

Tyresö kommun

Babak Moazzami

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-11-15

1 (5)

Diarienummer

KSM 2019 1019-214

Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för ändring av detaljplan för Näsby 4:967

Förslag till beslut

- Negativt planbesked ges. Det är inte lämpligt att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastighet Näsby 4:967 för att upphäva prickmark och möjliggöra avstyckning av fastighet.



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Upplysning

Avgift för planbesked: 23 575 kronor (faktureras separat)

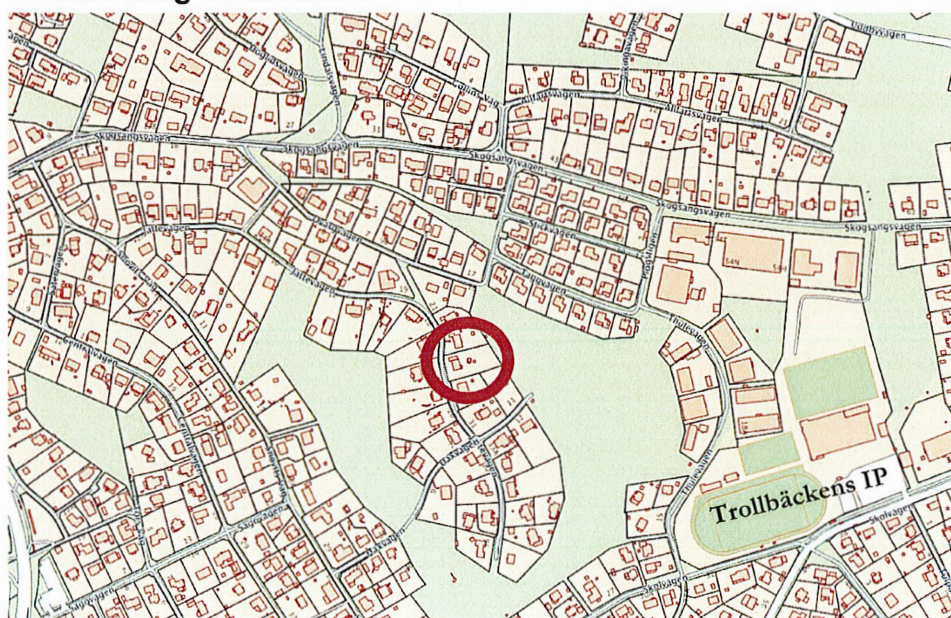
tyresö kommun



Sammanfattning

Ägaren till Näsby 4:967 på Jättevägen 27 i Trollbäcken, inkom i september 2019 med en förfrågan om möjligheten att ändra gällande detaljplan. Syftet är att upphäva prickmark för att möjliggöra en ny villafastighet. Området är enligt översiktsplanen inte aktuellt för förtätning. Stadsbyggnadskontoret bedömer att det inte är lämpligt att möjliggöra avstyckning för fastigheten. Fastigheten är kuperad med en stor del berg i dagen och föreslagen nybyggnation skulle innebära omfattande åtgärder i terrängen vilket även påverkar grannfastigheterna. Ytan för den föreslagna fastigheten är inte tillräcklig för att ha en kvalitativ gårdsmiljö. Att upphäva befintlig prickmark för att möjliggöra ny bebyggelse på fastigheten bedöms därför inte vara lämpligt.

Beskrivning av ärendet



Den aktuella fastigheten Näsby 4:967

Ansökan

Ägaren till Näsby 4:967 på Jättevägen 27 i Trollbäcken, inkom i september 2019 med en förfrågan om möjligheten att ändra gällande detaljplan. Syftet är att upphäva befintlig prickmark inom fastigheten för att möjliggöra en avstyckning av befintlig fastighet som innebär en ytterligare ny villafastighet inom området.



Sökandes förslag på avstyckning. Blå yta är föreslagen avstyckning och gul ruta tilltänkt ny bebyggelse

Platsens förutsättningar

Näsby 4:967 består av en envånings villa med anslutet garage, komplementbyggnader och i övrigt natur. Fastigheten är 1 978 kvm och marken är kuperad. Marken sluttar västerut mot Jättevägen. Öster om fastigheten är marknivån på 47 meter över havet och väster om fastigheten, mot Jättevägen, är marknivån på 43 meter över havet. Marknivån centralt inom fastigheten är på 49 meter över havet. Omgivande bebyggelse är anpassad till den kuperade terrängen och består av villabebyggelse på en till två våningar. 350 meter sydöst om fastigheten finns Trollbäckens idrottsplats.

Näsby 4:967 ligger cirka 3,5 km sydväst om Tyresö centrum och 1 km nordöst om Trollbäcken centrum. Området har tillgång till kollektivtrafik och teknisk försörjning. Marken utgörs främst av urberg. Området omfattas inte av några ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Enligt kommunens översiktsplan från 2017 är fastigheten angiven som medeltät bebyggelse. Området är enligt översiktsplanen inte aktuellt för förtätning och Trollbäcken ska enligt översiktsplanen förbli en grön och lummig villastad.

För fastighet Näsby 4:967 gäller detaljplan, nr 64 som vann laga kraft 1954-05-15. Detaljplanen anger markanvändningen (B) bostadsändamål.

Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.



Del av bergsbranten bakom (öster om) fastighet Näsby 4:967, minst 4 meter

Syftet med prickmarken bedöms ha varit att bevara ett skogsbryn mot grönområdet samt undvika att bygga för nära bergsbranten. Bergsbranten skapar en naturlig gräns mellan bebyggelsen och det angränsande grönområdet. Ytterligare ingår den prickade marken även fastigheten med en naturlig skogskaraktär.

Förvaltningens bedömning

Förvaltningen bedömer att de åtgärder som krävs för att avstycka och uppföra ny villabebyggelse inom fastighet Näsby 4:967 bedöms som för stora och inte lämpliga. Området är enligt översiktsplanen inte angiven som ett prioriterat förtätningsområde.

Den nya bebyggelsen föreslås på en fastighet med stora nivåkillnader i terrängen. För att förbereda platsen för bebyggelse och infart krävs stora åtgärder i form av markingrepp vilket innebär både sprängning och fyllning. Om en fullstor byggrätt anläggs på platsen är det inte möjligt att skapa en kvalitativ utemiljö. Alla markingrepp kommer även att påverka grannfastigheternas terräng vilket innebär att även de påverkas och behöver genomföra åtgärder.

Förvaltningens bedömning är i och med detta att det inte är lämpligt att ändra detaljplanen för att ta bort prickmark och därmed möjliggöra för en ytterligare villafastighet inom Näsby 4:967. Förvaltningen föreslår att ett negativt planbesked ges.