

Tyresö kommun

Heléne Hjerdin
planchef

PLANBESKED

2016-05-09

1 (6)

Diarienummer
2015/KSM1029 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Näsby 122:1, Klintvägen 35 i Trollbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för Näsby 122:1 för att möjliggöra en tätare bebyggelse och skydda naturvärden på fastigheten. Planarbetet kan tidigast inledas under 2017 efter att kommunens nya översiktsplan antagits.



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

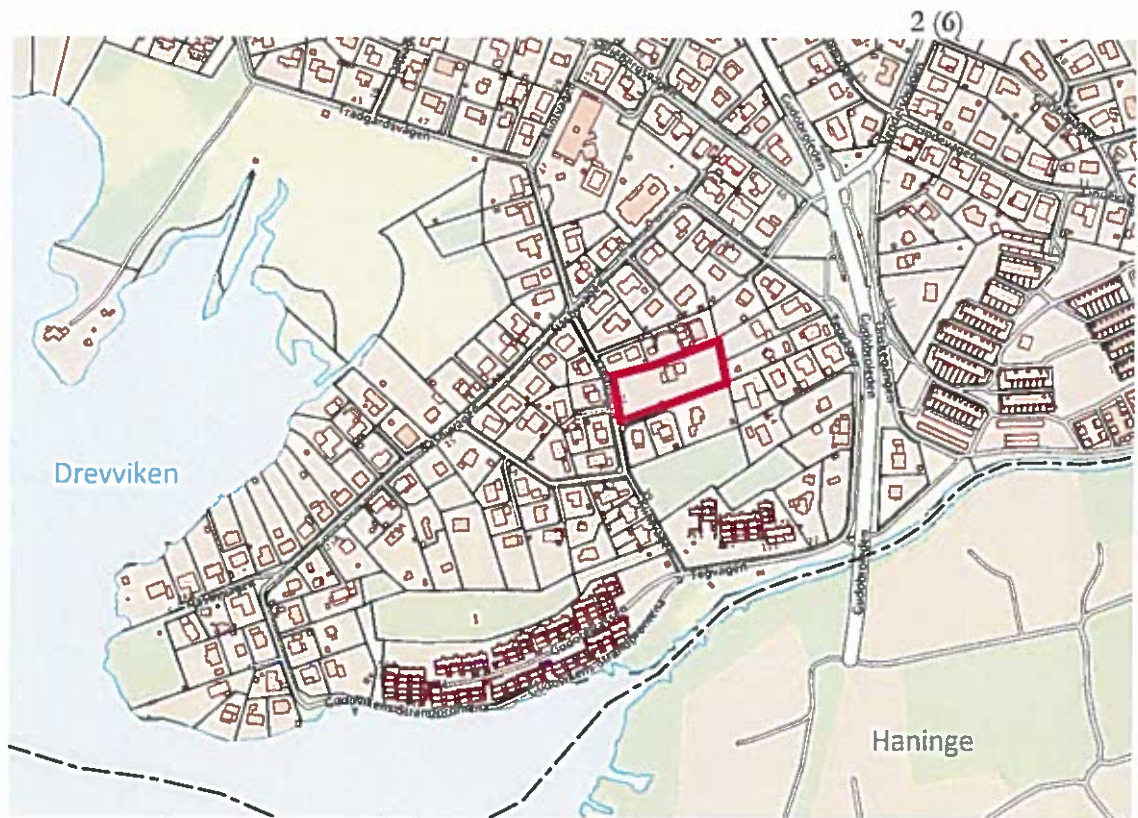


Heléne Hjerdin
planchef

Sammanfattning

Tyresö kommun fick i december 2015 in en förfrågan om att göra en ny detaljplan för fastigheten Näsby 122:1 på Klintvägen 35 för att möjliggöra en tätare bebyggelse med 14 kedje- och parhus på fastigheten.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse och samtidigt skydda de naturvärden som finns på fastigheten. Detta för att ge förutsättningar för både en mer varierad boendestruktur och för att bevara den gröna och lummiga villastaden.



Fastighetens (markerat med röd linje) läge i Trollbäcken, väster om Gudöbroleden.

