

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
Planchef

PLANBESKED

2015-10-06

1 (9)

Diarienummer
2015 KSM 0409

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för bostäder vid Bergfotensvängen, Bollmora

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för att till skapa nya bostäder i flerbostadshus vid Bergfotensvängen i Bollmora. Bebyggelsens omfattning bedöms behöva minskas i skala och avgränsas till förslaget nordvästra del. Övrigt område bedöms inte som lämpligt då det på ett negativt sätt skulle inverka på det genomgående gröna samband som finns i öst-västlig riktning. Detta samband är i dagsläget svagt. Ny bebyggelse som har negativ inverkan på stråkets sträckning, dess rekreativa värden eller naturvärden ska därmed inte tillåtas. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2017.



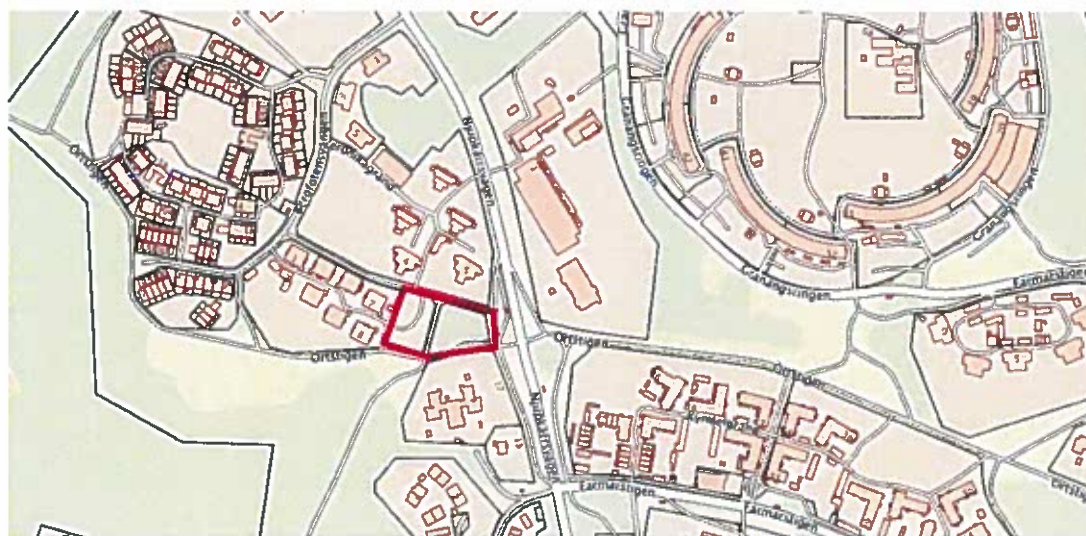
Ake Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
Planchef

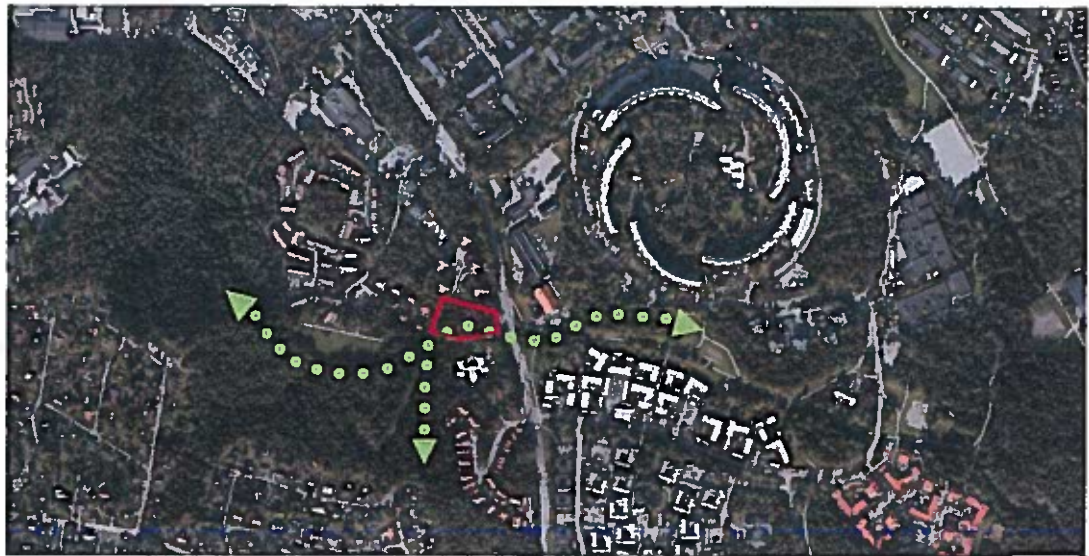
Sammanfattning

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen i maj 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Kamomillen 1 och för fastigheten Näsby 4:1106. Syftet är att göra det möjligt att uppföra ny bostadsbebyggelse för ca 80 st lägenheter längs Bergfotensvängen med tillhörande cykelgarage och förråd.



Aktuellt område av fastigheten Kamomillen 1 och Näsby 4:1106 längs Bergfotensvängen

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att tillskapa nya bostäder med förråd samt cykelgarage i flerbostadshus främst inom fastigheten Kamomillen 1 längs Bergfotensvängen i Bollmora, men enbart delvis inom fastigheten Näsby 4:1106 och inte den omfattning som ansökan föreslår. Bebyggelse i den östra delen av planområdet skulle få negativ inverkan på det genomgående gröna samband som området omfattar. Detta gröna samband är redan i dagsläget svagt i öst-västlig riktning, särskilt i snittet invid aktuellt område.



Aktuellt område och befintlig grönska längs och kring Bergfotensvängen

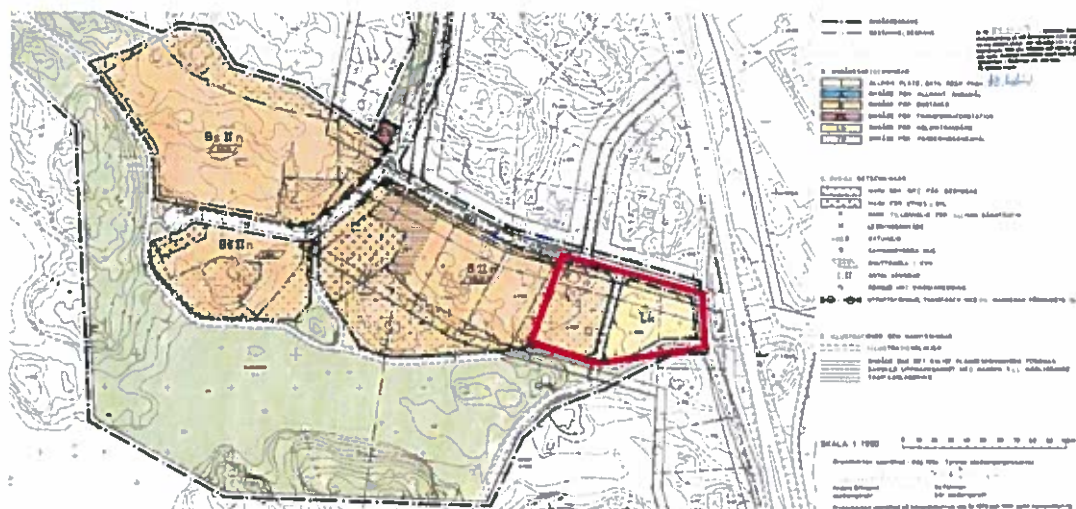
Beskrivning av ärendet

I maj 2015 inkom Tyresö Bostäder AB med ett önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan för bostäder med tillhörande garage, cykelgarage och förrådshus längs Bergfotensvängen. Området är inom del av fastigheten Kamomillen 1, som Tyresö Bostäder AB själva äger, och inom fastigheten Näsby 4:1106, som är i kommunal ägo.

