

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Natasa Stankovic
Planarkitekt
08-57828282
natasa.stankovic@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-03-22

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2021-362. 214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Strand 1:467

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut i stadsbyggnadsutskottet

- Positiv planbesked ges för att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastighet Strand 1:467

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ny detaljplan för ytterligare en bostadsfastighet på Strand 1:467 förutsatt att de villkor som anges i tjänsteskrivelsen hanteras.

Fastighetsägare till Strand 1:467 på Backsippevägen ansökte om planbesked i mars 2021. Ansökan gäller att upprätta en ny detaljplan för att kunna stycka av fastigheten i två delar och att därmed möjliggöra en ny bostadsfastighet. Kommunen efterfrågade förtydligade och komplettering av underlaget, vilket sökande inkom med under april 2021.

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa. Planbesked bedöms ligga inom kategori 1 (enklare åtgärder): 13 858 kr.



Flygfoto över fastigheten som är markerad med blå färg.

Ansökan

Fastighetsägare till Strand 1:467 på Backsippevägen i kommunal Tyresö Strand ansökte om planbesked i mars 2021. Ansökan gäller att upprätta en ny detaljplan för att dela fastigheten i två delar för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet. Kommunen efterfrågade förtydligade och komplettering av underlaget, vilket sökande inkom med under april 2021.

Platsens förutsättningar

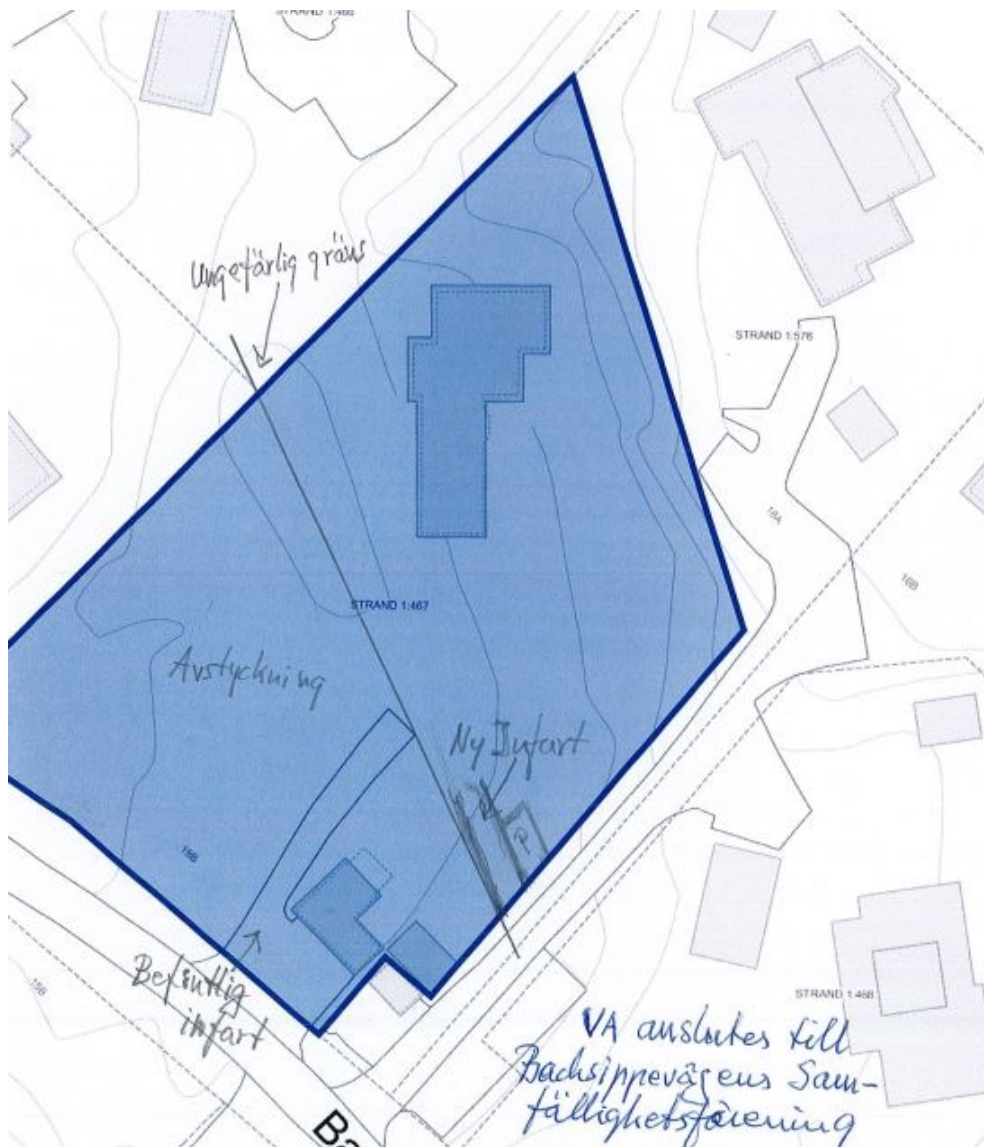
Fastigheten Strand 1:467 ligger cirka 250 meter från Erstaviken, cirka 1 kilometer från busshållplats och cirka 1,5 kilometer från Alby naturreservat.

Fastigheten är idag bebyggd med villabebyggelse. Även omgivande bebyggelse i området utgörs av villabebyggelse, vanligen i 1 – 2 våningar. Fastigheten Strand 1:467 är 3 000 kvadratmeter och privatägd. Fastigheten angörs via Backsippevägen och ansluts också till Backsippevägens samfällighetsförenings gemensamhetsanläggningar för VA. Fastigheten är relativt plan i den föreslagna delen för avstyckning, men ligger högt, cirka 67 meter över havet. I norra delen av fastigheten där befintligt hus ligger sluttar marken ner mot fastighetens gräns.

