

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

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-10-13

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2023-715-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planbesked för fastigheten Tyresö 1:537

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Negativt planbesked ges för fastigheten Tyresö 1:537.
2. Avgift för planbesked motsvarande kategori 1 i Taxa för bygglov, plan och geografisk information tas ut.

Samhällsbyggnadskontoret

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Ägaren till Tyresö 1:537 inkom i augusti 2023 med en begäran om planbesked. Ansökan avser en planändring för att göra det möjligt att uppföra fler bostäder i form av radhus på fastigheten.

Fastigheten är 6 570 kvm och är belägen i kommundelen Strand, sydöst om Tyresö skola och Slottshallen.

Översiktsplanen anger medeltät bebyggelse på platsen. I översiktsplanen och Översiktlig kulturmiljöinventering (2015) anges också att kulturlandskapet ska värnas genom att öppenheten och den lantliga karaktären bevaras.

Gällande detaljplan nr 304 vann laga kraft i oktober 1999. I den regleras markanvändningen för det aktuella området med bostadsbebyggelse i form av villor samt största antalet fastigheter inom området.

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

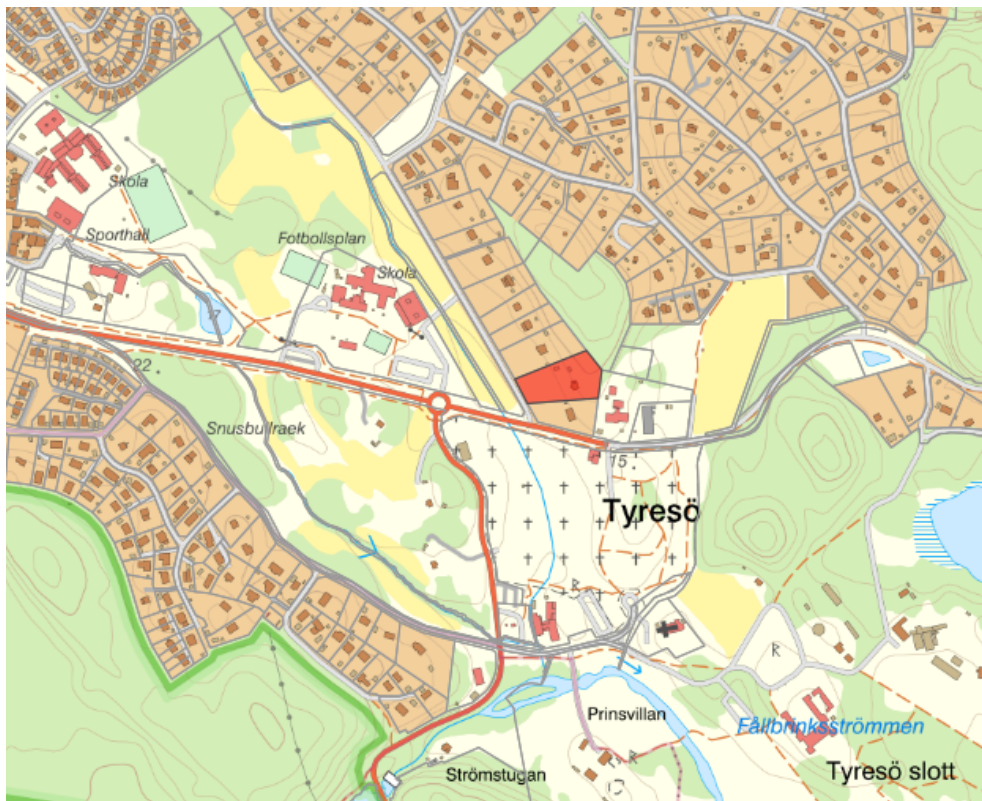
Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att fler bostäder inom detta område skulle påverka platsens karaktärsdrag och kulturhistoriska värden negativt. I övrigt bedöms gällande planbestämmelser vara fortsatt aktuella.

Ett negativt planbesked föreslås.

Avgift enligt gällande taxa för bygglov, plan och geografisk information för planbesked motsvarande kategori 1 tas ut.

Beskrivning av ärendet

Ansökan avser fastigheten Tyresö 1:537 med adressen Tjärnstigen 4 i Tyresö Strand.



Figur 1. Översiktlig kartvy över aktuellt område, aktuell fastighet markerad i rött.

Ansökan

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:537 inkom med ansökan om planbesked i augusti 2023, med syftet att ändra detaljplanen för att göra det möjligt att bebygga fastigheten med fler bostäder.



Figur 2. Ortofoto med fastigheten Tyresö 1:537 markerad med röd färg.

Platsens förutsättningar

Fastigheten är i privat ägo och är 6 570 kvm, belägen sydöst om Tyresö skola på Tjärnstigen strax innan den ansluter till Tyresövägen. Bebyggelsen i närområdet består i huvudsak av permanentbostäder i form av villor i en till två våningar. Söder om fastigheten finns ett mindre flerbostadshus. På aktuell fastighet finns ett enbostadshus i två våningar som är placerat i suterräng samt ett garage.

Längs södra delen av Tjärnstigen samt söder om Tyresövägen 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.

Byggnaderna på södra delen av Tjärnstigen är linjärt placerade mellan dalgången och bergsryggen som löper parallellt med Tjärnstigen. Placeringen av byggnaderna lämnar ett öppet landskapsrum. De fruktträdsbevuxna trädgårdarna med grusade uppfarter bidrar till de karaktärsdrag som finns och ska bevaras i området.

Området kring Tyresö Strand har sedan slutet av 1900-talet ändrat karaktär. Många fastigheter har styckats av och bebyggts med ytterligare villor.

Fastigheterna på södra delen av Tjärnstigen har undantagits en mer omfattande förtätning på grund av de höga kulturvärden som finns på platsen.

