Tyresö kommun

Babak Moazzami

Diarienummer
KSM 2019 782-214

Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för ändring av detaljplan för Tigerögat 3

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastighet Tigerögat 3 med villkor att förutsättningarna i planbeskedet uppfylls. Syftet är att möjliggöra ändrad markanvändning från bostad till vård och centrum samt ökad exploateringsgrad.

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef för Stadsbyggnadsförvaltningen

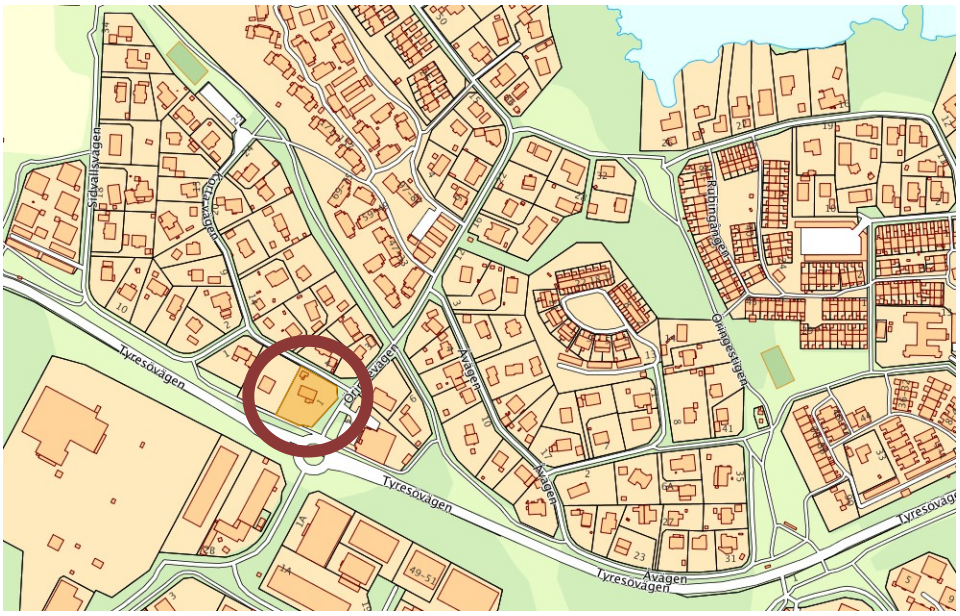
Upplysning

Avgift för planbesked: 32 775 kronor (faktureras separat)

Sammanfattning

Ägaren till Tigerögat 3 på Öringevägen 1 i Bollmora inkom till kommunen i juni 2019 med en förfrågan om möjligheten att ändra gällande detaljplan. Syftet är att möjliggöra ändring av markanvändning till vård samt utbyggnad och inredning av nuvarande vindsvåning. Det inkomna förslaget är förenligt med kommunens översiktsplan. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen av detaljplan och föreslår att positivt planbesked kan ges med villkor att vissa förutsättningar, så som eventuell markåtkomst eller påverkan för utbyggnad av Tyresövägen, utreds vidare och kan lösas i planarbetet.

Beskrivning av ärendet



Den aktuella fastigheten Tigerögat 3

Ansökan

Ägaren till Tigerögat 3 på Öringevägen 1 i Bollmora inkom till kommunen i juni 2019 med en förfrågan om möjligheten att ändra gällande detaljplan. Syftet är att möjliggöra en ändrad markanvändning till vård samt utbyggnad och inredning av nuvarande vindsvåning.

Platsens förutsättningar

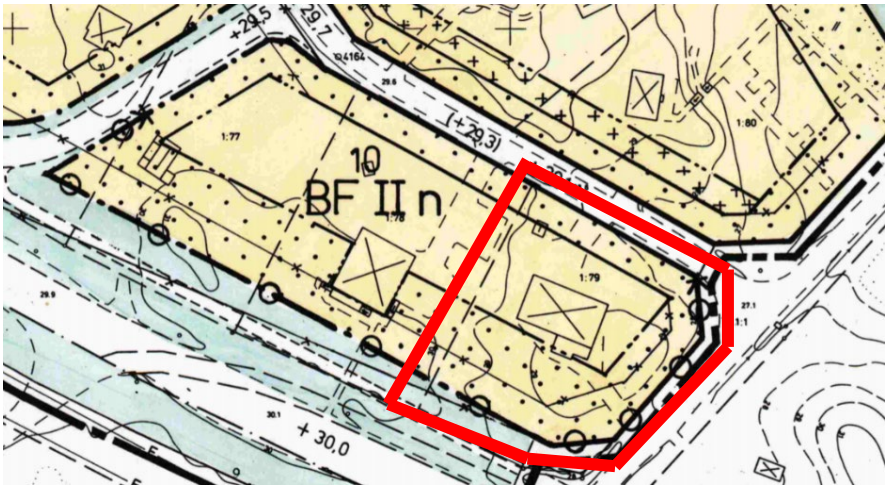
Fastighet Tigerögat 3 består av en tvåvåningsvilla och parkeringsyta med 18 parkeringsplatser. Fastigheten är 1 945 kvm och relativt plan med en svag

