

Tyresö kommun

PLANBESKED

2014-01-24

1 (7)

Heléne Hallberg
Verksamhetsansvarig
Planenheten

Diarienummer
2013KSM1170/1

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Vinrankan 3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Vinrankan 3 för att möjliggöra ny flerbostadsbebyggelse.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

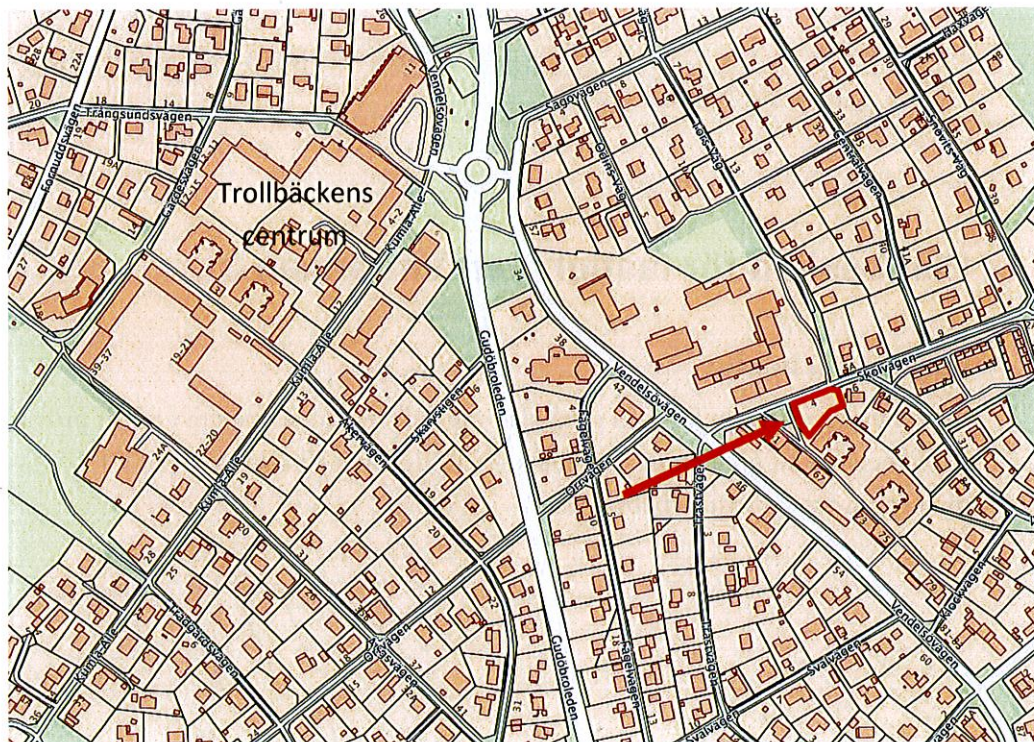
Sammanfattning

Plåtföretaget Reforma AB har kontaktat kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Vinrankan 3. Fastigheten är belägen på Skolvägen 4, sydost om Trollbäcken centrum vid Kumla skola. Syftet är att möjliggöra ett flerbostadshus i tre till fyra våningar, vilket skulle innebära att cirka 30 nya lägenheter. Reformas avsikt är att hyra ut bostadslägenheterna till sina anställda.



Kommunen äger fastigheten. Tyresö Bostäder har visat intresse för fastigheten, för parkering vid en framtida förtätning vid intilliggande bostäder.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Vinrankan 3 så att nya bostadslägenheter kan uppföras. En förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö.



Planområdets lokalisering i Trollbäcken.

Beskrivning av ärendet

Plåtföretaget Reforma AB kontaktade Tyresö kommun i december 2013 med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Vinrankan 3. Syftet är att möjliggöra ett flerbostadshus i tre till fyra våningar, vilket skulle innebära att cirka 30 nya lägenheter. Reformas avsikt är att hyra ut lägenheterna som personalbostäder.

