

Tyresö kommun

Solveig Lönnervall
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-10-31

1 (5)

Diarienummer

KSM2018-1261

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Kumla 3:175, Trollbäcken

Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger negativt planbesked och bedömer att det inte är lämpligt att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Kumla 3:175 för att stycka fastigheten i två delar.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

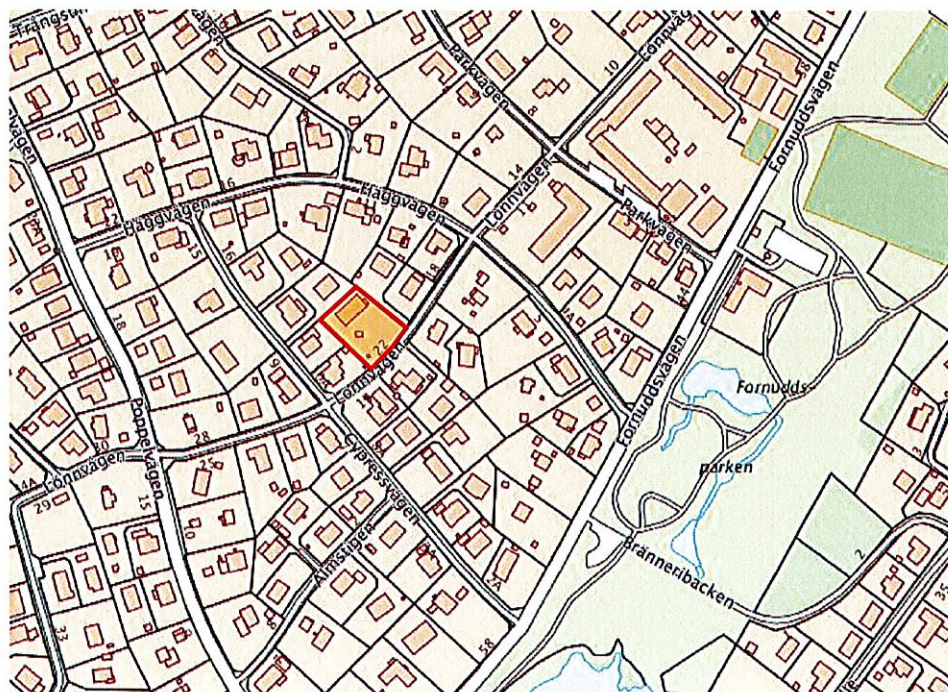
Upplysning

Avgift för planbesked: 18 050 kronor (faktureras separat).

Sammanfattning

Sökande skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i augusti 2018. De önskar genom en ny detaljplan avstycka fastigheten Kumla 3:175 i två delar.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten. Fastigheten uppfyller inte kraven på minsta tomtstorlek för avstyckning enligt det för området gällande detaljplan. För att en avstyckning ska vara möjlig krävs en ursprunglig fastighetsstorlek på 1800 kvm och fastigheten Kumla 3:175 är 1651 kvm stor. En avstyckning av fastigheten skulle innebära att nuvarande huvudbyggnad blir planstridig enligt det för området gällande detaljplan.



Figur 1. Ortfoto med föreslaget planområde markerat med röd linje.

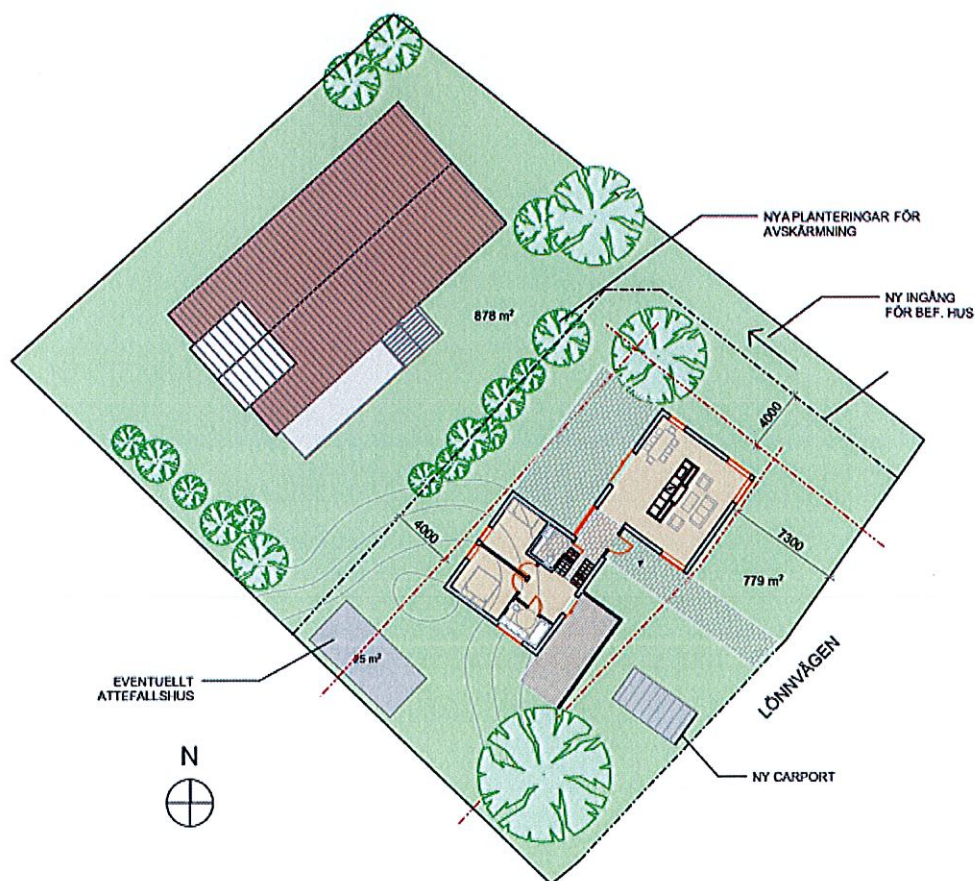
Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Föreslaget område ligger vid Lönnvägen i Trollbäcken. På fastigheten finns idag ett enbostadshus. Syftet med planen är att möjliggöra för upprättning av ny enskild fastighet för bostadsbebyggelse.

Ansökan

Sökande skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i augusti 2018. Ansökan avser avstyckning med förslag på ny bostadsbebyggelse. Den ursprungliga fastigheten är på 1651 kvm. Föreslagen fastighetsindelning visar en avstyckning med en större och en mindre del runt 900 respektive 751 kvadratmeter. Sökande har senare även inkommit skriftligen med förslag till att befintlig byggnad rivs och byggs om så att byggnaden förhåller sig till gällande byggrätt på en tomtareal på 900 kvm. Ny föreslagen byggnad inrymmer 1 till 2 bostäder på ett plan med inredd vind och bedöms kunna inrymma i gällande byggrätt.



Figur 2. Förslag på placering av ny bebyggelse i relation till befintligt hus.

Platsens förutsättningar

I översiktsplanen (2017) är området inte utpekad som ett prioriterat förtätningsområde och ingår inte i det fastställda stråk som föreslås förtätas. Mindre förtätning i form av avstyckningar kan vara möjlig i Trollbäcken utifrån platsens förutsättningar. I översiktsplanen är aktuellt område markerat som medeltät bostadsbebyggelse.

Fastigheten ligger 200 meter från Fornuddens park och skola samt cirka 1 km från Trollbäckens centrum där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice och ny bostadsbebyggelse. Grannfastigheterna i området har en bostadsbebyggelse bestående av friliggande villor på ett våningsplan med sadeltak och inredd vindsvåning.

På Kumla 3:175 finns ett enbostadshus. Fastigheten är 1651 kvm stor. Tomten är relativt flack med undantag av berg i dagen på cirka 1,5 meters höjd i det sydvästra hörnet som är bevarandevärd. Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten.

För området gäller detaljplan 69 som vann laga kraft 1995. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan.

Minsta tomtstorlek för bostadsändamål är reglerat i gällande detaljplan till 900 kvadratmeter. Gränsande fastigheter till Kumla 3:175 har däremot, under 1970- och 1980-talet, styckats av utan att uppfylla detta krav då äldre lagstiftning möjliggjorde för avvikelser från gällande plan. Därför varierar tomtstorleken mellan 750- 1100 kvm i närområdet. Nya avstyckningar och nybyggnationer av villor som gjorts i närområde uppfyller kraven enligt gällande bestämmelser i detaljplan 69.

Detaljplanen medger en byggnadsarea på 1/7 av tomtens areal. Befintligt bostadshus har en byggnadsarea som är för stor för en tomtareal på 900 kvm. Inom det egenskapsområde som omfattar Kumla 3:175 medges friliggande

bostadsbebyggelse på ett våningsplan med inredd vindsvåning. Varje byggnad får max inrymma två bostadslägenheter med en byggnadshöjd upp till 4,5 meter.

Förvaltningens bedömning

Fastigheten uppfyller inte kraven på minsta tomtstorlek för avstyckning enligt det för området gällande detaljplan. För att en avstyckning ska vara möjlig krävs en ursprunglig fastighetsstorlek på 1800 kvm och fastigheten Kumla 3:175 är 1651 kvm stor. En avstyckning av fastigheten innebär även att nuvarande huvudbyggnad blir planstridig enligt det för området gällande detaljplan.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer utifrån skälen ovan att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra för en ytterligare villafastighet inom Kumla 3:175. Stadsbyggnadsförvaltningen föreslår att negativt planbesked ges.