

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Elanor Holm  
Planarkitekt  
[elanor.holm@tyreso.se](mailto:elanor.holm@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2023-05-26

**Sida**  
1 (6)  
**Diarienummer**  
KSM-2023-260-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Planbesked för fastigheten Tyresö 1:389

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Negativt planbesked ges för fastigheten Tyresö 1:389.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Louise Bergman  
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Ägaren till Tyresö 1:389 inkom med en begäran om planbesked i mars 2023. Ansökan avser en planändring för att möjliggöra avstyckning av fastigheten och uppföra ytterligare bostadshus.

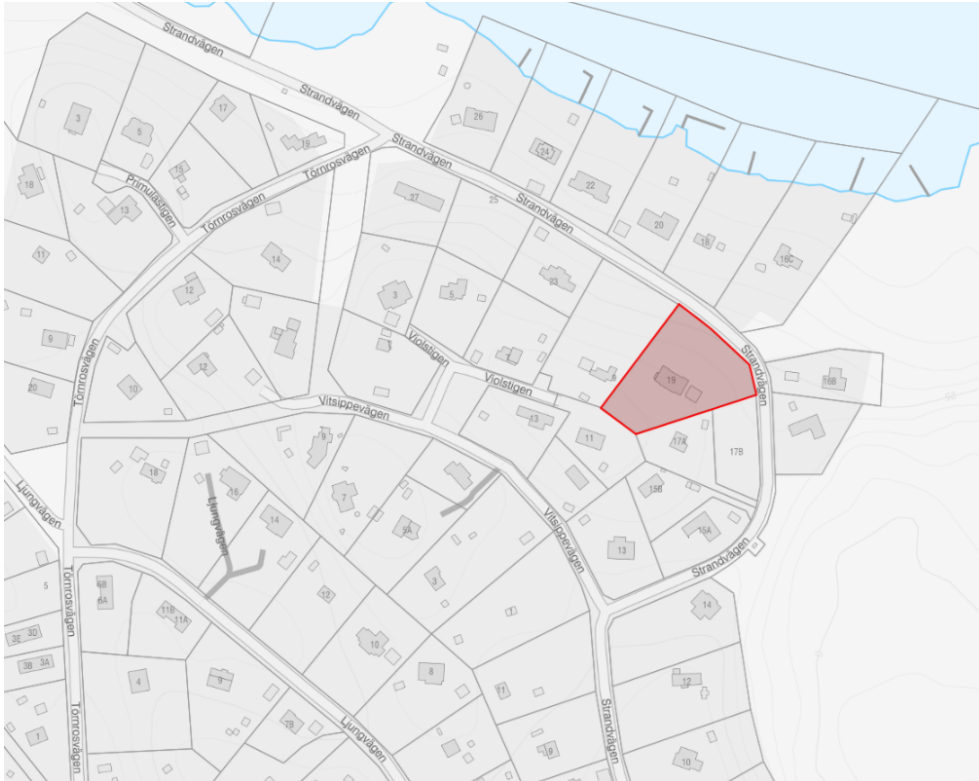
Fastigheten är belägen i kommundelen Strand. Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse för platsen. Förtätning ska ske i fastställda stråk. Tyresö 1:389 är inte beläget i ett sådant stråk. Den gällande detaljplanen 362 vann laga kraft december 2007. I den regleras markanvändningen bostadsbebyggelse i form av villor och reglering av vilka fastigheter som bedömts vara lämpliga för avstyckning.

Förvaltningen anser att de avvägningar som ligger till grund för reglering i gällande detaljplan 362 är fortsatt aktuella. Detta innebär att förslagen avstyckning bedöms som olämplig och negativt planbesked föreslås.

Avgiften för planbeskedet tas ut enligt gällande taxa, kategori 1.

## Beskrivning av ärendet

Ansökan avser fastigheten Tyresö 1:389 i Tyresö Strand. Området ligger cirka 100 meter från Erstaviken och ansluter till Strandvägen.



Figur 1. Karta där fastigheten Tyresö 1:389 är markerad i rött.

## Ansökan

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:389 på Strandvägen 19, i kommundelen Strand inkom till kommunen i mars 2023 med en förfrågan att ändra detaljplanen för att möjliggöra en styckning av fastigheten.



Figur 2. Den aktuella fastigheten är markerad i röd färg.

### Platsens förutsättningar

Fastigheten Tyresö 1:389 sluttar mot nordost och har sin högsta punkt cirka 43 meter över havet och sin lägsta punkt 21 meter över havet. Fastighetens storlek är 3 673 kvm och är i privat ägo.

