

Tyresö kommun

India Wajda
planarkitekt

START-PM

2018-11-02

1 (7)

Diarienummer

KSM-2018-1850

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för Strand 1:463

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Strand 1:463 med begränsat förfarande. I uppdraget ingår samråd.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

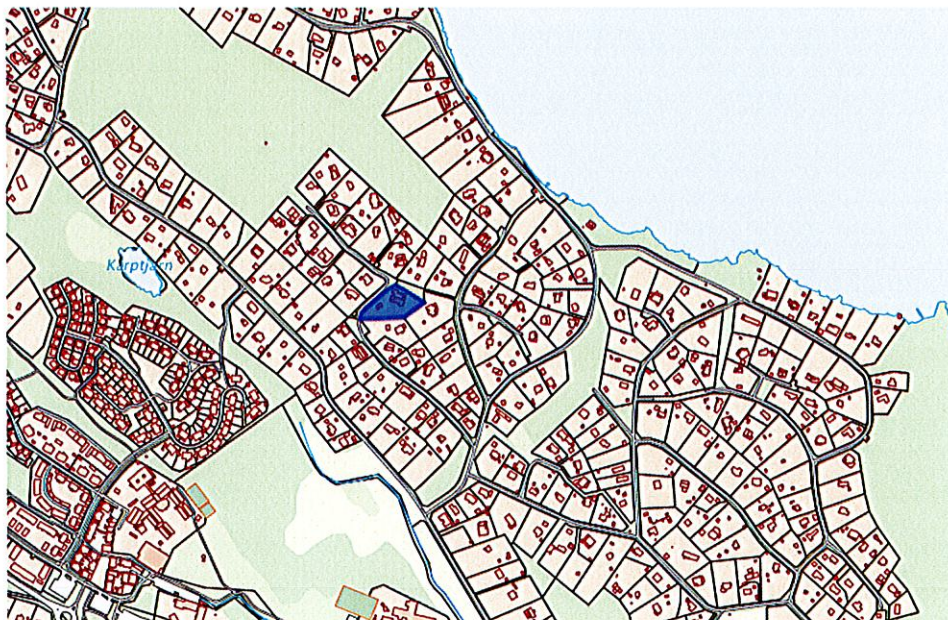
Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Strand 1:463, Backsippevägen 12, skickade in en ansökan om planbesked i december 2017. De vill genom en ny detaljplan pröva möjligheten att stycka fastigheten i två delar.

Ändringen av detaljplanen avser endast borttagande av bestämmelse om antal fastigheter. Övriga planbestämmelser ska gälla, men moderniseras så att de är förenliga med aktuell Plan- och bygglag.

Placering av byggnaden ska 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. Där marken inte redan är utfylld ska sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva genom planläggning, under förutsättning att de direktiv som anges i planbeskedet och detta start-PM följs.



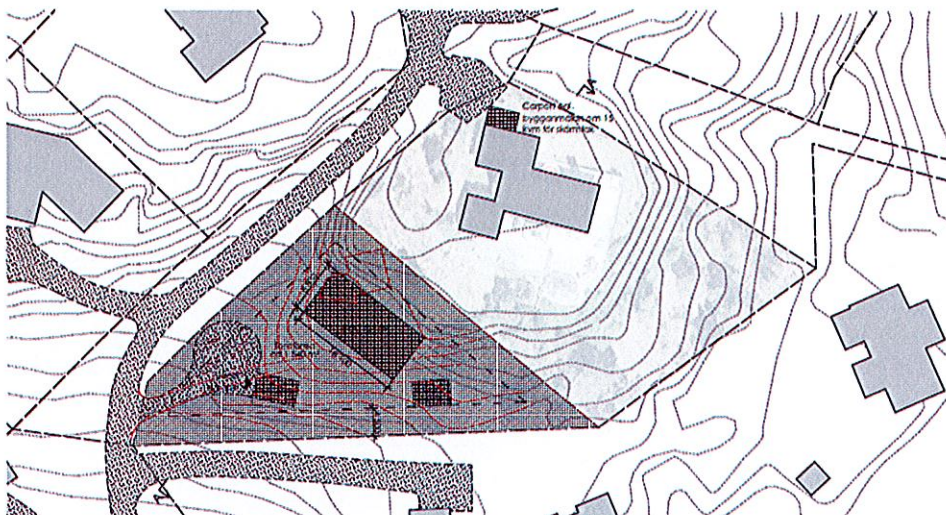
Figur 1. En översiktsbild över fastighet Strand 1:463. Fastigheten är markerad i blå färg.

Beskrivning av ärendet

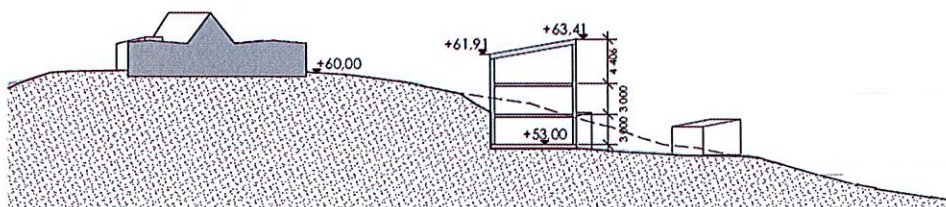
Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:463 vill 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 2 170 m² och 1 540 m².



