

Tyresö kommun

Heléne Hallberg  
planchef

PLANBESKED

2015-11-16

1 (3)

Diarienummer

2015KSM0622

Miljö- och samhällsbyggnads-  
utskottet

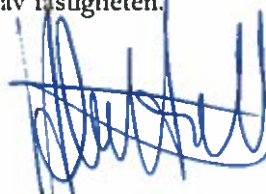
## Planbesked för Tyresö 1:295, Strand

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott bedömer att det inte är lämpligt att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Tyresö 1:295 på Apelvägen 13 i Strand för att möjliggöra styckning av fastigheten.



Ake Skoglund  
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg  
planchef

### Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:295 på Apelvägen 13 i Strand inkom till kommunen i september 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny plan för att möjliggöra styckning av fastigheten. Detta med hänsyn till de stora nivåskillnaderna. Dessutom uppfylls inte kommunens riktlinjer för minsta fastighetsstorlek om 3000 kvm för styckning i Strand då fastigheten endast är 2935 kvm.





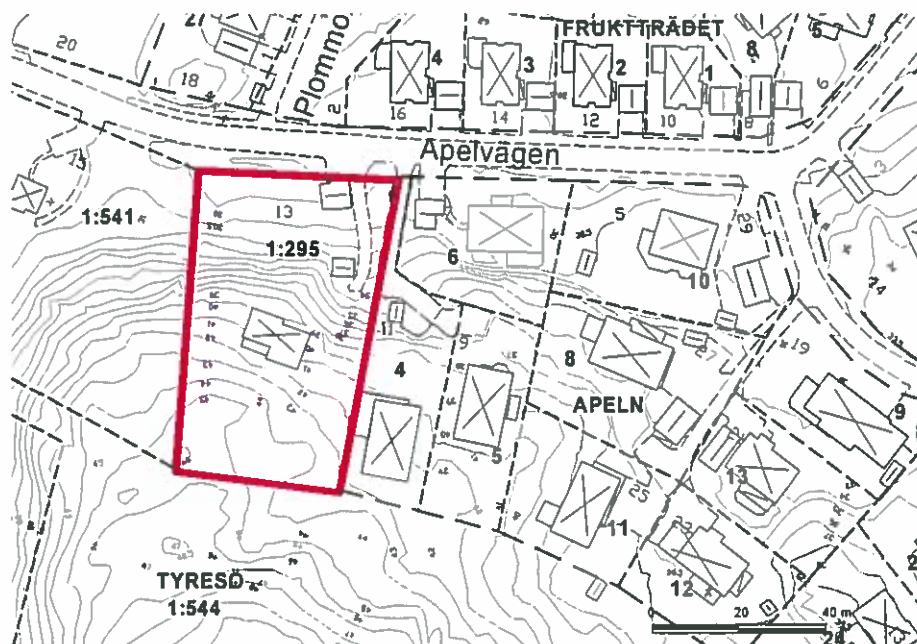
### Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:295 på Apelvågen 13 i Strand inkom i september 2015 med en ansökan om planbesked för att möjliggöra styckning av fastigheten. Syftet var att möjliggöra ändring av detaljplanen för att kunna stycka fastigheten i två delar och tillskapa ytterligare en bostad. I dag möjliggör inte gällande detaljplan och fastighetsplan att fastigheten delas, men genomförandetiden för planerna har gått ut. Fastigheten är 2935 kvm stor och delvis mycket kuperad. Fastigheten har en lägre och en högra belägen något planare nivå. Det befintliga huset, som ligger på den högre nivån, har ingen tillfart utan nås via trappor från den lägre belägna parkeringen.

Kommunstyrelsen planberedning (numera MSU) tog under början av 2006 fram riktlinjer för hur förfrågningar om ändringar av detaljplaner i Strand skulle hanteras när genomförandetiden för gällande planer gått ut. Dessa säger bl.a. att en fastighet måste vara minst 3000 kvm stor för att styckas och på andra sätt vara lämplig. Det ska exempelvis gå att anordna en tillfart till den bebyggelse som en styckning medger. Varje ansökan kommer att prövas separat. Gatukostnader kan inte tas ut i efterhand för den nya fastigheten. Fastighetsägaren får dock stå för alla kostnader för planarbetet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att fastighetens topografi gör att det är svårt att, utan för stora ingrepp, nå den övre delen av fastigheten med en tillfartsväg. Fastighetägaren anger att möjlighet finns att använda granfastighetens redan befintliga tillfart för att minska behovet av markingrepp. Den befintliga tillfarten på grannfastigheten angör dock inte hela vägen upp till den övre nivån. Detta innebär att möjligheten att nyttja intilliggande tillfartsväg inte löser problematiken utan att för stor ingrepp fortfarande skulle krävas för att nå den övre nivån. Fastighetens nedre plåtå har dessutom en mycket begränsad yta där det är svårt att inrymma en fullstor byggrätt med hänsyn till fastighetens nivåskillnader.

Ansökan om planbesked för den aktuella fastigheten har en gång tidigare lämnats in till kommunen under 2011. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade då om ett negativt planbesked med hänsyn till fastighetens topografi och storlek.



### Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny plan för att möjliggöra styckning och tillkapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten med hänsyn till fastighetens topografi. Dessutom uppfylls inte kommunens riktlinjer för minsta fastighetsstorlek om 3000 kvm för styckning i Strand då fastigheten endast är 2935 kvm.