

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-02-29

1 (2)

Utskottet för miljö- och samhällsbyggnad
2011 KSM 0486

Beslut om planuppdrag och samråd för Bergaliden 6 och Bergaliden 7.

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Bergaliden 6 och Bergaliden 7. I uppdraget ska samråd ingå. Detaljplanen ska tas fram med enkelt planförfarande.


Sara Kopparberg
Planchef


Åke Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning

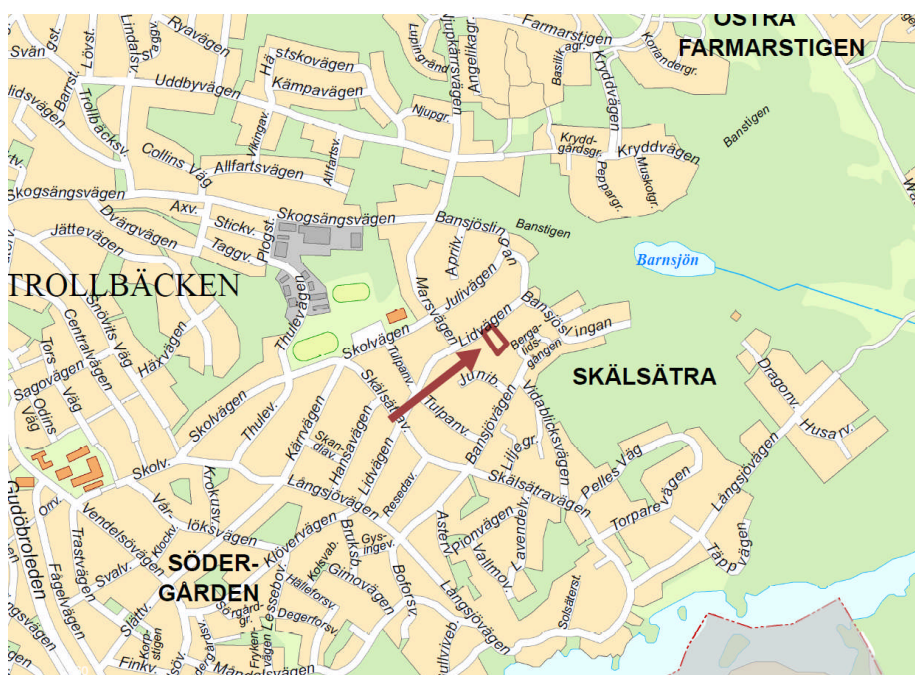
Ägaren till fastigheten Bergaliden 7 i Trollbäcken inkom till kommunen i december 2011 med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att fastigheten är lämplig att stycka förutsatt att en samordning av uppfartsväg kan ske med grannfastigheten, Bergaliden 6. Fastighetsägaren till Bergaliden 6 har ställt sig positiv till att ingå i detaljplanen. Detaljplanen innebär således att sammanlagt fyra fastigheter kan tillskapas från de två befintliga, Bergaliden 6 och 7.

tyresö kommun



Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Bergaliden 7 i Trollbäcken inkom till kommunen i december 2011 med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka fastigheten. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att fastigheten är lämplig att stycka förutsatt att en samordning av uppfartsväg kan ske med grannfastigheten, Bergaliden 6. Fastighetsägaren till Bergaliden 6 har ställt sig positiv till att ingå i detaljplanen. Detaljplanen innebär således att sammanlagt fyra fastigheter kan tillskapas från de två befintliga, Bergaliden 6 och 7.



