

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Bengtsson
Planarkitekt
08-5789237
anna.bengtsson@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2022-02-01

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2021-1000

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för Stenen 7

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten Stenen 7.

Kommunstyrelseförvaltningen

Elin Waltersson
Tf. Kommundirektör

Charlotta Klinth
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

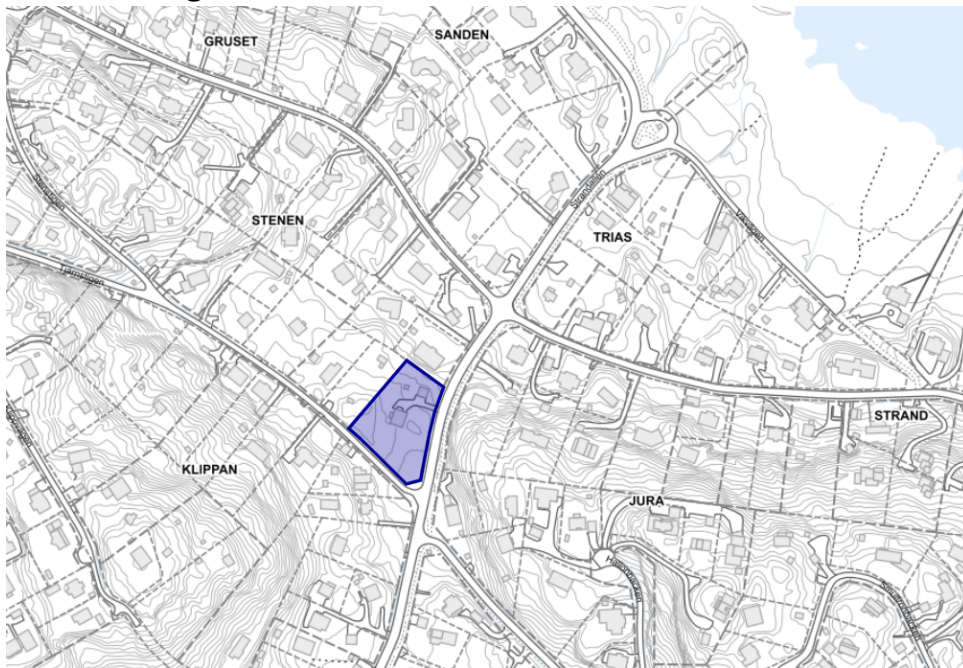
Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Stenen 7 på Strandallén 37 ansökte i augusti 2021 om planbesked för att kunna stycka av fastigheten i två delar.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som gör det möjligt att skapa ytterligare en villafastighet.

Förslaget till beslut finansieras genom avgift enligt Plan- och bygglovtaxa för ärenden inkomna från 1 januari 2021. Kostnad för planbeskedet utgår från kategori 1.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Tomtkarta med Stenen 7 markerad i blått.

Ansökan

Ägaren till fastigheten Stenen 7 på Strandallén 37 ansökte i augusti 2021 om planbesked för att kunna stycka av fastigheten i två delar enligt förslag i figur 1 nedan.

Fastighetsägaren ansökte även om planbesked i januari 2020, men tog tillbaka ärendet. Inskickade handlingar visade inte två fastigheter som uppnådde 1500 kvadratmeter och inte placering av byggnader. I och med att den befintliga bostadens läge i mitten på fastigheten gör det svårt att hitta en bra fastighetsindelning med rätt fastighetsstorlek avrådde förvaltningen från att gå vidare med ansökan. Fastighetsägaren har nu tagit fram ny ritning med förslag på fastighetsindelning och byggnaders placering.



Figur 3. Södra delen av fastigheten Stenen 7 sett från Strandallén.



Figur 4. Fastigheten Stenen 7 sett från Tjärnstigen.

Marken är relativt plan och består enligt Sveriges geologiska undersöknings (SGU) jordartskarta av berg. Det finns en lågpunkt i sydöstra hörnet av fastigheten som riskerar översvämmas vid skyfall. Kommunens trafikbullerkartläggning visar ekvivalenta bullernivåer under de riktvärden som ska följas. Det ligger dock en busshållplats precis intill fastigheten vilken kan generera bullernivåer över riktlinjerna.

Trafiksituationen i korsningen Strandallén/Tjärnstigen har vissa brister. Det saknas ett hastighetssäkrat övergångsställe och passage till- och från busshållplats och gång- och cykelväg.

Busstrafiken vid busshållplatsen går med 5-20 minuters intervall i rusning. Mer regelbunden busstrafik finns på Tyresövägen, cirka 750 meter bort. Närmaste service finns vid Strandtorget, cirka 1,5 kilometer bort.

Översiktsplan och riksintresse

För stora delar av villaområdena i strand anger översiktsplanen medeltät bebyggelse där villor, parhus, radhus och mindre flerfamiljshus dominerar, med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Längs Strandallén anges ett stråk med tät bebyggelse där man skulle kunna utveckla området med tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus och radhus. Samtidigt visar kommunens underlag för grönstruktur som legat till grund för översiktsplanen att fastigheten ligger inom ett bristområde för grönstruktur.

Delning av tomter kan enligt översiktsplanen göras utifrån platsens förutsättningar och enligt för kommunen gällande principer för förtätning. Principerna anger att både den ursprungliga fastigheten och de nya fastigheterna ska uppfylla de krav som idag ställs i gällande detaljplaner. Det vill säga att maximal byggrätt för gällande plan ska klaras.

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt om 45 meter. Ansökan berör inte något sådant objekt.

