

Start PM

Vendelsövägen 17, Kumla 136:4

inom Tyresö kommun, Stockholms län

Projektgrupp:

Andreas Blomstedt, planarkitekt,

Christian Ernst, bygglovshandläggare

Markägarförhållanden:

Fastigheten Kumla 136:4 ägs av AF Holmgrens AB.

Planförfarande:

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet påbörjas våren 2011,

Antagande tidigast hösten 2011.

PLANOMRÅDE



BAKGRUND

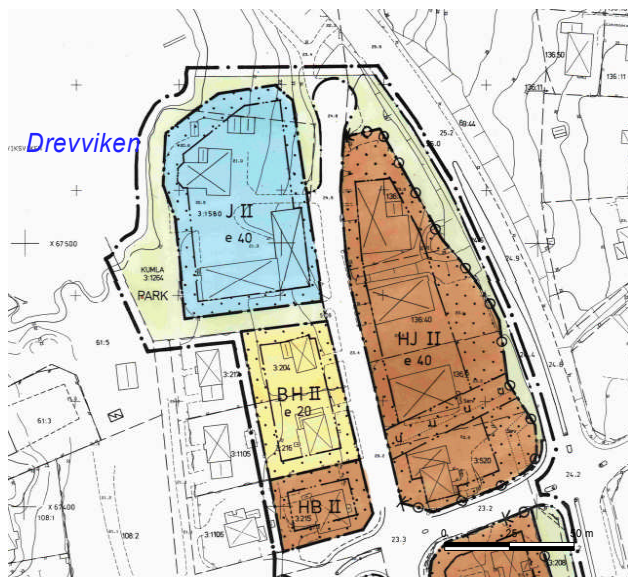
Af Holmgrens AB, ägaren till fastigheten Kumla 136:4 längs Gudöbroleden i Trollbäcken, kontaktade kommunen i januari 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en större byggrätt på fastigheten.

För fastigheten gäller detaljplan för Trollbäckens centrum, som vann laga kraft 1988-07-26, som föreskriver handel och industri i två våningar. Maximalt 40% av fastigheten får bebyggas. Fastighetsägaren vill nu göra en tillbyggnad som på många sätt strider mot gällande plan. Bl a överskrider maximal byggrätt både till yta och höjd. Tillbyggnaden är också tänkt att placeras på mark som, enligt planen, inte får bebyggas. Dessutom har tidigare tillbyggnader gjorts i strid mot planen.

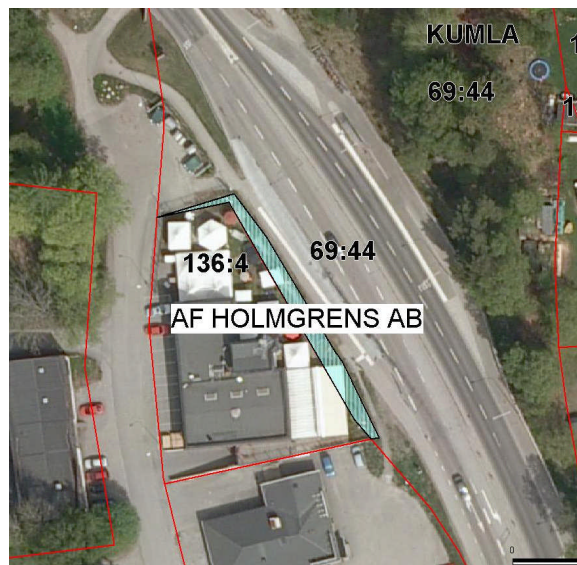
År 2000 upplät Tyresö kommun, Markavdelningen, en del om 169 kvm av fastigheten Kumla 3:1264, som lägenhetsarrende till AF Holmgrens AB. Detta område ses nedan i ortofoto markerat med blå färg.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att planen är möjlig att ändra för att tillgodose fastighetsägarens önskemål. Även en reglering av marken öster om fastigheten, som arrenderas av fastighetsägaren, kan då bli möjlig genom att den planläggs som kvartersmark.

Avståndet till Drevvikens strandkant är mindre än 100 m och i och med att planarbete påbörjas inträder strandskyddet. Eftersom den del av planområdet som berörs redan är tydligt i anspråktaget har det inga värden för det rörliga livet. Strandskyddet kommer därför upphävas i berörda delar i och med planens antagande. Planen föreslås att tas fram med normalt planförfarande.



Gällande detaljplan



Ortofoto med arrenderad mark i blått

PLANDATA

Planområdet består av fastigheten Kumla 136:4 som är 1398 kvm stor.

Fastigheten gränsar idag till Gudöbroleden i öster samt lokalgatorna Vendelsövägen och Sjöhagsvägen i väster respektive söder. Fastigheten ligger idag i ett område innehållande bostäder, lättindustri och handel.

Öster om fastigheten är en busshållplats mot Gudöbroleden med lokal och regional busstrafik. Norr om fastigheten återfinns en återvinningsstation med vändplan för lokalgatan Vendelsövägen.



Holmgrens Möbelbutik sett från Gudöbroleden



Fastigheten söderifrån med gångväg och trappa till busshållplats

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten Kumla 136:4 får utökad byggrätt. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Hushållning med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Förslag till ny gränsdragning
- Byggnadernas placering och utformning
- Byggrätt för fastigheten
- Lokalt omhändertagande av dagvattnet
- Gudöbroleden är sekundär transportled för farligt gods

Då platsen ligger i skyltläge från Gudöbroleden samtidigt som den är lokaliserad i angöringen till kommunen så bör placering och utformning av utökad byggrätt särskilt studeras.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Kumla 136:4 och skicka förslaget på samråd. Planen ska tas fram med normalt planförfarande. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.