Beskrivning av ärendet

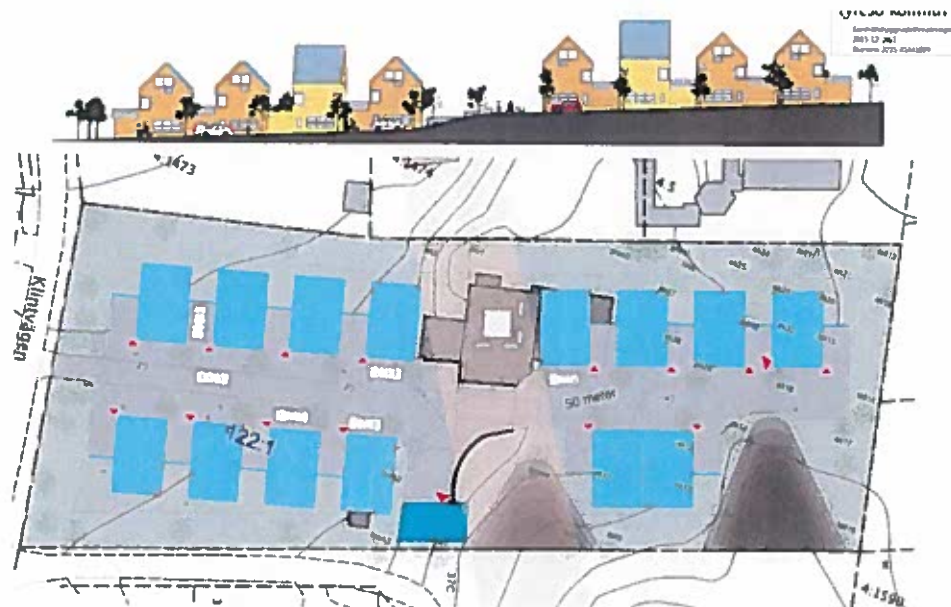
Tyresö kommun fick i december 2015 in en förfrågan om att göra en ny detaljplan för fastigheten Näsby 122:1 på Klintvägen 35. Syftet är att möjliggöra en tätare bebyggelse med 14 kedje- och parhus på fastigheten.



Flygfoto över fastigheten Näsby 122:1

Inkommit förslag

Förslaget som ansökan om planbesked avser innebär 12 kedjehus och ett parhus, totalt 14 nya bostäder och cirka 1800 kvm boarea. Förslaget redovisar en övergripande situationsplan där bebyggelsen placeras i norr och i söder med en gemensam angöringsväg mellan byggnaderna. Parkering redovisas längs angöringsvägen och intill respektive bostad med 2 parkeringsplatser per bostad. Avfallshantering samt en gemensam vistelseyta redovisas centralt på fastigheten.



Situationsplan från ansökan om planbesked.



Illustration från ansökan om planbesked.

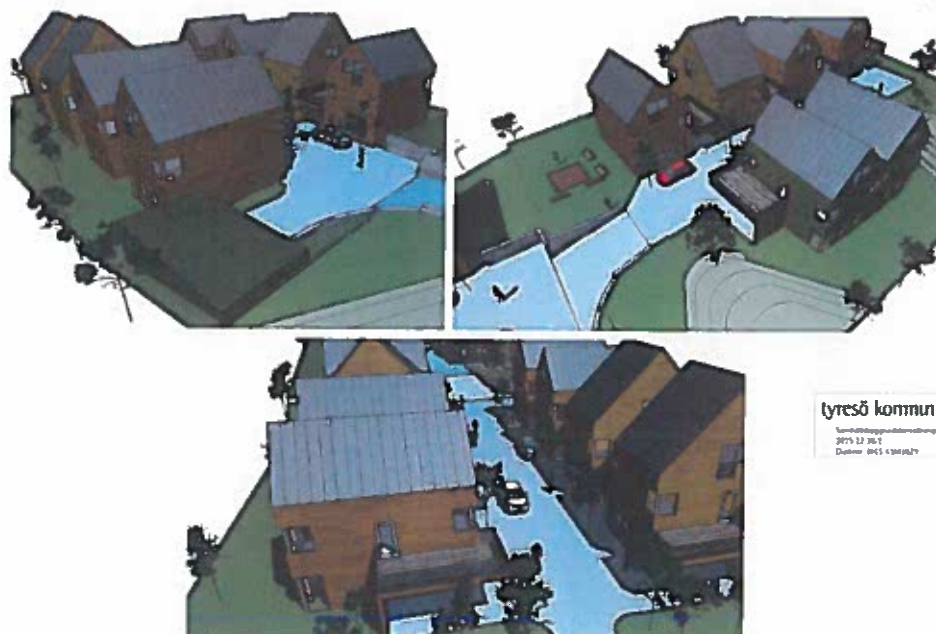


Illustration från ansökan om planbesked.