sluttning nordöst om fastigheten. Omgivande bebyggelse är mer varierad med villabebyggelse med om två våningar på kuperad terräng, lamellhusbebyggelse om två våningar och verksamhetslokaler med diversehandel och restaurang. Söder om angränsar fastigheten mot Tyresövägen och Petterboda cirkulationsplats och vidare mot Petterboda verksamhetsområde.

Fastighet Tigerögat 3 ligger cirka 1,5 km väst om Tyresö centrum och 2,2 km öst om Strandtorget. Området har god tillgång till kollektivtrafik och teknisk försörjning. Det finns även god tillgång till grönområden inom 500 meter.

Fastigheten har en stor andel hårdgjord yta och inom och i anslutning till fastigheten finns lågt belägna områden vilket kan skapa problem med avrinning av dagvatten. Marken utgörs av morän. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 är fastigheten utpekad som medeltät bebyggelse och förändrad markanvändning. Översiktsplanen beskriver en utveckling av området till en mötesplats med mindre handel och närservice. Vid förtätning av befintliga områden eftersträvas kompletteringsbebyggelse, framförallt i lägen nära kollektivtrafik. Översiktsplanen beskriver även en utveckling för hållbara transporter på Tyresövägen för framtida stombusslinjer samt cykelpendelstråket.



Utsnitt ur gällande detaljplan med fastighet Tigerögat 3 markerat i rött

För fastigheten Tigerögat 3 gäller detaljplan, nr 184 som vann laga kraft 1979-11-14. Markanvändningen är reglerat för (B) bostadsändamål.

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

Tyresövägen och Petterboda cirkulationsplats

Fastigheten angränsar till Tyresövägen och Petterboda cirkulationsplats som utvecklas för att förbättra framkomligheten och trafikflödet. Tyresövägen utvecklas med en tredje körbana och Petterboda cirkulationsplats med en andra körbana. En gång- och cykeltunnel under Tyresövägen är redan iordningställd. Utvecklingen är i anläggningsskedet och förväntas avslutas i slutet av året. Det finns även intresse från kommunen att anlägga separerade gång- och cykelbanor enligt översiktsplanens hållbara transporter vilket planeras i samband med utvecklingen av infrastrukturen.

Förvaltningens bedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att den önskade ändringen av markanvändning från bostad till vård är förenlig med översiktsplanens intentioner med förtätning och utveckling av området till en mötesplats. Förslagsvis prövas då markanvändningen vård- och centrumändamål vilket bättre svarar mot intentionerna om en mötesplats. Även att ökad exploateringsgraden genom att möjliggöra inredning av vindsvåning bedöms vara i linje med översiktsplanen.

Fastigheten kan dock påverkas av utvecklingen av Tyresövägen och Petterboda cirkulationsplats. Det innebär att utrymmesbehovet för åtgärder på och intill Tyresövägen och korsningen behöver utredas och säkerställas innan planarbete för Tigerögat 3 kan påbörjas. Ytterligare finns behov att utreda infarten till parkeringsytan. Utvecklingen av Petterboda cirkulationsplats innebär också att det blir ett kort avstånd mellan infarten till parkeringsytan och cirkulationsplatsen vilket kan innebära en risk för trafiksäkerheten. Parkeringsytans utformning behöver därmed ses över.

Förutsättning för ett framtida planarbete:

- Utreda behovet av markåtkomst på fastigheten för att säkerställa utvecklingen av Tyresövägen och Petterboda cirkulationsplats innan planarbete kan påbörjas
- Utreda placering av infart till samt utformning av parkeringen
- Möjlighet att öka exploateringsgraden genom att inreda vindsvåning ska utredas.

- Dagvattenhantering inom fastigheten ska utredas
- Utreda bullerpåverkan från omgivande infrastruktur

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen av detaljplan och föreslår att positivt planbesked kan ges med villkor att vissa förutsättningar utreds vidare och kan lösas i planarbetet.