

Tyresö kommun

Heléne Hallberg  
planchef

PLANBESKED

2014-05-30

1 (7)

Diarienummer

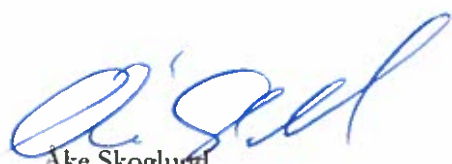
2014KSM0347

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

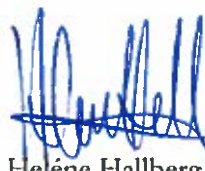
## Planbesked för fastigheten Tyresö 1:498 samt del av fastigheten Tyresö 1:814 vid Bryggvägen - Tjärnstigen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Tyresö 1:498 samt del av fastigheten Tyresö 1:814 vid Bryggvägen - Tjärnstigen för att möjliggöra ny småskalig flerbostadsbebyggelse, parhus och/eller radhus.



Ake Skoglund  
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg  
planchef

### Sammanfattning

Sökanden har kontaktat kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan fastigheten Tyresö 1:498 samt del av fastigheten Tyresö 1:814. Fastigheterna är belägna vid korsningen mellan Bryggvägen och Tjärnstigen. Syftet är att möjliggöra flera småskaliga flerbostadshus i två våningar. Förslaget innebär cirka 24 nya lägenheter.

Fastigheten Tyresö 1:498 är i provat ägo och fastigheten Tyresö 1:814 ägs av Gamla Tyresö centrums andelsägarförening.



Fastigheternas läge i kommunen markerat med röd cirkel.



Planområdets lokalisering vid korsningen mellan Bryggvägen och Tjärnstigen.



Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Tyresö 1:498 samt del av fastigheten Tyresö 1:814 så att nya bostadslägenheter kan uppföras. En förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö.

### Beskrivning av ärendet

Sökanden, Per-Åke Eliasson (medlem i Gamla Tyresö centrums andelsägarförening), kommunen i april 2014 med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Tyresö 1:498 samt del av fastigheten Tyresö 1:814. Syftet är att möjliggöra ett flertal småskaliga flerbostadshus i två våningar, vilket skulle innebära att cirka 24 nya lägenheter.

Fastigheterna är belägna vid korsningen mellan Bryggvägen och Tjärnstigen i Tyresö Strand, strax norr om Tyresövägen vid Gamla Tyresö. Fastigheten Tyresö 1:498 är i privat ägo och är 3050 kvm. Fastigheten Tyresö 1:814 ägs av Gamla Tyresö centrums andelsägarförening. Den del av fastigheten Tyresö 1:814 som är aktuell är cirka 4650 kvm.



*Flygfoto över det aktuella området som markeras med gula pilar.*

Hela det aktuella området är obebyggt och utgörs av dels gammal tomtmark med gamla fruktträd ner mot Tjärnstigen samt naturmark med äng- och hagmarkskaraktär med blandad vegetation som utgörs av bland annat tallar, enar och halvstora ekar. Allra närmast Tjärnstigen finns en öppen ängsyta. Området är relativt plant med en svag sluttning ner mot Tjärnstigen.



*Det aktuella området sett från korsningen mellan Tjärnstigen och Bryggvägen.*

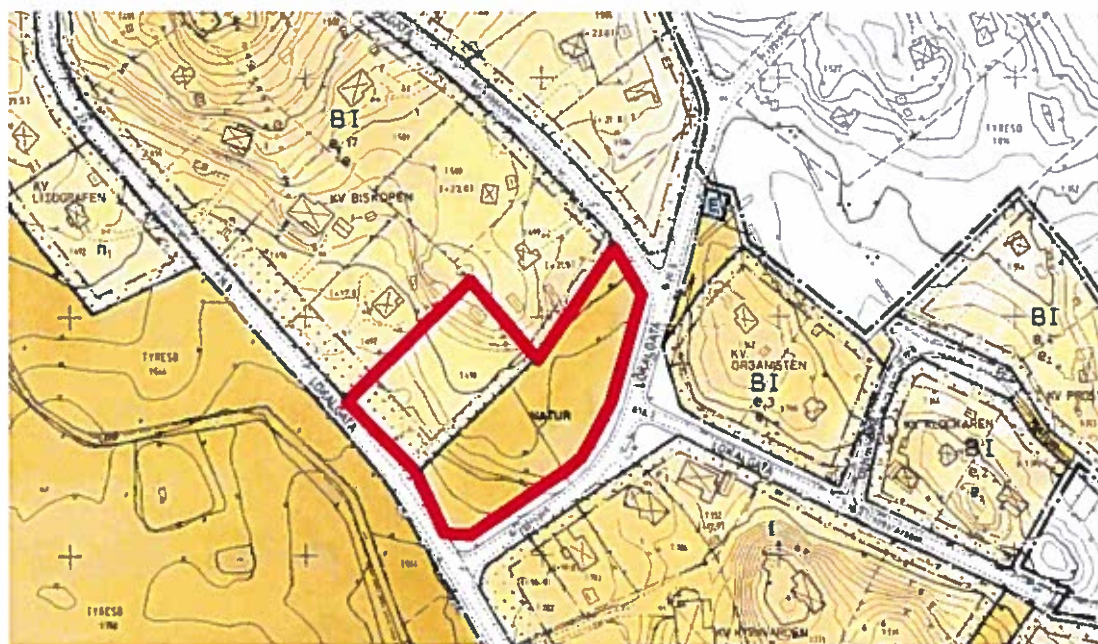


*Det aktuella området sett från Tranmyravägen i öster.*



För området gäller detaljplan 304 för område vid Tjärnstigen, som vann laga kraft 1999-10-07.

