

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Sophia Norrman Winter  
Planarkitekt

## TJÄNSTESKRIVELSE

2013-05-20

1 (3)

Diarienummer

2011KSM200

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad

Kommunstyrelsen

Tyresö kommun

## Beslut om granskning för detaljplan Nyfors

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för detaljplan Nyfors och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget på granskning.

Åke Skoglund  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sara Kopparberg  
Plan- och bygglovschef

### 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 bostadsfastigheter kan tillkomma genom avstyckning. Under samrådet inkom ca 133 yttranden, varav två var namnlistor. Granskningsförslaget innehåller en rad förändringar som berör vägen, Sörmlandsleden, byggrätter mm.



## 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.

Under samrådet inkom ca 133 yttranden varav två var namnlistor. Till de som yttrade sig hörde många boende utanför planområdet.

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. Nockhöjden begränsas dock så att nya huvudbyggnader blir en meter lägre jämfört med på Östra Tyresö. 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 att två bostadsfastigheter kan tillkomma genom avstyckning från Rundmar 1:25 och från Rundmar 1:32.

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/tätare bostadsbebyggelse”. Förvaltningen föreslår att bostäder i två våningar i form av rad- eller kedjehus kan uppföras på tomterna. Totalt kan ca 16 bostäder uppföras om ca 1200 kvm byggnadsarea. Dessa fastigheter ligger i ett område med raviner med skredkänslig mark. Området har

undersökts geotekniskt men ytterligare undersökning behöver göras för att säkerställa att byggrätten är lämplig och går att genomföra.

Undersökningarna kommer göras inför planens antagande.

- Fastigheten Hällberga, Rundmar 1:35 har en yta på 12353 kvm. Efter samrådet har fastighetens kulturhistoriska värde bedömts. Granskningsförslaget innebär att Hällbergas huvudbyggnad jämte tomtanläggningar och delar av den äldre vägen samt äldre förråd skyddas och beläggs med rivningsförbud. De två gästhusen ”herrstugan och damstugan” skyddas inte i planen. Vid sidan av den bevarade huvudbyggnaden kan tre parhus uppföras om sammanlagt 540 kvm byggnadsarea i högst två våningar och 270 kvm komplementbyggnader. Hänsyn ska tas till värdefull natur.

Plangränsen går i fastighetsgränsen i strandkanten. Kvartersmarken i strandzonen vid Tyresö-Flaten beläggs med prickmark för att begränsa tillkommande bebyggelse där. Utökad lovplikt har införts där för friggebodar och andra anläggningar för att bevara stranden obebyggd. 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 anläggs som en 4 meter bred väg utan gångbana men med belysning.

Sörmlandsleden föreslås gå kvar i sin gamla sträckning på fastigheten Rundmar 1:27. På denna fastighet föreslås också att en transformatorstation kan uppföras.

Ytterligare 7 parkeringsplatser kan anläggas i närheten av bussvändslingan.

Som kunskapsunderlag har en kulturhistorisk inventering och värdering av området tagits fram. Med den som underlag föreslås att Rundmar 1:5

(disponentbostaden) och Rundmar 1:35 (Hällberga) ska skyddas från förvanskning och får därför en q-bestämmelse i planen. Vidare föreslås att vissa byggnader på Rundmar 1:26, 1:28, 1:29 och 1:32 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 tagits fram. Med ledning av den är vissa naturområden skyddade i planen genom att de prickats bort (byggförbud) på kvartersmark eller planlagts som park eller natur.