

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Christina Bolinder
Planarkitekt
08-578 291 65
christina.bolinder@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-06-02

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2023-177-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Trinntorp 1:367 m.fl.

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Negativt planbesked ges för fastigheterna Trinntorp 1:367 med flera.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Louise Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Berörda fastigheter har adress Rödhakevägen inom inre Brevik.

Delägare ansökte om planbesked i februari 2023, för ett sammanhängande område som omfattar fastigheterna Trinntorp 1:367, 1:365, 1:364 och 1:363. Ansökan gäller en förtätning med 23-45 radhus/små flerbostadshus.

Översiktsplanen anger förändrad markanvändning till tät bebyggelse utmed Rödhakevägen och i övrigt anges medeltät bebyggelse. Utbyggnaden av kommunalt VA och gator pågår enligt inriktningsbeslut för Inre Brevik.

Fastigheterna omfattas av detaljplaner vars genomförandetid har löpt ut.

Fastigheterna ingår i planområdet för det pågående arbetet med en detaljplan som syftar till att möjliggöra utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, omdaning av gator och en ökad byggrätt som kompensation för gatukostnaderna som påförs fastighetsägarna. I och med pågående planarbete föreslås att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Genomförandetiden för bostadsbebyggelse är föreslagen till 15 år med en förskjuten genomförandetid på tre år för att färdigställa utbyggnad inom allmän plats.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att pröva något av de förslag som ansökan avser. Området är kuperat och föreslagen utveckling riskerar att innebära sprängning och fyllning av större markytor. Många in- och utfarter mot Rödhakevägen är inte lämpligt, då sikten är begränsad.

Utbyggnaden skulle innebära borttagande av område med högsta naturvärde närmast Rödhakevägen. Ökade hårdgjorda ytor försvårar hantering av dagvatten och skyfall. En prövning av barnets bästa har inte genomförts. Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att ett negativt planbesked ges.

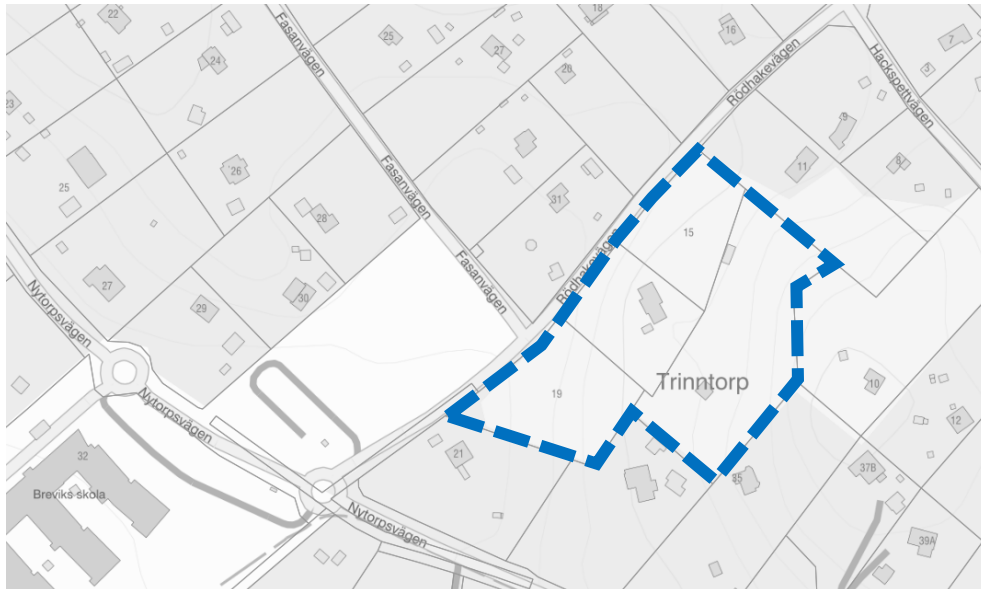
Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa.

Beskrivning av ärendet

Området

Berörda fastigheter har adress Rödhakevägen och ligger i ett område med fritidshusbebyggelse inom inre Brevik.

Brevik skola och busshållplats ligger inom 200 meter.

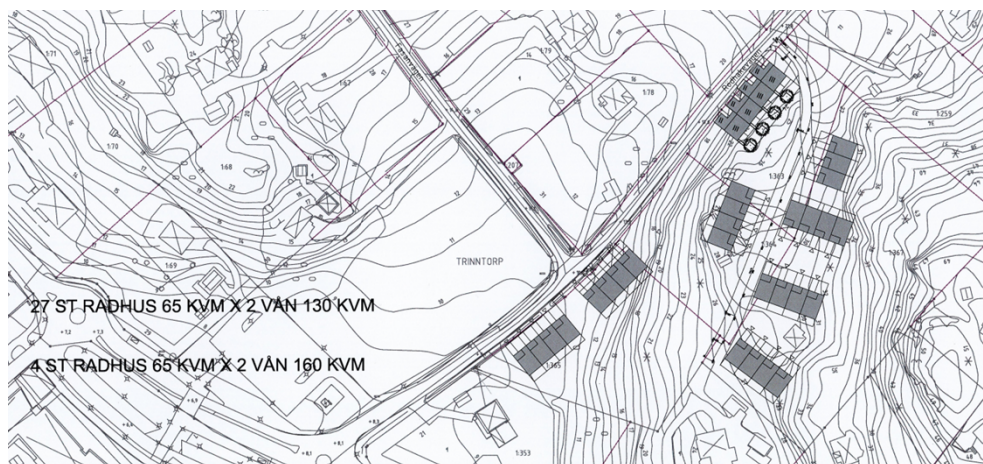


Översiktskarta med fastigheterna är markerade med blå färg.

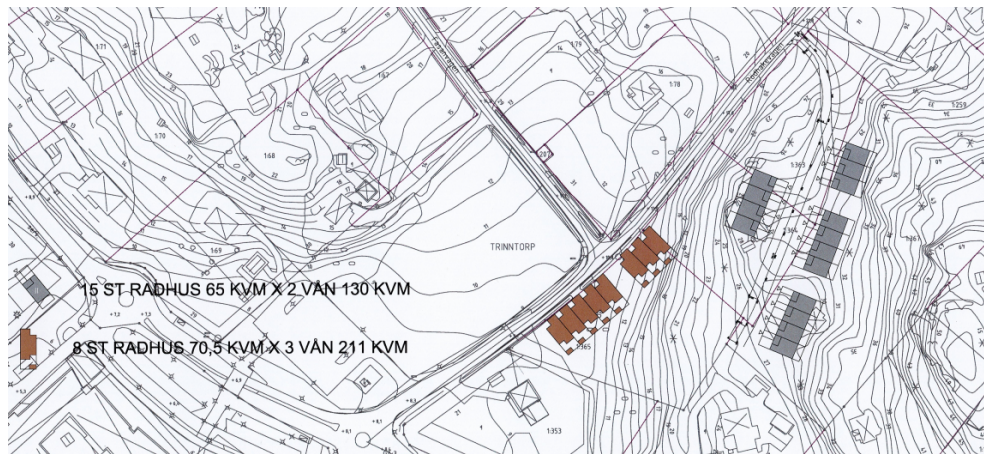
Ansökan med förslag

En delägare till fastigheterna ansökte om planbesked i februari 2023, för ett sammanhängande område som omfattar fastigheterna Trinntorp 1:367, 1:365, 1:364 och 1:363. Ansökan gäller en förtätning med 23-45 radhus/små flerbostadshus.

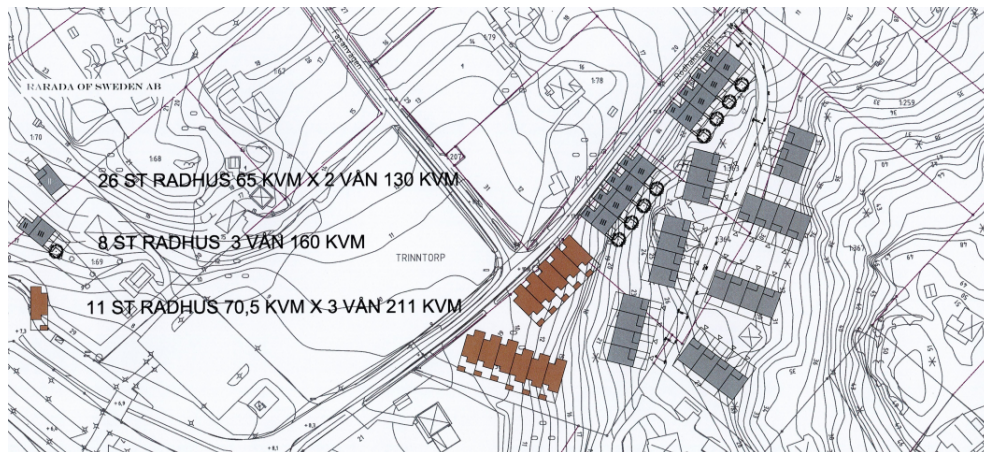
Övriga upplysningar enligt ansökan: Området är utpekad som tätare bebyggelse i gällande ÖP. En förtätning, enligt förslaget, bidrar positivt till en blandning av boendetyper i området och till att nivån på gatukostnaderna kan sänkas för samtliga fastighetsägare i området. För att handlägga ärendet krävs att fastigheterna lyfts ur det pågående planarbetet för Fasanvägen etapp 13, senast innan antagandet.



