

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Bengtsson
Planarkitekt
08-578 292 37
anna.bengtsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-04-23

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2021-310

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för detaljplan för Bollmora 1:13, Gränsvägen 12

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bollmora 1:13, Gränsvägen 12 med standardförfarande.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef för samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Syftet är att ändra detaljplanen för att skapa fyra mindre fastigheter med två parhus som inrymmer totalt fyra bostäder. Beslut om positivt planbesked gavs i oktober 2019. En enskild avstyckning bedömdes inte innebära några negativa konsekvenser i sig, men att flera avstyckningar sammantaget kan ge negativa konsekvenser. På grund av det har en inventering och bedömning om förtätning i Lindalen tagits fram, vilken visar att förtätning av Bollmora 1:13 är möjlig.

Föreslagna parhus bidrar till mer blandade boendeformer i Lindalen och en mer effektiv användning av marken i ett centralt och kollektivnära läge. Samtidigt kommer parhusen att kunna passas väl in i området och hålla samma exploateringsgrad som vid en avstyckning till två villatomter.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att en planprövning är lämplig.

Förslaget till beslut finansieras genom planavtal med byggaktören.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Översiktlig karta med röd cirkel runt fastigheten Bollmora 1:13.

Bakgrund

Ägaren till Bollmora 1:13 på Gränsvägen 12 i Lindalen ansökte om planbesked juli 2019. Beslut om positivt planbesked gavs i oktober 2019. Syftet är att ändra

detaljplanen för att skapa fyra mindre fastigheter med två parhus som inrymmer totalt fyra bostäder. Byggnaderna föreslås uppföras i två våningar.

Kommunen bedömde i planbeskedet att förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner om förtätning av området. En enskild avstyckning bedömdes inte innebära några negativa konsekvenser i sig, men att flera avstyckningar sammantaget kan ge negativa konsekvenser. På grund av det har en inventering och bedömning om förtätning i Lindalen tagits fram, vilken visar att förtätning av Bollmora 1:13 är möjlig. Inventeringen beskrivs under tidigare ställningstaganden.



Figur 2. Illustrationsplan över planerad bebyggelse som byggaktören skickade in vid ansökan om planbesked.

Beskrivning av området

Bollmora 1:13 ligger i Lindalen cirka 1,5 km väster om Tyresö centrum. Området har god tillgång till kollektivtrafik, förskolor, skolor och handel samt teknisk försörjning.

Lindalen består mestadels av enbostadshus, men precis söder om Bollmora 1:13 finns två parhus likt de som föreslås. Tomterna i Lindalen varierar mellan cirka 350-2242 kvadratmeter. I området runt Bollmora 1:13 får generellt högst en femtedel av varje fastighet bebyggas. Bollmora 1:13 är 2010 kvadratmeter stor. På fastigheten finns en villa från 1959.

Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. I inventeringen av Lindalen framgår att området har bristande grönstruktur.

Det finns några mindre områden med potentiellt värdefull barr- och blandskog som är viktiga för spridningssamband.

Enligt kommunens skyfallskartering finns en lågpunkt inom planområdets västra och sydvästra del. Vid 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 blir vatten stående till en nivå av 0,1-0,3 meter. Bollmora 1:13 ligger lägre än Gränsvägen, vars dagvatten rinner mot fastigheten. Dagvattnet rinner sedan vidare mot grannfastigheten Bollmora 1:16 som även den har en del stående vatten vid större regn.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 är fastigheten angiven som medeltät bebyggelse. Översiktsplanen beskriver att kommunen aktivt ska arbeta med förtätning och kompletteringsbebyggelse i Bollmora för att skapa ett större och mer varierat utbud av bostäder inom kommundelen.