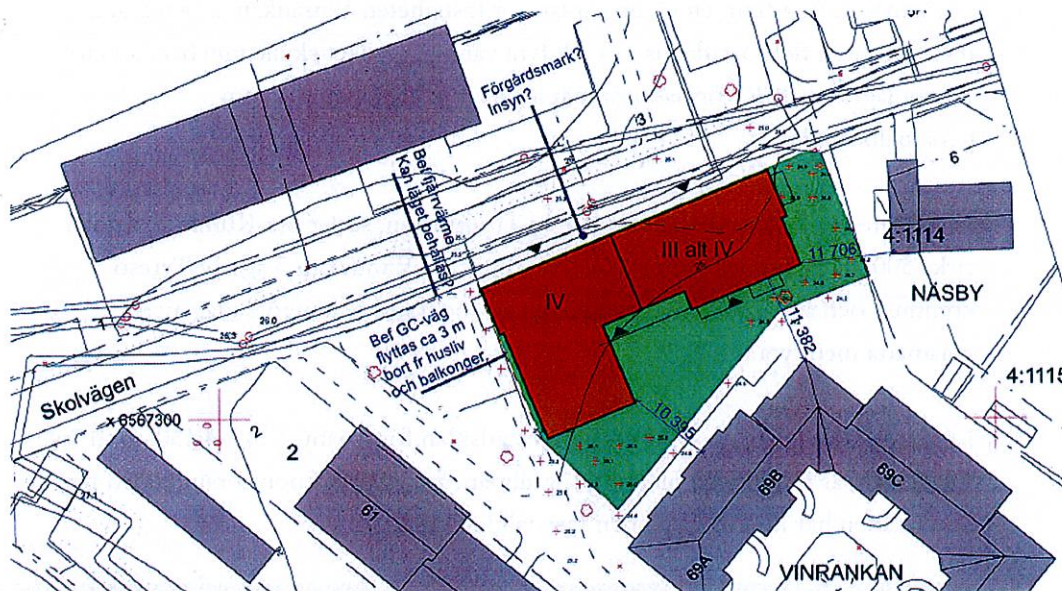
Fastigheten är belägen på Skolvägen 4 i Trollbäcken, söder om Kumla skola och cirka 500 meter sydost om Trollbäcken centrum. Vinrankan 3 ägs av Tyresö kommun och är 1 258 kvm. Fastigheten är obebyggd och utgörs idag av en gräsmatta med fyra träd.

I gällande detaljplan, nr 195 Förslag till stadsplan för Näsby 4:245, 4:1301 m.fl. kv. Vinrankan, är fastigheten planlagd för allmänt ändamål. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut då planen fastställdes 1982.



Fastigheten sett från söder.

Reforma har tagit fram en skiss på hur fastigheten skulle kunna bebyggas. Förslaget är ett flerbostadshus i tre till fyra våningar, innehållande cirka 30 bostäder. Förslaget knyter an till intilliggande bebyggelsestruktur med flerbostadshus.



Skissförslag (Reforma AB)

Fastigheten ligger ca 80 meter nordost om bensinstationen som är belägen vid Vendelsövägen. Detta innebär att eventuell risk och behov av riskhänsyn behöver utredas under planarbetet. Det korta avståndet från Vendelsövägen medför att risk för störningar från trafikbuller behöver utredas under planarbetet.

Bebyggelsen i omgivningen utgörs, förutom Kumla skola, mestadels av bostäder. Bostadsbebyggelsen är dels friliggande småhus och dels flerbostadshus i två till tre våningar. Under planarbetet behöver lämplig exploateringsgrad, utformning, våningsantal, byggnadshöjd och utredas och anpassas till platsen. Då fastigheten idag utgörs av en grönyta skulle exploatering medföra mer hårdgjord mark vilket påverkar avrinningen av dagvatten negativt. Dagvattenhantering behöver därför studeras vidare under planarbetet.

Fastighetens direkta närhet till Kumla skola gör att angöring, tillgänglighet, parkering och trafiksäkerhet behöver utredas. Inom fastigheten, på Skolvägen, finns en vändplats som används vid hämtning och lämning vid skolan. I samband med planprocessen behöver även behov av gång- och cykelvägar till och från skolan undersökas.



Flygfoto över Kumla skola med omgivning. Vinrankan 3 är belägen söder om skolan och Skolvägen. Vinrankan 3 är inringad med gul linje.

Tyresö Bostäder har tidigare kontaktat kommunen och visat intresse för fastigheten. De är intresserade av att använda fastigheten för parkering till deras befintliga bostäder i anslutning till området. Tyresö Bostäders tanke är att på så sätt möjliggöra en förtätning med nya bostäder längs Vendelsövägen. Det projektet är dock beroende av att bensinmacken på andra sidan Vendelsövägen avvecklas. Projektet är även osäkert på grund av det korta avståndet till Vendelsövägen som ger en begränsad yta möjlig för förtätning och eventuellt behov av breddning av vägen med gång- och cykelväg. Det är därför osäkert om och när det skulle kunna genomföras.



Flygfoto över området med Vendelsövägen och Tybos befintliga bebyggelse norr om vägen (inringad med gul linje). Bensinstationen är inringad med blå linje.

I kommunens översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter att åstadkomma typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur i alla kommundelar. Då Trollbäcken till största del utgörs av villabebyggelse skulle ny lägenhetsbebyggelse bidra till en större variation i bostadsbeståndet för kommundelen.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan så att nya bostadslägenheter kan uppföras på fastigheten Vinrankan 3. En förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt för att tillkommande bostadsprojekt ska öka attraktiviteten i kommunen. Det är därför av stor vikt att projektet får en hög standard och god arkitektonisk kvalitet.

Frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- riskaspekterna med hänseende till bensinstationen,
- exploateringsgrad, utformning, våningsantal och byggnadshöjd,
- angöring och parkering, både till planerade bostäder och till Kumla skola,
- trafikbuller från Vendelsövägen, samt
- dagvattenhantering.