

Tyresö kommun

India Wajda
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-09-12

1 (9)

Diarienummer

KSM 2019-660-214

Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om planuppdrag för Strand 1:6, bostäder vid Prästholmen

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Strand 1:6, bostäder vid Prästholmen med standardförfarande.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 3-8§§ miljöbalken med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Strand 1:6 inkom med ansökan om planbesked i februari 2017 med en förfrågan om möjligheten att göra en detaljplan för fastigheten. Miljö och stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2017, under förutsättning att ett antal listade frågor utreds under planarbetet.

Syftet är att möjliggöra flerbostadshus om 2-3 våningar med cirka 20- 25 lägenheter samt att skapa en strandzon tillgänglig för allmänheten.

Intentionerna för föreslaget flerbostadshus är förenligt med översiktsplanen och Tyresö Strands utveckling. Ny bebyggelse kan bidra till kommunens mål om 300 nya bostäder per år fram till år 2035. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är lämpligt att påbörja planprövning där platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Beskrivning av ärendet



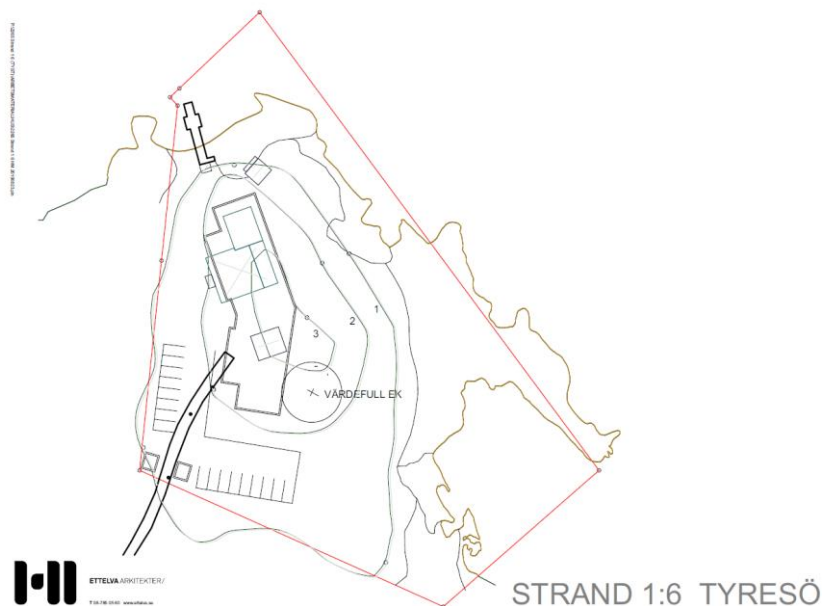
Fastighet Strand 1:6 markerat i orange.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:6 inkom med ansökan om planbesked i februari 2017 med en förfrågan om möjligheten att göra en detaljplan för fastigheten. Miljö- och stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2017, under förutsättning att ett antal listade frågor utreds under planarbetet.

Förslag från byggaktör

Förslaget är att bygga flerbostadshus om 2-3 våningar med cirka 20-25 lägenheter. Byggnaden föreslås placeras vid planområdets högsta belägna punkt som även är centralt belägen på uddens norra del och lämnar utrymme för en allmän strandpromenad.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse och föreslagna parkeringsplatser. Rund ring visar bevarandevärd ek. Förslagsskiss från fastighetsägaren i samarbete med ettelva arkitekter.



Röd linje visar föreslagen bebyggelse. Rund ring visar en bevarandevärd ek. Blå linje visar föreslagen strandpromenad för allmänbeten. Skiss från fastighetsägaren i samarbete med ettelva arkitekter.

Beskrivning av området

Fastigheten ligger på en udde mot Erstaviken i Tyresö Strand och omfattar totalt 8 042 m². Områdets karaktär och landskapsbild domineras av det kuperade naturlandskapet och det havsnära läget. Fastigheten är idag bebyggd med en villa. Vegetationen är blandad och skiftar mellan löv och barrträd. Det finns några tallar och en stor ek inom fastigheten. Eken bedöms som livskraftig och bevarandevärd. Fastigheten angörs via Strand 1:21 som ägs av Tyresö kommun och är planlagd som Allmän plats; natur. Sydväst om föreslaget planområde ligger Strandängarna och där har flerbostadshus och radhus uppförts. Strax öster om föreslaget planområde har ett strandområde för allmänheten utvecklats. I samband med detta har kommunalt vatten och avlopp byggts ut. Fjärrvärmeledningar och VA-ledningar finns söder om planområdet vid Strandallén.

Idag finns en översvämningsrisk på fastigheten Strand 1:6 vid extrema vattenstånd i havet. Situationen förväntas bli värre år 2100. Länsstyrelsens rekommendationer om lägsta grundläggningsnivå om 2,7 meter över normalvattenyta ska följas.

Tidigare ställningstagande

Kommunens gällande översiktsplan

Fokus i översiktsplanen är hållbart, mänskligt, grönt och blått för att stärka Tyresös identitet, vilket ska genomsyra alla projekt. Fastigheten pekats ut som medeltät bebyggelse, tätortsmässig karaktär i huvudsak mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Vid förtätning av befintliga områden i Tyresö Strand ska det skapas en varierad bostadsstruktur och allmänt tillgängliga strandpromenader ska utvecklas vid Erstaviken.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation skapa mervärde. Tyresös identitet stärks och utvecklas med ny bebyggelse med olika utseende, innehåll och upplåtelseform ska komplettera det tidigare utbudet. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet. Tydliga gränser ska utformas mellan privat och offentlig mark för att de allmänna platserna ska upplevas som tillgängliga för alla.

