

Tyresö kommun

PLANBESKED

2019-12-04

1 (5)

Anna Bengtsson

Planarkitekt

Diarienummer

KSM2019-945-214

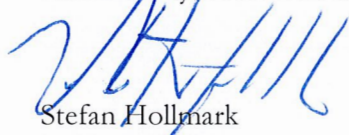
Stadsbyggnadsutskottet

## Planbesked för ändring av detaljplan för fastigheten Kumla 3:175

### Förslag till beslut


- Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastighet Kumla 3:175 med de förutsättningar som anges i planbeskedet. Syftet är att möjliggöra ökad exploateringsgrad för en gruppbostad med sex lägenheter.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark

Kommundirektör



Sara Kopparberg

Stadsbyggnadschef

### Upplysning

Avgift för planbesked 23 575 kronor (faktureras separat).

### Sammanfattning

Seniorpartner Fastighetsutveckling AB ansökte om planbesked i augusti 2019. Ansökan syftar till att upprätta ny detaljplan för att kunna bygga gruppbostad med sex lägenheter och gemensamma utrymmen. Det inkomna förslaget är i linje med kommunens översiktsplan. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna detaljplanen och föreslår att positivt

tyresö kommun



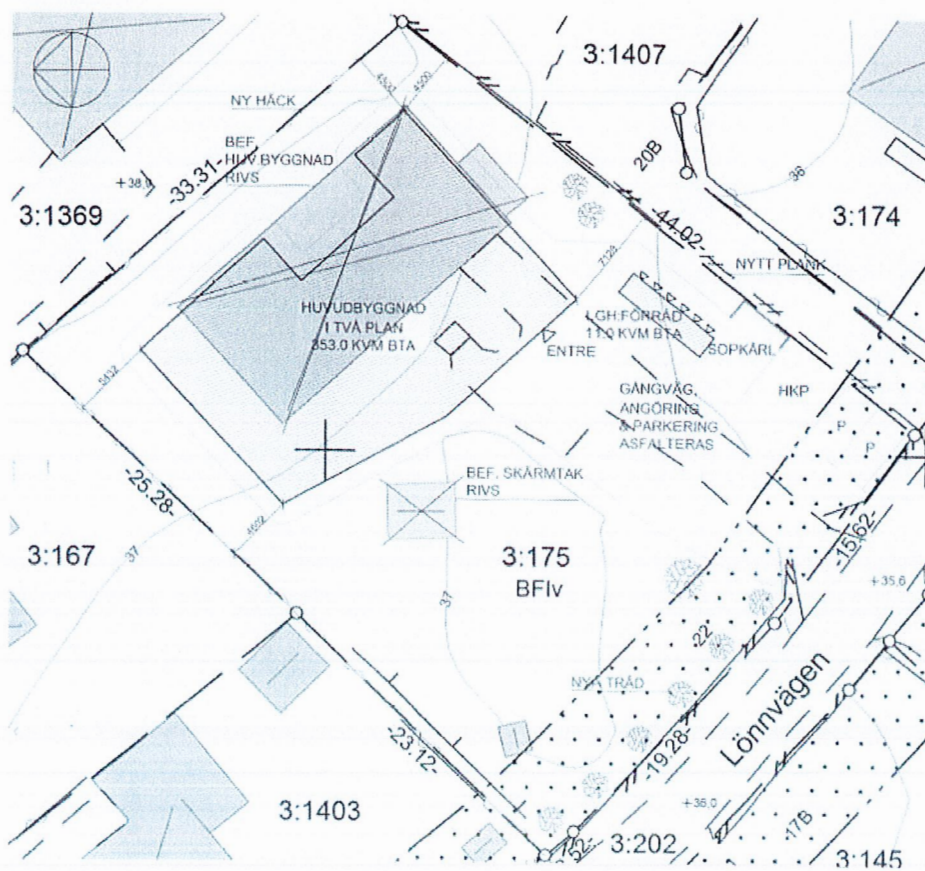
planbesked. I kommande planarbete behöver sökanden kunna visa på att byggnadens volym, anpassning till berg i dagen och befintliga ekar, dagvattenavrinningen samt bil- och cykelparkering kan hanteras.

## Beskrivning av ärendet



Flygfoto med Kumla 3:175 markerad med rosa linje. Flygfoto från Blom Web, november 2019.

## Ansökan



Kumla 3:175 med befintlig och föreslagen byggnad, bilaga till ansökan om planbesked.

Seniorpartner Fastighetsutveckling AB ansökte om planbesked i augusti 2019. Företaget äger idag inte fastigheten. Ansökan gäller upprättande av ny detaljplan för att kunna bygga gruppbostad med sex lägenheter och gemensamma utrymmen. Byggnaden föreslås i två våningar med en bruttoarea per våning på ca 353 kvm. Det är i dagsläget inte föreslaget vilken målgrupp som boendet planeras för.

## **Platsens förutsättningar**

### **Sammanfattat om fastigheten**

Fastigheten ligger 300 meter från Fornuddens park och skola där det även finns busshållplats samt cirka 1 km från Trollbäckens centrum. Grannfastigheterna i området har en bostadsbebyggelse bestående av friliggande villor på ett våningsplan med sadeltak och inredd vindsvåning.

På Kumla 3:175 finns ett enbostadshus och en pergola. Fastigheten är 1651 kvm stor. Tomten är relativt flack med undantag av berg i dagen på cirka 1,5 meters höjd i det sydvästra hörnet som har bevarandevärde. Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten. Marken består enligt SGUs kartunderlag av urberg med löst sammanhängande ytlager av morän.

Dagvattenavrinningen sker mot Lönnvägen norrut och sedan vidare mot Fornuddsparkens dagvattendamm och slutligen Drevviken som är recipient. Fastigheten ligger lägre än grannfastigheten Kumla 3:1369, vars dagvatten rinner via Kumla 3:175 runt befintlig byggnad och vidare mot Lönnvägen.

Del av fastigheten ingår i område som Länsstyrelsen identifierat innehåller skyddsvärda träd. Området innefattar ädellövsmiljöer/objekt som inventerades i samband med inventering av skyddsvärda träd inom ramen för åtgärdsprogrammen för hotade arter. Inget träd är utpekade inom Kumla 3:175 men det finns en ek i södra delen mot Lönnvägen. Det finns även två ekar på grannfastigheten Kumla 3:1369, vars rötter troligtvis går in på Kumla 3:175. Enligt sökanden hittade man vid tidigare dräneringsarbete runt befintligt byggnad inga rötter från ekarna. Området omfattas inte av några övriga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

### **Översiktsplan**

I översiktsplanen (2017) är aktuellt område markerat som medeltät bostadsbebyggelse. Området är inte utpekade som ett prioriterat förtättningsområde och ingår inte i det fastställda stråk som föreslås förtätas. Mindre förtätning utanför de mest prioriterade utvecklingsstråken är dock möjligt och ska i så fall bidra till att bebyggelsen i området varieras genom en



annan form än villabebyggelse. Det kan vara mindre flerfamiljshus, parhus eller radhus. Det ska inom fastigheten gå att hantera frågor gällande dagvatten, tillgänglighet, parkering, angöring, avfallshantering, en bra utemiljö och gestaltning.

### **Gällande detaljplan**

För Kumla 3:175 gäller detaljplan nr 69:

- Del av Kumla Trädgårdsstad Näset m.m. inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 1995-05-05. Markanvändningen för Kumla 3:175 är (B) Bostadsändamål, minsta fastighetsstorlek är 900 kvm varav max 1/7 får bebyggas. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

### **Förvaltningens bedömning**

En förtätning med en gruppbestad med sex lägenheter överensstämmer med principerna för förtätning i kommunens översiktsplan. En gruppbestad tillför en ny boendeform i området vilket är eftersträvänsvärt för att stärka den sociala hållbarheten och kunna erbjuda olika typer av bostäder inom Trollbäcken.

Det finns ett antal förutsättningar för att en gruppbestad ska vara lämplig på platsen. Exploatören måste i ett framtida planarbete kunna visa en lösning där byggnaden anpassas mer till platsen, en god utemiljö kan utformas, dagvattnet kan avrinna på ett bra sätt, att berg i dagen och ekar bevaras och att cykel- och bilparkering får plats. Förvaltningen ser möjligheter att lösa detta inom fastigheten, men kan utifrån ansökan inte bedöma om det kan göras på ett ekonomiskt och kvalitativt sätt, det måste studeras vidare i en planprocess. Förutsättningarna beskrivs mer ingående nedan.

### **Byggnadens utformning**

Förvaltningen bedömer att byggnaden i förslaget inte anpassats till platsen på ett godtagbart sätt. Förslaget med en rektangulär byggnad i två våningar med långa fasadliv bedöms som ett för stort ingrepp i förhållande till områdets karaktär. För att byggnaden ska passa in i befintligt villaområde behöver volymen omarbetas. Det kan krävas omarbetningar både gällande form, material och takutformning. Grannfastigheterna får vara maximalt en våning med inredd vind vilket gör att byggnaden avviker något höjdmässigt. Förvaltningen är positiva till en byggnad i två våningar då det skapar en bättre användning av marken runt omkring. Sol- och skuggstudier liksom påverkan på grannfastigheter måste dock utredas i samband med placering och utformning av byggnaden. Kumla 3:1369 möter idag byggnadens baksida. En längre fasad i samband med ett högre hus kan påverka utemiljön på grannfastigheten. I och med fastighetens läge och form ska en högre byggnad kunna utformas så att grannfastigheter inte påverkas negativt. Det kräver dock ytterligare utredningar

och anpassning av volymen för att minimera påverkan på grannfastigheten enligt ovan.

### **Dagvattenhantering**

Dagvattnets avrinning inom fastigheten behöver studeras tidigt i planarbetet för att ge underlag till placering av byggnaden. Dagvattnet från Kumla 3:1369 behöver kunna rinna runt planerad byggnad och sedan leta sig till möjliga fördröjningsytor invid Lönnvägen utan att skada byggnad. I och med berg i dagen på stor del av fastigheten är avrinningsvägarna begränsade. Utredningen kan komma att påverka vilken placering och form byggnaden kan ha.

### **Värdefull natur**

Det berg i dagen som finns på fastigheten bör bevaras för att värna om den naturmarks karaktär och topografiska skillnader som naturligt finns i området i stort. Viss schaktning och fyllning på övrig mark kommer behöva ske intill byggnaden men bedöms inte behöva påverka naturvärden eller gestaltningen negativt. Höjdsättningen av marken behöver dock studeras mer i detalj i fortsatt planarbete. Förvaltningen bedömer att föreslagen exploatering inte innebär några risker för eken inom fastigheten. Ekarna på Kumla 3:1369 ligger dock nära yta där byggnad kan placeras och behöver mätas in och en buffertzon fastställas. Frågan behöver utredas tidigt i planarbetet innan placering fastställs.

### **Parkering**

Förvaltningen bedömer att ett gruppboende med sex lägenheter behöver cirka fem bilparkeringar varav en för rörelsehindrad. Utöver det behövs två cykelparkeringar per lägenhet, totalt 12 platser, varav 10 % för specialcyklar. Platserna är inklusive personalparkering. Parkeringen måste studeras ihop med övriga förutsättningar för att bedöma om tillräckliga ytor finns.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Byggnadens utformning och hur den bättre anpassas till omgivningen.
- Hur byggnaden kan anpassas för att skydda värdefulla ekar inom fastigheten och på grannfastigheten Kumla 3:1369.
- Dagvattnets avrinning, fördröjning och rening utreds tidigt och byggnadens placering anpassas för att kunna lösa det på ett bra sätt.
- Hur parkeringsbehovet för cykel och bil ska inrymmas.

### **Förvaltningens ställningstagande**

Stadsbyggnadskontoret bedömer, under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs, att det är möjligt att ge positivt planbesked för att pröva möjligheterna att uppföra ny gruppboende.

Ett planarbete kan bedrivas med standardförfarande och bedöms kunna antas 2024.