

Tyresö kommun

India Wajda
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-10-03

1 (5)

Diarienummer

KSM2018-1269

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för Näsby 94:47, Södergårdsvägen, i Trollbäcken

Förslag till beslut

Negativt planbesked ges. Det är inte lämpligt att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastigheten Näsby 94:47 för att möjliggöra tre nya enbostadshus.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Upplysning

Avgift för planbesked: 14. 500 kronor (faktureras separat)

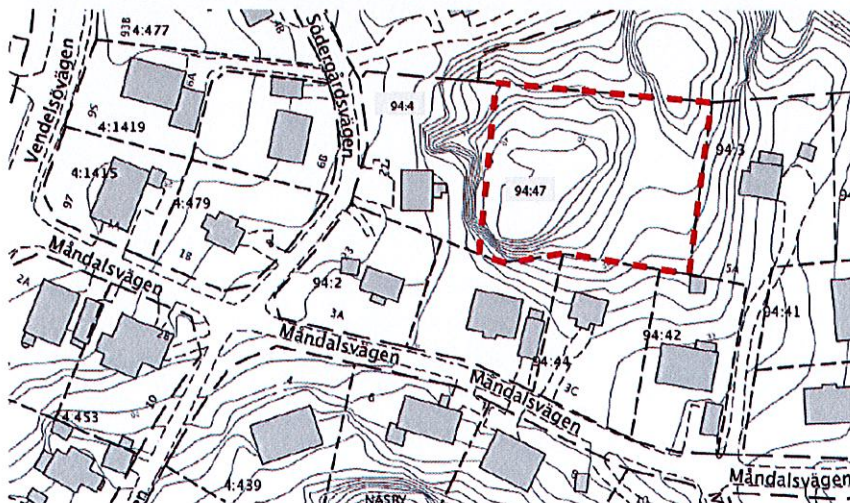
Sökande skickade in en ansökan om planbesked till kommunen i augusti 2018. De vill pröva möjligheten att uppföra tre enbostadshus på fastigheten Näsby 94:47, Södergårdsvägen 21.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten. Marken är kuperad och föreslagen nybyggnation skulle innebära omfattande ingrepp i terräng, i form av sprängning och borttagning av berg.

Föreslagen infartsväg bedöms som olämplig att genomföra med hänsyn till befintlig terräng. Området utgörs av berg med stora nivåskillnader. Detta innebär att det skulle vara svårt att klara tillgängligheten till en högt belägen fastighet utan stora markingrepp. Med hänsyn till tillgänglighetsaspekten är det därför inte lämpligt att möjliggöra ny bebyggelse och infartsväg på fastigheten.

Fastigheten Näsby 94:47 är planlagt som ALLMÄN PLATS PARK eller PLANTERING. Enligt Grönstrukturplan för Tyresö (2014) är stora delar av Trollbäcken ett bristområde i grönstrukturen. Att bebygga området skulle försvaga grönstrukturen ytterligare.





Fastigheten Näsby 94:47 har nyligen styckats i en lantmäteriförrättning. Fastigheten är markerad i röd streckad linje. Fastighetsgränsen är tolkad och finns ännu inte i kommunens kartsystem.

Beskrivning av ärendet

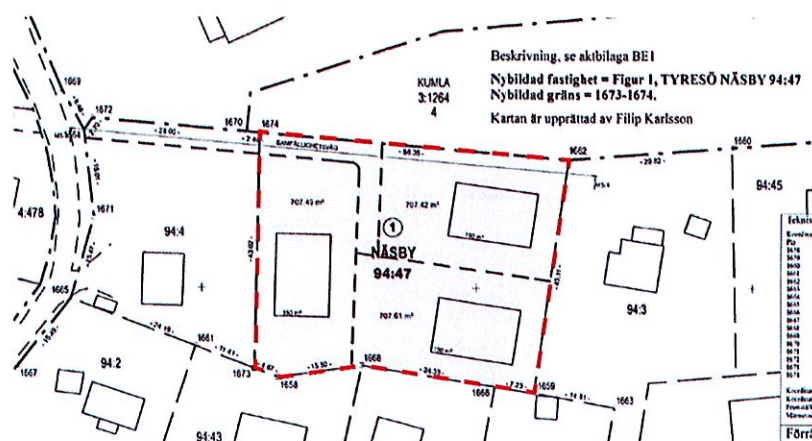
Bakgrund

Föreslaget område ligger i Trollbäcken. Väster om Vendelsövägen och Södergårdsvägen, norr om Måndalsvägen. Fastigheten består av natur och berg med stora nivåskillnader.

Fastighet Näsby 94:47 har nyligen styckats av från Näsby 94:4. Syftet med planändringen är att uppföra tre nya enbostadshus. Näsby 94:47 är på 2269 kvm.

Ansökan

Fastighetsägaren är en privatperson. Ditt Stenhus Skandinavien AB ansökte om planbesked i augusti 2018. De önskar ändra detaljplanen för att kunna stycka tre nya tomter och uppföra tre nya 1,5plans enbostadshus med en gemensam ny tillfartsväg.



Näsby 94:47 är markerad med röd streckad linje. Fastighetsgränsen är tolkad. Illustrationen ovan visar föreslagen bebyggelse. Idag består fastigheten av berg och skog.

Platsens förutsättningar

I översiktsplanen (2017) är aktuellt område markerat som medeltät bebyggelse. Området är inte utpekad som ett prioriterat förtätningsområde och ingår inte i det fastställda stråk, Trollbäckens centrumstråk, som föreslås förtätas.

Fastigheten har nyligen styckats av från fastighet Näsby 94:4. Fastigheten Näsby 94:47 är ca 2269 kvm stor och utgörs av natur och berg med stora nivåskillnader. Omkringliggande bebyggelse består av 1-2 våningshus.

Fastigheten ligger i området Södergården i Trollbäcken och omfattas inte av några områdesprinciper. För området gäller byggnadsplan 59 som fastställdes 1952. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan. På Näsby 94:47 där ny bebyggelse föreslås är området planlagt som ALLMÄN PLATS PARK eller PLANTERING. Enligt Grönstrukturplan för Tyresö (2014) är stora delar av Trollbäcken bristområde i grönstrukturen.

Förvaltningens bedömning

I översiktsplanen (2017) är området inte utpekad som ett prioriterat förtätningsområde och ingår inte i det fastställda stråk som föreslås förtätas. Mindre förtätning i form av avstyckningar kan vara möjlig i Trollbäcken utifrån platsens förutsättningar. Förtätningen som föreslås i ansökan bedöms inte vara förenlig med översiktsplanens intentioner för området.

Fastigheten Näsby 94:47 är ca 2269 kvm stor och utgörs av natur och berg med stora nivåskillnader. De ingrepp som krävs för att uppföra ny bebyggelse bedöms som för stora och är inte lämpliga. Ny bebyggelse och infartsväg föreslås på en fastighet som består av berg med stora nivåskillnader. Detta innebär att det skulle vara svårt att klara tillgängligheten till en högt belägen fastighet utan stora markingrepp. Med hänsyn till tillgänglighetsaspekten är det därför inte lämpligt att möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten. Dessutom är fastigheten planlagd som ALLMÄN PLATS PARK eller PLANTERING. Att bebygga området skulle dessutom försvaga grönstrukturen ytterligare.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer därför utifrån ovanstående skäl att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra bostadsbebyggelse på fastigheten Näsby 94:47 och föreslår att ett negativt planbesked ges.