

Tyresö kommun

Anna Bengtsson  
Planarkitekt

PLANBESKED

2017-12-01

1 (5)


Diarienummer  
2017 KSM 0901/1  
2017 KSM 938


Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planbesked för ändring av detaljplan för fastigheterna Safiren 2 och Safiren 3, Öringe

### Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger positivt planbesked att pröva möjlighet till ny detaljplan för Safiren 3. Syftet är att möjliggöra radhusbebyggelse.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger positivt planbesked att pröva möjlighet till ny detaljplan med gemensam lösning för Safiren 2 och Safiren 3. Syftet är att möjliggöra radhusbebyggelse.
3. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger negativt planbesked att pröva möjlighet till ny detaljplan för enbart Safiren 2 på grund av förutsättningarna med trafikbuller.

  
Sara Kopparberg  
chef för stadsbyggnadsförvaltningen

  
Ida Olén  
chef för  
detaljplaneringsenheten

### Sammanfattning

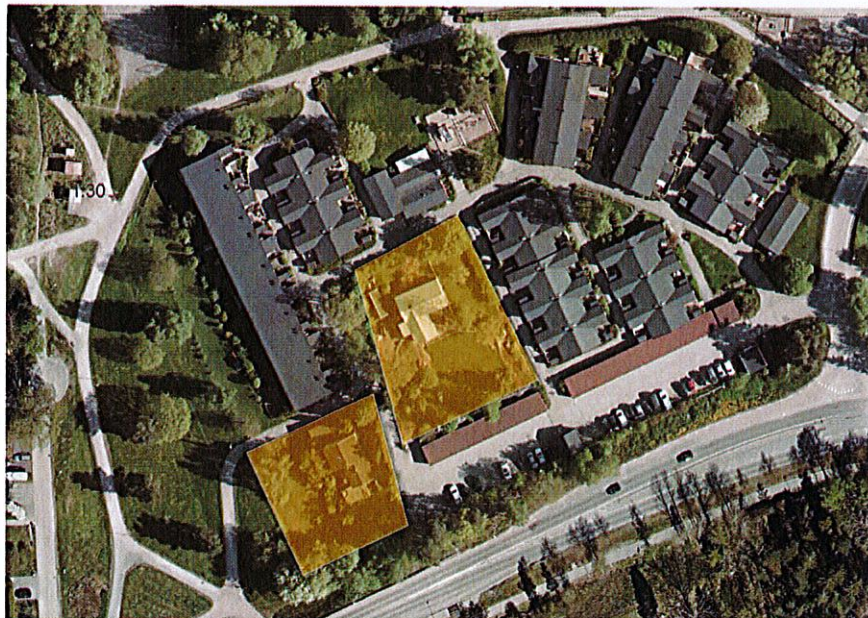
Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att upprätta ny plan för tätare bostadsbebyggelse i form av radhus inom fastigheten Safiren 3. För Safiren 2 bedömer förvaltningen att ny bostadsbebyggelse ej kan tillåtas om man inte kan säkra en fullgod boendemiljö där riktlinjer för buller klaras för hela

tomten. Detta bedöms svårt att klara, varför Safiren 2 ej kan prövas i egen detaljplan. Dock kan det vara möjligt att rymma fler bostäder på Safiren 3 om även Safiren 2 planläggas än om fastigheten prövas separat.

Förvaltningen bedömer dock att exploateringsgraden i förslaget måste ses över i detaljplanarbetet. Det är även viktigt att bevara det gröna stråket väster om Safiren 2, varför befintlig bebyggelselinje mot stråket måste behållas.

### Beskrivning av ärendet

Fastighetsägarna till Safiren 2 respektive Safiren 3 inkom med ansökan om planbesked i september 2017 med önskemål om ändring av detaljplan för att tillåta radhus istället för friliggande villor. Fastigheterna är belägna i Öringe, på Safirgången 90 respektive Safirgången 33.



*Aktuella fastigheterna Safiren 2 och Safiren 3.*

### Förslaget i ansökan

Fastighetsägarens förslag för Safiren 2 innebär en ökad byggrätt för 4 st radhus med en byggnadsarea på ca 394 kvm. Utöver detta ska förråd på ca 7 kvm uppföras vid varje bostad. Radhusen ska uppföras i två våningar.

