

Tyresö kommun

PLANBESKED

2014-08-22

1 (5)

Heléne Hallberg
planchef

Diarienummer

2014KSM0637

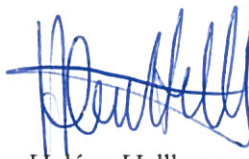
Planbesked för del av fastigheten Tyresö 1:454, Gula villan

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för del av fastigheten Tyresö 1:454 för att möjliggöra kontor, handel och hantverk i befintlig byggnad. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2014.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef

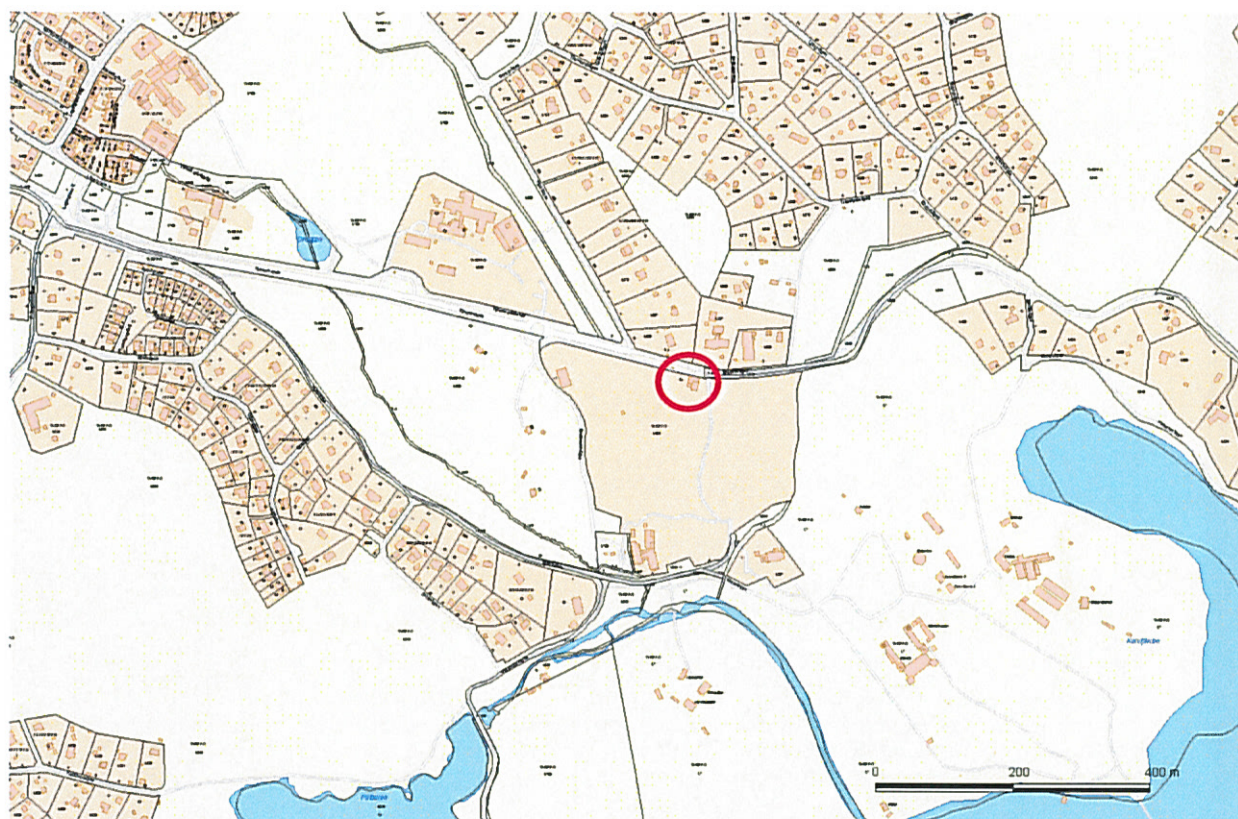


Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Ägarna till fastigheten Tyresö 1:454 inkom till kommunen i juni 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten för att medge att befintlig byggnad används för kontor, handel och industri. I ansökan ingick även en transportväg mellan begravningsplatsens ekonomiområde och Gula villan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra handel, kontor och hantverk. Dock bedöms inte industriverksamhet, eller småindustriverksamhet lämplig på platsen med hänsyn till det korta avståndet till bostäderna norr om Tyresövägen. Inte heller bostäder är lämpligt på platsen med hänsyn till närheten till Tyresövägen och de bullerstörningar som trafiken alstrar.



Aktuellt område intill Tyresövägen markerat med röd cirkel.

Beskrivning av ärendet

Tyresö församling, som äger fastigheten Tyresö 1:454, inkom till kommunen i juni 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten för att medge att befintlig byggnad används för kontor, handel och industri. Tyresö församling ansöker även om att anlägga en transportväg mellan begravningsplatsens ekonomiområde och Gula villan.

Den så kallade Gula villan uppfördes på 1930-talet och användes ända fram till 1990-talet som livsmedelsbutik. Under ett antal år fanns även postfilial i bottenvåningen. Tyresö församling blev ägare till Gula villan i samband med planering och köp av mark för begravningsverksamhet 1992. Under flera år stod byggnaden tom innan den hyrdes ut till Tyresö kommun för daglig verksamhet. Avtalet mellan Tyresö församling och Tyresö kommun är nu uppsagt och diskussion om andra möjliga verksamheter har inletts. Exempel på verksamheter som föreslås är: café, butik, bageri, äppelmusteri, kursverksamhet, turistbyrå och trädgårdsservice.

