

Tyresö kommun

India Wajda
planarkitekt

START-PM

2018-11-02

1 (7)

Diarienummer

KSM-2018-1851

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för Strand 1:542

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Strand 1:524 med begränsat standardförfarande. I uppdraget ingår samråd.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

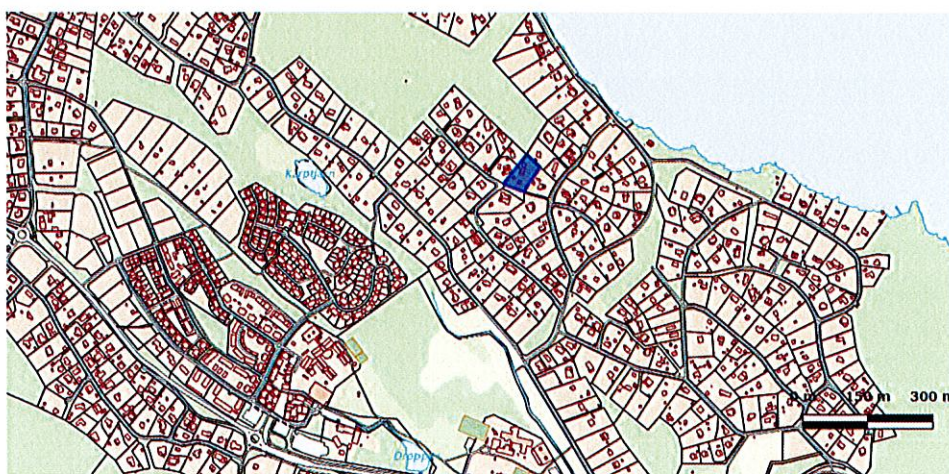
Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Strand 1:524, Backsippevägen 14, skickade in en ansökan om planbesked i juli 2018. De vill genom en ny detaljplan pröva möjligheten att stycka fastigheten i två delar.

Ändringen av detaljplanen avser endast bortagande av bestämmelse om antal fastigheter och eventuellt skydd av natur. Övriga planbestämmelser ska gälla, men moderniseras så att de är förenliga med aktuell Plan- och bygglag.

Placering av byggnaden ska ses över och karaktärsfulla tallar på fastigheten ska bevaras och bebyggelsen anpassas naturligt i terrängen. Byggnadens höjd får inte dominera över trädlinjen. Höjdryggar och trädtoppslinjer ska hållas intakta. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva genom planläggning, under förutsättning att de direktiv som anges i planbeskedet och detta start-PM följs.



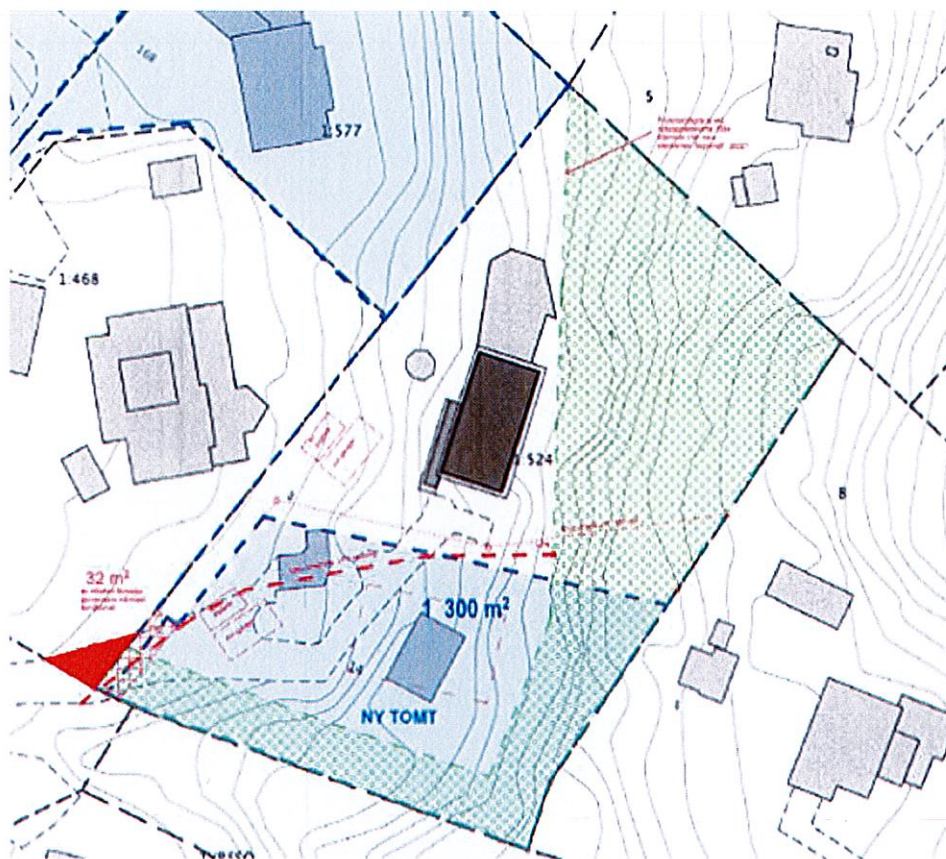
Figur 1. En översiktsbild över området. Fastighet Strand 1:524 markerad i blå färg.

Beskrivning av ärendet

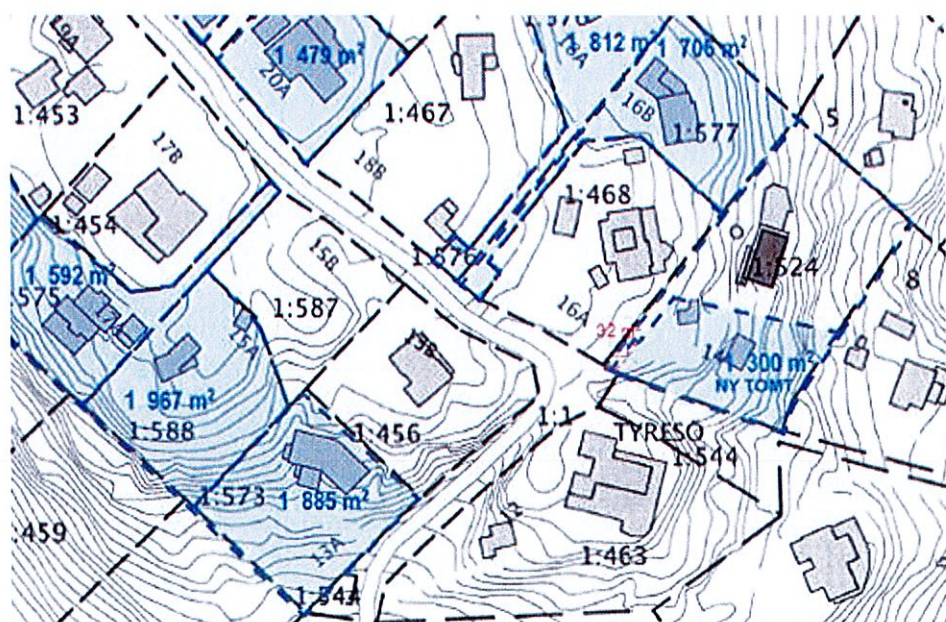
Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:524 har önskemål om att möjliggöra en ändring av detaljplanen för att kunna stycka av fastigheten i två delar

Syftet med planen är att möjliggöra för ny villafastighet. Efter styckning blir fastigheternas area enligt ansökan cirka 1300 m² och 2179 m². Enligt sökande kan fastighets area öka från föreslagen 1300 m² till 1500 m².



Figur 2. Ovan bild visar förslag på styckning av fastighet strand 1:524 och förslag på möjlig placering av ny byggnad. Orangefärgad triangel visar del av väg som sträcker sig över Strand 1:468. Fastighet Strand 1:524 saknar rättighet att köra där idag.



Figur 3. Blå markering visar avstyckningar som gjorts tidigare. Blå markering inom fastigheten Strand 1:524 visar föreslagen ny fastighet och fastighetsstorlek, 1300 m².

Beskrivning av planområdet

På fastigheten Strand 1: 524 finns idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är 3479 m². Fastigheten Strand 1:524 ligger i ett tidigare fritidshusområde som blivit permanentboende. Området består av hållmarksskog med tallar, granar och visst inslag av lövträd och är kuperad. Bebyggelsen i området har anpassats till fastigheternas topografiska förhållande som består av varierande nivåskillnader vilket skapar en naturlig variation i området.

Fastigheten Strand 1:524 angränsar till naturmark (NATUR) i söder och nordväst samt villabebyggelse. Infart sker idag via Strand 1:468 och gemensamhetsanläggning. För del av väg som går över Strand 1:468 saknas rättighet, se figur 2.

Fastigheten Strand 1:524 ligger cirka 800 meter från Tyresö Strand. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. I kommunens översiktsplan (2017) är markanvändningen utpekad som medeltät bebyggelse vilket möjliggör kompletteringsbebyggelse inom området.

Tyresö kommun har utvecklat områdesprinciper för styckning av fastigheter. För Strand anger områdesprincipen att fastighetsstorlek bör vara 1 500 m² efter styckning. Fastigheten Strand 1:524 har en area på 3479 m² vilket möjliggör två fastigheter om 1500 m².

Fastigheten är kuperad men med en relativt flack del åt väster och branta partier i öster. Marken på fastigheten består av urberg och viss morän. Det finns ett flertal karaktärsfulla, gamla tallar som ska bevaras. Detta säkerhetsställs i samband med framtagandet av detaljplanen.

För fastigheten Strand 1:524 gäller detaljplan, nr 318. *Backsippvägen (Strand etapp 11)*. Detaljplanen vann laga kraft 2002-12-05. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Detaljplanen anger att fastigheten får delas i högst 1 fastighet. Minsta tomstorlek är 1500 kvm. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Byggnader får uppföras i högst två våningar och där terrängens lutning så medger får suterrängvåning anordnas. Färg på fasad för ny bebyggelse ska väljas ur färgplan, bilaga 1 till planbeskrivningen.

Schaktning- och utfyllnadsarbeten ska i möjligaste mån undvikas. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas.

Platsens förutsättningar

I kommunens översiktsplan är markanvändningen utpekad som medeltät bebyggelse vilket möjliggör kompletteringsbebyggelse inom området. I planprocessen ska byggnadens placering och utformning studeras närmare. Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet, vilket undersöks under planprocessen.

Föreslagen bebyggelse angränsar till NATUR enligt detaljplanen. Enligt planbeskrivningen finns inga dokumenterade naturvärden eller ekologiskt särskilt känsliga delar finns inom planområdet. Däremot beskrivs det att en anledning till att behålla relativt stora tomter är att det finns bättre förutsättningar att behålla viss naturmark och befintliga träd, därmed mer av nuvarande karaktär.

Under planprocessen ska värdefulla och karriärsfulla äldre träd, främst av sorten tallar identifieras, mätas in och bevaras. Detta säkerhetsställs i plankartan. Med stöd av kommunekologen ska värdefulla träd identifieras.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ändring av detaljplan för att kunna stycka av fastigheten i två delar. Ändringen av detaljplanen avser endast borttagande av bestämmelse om antal fastigheter och tillägg av bestämmelser för skydd av natur. Övriga planbestämmelser ska gälla men moderniseras så att de är förenliga med senaste Plan- och bygglagen.

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

Villkor för ett kommande planarbete

Följande villkor behöver uppfyllas i planarbetet:

Gällande bestämmelser om byggrätten ska behållas men moderniseras. Följande planbestämmelser ska förtydligas/ kompletteras:

- Utnyttjandegrad/ e1- största tillåtna byggnadsarea.
- Nockhöjd läggs till i plankarta. Idag regleras endast våningsantal. Den faktiska höjden är viktig att reglera så att byggnadens höjd inte dominerar över trädlinjen och byggnaden anpassas till befintlig topografi.

- Prickmark kan behöva utökas så att natur kan bevaras
- Minsta tillåtna fastighetstorlek läggs till i plankartan.
- Föreslagen fastighetsstorlek på 1300 m² och föreslagen fastighetsgräns behöver ses över och kan behöva ändras, så att den överensstämmer med områdesprinciperna för området Strand.
- Föreslagen bebyggelse ska reduceras då den upptar för stor byggnadsarea. Vidare utredning måste ske om hur våningsantal ska räknas så att detta rymms inom gällande planbestämmelser.
- Där marken inte redan är utfylld ska sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt. Byggnaden ska placeras naturligt i terrängen. Särskilt viktigt är bevarande av det berg som finns bakom föreslagen huvudbyggnad. Byggnadens anslutning mot berget måste studeras vidare.
- På fastigheten finns ett antal karaktärfulla tallar som ska bevaras. I planarbetet ska träden mätas in och skydd av dessa utredas.
- Angöring till fastigheterna måste kunna säkras med ny rättighet eller att infart kan dras inom allmän platsmark (NATUR) som ägs av kommunen.
- Fastighetsägaren ska i planarbetet kunna visa att tillfart, hantering av dagvatten och geotekniska förhållanden kan hanteras och lösas.
- På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två billuppställningsplatser anordnas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplanen för avstyckning under förutsättning att ovanstående frågor utreds vidare och kan lösas i planarbetet.

Planförfarande

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och kan tidigast vinna laga kraft kvartal 2 2019 under förutsättning att planarbetet inleds under kvartal 4 2018.

Tidsplan för planprovning

Beslut om planuppdrag och

Beslut om samråd

Laga kraft

MSU 21 november 2018

Kvartal 2 2019

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Undersökning av miljöpåverkan

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Riksintresset berörs inte då ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras.

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärdena överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra några negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förvaltningens ställningstagande

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planläggning för angivet syfte är lämpligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplanen för avstyckning under förutsättning att ovanstående frågor utreds vidare och kan lösas i planarbetet.