Förslaget ingår i område som täcks av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

Prognosen enligt riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö kommun, visar att befolkningen förväntas växa till 65 000 invånare år 2035. Detta innebär att cirka 300 nya bostäder behöver byggas fram till år 2035.

Gällande detaljplan

Fastigheten är inte detaljplanelagd idag. Fastigheten angränsar till detaljplan för Strandängarna, etapp 1.

Andra ställningstagande eller förutsättningar

Området omfattas av strandskydd, detta behöver upphävas för att kunna möjliggöra ny bebyggelse inom fastigheten. Strandskyddet sträcker sig cirka 100 meter från strandkant mot land och vatten. Tyresö kommun har sedan tidigare intentioner att uppföra en strandpromenad i området. Strandpromenaden kommer att passera nedanför föreslaget planområde.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Förvaltningen bedömer att förslaget är förenligt med översiktsplanen och kan stärka Tyresös identitet utifrån ett hållbart, mänskligt, grönt och blått perspektiv. Ett socialt hållbart perspektiv kan uppnås genom att flerbostadshus i området stärker och kompletterar den befintliga bebyggelsestrukturen. Ett mänskligt perspektiv kan uppnås genom att ny bebyggelse skapar skyddade gårdsmiljöer och en tydlig definierad strandpromenad för allmänheten. Ett grönt och blått perspektiv kan uppnås genom att kopplingen till Erstaviken stärks för allmänheten.

Förslaget kan bidra till att uppnå Tyresö kommuns bostadsmål om 300 nya bostäder per år fram till 2035 på en plats där befintlig infrastruktur finns och kan nyttjas, samt närheten till natur och rekreation.

Planområdets avgränsning behöver utredas. Väg till fastigheten och gångstråk behöver ingå i planområdet samt eventuellt angränsande ytor. Bebyggelsens skala och exploateringsgrad behöver studeras vidare och ska ta hänsyn till de naturvärden som finns på platsen idag och påverkan på landskapsbilden. I

samband med uppförandet av ny bebyggelse med en tydlig fördelning av privata och offentliga utrymmen ska en strandpromenad tillgängliggöras för alla. Platsen ska generera trivsamma utrymmen både för de boende och för allmänheten. Viktiga kärnfrågor för projektet är att arkitekturen ske gestaltas med ett modernt uttryck med hänsyn till landskapsbilden och intilliggande bebyggelse, både från landsidan och från vattensidan.

Ytan som föreslagen bebyggelse tar i anspråk måste ses över under vidare planarbete, med hänsyn till strandskydd, hemfridszon, framtida medel- och högvattennivåer i havet. Länsstyrelsens riktlinjer för lägsta grundläggningsnivå ska beaktas. Strandpromenaden och tillfartsväg ska utformas med hänsyn till framtida medelvattenstånd. Ny bebyggelse får inte resultera i onödiga markingrepp inom planområdet, därmed ska byggnaden anpassas efter naturens terräng. Värdefull natur ska inventeras och skyddas t.ex. en värdefull ek. Inmätning av värdefulla träd ska göras och möjligtvis en undersökning av strandbottnarna. Om det ska pålas i vatten behövs en anmälan om vattenverksamhet till Länsstyrelsen. Angöring och parkeringsbehov för bil och cykel till och från området samt belastningen på angränsande vägar, behöver också undersökas och hanteras under planarbetet.

En central fråga att hantera tidigt under planarbetet är också hur dagvattenhanteringen bäst löses.

Förvaltningen bedömer att fastigheten har specifika förutsättningar som måste ses över under planarbetet vilka kan påverka byggnadens utformning.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska upprättas och ett kvalitetsprogram ska tas fram för utformning av byggnader och mark. Programmet ska biläggas exploateringsavtalet inför ett antagande av detaljplan samt följas upp.

Undersökning av miljöpåverkan

Planförslaget innebär att vegetation inom området kommer tas i anspråk och att andelen hårdgjord mark kommer öka, vilket innebär ökade krav på hanteringen av dagvatten. Andra frågor som ska utredas under planarbetet är strandskyddet samt påverkan på djur- och växtliv och hur bebyggelsen kan rymmas inom området med hänsyn till platsens landskapsbild. För att platsen ska vara lämplig

krävs att föreslagen bebyggelse är förenlig med strandskyddets syfte och innefattar det område som kan anses vara ianspråktaget idag. Översvämning kan påverka ytor som inte bebyggs, men som används för rekreation och samvaro, vilket innebär viss påverkan på risker för människors hälsa och säkerhet. För sociala värden bedöms viss positiv påverkan ske i och med att platsen tillgängliggörs för allmänheten.

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av miljöbedömningsförordningen 2017:966. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

- | | |
|----------------------------|-------------------------|
| • Uppstart och planuppdrag | SU, 25 september 2019 |
| • Beslut om samråd | kvartal 1 2020 |
| • Beslut om granskning | kvartal 3 2020 |
| • Beslut om antagande | kvartal 1 2021 |
| • Laga kraft | tidigast kvartal 2 2021 |

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av t.ex. överklagande eller oförutsedda händelser.