

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Ludwig Bennström
Planarkitekt
08-57828282
Ludwig.bennstrom@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-02-10

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2020-1647-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked Strand 1:318

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Negativt planbesked ges. Det inte är lämpligt att pröva möjligheterna att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Strand 1:318.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Louise Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ägaren till Strand 1:318 inkom med en begäran om planbesked i december 2020. Ansökan avser en planändring för att möjliggöra avstyckning av fastigheten och uppföra ytterligare bostadshus.

Fastigheten är belägen i kommundelen Strand. Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse för platsen. Förtätning ska ske i fastställda stråk. Strand 1:318 är inte beläget i ett sådant stråk. Den gällande detaljplanen 327 antogs 11 mars 2004. I den regleras markanvändningen bostadsbebyggelse i form av villor och nyttjandegrad genom ett största antal fastigheter, som har uppnåtts.

Förvaltningen anser att de avvägningar som ligger till grund för reglering i gällande detaljplan 327, avseende nyttjandegrad och begränsning av byggrätt är fortsatt aktuella. Dessutom kräver angöring till den tänkta fastigheten åtgärder utanför den sökandes fastighet. Detta innebär att förslagen avstyckning bedöms som olämplig och negativt planbesked föreslås.

Avgiften för planbeskedet kommer inte att tas ut på grund av fördröjd handläggning av ärendet.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Karta där strand 1:318 är markerad.

Ansökan



Figur 2. Den aktuella fastigheten markerad i röd färg.

Ägaren till fastigheten Strand 1:318 på Strandvägen 39 i kommundelen Strand inkom till kommunen i december 2020 med en förfrågan att ändra detaljplanen för att möjliggöra en styckning av fastigheten och uppföra ett enbostadshus i souterräng (se figur 3). Komplettering begärdes av den sökande där det framgick hur angöring var tänkt att anordnas samt hur bebyggelsen skulle placeras inom den tänkta fastigheten. I kompletteringen framgick det att den befintliga skaftvägen inom fastigheten Komministern 6, söder om Strand 1:318 föreslås förlängas för att möjliggöra angöring till den tänkta fastigheten.



Figur 3. Skiss från den sökande med placering av byggnad.

Platsens förutsättningar

Fastigheten Strand 1:318 sluttar mot norr och har sin högsta punkt 34 meter över nollplanet och sin lägsta punkt 4 meter över nollpunkten. Fastighetens storlek är 4 522 kvm och är i privat ägo.

Området var tidigare ett sportstugeområde. Idag består bebyggelse av permanentbostäder i form av villor i upp till två våningar. Det är en backig miljö med smala vägar där naturen är påtaglig. Största delen av fastigheten Strand 1:318 har barrträdsvegetation.

Fastigheten ligger cirka 4 km öster om Tyresö centrum och cirka 1300 meter från närmsta busshållplats.

