

Diarienummer

KSM-2018-1689

Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för Strand 1:556

- Stadsbyggnadsutskottet ger positivt planbesked för att pröva möjligheterna att ändra detaljplan för fastigheten Strand 1:556 för att ge möjlighet till avstyckning i två delar.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

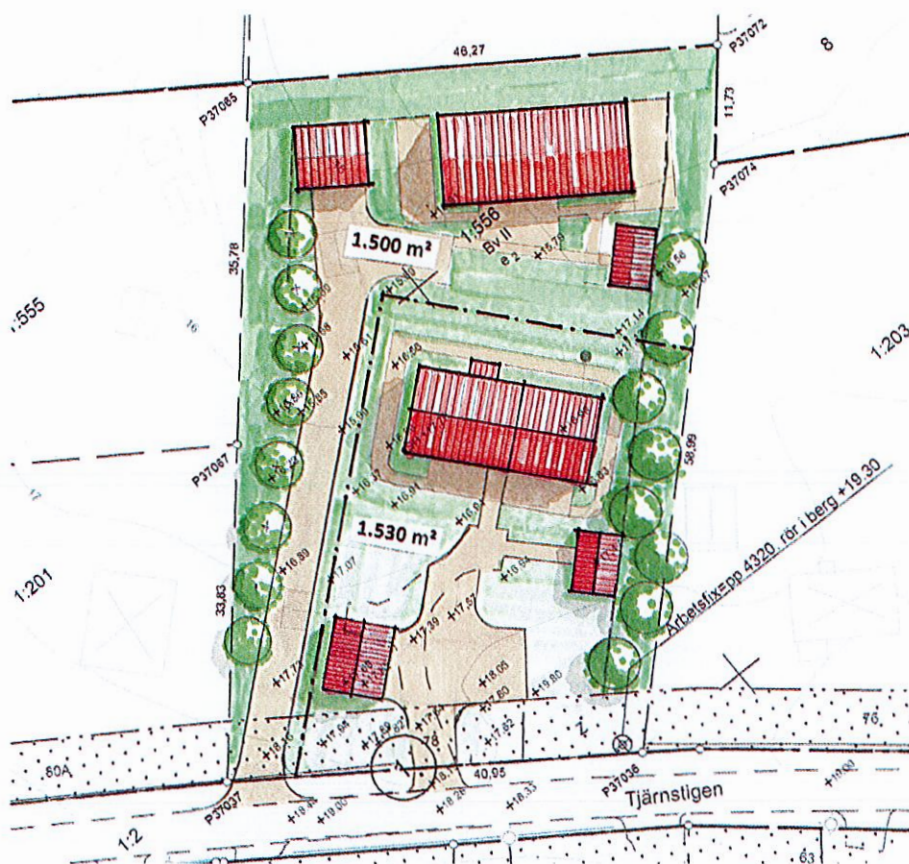
Upplysning

Avgift för planbesked: 18 000 (faktureras separat).

Ansökan

Fastighetsägaren ansökte om planbesked i oktober 2018. Fastigheten ligger på Tjärnstigen 78 i Tyresö Strand. Syftet är att kunna stycka av befintlig fastighet i två delar så att ytterligare ett enbostadshus kan byggas.

Fastigheten är 3039 kvm och innefattar idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. I fastighetsägarens förslag har man utgått från att fastigheten är 3030 och föreslagit en fastighet om 1500 kvm och en om 1530 kvm.



Fastighetsägarens förslag på styckning av Strand 1:556.

Gällande planer och riktlinjer

Fastigheten omfattas av detaljplan 321 - Mellersta Strandallén (Strand etapp 2) som vann laga kraft 12 juni 2003. Genomförandetiden är 15 år räknat ett år från det datum då beslutet att anta planen och fördelningen av gatukostnaden vunnit

laga kraft. Planuppdrag kan inte ges förrän genomförandetiden passerat, det vill säga 12 juni 2019. Fastigheten omfattas även av en fastighetsplan som säger att fastighetsstorleken på Strand 1:556 ska vara 3059 kvm.

I kommunens Översiktsplan är området markerat som medeltät bebyggelse. Fastigheten ligger ca 100 meter från område längs Strandallén markerat som tät bebyggelse. För Strand finns områdesprinciper som vägleder vid planändring för avstyckningar. De säger att en fastighet ska vara minst 3000 kvm för att vara aktuell att stycka och att de nya fastigheterna ska vara ca 1500 kvm vardera.

Platsens förutsättningar

Fastigheten har ca 160 meter till närmsta busshållplats med en ungefärlig turtäthet på 20 minuter i rusningstrafik. Busslinjer med tätare turer finns på Tyresövägen ca 850 meter från fastigheten. Vid Tyresövägen finns även infartsparkering. Service, förskola och skola finns vid Strandtorget ca 1500 meter från fastigheten. Området omfattas inte av några ekologiskt, socialt eller kulturhistoriskt känsliga områden eller riksintressen.

På fastigheten finns ett enbostadshus, ett växthus, en lekstuga och en bastutunna. Marken består enligt SGUs kartering av berg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. På fastigheten finns enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering två lågpunkter. Det har skett markarbeten och schaktning på fastigheten för att plana ut slänter. I samband med detta togs även en del träd ned. Förutom bebyggelsen består marken av en asfalterad parkering och uppgrävt mark med jord och stenkross. En del av stenkrossen kommer enligt fastighetsägaren från en grannfastighet. På fastighetens norra del finns berg i dagen, i nordöst finns en skogsdunge som hänger samman med växtlighet på grannfastigheten i öster.

Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten. Enligt fastighetsägaren finns problem med läckage från en grannfastighets avloppsledning. Fastighetsägaren har kontaktat kommunens VA-enhet angående detta.

Förvaltningens bedömning

Den föreslagna ändringen av detaljplan möjliggör för ytterligare bebyggelse i del av Tyresö Strand där förtätning är möjlig enligt kommunens översiktsplan.

Avstyckningen överensstämmer även med de politiskt beslutade områdesprinciperna om fastighetsstorlek vid avstyckning i Tyresö Strand. En fastighetsplan samt planbestämmelser om maximalt antal fastigheter hindrar fastigheten från att styckas av idag. Ändringen av detaljplanen innebär upphävande av fastighetsplanen samt borttagande av maximalt antal fastigheter för Strand 1:556. Istället införs ny planbestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek för Strand 1:556. Övriga planbestämmelser kommer fortsatt att gälla.

Föreslagen avstyckning av Strand 1:556 påverkar inga kulturhistoriskt eller socialt känsliga eller betydelsefulla miljöer. När det gäller ekologiska värden leder en förtätning till ytterligare hårdgjord yta och försämrad fördröjning och infiltration av dagvatten vilket kan påverka recipienten negativt om det inte dagvattnet tas omhand. I övrigt bedöms inga ekologiska värden påverkas.

Förutsättningar för att en planändring ska vara möjlig:

- Fastighetsägaren måste visa på åtgärder för att hantera dagvatten inom fastigheten så att det inte påverkar recipienten, bebyggelsen eller grannfastigheter.
- Ursprunget på de massor som nyligen förts till fastigheten behöver redovisas. När ursprunget lokaliserats kan bedömning om föroreningsrisk och vidare hantering göras.
- Infarterna som föreslås i fastighetsägarens ansökan behöver ses över för att fastställa att svänggraden vid infarterna är tillgänglig för utryckningsfordon.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer, under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs, att det är möjligt att ge positivt planbesked för att pröva möjligheterna för ändring av detaljplan för att stycka Strand 1:556 i två delar. Planarbetet kan bedrivas med förenklat förfarande och kan tidigast inledas under kvartal 3 2019.