

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

PLANBESKED

2016-01-11

1 (10)

Diarienummer

2015KSM0779.214

Planbesked för fastigheten Tyresö 1:537, Tjärnstigen 4, 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 1:537 för att möjliggöra styckning av fastigheten.



Sara Köpparberg
stadsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:537 på Tjärnstigen 4 inkom till kommunen i oktober 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 tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten. Detta eftersom fastigheten är belägen inom ett kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde samt berörs av höga nivåer av buller från trafiken på Tyresövägen.



Fastighetens läge i kommunen vid Tyresövägen och Tjärnstigen.

Beskrivning av ärendet

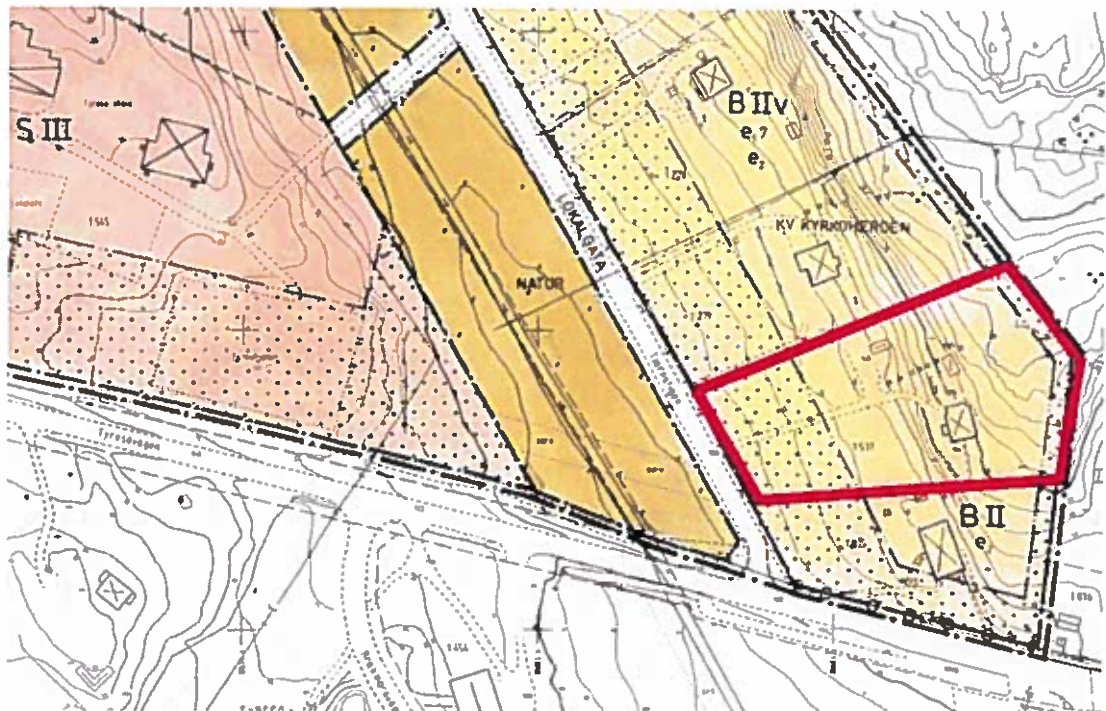
Ägaren till fastigheten Tyresö 1:537 på Tjärnstigen 4 inkom till kommunen i oktober 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att göra det möjligt att stycka fastigheten i två delar och möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet. Fastigheten är 6570 kvm stor.

Sökanden har tidigare, maj 2014, ansökt om planbesked för att stycka fastigheten. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 11 juni 2014 om ett negativt planbesked med hänsyn till områdets kulturmiljövärden och trafikbullerstörningar från Tyresövägen. Se bilaga 1 för det tidigare planbeskedet från maj 2014.

För fastigheten gäller detaljplan 304 för område vid Tjärnstigen, som vann laga kraft 1999-10-07. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för del av kvarteret Kyrkoherden som vann laga kraft 1998-05-22. Genomförandetiden för fastighetsplanen har löpt ut. Genomförandetiden för detaljplanen kommer att löpa ut 2014-10-07 vilket innebär att det då skulle vara möjligt att göra en ny detaljplan för området.



Aktuell fastighet Tyresö 1:537 markerad med gul pil.



Utsnitt från gällande detaljplan 304.

Både detaljplan och fastighetsplan reglerar att det inom aktuell fastighets område maximalt får finnas sju fastigheter. Då det redan finns sju fastigheter är det inte möjligt att stycka av ytterligare fastigheter i enlighet med de gällande planerna.

Den nya ansökan om planbesked skiljer sig från den tidigare då ansökan nu avser att stycka fastigheten i två delar istället för tre. Planbeskedet som beslutades av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden i juni 2014 utredde dock även möjligheterna att stycka fastigheten i både två och tre delar och bedömningen gjordes då att fastigheten inte var lämplig att styckas i varken två eller tre delar.

Den nya ansökan skiljer sig även genom att framföra motiv för varför fastigheten ändock skulle vara lämplig att stycka med hänsyn till kommunens bedömning av de kulturhistoriska värdena och bullernivåerna från Tyresövägen. Sökanden framför att fastighetens kulturmiljövärden skulle kunna bevaras genom att ordna gemensam tillfart till båda fastigheterna och placera det tillkommande bostadshuset i samma bebyggelselinje som övrig bebyggelse i kvarteret. Anpassning till platsens topografi skulle ske genom val av hustyp för att minimera markarbeten.



Föreslagen styckning och placering av nytt bostadshus.

Gällande bullernivåerna anger sökanden, baserat på kommunens övergripande bullerkartläggning från 2005, att de rekommenderade ljudnivåerna kan klaras för den tillkommande fastigheten vid fasad och genom att anordna uteplats nordost om det nya boningshuset.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att förutsättningarna eller förhållandena för lämpligheten att stycka fastigheten Tyresö 1:537 inte har förändrats sedan maj 2015. Områdets kulturhistoriska värden som beskrevs i det tidigare planbeskedet har

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelseområdet kring Tjärnstigen är av kulturhistoriskt värde för områdets speciella karaktär i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (SFS 201:900). Området kring Tjärnstigen har även uppmärksammas som i den översiktliga kulturmiljöutredning som är ett underlag i arbetet med att upprätta en ny översiktsplan för hela kommunen. De kulturhistoriska värdena innebär även att de bygglovsbefriade åtgärder som anges i lagförslaget ”Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov” inte bedöms bli tillämpliga inom bebyggelseområdet om lagförslaget träder i kraft den 2 juli 2014.

I kulturmiljöutredningen anges att ”Tjärnstigen har ett samhällshistoriskt värde ur ett lokalhistoriskt perspektiv. Här, i anslutning till Tyresös gamla centrum, ligger under några årtionden på 1900-talet prästbostaden och postcentralen. Villaträdgårdarna med gräsmatta och fruktträd, de många storvuxna lövträden och inslag av tall, byggnadernas placering i sluttningen och det öppna gårdet utgör värdebärande delar i kulturmiljön med främst miljöskapande kvaliteter. Det öppna gårdet var en del av den gamla odlingsmarken i anslutning till slottet. Dessa marker brukas fortfarande till delar och är en del av slottets kulturmiljö och har stora kulturhistoriska värden.”

Tyresö slott är av riksintresse för kulturmiljövård i enlighet med 3 kap. 6 § miljöbalken (SFS 1998:808). Sambandet till Tyresö slott är som tydligast i de södra delarna av Tjärnstigen där också det geografiska avståndet är som kortast.

Mer ingående gör de kulturhistoriska värdena att det inte är lämpligt att stycka fastigheten på ett sådant sätt att bebyggelsestrukturen förändras, som t.ex. om byggnadernas placering mellan dalgång och bergryggen skulle brytas. Fastigheten är därför inte lämplig att stycka i nord-sydlig riktning.



Byggnadernas placering mellan dalgången och bergryggen markerad med orange prickad linje.

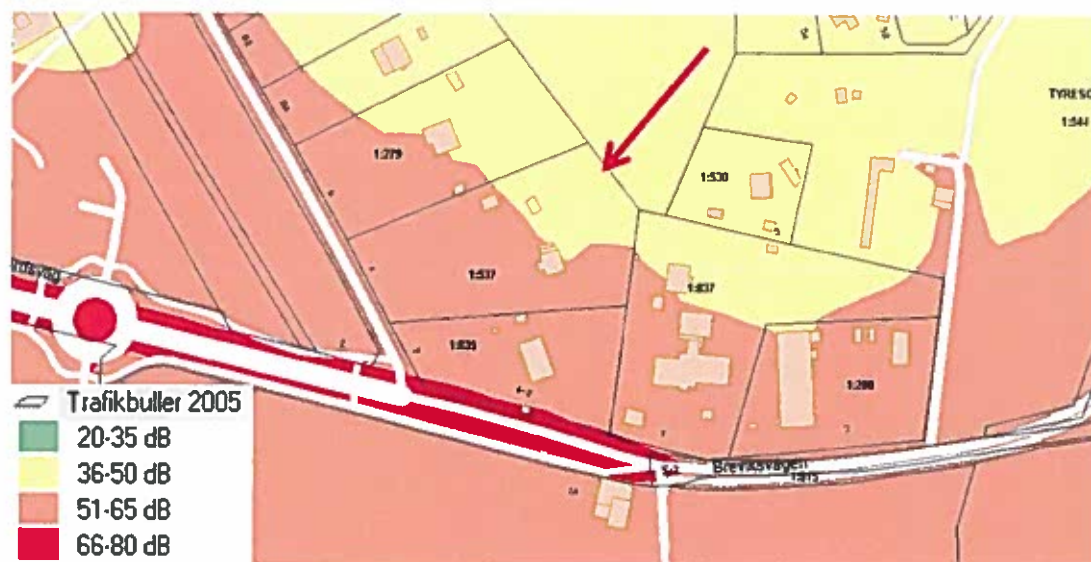
Vid en styckning i öst-västlig riktning, så som föreslås av sökanden, skulle bebyggelsestrukturen vara lättare att bibehålla i större utsträckning. Dock skulle en sådan styckning möjliggöra för betydligt fler byggnader (till varje bostadsfastighet ges byggrätt att förutom bostadsbyggnad även uppföra garage/carport och uthus) vilka skulle vara mycket svåra att placera in i bebyggelselinjen. Detta med anledning av hur smala och långsträckt fastigheterna skulle bli. Fler bostadsfastigheter skulle även medföra mindre kontakt mellan dalgången och bergryggen då större hårdgjorda ytor då de visuella sambanden riskeras att byggas för. Fastigheten är därför inte heller lämplig att styckas i öst-västlig riktning.

Trafikbuller från Tyresövägen

Fastigheten ligger i anslutning till Tyresövägen. Enligt kommunens översiktliga trafikbullerutredning redovisas höga ljudnivåer långt in på fastigheten. Då trafikbullerkarteringen är framtagen 2005 har trafiken sedan dess ökat. Detta innebär att bullerkarteringen med största sannolikhet redovisar för låga bullernivåer och att bullernivåerna nu är högre än vad som redovisas. För tillfället pågår därför arbete med att ta fram en ny övergripande trafikbullerkartering för hela kommunen som beräknas bli klar till sommaren 2016.

Sedan den 1 juni 2015 gäller dessutom en ny förordning för trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den nya förordningen reglerar att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.



Kartan ovan redovisar trafikbullernivåerna i anslutning till Tyresövägen. Den röda pilen markerar den aktuella fastigheten.

Tyresö kommun arbetar för att uppnå en god bebyggd miljö och har som princip att riktvärdena ska klaras inom hela fastigheten för ny villabebyggelse. Ur ett bullerperspektiv skulle fastigheten därför endast den nordostligaste delen av fastigheten kunna vara lämplig för avstyckning. En sådan avstyckning skulle dock vara olämplig med hänsyn till kulturmiljövärdena.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny plan för att möjliggöra styckning och tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten Tyresö 1:537.

Tyresö kommun

PLANBESKED

2014-05-30

1 (8)

Heléne Hallberg
planchef

Diarienummer

2014KSM0433

Planbesked för fastigheten Tyresö 1:537, Tjärnstigen 4

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott bedömer att det inte är lämpligt att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Tyresö 1:537 för att möjliggöra styckning av fastigheten.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:537 på Tjärnstigen 4 inkom till kommunen i maj 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i tre delar.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny plan för att till skapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten. Detta eftersom fastigheten är belägen inom ett kulturhistoriskt värdefullt bebyggelseområde samt berörs av höra nivåer av buller från trafiken på Tyresövägen.



Fastighetens läge i kommunen vid Tyresörögen och Tjärnstigen.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:537 på Tjärnstigen 4 inkom till kommunen i maj 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i tre delar. Fastigheten är 6570 kvm stor.

För fastigheten gäller detaljplan 304 för område vid Tjärnstigen, som vann laga kraft 1999-10-07. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för del av kvarteret Kyrkoherden som vann laga kraft 1998-05-22. Genomförandetiden för fastighetsplanen har löpt ut. Genomförandetiden för detaljplanen kommer att löpa ut 2014-10-07 vilket innebär att det då skulle vara möjligt att göra en ny detaljplan för området.



Aktuell fastighet Tyresö 1:537 markerad med röd linje.



Aktuell fastighet Tyresö 1:537 markerad med gul pil.



Utsnitt från gällande detaljplan 304.

Både detaljplan och fastighetsplan reglerar att det inom aktuell fastighets område maximalt får finnas sju fastigheter. Då det redan finns sju fastigheter är det inte möjligt att stycka av ytterligare fastigheter i enlighet med de gällande planerna.

Att möjliggöra för styckning av fastigheten genom att upprätta ny detaljplan med fastighetsbestämmelser bedöms inte som lämpligt ur två avseenden:

- områdets kulturhistoriskt värdefulla miljö, samt
- trafikbuller från Tyresövägen.

Kulturhistoriskt värdefull miljö

Bebyggelseområdet kring Tjärnstigen är av kulturhistoriskt värde för områdets speciella karaktär i enlighet med 8 kap. 13 § plan- och bygglagen (SFS 201:900). Värdena utgörs till stor del av läget mellan den öppna åkermarken väster om Tjärnstigen och de stora fruktträdsbevuxna tomterna öster om Tjärnstigen. Byggnaderna är placerade i ljärt mellan dalgången och bergryggen som löper parallellt med Tjärnstigen. Dalgången vid Tjärnstigen har även ett starkt samband med Tyresö slott som är av riksintresse för kulturmiljövård i enlighet med 3 kap. 6 § miljöbalken (SFS 1998:808). Sambandet till Tyresö slott är som tydligast i de södra delarna av Tjärnstigen där också det geografiska avståndet är som kortast.

Området kring Tjärnstigen kommer även sannolikt att vara ett av de områden som uppmärksammas som i den översiktliga kulturmiljöutredning som håller på att arbetas fram. Kulturmiljöutredningen är ett underlag i arbetet med att upprätta en ny översiktsplan för hela kommunen. De kulturhistoriska värdena innebär även att de bygglovsbefriade åtgärder som anges i lagförslaget "Nya åtgärder som kan genomföras utan krav på bygglov" inte bedöms bli tillämpliga inom bebyggelseområdet om lagförslaget träder i kraft den 2 juli 2014.

Mer ingående gör de kulturhistoriska värdena att det inte är lämpligt att stycka fastigheten på ett sådant sätt att bebyggelsestrukturen förändras, som t.ex. om byggnadernas placering mellan dalgång och bergryggen skulle brytas. Fastigheten är därför inte lämplig att stycka i nord-sydlig riktning.



Byggnadernas placering mellan dalgången och bergryggen markerad med orange prickad linje.

Vid en styckning i öst-västlig riktning skulle bebyggelsestrukturen vara lättare att bibehålla i större utsträckning. Dock skulle en sådan styckning möjliggöra för betydligt fler byggnader (till varje bostadsfastighet ges byggrätt att förutom bostadshus även uppföra garage/carport och uthus) vilka skulle vara mycket svåra att placera in i bebyggelselinjen. Detta med anledning av hur smala och långsträckt fastigheterna skulle bli. Fler bostadsfastigheter skulle även medföra mindre kontakt mellan dalgången och bergryggen då större hårdgjorda ytor då de visuella

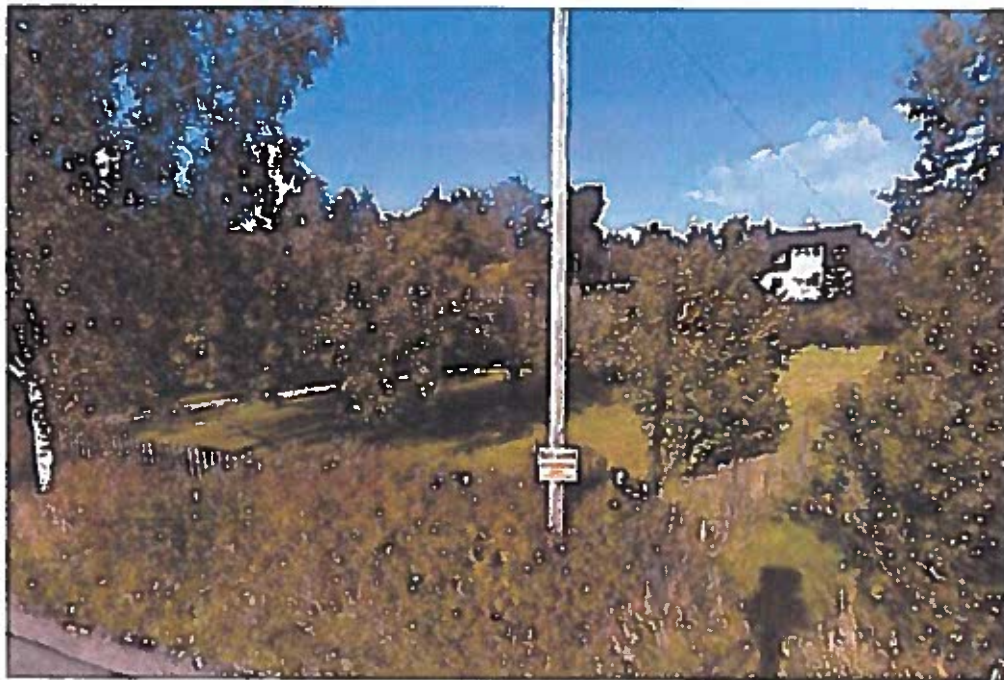
sambanden riskeras att byggas för. Fastigheten är därför inte heller lämplig att styckas i öst-västlig riktning.