Marken består av urberg. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Förslaget

Förslaget för fastigheten är att den delas i två delar. Inom södra delen av fastigheten föreslås att uppföras en ny villa. Norra delen av fastigheten föreslås angöras via väg som tillhör fastigheten Strand 1:576. Angöring föreslås ske via gemensamhetsanläggningar för väg. Det föreslås att VA för den södra delen av fastigheten anslutas till Backsippevägens samfällighetsförenings gemensamhetsanläggningar.



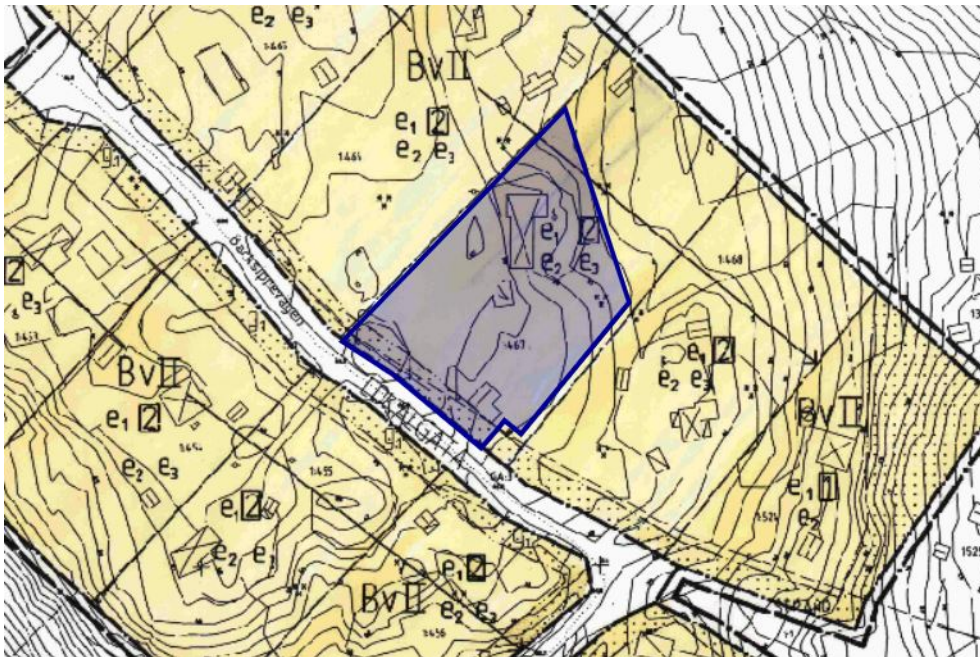
Skiss över förslaget.

Översiktsplan och riksintressen

Tyresö kommuns översiktsplan anger planområdet som medeltät bostadsbebyggelse, vilket möjliggör kompletteringsbebyggelse inom området. Utifrån denna bedömning är planförslaget förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

För fastigheten Strand 1:467 gäller aktuell detaljplan, nr 318:



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 318. Fastigheten Strand 1: 463 är markerad med blå färg.

- Detaljplan vid Backsippevägen, område för villabebyggelse inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 2002-12-05.
- Markanvändningen är reglerat för (Bv) Bostäder, friliggande villor med verksamheter som inte är störande för omgivningen, (e1(2)) Största antal fastigheter, (e2) På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Om huvudbyggnaden uppförs i en våning får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 200 kvm eller 1/7 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvm. Om huvudbyggnad uppförs i två våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara 160 kvm eller 1/10 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvm, (e3) minsta tomtstorlek är 1500 kvm, (II) Byggnad får uppföras i högst två våningar, vind får ej inredas. Om byggnad uppförs i en våning får

vind inredas. Byggnader skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Fristående uthus får uppföras endast i en våning och inte till större byggnadshöjd än 2,5 meter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 meter. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Finns det en fastighetsplan?

För fastigheten Strand 1:467 finns ingen fastighetsplan.

Områdesprincip

Inom Tyresö kommun finns det principer om avstyckning som reglerar fastigheternas storlek inom specifika områden. Kommunstyrelsens planberedning beslutade 2006-01-25 om principer för avstyckningar i Strand. Fastighetsstorlek efter avstyckning ska vara cirka 1 500 kvm. Strand 1:467 är 3000 kvadratmeter vilket skulle möjliggöra två fastigheter i enlighet med områdesprinciperna.

Prövning av barnets bästa

Planen omfattar endast kvartersmark som ska planläggas för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet varför någon prövning av barnets bästa inte planeras genomföras. En prövning av barnets bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning under villkor att de förutsättningar som anges i planbeskedet följs och föreslår ett positivt planbesked.

Föreslagen fastighetsstorlek överensstämmer med områdesprincipen för Strand samt med kommunens översiktsplan.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna
- genomförande frågor behöver studeras och säkerställas
- bebyggelsen ska anpassas till terrängen, sprängning och schaktning ska undvikas.
- dagvattenhantering utreds och säkerställs
- lämplig placering för ledningar behöver studeras och säkerställas
- Då planområdet ligger på en höjd är det extra viktigt att under planarbetet bevaka så att trädtoppslinjen inte påverkas.

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och beräknas tidigast kunna antas under kvartal 4 2022.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Ansökan om planbesked bekostas av sökande enligt taxa.