

Tyresö kommun

START-PM

2015-06-26

1 (7)

Heléne Hallberg

Planchef

Diarienummer

2012KSM0240

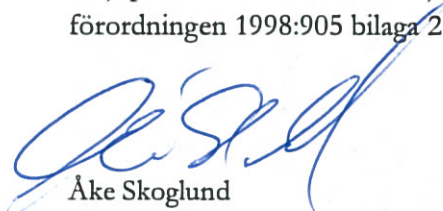
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ny detaljplan för fastigheterna Vallmon 8-11

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för vallmon 8-11 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


Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsavdelningen

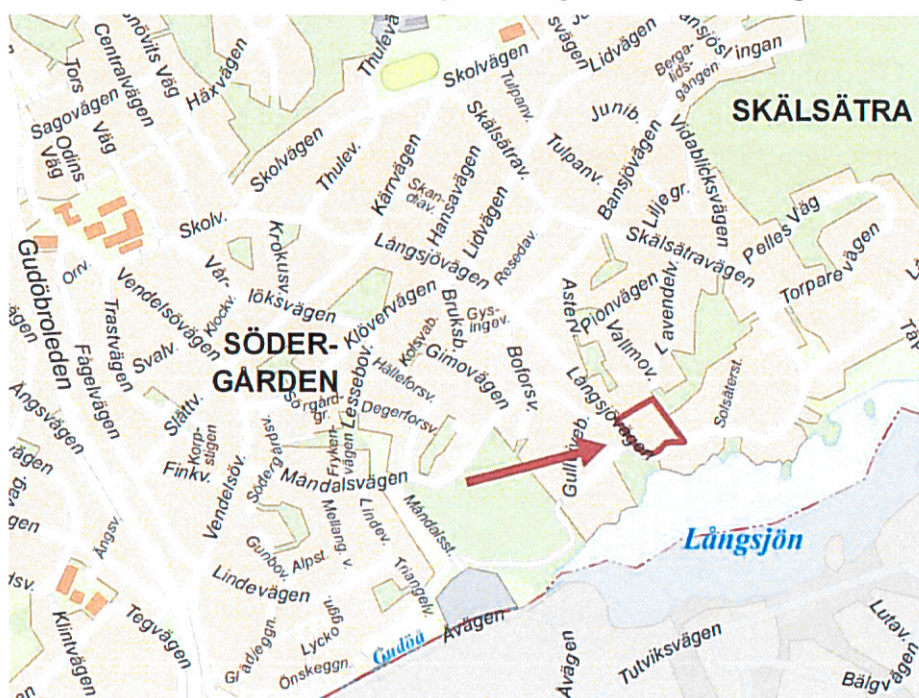
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ägaren till Vallmon 8, 9, 10 och 11 på Långsjövägen i Skälsätra, Trollbäcken, inkom i maj 2012 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för området för att göra det möjligt att göra totalt åtta villafastigheter av de befintliga fyra. Idag är endast Vallmon 10 bebyggt.

Positivt planbesked gavs i maj 2012. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde då att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för att tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheterna. I planbeskedet angavs att sydöstra delen kan bebyggas med 3 villor och att annan typ av bebyggelse kan prövas för västra delen. Den nordöstra delen borde bevaras obebyggd då det är svårt att uppnå tillgänglighetskraven i denna kuperade del av området.

Diskussioner har därefter förts med kommunen om exploaterings storlek. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en gruppbebyggelse skulle kunna tillskapas, alternativt 5 villatomter i motsvarande läge. I första fallet, med en tätare bebyggelse, ska ett kvalitetsprogram upprättas för bebyggelsen, för att säkra att den blir väl utformad och anpassad till platsens förutsättningar.



