

Tyresö kommun
Heléne Hallberg
Planchef

START-PM
1 (6)

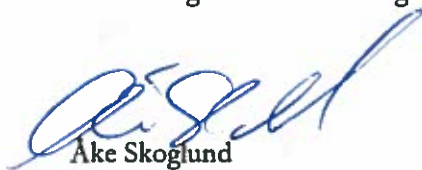
Diarienummer
2014KSM0796

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ny detaljplan för fastigheten Agaten 32

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Agaten 32 med standardförfarande samt att gå ut på samråd med planförslaget.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.


Åke Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen

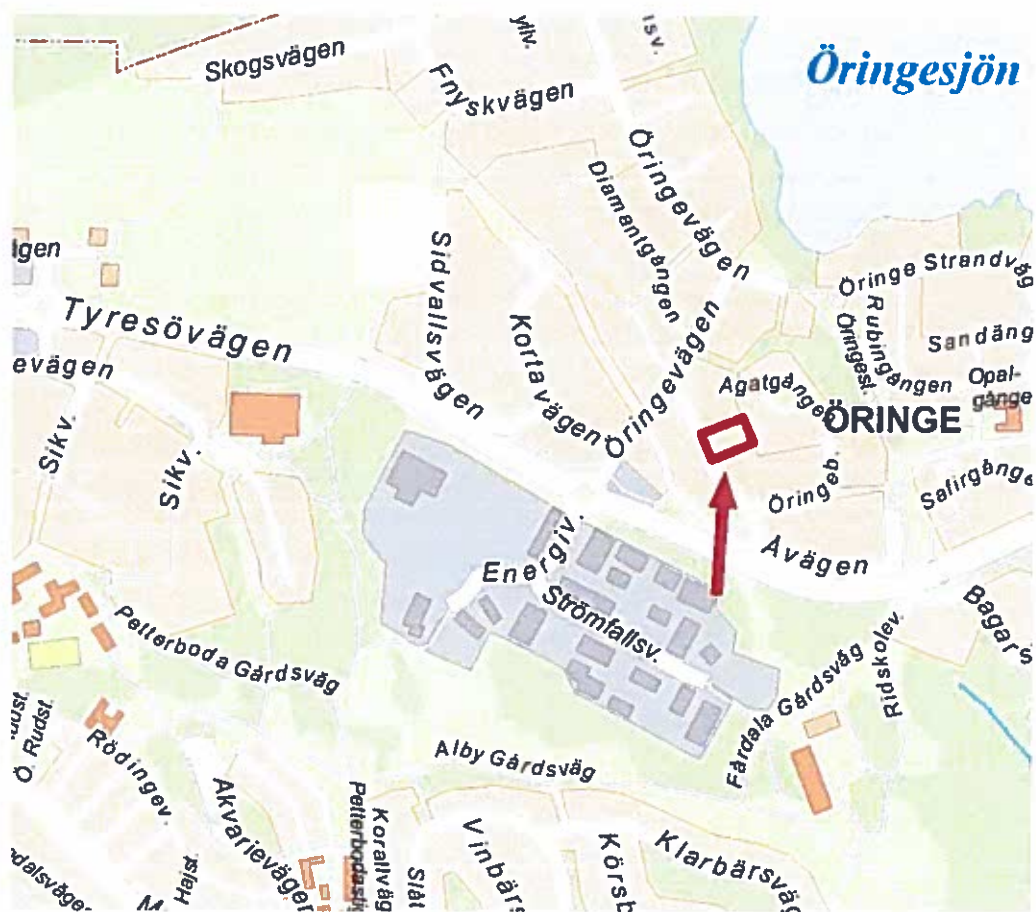

Heléne Hallberg
Planchef

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ägarna till Agaten 32 på Ävägen 11 i Öringe inkom till kommunen i september 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att uppföra två parhus med sammanlagt fyra bostäder. Positivt planbesked gavs i november 2014. Därefter har fastighetsägarna återkommit med förslag till hur ytterligare ett parhus skulle kunna inrymmas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen har bedömt att förslaget kan prövas i detaljplan. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur till kommundelen i enlighet med översiktsplanens strävan.