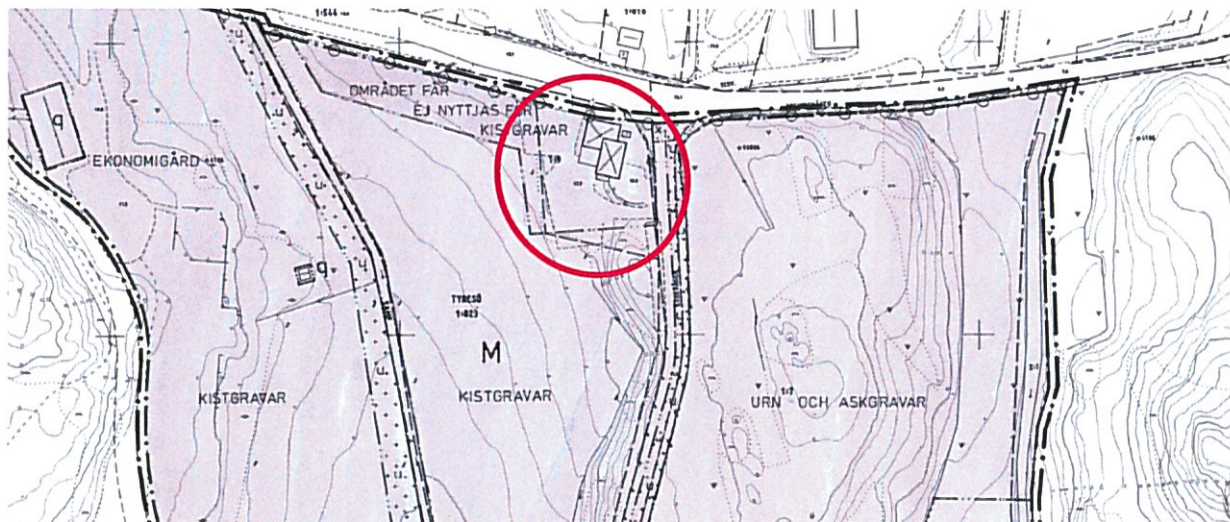
Gula villan ligger strategiskt placerad intill Tyresövägen och i nära anslutning till Tyresö slott och kyrka. Syftet med planändringen är att kunna utöka samarbetet mellan slottets olika verksamheter och att utveckla området. Ett ökat samarbete skulle kunna gagna både näringslivet och skapa arbetsplatser. Verksamheter som finns inom slottsområdet är idag exempelvis café, restaurang, friskvård, butik, vandrarhem och handelsträdgård.



Gula villan sedd från Tyresövägen

För Gula villan gäller detaljplan nummer 265, ”Detaljplan för begravningsplats vid Tyresö kyrka inom Tyresö kommun”. Planen vann laga kraft 1993-11-11. Genomförandetiden har löpt ut.

Detaljplan anger markanvändningen begravningsändamål (M) samt att ny byggnad inte får uppföras. De föreslagna användningarna för Gula villan strider därmed mot detaljplanens ändamål.



Utsnitt från gällande detaljplan 265. Aktuellt område, Gula villan, är markerat med röd cirkel.

I ansökan anges önskad markanvändning till kontor, handel och industri. Industri eller s.k. småindustri bedöms dock inte som lämplig användning på platsen med hänsyn till det korta avståndet till bostäderna norr om Tyresövägen. Inte heller bostadsändamål är lämpligt, detta med hänsyn till Tyresövägens trafik som alstrar bullerstörningar inom aktuellt område. Lämplig markanvändning istället för industri, förutom kontor och handel, skulle kunna vara hantverk. Vid fortsatt planering ska lämplig markanvändning utredas och preciseras.

Området kring slottet och kyrkan omfattas av riksintresse för kulturmiljövården i enlighet med miljöbalken 3 kap 6 §. Även Gula villan ingår i området av riksintresset. Detta innebär att hänsyn ska tas till riksintressets värden och att föreslagen planering inte får medföra någon påtaglig skada för riksintresset. Då förslaget avser att använda och utveckla befintlig byggnad med verksamheter liknande de som byggnaden uppfördes för bedöms förslaget vara förenligt med riksintressets värden. Vid fortsatt planering ska hänsyn tas till områdets, funktionens och byggnadens kulturhistoriska värden.

Till Gula villan finns goda kommunikationsmöjligheter genom Tyresövägen med både gång- och cykelväg och busshållplats i nära anslutning till byggnaden. Siktförhållandena bedöms som goda vilket innebär att angöring till byggnaden kan ske på ett trafiksäkert sätt. Parkering ska lösas på byggnadens kringtytor. Möjlighet att anordna bra parkeringsytor bedöms som goda.

Gula villan är ansluten till kommunalt vatten och avlopp. Vid planering och utformning av kringtytor ska hantering av dagvatten beaktas. Fortsatt planering ska utreda behov av åtgärder för omhändertagande av dagvatten.

Den grusväg som ansökan om planbesked även omfattar bedöms inte strida mot gällande detaljplan och bedöms därför inte kräva någon planändring.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra kontor, handel och hantverk i Gula villan.

Frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- precisering av lämplig markanvändning,
- utformning av byggrätt med hänsyn till områdets, funktionens och byggnadens kulturhistoriska värden och utvecklingsmöjligheter,
- angöring (gående, cyklande, kollektivtrafik och bil) och parkering, samt
- dagvattenhantering.

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande och detaljplanen bedöms tidigast kunna vinna laga kraft under hösten/vintern 2015 om planarbetet påbörjas under 2014.