

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadskontoret

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-01-29

1 (7)

Christina Bolinder
Planarkitekt

Diarienummer
KSM2019-1041-214

Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheterna Sommaren 7 och Strand 1:560

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Negativt planbesked ges.

Kommunstyrelseförvaltningen



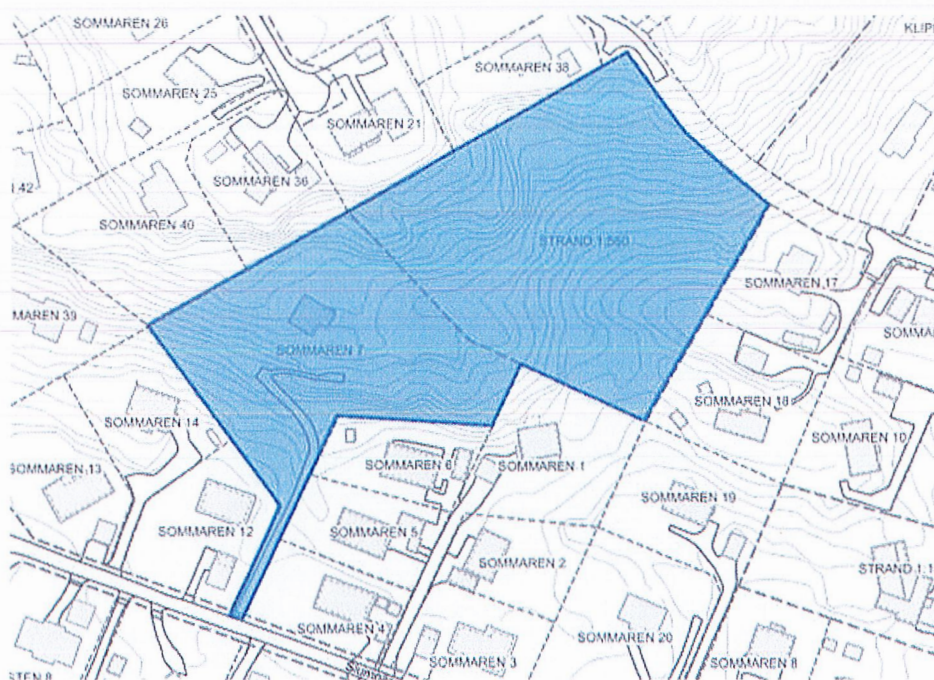
Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Chef för Samhällsbyggnadskontoret

Upplysning

Avgift för planbesked: 23 575 kronor (faktureras separat)

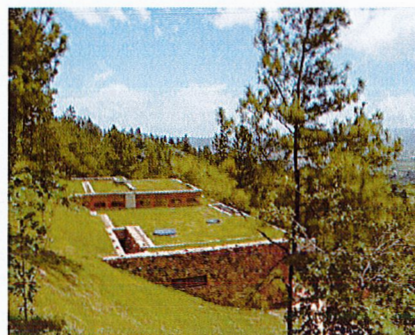


Aktuella fastigheter, Sommaren 7 är till vänster och Strand 1:560 till höger

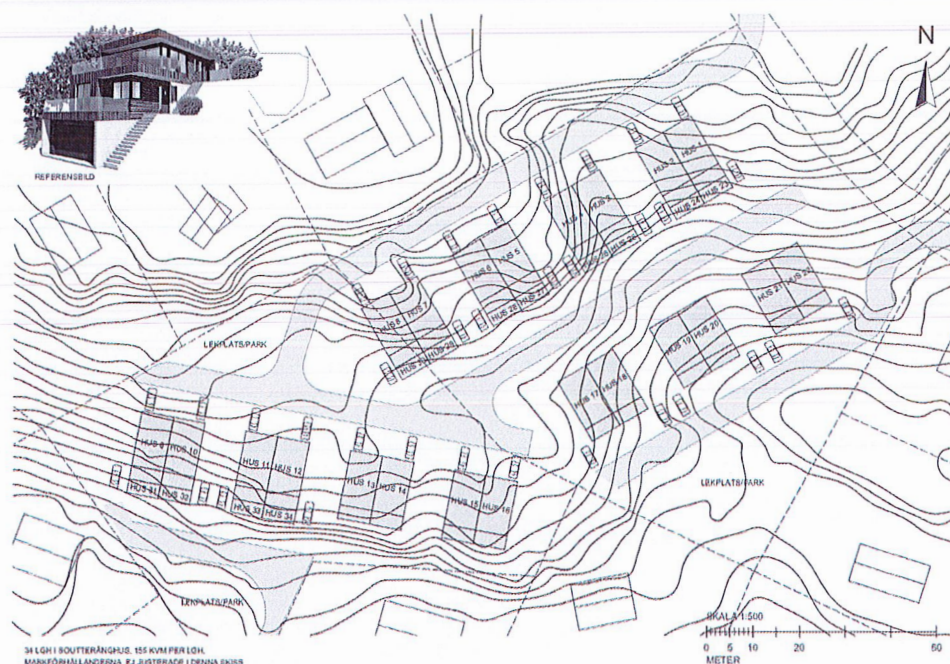
Ansökan

Ägaren till fastigheterna Sommaren 7 och Strand 1:560 i Strand inkom i september 2019 med en förfrågan om möjlighet att ändra gällande detaljplan.