Området var tidigare ett sportstugeområde. Idag består bebyggelse av permanentbostäder i form av villor i en till två våningar. Det är en kuperad terräng med smala vägar där naturen är påtaglig. Största delen av fastigheten Tyresö 1:389 är bebyggd men den nordöstra delen där ny byggnad föreslås består till stor del av berg i dagen.

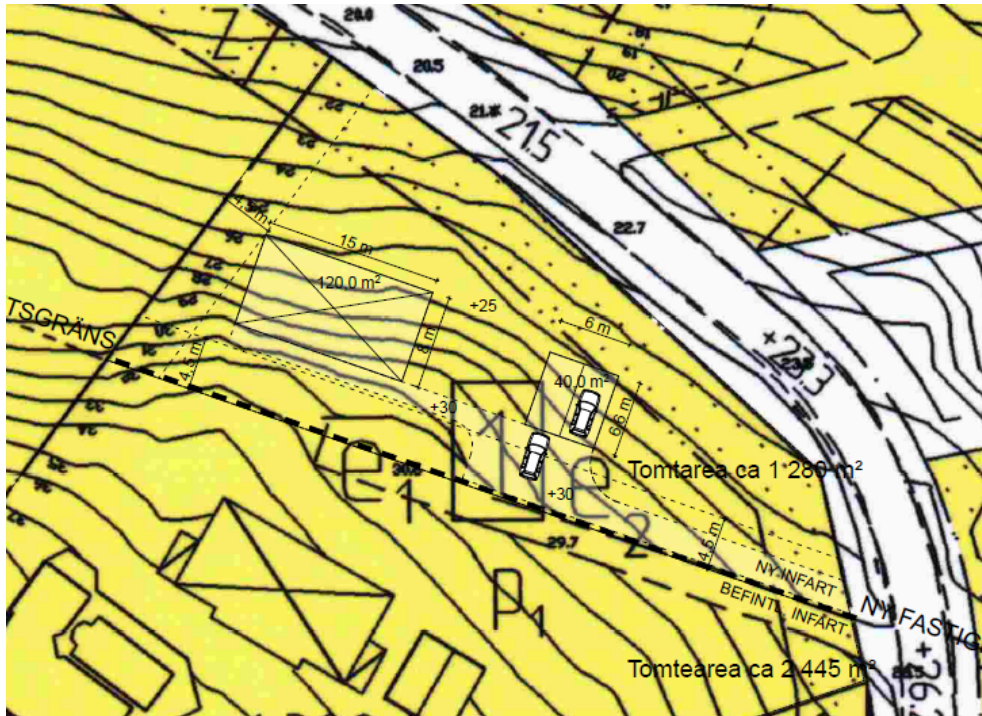
Fastigheten ligger cirka 4 km öster om Tyresö centrum och cirka 500 meter från närmsta busshållplats.

Inom fastigheten finns idag ett enbostadshus och ett garage med en total byggnadsarea på cirka 200 kvadratmeter.

### Förslaget

Inom den nya avstyckade fastigheten föreslås ett nytt enbostadshus i souterräng med 2 våningar och en byggnadsarea på 120 kvm. Detta motsvarar 1/10 del av ytan av den föreslagna fastigheten, samt en garagebyggnad på 40 kvm (se figur 3). Den nya fastigheten föreslås angöras genom en ny infart som anläggs parallellt med den befintliga infarten till fastigheten Tyresö 1:389. Den

nya fastigheten föreslås till en area om drygt 1 200 kvadratmeter och den befintliga fastigheten skulle då bli 2 500 kvadratmeter.



Figur 3. Skiss från den sökande med placering av byggnad samt parkering och infart.

