hela kostnaden för kommunens åtagande.

Kostnadsökningen beror på att omfattningen av gatuombyggnaden blev större än förväntat för att få till en höjdmässig anpassning till boendets miljöhus.

3.4 Resurser

De resurser som medverkat i projektet är projektledare, planarkitekt, landskapsarkitekt, avfallsplanerare, projekteringsledare, byggprojektledare, trafikplanerare, VA-strateg och exploateringsingenjör.

4 Utvärdering av arbetet i projektet

Sammanfattningsvis har projektet löpt på utan större avvikelser. En lärdom att dra är att i tidigt skede tydligt förankra med byggaktören hur kvartersmark möter allmän plats. I det här fallet kom informationen sent, vilket orsakade oväntade kostnader i form av projektering av gata och högre entreprenadkostnader än förväntat.

Slutrapport

Projektamn: Näsby 4:1032, Bansjövägen

Författare: Eva Weckström

Datum: 2023-11-20

Version: 1

Sida: 8 (8)

5 Överlämnande

Gatan är inmätt och överlämnad till driften. Eftersom fastigheten är privatägd hyr kommunens fastighetsavdelning LSS-boendet i sin helhet. Fastighetsavdelningen hyr sedan ut det till Äldre- och omsorgsförvaltningen som i sin tur hyr ut lägenheterna till de boende.

5.1 Kvarstående frågor

Vissa delar av utemiljön, såsom ängssådd och annan växtlighet hade inte vuxit upp vid kontroll mot kvalitetsprogrammet. Det behöver följas upp vid ett senare tillfälle när växtligheten har tagit fart.

5.2 Godkännande av slutrapport

Slutrapporten har redovisats på Stadsbyggnadsutskottet 2023-12-20 och projektet är därmed avslutat.

Projektbeställare

Johan Bergman

Kommundirektör

Cynthia Runefjärd