Dalgången vid Tjärnstigen sedd från Tyresövägen mot norr.



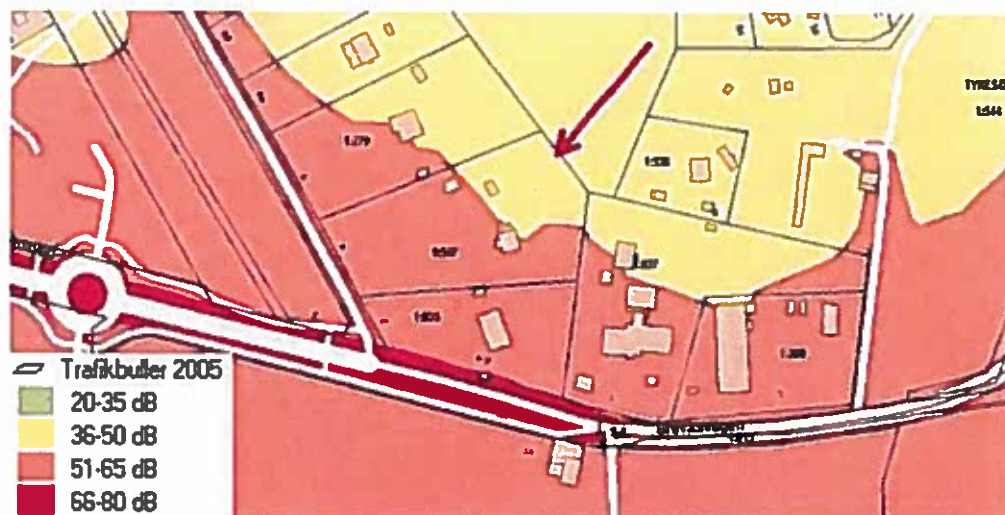
Dalgången vid Tjärnstigen sedd från Tyresövägen mot Tyresö slott.



Fastigheten Tyresö 1:537 sedd från Tjärnstigen. Närmast vägen ses den för Tjärnstigen karakteristiska fruktträdbevuxna tomten.

Trafikbuller från Tyresövägen

Fastigheten ligger i anslutning till Tyresövägen. Enligt kommunens översiktliga trafikbullerutredning redovisas höga ljudnivåer långt in på fastigheten.



Kartan ovan redovisar trafikbullernivåerna i anslutning till Tyresövägen. Den röda pilen markerar den aktuella fastigheten.

Den översiktliga karteringen visar att ljudnivåerna visar att det vid en styckning av fastigheten skulle bli svårt att klara gällande riktvärden för trafikbuller. För befintliga bostäder gäller riktvärdet 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad, vilket klaras för befintligt bostadshus. För ny bostadsbebyggelse gäller riktvärdet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid fasad. Tyresö kommun har som princip att den högsta ljudnivån om 55 dB(A) ekvivalent värde ska klaras inom hela fastigheten för ny villabebyggelse. Ur ett bullerperspektiv skulle fastigheten därför endast den nordostligaste delen av fastigheten vara lämplig för avstyckning.

Fastighetens östligaste del utgörs av bergtryggen och har stora nivåskillnader om cirka 12 meter. Detta innebär att det skulle vara mycket svårt att klara tillgängligheten till en högt belägen fastighet utan stora markgrepp. Med hänsyn till kulturmiljövärdena och tillgänglighetsaspekten är det därför ändå inte lämpligt att stycka av fastighetens längst i nordost.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny plan för att möjliggöra styckning och tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten Tyresö 1:537.