

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

PLANBESKED

2017-09-19

1 (3)

Diarienummer

2017 KSM 0456

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för ändring av detaljplan för fastighet Torpartäppan 8

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastighet Torpartäppan 8 för att göra det möjligt att stycka fastigheten i två delar.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten



Den aktuella fastigheten markerad i rött

Ansökan

Ägaren till fastighet Torpartäppan 8 på Torparevägen 16 i Skälsåtra inkom till kommunen i april 2017 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att stycka fastigheten i två delar. Befintliga byggnader inom fastigheten avses rivas. Efter styckning blir vardera fastighet cirka 1 000 m².

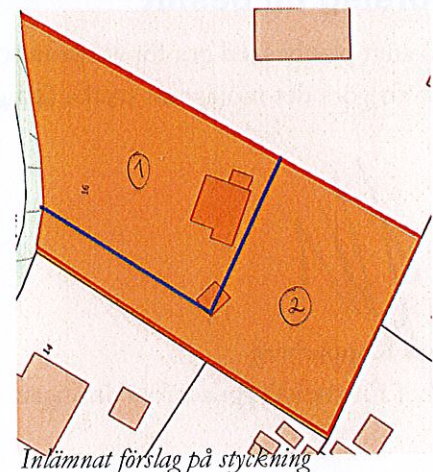
Platsens förutsättningar

Kommunens översiktsplan anger vid delning av större fastigheter av befintligt område i Skälsåtra att förtätning ska ske genom fler bostäder.

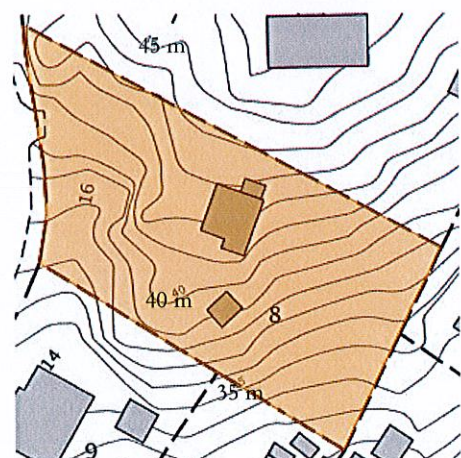
Fastighetens storlek är 2 066 m². Områdets karaktär och landskapsbild kan beskrivas som ett grönskande villalandskap med kraftigt varierande nivåskillnader.

Bebyggelsen är anpassad till fastigheternas topografiska förhållande vilket skapar en naturlig variation i området.

Fastigheten är kraftigt kuperad. Den lägsta höjden finns söder om fastigheten på 32 meter vilket succesivt ökar till 44 meter norr om fastigheten. Det finns en myllrande grönska som skiftar mellan löv- och barrträd tillsammans med annan



Inlämnat förslag på styckning



Topografi över fastigheten

vegetation och berg som leder till intrycket av ett grönt naturområde. Fastighetens jordart består till större del av urberg och morän.

För fastighet Torpartäppan 8 gäller aktuell detaljplan 231 - *Skälsätraområdet etapp I* som vann laga kraft 1999-03-29. Det finns även en fastighetsplan - *Kvarter Torpartäppan* (numera planbestämmelse) som anger att området får delas i högst 16 fastigheter. Idag finns det 19 fastigheter i området. Genomförandetiden för planen har gått ut vilket möjliggör en ändring i detaljplanen.

Tyresö kommun har utvecklat områdesprinciper för styckning av fastigheter. För fastigheter inom Skälsätra anger områdesprincipen att fastigheten inte får bli mindre än 900 m² efter styckning.

En undersökning från 2015-02-26 visar att fastigheterna kring Torpartäppan 8 har förorenad mark.

Förvaltningens bedömning

Utveckling och förtätning av områden i Skälsätra överensstämmer enligt kommunens översiktsplan. Bedömningen är att förslaget i ansökan därmed är i enlighet med översiktsplanens intentioner.

Under en planprövning finns det flera förutsättningar som behöver utredas:

- Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet för att minimera sprängning, schaktning och fyllning
- Infartslösning till fastigheterna, anpassning till terrängen och om servitut behöver ordnas
- Undersöka utformning och storlek av de framtida fastigheterna
- Hantering av dagvatten inom fastigheten
- Undersöka förekomsten av naturmiljövärden
- Utredning om marken är förorenad eller ej

Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna med att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten under förutsättning att dessa frågor utreds vidare i planarbetet.