

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Natasa Stankovic
Planarkitekt
natasa.stankovic@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-10-22

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2021-1052-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för detaljplan för Bredablick 6

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bredablick 6.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo
Chef för samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

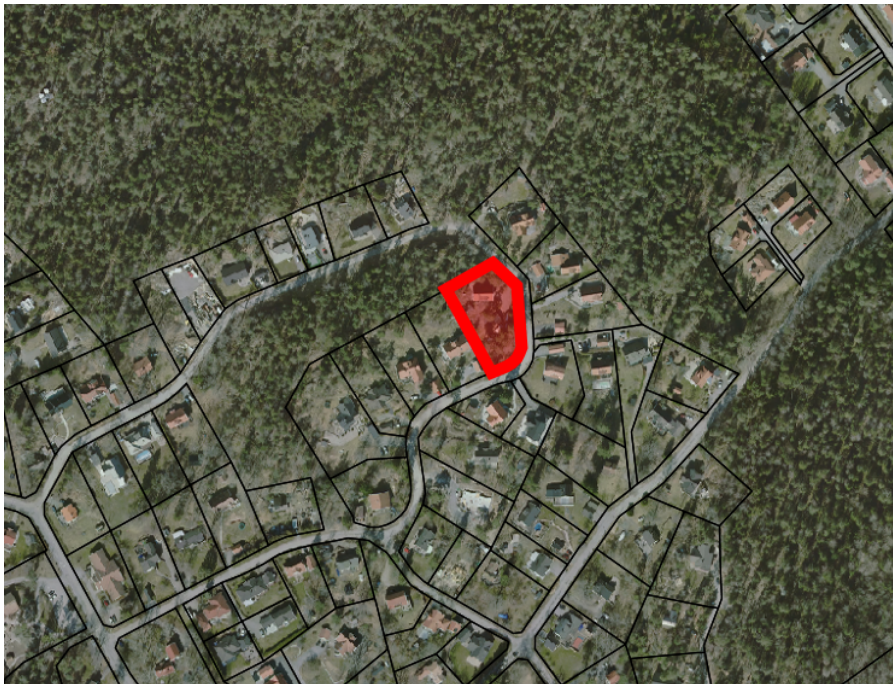
Fastighetsägaren till Bredablick 6 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2021. Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar. Kommunen efterfrågade komplettering av underlaget, vilket sökande inkom med under maj 2021. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 16 juni 2021 § 42.

Föreslagen fastighetsstorlek överensstämmer med de områdesprinciper som är gällande i Skälsätra samt med kommunens översiktsplan.

Kommunstyrelseförvaltningen gör därför bedömningen att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning.

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägare.

Beskrivning av ärendet



Ortofoto med fastigheten Bredablick 6 markerad i röd färg.

Bakgrund

Fastighetsägaren Bredablick 6 på Torparevägen 23 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2021. Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar. Kommunen efterfrågade förtydliganden och kompletteringar av underlaget, vilket sökande inkom med under maj 2021.

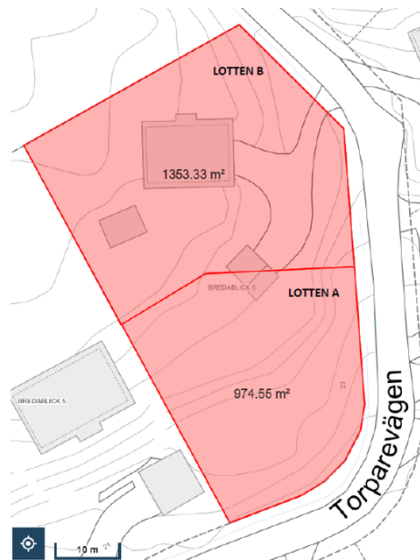
Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 16 juni 2021 § 42.

Förslag från sökande

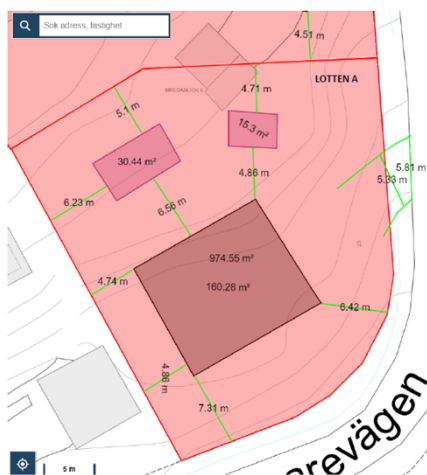
Syfte att ändra detaljplanen är att möjliggöra avstyckning.

Övriga planbestämmelser avses fortsätta gälla för fastigheten. Samtidigt finns anledning att under planprocessen se över hur planbestämmelserna från 2003 skulle översättas så att de motsvarar nu gällande plan- och bygglag (PBL).

Förslaget innebär att befintlig fastighet styckas i två delar. Styckningen skulle enligt förslaget i ansökan innebära att en fastighet (Lotten A) blir cirka 975 kvm och (Lotten B) blir cirka 1353 kvm. Befintlig huvudbyggnad inom Lotten B avses att behållas. Ny huvudbyggnad föreslås uppföras inom Lotten A. Byggnaden föreslås utformas med suterrängvåning samt parkeringsplatser i anslutning till entrén.



Inlämnat förslag från fastighetsägare som visar föreslagna två fastigheter. Ny fastighet, benämnd som "Lotten A" föreslås bli cirka 975 kvm och kvar av befintlig fastighet blir cirka 1 353 kvm.



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.

Beskrivning av platsens förutsättningar

Fastigheten ligger cirka 1 km från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Området har god tillgång till kollektivtrafik, förskolor, skolor och handel samt teknisk försörjning. Närmaste busshållplatsen ligger cirka 1 km från fastigheten. Förskola 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.

Inom fastigheten Bredablick 6 finns idag en villa i två våningar. På fastigheten finns också en befintlig komplementbyggnad. Fastigheten är privatägd.

Även omgivande bebyggelse i området utgörs av villor i 1- 2 våningar. Fastigheten är 2326 kvm och förhållandevis kuperad. Höjdskillnaderna inom fastigheten är cirka 8 meter. Marken består av berg. Den befintliga huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna är belägna på fastighetens högsta del.

Torparevägen har en hastighetsgräns på 30 km/h och gatan är relativt ofrafikerad idag.



Bild som visar befintlig villa till böger som anses bevaras.



Bild som visar ungefärlig plats för planerad angöring enligt ansökan.



Bild som visar nivåskillnader inom föreslagen ny fastighet.

Tidigare ställningstaganden

Kommunens gällande 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.

Området omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden eller 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.

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 6 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 i skedet för planuppdrag. En prövning av barnens bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska göras i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddförbund.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om samråd.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2020.

Planuppdrag Q4 2021

Samråd tidigast Q1 2022

Granskning tidigast Q2 2022
Antagande tidigast Q3 2022

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren. Planarbetet faktureras månadsvis.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under planarbetet. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Initialt bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på barns livsmiljö.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Bebyggelsen ska anpassas till terrängen, varav sprängning och schaktning ska undvikas.
- Det behöver studeras om naturvärden behöver undersökas.
- 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.