

Tyresö kommun

PLANBESKED

2015-02-24

1 (6)

Heléne Hallberg
Planchef

Diarienummer
2014 KSM 1030

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

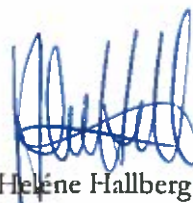
Planbesked för fastigheten Tyresö 1:334

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser på att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för Tyresö 1:334 för att möjliggöra styckning av fastigheten.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:334 på Tranmyravägen 19 i Tyresö Strand inkom till kommunen i november 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för att möjliggöra styckning av fastighetens sydvästra del. Förutsättning för bedömningen är att befintlig tillfart till den angränsande fastigheten Tyresö 1:333 kan nyttjas.

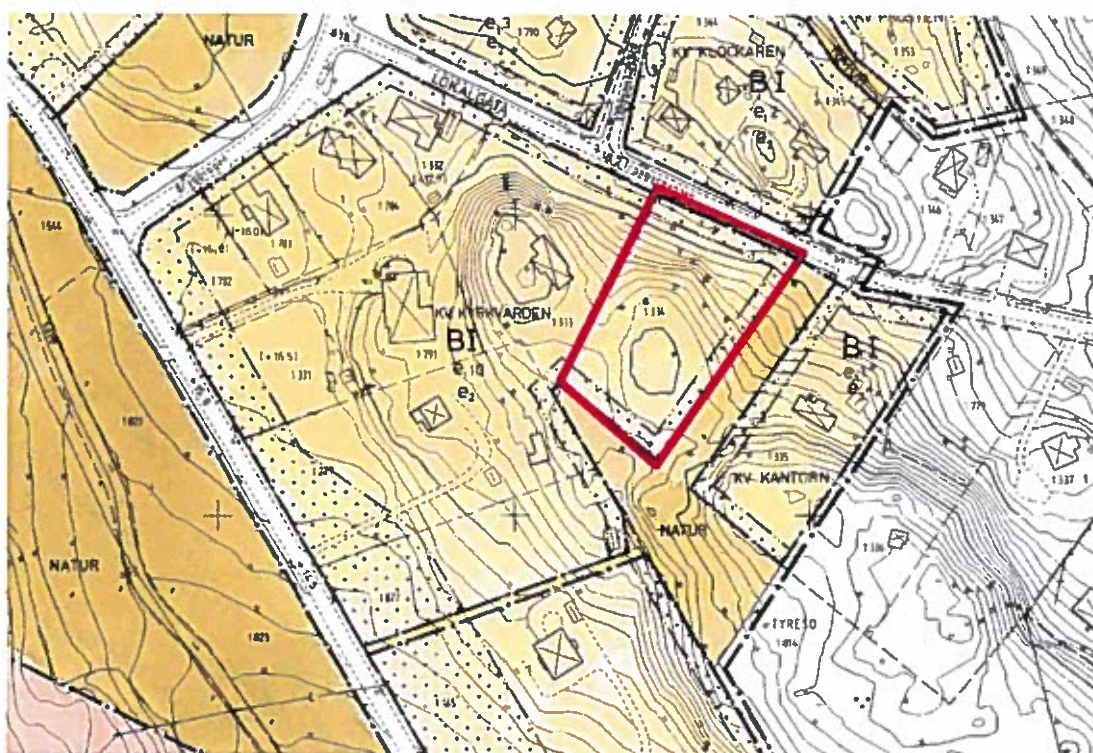


Fastigheten markerad med blått i karta.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:334 på Tranmyravägen i Tyresö Strand inkom till kommunen i november 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

För fastigheten gäller detaljplan 304 för "Område vid Tjärnstigen", som vann laga kraft 1999-10-07. Detaljplanens genomförandetid är 15 år och har således löpt ut, vilket möjliggör för en planändring. För fastigheten gäller även fastighetsplan för Kv. Kyrkvärden, laga kraft 1997-06-05. Fastighetsplanen reglerar att fastigheten inte får styckas.



Utsnitt från gällande detaljplan 304. Aktuell fastighet är markerad med rött.

Fastigheten är 3549 kvm och har stora höjdskillnader på över 10 meter. Befintlig bebyggelse är placerad centralt på fastigheten, mitt i den branta sluttningen ner mot Tranmyravägen i norr. Fastighetens sydvästra del utgörs av en höjdrygg med berg i dagen. Uppe på höjdryggen finns den befintliga bostadens vistelseyta som utgörs av en gräsmatta, tre större ekar samt en del yngre lövträd.

Fastigheten gränsar i öster och söder till ett allmänt naturområde. Genom naturområdet finns ett allmänt stråk som frekvent används, särskilt av barn som går i Strandskolan.

Bort från fastigheten sluttar det ner mot sydväst och Kryddvägen. Området kring Kryddvägen är kulturhistoriskt värdefullt med hänsyn till det öppna landskapets sammanhang med riskintresset för Tyresö slott. Den uppvuxna vegetationen på bostadstomterna mot Kryddvägen och det allmänna naturområdet döljer till störts del bebyggelsen på fastigheterna längs Tranmyravägen.

I väster gränsar fastigheten till en annan privat fastighet. Grannfastighetens tillfart sträcker sig intill och även in över aktuell fastighet. För den del av tillfarten som ligger på Tyresö 1:334 finns servitut. Granntomtens tillfart landar i en parkeringsyta på en liten platta intill höjdryggen. Parkeringsytan angränsar även den till Tyresö 1:334. Tyresö 1:334 angör sin fastighet längs i nordost från Tranmyravägen, intill det allmänna naturstråket.



Flygfoto över Tyresö 1:334



Snedflygfoto från norr över Tyresö 1:334 med omgivning. Fastighetgränsen är ungefärlig.



Snedflygfoto från söder över Tyresö 1:334. Fastighetgränsen är ungefärlig.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för att möjliggöra styckning av fastighetens sydvästra del och upphäva fastighetsplanen som fastighetsindelingsbestämmelse. Förutsättning för bedömningen är att befintlig tillfart till den angränsande fastigheten Tyresö 1:333 kan nyttjas.

Förutsättningar för planändring samt att utreda vidare och reglera vid planändring:

- Endast fastighetens högre belägna sydvästra del bedöms kunna vara lämplig att stycka. Exakt fastighetsindelning behöver studeras vidare och regleras under planarbetet.
- Fastighetsägarna inför planarbetet kan visa på och säkerställa att tillfart kan samordnas med grannfastigheten Tyresö 1:333. Detta då det inte är möjligt att anordna egen tillfart i nordost till ny fastighet utan negativ påverkan på landskapsbilden och det allmänna NATUR-område som gränsar till fastigheten.
- Det är viktigt att säkerställa att den nya fastigheten får en tillräckligt stor och väldisponerad yta som möjliggör för uppförande av ny bebyggelse med erforderligt avstånd till befintlig bebyggelse, angränsande fastigheter och NATUR-området. Exploateringsgraden bör följa nivån i gällande detaljplan.
- Byggrätterna anpassas till de stora nivåkillnaderna och omgivande natur så att värdefull natur kan skyddas och bevaras. Detta är särskilt viktigt med hänsyn till höjdförhållandena så att framtida bebyggelse inom ny fastighet inte negativt påverkar kulturmiljövärdena kring Tjärnstigen.
- Markarbeten regleras i detaljplanen då de kommer att krävas.
- Fastighetsägarna inför planarbetet kan visa på att hantering av dagvatten, anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet samt parkering kan anordnas.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna antas under fjärde kvartalet 2015 om planarbetet påbörjas under andra kvartalet 2015.