

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

PLANBESKED

2016-02-29

1 (7)

Diarienummer

2015/KSM1003 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet


Planbesked för fastigheten Kumla 3:320, Åkervägen 20 i Trollbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser, under förutsättning att de villkor som anges i planbeskedet följs, positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Kumla 3:320 för att möjliggöra ny småskalig flerbostadsbebyggelse, parhus och/eller radhus. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2017.



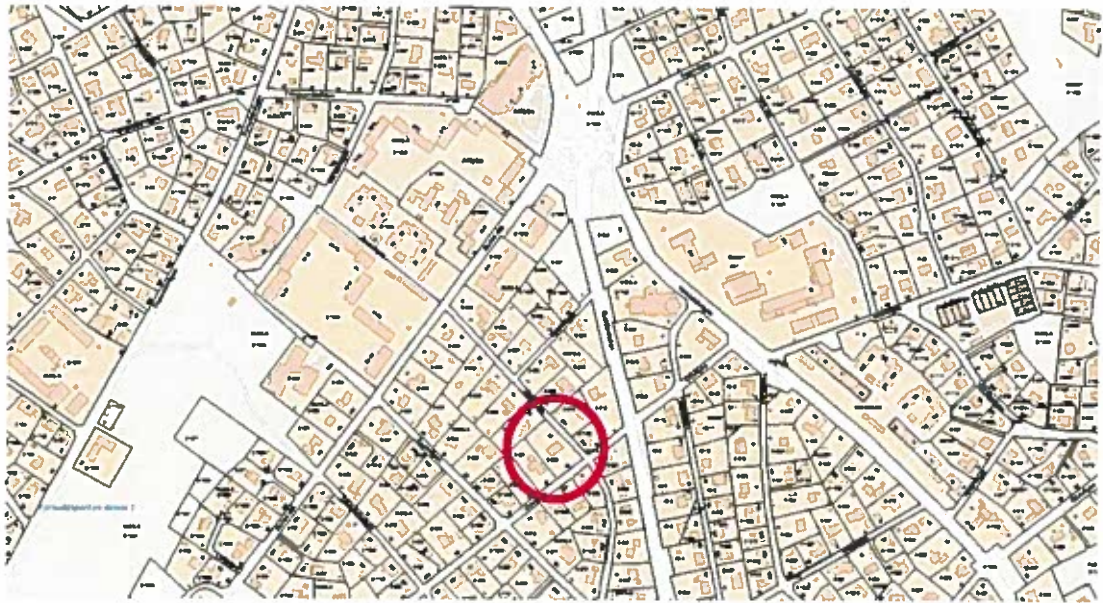
Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Sökanden har kontaktat kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan fastigheten Kumla 3:320. Fastigheten är belägen på Åkervägen 20, vid korsningen mellan Åkervägen och Orrvägen i Trollbäcken. Syftet för ansökan om planbesked är att möjliggöra småskalig flerbostadshus i två våningar. Förslaget innebär cirka 15 nya lägenheter. Fastigheten Kumla 3:320 är i privat ägo.



Fastigheternas läge i Trollbäcken markerat med röd cirkel.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser, under förutsättning att de villkor som anges i planbeskedet följs, positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Kumla 3:320 så att nya bostäder kan uppföras. En förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö.

Beskrivning av ärendet

Sökanden, Stockholm byggkoncept AB, inkom till kommunen i december 2015 med önskemålet att ta fram en ny detaljplan för fastigheten Kumla 3:320 på Åkervägen 20 i Trollbäcken. Syftet är att möjliggöra ett småskaligt flerbostadshus i en långa med två våningar. Förslaget skulle innebära att cirka 15 nya lägenheter kan uppföras.

Fastigheten är belägen vid korsningen mellan Åkervägen och Orrvägen i Trollbäcken. Fastigheten är i privat ägo och 2134 kvm.