Fastighetsägarens förslag för Safiren 3 innebär en ökad byggrätt för 6st radhus med en byggnadsarea på ca 560 kvm. Utöver detta ska förråd på ca 10 kvm uppföras vid varje bostad. Radhusen ska uppföras i två våningar.

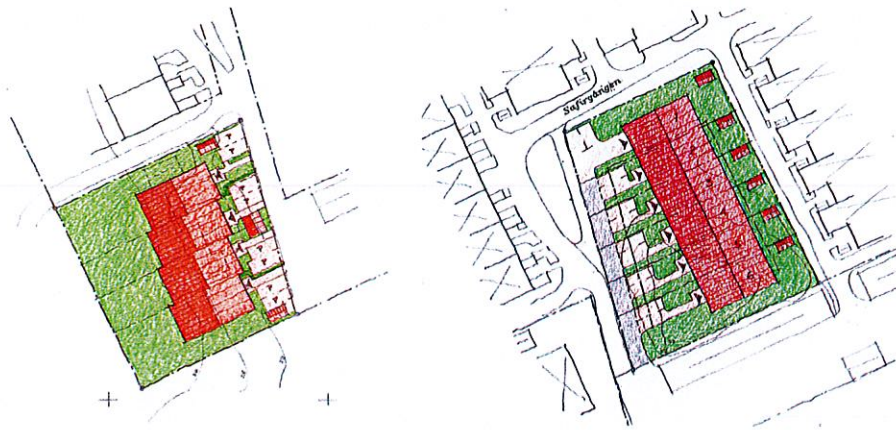
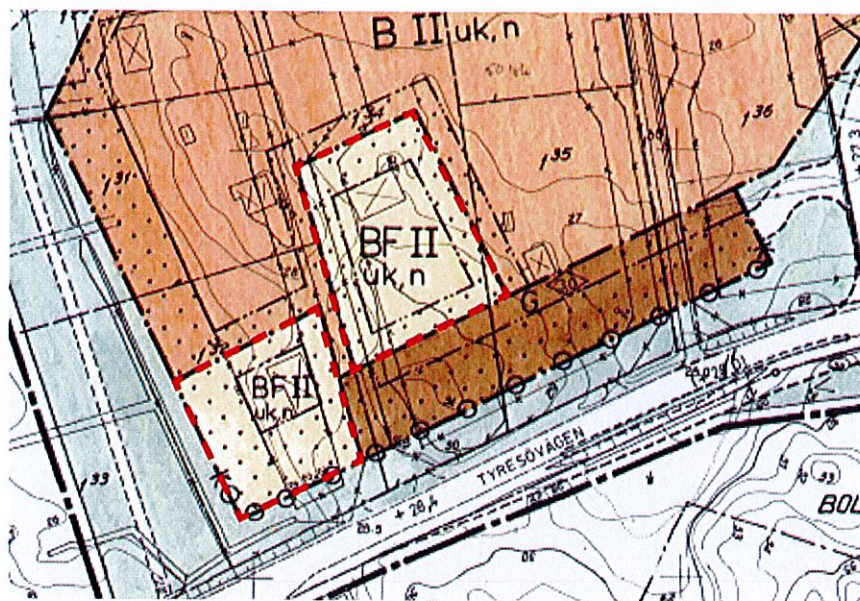


Bild 1 visar förslag för Safiren 2, bild 2 för Safiren 3.

### Gällande detaljplan och fastighetsplan

För fastigheterna Safiren 2 och Safiren 3 gäller detaljplan nr 173:

- Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för del av Öringe (östra) inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen fastställdes 1977-12-02.



Gällande detaljplan med fastigheterna markerade med röstreckad linje.

Båda fastigheterna omfattas av nedanstående bestämmelser i gällande detaljplan. Detaljplanen medger användningen BF (område för bostadsändamål fristående hus). För fastigheterna får byggnad uppföras med maximalt två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,2 meter. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. För fastigheterna finns fastighetsplan som endast medger en fastighetsstorlek motsvarande

fastigheternas nuvarande storlek. Vid planläggning måste fastighetsplanen upphävas för de aktuella fastigheterna.

