

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Elanor Holm  
Planarkitekt  
[elanor.holm@tyreso.se](mailto:elanor.holm@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2022-06-17

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
KSM-2021-1348-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Planbesked för fastigheten Sommaren 7

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Negativt planbesked ges.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson  
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth  
Tf. chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Fastighetsägare till Sommaren 7 ansökte om planbesked i november 2021. Ansökan gällde att upprätta en ny detaljplan för att kunna uppföra 5 parhus inom fastigheten. Kompletteringar har inkommit under våren där antalet parhus minskats till 3 stycken.

Fastigheten Sommaren 7 på Slumnäsvägen, ligger i Strand och är idag planlagd för en fristående huvudbyggnad. I översiktsplanen är området utpekad för medeltät bebyggelse.

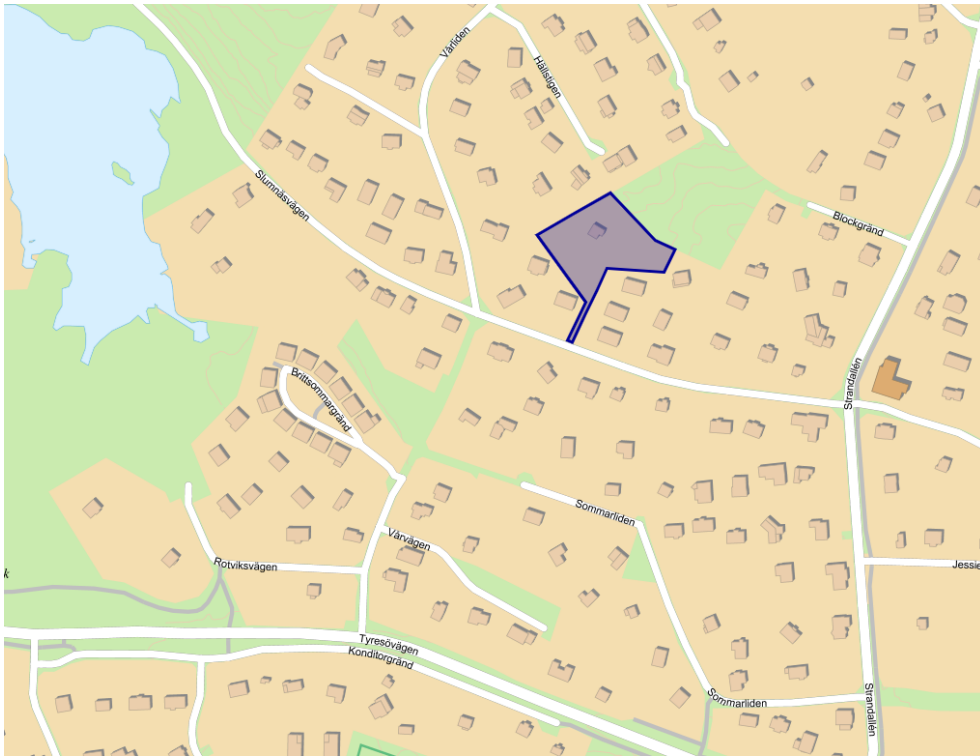
Förslaget enligt ansökan bedöms inte kunna följa kraven i boverkets byggregler eller översiktsplanen om att bebyggelsen ska passa in i terrängen och landskapet. Ska en detaljplan göras för fastigheten behöver även intilliggande 9 fastigheter planläggas.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder enligt ansökan om planbesked. Ett negativt planbesked föreslås.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa. Planbesked bedöms ligga inom kategori 2, enligt taxan för 2021.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan avser fastigheten Sommaren 7 i Tyresö Strand. Området ligger nära Öringesjön och ansluts via Slumnäsvägen.



Översiktskarta med fastigheten markerad med blå färg.



Flygfoto över fastigheten som är markerad med blå färg.

## Ansökan

Fastighetsägare till Sommaren 7 ansökte om planbesked i november 2021. Ansökan gällde att upprätta en ny detaljplan för att kunna uppföra 5 parhus inom fastigheten. Kompletteringar har inkommit under våren där antalet parhus minskats till 3 stycken.

## Platsens förutsättningar

Angränsande fastigheter i området är bebyggda med friliggande villor i en och två våningar. Fastigheten Sommaren 7 ligger 200 meter från busshållplats och ett mindre naturområde.

Fastigheten Sommaren 7 är 5 153 kvm och angörs via Slumnäsvägen. Fastigheten består av en skaftväg mot kommunal gata och är kuperad men har två planare plataer. En plata finns i anslutning till skaftvägen och en i fastighetens norra del.

