

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
India Wajda
Planarkitekt
08-578 298 71
india.wajda@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2021-05-31

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2021-301

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för Bredablick 6

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till för beslut till Stadsbyggnadsutskottet

- Positivt planbesked ges för att pröva möjligheterna att göra en ny detaljplan för fastighet Bredablick 6.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo
Chef Samhällsbyggnadskontoret

Upplysning

- Planbesked kategori 1 (enklare åtgärder): 13 858 kr

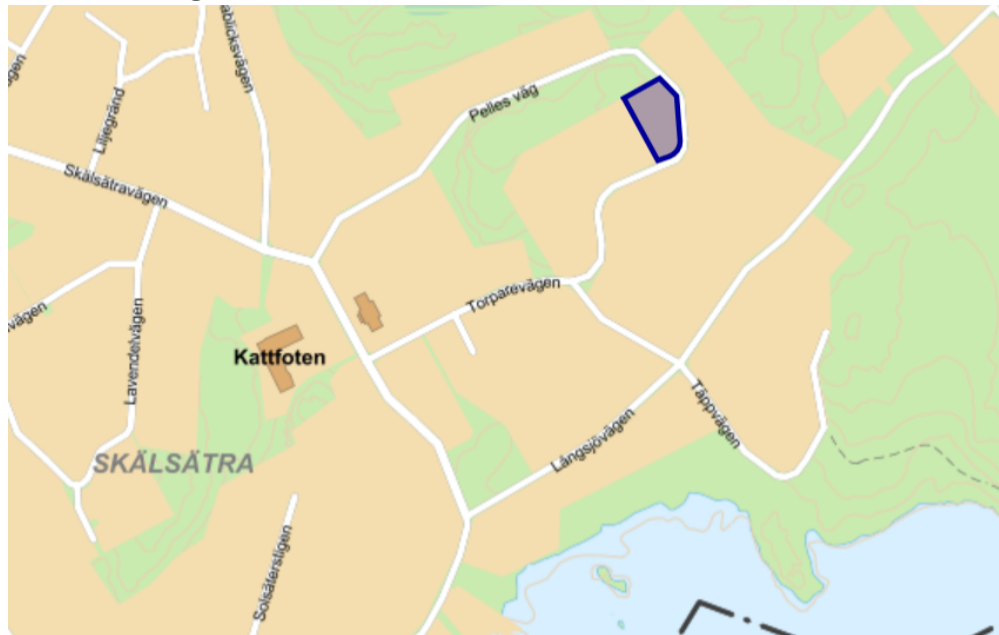
Sammanfattning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det är möjligt att pröva ny detaljplan för ytterligare en bostadsfastighet på Bredablick 6 förutsatt att de villkor som anges i tjänsteskrivelsen hanteras.

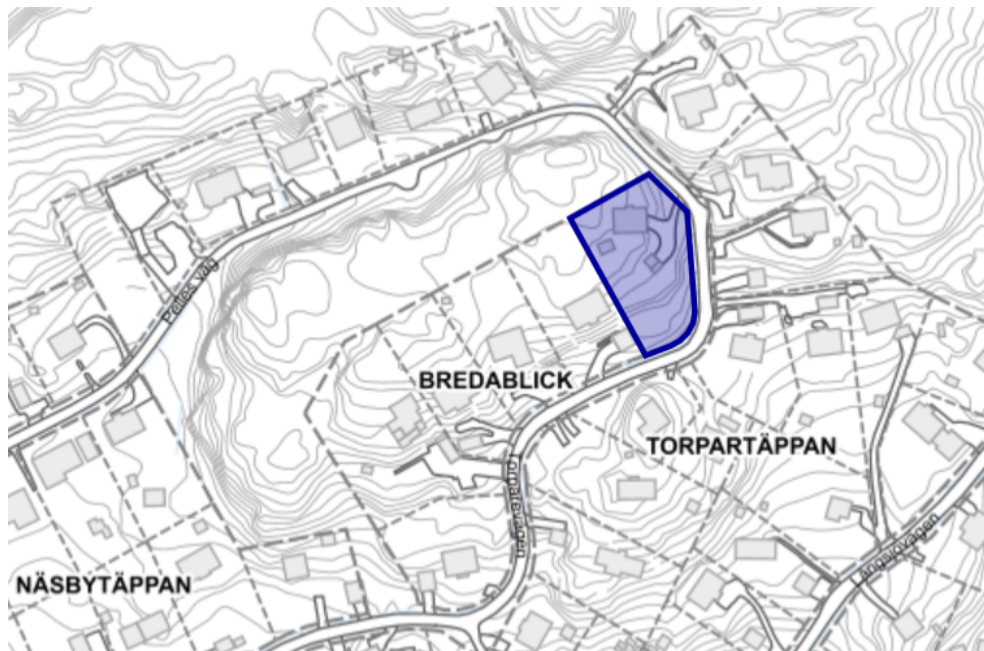
Ägaren till fastighet Bredablick 6 på Torparevägen 23 i Skälsåtra inkom till kommunen i mars 2021 med en förfrågan om möjlighet att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar. Kommunen efterfrågade komplettering av underlaget, vilket sökande inkom med under maj 2021.