Figur 2, Förslag på styckning av fastigheten Strand 1:463 samt förslag på möjlig placering av ny byggnad. Mörkgrå färg visar föreslagen ny fastighet med ny bebyggelse.



Figur 3, Sektionen visar hur huvudbyggnad kan placeras in i terrängen. De nya byggnadernas placering är ungefärlig och kan komma att ändras under planprocessen.

Beskrivning av planområdet

På fastigheten Strand 1:463 finns idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastigheten är 3 713 m².

Fastigheten Strand 1:463 ligger i ett tidigare fritidshusområde som utvecklats till permanentboende. Området består av hållmarksskog med tallar, granar, visst inslag av lövträd och är kuperad. Bebyggelsen i området har anpassats till fastigheternas topografiska förhållande som består av varierande nivåskillnader vilket skapar en naturlig variation i området.

Fastigheten Strand 1:463 angränsar norr om till naturmark (NATUR), sydväst om till tryckstegringsstation och i övrigt till annan villabebyggelse.

Fastigheten strand 1:463 ligger cirka 800 meter från Tyresö Strand. Området har god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning och service. I kommunens översiktsplan (2017) är markanvändningen utpekad som medeltät bebyggelse vilket möjliggör kompletteringsbebyggelse inom området.

Tyresö kommun har utvecklat områdesprinciper för styckning av fastigheter. För fastigheter inom Strand anger områdesprincipen att fastigheten bör vara 1 500 m² efter styckning. Fastigheten Strand 1:463 har en area på 3 713 m² vilket möjliggör två fastigheter om cirka 1500 m².

Vid föreslagen fastighetsgräns finns en bergskant med en yta för föreslagen bebyggelse nedanför bergskanten. Där huvudbyggnad föreslås finns en plåtå 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.

För fastigheten Strand 1:463 gäller detaljplan, nr 318. *Backsippevägen (Strand etapp 11)*. Detaljplanen vann laga kraft 2002-12-05. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Detaljplanen anger att fastigheten får delas i högst 1 fastighet. Minsta tomstorlek är 1500 kvm. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och uthus uppföras. Byggnader får uppföras i högst två våningar och där terrängens lutning så medger får suterrängvåning anordnas. Färg på fasad för ny bebyggelse ska väljas ur färgplan, bilaga 1 till planbeskrivningen. Schaktning- och utfyllnadsarbeten ska i möjligaste mån undvikas. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas.

Platsens förutsättningar

I kommunens översiktsplan är markanvändningen utpekad som medeltät bebyggelse vilket möjliggör kompletteringsbebyggelse inom området. I planprocessen ska byggnadens placering och utformning studeras närmare. Tillkommande bebyggelse ska hålla en hög arkitektonisk kvalitet, vilket ska hanteras under planprocessen.

Föreslagen bebyggelse angränsar till (NATUR) enligt detaljplanen. Enligt planbeskrivningen finns inga dokumenterade naturvärden eller ekologiskt särskilt känsliga delar finns inom planområdet. Däremot beskrivs det att en anledning till att behålla relativt stora tomter är att det finns bättre förutsättningar att behålla viss naturmark och befintliga träd, därmed mer av nuvarande karaktär.

Under planprocessen ska värdefulla och karriärsfulla äldre träd, främst av sorten tallar mätas in och bevaras. På fastigheten finns även en ek som ska bevaras. Med stöd av kommunekologen ska värdefulla träd identifieras.

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.

Frågor som behöver utredas vidare under planarbetet

Villkor för ett kommande planarbete

Följande villkor behöver uppfyllas i planarbetet:

Gällande bestämmelser om byggrätten ska behållas men moderniseras. Följande planbestämmelser ska förtydligas/kompletteras:

- Utnyttjandegrad/ e1- största tillåtna byggnadsarea.
- Nockhöjd läggs till i plankarta. Idag regleras endast våningsantal. Den faktiska höjden är viktig att reglera så att byggnadens höjd inte dominerar över trädlinjen och byggnaden anpassas till befintlig topografi.
- Prickmark kan behöva utökas så att natur kan bevaras
- Minsta tillåtna fastighetstorlek läggs till i plankartan.

- I gällande plankarta står det att där terrängens lutning medger får suterrängvåning anordnas. Ordet ”får” ska förtydligas genom att ersättas med ”ska”.
- Föreslagen bebyggelse ska reduceras då den upptar för stor byggnadsarea. Vidare utredning måste ske om hur våningsantal ska räknas så att detta ryms inom gällande planbestämmelser.
- 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.
- 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.

Planförfarande

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

Tidsplan för planprövning

Beslut om planuppdrag och

Beslut om samråd

Laga kraft

MSU 21 november 2018

Kvartal 2 2019

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

Undersökning av miljöpåverkan

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Riksintresset berörs inte då ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras.

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärdena överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra några negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas

Förvaltningens ställningstagande

Intentionerna för bebyggelsen är i linje med översiktsplanen. Förvaltningen bedömer att planläggning för angivet syfte är lämpligt.

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.