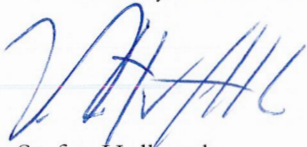


Planbesked för del av Kumla 3:1264, Amaryllisparken

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten 3: 1264 för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med tillhörande gård och parkering. Förutsättningarna enligt de direktiv som anges i planbeskedet ska följas.
2. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under kvartal 4, 2019.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Upplysning

Planbesked: 46 288 kr

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Sveafastigheter Bostad inkom till kommunen i maj 2019 med en ansökan om planbesked. De vill genom en ny detaljplan pröva möjligheten till ny bostadsbebyggelse med tillhörande gård och garage.

Förslaget innebär cirka 200 nya bostäder i mellan 3 till 6 våningar. Blandade upplåtelseformer föreslås i syfte att få en bostadsvariation i området.

I ansökan inryms även intilliggande grönområde, den befintliga förskolan (Teddybjörnen) och bouleplanen i syfte att ta ett helhetsperspektiv för området. Sökanden ser ett stort värde i att förskolan och bouleplanen är kvar inom området. Marken har gestaltats med ambition att spara naturmark i anslutning till den planerade utemiljön närmast befintliga bostadshus och förskolan.

I ansökan föreslås även en dagvattendamm som något positivt i syfte att stärka områdets gröna värden och bidra till platsens kvaliteter.



Ortofoto med föreslaget planområde markerat med röd streckad linje.

FÖRSLAG FRÅN SVEAFASTIGHETER

FÖRSLAG



Förslagsskiss från ansökan om planbesked, illustrerat av Sveafastighet. Förslag på möjlig ny bebyggelse och dagvattenhantering inom fastighet Kumla 3: 1264.

Platsens förutsättningar

Föreslaget planområde ligger på del av fastighet Kumla 3:1264 som ägs av kommunen. Området är cirka 22 000 kvm. I områdets västra del finns en befintlig bouleplan. Inga större höjdskillnader förekommer. I övrigt är fastigheten täckt med vegetation bestående av blandad skog och sly.

Fastigheten omges av områden med olika karaktär. I söder, på andra sidan Bollmoravägen ligger ett verksamhetsområde med småskalig industri och handel. Norr om fastigheten ligger Lindalens egnahemsområde med villabebyggelse i två våningar. I öster och väster finns flerbostadshus i två våningar. Angränsande fastighet Kumla 3:1062 till nordöst består av en förskola med fyra avdelningar. Strax öster om fastigheten finns en matvarubutik. Fastigheten ligger cirka 1 km väst om Tyresö centrum som erbjuder service och handel. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service.

Väster om Amaryllisparken ligger området Skrubba, som ägs av Stockholm stad.

Inom Stockholm stad pågår ett arbete som möjligtvis genererar en förlängning av Bollmoravägen mot Gudöbroleden. I samband med föreslagen ny bebyggelse vid Amaryllisparken behöver kopplingen mellan områdena studeras närmare.

Dagvattenhanteringen är en central fråga i detta projekt och behöver hanteras i ett större perspektiv. Idag rinner orenat dagvatten till föreslaget planområde. Området är en del av delavrinningsområde DU20 (Tyresö dagvattenhaveringsplan, 2011) och omfattar Bollmoravägen, ett industriområde söder om vägen och en del av villaområdet Lindalen norr om vägen.

Bollmoravägen är rekommenderad väg för farligt gods (sekundär). Idag ligger en fjärrvärmeledning i grönstråket utmed Bollmoravägen.

Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden. Marken består av postglacial sand, urberg och isälvsediment, enligt kommunens översiktliga jordartskarta.

Översiktsplan och riksintressen

Området är utpekad i översiktsplanen som medeltät bebyggelse. Utmed Bollmoravägen är området delvis utpekad för förändrad markanvändning, vilket möjliggör en förtätning på platsen.

Översiktsplanen anger även att huvudgator ska prioriteras med en blandning av verksamheter och bostäder, vilka skapar förutsättningar för att kommunen ska bli sammanhållen och upplevas orienterbar, något som i sin tur ökar förutsättning för trygga miljöer.

Förslaget ingår i område som täcks av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

Gällande detaljplaner

För fastigheten Kumla 3:1264 gäller detaljplan:

Nr 91

- Förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad LINDALEN M. M inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 1958-04-25.

Markanvändningen är reglerad till allmänt ändamål och område för bostadsändamål, sammanbyggda eller fristående småhus i grupper. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Nr 1

- Förslag till styckningsplan för Hanvikens egnahemsområde 1:1, 2:1, Kumla 3:207, 3:403, delar av Näsby 4:317 och lägenheten Grustaget nr 1 samt kumlatomten 100:1. Styckningsplanen vann laga kraft 1929-05-23.

Kartan visar endast hur fastigheterna ska styckas. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Nr 170

- Förslag till stadsplan för del av Kumla 3:934 m.fl. i Lindalen inom Tyresö kommun, Stockholm län. Detaljplanen vann laga kraft 1976-08-26.

Markanvändningen är reglerad till Allmän plats gata respektive park. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Det finns ingen fastighetsplan eller områdesprincip som reglerar fastigheternas storlek.

Förvaltningens bedömning

Föreslaget område överensstämmer med översiktsplanens intentioner och kan stärka översiktsplanens vision. Ny bebyggelse kan stärka Tyresös identitet och teman genom att bygga kollektivtrafiknära, bidra till varierade boendeformer i mänsklig skala och bidra till hållbara miljöer. Ny och varierad bebyggelse kan knyta ihop befintlig bebyggelse utmed Bollmoravägen och bidra till blandade boende- och upplåtelseformer och ge fler människor möjlighet till bostad i Tyresö. Vidare, skapa förutsättningar för en demografisk balanserad befolkningstillväxt. Föreslagen bebyggelse kan bidra till en mer varierad bostadskaraktär i området, vilket är helt i linje med kommunens översiktsplan. Den nya bebyggelsen kan även bidra till ett tydligare definierat gaturum vid Bollmoravägen och öka tryggheten i gaturummet, med entréer mot gatan. Föreslaget område för ny och varierad bostadsbebyggelse ses som ett positivt tillskott för Tyresö kommun.

Förutsättningar och direktiv för planarbete

- Inkommen ansökan från Svea fastigheter ska bearbetas under planarbetet. Den nya bebyggelsens skala, placering, utformning, entréer och dess förhållande till omkringliggande bebyggelse och natur, samt koppling till Bollmoravägen ska studeras vidare under planarbetet. Ny bebyggelse ska bidra med varierade boendemiljöer.
- Projektet ska inkludera en utemiljö som bidrar till aktivitet och samvaro för de boende. Sol- och skuggförhållanden ska utredas under planarbetet.
- Ett kvalitetsprogram ska tas fram där grön design ingår. Kvalitetsprogrammet biläggs exploateringsavtalet.
- Mötet med den befintliga förskolan och parkmiljön är viktig och behöver studeras under planarbete.
- Befintlig boulevarderna behöver studeras vidare under planarbetet och en dialog föras med bouleföreningen.
- En central fråga för projektet är angöring och parkeringsbehov för bil och cykel till och från området. Framkomligheten utmed Bollmoravägen liksom kopplingen till Gudöbroleden i väster ses över i samband med planarbetet.
- Bollmoravägen är rekommenderad väg för farligt gods (sekundär). Placering av bebyggelsen (rekommenderat skyddsavstånd om 25 meter) behöver studeras och ses över under planarbetet.
- Föreslagen dagvattendamm är inte aktuellt för området, därmed ska en annan lösning studeras vidare och en ny lösning föreslås under planarbetet. Dagvattenhantering är en viktig fråga att hantera i

projektet. Omhändertagande av dagvatten ska utredas och åtgärder ska vidtas för att inte negativt påverka grundvatten eller hindra att miljökvalitetsnormer för vatten uppfylls. Dagvattenhanteringen behöver studeras i ett större perspektiv, än just föreslaget planområde, där intilliggande villabebyggelse, Bollmoravägen och industriområdet kan ingå.

- Idag ligger en fjärrvärmeledning i grönstråket vid Bollmoravägen. Befintliga ledningar (fjärrvärme) behöver ses över med hänsyn till föreslagen bebyggelse.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och beräknas tidigast kunna inledas under kvartal 4 2019.

Förvaltningens ställningstagande

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs, att det är möjligt att ge positivt planbesked för att pröva möjligheterna att uppföra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten.