

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Anna Roander
Planarkitekt
08-578 283 80
anna.roander@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-06-07

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2023-376-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Tyresö 1:277

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Negativt planbesked ges för fastigheten Tyresö 1:277.
2. Avgift enligt gällande plan- och bygglovstaxan för planbesked motsvarande kategori 1 tas ut. Faktura skickas separat.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ägaren till Tyresö 1:277 inkom med en begäran om planbesked i maj 2023. Ansökan avser en planändring för att möjliggöra avstyckning av fastigheten och uppföra ytterligare bostadshus på fastighetens södra del mot Tjärnstigen.

Fastigheten är belägen i kommundelen Strand. Inom den 4 910 kvm stora fastigheten finns idag ett enbostadshus i två våningar byggt på 1930-talet.

Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse på platsen samt att markanvändningen för aktuellt område ska anpassas för att värna kulturlandskapet. Detta ska enligt översiktsplanen bland annat göras genom att bevara öppenheten och den lantliga karaktären för aktuellt område.

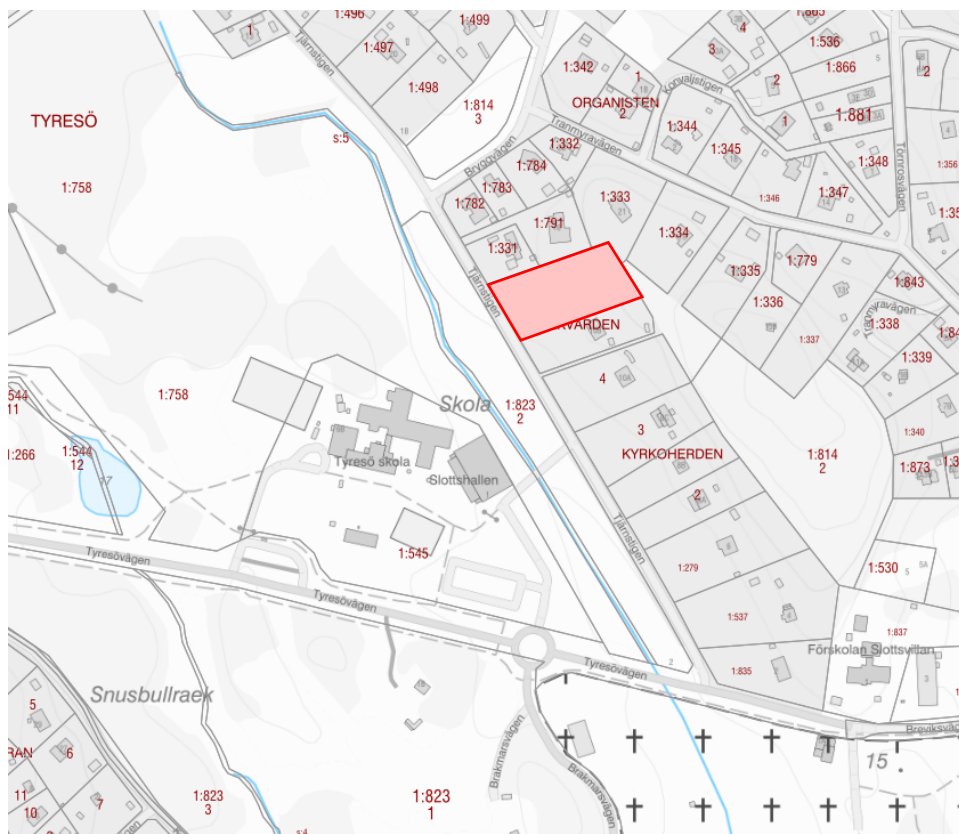
Den gällande detaljplanen 304 vann laga kraft oktober 1999. I den regleras markanvändningen för aktuellt område med bostadsbebyggelse i form av villor samt antalet fastigheter som bedömts vara lämpligt inom området.

Förvaltningen bedömer att ett bostadshus på aktuell fastighets nedre del inte överensstämmer med översiktsplanen och skulle bidra till att täppa till öppenheten i landskapsrummet samt ha negativ inverkan på viktiga karaktärsdrag med kulturhistorisk betydelse för platsen. Ett negativt planbesked föreslås.

Avgift tas ut enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser fastigheten Tyresö 1:277 med adressen Tjärnstigen 12 i Tyresö Strand.



Figur 1. Karta där fastigheten Tyresö 1:277 är markerad i rött.

Ansökan

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:277 inkom till kommunen i maj 2023 med en förfrågan att ändra detaljplanen för att möjliggöra en styckning av fastigheten.



