

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-03-21

1 (4)

Diarienummer

2011KSM200

Kommunfullmäktige
Kommunstyrelsen
Tyresö kommun

Beslut om antagande för detaljplan Nyfors

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan Nyfors och ger kommunfullmäktige i uppdrag att anta planen.



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 granskningen av planen inkom 48 yttranden, varav tre var namnlister. Granskningen har föranlett att planen har ändrats vad gäller byggrätt för komplementbyggnad på Rundmar 1:5, i övrigt har endast korrigeringar gjorts som har mindre betydelse.



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 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 granskningen inkom 48 yttranden varav tre var namnlistor med sammanlagt 193 underskrifter. Till de som yttrade sig hörde många boende utanför planområdet, främst i Krusboda. Många synpunkter har rört den minskade byggrätten på fritidshusfastigheterna i området. Flertal av fastighetsägarna i området önskar få byggrätten 160 kvm i ett plan, vilket kommunen inte avser att gå till mötes. Många önskemål har också framförts om hur stranden skyddas, om den planerade tätare bebyggelsen på kommunens tomter respektive Hällberga om LTA-systemet samt gatukostnadsfördelningen.

De ändringar som gjorts i planförslaget efter granskningen innebär att Rundmar 1:5 (disponentbostaden) får möjlighet att uppföra komplementbyggnader om sammanlagt 90 kvm fördelat på ett växthus och ett annat uthus. Byggnaderna ska uppföras med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Övriga ändringar rör korrigeringar bestående av:

- Förtydliga på plankartan hur strandskyddet för fiskebod ska hanteras
- Förtydliga en bestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning.
- Formulera om bestämmelse för dagvatten / LOD
- Formulera om hur planen följer FÖP
- Korrigering byggnad på Rundmar 1:29
- Korrigera byggnad på Rundmar 1:9.
- Förtydliga LTA-ledning får korsa u-område.
- Förbättra inmätning strandlinje Rundmar 1:5

- Sammanställning av inventerade naturvärden ska läggas till i planbeskrivningen
- Ytan för återvinningscentral korrigeras till förmån för cykelbanan

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

Ytterligare 7 parkeringsplatser kan anläggas i närheten av bussvändlingen.

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.