Kulturmiljövärdena är kopplade till det öppna gärdet intill Tjärnstigen, som var en del av den gamla odlingsmarkerna i anslutning till Tyresö slott. Vidare har platsen ett samhällshistoriskt värde ur ett lokalhistoriskt perspektiv då det under 1900-talet intill Tjärnstigen låg samhällsviktiga funktioner som prästbostället och postcentral.

Förslaget

Ansökan avser att bebygga fastigheten Tyresö 1:537 med fler bostäder i form av radhus.



Figur 3. Förslag på placering av bebyggelse.

Inkommen ansökan visar förslag på placering av bebyggelse på fastigheten Tyresö 1:537 centrala del. Möjlig exploatering om 4-5 stycken radhus har föreslagits.

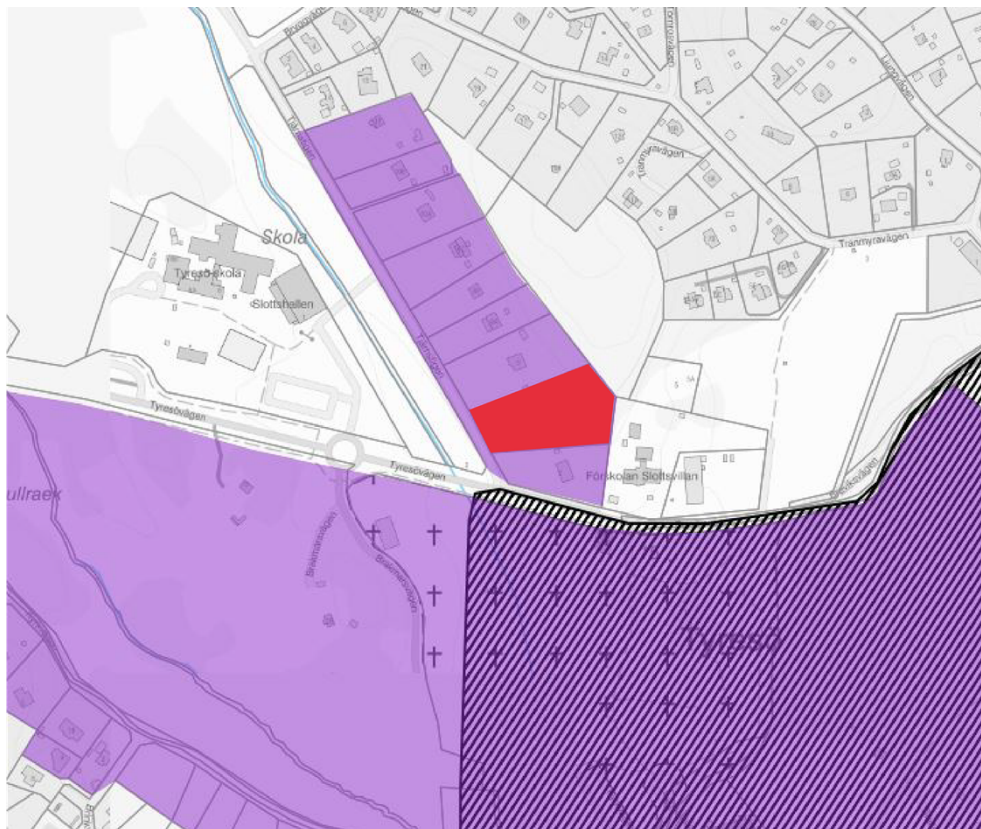
Översiktsplan och riksintressen

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

Översiktlig kulturmiljöinventering (2015) beskriver att karaktären på trädgårdarna med gräsmattor, fruktträd, grusade uppfarter och enkla typer av staket ska bevaras och att hårdgjorda ytor ska undvikas.



Figur 4. Översiktskarta som visar kulturmiljöinventeringens utbredning i lila, det skräfferade området är riksintresse för kulturmiljövård. Aktuell fastighet är markerad med rött.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan 304 – Detaljplan för område vid Tjärnstigen, som anger användningen bostadsändamål i form av friliggande villor. Detaljplanen vann laga kraft 1999-10-07. Till fastigheten finns även en fastighetsplan för del av kvarteret Kyrkoherden. Genomförandetiden har löpt ut för både fastighetsplanen och detaljplanen.

Syftet med gällande detaljplan är småhusbebyggelse som ett steg att göra området kring Tyresö strand till ett område för permanentboende. Planen gör det möjligt med större byggrätter och delning av vissa fastigheter.

Gällande områdesprincip

Det finns områdesprinciper för Strand som reglerar att fastigheter ska vara minst 1 500 kvm.

Barnets bästa

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

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Avgift tas ut enligt Taxa för bygglov, plan och geografiskinformation, kategori 1.

Förvaltningens bedömning

Förslaget överensstämmer inte med översiktsplanens strategi för markanvändning på platsen som syftar till att värna om kulturlandskapet. Tjarnstigen har ett samhällshistoriskt värde utifrån ett lokalthistoriskt perspektiv med anledning av bland annat den tidigare placeringen av postcentral och prästbostället. Villaträdgårdarna med fruktträd, gräsmatta, de många storvuxna lövträden samt villabebyggelse i sluttningen mellan dalgången och bergsryggen tillsammans med det öppna gårdet ger platsen kulturmiljövärden med miljöskapande kvaliteter.

Förvaltningen bedömer att den tillkommande bostadsbebyggelse som föreslås inom detta område skulle ha negativ inverkan på landskapsbilden och platsens kultur- och samhällshistoriska värden och att regleringar i gällande detaljplan är fortsatt aktuella.

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 fler bostäder enligt ansökan om planbesked. Ett negativt planbesked föreslås.