

Handläggare
Samhällsbyggnadskontoret
Henrik Nordström
Planarkitekt
08-578 297 71
henrik.nordstrom@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2024-04-30

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2024-335

Mottagare
Samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

Planuppdrag för Stenen 7, Strandallén 37

Kommunstyrelseförvaltningen förslag till beslut i samhällsbyggnads- och hållbarhetsnämnden

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Stenen 7, Strandallén 37.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Åsa Bergström
Chef Samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

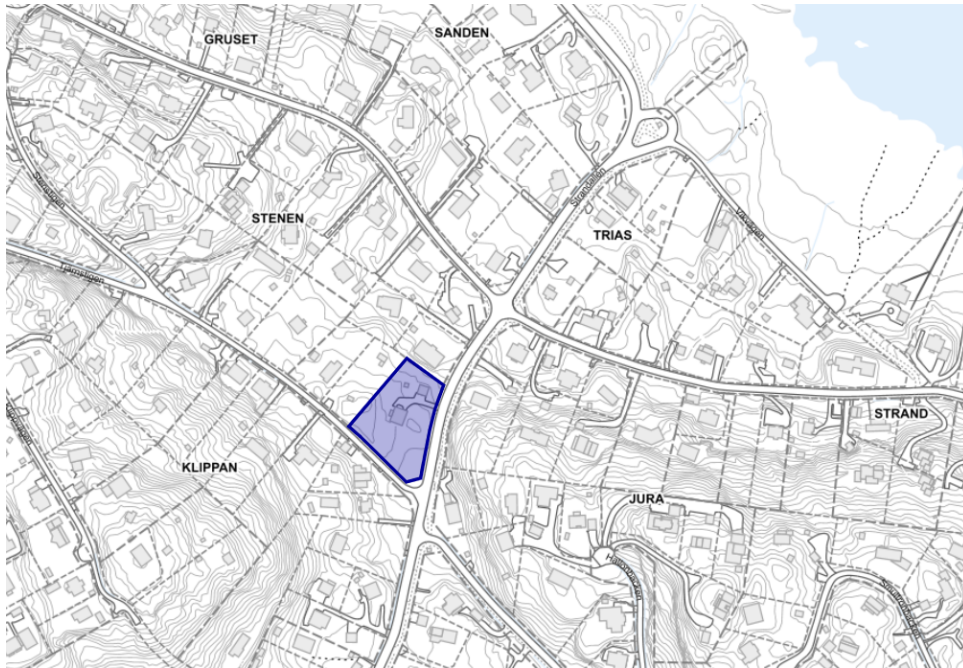
Ansökan om planbesked för att pröva möjligheten att stycka fastigheten Stenen 7 inkom till stadsbyggnadskontoret i augusti 2021. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 23 februari 2022 § 6. Föreslagen fastighetsstorlek överensstämmer med de områdesprinciper som är gällande i Strand samt med kommunens översiktsplan.

Kommunstyrelseförvaltningens fortsatta bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning.

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägare.

Planen omfattar endast kvartersmark som ska planläggas för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet, och därför kommer en prövning av barnets bästa inte att genomföras inom ramen för planuppdraget. En prövning av barnets bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Tomtkarta med Stenen 7 markerad i blått.

Ansökan

Ägarna till fastigheten Stenen 7 på Strandallén 37 ansökte i augusti 2021 om planbesked för att kunna stycka av fastigheten i två delar enligt förslag i figur 2 nedan.

Fastighetsägaren ansökte även om planbesked i januari 2020, men tog tillbaka ärendet. Inskickade handlingar visade inte två fastigheter som uppnådde 1500 kvadratmeter och inte placering av byggnader. I och med att den befintliga bostadens läge i mitten på fastigheten gör det svårt att hitta en bra fastighetsindelning med rätt fastighetsstorlek avrådde förvaltningen från att gå vidare med ansökan. Fastighetsägaren har nu tagit fram ny ritning med förslag på fastighetsindelning och byggnaders placering.