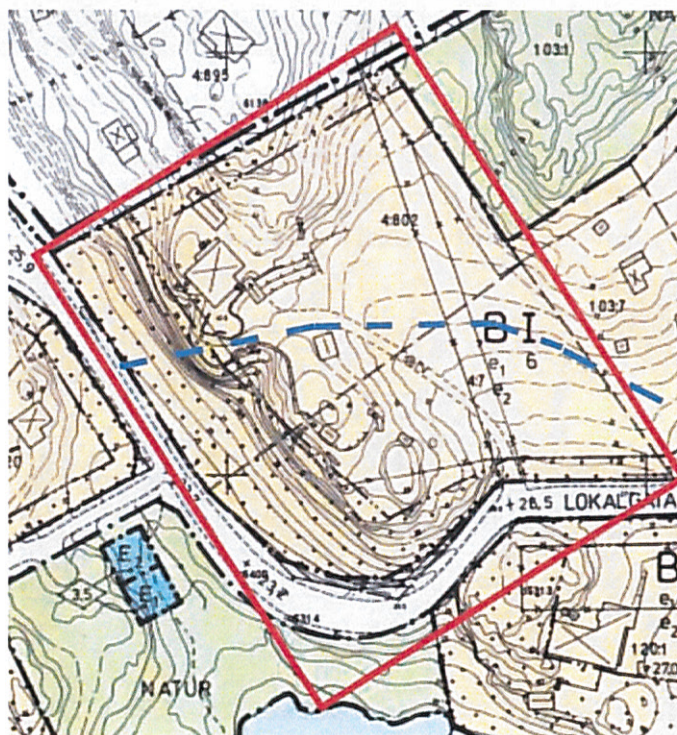
Planområdets läge i Skälsätra, Trollbäcken

Planförhållanden

För fastigheten gäller detaljplan 243 för del av Skälsätraområdet etapp III, som vann laga kraft 1991-07-27. Planen medger fyra fastigheter inom området och att varje fastighet får inrymma högst två bostadslägenheter. Huvudbyggnadens storlek per fastighet får vara 160 kvm, uthus 40 kvm. Högst en våning samt suterrängvåning tillåts, byggnadshöjd får vara 4,5 meter. I väster är hela bergssidan samt marken närmast Långsjövägen prickad Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Kommunstyrelsen planberedning antog i början av 2010 principer för avstyckningar i Skälsätra som bl a säger att en fastighet måste vara minst 1800 kvm stor för att kunna styckas. Befintlig storlek på de fyra fastigheterna ligger över 1800 kvm, vilket gör att de är tillräckligt stora för att styckas. 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.

Områdets södra del ligger inom 100 m från strandlinjen, se nedan, varför strandskyddet behöver upphävas på nytt med den nya planen.



*Utsnitt från
gällande detaljplan
243.*

*Gräns för
strandskyddsområde
är inlagt och visas
med streckad blå
linje.*

Beskrivning av planområdet

Planområdets yta är ca 9600 kvm. Det är beläget i en södervänd dæld som sluttar mot Långsjön. Området ligger relativt avskilt från omgivningen och har ett öppet och fritt läge med vattenkontakt och utblickar.

De västra delarna av området är mycket kuperade och stupar ner mot Långsjövägen. Vägen kantas här av de ca 13 meter höga klippformationerna. Uppe på höjden finns delar av äldre trädgårdsanläggningar som murar, rester från sommarstugeperioden. Dessa bör bevaras så långt det är möjligt.



Långsjövägen kantas av planområdets höga klippformationer som är dramatiska och vackra.

Höjdskillnaden inom sluttningen i det område som föreslås bebyggas är ca 9 meter. Även områdets nordöstra hörn är mycket kuperat. En del större träd finns, bl a några ekar närmast branten samt en ek i sluttningens norra del.

