

Tyresö kommun

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-10-10

1 (5)

Babak Moazzami

Diarienummer

KSM 2019 872-214

Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för Bollmora 1:13

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastighet Bollmora 1:13 med villkor att förutsättningarna i planbeskedet uppfylls. Syftet är att möjliggöra ökad exploateringsgrad.



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Upplysning

Avgift för planbesked 23 575 kronor (faktureras separat)

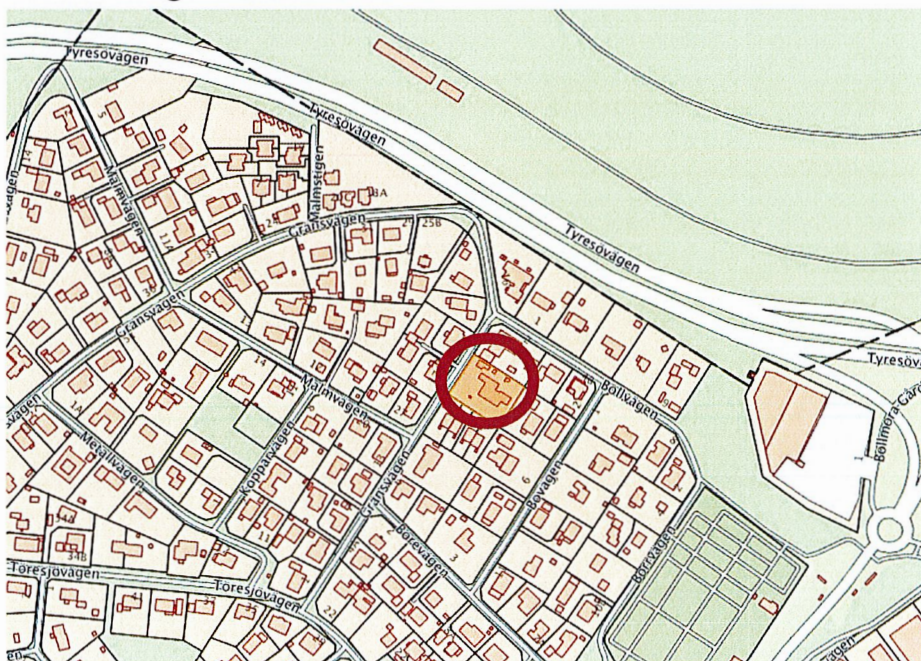
tyresö kommun



Sammanfattning

Ägaren till Bollmora 1:13 på Gränsvägen 12 i Bollmora inkom till kommunen i juli 2019 med en förfrågan om möjligheten att ändra gällande detaljplan. Syftet är att möjliggöra fyra mindre fastigheter med två parhus som inrymmer totalt 4 bostäder. Det inkomna förslaget är i linje med kommunens översiktsplan. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen av detaljplan och föreslår att positivt planbesked. Förutsättningen är att ett fullt utvecklat Lindalen gällande infrastruktur, dagvattenhantering och grönstruktur ska utredas innan planarbete kan påbörjas.

Beskrivning av ärendet



Den aktuella fastigheten Bollmora 1:13

Ansökan

Ägaren till Bollmora 1:13 på Gränsvägen 12 i Bollmora inkom till kommunen i juli 2019 med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan. Syftet är att möjliggöra fyra mindre fastigheter med två parhus som inrymmer totalt 4 bostäder.



Sökandes förslag till framtida utformning av Bollmora 1:13 och placering av ny bebyggelse

Önskemålet är riva befintlig bebyggelse och avstycka fastigheten i fyra delar för att uppföra två parhus med två bostäder inom respektive byggnad. Byggnaderna föreslås uppföras i 2 våningar. Eventuell kan även takterrass tillkomma. Varje bostad föreslås få varsin parkering och carport. Gemensam yta för avfallshantering och post föreslås placeras i fastighetens nordvästra hörn, intill fastighetens infart. Befintlig infart till fastigheten avses förlängas för att försörja fastigheterna.

Förslaget innebär en utveckling och utformning av fastigheten Bollmora 1:13 liksom de angränsade grannfastigheterna söder om.

Platsens förutsättningar

Bollmora 1:13 ligger i Lindalen cirka 1,5 km väster om Tyresö centrum.

Området har god tillgång till kollektivtrafik, förskolor, skolor och handel samt teknisk försörjning. Marken utgörs främst av postglacial sand och urberg.

Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 är fastigheten angiven som medeltät bebyggelse. Översiktsplanen beskriver att kommunen aktivt ska arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse i Bollmora för att skapa ett större och mer varierat utbud av bostäder inom kommundelen.

För fastigheten Bollmora 1:13 gäller aktuell detaljplan, nr 146 som vann laga kraft 1970-05-11. Detaljplanen är reglerat för markanvändningen (B) bostadsändamål. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner om förtätning av området. Föreslagen utformning av bebyggelsen bidrar även till mer blandade boendeformer som bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Förslaget innebär en högre exploateringsgrad än vad som finns på fastigheten idag. En enskild avstyckning bedöms inte medföra någon större påverkan i sig, men flera avstyckningar kan sammantaget ge konsekvenser för helheten i området. Förvaltningen bedömer därför att den föreslagna utvecklingen behöver ses över i ett större perspektiv i syfte att utreda vilken påverkan ett fullt utvecklat område kan få eftersom det sammantaget ställer större krav på bland annat den kommunala infrastrukturen, områdets grönstruktur och dagvattenhantering. En helhetsbedömning av utvecklingen i Lindalen bör alltså utredas innan ett planarbete för Bollmora 1:13 kan påbörjas.

Ytterligare behöver sökandens förslag fortsatt ses över. Både utformningen av föreslagen bebyggelse och framtida fastigheter bör fortsatt studeras. Det bör även utredas om befintlig infart till angränsande fastigheter söder om kan samnyttjas. Förslaget behöver bearbetas i fråga om placering och utformning av avfallshantering.

Förutsättningar och direktiv för ett framtida planarbete:

- Utreda konsekvenserna av förtätning inom Bollmora 1:13
- Den nya bebyggelsens skala, placering och utformning ska utredas vidare
- Fastigheternas utformning efter avstyckning ska utredas vidare
- Kvalitetsprogram ska upprättas

- Sol- och skuggstudie ska genomföras
- Dagvattenhantering och andelen hårdgjord yta inom fastigheten ska utredas
- Samnyttjande av befintlig infart ska utredas vidare
- Möjligheten till cykelparkering ska utredas vidare

Förvaltningens bedömning är att det är lämpligt med föreslagen ändring av detaljplan och föreslår att positivt planbesked kan ges med villkoret att en helhetsbedömning av utvecklingen i Lindalen ska tas fram innan ett planarbete för Bollmora 1:13 kan påbörjas.