Figur 2. Karta som visar Stenen 7 och tänkt avstyckning samt befintlig och ny bebyggelse.

Platsen förutsättningar

Fastigheten Stenen 7 ligger i Tyresö strand. Den är idag bebyggd med en villa och två komplementbyggnader. Fastigheten är 3 465 kvadratmeter. Fastighetsstorlekarna i närområdet varierar från cirka 1 500 till 3 500 kvadratmeter. Fastigheten angränsar till två villafastigheter samt gata (Strandallén och Tjärnstigen). Angränsande fastigheter är bebyggda med villor i en till två våningar. Fastigheten är förhållandevis tätt bevuxen med löv- och barrträd, främst björk och tall.

Marken är relativt plan och består enligt SGU:s jordartskarta av berg. Det finns en lågpunkt i sydöstra hörnet av fastigheten som riskerar översvämmas vid skyfall. Kommunens trafikbullerkartläggning visar ekvivalenta bullernivåer under de riktvärden som ska följas. Det ligger dock en busshållplats precis intill fastigheten vilken kan generera bullernivåer över riktlinjerna.

Trafiksituationen i korsningen Strandallén/Tjärnstigen har vissa brister. Det saknas ett hastighetssäkrat övergångsställe och passage till- och från busshållplats och gång- och cykelväg.

Busstrafiken vid busshållplatsen går med 5-20 minuters intervall i rusning. Mer regelbunden busstrafik finns på Tyresövägen, cirka 750 meter bort. Närmste service finns vid Strandtorget, cirka 1,5 kilometer bort.

Översiktsplan och riksintresse

För stora delar av villaområdena i strand anger översiktsplanen medeltät bebyggelse där villor, parhus, radhus och mindre flerfamiljshus dominerar, med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Längs Strandallén anges ett stråk med tät bebyggelse där man skulle kunna utveckla området med tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus och radhus. Samtidigt visar kommunens underlag för grönstruktur som legat till grund för översiktsplanen att fastigheten ligger inom ett bristområde för grönstruktur.

Delning av tomter kan enligt översiktsplanen göras utifrån platsens förutsättningar och enligt för kommunen gällande principer för förtätning. Principerna anger att både den ursprungliga fastigheten och de nya fastigheterna ska uppfylla de krav som idag ställs i gällande detaljplaner. Det vill säga att maximal byggrätt för gällande plan ska klaras.

Områdesprincip

Kommunen har en politiskt antagen områdesprincip om att minsta fastighetsstorlek vid planändringar i strand inte ska understiga 1 500 kvadratmeter. Syftet är att bevara den bebyggelsestruktur som finns i stora delar av strand och även är reglerad i nyare detaljplaner i området.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

För fastigheten gäller detaljplan nummer 321 - Mellersta Strandallén (Strand etapp 2). Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Markanvändningen för Stenen 7 är bostäder och mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen. På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två uthus/garage uppföras. Byggnadsarean för huvudbyggnad och uthus är totalt 200 kvadratmeter vid en våning och 160 kvadratmeter vid två våningar. Uthus får maximalt uppta 40 kvadratmeter.

Egenskapsområdet där Stenen 7 ingår får innefatta åtta fastigheter, vilket det idag gör. Ytterligare avstyckningar kan alltså inte ske inom gällande detaljplan.

Fastigheten omfattas av en fastighetsplan för kvarteret Stenen, akt 0138-P03/0612/2. Den reglerar hur kvarteret Stenen får delas in i fastigheter. Även denna hindrar avstyckning i fler fastigheter.

