

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
India Wajda
Planarkitekt
08-578 297 71
india.wajda@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-01-04

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM 2020-815-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag för Kumla 3:175

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Kumla 3:175 med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om planuppdrag för ett gruppboende på Fornudden i Trollbäcken, Lönnvägen 22 i Tyresö. Syftet är att uppföra en gruppboende med sex lägenheter med gemensamma utrymmen. Aktör föreslår att byggnaden föreslås uppföras i 2 våningar med en ytterligare suterrängvåning i dess sydöstra del. Byggnadens höjd kommer att utredas under planprocessen.

Seniorpartner Fastighetsutveckling i Sverige AB inkom med ansökan om planbesked i augusti 2019. Stadsbyggnadsutskottet beslutade om att ge ett positivt planbesked i december 2019.

Förslaget är i linje med översiktsplanen och bidrar till att nå kommunens bostadsmål. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen Trollbäcken.

Kommunstyresleförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Planarbetet finansieras av byggaktören i enlighet med upprättat planavtal.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

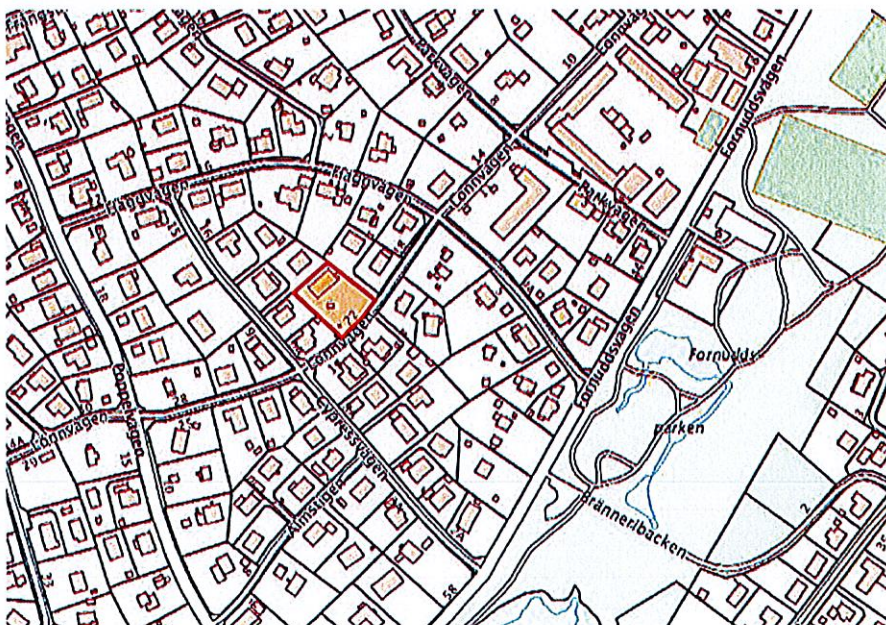


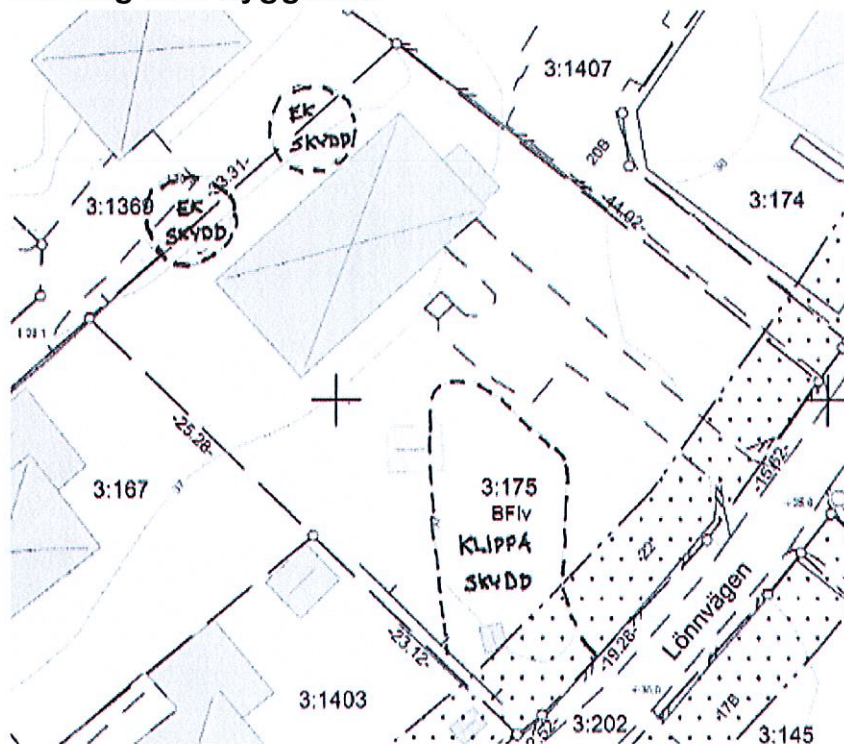
Illustration visar fastighet Kumla 3:175 markerad i röd och orange färg.

Seniorpartner Fastighetsutveckling i Sverige AB inkom med ansökan om planbesked i augusti 2019 för fastigheten Kumla 3:175.

Stadsbyggnadsutskottet beslutade om att ge ett positivt planbesked i december 2019, under förutsättningar att ett antal listade frågor utreds under planarbete.

Föreslaget flerbostadshus är förenligt med översiktsplanen och Trollbäcken utveckling. Ny bebyggelse bidrar till kommunens mål om cirka 300 nya bostäder per år fram till år 2030.

Förslag från byggaktör



Befintlig byggnad på fastighet Kumla 3:175 med identifierade skyddsvärda objekt.

Förslaget innebär att befintlig villabyggnad rivs för att möjliggöra ett gruppboende i 2 våningar och en ytterligare suterrängvåning med 6 lägenheter. Målgruppen är äldre. Byggaktören vill skydda rötterna till två ekar som står på grannfastigheten Kumla 3: 1369 samt vidta åtgärder så att en berghäll på den egna fastigheten förblir orörd. Fastigheten är privatägd och ingen marköverlåtelse är aktuell.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger cirka 300 meter från Fornuddens park och skola samt cirka en km från Trollbäckens centrum där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice och ny bostadsbebyggelse. Fastigheten ligger cirka en km väst om Tyresö centrum som erbjuder service och handel och har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service.

Grannfastigheterna i området består av friliggande villor i 1-2 våningar med sadeltak och inredd vindsvåning.

Planområde utgörs av fastigheten Kumla 3: 175 som är privatägd och är 1 651 kvm stor. Fastigheten är relativt flack med undantag från ett område i sydvästra hörnet av berg i dagen på cirka 1,5 meters höjd. Det är värt att bevara. Med hänsyn till att fastigheten sluttar något mot sydost innebär det att tvåvåningsbyggnaden kan komma att förses med en suterrängvåning. På grannfastigheten Kumla 3: 1369, står två ekar vars rötter ska skyddas genom ett skyddsavstånd.

Dagvattenhanteringen ansluts efter fördröjning och rening till det utbyggda kommunala Va-nätet. Visst dagvatten kommer att också att hanteras lokalt inom fastigheten.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

Området är markerat som medeltät bostadsbebyggelse. Östra Tyresö ska utvecklas varsamt och Trollbäcken ska förbli en grön och lummig villastad. Kommundelen ska präglas av en lågmäld bebyggelse. Nybyggnation ska skapa mervärde och Tyresös identitet ska stärkas och utvecklas med ny bebyggelse med varierat utseende, innehåll och upplåtelseform som ska komplettera det befintliga utbudet. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet.

Förslaget ingår i område som täcks av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt.

Prognosen enligt riktlinjer för bostadsförsörjning (2017) i Tyresö kommun visar att befolkningen förväntas växa till 55 000 invånare år 2030. Detta innebär att cirka 300 nya bostäder per år behöver byggas fram till år 2030. Nya riktlinjer för bostadsförsörjningen ska tas fram under år 2021, därmed kan behovet av antalet nya planerade bostäder justeras.

Gällande detaljplaner

För Kumla 3:175 gäller detaljplan:

- Nr 69, del av Kumla trädgårdsstad Nästet som vann laga kraft 1995. Planbestämmelserna medger (B) Bostadsändamål, minsta fastighetsstorlek är 900 kvm. Bostadsbyggnad får uppföras i en våning med inredd vind och högst två lägenheter får finnas. Byggnadshöjden får vara max 4,5 meter och 1/7 av tomtytan får bebyggas. Komplementbyggnad om 30 kvm får uppföras.

Genomförandetiden för planen har gått ut vilket möjliggör upprättandet av en ny detaljplan.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska göras i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Beslut om betydande miljöpåverkan fattas i samband med beslut om samråd. Kommunens preliminära bedömning är 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 att en miljöbedömning enligt MB därför inte behöver upprättas.

Medborgardialog

Fastighetsägaren har informerat granne på vars fastighet de två ekarna står att rötterna ska skyddas i samband med uppförande av ny byggnad. När planuppdraget beslutats kommer berörda fastighetsägare att informeras. Det är angeläget att i det tidiga skedet av planprocessen få ta del av de boendes upplevelse och också visa på om förändringen kan komma att påverka dem. Syftet med detta är att skapa möjligheter att i ett tidigt skede kunna beakta framförda synpunkter.

Prövning av barnens bästa

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnens bästa inte planeras genomföras. En prövning av barnens bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Finansiering, avtal och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras av byggaktören i enlighet med upprättat planavtal.

Ett exploateringsavtal ska upprättas och ett kvalitetsprogram ska tas fram för utformning av byggnader och mark. Programmet ska biläggas exploateringsavtalet inför ett antagande av detaljplan samt följas upp under genomförandeskedet.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

- | | |
|------------------------------------|---------------------|
| • Beslut om planuppdrag (start-PM) | SU, 20 januari 2021 |
| • Beslut om samråd | Q2 2021 |
| • Beslut om granskning | Q4 2021 |
| • Beslut om antagande | Q1 2022 |
| • Laga kraft | tidigast, Q1 2022 |

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

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Trollbäcken bedöms förbli en grön och lummig villastad. Ett socialt hållbart perspektiv kan uppnås genom att ett gruppboende i området stärker och kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen som till stor del består av villabebyggelse. Ett grönt perspektiv kan uppnås genom att den befintliga grönstrukturen behålls. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Initialt bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på barns livsmiljö.

Under planarbetet ska målgruppen för gruppboendet utredas. Bebyggelsens våningshöjd, skala och exploateringsgrad ska studeras vidare med hänsyn till befintlig villabebyggelse och solförhållanden. En natur- och artinventering ska göras för att undersöka förekomsten av bevarandevärda arter inom området. Berg i dagen ska skyddas samt rötterna för grannens två ekar. En fråga för planarbetet är att säkerställa angörings- och parkeringsbehov för bil och cykel till och från fastigheten. Hantering av dagvatten ska utredas och säkerställas. Övrig teknisk infrastruktur är utbyggd. Ingen ombyggnation av Lönnvägen eller andra tekniska system krävs för etableringen.