Områdesprincip

Kommunen har en politiskt antagen områdesprincip om att en fastighet inom området ska vara minst 3000 kvm för att styckas. Minsta fastighetsstorlek efter styckning ska vara 1500 kvm, om det inte finns särskilda skäl för avvikelse som kan motiveras. Särskilda skäl för avvikelse kan vara om fastighetens topografi utgör en naturligt lämplig gränsdragning eller om befintlig bebyggelse gör att en styckning är lämplig i olika stora delar. Mindre avvikelse får högst vara 200 kvm.

Gällande detaljplan och fastighetsplan

För fastigheten gäller detaljplan nummer 321 - Mellersta Strandallén (Strand etapp 2). Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut, vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Markanvändningen för Stenen 7 är bostäder och mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen. På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två uthus/garage uppföras. Byggnadsarean för huvudbyggnad och uthus är totalt 200 kvadratmeter vid en våning och 160 kvadratmeter vid två våningar. Uthus får maximalt uppta 40 kvadratmeter.

Egenskapsområdet där Stenen 7 ingår får innefatta åtta fastigheter, vilket det idag gör. Ytterligare avstyckningar kan alltså inte ske inom gällande detaljplan.

Fastigheten omfattas av en fastighetsplan för kvarteret Stenen, akt 0138-P03/0612/2. Den reglerar hur kvarteret Stenen får delas in i fastigheter. Även denna hindrar avstyckning i fler fastigheter.

Prövning av barnens bästa

Möjligheten att ordna lekutrymme på privat tomt bedöms som god. I området finns närhet till kollektivtrafik, förskola, skola och kommunalt ägd mark med möjlighet till naturlek. På del av Tjärnstigen vid Stenen 7 saknas gång- och cykelväg, men det är en lågtrafikerad villagata som främst används av de boende på gatan. Vid Strandallén finns gångväg till vattnet och på Tjärnstigen öster om Strandallén finns gångväg till naturområde. Det saknas dock en trafiksäker passage över Strandallén i närheten av fastigheten. Det kan påverka barn både till från skolan samt på fritiden. En ytterligare fastighet bedöms dock inte påverka situationen negativt, även om behoven behöver lösas på sikt.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut finansieras genom avgift enligt Plan- och bygglovtaxa för ärenden inkomna från 1 januari 2021. Kostnad för planbeskedet utgår från kategori 1.

Kostnader för framtida planarbete bekostas av fastighetsägaren enligt planavtal. En ny detaljplan för fastigheten bedöms inte leda till ökade driftkostnader för gata. Vatten och avlopp bekostas via anslutningsavgift och brukningsavgift.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som gör det möjligt att skapa ytterligare en villafastighet.

Förslaget stämmer överens med översiktsplanens intentioner. Bostadstillskottet ses som positivt då det finns stor efterfrågan på småhus och området har god kollektivtrafikförsörjning. Området är utpekad för tät bebyggelse i översiktsplanen, vilket gör det möjligt att pröva bostäder i flerfamiljshus och radhus på platsen. Det hindrar dock inte utvecklingen enligt ansökan. Bebyggelsestrukturen i området är varierad och förslaget i ansökan avviker därför inte från någon tydlig struktur.

Förslaget överensstämmer med kommunens områdesprincip om att en fastighet ska vara minst 3000 kvadratmeter för att kunna styckas. Det går att ordna två fastigheter som är minst 1500 kvadratmeter vardera. Kommunen bedömer att det är möjligt att efterleva översiktsplanens krav på att gällande detaljplans byggrätt ska få plats. Komplementbyggnadernas avstånd till fastighetsgräns måste dock ses över under planarbetet. Gällande detaljplan reglerar att komplementbyggnader inte ska ligga närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns mot villafastigheterna och närmare än 6 meter från gata. Det behöver ses över vad som ska gälla i en ny detaljplan. Då Strandallén är en bussgata och har viss problematik med trafiksäkerhet vid passage måste

infarten till fastigheten placeras en bit in på Tjärnstigen så som redovisat i ansökan.

Bostadens placering kan också behöva ses över på grund av lågpunkt för dagvatten och trafikbuller. Lågpunkten hindrar byggnation på del av fastigheten och marken som berörs kommer vid en planläggning behöva regleras. Placeringen av ny byggnad behöver ses över med hänsyn till detta. Kommunen bedömer att det finns möjlighet att se över placeringen.

Fastigheten ligger inom ett bristområde för grönstruktur samtidigt som översiktsplanen pekar ut ändrad markanvändning med tät bebyggelse längs Strandallén. Med bakgrund av detta bedöms avstyckningen som möjlig, men att nya byggnader måste placeras med hänsyn till växtligheten på platsen. Vissa träd kommer dock att behöva tas ner för att ge plats åt byggnader och infartsväg. Det kan bli aktuellt att mäta in träden för att veta hur byggnader bäst placeras för att spara träd. Inventering av eventuella större, skyddsvärda träd som kan vara skyddade av Miljöbalken behöver göras.

Förlust av träd och ökad hårdjord yta försämrar dagvattensituationen på platsen. En dagvattenutredning behöver tas fram för att fastställa åtgärder som kompenserar för de fördröjningsvolymerna som försvinner.

Busshållplatsen påverkar bullernivåerna och även om kommunens kartering visar ekvivalenta nivåer under riktvärdena behöver man under planprocessen ta fram en bullerutredning.

Kommunen har även gett positivt planbesked för Strand 1:556 som ligger inom samma egenskapsområde. Kommunen kan antingen planlägga del av respektive fastighet eller planlägga hela egenskapsområdet. Detta bestäms inför beslut om planuppdrag.

Planarbetet kan bedrivas med begränsat standardförfarande och beräknas tidigast kunna antas under kvartal 1 2024.