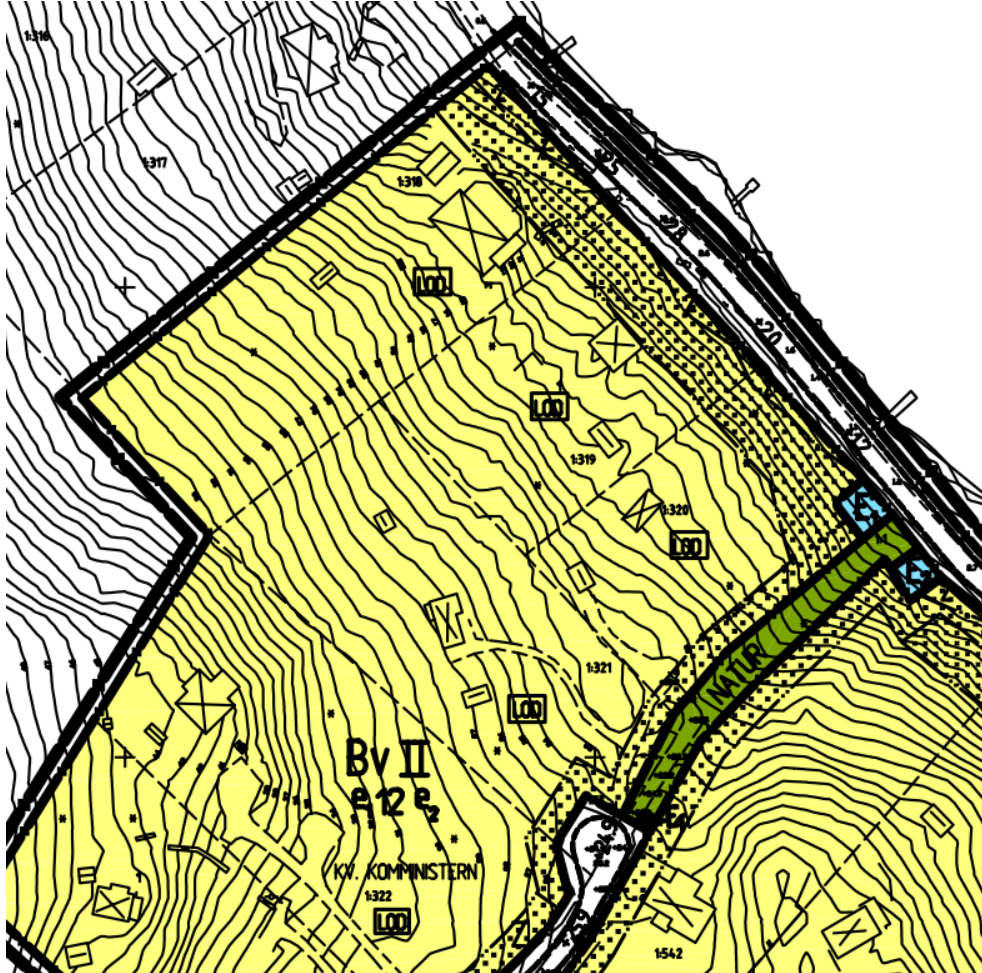
Förslaget

Förslaget innebär ett nytt enbostadshus i souterräng på den högst belägna delen, med en lägsta punkt 22 meter över nollplanet. Delen av fastigheten saknar direkt anslutning till allmän plats. Angöring till den tänkta fastigheten föreslås i form av en förlängning av befintlig skaftväg som går via Komministern 7 och leder ut mot Björnbärsvägen. Från fastighetsgränsen till den allmänna vägen är det cirka 110 meter.

Översiktsplan och riksintressen

I översiktsplanen anges medeltät bebyggelse för området. Det betyder en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Förtätning ska ske längs fastställda stråk och viss kompletteringsbebyggelse kan förekomma i övriga delar av området i Strand. Främst i lägen nära kollektivtrafik. Området är inte angett som ett prioriterat förändringsområde.

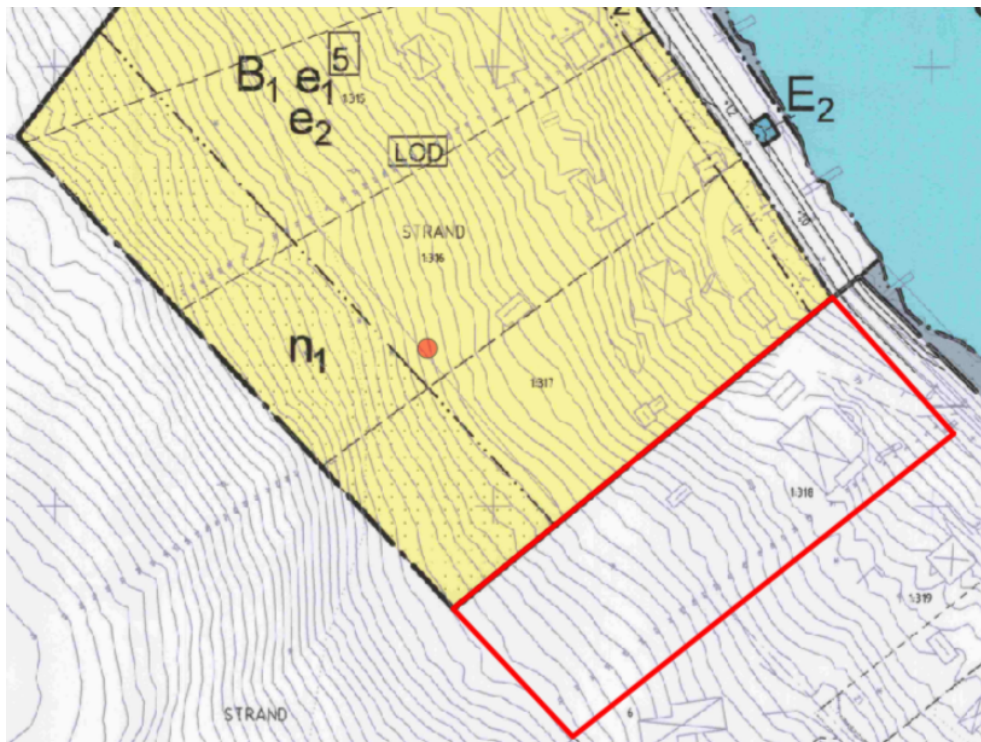
Gällande detaljplan



Figur 4, gällande detaljplan över fastigheten samt närliggande fastigheter.

För området gäller detaljplan 327 – Björnbärsvägen, som anger användningen bostadsändamål i form av friliggande villor. Planens reglering av nyttjandegrad innebär idag att inga ytterligare avstyckningar kan genomföras med hänvisning till ett största antal fastigheter, angivet i bestämmelsen e1. Den minsta tomtstorleken är 1 500 kvm. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.

Fastigheten Strand 1:318 gränsar i norr mot detaljplan 394 – Sjöbacken som vann laga kraft 2011. Detaljplanen innehåller naturbevarande bestämmelser för jämförbara fastigheter i form av prickmark samt krav på marklov för att fälla träd. Se figur 5 för urklipp från plankarta för detaljplan 394.



Figur 5. Utklipp från detaljplan 394. Strand 1:318 är markerad med röd färg.

Gällande fastighetsplan

Det finns en gällande fastighetsplan för fastigheten. Den reglerar storleken och antalet fastigheter i området.

Gällande områdesprincip

Det finns en områdesprincip för Strand, den reglerar att fastigheten får vara minst 1500 kvm.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Avgift för planbeskedet kommer inte tas ut på grund av fördröjd handläggning av ärendet.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra förslaget som ansökan avser för Strand 1:318. Detta på grund av fastighetens förutsättningar och att det finns en gällande detaljplan som fortfarande anses aktuell.

Gällande detaljplan som antogs 11 mars 2004 reglerar nyttjandegrad i form av en begränsning av antalet fastigheter inom planområdet. Det maximala antalet har i och med genomförda avstyckningar uppnåtts och förvaltningens bedömning är att gällande reglering om nyttjandegrad fortfarande är aktuell.

För angränsande fastigheter norr om Strand 1:318 gäller detaljplan 394 som antogs 14 maj 2009. Planen innehåller naturbevarande bestämmelser inom de högst belägna delarna av intilliggande tomter med jämförbara förutsättningar. Dessa bestämmelser bedöms tillämpliga även på den aktuella fastigheten.

Det är också otydligt hur angöring till fastigheten ska anordnas och avstyckningen som föreslås bedöms förutsätta åtgärder utanför den sökandes fastighet.

En prövning av barnets bästa har inte genomförts, då negativt planbesked föreslås.

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer utifrån ovanstående skäl att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra styckning och ny bostadsbebyggelse enligt ansökan om planbesked. Ett negativt planbesked föreslås.