### **Platsens förutsättningar**

Fastigheterna är belägna i ett bostadsområde med radhus om en till två våningar. Fastigheterna angränsar till bostadsbebyggelse samt en garagelänga för befintliga radhus. Safiren 2 angränsar även till viktigt grönstråk som ska bevaras. I kommunens översiktsplan från 2017 är fastigheterna markerade som medeltät bebyggelse, med omkringliggande radhusområde på Safiren 1 markerat som stadsbygd. Beslut att bredda Tyresövägen har tagits, vilket skulle kunna göra att körbanan hamnar närmare bebyggelsen.

Fastigheterna ligger cirka 2,7 km nordväst om Tyresö centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. Fastigheten Safiren 2 har en area på 1262 kvm och Safiren 3 en area på 1732 kvm.

### *Mark och vatten*

På båda fastigheterna består jordarten enligt översiktligt kartunderlag av urberg samt postglacial lera. Inom båda fastigheterna finns lågt belägna områden där det kan finnas problematik med avrinning av dagvatten.

### *Natur*

Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. På Safiren 3 finns en gammal ek som ska beaktas i fortsatt planarbete.

### *Buller*

Enligt översiktlig trafikbullerkartläggning är bullernivåerna från Tyresövägen mellan 50-65 dBA ekvivalent ljud. Trafikbullret är en avgörande fråga och måste utredas tidigt under planprocessen. Kommunen anser inte att det på en villa- eller radhustomt räcker med en tyst uteplats, utan har som princip att riktvärden ska klaras inom större delen av fastigheten för ny villa- och radhusbebyggelse.

### *Angöring och parkering*

Med bil angörs fastigheterna idag via parkering på Safiren 1. Rättighet för vägandamål finns för både Safiren 2 och 3. Bostäderna inom Brf på Safiren 1 löser parkering på gemensam yta och ej vid bostaden. En förutsättning för planläggning är att parkering för tillkommande bostäder kan lösas inom berörda fastigheter, alternativt om möjlighet finns att ansluta till parkering på Safiren 1.

Eventuell förändring av rättigheter för vägändamål behöver utredas under planprocessen.

Bebyggelsen leder till en marginel ökning av trafiken vid korsningen Öringestrandväg och Tyresövägen. Detta bedöms inte leda till en försämrad trafiksituation.

### **Förvaltningens bedömning**

En ändring av detaljplanen är i linje med kommunens översiktsplan och den markanvändning som gäller för området, samt de riktlinjer som finns för förtätning. Förvaltningen bedömer dock att exploateringsgraden i förslagen måste ses över i detaljplanearbetet. För Safiren 2 bedömer förvaltningen att ny bostadsbebyggelse ej kan tillåtas om man inte kan säkra en fullgod boendemiljö där riktlinjer för buller klaras för hela tomten. Detta bedöms svårt att klara, varför Safiren 2 ej kan prövas i egen detaljplan. Dock kan det vara möjligt att rymma fler bostäder på Safiren 3 om även Safiren 2 planläggas än om fastigheten prövas separat.

Vid planprövning gäller även följande förutsättningar:

- Trafikbullernivåerna från Tyresövägen måste utredas tidigt i planprocessen då risk finns att riktlinjer för buller ej kan uppnås.
- Befintlig bebyggelselinje mot grönstråket väster om Safiren 2 ska behållas.
- Exploateringsavtal och kvalitetsprogram med grön design ska upprättas.
- Ek på Safiren 3 beaktas i planprocessen.
- Dagvattenhantering behöver utredas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det under rådande förutsättningar kan ges positivt planbesked för Safiren 3, samt för gemensam lösning för Safiren 2 och 3. Planbesked bedöms inte kunna ges för enbart Safiren 2 då stora delar av fastigheten är bullerstörd.

Detaljplanen skulle tidigast kunna antas kvartal 4, 2019 under förutsättning att planarbetet påbörjas kvartal 1, 2019. Detaljplanen bedöms kunna upprättas med standardförfarande.