

Tyresö kommun

Anna Bengtsson
planarkitekt

PLANBESKED

2018-09-10

1 (5)

Diarienummer

KSM-2018-1049/2


Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastighet Strand 1:524

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheten Strand 1:524 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: 10 650 kronor (faktureras separat)

tyresö kommun

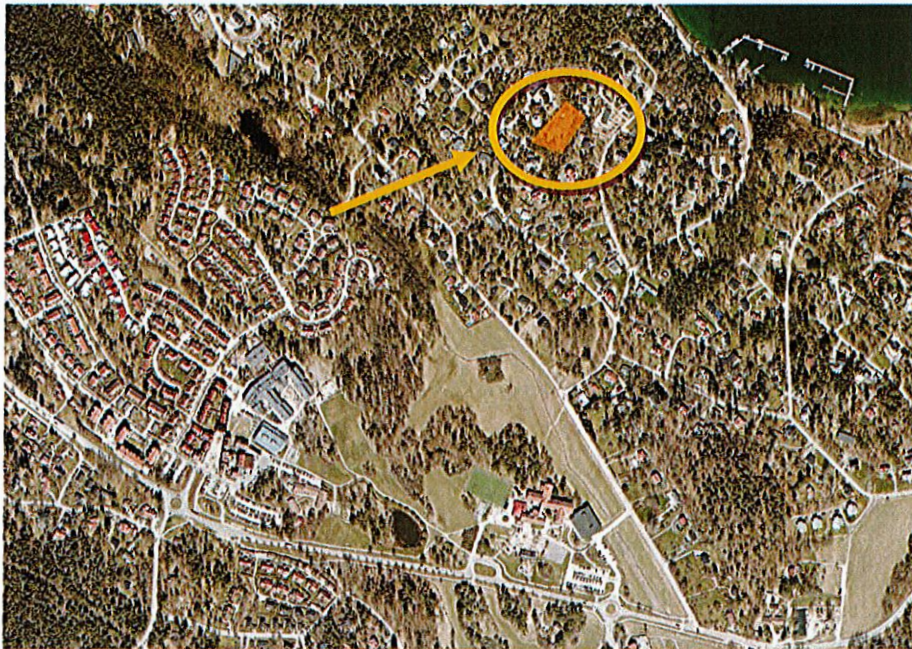


Sammanfattning

Förvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ändring av detaljplan för att kunna stycka av fastigheten i två delar under förutsättning att villkoren i planbeskedet uppfylls. Ändringen av detaljplanen avser endast borttagande av bestämmelse om antal fastigheter och eventuellt skydd av natur. Övriga planbestämmelser ska gälla, men moderniseras så att de är förenliga med senaste Plan- och bygglagen.

Placeringen av byggnaden måste ses över och 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. Sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt.

Beskrivning av ärendet



Aktuell fastighet Strand 1:524 inringat i orange

Ansökan

Ägaren till fastigheten Strand 1:524 inkom med en ansökan om planbesked i juli 2018 med önskemål om att möjliggöra en ändring av detaljplanen för att kunna stycka av fastigheten i två delar. Platsen ligger på Backsippevägen 14 i Tyresö Strand. Det inkomna förslaget innebär en styckning av fastigheten Strand 1:524 och möjliggör för ny villafastighet. Efter styckning blir fastigheternas area enligt ansökan cirka 1300 m² och 2179 m².



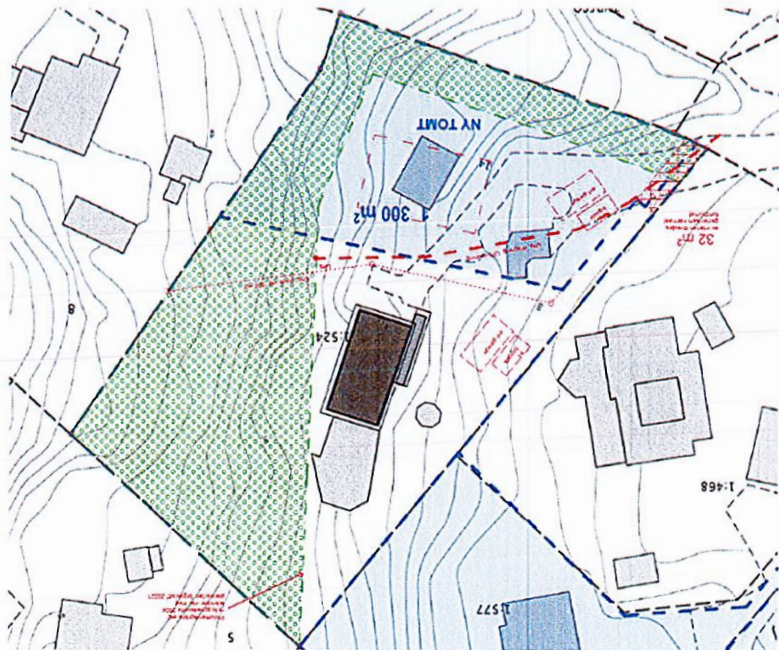
Fastigheten är kuperad men med en relativt flack del åt väster och mer branta partier i öster. Marken på fastigheten består av urberg och viss morän. Det finns ett flertal karaktärstypiska, gamla tallar som ska bevaras.

Fastigheten Strand 1:524 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 kompletteringsbyggnad i området. Tyresö kommun har utvecklat områdesprinciper för styckning av fastigheter. För Strand anger områdesprincipen att fastighetsstorlek bör vara 1 500 m² efter styckning. Fastigheten Strand 1:524 har en area på 3479 m² vilket möjliggör två fastigheter om 1 500 m².

Fastigheten Strand 1:524 ligger i ett tidigare fritidshusområde som blivit permanentboende. Området består av hallmarksskog med tallar, granar och visst 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 1:524 angränsar till naturmark och villabebyggelse. Infart sker idag via Strand 1:468 och gemensamhetsanläggning. För del av väg som går över Strand 1:468 saknas rättighet.

Platsens förutsättningar

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



För fastigheten Strand 1:524 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 bygggrätten ska behållas men moderniseras. Placeringen av föreslagen bebyggelse måste ses över och byggnaden placeras naturligt i terrängen. Där terrängens lutning medger får suterrängvåning anordnas. Vidare utredning måste ske om hur våningsantal ska räknas så att detta ryms inom gällande planbestämmelser.
- Föreslagen fastighetsstorlek med ny fastighet på endast 1300 m² behöver ses över och kan behöva ändras.
- Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt och byggnaden ska placeras naturligt i terrängen.
- Byggnadernas höjd får inte dominera över trädlinjen. Trädtoppslinjer ska hållas intakta.
- På fastigheten finns ett antal karaktärfulla tallar som ska bevaras. I planarbetet ska träden mätas in och skyddas i detaljplan.
- Angöring till fastigheterna måste kunna säkras med ny rättighet eller att infart kan dras inom befintlig gemensamhetsanläggning.
- 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.