

Handläggare
Samhällsbyggnadskontoret
Jennifer Peel
Planarkitekt
08-578 294 73
jennifer.peel@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-08-28

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2023-728-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Strand 1:556, Tjärnstigen 78

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Strand 1:556, Tjärnstigen 78.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ansökan om planbesked för att pröva möjligheten att stycka fastigheten Strand 1:556 inkom till stadsbyggnadskontoret i oktober 2018. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 23 januari 2019 § 2. Föreslagen fastighetsstorlek överensstämmer med de områdesprinciper som är gällande i Strand samt med kommunens översiktsplan.

Kommunstyrelseförvaltningens fortsatta bedömning är att det är lämpligt att pröva den föreslagna ändringen som möjliggör styckning.

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägare.

Planen omfattar endast kvartersmark som ska planläggas för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet, och därför kommer en prövning av barnets bästa inte att genomföras inom ramen för planuppdraget. En prövning av barnets bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto över föreslaget planområde, aktuellt område markerat med rött.

Bakgrund

Fastighetsägaren för Strand 1:556, Tjärnstigen 78 i kommundelen Strand ansökte om planbesked i oktober 2018. Syftet är att kunna stycka av befintlig fastighet i två delar så att ytterligare ett enbostadshus kan byggas. Positivt planbesked gavs av stadsbyggnadsutskottet 23 januari 2019 § 2.

Förslag från byggaktör

Fastigheten är 3 039 kvm och innefattar idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Fastighetsägarens förslag innebär att den minsta fastigheten efter delning blir 1 500 kvm.



Figur 2. Illustration över fastigheten Strand 1:556 med föreslagen placering av byggnader.

Beskrivning av området



Figur 3. Ortofoto över fastigheten Strand 1:556, vy mot öster, fastighetsgränsen markerad med blå linje.

På fastigheten finns ett enbostadshus, ett växthus, en lekstuga och en bastutunna. Marken består enligt SGU:s kartering av berg med tunt eller osammanhängande ytlager av morän. På fastigheten finns enligt Länsstyrelsens lågpunktskartering två lågpunkter. Markarbeten och schaktning för att plana ut slänter har skett på fastigheten.

Förutom bebyggelsen består marken av en asfalterad parkering, på fastighetens norra del finns berg i dagen, i nordöst finns en skogsdunge som hänger samman med växtlighet på grannfastigheten i öster. Området omfattas inte av några ekologiskt, socialt eller kulturhistoriskt känsliga områden eller riksintressen.

Kommunalt vatten och avlopp finns kopplat till fastigheten.

Cirka 160 meter från fastigheten ligger närmsta busshållplats, med en ungefärlig turtäthet på 20 minuter i rusningstrafik. Busslinjer med tätare turer finns på Tyresövägen 850 meter från fastigheten. Vid Tyresövägen finns även infartsparkering. Cirka 1 500 meter från fastigheten ligger Strandtorget som är ett kommundelscentrum med service, förskola och skola.

Tidigare ställningstaganden

Kommunens gällande översiktsplan

I kommunens översiktsplan Tyresö 2035 är området markerat som medeltät bebyggelse. Fastigheten ligger cirka 100 meter från det område längs Strandallén som är markerat som tät bebyggelse.

För Strand finns det områdesprinciper som vägleder vid planändring för avstyckningar. Områdesprinciperna anger att en fastighet ska vara minst 3 000 kvm för att vara lämplig att stycka och att de två nya fastigheterna ska vara minst 1 500 kvm vardera. Fastigheten Strand 1:556 är 3 039 kvm och uppfyller storlekskravet.

Gällande detaljplan

Fastigheten omfattas av detaljplan 321 – Mellersta Strandallén (Strand etapp 2) som vann laga kraft 12 juni 2003. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.

Fastighetsplan

Fastigheten omfattas av en fastighetsplan som reglerar fastighetsstorleken för Strand 1:556.

Prövning av barnets bästa

Planen omfattar endast kvartersmark som ska planläggas för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet, och därför kommer en prövning av barnets bästa inte att genomföras inom ramen för planuppdraget. En prövning av barnets bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Föreslagen ändring av detaljplan möjliggör för ytterligare bebyggelse i del av Tyresö Strand där förtätning är möjlig enligt kommunens översiktsplan Tyresö 2035. Fastigheten uppfyller de krav som finns på fastighetsstorlek enligt områdesbestämmelser för Tyresö Strand.

En fastighetsplan samt planbestämmelser om maximalt antal fastigheter hindrar fastigheten från att styckas av idag. Ändringen av detaljplanen innebär upphävande av fastighetsplanen samt borttagande av maximalt antal fastigheter för Strand 1:556. Istället införs nya planbestämmelser som reglerar minsta fastighetsstorlek för Strand 1:556. Utgångspunkten är att övriga planbestämmelser fortsatt kommer att gälla.

En förtätning leder till ytterligare hårdgjord yta och försämrad fördröjning och infiltration av dagvatten, vilket kan påverka recipienten negativt. Det är viktigt att dagvattnet tas om hand för att inte påverka recipienten negativt.

Avstyckningsförslaget påverkar inga kulturhistoriskt eller socialt känsliga eller betydelsefulla miljöer. Inga ekologiskt känsliga värden bedöms i detta skede påverkas av förslaget.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Dagvattenhanteringen behöver utredas och ska säkerställa så att dagvattnet inte påverkar recipienten, bebyggelsen eller grannfastigheter. Dagvattnet ska kunna hanteras inom fastigheten.
- Svängradien vid infarterna behöver säkerställas så att tillgängligheten för utryckningsfordon är god.

Undersökning av miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska tillsammans med ett undersökningssamråd genomföras innan eller samtidigt som samrådet. Undersökningssamrådet sker med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan bli berörda.

Planförfarande och tidsplan

Detaljplanen planeras att tas fram med begränsat standardförfarande.

Planuppdrag	September 2023
Samråd	Q1 2024
Antagande	Q2 2024
Laga kraft	Tidigast Q2 2024

För att detaljplanen ska tas fram med begränsat standardförfarande krävs godkännande från alla sakägare i samrådet. Godkänner inte alla sakägare samrådsförslaget kommer detaljplanen att ändra planförfarande och drivas med standardförfarande vilket innebär att en granskning av detaljplanen kommer att ske. Tidsplanen kommer då att förflyttas.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med fastighetsägare för Strand 1:556.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen gör bedömningen att en planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.