

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
planarkitekt

PLANBESKED

2018-09-10

1 (4)

Diarienummer
KSM 2017-1074

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastighet Strand 1:463

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheten Strand 1:463 för att möjliggöra en styckning av fastigheten 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
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

Upplysning

Avgift för planbesked: 14 000 kronor (faktureras separat)



Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ändring av detaljplan för att kunna stycka av fastigheten i två delar. Däremot är det inte möjligt att pröva den bebyggelse som ansökan föreslår då byggnaden är för stor och våningsantalet kan räknas som tre våningar. Ändringen av detaljplanen avser endast borttagande av bestämmelse om antal fastigheter. Övriga planbestämmelser ska gälla, men moderniseras så att de är förenliga med senaste Plan- och bygglagen.

Karaktärsfulla tallar på fastigheten ska bevaras och bebyggelsen anpassas naturligt i terrängen. Byggnadernas höjd får inte dominera över trädlinjen. Höjdryggar och trädtoppslinjer ska hållas intakta. Där marken inte redan är utfylld ska sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt.

Beskrivning av ärendet



Aktuell fastighet Strand 1:436 inringat i orange

Ansökan

Ägaren till fastigheten Strand 1:463 inkom med en ansökan om planbesked i december 2017 med önskemål om att möjliggöra en ändring av detaljplanen för att kunna stycka av fastigheten i två delar. Platsen ligger på Backsippevägen 12 i Tyresö Strand. Efter dialog med Stadsbyggnadsförvaltningen kompletterades ansökan i juni 2018.

Det inkomna förslaget innebär en styckning av fastigheten Strand 1:463 och möjliggör för ny villafastighet. Efter styckning blir fastigheternas area cirka



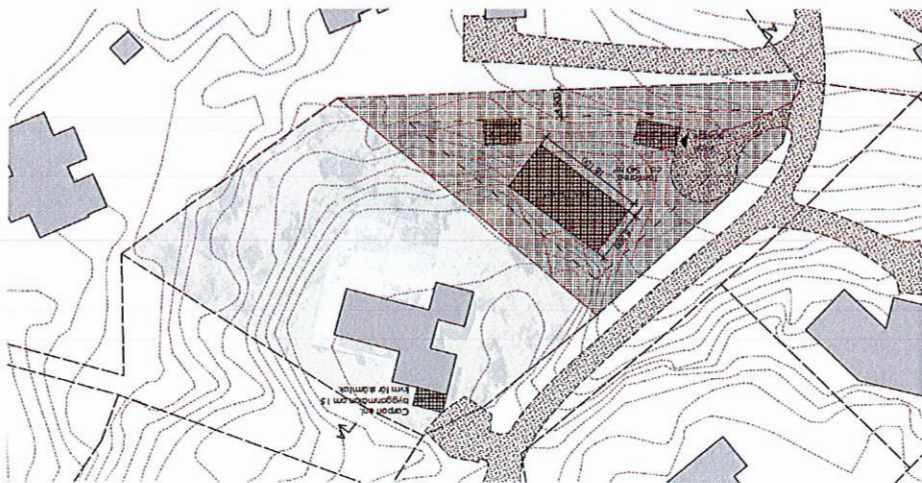
Vid föreslagna fastighetsgränserna finns en bergskant med en yta för föreslagna byggnader nedanför bergskanten. Där huvudbyggnad föreslås finns en platta där befintligt garage står men i övrigt är fastigheten sluttande ner mot väg. Ytan där nya byggnader föreslås består av utfyllnadsmassor och övrig mark av morän och urberg.

Fastigheten strand 1:463 ligger cirka 800 meter från Tyresö Strand. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. I kommunens översiktsplan från 2017 är markanvändningen utpekad som medeltät bebyggelse vilket kompletteringsbebyggelse inom området. Tyresö kommun har utvecklat områdesprinciper för styckning av fastigheter. För fastigheter inom Strand anger områdesprincipen att fastigheten inte bör bli mindre än 1 500 m² efter styckning. Fastigheten Strand 1:463 har en area på 3 713 m² vilket möjliggör två fastigheter om 1 500 m².

Fastigheten Strand 1:463 ligger i ett tidigare fritidshusområde som blivit permanentbode. Området består av hållmarksskog med tallar, granar, viss inslag av lövträd och är kuperad. Bebyggelsen i området har anpassats till fastigheternas topografiska förhållande som består av väldigt varierande nivåskillnader vilket skapar en naturlig variation i området. Fastigheten Strand 1:463 angränsar norr om till naturmark, sydväst om till tryckstegningsstation och i övrigt till annan villabebyggelse.

Platsens förutsättningar

Inkommet förslag på styckning av fastigheten samt förslag på möjlig placering av byggnader.



2 170 m² och 1 540 m².

För fastigheten Strand 1:463 gäller detaljplan, nr 318. *Backsippevägen (Strand etapp 11)*. Detaljplanen vann laga kraft 2002-12-05. Detaljplanen anger att fastigheten får delas i högst 1 fastighet. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Enplanshus och uthus får maximalt ha en total byggnadsarea om 200 kvm eller 1/10 av tomtytan. Ett tvåplanshus med uthus får maximalt vara 160 kvm eller 1/10 av tomtytan. Av byggnadsarean får uthus vara maximalt 40 kvm.

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 senaste Plan- och bygglagen.

Villkor för ett kommande planarbete

Följande villkor behöver uppfyllas i planarbetet:

- Gällande bestämmelser om byggrätten ska behållas men moderniseras. Föreslagen bebyggelse måste alltså minskas då den upptar för stor byggnadsarea och våningsantalet riskerar att räknas som tre våningar.
- Där terrängens lutning medger får suterrängvåning anordnas. Vidare utredning ska ske om hur våningsantal räknas.
- Där marken inte redan är utfylld ska sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt. Byggnaden ska placeras naturligt i terrängen. Särskilt viktigt är bevarande av det berg som finns bakom föreslagen huvudbyggnad. Byggnadens anslutning mot berget måste studeras vidare.
- På fastigheten finns ett antal karaktärfulla tallar och en ek som ska bevaras. I planarbetet ska träden mätas in och skydd av dessa utredas.
- Byggnadernas höjd får inte dominera över trädlinjen. Trädtoppslinjer ska hållas intakta.
- Fastighetsägaren ska i planarbetet kunna visa att tillfart, hantering av dagvatten och geotekniska förhållanden kan hanteras och lösas.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplanen för avstyckning under förutsättning att ovanstående frågor 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.