Kostnad för planbeskedet utgår från kategori 1, vilket motsvarar en kostnad på 13 858 kr, enligt kommunen plantaxa för år 2021.

Beskrivning av ärendet



Översiktskarta över berörd fastighet markerad med blå färg.

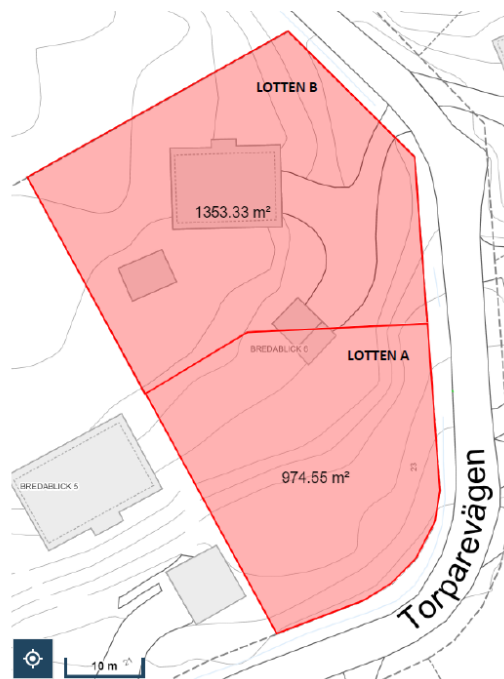


Karta som visar området som ansökan avser. Fastighet Bredablick 6 är markerad i blå färg.

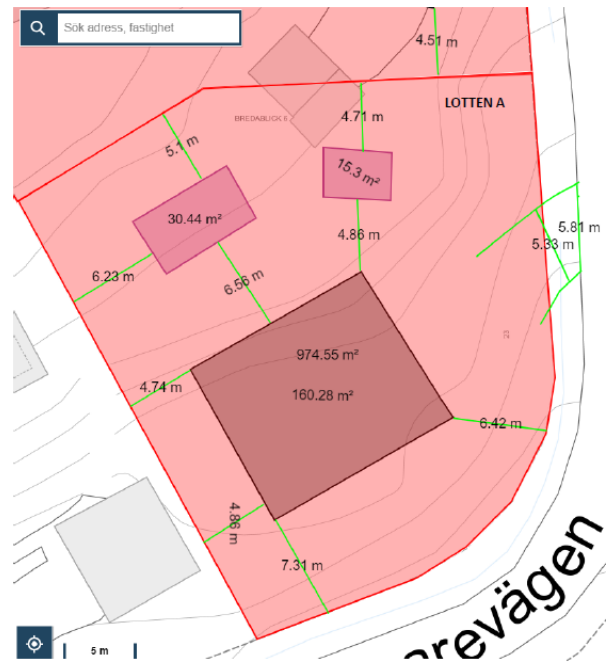
Ansökan

Ägaren till fastighet Bredablick 6 på Torparevägen 23 i Skälsätra inkom till kommunen i mars 2021 med en förfrågan om möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar. Kommunen efterfrågade förtydliganden och kompletteringar av underlaget, vilket sökande inkom med under maj 2021.