Figur 2. Flygfoto med den aktuella fastigheten markerad

Platsens förutsättningar

Fastigheten är belägen norr om Tyresö skola intill södra delen av Tjärnstigen cirka 300 meter innan den ansluter till Tyresövägen.

Bebyggelsen i närområdet består huvudsakligen av permanentbostäder i form av villor i en till två våningar.

Fastighetens storlek är 4 910 kvm och är i privat ägo. Inom fastigheten finns idag ett enbostadshus i två våningar byggt på 1930-talet.

Marken inom fastigheten sluttar mot sydväst. Den högre delen av fastigheten utgör del av en vegetationsbeklädd höjdrygg medan den lägre delen av fastigheten utgörs av en planare och öppnare yta.

Söder om Tjärnstigen finns ett öppet åkergräde. Det öppna gårdet utgör del av det kulturlandskap som omger Tyresö slott och kyrka, vilka är belägna några hundra meter sydöst om fastigheten.

Fastigheten ligger cirka 400 meter från närmsta busshållplats.

Området kring Tyresö Strand har sedan slutet av 1900-talet ändrat karaktär.

Många fastigheter har styckats av och bebyggts med ytterligare villor.

Fastigheterna på den södra delen av Tjärnstigen där aktuell fastighet är belägen

har undantagits en mer omfattande förtätning på grund av höga kulturmiljövärden som finns på platsen. Här är den nedre delen av tomterna obebyggd. Undantaget från detta är fastigheterna direkt norr om aktuell fastighet. Där har avstyckningar godkänts enligt gällande detaljplan och fastigheterna mot vägen är bebyggda.

Kulturmiljövärdena är kopplade till det öppna gårdet intill Tjärnstigen, som var en del av den gamla odlingsmarken i anslutning till slottet. Vidare har platsen ett samhällshistoriskt värde ur ett lokalthistoriskt perspektiv då det under 1900-talet här intill Tjärnstigen låg samhällsviktiga funktioner så som prästbostället och postcentral.

Värdena karaktäriseras av byggnadernas placering på fastighetens övre del mot slutningen som lämnar landskapsrummet öppet. Andra karaktärsdrag är villaträdgårdarnas karaktär med gräsmatta, fruktträd, storvuxna lövträd och grusade uppfarter.



Figur 3 och 4. Foton av platsen

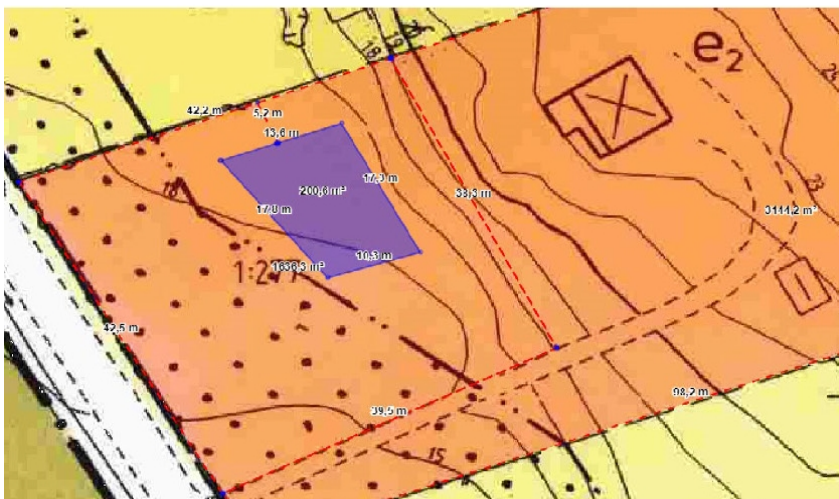
Förslaget

Fastigheten föreslås delas i två. En större fastighet om cirka 1 600 kvm föreslås på den lägre belägna delen närmast vägen i sydväst och en större fastighet om cirka 3 200 kvm föreslås på den högre belägna delen mot nordost.

Inom fastigheten närmast vägen föreslås ett nytt enbostadshus i en våning med en byggnadsarea på 200 kvm. På den nordöstra fastigheten som bildas enligt förslaget föreslås en tvåplansvilla likt idag. Båda fastigheterna föreslås angöras via befintlig infart och säkras genom servitut.



Figur 6. Skiss från den sökande med föreslagen fastighetsdelning.



Figur 7. Skiss från den sökande med placering av ny fastighetsgräns och byggnad.

