



TROLLBÄCKENS EGNAHEMSFÖRENING

Grundad 1911. En förening för alla i Trollbäcken oavsett boendeform. Ideell och partipolitiskt obunden

Tyresö 20-03-23

KOMMUNENS DETALJPLANERING

Trollbäckens egnahemsförenings och Villaägarnas synpunkter på planinventering/planmodernisering/förtättningsproblematik /uppdatering av översiktsplan

I det kommunala arbetet med att möta bostadsbristen i Stockholmsregionen är det numera vanligt med förtätning i befintlig villabebyggelse. Tyvärr sker detta ofta med nya frimärksplaner som anpassats till specifika byggnadskrav istället för att följa de ursprungliga gällande planbestämmelserna.

Gamla planer i villaområdena, som borde uppdaterats regelbundet med nya bestämmelser, är inte det varför konflikter med både PBL och Kommunallagen uppstår.

Likställighetsprincipen enligt Kommunallagen 2 kap. säger att: ”Likställighetsprincipen. 3§ Kommuner och regioner ska behandla sina medlemmar lika, om det inte finns sakliga skäl för något annat.” Lag (2019:835).

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 30§ står det: ”Det kan bara finnas en detaljplan för ett geografiskt område och det går därför inte att göra ändringsplaner, tilläggsplaner eller liknande som ska gälla tillsammans med den ursprungliga planen. Det innebär att ändringar görs i den ursprungliga planen vid en ändring av detaljplan”.

Byggnadsplaner i Tyresö har under tidigare år ofta kringgått genom bygglovsdispenser från gällande planbestämmelser. Separata frimärksplaner har upprättats för enskilda byggnadsprojekt i avsikt att tillgodose ändrade marknadsbehov eller för att göra nya regleringar. Ett tydligt exempel på detta är regleringen av bebyggelsen på Brevikshalvön. Se separat bifogade sammanfattning av Kjell Fridlunds erfarenheter under lång tid. Ett annat exempel är Persuddeområdet i Trollbäcken (se bilaga) där det förekommer ett flertal förändringar i förhållande till gällande ursprunglig detaljplan. Vi noterar flera nya planer som avviker från 1938 års detaljplan med bl.a. större byggnadsarea både vad gäller huvudbyggnad som uthus och med endast en vån istället för två våningar som planen medger. Dessutom tillåts tomter som är mindre än vad som ursprunglig plan anger.



Det är svårt för alla att förstå vad som gäller och vad i de gamla planerna som är möjligt att ändra på.

Detta planeringsförfarande skapar osäkra och orättvisa förhållanden och den som har tur och får igenom en planändring eller prickar in sin bygglovsansökan vid "rätt" tillfälle blir vinnare på lotteriet.

För att skapa likvärdiga och generella förutsättningar måste de gamla planerna hållas uppdaterade. Översiktsplanen som enligt PBL ska aktualiseras under varje mandatperiod bör innehålla riktlinjer för moderniseringen av gamla detaljplaner.

Trollbäckens villaområden

De stora Byggnadsplanerna (detaljplaner) i Trollbäcken är i de flesta fall från 1950 talet. Med ovan beskrivna skeenden anser vi att en modernisering av de gamla planerna är angeläget för att skapa den likställdhet för fastighetsägarna som PBL reglerar.

I kommunplanen för Tyresö var ett av målen att påbörja en översyn av alla gällande detaljplaner i Trollbäcken. Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2014-03-05 som ett första steg i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att inventera gällande detaljplaner i Trollbäcken då man såg ett behov av modernisering av dessa.

Konsultföretaget Landskapslaget anlätades och 2015-05-07 lämnade de sin rapport "Trollbäcken. Utredning av plansituationen och strategier för utveckling". Där fastslås tyvärr "att behovet av nya detaljplaner i Trollbäcken inte är akut". Också att Attefallsreglerna möjliggör en viss förtätning utan att nya detaljplaner behöver upprättas. Trots detta ger man vissa riktlinjer för hur detaljplanerna kan se ut och att nya planbestämmelser dessutom bör vara generella.

Att läget inte är akut kan verkligen diskuteras. I materialet tillfördes emellertid ett antal intressanta förslag till förändring baserat på de behov som inkommer med bygglovsansökan. "Störst är behovet att ändra planbestämmelserna gällande våningsantal och storlekar på uthus. Nya bestämmelser bör medge 2 våningar med max. nockhöjd på 7,6 m för huvudbyggnader samt större byggrätter för garage max 40 kvm BYA) om de boendes önskemål ska tillmötesgå".

I utredningen presenterades även förslag på att tillföra Trollbäcken tre förtätningsstråk (bl.a. i alternativet Sammanhållet) för att skapa ett bredare utbud av boendevalternativ.



MSU gav 2015 förvaltningen i uppdrag att arbeta in utredningens strategier i den nya översiktsplanen vilket delvis har uppfyllts.

2019 har ett Planprogram för ett av förtätningsstråken nämligen centrumstaket utefter Vendelsövägen i Trollbäcken antagits av Kommunstyrelsen 2019-11-12.

Kritik av den kommunala planeringen i Trollbäcken

Trollbäckens Egnahemsförening har sedan förslaget om centralt förtätningsstråk presenterades 2015 ställt sig positiv till detta och sett framför sig en spännande arkitektur förverkligad i en central småstadsgata. En fint planerad stadsgata istället för den slitna miljön som präglar området idag. Nu när Planprogrammet antagits är vi emellertid mycket besvikna på hur förutsättningarna för stråket utvecklats. Med en okänslig och alltför hög exploatering och med ett planerat genomförande i form av en marknadsstyrd frimärksplanering stänger man fönstret för den vision som vi såg framför oss.

Vi har under en lång tid sedan förslaget till Planprogram presenterades framfört denna kritik till den styrande majoriteten men inte fått gehör för våra synpunkter. Istället har vi fått beskedet att den föreslagna exploateringen är nödvändig för att bekosta investeringarna i infrastruktur.

Vi ställer oss mycket tveksamma till detta motiv när vi på nära håll inom Stockholms kommun kan se en utbyggnad i Norra Sköndal och i Enskede där bebyggelsen är måttfullt utförd och anpassad till villabebyggelsens förutsättningar. I Trollbäckens fall borde bebyggelsen mot stråket utföras i två och tre våningar med några fyra våningshus i den centrala delen i stället för en generell fyra- till femvåningsbebyggelse med inslag av enstaka 6 vån hus som Planprogrammet tillåter.

När vi sedan kommer till villaområdena anser vi det riktigt som Landskapslagets utredning presenterar att tillåta tvåvånings huvudbyggnader med en maximalt definieradnockhöjd. Denna bedömning bör emellertid som vi påpekat i vårt dokument "Trollbäckens framtid" prövas mot terrängens topografi. Envåningsbebyggelse på topparna och två våningar i dalarna anser vi bör gälla.

Tomtstorlekar på 900 kvm är bra men skulle inom vissa områden kunna sänkas till 750 kvm där en samlad gruppbebyggelse är lämplig. En minskning av tomtstorlekarna bör emellertid inte tillåtas leda till ytterligare skafftomter.

Vi tillstyrker att det kan vara tillåtet med en byggnadsarea för huvudbyggnad upp till 1/7 del av tomtytan liksom att bygga uthus/garage upp till 40 m² som utredningen föreslår. Men för



tomter på 900 m² – 1 500 m² bör det gälla 160 m² byggnadsarea (som godkänts i frimärksplaner) för huvudbyggnad.

Sammanfattning

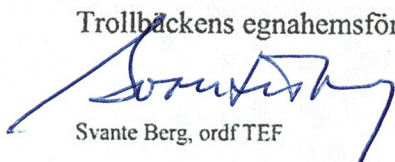
TEF anser att det kommunala initiativet är viktigt i den fysiska planeringen. Den föreslagna exploateringen i det centrala stråket är för omfattande och vi kräver att den reduceras avsevärt och att husen mot stråket ska sänkas till två till tre våningar. Vi anser också att privata investerare får för stort utrymme med den tänkta frimärksplaneringen utefter det centrala stråket och att den kommunala helhetsplaneringen därmed blir lidande. Vi kan inte förstå varför kommunen överlåter det initiativ som man äger i den fysiska planeringen till privata aktörer. Vi vill se spännande arkitektskisser som visar på en visionär helhetssyn innan nya detaljplaner påbörjas.

Likaså anser vi att de gamla detaljplanerna ska uppdateras och mellan uppdateringarna gälla med samma förutsättningar för alla.

Vi kräver att man i uppdateringen av Tyresös Översiktsplan 2016 planerar för en modernisering av 1950-talsplanerna och att man som ett första steg startar med Detaljplan 34 för Persudde.

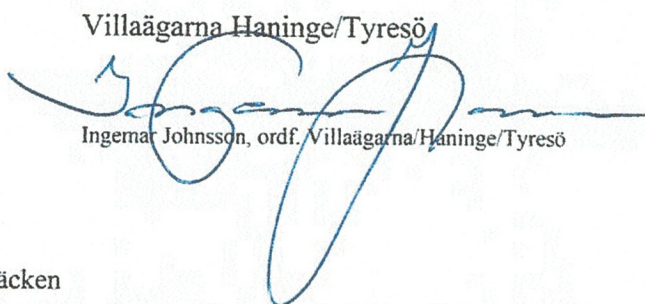
Vi kräver också att man samråder med Trollbäckens kommunmedlemmar i uppdateringen av översiktsplanen och ger tydliga riktlinjer för bebyggelse i villaområdena i enlighet med våra ovanstående förslag.

Trollbäckens egnehemsförening



Svante Berg, ordf TEF

Villaägarna Haninge/Tyresö



Ingemar Johnsson, ordf. Villaägarna/Haninge/Tyresö

Bilagor Planmosaik för Trollbäcken
Kjell Fridlunds skrivelse avseende hans långa erfarenhet av planeringen i Tyresö

Kontakt: Svante Berg, svante.berg@bergarkitekt.se, tel 070 595 33 59
Arkitekt SAR/MSA, ordf. TEF, styrelseledamot Villaägarna/Haninge/Tyresö

Bengt Svensson, 087129779telia.com, tel 072 500 20 22
Arkitekt SAR/MSA, styrelseledamot TEF