

Tyresö kommun

Solveig Lönnervall
planarkitekt

START-PM

2018-11-01

1 (6)

Diarienummer

KSM 2018-1749

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för Näsbytäppan 4, i Trollbäcken

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Näsbytäppan 4 med begränsat standardförfarande. 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



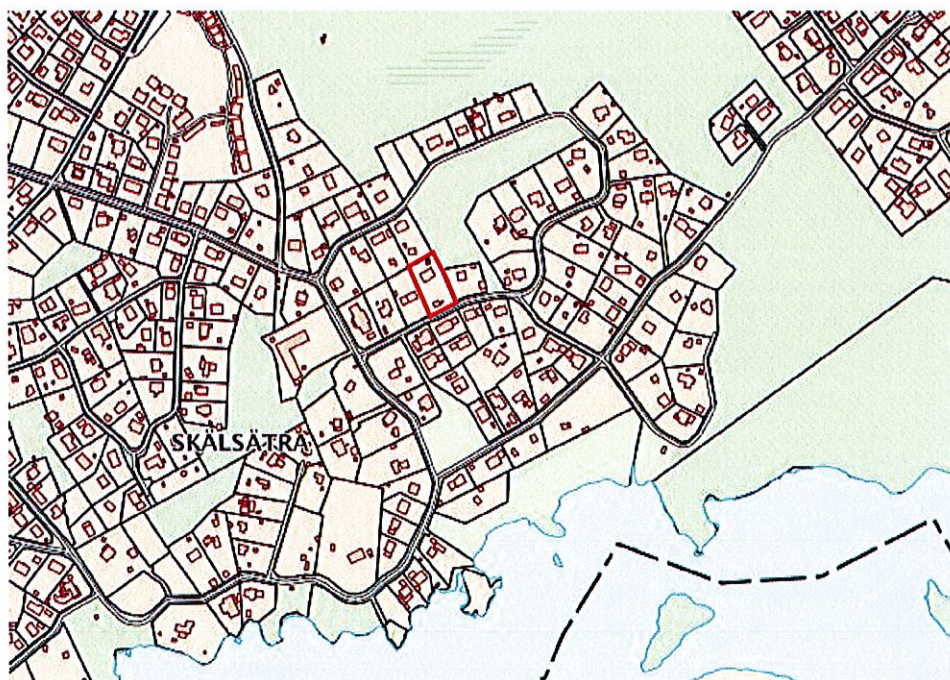
Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Näsbyträppan 4 vill genom en ny detaljplan pröva möjligheten att stycka 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 Skälsåtra.

Placering av ny föreslagen byggnad och infart ska ses över och en karaktärsfull ek på fastigheten ska bevaras. Byggnadens höjd och våningstal ska anpassas till bestämmelser om byggrätt i gällande detaljplan. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt.

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



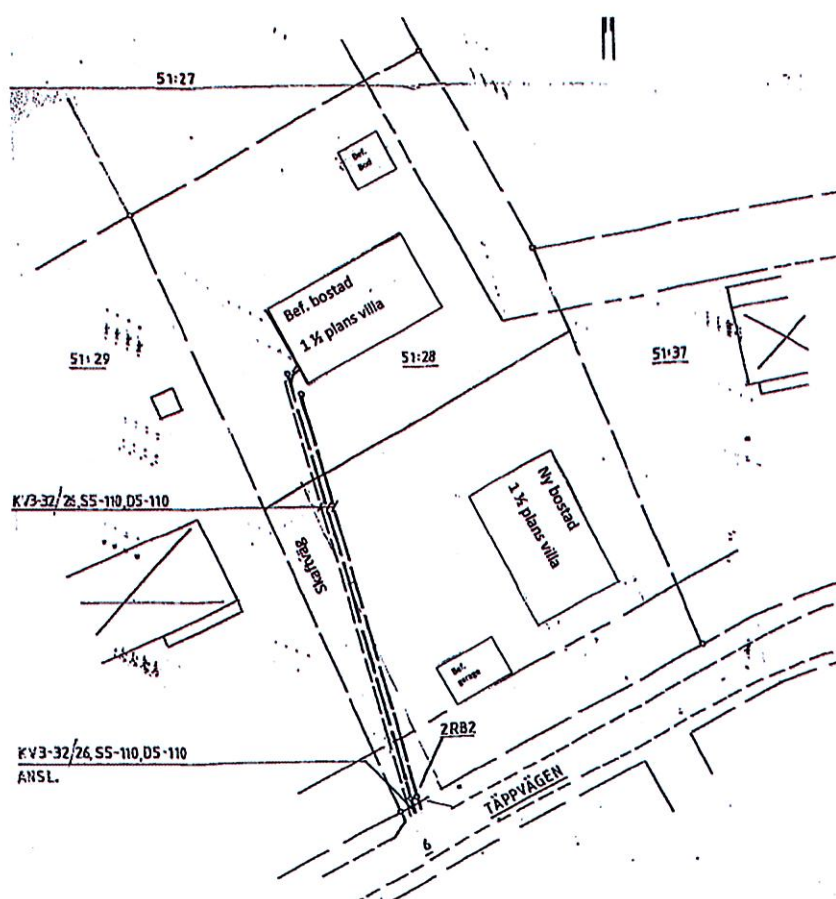
Figur 1. En översiktsbild över området. Fastighet Näsbyträppan 4 markerad med röd linje.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Näsbytäppan 4 ansökte om planbesked i juni 2018 för att kunna stycka av fastigheten i två delar. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav fastighetsägaren positivt planbesked i september 2018.