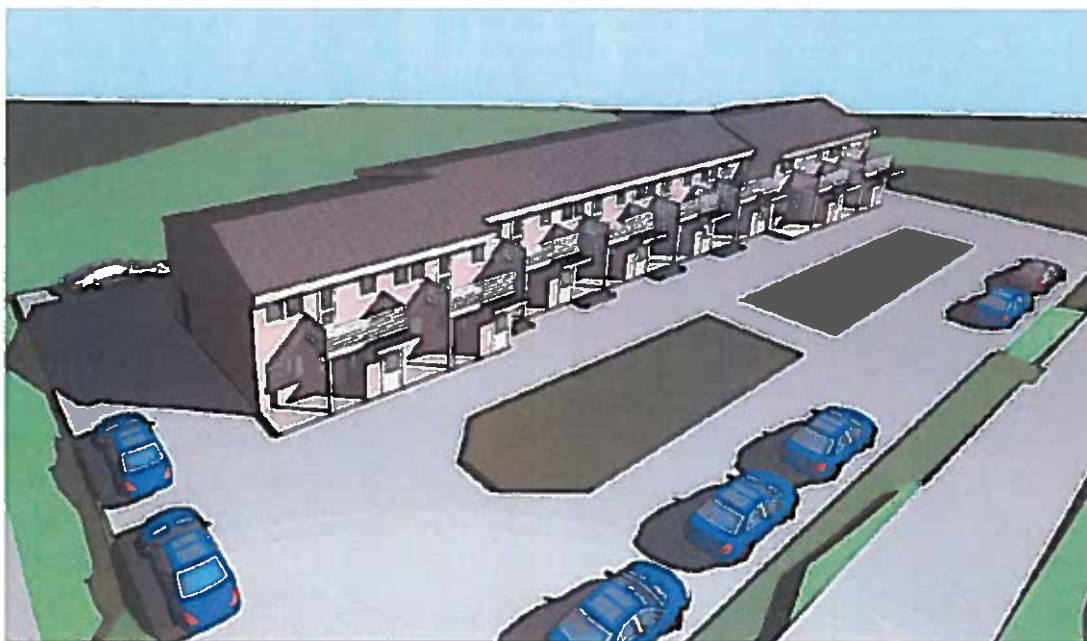
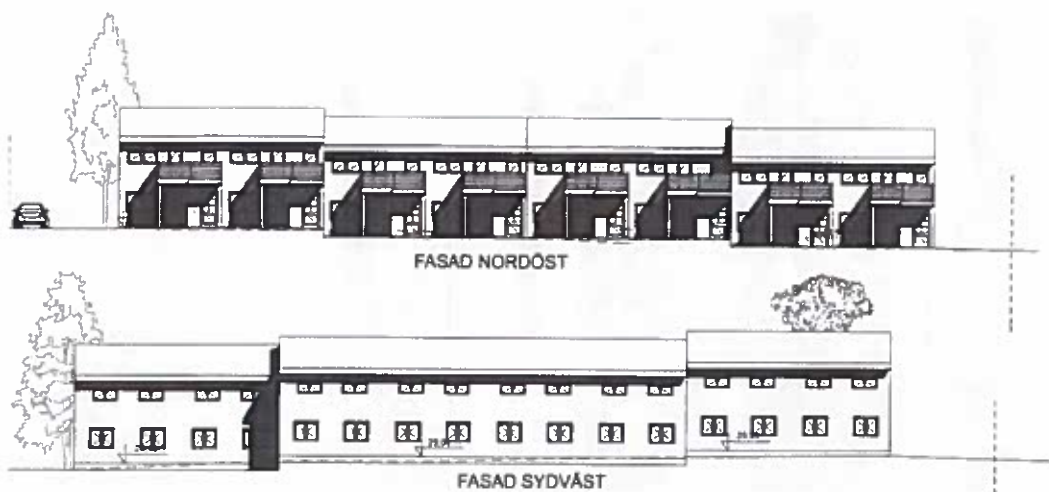
Fastighetens lokalisering vid korsningen mellan Åkervägen och Orrvägen.

Fastigheten utgörs idag av villabebyggelse och bostadstomt. Även omgivande bebyggelse i området utgörs av villabebyggelse med oftast 1 – 1 ½ våningar. Fastigheten är relativt plan. Området ligger mitt mellan Kumla allé och Vendelsövägen som båda ansluter till Alléplan. Avståndet till Alléplan är knapps 500 meter och till närmaste busshållplats på Vendelsövägen drygt 300 meter. Kommunalt vatten och avlopp finns i anslutet till fastigheten.



För området gäller detaljplan 69, Del av Kumla Trädgårdsstad Näset m.m. som fastställdes 1955-05-05. Genomförandetiden har löpt ut vilket innebär att det inte föreligger något hinder för att ändra detaljplanen. För aktuell fastighet anges bostadsändamål där fristående bebyggelse i en våning med inreddvind uppförs.

Sökanden har tagit fram en skiss på hur fastigheten skulle kunna bebyggas. Förslaget är en bostadslänga i två våningar med 15 lägenheter. Förslaget påminner om radhus men med en lägenhet på under våningsplanet och en på det övre planet. Tanken är att upplåta lägenheterna som bostadsrätter. Lägenhetsstorleken är ca 60 – 70 kvm och målgruppen enligt sökanden är ensamstående eller par.



I kommunens gällande 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 till största del utgörs av villabebyggelse skulle ny tätare bebyggelse bidra till en större variation i bostadsbeståndet för kommundelen.

Bedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser, under förutsättning att de villkor som anges i planbeskedet följs, positivt på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan så att nya bostadslägenheter kan uppföras på fastigheten Kumla 3:320 på Åkervägen 20 i Trollbäcken.

Förslaget med småskaliga bebyggelse i två våningar stämmer väl in i områdets skala med småhus. Avvikelsen från 1 – 1 ½ våningar till förslagets 2 våningar bedöms som en lämpligt då många hus i området som uppförts som 1 ½ våning har en lika hög nockhöjd som tvåvåningshus. Förslaget kan bidra med en positiv variation och förtätning av området som ligger även 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 och parkeringsplatser, husens gestaltning och placering på tomten samt utmiljöer behöver studeras under planarbetet. En förtätning med i första hand bostäder i radhus och/eller parhus bedöms kunna vara mest 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.

Villkor för och frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- exploateringsgrad, utformning, våningsantal och byggnadshöjd
- tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna
- påverkan på trafiken i området och behov av kommunala investeringar för vägar samt gång- och cykelbanor
- 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. Detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under 2018 om planarbetet påbörjas under 2017.