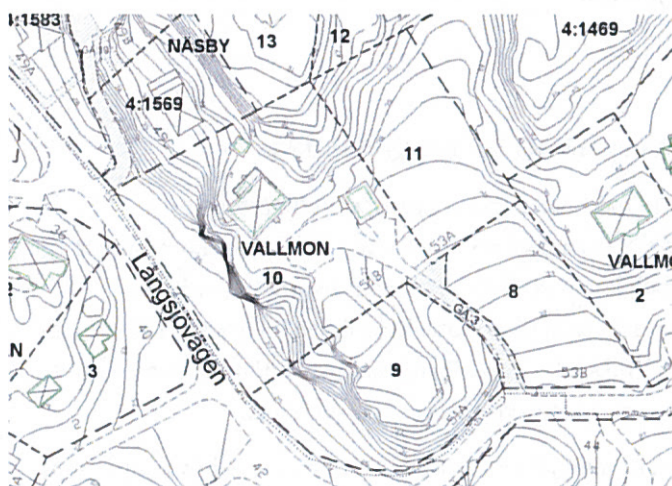


Planområdet sluttar mot söder/sydöst och har vattenkontakt.

I nordost gränsar planområdet till allmänplatsmark, natur. Detta innebär att en tät gruppbebyggelse skulle kunna ges plankvalitéer i form av promenadmöjligheter mot norr (Vallmovägen) och nordost (naturområde Kumla 4:1469), vilket bör prövas i planen.



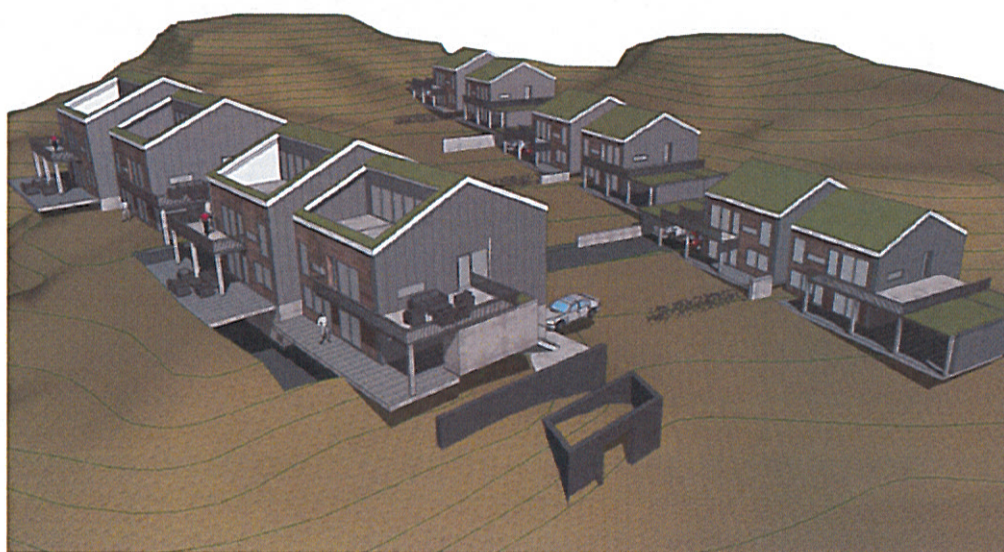
Ortofoto, planområdet visas som blå linje.



Primärkarta

Planförslaget

Planområdet föreslås bebyggas med fem parhus. I det fortsatta planarbetet behöver husens placering, storlek och höjd studeras närmare för att anpassas till platsens förutsättningar. En gemensam infart med vändmöjlighet behövs. Sophantering föreslås placeras närmast Långsjövägen för att undvika överstor vändplan.



Ett av de presenterade skissförslagen

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

- Exploateringsgrad och inplacering
- Markanpassning av byggnader
- Skydd av natur , bl a inmätning av träd och skyddsbestämmelse
- Tillgänglighet och skydd mot nedstörtning
- Plats för gemensam lek och utevistelse
- Avfallshantering,
- Eventuell avsättning av mark för framtida GC-bana längs Långsjövägen
- Fastighetsindelning
- Dagvattenhantering

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

Planuppdrag och beslut om samråd	aug 2015
Samråd	höst 2015
Granskning	vinter 2015
Antagande	vår 2016

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

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för vallmon 8-11 med standardförfarande samt att gå ut på samråd med planförslaget.

