

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-04-06

1 (3)

Diarienummer

2012 KSM 0240

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om granskning av detaljplan för Vallmon 8-11

Förslag till beslut

1. Granskningshandlingarna för detaljplan Vallmon 8-11 godkänns.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.



Sara Kopparberg
Chef för Stadsbyggnadsförvaltningen



Helene Hjerdin
Planchef



Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 8 augusti 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till detaljplan för Vallmon 8-11, Långsjövägen 51 och 53 samt att skicka förslaget på samråd. Detaljplanens syfte är att kunna uppföra ny bostadsbebyggelse med högst 10 lägenheter förutom befintlig villa. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen. Vidare syftar detaljplanen till att bevara parkmark nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande, är förenligt med gällande översiktsplan och den gamla översiktsplanen som gällde då arbetet startades. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Samrådet

Förslaget var ute på samråd under perioden 16 augusti 2016 – 6 september 2016. Samrådshandlingarna fanns tillgängliga på kommunens servicecenter hela perioden. Samrådet annonserades i lokaltidningen Mitt i Tyresö 16 augusti 2016.

Länsstyrelsen påpekade att planbeskrivningen behöver förtydligas avseende geoteknik, dagvatten samt motiven till särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. De ansåg även att ytterligare åtgärder för dagvattenhantering krävs. Trafikförvaltningen önskar en beskrivning av hur kommunen kan bidra till mer kollektivt resande. SGI påpekar att bergtekniska förhållanden bör redovisas tydligare i planhandlingarna.

Naturskyddsföreningen anser att planförslaget inte är förenlig med den gamla översiktsplanens intentioner och medger en alltför hög exploatering som resulterar i att en naturlig passage påverkas. Två angränsande fastighetsägare påtalar att förslagets exploatering är alldeles för hög och inte förenlig med befintligt villaområde och att den nya exploateringen kommer innebära ökad olycksrisk och trafikbelastning av Långsjövägen. Man befarar negativ inverkan på befintliga utblickar samt störningar från de nya husen.

Ställningstaganden och ändringar

Efter samrådet har föreslagen bebyggelse omarbetats för att bättre passa in i befintlig terräng och möta kommunens krav på tillgänglighet och utformning. Vid östra delen av planområdet föreslås kedjehus istället för parhus. Väg och parkering har omarbetats för att hitta en bra höjdsättning med tillgänglig parkering. Lekplats/umgängesyta har omlokiserats till planområdets norra del. Gemensamt sophus placeras fortsatt vid Långsjövägen, dock har mark planlagts som allmän plats, gata framför sophuset. Detta för att lättare kunna sköta gatan. Geoteknisk utredning och dagvattenutredning har reviderats och planhandlingarna uppdaterats avseende dessa frågor. Motiv för upphävande av strandskydd redovisas tydligare i planbeskrivningen.

Föreslagen bebyggelse är väl anpassad till den småhusskala som finns på platsen idag avseende höjd, volym och omfattning. Förslaget tillför samtidigt området en variation av bostadstyper vilket eftersträvas i både den gamla och gällande översiktsplanen.

Gestaltungsprinciper för området har tagits fram. Inför antagande kommer ett kvalitetsprogram att biläggas exploateringsavtalet.

Förslaget

Planområdet föreslås bebyggas med tio lägenheter grupperade som 2 parhus uppe på berget i väster och sex kedjehus längs plangränsen i öster. Varje bostad har egen uteplats och entré. Avsikten är att bebyggelsen ska ansluta till terrängens befintliga nivåer. De två bebyggelsegrupperna är samlade kring en gemensam infartsgata innehållande besöksparkering. Norr om kedjehusen på östra sidan ordnas en plats för lek och mötesplats för de boende.

Den sammanlagda byggnadsarean för bostäderna inom den nya fastigheten får uppgå till maximalt 900 kvm huvudbyggnad varav 500 kvm för kedjehusen i östra delen och 400 kvm för parhusen i västra delen. Tillåten byggnadsarea för Vallmon 10 är densamma som tidigare.

Förvaltningens bedömning

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts bedöms förslaget kunna ställas ut för granskning.