

Tygelsjö 52:34

PLANUPPDRAG



Innehållsförteckning

Planuppdrag	1
Underlag till begäran om planuppdrag	2
Tidplan	8

Planuppdrag

Planuppdraget innehåller de grundläggande utgångspunkterna för ett planarbete. Stadsbyggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret ett planuppdrag inför varje arbete med att upprätta eller ändra en detaljplan.

Underlag till begäran om planuppdrag

Innan arbete påbörjas med en detaljplan ger stadsbyggnadsnämnden ett uppdrag till stadsbyggnadskontoret. Planuppdraget formulerar utgångspunkterna för planläggningen och ligger till grund för det fortsatta arbetet.

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra varierad småhusbebyggelse.

Processen att ta fram detaljplanen innebär en prövning om denna markanvändning är lämplig eller inte.

Motiv och långsiktiga mål

Detaljplanen motiveras av en stor efterfrågan av marknära bostäder.

Långsiktiga mål är bland annat:

- Att stärka entrén till Tygelsjö
- Behålla upplevelsen av gårdsmiljön i landskapet
- Förstärka bykänslan i Tygelsjö

Stadsbyggnadsidé

Stadsbyggnadsidén är att komplettera den befintliga gårdens unika karaktär med en varierad småskalig bostadsbebyggelse med en högre täthet mot Tygelsjövägen och en lägre täthet mot väster. Den nya föreslagna bebyggelsen ska ha en koppling till platsen och stärka Tygelsjös identitet.

Planförutsättningar och beskrivning av planläggningen

Planområdet gäller hela fastigheten Tygelsjö 52:34.

Grönska

De delar av planområdet som inte tillhör den befintliga gården består av gräs och mindre vegetation med inslag av träd i olika storlekar. Trädplantering avgränsar den befintliga gården och planområdets gräns i väster och söder.

Markhöjder

Tygelsjövägen som avgränsar planområdet i öster ligger cirka 0,5-1,0 meter över planområdet. Resterande del av planområdet sluttar mot sydväst.



Fotografi ovan med som visar höjdskillnad mot Tygelsjövägen.

Rumslig analys



Flygbild ovan med befintliga förutsättningar och schematiskt beskrivning av planförslaget.

Överensstämmelse med översiktsplanen

Planområdet är i den pågående översynen av översiktsplanen markerat som ny blandad stadsbebyggelse. Översiktsplanen har varit ute för granskning och är på väg att antas i början av hösten 2023. I gällande översiktsplan är området markerat som jordbruksmark. Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med intentionerna av pågående översyn av översiktsplanen.

Överensstämmelse med länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen

Den planerade åtgärden är förenlig med länsstyrelsens granskningsyttrande över aktuella översynen av översiktsplanen.

Överensstämmelse med regionplanen

Tygelsjö är i regionplanen markerat som strategisk nod i egenskap av kollektivtrafiknod och nod för vandring och cykling. Den föreslagna planläggningen bedöms stämma överens med regionplanen.

Ställningstagande om betydande miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt 6 kapitlet 3 § miljöbalken. Planområdet berör inte något Natura 2000-område. Planförslaget möjliggör heller ingen verksamhet eller åtgärd som bedöms ha en negativ miljöpåverkan eller som bedöms innebära en risk för människors hälsa.

En särskild miljökonsekvensbeskrivning ska därför inte upprättas. Miljökonsekvenserna kommer att redovisas i planbeskrivningen.

Behov av utredningar och fördjupande analyser

I arbetet med detaljplanen är följande utredningar och undersökningar viktiga:

- Naturvärdesinventering
- Trädinventering
- Antikvarisk förundersökning som redogör för gårdens kulturvärden och relation till omkringliggande jordbrukslandskapet
- Markmiljö - en historisk inventering som vägleder om översiktlig markundersökning behövs eller inte
- Dagvatten- och skyfallsutredning där även följande frågor utreds:
 - hur planområdet ska höjdsättas för att hantera höjdskillanden mot Tygelsjövägen och ansluta till befintligt ledningsnät
 - hur stor andel av marken som får hårdgöras
 - om planförslaget kan ansluta till befintligt dikningsföretag väster om planområdet
- Trafik- och parkering

Planförfarande och antagandeinstans

Planläggningen ska hanteras med standardförfarande i enlighet med 5 kapitlet i plan- och bygglagen.

Planläggningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och har inte ett betydande intresse för allmänheten eller i övrigt stor betydelse.

Beslut om att samråda om förslaget fattas av stadsbyggnadsnämnden. Beslut om att efter detta låta granska förslaget fattas av stadsbyggnadskontoret.

Planläggningen bedöms inte vara av principiell beskaffenhet eller annars av större vikt, såsom avses i 5 kapitlet 27§ plan och bygglagen. Beslut om antagande ska därför fattas av stadsbyggnadsnämnden.

Sökande

Privat aktör.

Tidigare ställningstaganden

Planbesked har inte begärts. Det finns inget planprogram för området. En liten del av planområdet omfattas av detaljplan Dp 4711.

Tidplan



<i>Juni 2023</i>
<i>SBN Beslut Om Planuppdrag</i>
<hr/>
<i>Januari 2026</i>
<i>SBN Beslut Om Antagande</i>
<hr/>
<i>Juni 2026</i>
<i>Laga Kraft</i>
<hr/>

Händelser och datum som är skrivna i kursiv text är preliminära och kan komma att ändras under planarbetets gång.