

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-11-23

1 (3)

Diarienummer

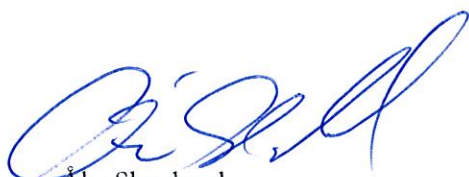
2011KSM200

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad
Tyresö kommun

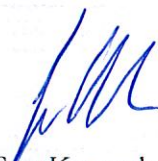
Beslut om samråd för detaljplan Nyfors

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott godkänner samrådshandlingarna för detaljplan Nyfors och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget på samråd.



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Plan- och bygglövschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Nyfors. Planen är en förnyelseplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i Nyfors. I samband med detta förses området med VA och väg med kommunalt huvudmannaskap. Planen innehåller två förtätningsområden som föreslås bebyggas med bostäder i par- rad- eller kedjehus. Två nybildade fastigheter kan tillkomma genom avstyckning.



Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för Nyfors i maj 2011. Planen är en förnyelseplan som syftar till att möjliggöra permanent boende i fritidshusområdet Nyfors. Planområdet gränsar till forsarna i Wättingeströmmen, Tyresö-Flaten, Albysjön och Tyresta naturreservat. Resterna från verksamheten vid forsarna i Wättingeströmmen utgör en viktig del av Tyresös kulturhistoria. Sörmlandsleden passerar genom området. Området är därför av betydelse som besöksmål och för rekreation och friluftsliv. Planområdet innehåller 24 fritidshusfastigheter. Kommunen äger sex av dessa samt två större mark- och vägområden som ingår i fastigheten Rundmar 1:2. Därutöver är fastigheten Rundmar 1:5, den fd. disponentbostaden till kvarnverksamheten, och fastigheten Rundmar 1:35 Hällberga, som idag är en festlokal, belägna i området.

Byggrätten för en bostadsfastighet föreslås följa den fördjupade översiktplanens riktlinjer för Östra Tyresö, dvs 120 kvm byggnadsarea i max två våningar eller 160 kvm byggnadsarea i max en våning. Minsta tomtstorlek på nybildade fastigheter föreslås vara 3000 kvm. VA och väg med kommunalt huvudmannaskap dras i området. LTA-teknik kommer att användas för VA-systemet.

Planförslaget medger två nya avstyckningar. Planen innehåller också förslag på två förtätningsområden:

- Kommunens fastigheter söder om Nyforsvägen, dvs Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 har en sammanlagd yta om 13.400 kvm. Fastigheterna är utpekade i översiktplanen för ”kommunal verksamhet/rätare bostadsbebyggelse”. Förvaltningen föreslår att bostäder i två våningar i form av rad- eller kedjehus kan uppföras på tomterna. Totalt kan ca 20-25 bostäder uppföras om ca 1500 kvm byggnadsarea, vilket motsvarar en exploateringsgrad på ca 0,2.
- Fastigheten Hällberga, Rundmar 1:35 har en yta på 12353 kvm. Förslaget innefattar 10 – 12 bostäder i par- eller radhus om högst två våningar, total byggnadsarea på ca 720 kvm i huvudbyggnader, vilket motsvarar en exploateringsgrad på ca 0,1. Genomförandet av planförslaget innebär att befintlig bebyggelse rivs. Hänsyn ska tas till värdefull natur.

Plangränsen föreslås gå i fastighetsgränsen i strandkanten. Kvartersmarken i strandzonen vid Tyresö-Flaten beläggs med prickmark för att begränsa tillkommande bebyggelse där. Strandskyddet föreslås upphävas på kvartersmarken.

De kommunalt ägda markområdena som ingår i Rundmar 1:2 föreslås bli allmän platsmark, park samt parkering, med något förhöjd skötselnivå jämfört med idag. För att förbättra möjligheten för allmänheten att komma till stranden planläggs för en allmänt tillgänglig gångväg över kommunens fastigheter mellan Nyforsvägen 4 och Nyforsvägen 14. Genom den når man parkmarken Rundmar 1:2 och Flaten.

Delen av Nyforsvägen som leder mot Hundängarna får ett bredare vägområde för att möjliggöra anläggning av gång- och cykelväg. GC-vägen planeras på sikt knyta samman Wättinge gårdsväg med den nya GC-vägen längs Myggdalsvägen.

Delen av Nyforsvägen som går mot forsarna föreslås få en utformning med gångbana i samma nivå som körbanan.

Som kunskapsunderlag har en kulturhistorisk inventering och värdering av området tagits fram. Med den som underlag föreslås att Rundmar 1:5 (disponentbostaden) ska skyddas från förvanskning och får därför en q-bestämmelse i planen. Vidare föreslås att vissa byggnader på Rundmar 1:23, 1:26, 1:28 och 1:29 ska underhållas varsamt och får därför en varsamhetsbestämmelse k i planen. Dessa fastigheter (som är fritidshus) får dock som bonus möjligheten att uppföra en full byggrätt för permanent boende.

En naturinventering har också tagits fram. Med ledning av den är vissa naturområden skyddade i planen.