

Tyresö kommun

START - PM
2013-07-08
1 (5)

Kent Wiklund
Planarkitekt

Diarienummer 2013KSM0329

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för ny detaljplan för Kumla 136:35 Borgvägen 5A, Tyresö kommun, Stockholms län

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Kumla 136:35, för att möjliggöra en styckning av fastigheten. Planarbetet sker med enkelt förfarande. I planuppdraget ingår samråd.

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. En miljöbedömning med MKB bedöms därför inte behöva upprättas i samband med planprocessen.

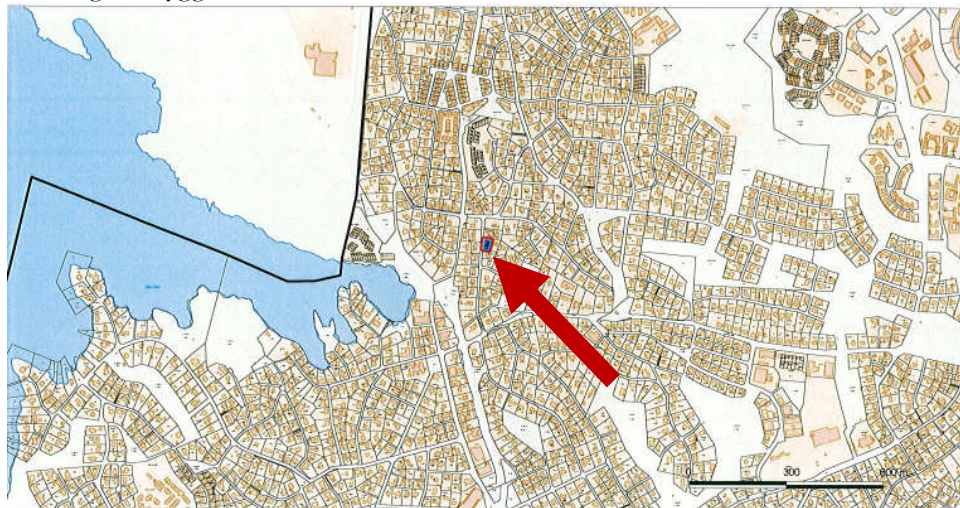
Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef

Sara Kopparberg
Avdelningschef Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Kumla 136:35 i Trollbäcken inkom i april 2013 med en förfrågan till kommunen om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en delning av fastigheten som idag är bebyggd med ett parhus.

Förvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för delning av fastigheten då den redan hyser två bostäder och att åtgärden har stöd i översiktsplanen som främjar förtätning av den befintliga bebyggelsen.

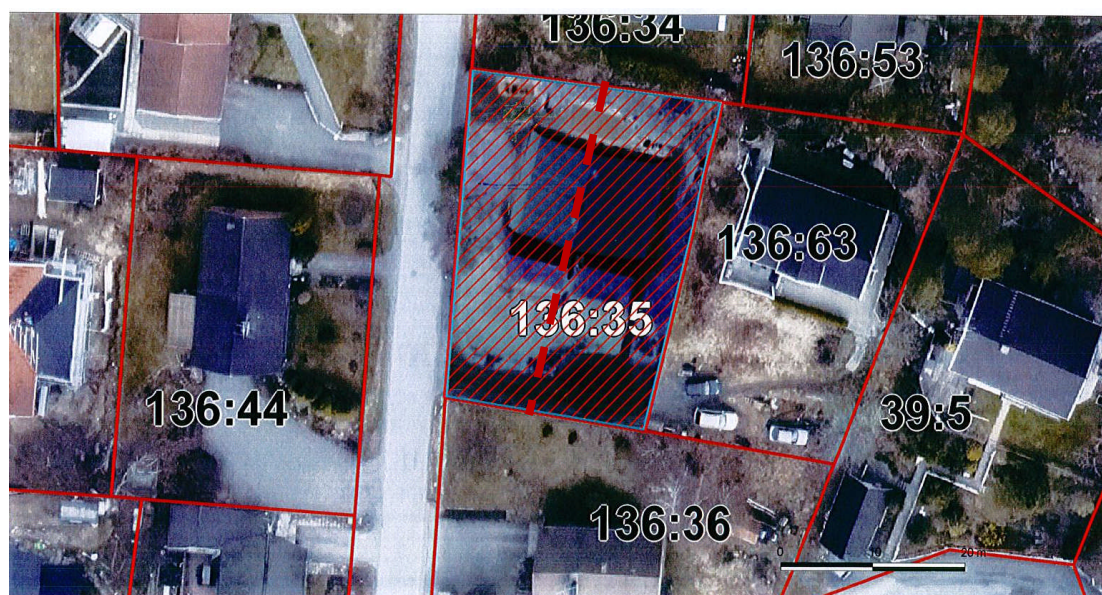


Fastighetens läge

Fastigheten omfattas av ett § 113 förordnande och frågan behöver utredas i samråd med Länsstyrelsen i samband med planarbete. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att planenheten får ett planuppdrag och att förslaget tas till samråd.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Kumla 136:35 på Borgvägen 5A i Trollbäcken inkom till kommunen i april 2013 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en delning av fastigheten som idag är bebyggd med ett parhus om ca 140 m² BYA. Fastigheten är idag 849 m².