Platsens förutsättningar

Ansökan om planbesked rör fastigheten Näsby 122:1. Fastigheten är i privat ägo och 4453 kvm. Fastigheten är i dag bebyggd med en friliggande villa i två plan som ligger centralt placerad på tomten. Närmast Klintvägen på tomtens lägre platta är trädgården anordnad med fruktträd. Längst in på fastigheten, på den högre plattan i öster, har tomten naturmarkskaraktär med berg i dagen och uppvuxna träd med bl.a. ek och tall. Några särskilt fina ekar och berghällar finns. Fastigheten angörs från Gudöbroleden via Tegvägen, Näsbyvägen och Klintvägen. Avståndet till hållplats för kollektivtrafik är ca 425 m. Till Alléplan med lokal service är avståndet ca 1,5 km.



Fastigheten sedd från väster

För aktuellt område gäller:

- 69, byggnadsplan för del av Kumla trädgårdsstad, Nästet m.m. Detaljplanen fastställdes 1955-05-05.

Enligt gällande detaljplan är fastigheten utpekad för friliggande bostadsbebyggelse i högst en våning med inredd vind, där varje fastighet får innehålla högst två bostadslägenheter. Genomförandetiden har löpt ut och det föreligger därför inget hinder för att upprätta en ny detaljplan. Fastigheten kan enligt gällande detaljplan styckas i fyra delar om minst 900 kvm.

I kommunens översiktsplan från 2008 anges 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. I förslaget till ny översiktsplan anges även att den gröna och lummiga villastaden ska bevaras, styckningar i kuperat läge och i strandområden ska undvikas, närheten till kollektivtrafik ska beaktas samt att en eventuell förtätning inte får påverka trafiksituationen negativt. En förtätning ska istället kunna bidra till en förbättrad infrastruktur.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Upprättandet av en ny detaljplan för fastigheten Näsby 122:1 skulle kunna möjliggöra en positiv variation och förtätning som ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö kommun med en mer varierad boendestruktur och den gröna och lummiga villastaden i Trollbäcken.

Planarbetet ska följa de riktlinjer för förtätning som kommunens nya översiktsplan anger. En förutsättning för att förslaget ska vara förenligt med förslag till ny översiktsplan och vid upprättande av ny detaljplan är att exploateringsgraden sänks och att tomtens naturvärden skyddas. Särskild hänsyn behöver tas till de naturmiljövärden som finns på tomten, t.ex. berghällar och ekar. Även byggnadernas gestaltning, placering på tomten, parkeringslösning, dagvattenhantering, avfallshantering samt utmiljöer behöver studeras under ett planarbete. T.ex. är fastigheten delvis kuperad men har två tydliga plåtar som är lämpliga för bebyggelse.

En nydetaljplan, enligt de förutsättningar som anges i det här planbeskedet, är att föredra framför att fastigheten styckas i fyra villatomter utan hänsyn till naturvärdena.

Förslaget med småskaliga småhus i två våningar stämmer väl in i områdets skala med villabebyggelse. En förtätning med bostäder i radhus, småskaliga flerbostadshus, kedjehus och/eller parhus bedöms kunna vara lämpligt inom aktuellt område.

Tillgången till teknisk försörjning och lokal kommersiell och offentlig service är god. Området berörs inte av några särskilda risker eller störningar. Avståndet tillkollektivtrafiken bedöms som gott. Påverkan på trafiksituationen på de gator

som berörs av en förtätning, Tegvägen, Näsbyvägen och Klintvägen, behöver utredas under planarbetet. Eventuella åtgärder som krävs för att framkomligheten inte försämras ska säkerställas.

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan, under de förutsättningar som anges i planbeskedet, för att möjliggöra en tätare bebyggelse och skydda naturvärden inom fastigheten Näsby 122:1.

Följande villkor och frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- planarbetet ska följa riktlinjer för förtätning i kommunens nya översiktsplan
- exploateringsgrad, utformning och placering på tomten
- hänsyn och bevarande av naturmiljövärden
- tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna
- påverkan på trafiken i området och behov av kommunala investeringar för vägar samt gång- och cykelbanor. Exploateringsbidrag ska bidra till förbättrad infrastruktur i området
- dagvattenhantering utreds och säkerställs
- förslaget bedöms initialt inte innebära någon betydande miljöpåverkan
- kvalitetsprogram tas fram (med grön design) för att säkerställa kvaliteterna vid genomförande.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande. Planarbetet kan tidigast inledas under 2017 efter att kommunens nya översiktsplan antagits. Detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under 2018 om planarbetet påbörjas under 2017.