Fastigheten Tyresö 1:498 omfattas också av en fastighetsplan för del av kvarteret Biskopen som vann laga kraft 1998-05-22. Genomförandetiden för fastighetsplanen har löpt ut. Genomförandetiden för detaljplanen kommer att löpa ut 2014-10-07 vilket innebär att det då skulle vara möjligt att göra en ny detaljplan för området.



Utsnitt från gällande detaljplan 304.

Detaljplanen anger bostadsändamål för fastigheten Tyresö 1:498 och NATUR för del av fastigheten Tyresö 1:814.

Fram till korsningen mellan Tjärnstigen och Bryggvägen finns gångbana längs Tjärnstigen. Norr om korsningen saknar både Tjärnstigen och Bryggvägen gångbana. Tjärnstigen används idag som skolväg vilket innebär att skolbarnen går direkt i vägkanten längs körbanan där gångbana saknas. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutning till det aktuella området.

#### **Kulturhistoriskt värdefull miljö**

Tjärnstigens sträckning löper längs med dalgången i nord – sydlig riktning. Området är kulturhistoriskt värdefullt med hänsyn till förhållandet mellan den brukade öppna jordbruksmarken i dalgången väster om Tjärnstigen och bebyggelsens placering mot höjdryggen öster om dalgången. Mellan Tjärnstigen

och befintlig bebyggelse finns fruktträdsbevuxna tomter. Dalgången har även ett samband med Tyresö slott som är av riksintresse för kulturmiljövård i enlighet med 3 kap. 6 § miljöbalken. Sambandet till Tyresö slott är tydligast söder om Bryggvägen och är som starkast i de södra delarna av Tjärnstigen, där också det geografiska avståndet är som kortast.

Området kring Tjärnstigen kommer även sannorlikt att vara ett av de områden som uppmärksammas som i den översiktliga kulturmiljöutredning som håller på att arbetas fram. Kulturmiljöutredningen är ett underlag i arbetet med att upprätta en ny översiktsplan för hela kommunen. Dock finns inte ännu någon avgränsning för området och det är osäkert hur långt norrut längs dalgången och Tjärnstigen området sannorlikt kommer att bedöms vara särskilt värdefullt.



*Den öppna dalgången med odlad jordbruksmark längs Tjärnstigen. Sett från söder. Det aktuella området anas efter korsningen med Bryggvägen till höger i bild.*

#### **Förslag till utveckling av det aktuella området**

Sökanden har tagit fram en skiss på hur fastigheten skulle kunna bebyggas. Förslaget är sex småskaliga flerbostadshus i två våningar, innehållande cirka 24 bostadslägenheter. De småskaliga flerbostadshusen innehåller enligt förslaget fyra lägenheter i varje byggnad.



Skissförslag (Rombus Arkitekter AB)

I kommunens översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter att åstadkomma typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur i alla kommundelar. Då området kring Tjärnstigen och Bryggvägen till största del utgörs av villabebyggelse skulle ny lägenhetsbebyggelse bidra till en större variation i bostadsbeståndet för kommundelen.

Under planarbetet behöver lämplig exploateringsgrad, utformning, våningsantal, byggnadshöjd och utredas och anpassas till platsen. Områdets kulturmiljövärden behöver beaktas och hänsyn tas till värdefull befintlig vegetation. Då fastigheten idag utgörs av naturmark skulle exploatering medföra mer hårdgjord mark vilket påverkar avrinningen av dagvatten negativt. Dagvattenhantering behöver därför studeras vidare under planarbetet.

Även trafiksäkerheten, vägarna samt gång- och cykelbanor i anslutning till det aktuella området behöver utredas och behovet av kommunala investeringar ses över. I anslutning till nya bostäder behöver angöring, tillgänglighet, parkering och behovet utredas inom ramen för planarbetet.



## Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan så att nya bostadslägenheter kan uppföras på fastigheten Tyresö 1:498 samt del av fastigheten Tyresö 1:814 vid Bryggvägen - Tjärnstigen.

En förtätning av området med bostäder i småskaliga flerbostadshus ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö kommun med en mer varierad boendestruktur. Med hänsyn till områdets förutsättningar bedöms dock skissförslagets omfattning behöva minskas till en lägre exploateringsgrad. Även en förtätning med bostäder i radhus och/eller parhus bedöms kunna vara lämpligt inom aktuellt område.

Samhällsbyggnadsförvaltningen arbetar aktivt för att tillkommande bostadsprojekt ska öka attraktiviteten i kommunen. Det är därför av stor vikt att projektet får en hög standard och god arkitektonisk kvalitet.

Frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- hänsyn till området kulturmiljövärden och värdefull befintlig vegetation,
- exploateringsgrad, utformning, våningsantal och byggnadshöjd,
- tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna,
- behov av kommunala investeringar för vägar samt gång- och cykelbanor, samt
- dagvattenhantering.