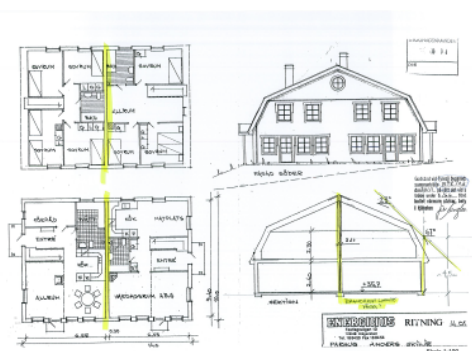
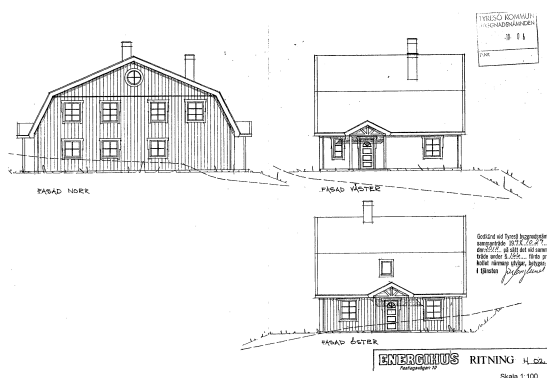
Kumla 136:35, ansökan om planbesked med möjligheter till styckning.

Gällande plan Del av Kumla Trädgårdsstad Skogsäng m.m. (DP nr 65) - vann laga kraft: 1954-06-12. Planen (BFI v) medger bostadsändamål i högst två lägenheter fördelat på en våning. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter och minsta tillåtna tomtstorlek är 900 m². Vind får inredas.



Dp 65 (från 1955).

Bygglov meddelades 1998 för en villabyggnad i ett- och ett halvt plan med mansardtak och två lägenheter med separata ingångar.



Bygglovritningar från 1998.

Genomförandetiden för planen har gått ut, vilket innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området. I översiktsplanen anges att kommunen vill skapa förutsättning för mindre förtätningar med bostäder där det är lämpligt och att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet.

Gatukostnader kan inte tas ut i efterhand för den nya fastigheten. Kostnaden för planarbetet kommer att debiteras fastighetsägaren.

Grannfastigheten Kumla 136:63 har belastande servitut på fastigheten.

Fastigheten omfattas av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen, BL.

Slutsats

Fastigheten ligger ca 200 meter från Gudöbroleden. Bullernivåerna är måttliga och bedöms inte överstiga gränsvärdena.

Förvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för delning av fastigheten då den redan hyser två bostäder och då översiktsplanen främjar förtätning med bebyggelse som saknas i området. Det bedöms möjligt att anordna parkeringsplatser för bägge tillkommande fastigheterna vid en eventuell styckning. Den ena befintliga biluppställningsplatsen är i dag delvis på befintlig prickmark mot Borgvägen och den andra är på den egna fastigheten vid sidan om skaftvägen. Annan parkering bedöms inte möjlig.



Fastigheten från söder, respektive väster.

Den ena bostadsentrén nås idag via en trappa och med en höjdskillnad på 3-4 meter från parkeringsplatsen vid skaftvägen. En förutsättning för planens genomförande är b.l.a. att fastighetsägaren kan visa på att det är möjligt att ordna tillgängligheten separat, med hänsyn till en eventuell styckning. Marken i slänten kan då behöva att delvis schacktas/utjämnas för att även rullstolsburna ska ha möjlighet att ta sig till entrén.

Plats för garage är svårt att ordna med hänsyn till terräng och prickmark.

Byggnaden är idag enligt beräkningsprinciperna en tvåvåningsbyggnad och en framtida plan måste därmed innefatta möjlighet att bygga i två våningar.

Fastigheten omfattas av förordnande enligt § 113 Byggnadslagen. Planenhetens bedömning är att området är avsatt som kvartersmark och att planändringen därför inte kommer att påverkas. Frågan behöver dock utredas i samråd med Länsstyrelsen i samband med planarbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen ser sammantaget, positivt på att göra en ny detaljplan för Kumla 136:35 och möjliggöra en styckning av fastigheten. Beslut om samråd bör tas.

Markägarförhållanden:

Fastigheten är i privat ägo.

Planförfarande:

Detaljplanen berör inga allmänna intressen och kan därför tas fram med enkelt planförfarande.

Tidplan:

Planarbete inklusive samråd sker under 3:e kvartalet 2013. Antagande beräknas ske under 4:e kvartalet 2013.

Projektgrupp:

Planenheten: Kent Wiklund
Mark och exploatering: Björn Edén

Byggherre:

Fastigheten är redan bebyggd.

Behovsbedömning

Planändringen syftar till att tillåta en mindre fastighetsstorlek och ett ökat antal våningar, två istället för en. Detta innebär en mindre karaktärsförändring, vilket motiveras med de vinster som en ökad variation av bebyggelsebeståndet och effektiviserat markutnyttjande anses medföra. Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Slutsats

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Kumla 136:35, för att möjliggöra en styckning av fastigheten. Planarbetet sker med enkelt förfarande. Kommunstyrelsen föreslås av planenheten att detaljplanen skall tas till samråd.