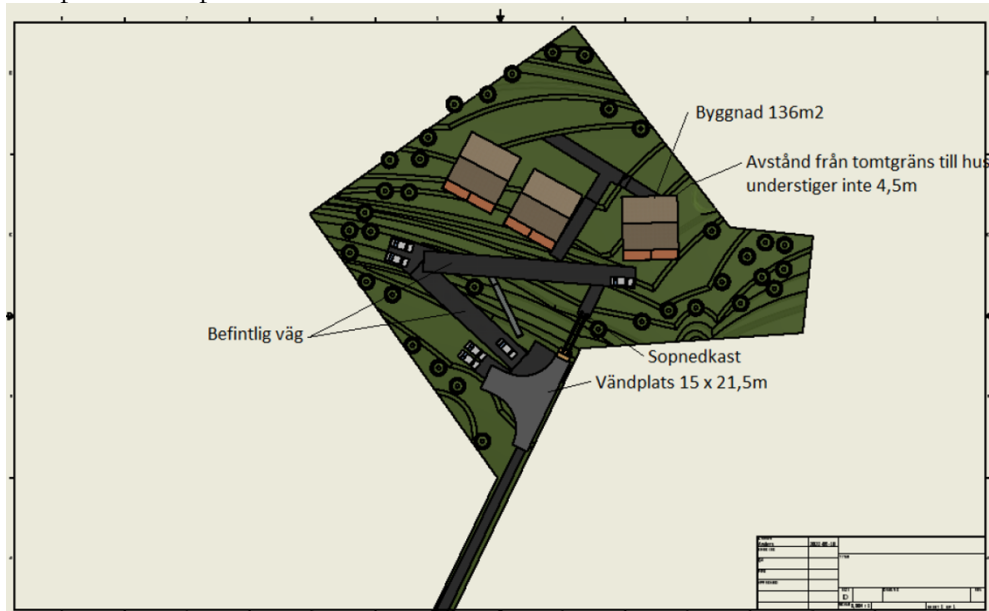
Fastigheten är kuperad med en högsta punkt på cirka 55 meter över nollplanet och en lägsta punkt på cirka 35 meter över nollplanet. Fastigheten ligger inom ekologiskt särskilt känsligt område. Det innebär i det här fallet att bebyggelse på fastigheten inte får påverka vattenkvalitén i Öringesjön som är extra känslig.

Fastigheten är kuperad och består till stor del av berg och hållmarker vilket innebär små möjligheter att fördröja dagvatten lokalt. Idag finns det problem med dagvattenhanteringen i området och det finns inte kapacitet i dagvattennätet för ytterligare belastning. Idag har omgivande fastigheter problem vid skyfall då terrängen innebär höga flöden.

## Förslaget

Förslaget för fastigheten är att uppföra 3 parhus inom fastigheten med en byggandsarea på cirka 150 kvadratmeter per parhus. Ambitionen med bebyggelsen är att den ska vara terränganpassad och att så mycket natur som möjligt ska bevaras. Övre delen av tomten ska kunna nyttjas till bostäder och

gemensamhetsytor och den nedre entrén ska nyttjas till gemensam parkering och plats för sopstation.



Illustrationsplan över förslaget.

Parhusen är planerade på en övre plattå och tar upp höjdnivåer på cirka 0,5-2,0 meter. Bostäderna får en gemensam parkeringsplats vid den nedre plattån med plats för sopstation.



Illustration i 3D över förslaget.

## Översiktsplan och riksintressen

Enligt översiktsplanen ska en mindre förtätning i befintlig bostadsstruktur bidra till att bebyggelsen varieras genom en annan form än villabebyggelse och ska tillföra området något nytt värde. Inom fastigheten ska dagvattenhantering, tillgänglighet, parkering, angöring, avfallshantering och en bra utemiljö och gestaltning kunna ordnas. Bebyggelsen ska passa in i terrängen och landskapet. Det ska även planeras för god tillgång till grönytor.

## Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av gällande detaljplan nr 266 som vann laga kraft 1993-12-16. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Markanvändningen för Sommaren 7 är bostadsändamål. Inom det egenskapsområde som Sommaren 7 ingår i får det högst finnas 10 stycken fastigheter och varje fastighet får inrymma endast en bostadslägenhet. Detta är i dagsläget fullt utnyttjat.

## Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa.

## Förvaltningens ställningstagande

Antalet fastigheter som får finnas enligt gällande detaljplan är fullt utnyttjat. Vid ny planläggning av fastigheten Sommaren 7 behöver därför intilliggande 9 fastigheter som inryms inom samma egenskapsområde inkluderas i planläggningen. Det bedöms inte vara lämpligt med fler avstyckningar inom dessa fastigheter, de behöver därför ingå i en eventuell ny detaljplan.

Även om ambitionen i förslaget är att bevara och anpassa bebyggelsen till befintlig natur så innebär förslagets utformning att en stor del av de befintliga hållmarkerna och naturen kommer att tas bort. Byggnader och infartsvägar likt referensbilderna kräver markarbeten och ytor blir hårdgjorda, i form av vägar och parkeringsplatser som skär in i terrängen. Förslaget bedöms innebära både sprängning och igenfyllning i så stor del att det inte är överensstämmande med gällande översiktsplan.

Fastigheten är kuperad och består till stor del av berg och hållmarker vilket innebär små möjligheter att fördröja dagvatten lokalt. Idag finns det problem med dagvattenhanteringen i området och det finns inte kapacitet i dagvattennätet för ytterligare belastning. Idag har omgivande fastigheter problem vid skyfall då terrängen innebär höga flöden och fastigheten Sommaren 7 har små möjligheter att fördröja. Ytterligare bebyggelse och

hårdlagda ytor inom fastigheten Sommaren 7 skulle innebära mer belastning för omgivande fastigheter.

Krav i enligt boverkets byggregler (BBR) om tillgänglighet ställer krav på en maximal lutning på 1:12 på vägar mellan sophantering, parkering och entré kan inte uppfyllas. Vid planläggning av nya områden ska avvikelser från boverkets byggregler inte krävas.

Avfallshantering kräver en vändplan med en radie på 9 meter alternativt utrymme för sopbil att göra en T-vändning. Det finns yta för detta men lösningen kräver stödmurar och markutfyllnad. För att klara de krav som finns i BBR och kommunens riktlinjer för avfallshantering skulle förslaget innebära stora markarbeten vilket strider mot kommunens översiktsplan om god anpassning till terrängen och landskapet.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts, då bedömningen är att ge ett negativt planbesked.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer utifrån ovanstående skäl att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder enligt ansökan om planbesked. Ett negativt planbesked föreslås.