Förslag 1 bostadsutveckling med 31 radhus



Förslag 2 bostadsutveckling med 23 radhus



Förslag 3 bostadsutveckling med 45 radhus

Platsens förutsättningar

Inom området finns en huvudbyggnad och några enstaka mindre byggnader. Området är kuperat och består till stora delar av berg, vilket begränsar möjligheten till infiltration. Enligt naturvärdesinventering från år 2018 består området av en ek- och hassellund närmast Rödhakevägen och relativt opåverkade och vildvuxna skogsmiljöer i övrigt. Området har enligt utredningen ett högsta naturvärde, klass 1, längs Rödhakevägen och i övrigt höga naturvärden, klass 2. Sedan inventeringen gjordes har många av träden fällt, främst inom område för klass 2. Fastigheten ligger utmed Rödhakevägen som är smal, rak men kuperad, vilket gör att sikten är begränsad.

Översiktsplan, riksintressen och Strategi för Östra Tyresö

Översiktsplanen anger förändrad markanvändning till tät bebyggelse utmed Rödhakevägen och i övrigt anges medeltät bebyggelse. Detta innebär en tätortsmässig karaktär där flerfamiljshus och radhus dominerar med viss service

och mötesplatser i strategiska lägen respektive en tätortsmässig karaktär där i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar.

Planområdet inrymmer endast riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt.

Utbyggnaden av kommunalt VA och gator fortsätter enligt inriktningsbeslut för Inre Brevik. Byggrätter ges för permanent bostadsändamål i form av friliggande bostadshus med utgångspunkt i kommunens Strategi för östra Tyresö.

Gällande och pågående detaljplan

Fastigheterna omfattas av gällande detaljplaner:

- Avstyckningsplan, nr 7. Tyresö-Näs under Tyresö 1:1 med flera (fastställd 1932-06-30). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, vägområden och naturområden.
- Detaljplan, nr 244. Detaljplan för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka (laga kraft 1991-08-15).
- Detaljplan, nr 423. Ändring av detaljplanbestämmelser för delar av Tyresö-näs (laga kraft 2013-10-30).
- Ändring av detaljplan, nr 468. Ändring av detaljplan 244 (laga kraft 2018-12-12).

Genomförandetiden för detaljplanerna har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

För området finns ett pågående planarbete genom detaljplan för Fasanvägen etapp 13. Planläggningen avser utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp i området. I samband med planläggningen för VA-utbyggnad, omdaning av gator ges en ökad bygg rätt som kompensation för gatukostnaderna som påförs fastighetsägarna. Högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Större exploateringar kan innebära kapacitetsproblem för VA.

Genomförandetiden för bostadsbebyggelse är föreslagen till 15 år med en förskjuten genomförandetid på tre år för att färdigställa utbyggnad inom allmän plats. Gatuområdets breddning kräver markinlösen och för att uppfylla kravet på att hantera dagvatten och skyfall behövs bland annat diken.

I angränsning, till området för planbeskedet, finns ett pågående planärende genom detaljplan för Rödhakevägen. Denna plan är pausad.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att pröva en ny detaljplan för att möjliggöra något av de förslag som ansökan om planbesked

avser. Det finns ett pågående planarbete för detaljplan för Fasanvägen etapp 13 som är inför antagande, vars förslag bedöms vara lämplig markanvändning.

Den pågående detaljplanen avser utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp, vilket är en förutsättning för ett hållbart permanent boende i området. För att kunna genomföra pågående detaljplan krävs markinlösen för gatuändamål. Genomförandetiden inom bostadsändamål föreslås till 15 år och börjar gälla 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Området är kuperat och föreslagen utveckling riskerar att innebära sprängning och fyllning av större markytor. Förslagets placering av byggnader med många in- och utfarter mot Rödhakevägen är inte lämplig. Den kuperade terrängen begränsar sikten och byggnaders placering är inte förenlig med den markinlösen för gata som behöver göras. En förtätning enligt ansökan skulle innebära borttagande av område med högsta naturvärde, klass 1. Ökade hårdgjorda ytor försvårar hanteringen av dagvatten och skyfall. Utöver detta behövs utrymme för avfallshantering och förpackningsmaterial.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts, då negativt planbesked föreslås.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att ett negativt planbesked ges.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa kategori 1.