Prövning av barnens bästa

Möjligheten att ordna lekutrymme på privat tomt bedöms som god. I området finns närhet till kollektivtrafik, förskola, skola och kommunalt ägd mark med möjlighet till naturlek. På del av Tjärnstigen vid Stenen 7 saknas gång- och cykelväg, men det är en lågtrafikerad villagata som främst används av de boende på gatan. Vid Strandallén finns gångväg till vattnet och på Tjärnstigen öster om Strandallén finns gångväg till naturområde. Det saknas dock en trafiksäker passage över Strandallén i närheten av fastigheten. Det kan påverka barn både till från skolan samt på fritiden. En ytterligare fastighet bedöms dock inte påverka situationen negativt, även om behoven behöver lösas på sikt.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som gör det möjligt att skapa ytterligare en villafastighet.

Förslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner. Bostadstillskottet ses som positivt då det finns stor efterfrågan på småhus och området har god kollektivtrafikförsörjning. Området är utpekad för tät bebyggelse i översiktsplanen, vilket gör det möjligt att pröva bostäder i flerfamiljshus och radhus på platsen. Det hindrar dock inte utvecklingen enligt ansökan. Bebyggelsestrukturen i området är varierad och förslaget i ansökan avviker därför inte från någon tydlig struktur.

Förslaget överensstämmer med kommunen områdesprincip om fastighetsstorlek på minst 1 500 kvadratmeter. Kommunen bedömer att det är möjligt att efterleva översiktsplanens krav på att gällande detaljplans byggrätt ska få plats. Dock behöver placeringen av komplementbyggnaderna ses över då dessa ligger närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns mot villafastigheterna och närmare än sex meter från gata. För att bebyggelsen ska vara lämplig behöver detta klaras. Då Strandallén är en bussgata och har viss problematik med trafiksäkerhet vid passage måste infarten till fastigheten placeras en bit in på Tjärnstigen så som redovisat i ansökan.

Bostadens placering kan också behöva ses över på grund av buller och lågpunkt för dagvatten. Lågpunkten hindrar byggnation på del av fastigheten och marken som berörs kommer vid en planläggning behöva regleras. Placeringen av ny byggnad behöver ses över med hänsyn till detta. Kommunen bedömer att det finns möjlighet att se över placeringen.

Fastigheten ligger inom ett bristområde för grönstruktur samtidigt som översiktsplanen pekar ut ändrad markanvändning med tät bebyggelse längs Strandallén. Med bakgrund av detta bedöms avstyckningen som möjlig, men att nya byggnader måste placeras med hänsyn till växtligheten på platsen. Vissa

träd kommer dock att behöva tas ner för att ge plats åt byggnader och infartsväg. Det kan bli aktuellt att mäta in träden för att veta hur byggnader bäst placeras för att spara träd. Inventering av eventuella större, skyddsvärda träd som kan vara skyddade av Miljöbalken kan behöva göras.

Förlust av träd och ökad hårdgjord yta försämrar dagvattensituationen på platsen. Dagvattenhanteringen behöver särskilt studeras för att fastställa åtgärder som kompenserar för de fördröjningsvolymerna som försvinner.

Kommunens bullerkartering visar ekvivalenta nivåer under riktvärdena. Busshållplatsen påverkar dock bullernivåerna vilket gör att en bullerutredning kan behöva upprättas.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan eller samtidigt som samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda.

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen planeras att tas fram med begränsat standardförfarande.

Planuppdrag	Juni 2024
Samråd	Q1 2025
Antagande	Q3 2025
Laga kraft	Tidigast Q3 2025

För att detaljplanen ska tas fram med begränsat standardförfarande krävs godkännande från alla sakägare i samrådet. Godkänner inte alla sakägare samrådsförslaget kommer detaljplanen att ändra planförfarande och drivas med standardförfarande vilket innebär att en granskning av detaljplanen kommer att ske. Tidsplanen kommer då att uppdateras.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Kostnader för framtida planarbete bekostas av fastighetsägaren enligt planavtal. En ny detaljplan för fastigheten bedöms inte leda till ökade driftkostnader för gata. Vatten och avlopp bekostas via anslutningsavgift och brukningsavgift.

Kommunstyrelseförvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.