Syftet med planen är att möjliggöra för ny villafastighet. Styckningen skulle enligt ansökan innebära att den nya fastigheten blir 1030 m² och den befintliga 945 m². Den nya byggnaden som föreslås är 1,5 plan och har en byggnadsarea på 160 m² huvudbyggnad och 40 m² komplementbyggnad.



Figur 2. Ovan bild visar förslag på styckning av fastighet Näsbytäppan 4 och förslag på möjlig placering av ny byggnad.

Planförhållanden

Fastigheten Näsbytäppan 4 ligger i kommundelen Trollbäcken. Sedan 1950-talet har Trollbäcken främst varit ett område för permanent bosättning och

kompletterats med ett mindre antal bostadsprojekt. I kommunens översiktsplan (2017) är markanvändningen utpekad som medeltät bebyggelse.

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.

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 Näsbytäppan. 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. Befintlig byggnad inryms inom bestämmelser för byggrätt även efter avstyckning.

Områdets bredd på körbanor medger inte biluppställning på vägmark. All biluppställning måste därför ske på tomtmark. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas enligt gällande detaljplan.

Enligt gällande planbeskrivningen finns inga dokumenterade naturvärden eller ekologiskt särskilt känsliga delar inom planområdet. Däremot beskrivs det att områdets karaktärsdrag, bestående av småkuperad terräng med tall- och lövskog, i största mån ska bevaras.

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). Detaljplanen kan tidigast antas 2019, vilket innebär att inget upphävande behöver ske i samband med själva planarbetet.

Planområdet

På fastigheten Näsbytäppan 4 finns idag ett enbostadshus och tre komplementbyggnader. Fastigheten är 1 975 kvm.

Fastigheten Näsbytäppan 4 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.

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 ungefär tre meter. Lokalt omhändertagande av dagvatten ska säkerställas av byggherren. Planområdet ligger inom avrinningsområdet för Långsjön som ingår i vattenförekomsten Tyresån.

Marken på fastigheten består av urberg och morän vid norra delen av fastigheten och lera och silt i den södra delen. Geotekniska förhållanden kan behöva utredas vidare för att studera risk för skred samt för att säkerställa hanteringen av lokalt omhändertagande av dagvatten.

På fastigheten finns en stor ek som ska bevaras. Eken står i mitten av västra fastighetsgränsen, där ny infartsväg föreslås. Ny placering av infartsväg ska utredas.

I planprocessen ska byggnadens utformning studeras närmare så att bebyggelsen ryms inom gällande bestämmelser om byggrätt. Schaktning- och utfyllnadsarbeten ska i möjligaste mån undvikas.

Undersökning av miljöpåverkan

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt: ”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som 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. Området ingår dock inom riksintresse för försvaret. Effekterna av förutsättningarna och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärdena överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon 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 bedömning

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 Skälsåta.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva en ändring av detaljplanen för att kunna avstycka fastigheten i två delar under förutsättning att nedan ställda villkor utreds vidare och kan lösas i planarbetet.

Villkor för kommande planarbete

- Gällande bestämmelser om byggrätten ska behållas men moderniseras. Föreslagen bebyggelse måste troligtvis omarbetas gällande höjd/våningsantal så att bebyggelsen rymms 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.
- Inom varje fastighet ska minst två biluppställningsplatser anordnas.

Planförfarande

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter januari 2015.

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.