Inventering av Lindalen

En inventering av Lindalen har gjorts vilken tittat på vilken framtida förtätning av småhus som är möjlig i Lindalen samt hur det påverkar infrastrukturens kapacitet. Inventeringen utgår från minsta fastighetsstorlek på 900 kvadratmeter för enbostadshus och 350 kvadratmeter för parhus/radhus. Utifrån dessa principer kan cirka 40 nya småbostadshus tillkomma i Lindalen.

Lindalen bedöms ha bristande grönstruktur och att vid utveckling av Lindalen bör man alltid verka för att långsiktigt säkra och förbättra spridningssambanden vid exploatering.

Nya bostäder ska gestaltas så att de anpassas till villakarakteren i området. Det innebär att i huvudsak tillåta mindre par/radhus i två våningar, vilket är något högre än den rådande 1½ våningsskalan. Med en medveten gestaltning av volymerna, så som indragen övervåning och låg takvinkel, kan upplevelsen av höjd hållas nere och ge variation i fasad. Inventeringen

Riktlinjer för dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas lokalt och i så stor grad som möjligt fördröjas i öppna system. Dagvattenanläggningar bör utformas så att de blir en tillgång i tätortsbilden eller resurs för bevattning av grönytor.

Gällande detaljplan

För fastigheten Bollmora 1:13 gäller aktuell detaljplan, nr 146 som vann laga kraft 1970-05-11. Detaljplanen är reglerat för markanvändningen (B) bostadsändamål för friliggande hus. Detaljplanen medger att maximalt 20 % av fastigheten får bebyggas. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Förslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner om förtätning av området. Föreslagna parhus bidrar till mer blandade boendeformer i Lindalen och en mer effektiv användning av marken i ett centralt och kollektivnära läge. Parhusen kommer kunna passas väl in i området och hålla samma exploateringsgrad som vid en avstyckning till två villatomter, vilket är tillåtet inom gällande detaljplan. Parhusen planeras fortsatt uppta cirka 20 % av fastighetsstorleken vilket motsvarar två villor och inte avviker från den täthet som finns i området idag.

En prövning av barnets bästa kommer att göras inom ramen för planarbetet. Initialt bedöms inte föreslagna parhus förändra situationen för barn i området. Tre ytterligare bostäder innebär cirka nio ytterligare bilresor per dygn, vilket är en marginell förändring. Parhusen kommer att dela infart vilket gör att antalet korsningspunkter på Gränsvägen inte ökar. För de barn som flyttar in i parhusen bedöms möjligheten att ordna lekutrymme på privat tomt som goda. I området finns närhet till kollektivtrafik, förskola och kommunalt ägd mark med möjlighet till naturlek.

För att de nya bostäderna ska vara lämpliga utifrån gällande lagstiftning, kommunala ställningstaganden samt passa in i områdets karaktär gäller följande direktiv:

- Högst två våningar som bearbetas med exempelvis indragen övervåning och låg takvinkel så att upplevelsen av höjden hållas nere och ge variation i fasad.
- Minsta fastighetsstorlek är 350 kvadratmeter
- Högsta exploateringsgrad är 20 % av fastighetsstorleken
- Gemensam avfallshantering intill Gränsvägen ska finnas
- Plats för cykel- och bilparkering ska finnas inom planområdet
- Ny plantering ska ske för att stärka grönstrukturen i Lindalen
- Dagvattenutredning tas fram som visar att fördröjning och rening av 20-årsregn och avledning av 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 kan ske.
- Översiktlig geoteknisk utredning tas fram för att klargöra eventuella krav på grundläggning
- Exploateringsavtal upprättas med kvalitetsprogram som bilaga

Med beaktande av ovanstående direktiv bedömer Kommunstyrelseförvaltningen att en planprövning är lämplig.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av

sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda. Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om plansamråd.

Tidplan

Planarbetet kan ske med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2020.

Planuppdrag Q2 2021

Samråd Q4 2021

Granskning Q3 2022

Antagande Q1 2023

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut finansieras genom planavtal med fastighetsägaren.

Planarbetet faktureras månadsvis.