Den befintliga huvudbyggnaden ska kvarstå och benämnas som "Lotten B" och förslag på ny fastighet benämnas som "Lotten A", enligt inkommen ansökan. Lotten B har en föreslagen yta på cirka 1 353 kvm och Lotten A har en föreslagen yta på cirka 975 kvm. Inom lotten A redovisas en huvudbyggnad med en byggnadsarea om 160 kvm, en komplementbyggnad på 15 kvm samt en attefallsbyggnad på 30 kvm. Samtliga byggnader är placerade minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Ny byggnad föreslås uppföras med suterrängvåning med två parkeringsplatser i anslutning till entrén. Sökande motiverar att tillfartsvägens läge bedöms som trafiksäker, då siktlinjen är tillräckligt lång, Torparevägen har en hastighetsgräns på 30 km/h och att gatan är relativt ofrafikerad idag.



Utklipp från ansökan. Inlämnat förslag från fastighetsägare som visar föreslagna två fastigheter. Ny fastighet, benämnd som "Lotten A" föreslås blir cirka 975 kvm och kvar av befintlig fastighet blir cirka 1 354 kvm.



Utklipp från ansökan. Inom föreslagna ny fastighet inryms en huvudbyggnad om 160 kvm, en komplementbyggnad om 15 kvm samt en attefallbyggnad om 30 kvm. Samtliga byggnader är placerade minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Platsens förutsättningar

Fastigheten ligger cirka 1 km från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Förkola finns inom cirka 400 meter och grundskola inom cirka 2 km från fastigheten. Norra delen av fastigheten gränsar till naturmark som ägs av Tyresö kommun.

Fastigheten utgörs idag av villabebyggelse i två våningar. Även omgivande bebyggelse i området utgörs av villabebyggelse i 1- 2 våningar. Fastigheten som är cirka 2 326 kvm och privatägd är kuperad och höjdskillnaderna inom området är cirka 8 meter. Marken består av berg. Den befintliga huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna är belägna på fastighetens högsta del.

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen, varav sprängning och schaktning ska undvikas. Trafiksäkerheten behöver utredas vad avser in- och utfarten. Tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna behöver säkerställas. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2016 har fastigheten inget problem med trafikbuller, nivåerna är mellan 30-50 dBA. Dagvattenhantering ska utredas och säkerställas. Lämplig placering för ledningar behöver studeras och säkerställas.

Översiktsplan och riksintressen

Fastigheten är utpekad som medeltät bebyggelse, vilket definieras som tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus som dominerar. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet. Fastigheten omfattas inte av några riksintressen.

Gällande detaljplan

För fastigheten Bredablick 6 gäller aktuell detaljplan, nr 231:

- Detaljplan för del av Skälsätraområden etapp 1 i Trollbäcken inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 1990-03-29.
- Markanvändningen är reglerat för (B) Bostadsändamål, (I) Högst en våning. Därutöver får suterrängvåning anordnas. Byggnadshöjder får vara högst 4,5 meter, (e1) Området får delas i högst antal fastigheter. Varje fastighet får inrymma högst två bostadslägenheter och (e2) På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två garage eller andra uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 kvm. Sammanlagda byggnadsarea för uthus får vara högst 40 kvm. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Fastighetsplan

För fastigheten Bredablick 6 finns ingen fastighetsplan.

Områdesprinciper

Det finns principer för avstyckning inom Skälsätraområdet (2010-02-11), kallat områdesprinciper. Minsta tomtstorlek på fastigheterna inom Skälsätra är 900 kvm. Bredablick är 2 326 kvm vilket skulle möjliggöra två fastigheter i enlighet med områdesprinciperna.

Prövning av barnets bästa

Planen omfattar endast kvartersmark som ska planläggas för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet varför någon prövning av barnens bästa inte planeras genomföras. En prövning av barnens bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning under villkor att de

förutsättningar som anges i planbeskedet följs och föreslår ett positivt planbesked.

Föreslagen fastighetsstorlek överensstämmer med områdesprincipen för Skälsätraområdet samt med kommunens översiktsplan

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Bebyggelsen ska anpassas till terrängen, varav sprängning och schaktning ska undvikas.
- Tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna behöver säkerställas. Trafiksäkerheten och sikten behöver utredas vad avser in- och utfartens placering i kurvan.
- Dagvattenhantering ska utredas och säkerställas
- Lämplig placering för ledningar behöver studeras och säkerställas

Planarbetet kan bedrivas med begränsat förfarande och beräknas tidigast kunna antas under kvartal Q3 2022.