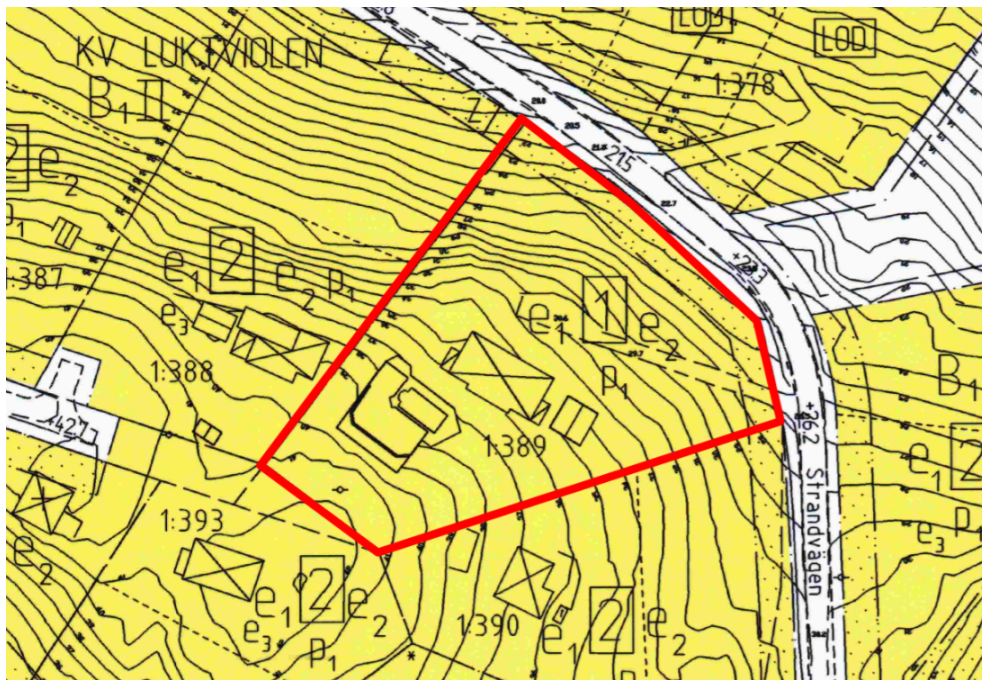
### Översiktsplan och riksintressen

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. Framst i lägen nära kollektivtrafik. Området är inte angett som ett prioriterat förändringsområde.

### Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 362 – Vitsippevägen (strand etapp 8), som anger användningen bostadsändamål i form av friliggande villor. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.





Figur 4, urklipp från gällande detaljplan över fastigheten samt närliggande fastigheter.

Planens reglering innebär idag att inga ytterligare avstyckningar kan genomföras med hänvisning till ett största antal fastigheter, angivet i bestämmelsen  $e_1$ .

I gällande detaljplan har fastigheter som bedömts vara lämpliga för delning reglerats med rättigheten att delas i fler fastigheter. Utgångspunkten för bedömningen har varit en generell fastighetsstorlek på cirka 1 500 kvadratmeter. Anledningen till att behålla relativt stora tomter är att det finns bättre förutsättningar att bibehålla viss naturmark och befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär. Planområdet består även av fastigheter med branta partier som är olämpliga att bebygga och stycka av till nya fastigheter. Av detta skäl medges inga avstyckningar på dessa fastigheter samt att delar av tomterna bevaras obebyggda.

I den gällande detaljplanen framgår också att inom vissa fastigheter där terrängen är starkt kuperad kan det vara lämpligt att ta hänsyn till terrängen vid styckning. Fastigheten kan då delas i en mindre och en större tomt. Befintlig bebyggelse kan också påverka en mer lämplig avstyckning. En fastighet ska då vara cirka 3 000 kvadratmeter för att kunna avstyckas, varav den mindre delen ska vara minst 1 200 kvadratmeter. I den gällande detaljplanen finns även en planbestämmelse om att sprängning, schaktning och utfyllnad ska undvikas och i kuperad terräng ska nya byggnader anpassas till marken och befintlig natur.

### **Gällande områdesprincip**

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

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Avgiften för planbeskedet tas ut enligt gällande taxa, kategori 1.

### **Förvaltningens bedömning**

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra förslaget som ansökan avser för Tyresö 1:389. Detta på grund av fastighetens förutsättningar och att det finns en gällande detaljplan som fortfarande anses aktuell.

Gällande detaljplan som antogs december 2007 och begränsar antalet fastigheter inom planområdet. Gällande detaljplan beskriver lämpliga fastighetstorlekar och när mindre fastighetstorlek kan vara lämpligt. Dock framgår det av gällande detaljplan att planområdet även består av fastigheter med branta partier som är olämpliga att bebygga och stycka av till nya fastigheter. Av detta skäl medges inga av styckningar på dessa fastigheter samt att delar av tomterna bevaras obebyggda. Enligt en tolkning av gällande detaljplan bedöms fastigheten inte vara lämplig för avstyckning då den utgörs av ett brant parti. Fastigheter som bör kunna vara 1 200 kvadratmeter bedömer förvaltningen endas är planare fastigheter som inte kräver omfattande markarbeten. Förvaltningens bedömning är att gällande reglering fortfarande är aktuell för fastigheten Tyresö 1:389.

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.