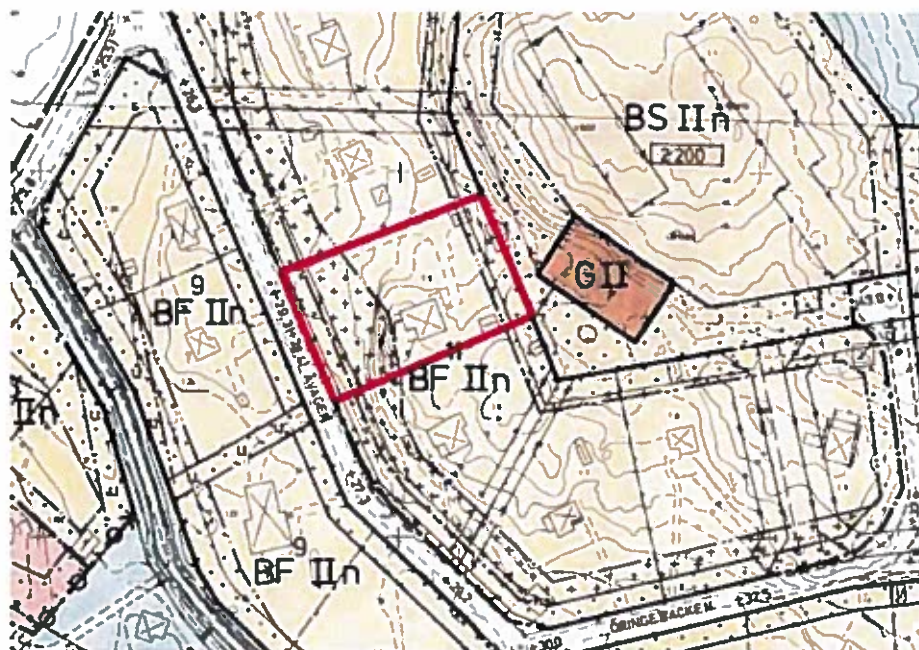
Planområdets läge i Öringe.

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan 183 för västra Öringe, del 1, som fastställdes 1979-11-14. Detaljplanen reglerar friliggande bostadsbebyggelse i två plan. Vind får inte inredas. Minsta fastighetsstorlek enligt detaljplanen är 1100 kvm.

Förutom prickmark närmast gatan finns ett, jämfört med granntomterna, brett område med kryssad mark (endast uthus).

Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan, tomtindelning från 1981-03-27, vilken reglerar att fastigheten inte får styckas även om den uppfyller minsta tomtstorlek enligt detaljplanen. Genomförandetiden för planerna har löpt ut.



Utsnitt från gällande detaljplan 183.

Beskrivning av planområdet

Fastigheten är 2210 kvm stor och är belägen i en bergssluttning mot sydväst, höjdskillnaden inom området är ca 7 meter. I princip utgörs den ena halva tomtbredden av två bergsplatåer skilda åt av stupande berg medan den andra tomtbredden utgörs av en flackare sluttning, vilken medger access till den övre av platåerna. Befintlig huvudbyggnad, ett friliggande bostadshus, garage och komplementbyggnader är belägna på den övre delen.

Växtligheten är sparsam men ett par större träd finns. Fastigheten har tack vare sluttningen ett öppet och fritt läge med utblick mot väster och söder.

Planförslaget

Tre parhus föreslås placeras in på fastighetens olika nivåer så att del av den soliga övre delen kan sparas för samvaro och utelek.

Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet.



Skiss till tomtdisposition.



Modellbild utifrån skissen till vänster. De vita klössarna markerar grannhusen.

Behovsbedömning

En behovsbedömning har upprättats och biläggs start-PM. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Frågor som ska behandlas i kommande planarbete

- Bebyggelsens utformning och markanpassning
- Risk för skred eller ras
- Dagvattenhantering
- Grön design
- Inmätning av träd och skyddsbestämmelse
- Tillgänglighet och avfallshantering
- Exploateringsavtal

Ett kvalitetsprogram ska tas fram för utformning av byggnader och mark. Programmet ska biläggas exploateringsavtalet.

Planförfarande

Planen upprättas med standardförfarande.

Projektgrupp

Heléne Hallberg, planchef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Emelie Häll, projektledare Mark & Exploatering

Anne-Marie Nyström, plankonsult AIX Arkitekter, projektledare plan

Tidplan

Start-PM i MSU	maj 2015
Samråd	augusti 2015
Granskning	4:e kvartalet 2015
Antagande	1:a kvartalet 2016

Detaljplanen följer kommunens *princip för politisk beslutsprocess för detaljplaner för exploateringsplaner med avtal*.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Agaten 32 med standardförfarande samt att gå ut på samråd med planförslaget.