

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE Ändring av detaljplan för kv. Trädgårdsbruket

Avseende fastigheterna Kumla 3:1675 – 3:1679
inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta förslag till ändring av detaljplan hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:1000 med tillägg till planbestämmelser
- Denna planbeskrivning (med avsnitt gällande genomförandefrågor)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, PBL (2010:900), vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Kvarteret Trädgårdsbruket planlades 2007 i syftet att möjliggöra för en lägre sammanhållen bostadsbebyggelse i två våningar som samt en upprustning av det kommunägda strandområdet till en naturlig park. Detaljplanen vann laga kraft 2007-05-14 och har en genomförandetid på 5 år.

20 bostäder uppfördes i form av grändhus, med garage och förråd mellan husen. Husen är placerade i nordsydliga längor och trappas ned mot sjön i söder.

I genomförandet av planen skedde en uppfyllnad av tomterna i den norra delen av området. Stödmurar uppfördes för att ta upp höjdskillnader mot Trädgårdsvägen, infarten till kvarteret och mot angränsande tomter norr och väster om området. Kommunen gav bygglov för dessa, men lovet överprövades senare av länsstyrelsen som fann att de strider mot detaljplanen. För att murarna inte ska vara planstridiga föreslås nu att detaljplanen ändras för att tillåta de befintliga murarna.

Liljestrands Fastigheter AB som ägde och byggde ut kvarteret, har sålt tomterna och de aktuella murarna ligger nu inom kvartersmark på privata fastigheter.

Genomförandetiden för detaljplanen gick alltså ut 2012-05-14 och den är därmed möjlig att ändra. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 2012-04-11 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra detaljplanen med enkelt planförfarande, för att göra murarna planenliga.

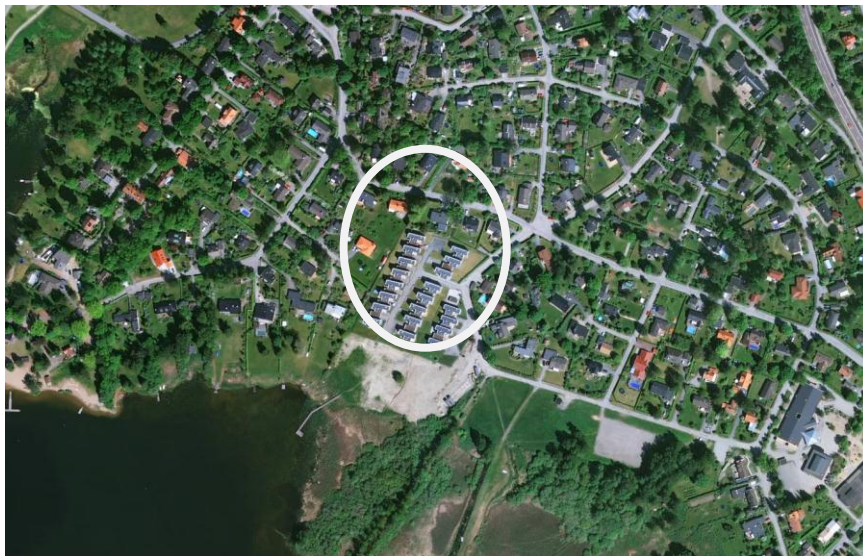
Syfte

Planen syftar till att planlägga för de befintliga murar som inte är förenliga med gällande detaljplan för kv Trädgårdsbruket. I övrigt ska inga förändringar ske av gällande detaljplan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Kvarteret Trädgårdsbruket ligger söder om Sofiebergsvägen vid Drevvikens strand i sydvästra Trollbäcken. Infart till området sker från Trädgårdsvägen i öster.



Kvarteret Trädgårdsbrukets grupphusbebyggelse angränsas av ett äldre villaområde.

Areal

Denna ändring av detaljplan berör endast en begränsad yta för murar på tomtmark, ca 300 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna som berörs av planändringen är privatägda bostadsfastigheter, Kumla 3:1675, 3:1676, 3:1677, 3:1678 samt 3:1679.

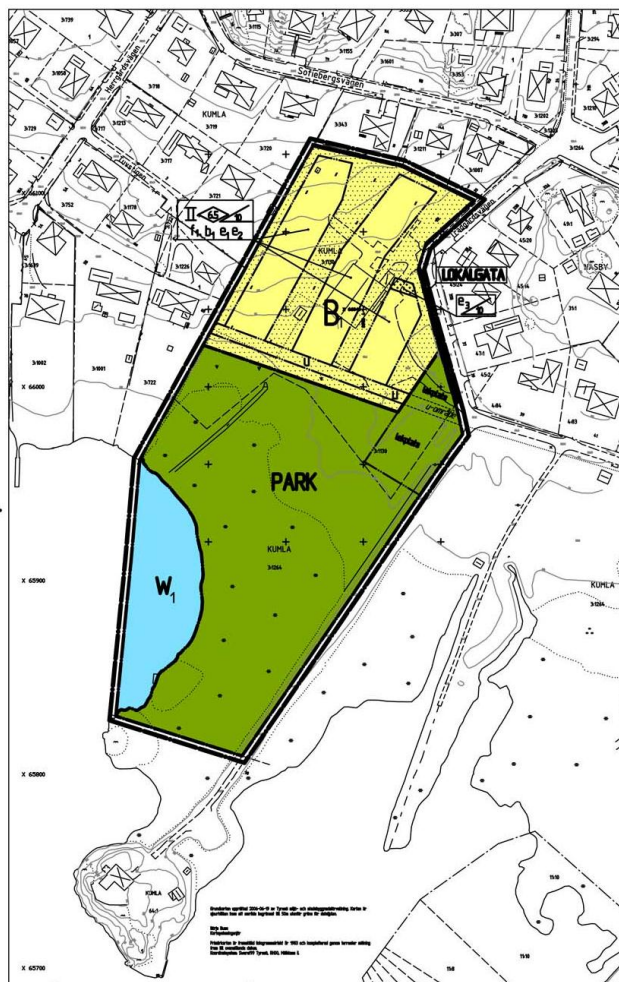


Fastigheter som berörs samt ungefärlig avgränsning för planändring.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Gällande detaljplan för området är nr 356 "Kv Trädgårdsbruket (fd Kumla handelsträdgård)", laga kraft 14 maj 2007. Detaljplanen omfattar grupphusbebyggelsen samt parkområdet ned mot stranden vid Drevviken.



Gällande detaljplan för kvarteret Trädgårdsbruket från 2007 omfattar grupphusbebyggelsen samt ett allmänt parkområde mot Drevviken.

Behov av miljöbedömning Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Den gällande markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen ändring av nuvarande situation, eftersom murarna redan är uppförda, om än utan stöd i gällande detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur

Ändringen berör befintliga bostadstomter där mark är uppfylld mot stödmurar. Murarna gränsar till granntomter respektive mot gatumark. En del vegetation som buskar och häckar är planterade längs murarna.



Mur med häckplantering, mot gata.

I planarbetet för kvarteret Trädgårdsbruket gjordes en geoteknisk undersökning som visade att jordlagren utgörs av organisk jord. I planhandlingarna framfördes därför att markuppfyllnader endast får utföras efter särskild sättnings- och stabilitetsutredning med hänsyn till en eventuell skredrisk. På plankartan redovisas också en att en kompletterande geoteknisk undersökning erfordras inför grundläggningsprojektering.

I projekteringsskedet togs en utredning fram för att beräkna sättnings- och stabilitetsförhållanden inför en utfyllnad av tomterna. Utredningen visade att marken är sättningskänslig. Resultaten av beräkningarna visade dock att totalstabiliteten var tillfredsställande och att uppfyllningar kunde göras utan geotekniska restriktioner.

PLANFÖRSLAGET

Tillägg till planbestämmelser

Ändringen av detaljplan innebär att ett tillägg görs till gällande detaljplanebestämmelser. Underliggande detaljplan ska gälla tillsammans med ändringen. Ändringen syftar till att planlägga för de befintliga murar som inte är förenliga med gällande detaljplan. I övrigt ska inga förändringar ske av gällande detaljplan.

Tillägg till planbestämmelserna:

n – murar får uppföras till en högsta höjd om 1,5 meter.

Punktprickad mark upphävs inom ändringsområdet i syfte att göra de befintliga murarna förenliga med detaljplanen.

Landskapsbild och gestaltning

Murarna bedöms inte utgöra en negativ påverkan på landskapsbilden. Den vegetation som planterats framför murarna mot gata innebär dessutom att tomterna avgränsas med vegetation mot gata, liksom på många andra äldre villatomter i närområdet.



Liksom på många andra villatomter i området avgränsas tomterna med vegetation mot gatan

Gator och trafik

Området angörs från Trädgårdsvägen. Gatorna inom området är på kvartersmark. Murarna bedöms inte innebära risker för trafiksäkerheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Om genomförandet

Förslag till ändring av detaljplan kommer inte innebära något genomförandeskede. Murarna som berörs av planändringen är redan uppförda. Ändringen innebär endast att de blir förenliga med detaljplanen.

Tidplan

Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	2012-04-11
Samråd	3:e kv 2012
Antagande	4:e kv 2012
Laga kraft, tidigast	4:e kv 2012

EKONOMISKA OCH FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Bygglov	Planändringen medför att de befintliga murarna kommer att vara planenliga och därmed lovliga.
Ekonomi	Liljestrand Fastigheter AB ägde marken då den planlades och byggdes ut men sålde sedan mark och byggnader. Kostnaderna för planarbetet kommer att fördelas mellan kommunen och byggherren.
Fastighetsbildning	Planändringen medför ingen ny fastighetsbildning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid	Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplaneändringen har vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Sara Kopparberg är planhandläggare för detaljplanen. Landskapslaget AB, genom Linnéa Olofsson, har medverkat i framtagandet av planhandlingar.

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovchef