

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-09-10

1 (5)

Diarienummer

KSM-2018-916 ✓

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Näsbyträpan 4, i Trollbäcken

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten Näsbyträpan 4 för att möjliggöra styckning i två delar under förutsättning att villkoren i planbeskedet uppfylls.

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och beräknas tidigast kunna vinna laga kraft kvartal 2 2019.


Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef


Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Upplysning

Avgift för planbesked: 14 000 kronor (faktureras separat)

Sammanfattning

Fastighetsägaren skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i juni 2018. De önskar ändra detaljplanen så att fastigheten kan styckas i två delar. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva genom planläggning, under förutsättning att de direktiv som anges i planbeskedet följs.



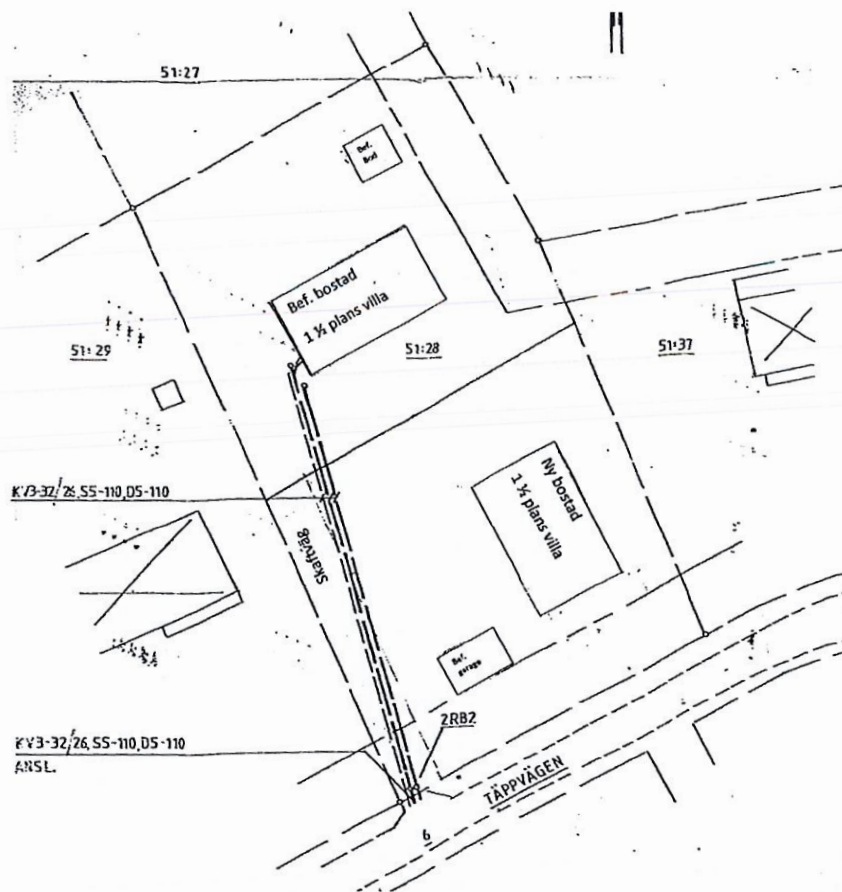
Ortofoto med föreslaget planområde markerat med röd cirkel.

Beskrivning av ärendet

Ansökan

Fastigheten ligger på Torparevägen 7 i Skälsätra, Trollbäcken. På fastigheten finns idag ett enbostadshus samt tre komplementbyggnader. Fastighetsägaren ansökte om planbesked i juni 2018. Syftet med planen är att kunna stycka av befintlig fastighet i två delar så att ytterligare ett enbostadshus kan byggas.

Styckningen skulle enligt ansökan innebära att den nya fastigheten blir 1030 kvm och den befintliga 945 kvm. Den byggnad som föreslås ska vara 1,5 plan och ha en byggnadsarea om 160 kvm huvudbyggnad och 40 kvm komplementbyggnad.



Förslag på placering av ny bebyggelse.

Platsens förutsättningar

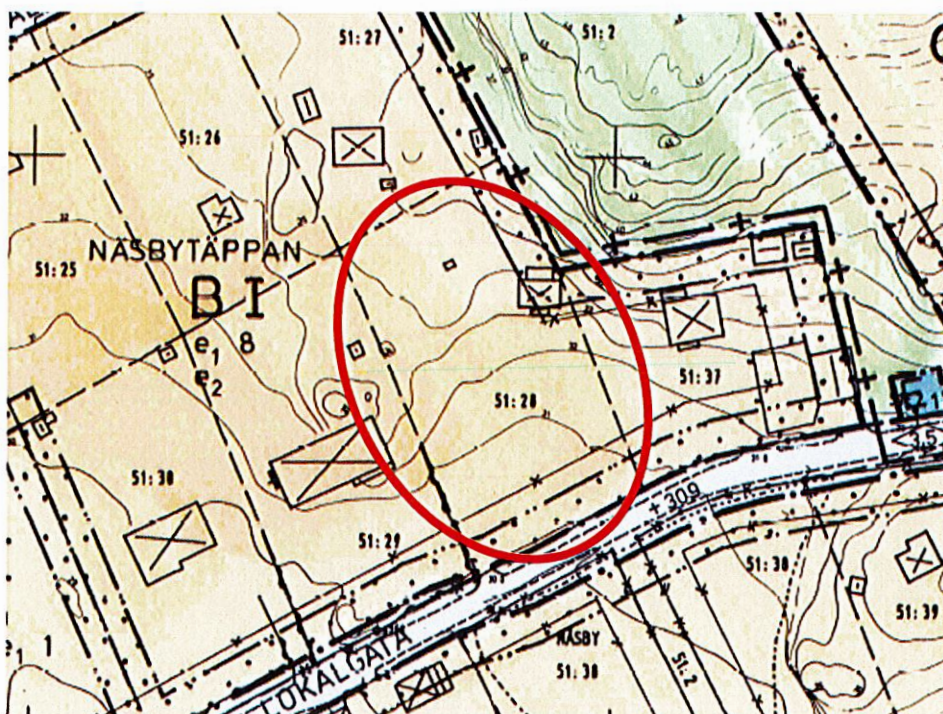
I översiktsplanen är aktuellt område markerat som medeltät bostadsbebyggelse. Fastigheten ligger 1 km från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Förskola finns inom 200 meter och grundskola inom 2 km från fastigheten. Närområdet består mestadels av villor. Norra delen av fastigheten gränsar till ett naturområde med skog som ägs av Tyresö kommun.

Tyresö kommun har utvecklat områdesprinciper för styckning av fastigheter. För Skälsåtra anger områdesprincipen att fastighetsstorlek bör vara 900 m² efter styckning. Näsbytäppan 4 är 1975 kvm stor vilket möjliggör två fastigheter om minst 900 m².

Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten. Fastigheten är flack i södra delen där ny fastighet föreslås. Vid den föreslagna fastighetsgränsen finns en nivåskillnad på ca tre meter. På fastigheten finns en stor ek som ska bevaras. Eken står i mitten av västra fastighetsgränsen, där infartsvägen föreslås.

För området gäller detaljplan 231 som vann laga kraft 1990.

Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan. Enligt gällande detaljplan får ytterligare fastigheter inte bildas inom det egenskapsområde som reglerar Näsbytäppen 4. Detaljplanen medger bebyggelse om 160 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnader. Gällande detaljplan medger ett plan och suterrängvåning med en byggnadshöjd om maximalt 4,5 meter.



Utsnitt ur gällande detaljplan med Näsbytäppen 4 markerat i rött.

Enligt kommunens kartering omfattas planområdet av 113 § förordnande, vilket måste upphävas innan detaljplanen antas. 113 § förordnandena upphör automatiskt vid årsskiftet 2018/2019 enligt en ändring i plan- och bygglagen (SFS 2014:900) vilket innebär att inget upphävande behöver ske i samband med själva planarbetet.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ändring av detaljplan för att kunna stycka av fastigheten i två delar. Ändringen av detaljplanen avser endast borttagande av bestämmelse om antal fastigheter och tillägg av bestämmelser för skydd av natur. Övriga planbestämmelser ska gälla men moderniseras så att de är förenliga med aktuell Plan- och bygglag. Förtätningen av området är förenlig med kommunens översiktsplan och de riktlinjer som gäller för Skålsåta.

Villkor för ett kommande planarbete

Följande villkor ska uppfyllas i planarbetet:

- Gällande bestämmelser om byggrätten ska behållas men moderniseras. Föreslagen bebyggelse måste troligtvis omarbetas gällande höjd/våningsantal så att bebyggelsen ryms inom bestämmelserna.
- Infartsväg ska anläggas så att eken bevaras och inte riskerar att skadas. Möjlighet att förlägga infarten vid östra fastighetsgränsen ska utredas.
- Fastighetsägaren ska i planarbetet kunna visa att tillfart, hantering av dagvatten och geotekniska förhållanden kan hanteras och tillgodoses.
- Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt och byggnaden ska placeras naturligt i terrängen.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplanen för avstyckning under förutsättning att ovanstående punkter utreds vidare och kan lösas i planarbetet.

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och kan tidigast vinna laga kraft kvartal 2 2019 under förutsättning att planarbetet inleds under kvartal 4 2018.