Syftet är att möjliggöra för 34 lägenheter i flerfamiljshus i form av terrasshus.



Sökandes förslag på terrasshus



Sökandes förslag på markplan

För att ta upp höjdskillnader föreslås även en spiralramp som ansluter till Blockgränd i öster.

Platsens förutsättningar

Angränsande fastigheter i området är bebyggda med friliggande villor i en och två våningar. Marken inom det föreslagna området är kuperat och inrymmer höjdskillnader på cirka 20 meter. Fastigheten Strand 1:560 består av naturmark där upptrampade stigar tyder på att den nyttjas och därmed har rekreativa värden.



Vy från Klippvägen i norr (Google maps)



Bilder finns från platsbesök.

Fastigheten Sommaren 7 är 5 153 kvm och angörs från Slumnäsvägen.
Fastigheten Strand 1:560 är 7 868 kvm och angörs från Klippvägen och
Blockgränd.

Avståndet till busshållplats är cirka 200 meter.

Kommunens översiktsplan

Enligt översiktsplanen ska en mindre förtätning i befintlig bostadsstruktur bidra till att bebyggelsen varieras genom en annan form än villabebyggelse och ska tillföra området något nytt värde. Inom fastigheten ska dagvattenhantering, tillgänglighet, parkering, angöring, avfallshantering och en bra utemiljö och gestaltning kunna ordnas. Bebyggelsen ska passa in i terrängen och landskapet. Det ska även planeras för god tillgång till grönytor.

Gällande detaljplan

Båda fastigheterna omfattas av gällande detaljplan nr 266 som vann laga kraft 1993-12-16. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Markanvändningen för Sommaren 7 är bostadsändamål. Inom det användningsområde som Sommaren 7 ingår i får det högst finnas 10 stycken fastigheter och varje fastighet får inrymma endast en bostadslägenhet. Detta är i dagsläget fullt utnyttjat.

Markanvändningen för Strand 1:560 är allmän plats för naturändamål.

Förvaltningens bedömning

Antalet fastigheter enligt gällande detaljplan är fullt utnyttjat. Vid ny planläggning av fastigheten Sommaren 7 ska de fastigheter som inryms inom samma egenskapsområde inkluderas i planläggningen. Orsaken till att ett helhetsgrepp behövs är att egenskapen styr antalet fastigheter som får inrymmas inom. Fastigheten som omfattar allmän plats natur är privatägd.

Fastighetsägaren kan kräva inlösen av mark som i detaljplan är planlagd för allmänt ändamål. Kommunen får även lösa in mark som enligt en detaljplan ska användas för en allmän plats som kommunen ska vara huvudman för. Rätten till inlösen är villkorslös och gäller såväl under som efter genomförandetiden.

Byggnader likt referensbilder anpassas väl till terrängen. Förslaget innebär däremot att stora ytor blir hårdgjorda, i form av vägar och parkeringsplatser som skär in i terrängen. Förslaget bedöms innebära både sprängning och

igenfyllning i så stor del att det inte är överensstämmande med gällande översiktsplan.

En så här stor exploatering skulle behöva invänta Tyresövägens utveckling och kräva mobilitetsåtgärder med tanke på att avståndet till busshållplats inte är mer än cirka 200 meter.

Naturmarken inom Strand 1:560 önskas bevaras, då det finns rekreativa värden på platsen som kommunen vill värna. I närområdet saknas i övrigt naturmark och inom Strand saknas parker. Naturmarken i området överstiger den yta om 3 000 kvm som är önskvärd för närnatur, vilket bör ligga inom 200-300 meter där förutsättningar finns. Förslaget blir svårt att genomföra utan att förstöra befintlig naturmarks rekreativa värden på platsen.

Om enbart Sommaren 7 avses exploateras behöver både den ursprungliga fastigheten och de nya fastigheterna uppfylla de krav som gäller enligt områdesprinciperna, det vill säga varje fastighet ska vara minst 1 500 kvm.

Förslaget är inte förenligt med översiktsplanens ambition att det ska planeras för god tillgång till grönytor. Bristen på natur- och parkmark gör att det är olämpligt att ändra markanvändningen från natur till bostäder. Samhällsbyggnadskontoret föreslår att ett negativt planbesked ges.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts, då de rekreativa värdena blir oförändrade vid oförändrad markanvändning inom området för natur.