

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-10-31

1 (4)

Diarienummer

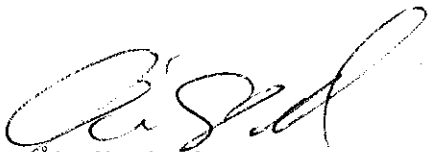
2011KSM200

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 för granskning.



Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

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. En bostadsfastighet kan tillkomma genom avstyckning. Under samrådet inkom 137 yttranden, varav fyra var namnlistor med sammanlagt 154 underskrifter. Granskningsförslaget innehåller en rad förändringar som berör byggrätter, gestaltungsriktlinjer, vägen, Sörmlandsleden 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 besöksinål och för rekreation och friluftsliv. Planområdet innehåller 26 bostadsfastigheter. Kommunen äger sex av dessa samt två större mark- och vägområden som ingår i fastigheten Rundmar 1:2 och Bollmora 2.1. Därutöver är fastigheten Rundmar 1:35, Hällberga, belägen i området.

Under samrådet inkom ca 137 yttranden varav fyra var namnlistor med 154 underskrifter. Till de som yttrade sig hörde många boende utanför planområdet, främst i Krusboda.

Många synpunkter har rört oro om hur ny bebyggelse ska passa in i Nyforsområdet. Med anledning av det föreslår förvaltningen att byggrätten för en villatomt ska vara

- 120 kvm byggnadsarea med högsta nockhöjd på 6,5 m för enplanshus
- 120 kvm byggnadsarea med högsta nockhöjd på 7,0 m för suterränghus
- 90 kvm byggnadsarea med högsta nockhöjd på 8,5 m för tvåplanshus
- byggrätten för komplementbyggnader minskas genom att nockhöjden dras ned till 3,5 m.

Byggrätten på en vanlig villafastighet blir därmed mindre än i samrådsförslaget och mindre än vad som vanligtvis getts som byggrätt för villa i Strand och Östra Tyresö. VA och väg med kommunalt huvudmannaskap dras in området. I TA-teknik kommer att användas för VA-systemet.

Ändringar har dessutom gjorts i planförslaget för att bebyggelsens utformning ska kunna styras bättre och för att bevara viktig vegetation. Det gäller:

- Bygglovplikt för omfärgning av fasad
- Bygglovplikt för all bebyggelse och alla anläggningar i strandzonen
- Generell bestämmelse i hela planområdet att val av material, färg och ytbehandling ska ske med hänsyn till platsens karaktär

- Planbeskrivningen har kompletterats med gestaltungsprinciper som tydliggör hur bestämmelser om naturskydd och prickmark mm ska samverka med bestämmelserna byggrätt, placering och utökad lovplikt. I gestaltungsprinciperna finns också rekommendationer från kommunen som inte är juridiskt bindande.
- Prickmark längs med vägarna har kompletterats med att marklov krävs för fällning av träd (n2) där det är motiverat.

Minsta tomtstorlek på nybildade fastigheter föreslås vara 3000 kvm. Planförslaget medger att en bostadsfastigheter kan tillkomma genom avstyckning från Rundmar 1:32.

Planen innehåller förslag på två förtättningsområden:

- 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 om vardera 75 kvm byggnadsarea uppföras, vilket blir 1200 kvm totalt. Den nya bebyggelsen på kommunens tomter ska utformas på ett enhetligt sätt. Dessa fastigheter ligger i ett område med raviner med skredkänslig mark vilket föranlett att stora delar om marken omfattas av prickmark.
- 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 par- eller radhus om fem bostäder på 90 kvm vardera uppföras, vilket blir 450 kvm byggnadsarea totalt i högst två våningar. Därtill 150 kvm byggnadsarea för komplementbyggnader. Den nya bebyggelsen på Hällberga ska utformas på ett enhetligt och sammanhållet sätt. Hänsyn ska tas till värdefull natur och till den skyddade bebyggelsen.

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 Tyresö-Flaten.

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

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. Marken förs i och med det till Rundmar 1:2.

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 rivning och därför får 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 därför får 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.