Tyresö Bostäder AB anger i sin ansökan om planbesked att de hade velat bebygga området enligt följande:

- Ca 80 st lägenheter i två lamellhus i 3-5 våningar
- Bostadshusen följer befintlig bebyggelses riktning och grupperas, tillsammans med garage och förrådshus, runt en gård
- Ny infartsväg från väster
- Tvärställda parkeringsplatser norr om området med en parkeringsnorm på 0,2 parkeringsplatser/lägenhet
- Besöksparkering som kantstensparkeringar längs infartsgatan
- Miljöhus och cykelgarage mot infartsväg i norr
- Förrådshus placerade mot södra delarna av området

I kommunens gällande översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur. I närområdet finns en stor andel hyresrätter i olika storlek och utförande. Där finns även bostadsrätter, främst bestående av 4-5 rok, nordväst om området. Tyresö Bostäder AB:s förslag på ny bebyggelse skulle därmed utöka det befintliga hyresrättsbeståndet ytterligare.

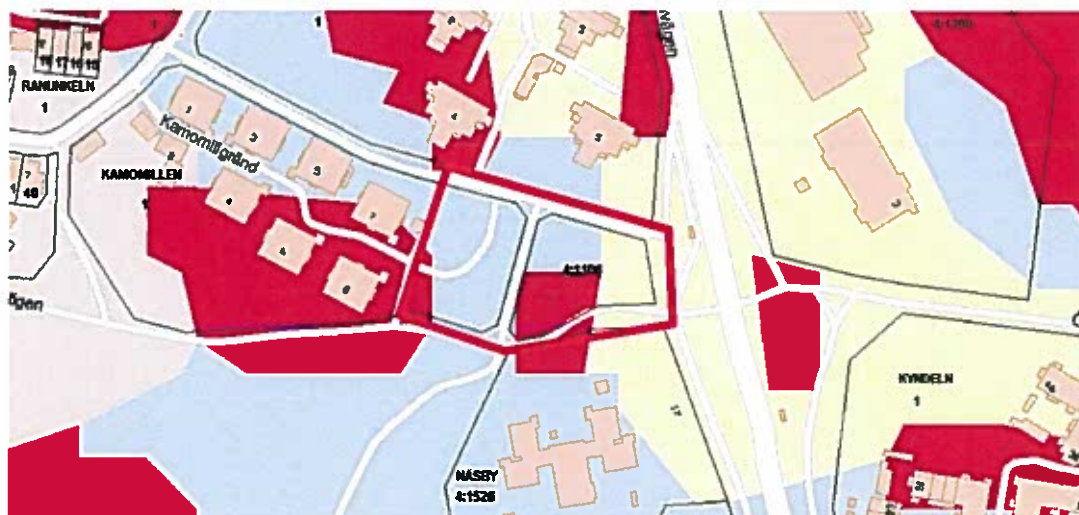


Gällande detaljplan (204 – Västra Farmarstigen) för området. Utpekad område (rött) innehåller i dagsläget mark som är planlagd för bostäder men ej får bebyggas (orange med prickar) samt mark för koloniträdgårdar (gult).

För aktuellt område gäller detaljplan 204 – Västra Farmarstigen, *Förslag till stadsplan samt ändring av stadsplan för bostadsbebyggelse inom Västra Farmarstigen (Näsby 20:1 m.fl.) etapp 1*. Detaljplan fastställdes 1984-11-13. I detaljplanerna anges område för bostäder, område för koloniträdgårdar samt allmän platsmark i form av parkmark och gata. Den del av fastigheten Kamomillen 1 som i gällande detaljplan 204 markerats som prickad kvartersmark motiverades då med att naturmark skulle bevaras för exempelvis lek. Genomförandetiderna för planerna har löpt ut. Det föreligger därmed inget hinder för att upprätta ny detaljplan.

Föreslaget område utgörs av vegetation i form av en blandning av olika löv- och barrträd så som björk och gran. Området är flackt och omges av olika gång- och cykelstråk, skogsdungar och gräsytor. Området är också del i ett större grönstråk som leder från Wättingestråket, förbi bostadsbebyggelse och skola öster om Njupkärrsvägen och vidare till ett mer kuperat skogsområde sydväst

Markförhållandena inom området består till största del av urberg och morän. Områdets östra del, fastigheten Näsby 4:1106:s östra halva, utgörs däremot av postglacial lera. Detta skulle eventuellt kunna försvara möjligheten att bygga på marken.



Utklipp från jordartkarta. Rött – urberg, ljusblått – morän och ljusgult – postglacial lera.

Beträffande bullerstörningar inom utpekat område så uppgår de till mellan 51-65 dB i planområdets östra halva. Dessa värden innebär därmed att bullerdämpande åtgärder bör ses över vid utformning av bebyggelse för att gällande riktvärden för buller vid fasad inte ska överskridas. Avstegsfall kommer att behöva tillämpas i aktuellt område.



Bullernivåer vid planområdet – rött indikerar en nivå på mellan 51-65 dB

Området ligger ca 1 km från Tyresö centrum och har därmed nära till både offentlig och kommersiell service. Området har på nära håll god kollektivtrafikförsörjning både till Tyresö Centrum och in mot centrala Stockholm. Även tillgång till teknisk försörjning, skola och förskola är mycket god. Då området i dagsläget till stor del utgörs av naturmark behöver omhändertagande av dagvatten utredas om ny bebyggelse ska uppföras.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus med tillhörande förråd, cykelgarage och parkeringsplatser vid Bergfotensvängen, men i mindre omfattning än vad Tyresö Bostäder AB föreslagit i sin ansökan om planbesked. Omfattningen bör avgränsas till förslagens nordvästra delar i anslutning till befintlig bebyggelse. Övriga delar av området anses inte lämpliga att bebygga på grund av dess inverkan på det sammanhängande grönstråk som löper intill och igenom området. Detta öst-västliga gröna samband har pekats ut som viktigt och kommer bland annat att behandlas i det nyligen påbörjade programarbete för Wättinge.

Förutsättningar för planarbetet är att:

- Skala, omfattning, exploateringsgrad, placering och gestaltning ska arbetas vidare med för att inte ta lika stora grönytor i anspråk och på ett negativt sätt påverka grönstråket.
- Naturmiljövärden och rekreativa värden för platsen och dess omgivning behöver utredas och inventeras.
- Hänsyn ska tas till det sammanhängande gröna stråk som löper från Wättingestråket i öster till den skog och större grönområde som finns sydväst om planområdet. Eventuell ny bebyggelse får inte på ett negativt sätt påverka upplevelsen av att det finns ett sammanhängande grönt stråk. Grönstråkets minsta bredd behöver utredas under planarbetet.
- Planarbetet utreder hur parkeringsnormen som en helhet kan öka och vart parkering och angöring på ett lämpligt sätt kan placeras i aktuellt eller omkringliggande områden som Tyresö Bostäder AB förvaltar.
- Omhändertagande av dagvatten, trafikbuller, markförhållanden samt instängda vattenområden under mark behöver utredas.

- Eventuell flytt av befintliga ledningar behöver utredas.
- Planarbetet ska utreda hur breddning av gång- och cykelväg till en lokalgata kan dimensioneras så att avfallshantering och snöröjning på ett godkänt sätt kan fungera.
- Ingen betydande miljöpåverkan.
- Markanvisningsavtal inkl. kvalitetsprogram tas fram (med grön design).
- Kommunala investeringar (t.ex. stärkande av grönt samband samt lokalgata) utreds under planarbetet.
- Inom gällande plan för platsen, detaljplan 204 -Västra Farmarstigen, *Förslag till stadsplan samt ändring av stadsplan för bostadsbebyggelse inom Västra Farmarstigen (Näsby 20:1 m.fl.) etapp 1*, fastställd 1984-11-13 finns förordnadeområde enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL. I det fall då allmän platsmark görs om till kvartersmark måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses tas i anspråk.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under 2018 om planarbetet påbörjas under 2017.