Översiktsplan och riksintressen

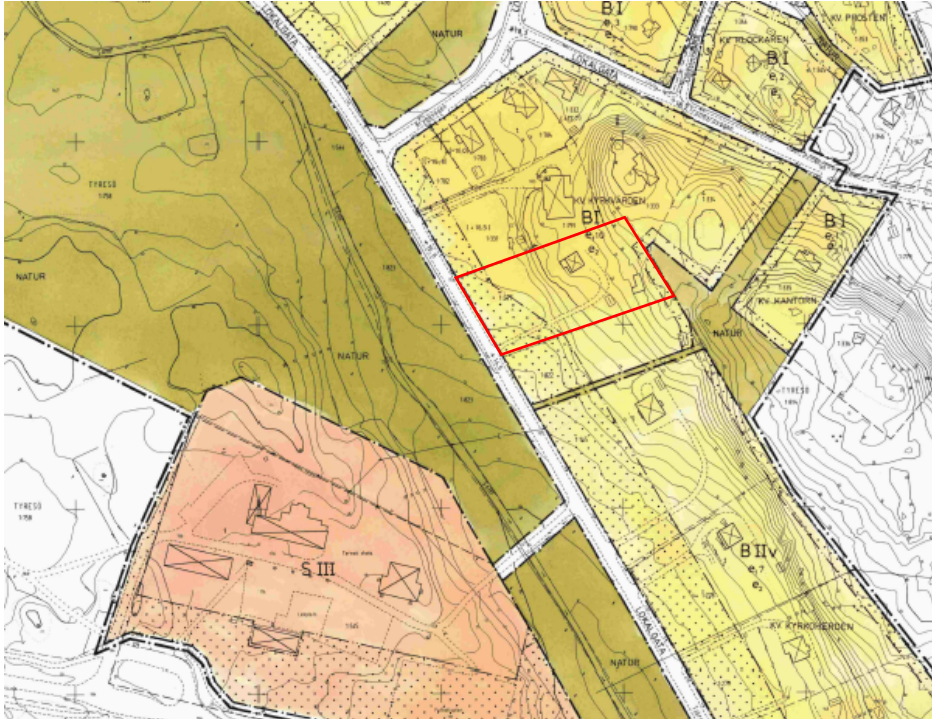
I översiktsplanen anges medeltät bebyggelse för området. Det betyder en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Förtätning ska ske längs fastställda stråk och viss kompletteringsbebyggelse kan förekomma i övriga delar av området i Strand. Området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

I översiktsplanens kapitel om markanvändning lyfts aktuell del av Tjärnstigen ut med specifika medskick på grund av de stora kulturhistoriska värden som finns på platsen. Där står bland annat att öppenheten och den lantliga karaktären på landskapsrummet norr om Tjärnstigen (södra delen mot Tyresövägen) ska bevaras.

Cirka 300 meter söder om aktuell fastighet finns ett område som omfattas av riksintresse för kulturmiljövård Tyresö slott.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 304 – Detaljplan för område vid Tjärnstigen, som anger användningen bostadsändamål i form av friliggande villor. Detaljplanen fick laga kraft 1999-10-07. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.



Figur 8. Urklipp från gällande detaljplan med aktuell fastighet markerad

Detaljplanens syftar till att möjliggöra ny småhusbebyggelse. Detaljplanen togs fram som ett steg i den stora förändringen av Tyresö-Strand-området till ett område för permanentboende. Förutom bostäder innefattar även detaljplanen områden med naturmark samt Tyresö skola. Planen möjliggjorde större bygggrätter och delning av vissa fastigheter. Planens reglering för den del inom vilken aktuell fastighet är belägen innebär idag att inga ytterligare avstyckningar kan genomföras med hänvisning till ett största antal fastigheter, angivet i bestämmelsen e_1 .

För aktuell fastighet gäller att största byggnadsarea får uppgå till 200 kvm och uppföras i en våning. Utöver det får den sammanlagda byggnadsarean för uthus vara max 40 kvm.

Gällande områdesprincip

Det finns en områdesprincip för Strand, den reglerar att fastigheten bör vara minst 1 500 kvm.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Avgift tas ut enligt Taxa för bygglov, plan och geografisk information.

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att det inte är lämpligt att göra en ny detaljplan för att pröva förslaget som ansökan avser för Tyresö 1:277.

Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanens strategi för markanvändning för platsen som syftar till att värna kulturlandskapet. För området som fastigheten ingår i står det formulerat att ”öppenheten och den lantliga karaktären på landskapsrummet norr om Tjärnstigen (södra delen mot Tyresövägen) bevaras” (kapitel 3, punkt 25 ”Värna kulturlandskapet”).

Förvaltningen bedömer att ytterligare bebyggelse på fastighetens nedre del mot Tjärnstigen skulle bidra till att täppa till öppenheten i landskapsrummet och ha negativ inverkan på viktiga karaktärsdrag med kulturhistorisk betydelse för platsen.

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.