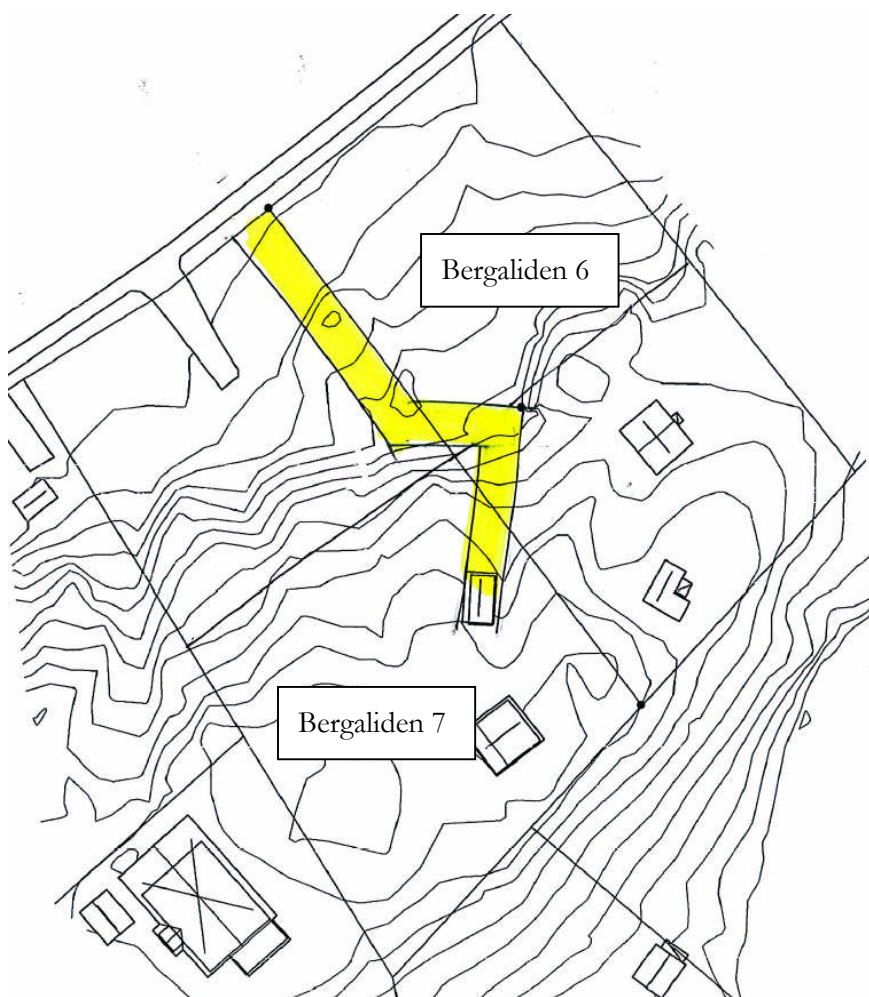
De båda fastigheterna ligger i Skälsätra, Trollbäcken.

För fastigheten gäller detaljplan för Skälsätraområdet etapp 2, norra delen (nr. 225) som vann laga kraft 1989-12-21. Genomförandetiden för planen har gått ut vilket innebär att det är möjligt att upprätta en ny detaljplan för området. I den fastighetsplan för del av kvarteret Bergaliden (laga kraft 1989-12-21), som togs fram i samband med detaljplanplanen, är kravet på minsta fastighetsstorlek 900 kvm. Bergaliden 7 har en area om 2497 kvm och Bergaliden 6 en area om 2102 kvm, vilket innebär att fastigheternas storlek inte utgör något hinder för en styckning.



Flygbilden visar de båda fastigheterna, deras karaktär och relation till intilliggande bebyggelse. Bilden är tagen från nordväst.

I befintlig detaljplan är fastigheterna till stora delar belagd med byggnadsförbud (prickmark), vilket innebär att de inte går att stycka i dagsläget. Anledningen till att fastigheterna belades med byggnadsförbud i gällande detaljplan har troligtvis att göra med att de är relativt kuperade vilket gör området komplicerat att bebygga. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att en förutsättning för att möjliggöra en styckning och upphäva det byggnadsförbud som finns inom fastigheten Bergaliden 7 är det går att samordna en uppfartsväg med grannfastigheten, Bergaliden 6. Detta innebär att Bergaliden 6 kommer att behöva ingå i en ny detaljplan. En samordning av uppfarter skulle innebära att den fysiska inverkan på fastigheterna, sett till sprängning och utfyllnad, skulle reduceras.



Bilden visar de höjdförhållanden som råder inom fastigheten med omnejd. Den gulmarkerade området visar hur en samordning av uppfart till Bergaliden 7 och Bergaliden 6 kan samordnas för att möjliggöra en styckning. Sträckningen är ungefärlig.

Slutsats

Fastigheten Bergaliden 7 verkar vid en första översiktlig bedömning vara möjlig att stycka om möjligheten finns att samordna uppfart till fastighetens övre del (dvs. i söder) med fastigheten Bergaliden 6. Detaljplanen kommer därför att omfatta båda fastigheterna. Gatukostnader kan inte tas ut i efterhand för de nya fastigheterna. Fastighetsägaren står för alla kostnader för planarbetet. Planarbetet kan bedrivas med enkelt förfarande och planen bedöms kunna vinna laga kraft tidigast under 2012 om planarbetet påbörjas strax efter miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut.