

## Start PM

### Dragonvägen 16, Lansjären 1

inom Tyresö kommun, Stockholms län

#### *Projektgrupp:*

Andreas Blomstedt, planarkitekt

Björn Edén, exploateringsingenjör

#### *Markägareförhållanden:*

Fastigheten Lansjären 1 är privatägd.

#### *Planförfarande:*

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande

#### *Tidplan*

Planarbetet påbörjas våren 2011,

Antagande tidigast hösten 2011.

### **PLANOMRÅDE**



### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten  
Tel 08-5782 91 00  
[sbk@Tyresö.se](mailto:sbk@Tyresö.se)

- 135 81 Tyresö
- Fax 08-798 95 94
- [www.Tyresö.se](http://www.Tyresö.se)

## BAKGRUND

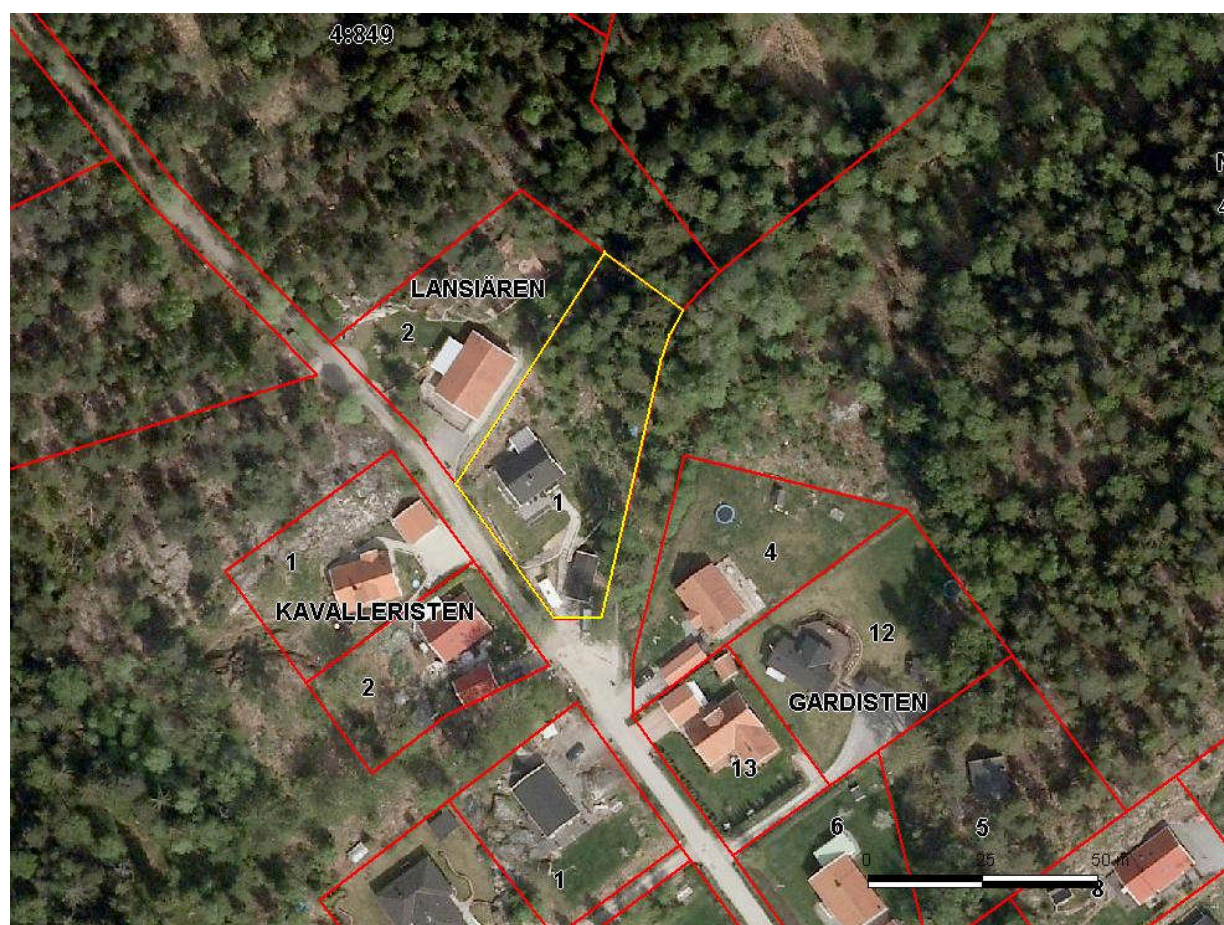
Ägaren till fastigheten Lansjären 1 i Skälsätraberg inkom till kommunen i januari 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

För fastigheten gäller detaljplan för Skälsätraberg, som vann laga kraft 1993-03-04. Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för kv Lansjären. Genomförandetiden för planerna har gått ut och det innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området.

Skälsätraområdet planlades under 1990- talet i syfte att höja områdets sanitära och tekniska standar genom en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samtidigt som det befintliga gatunätet rustades upp. Planerna begränsar antalet styckningar per kvarter, men reglerar inte minsta tomtstorlek. När Skälsätraplanernas genomförandetider började gå ut, kom många förfrågningar om styckningar in till kommunen. Kommunstyrelsens planberedning beslutade därför i början på 2010 att anta principer för styckningar i Skälsätra. Dessa säger bl a att en fastighet måste vara minst 1 800 m<sup>2</sup> stor för att styckas och på andra sätt vara lämplig.

Gällande detaljplan ger följande byggrätt för bostäder: Högsta tillåtna byggnadsarea 160 m<sup>2</sup> för huvudbyggnaden. Uthus, garage eller dylikt om maximalt 40 m<sup>2</sup> får uppföras. Byggnader får uppföras i en våning men därutöver får suterrängvåning anordnas och vind inredas.

Fastigheten är inte möjlig att stycka utan att en planändring utförs.



## **PLANDATA**

Planområdet består av fastigheten Lansjären 1 som är 2 059 m<sup>2</sup> stor. Fastigheten är något kuperad och har en skogsbeklädd sluttning i tomtens norra del med inslag av bergknallar.

Fastigheten gränsar idag till övrig permanent villabebyggelse i området samt naturmark. Fastigheten består till stor del av naturtomt med inslag av bergknallar samt mestadels barrträd.

Det finns ett befintligt bostadshus med en bygnadsarea om ca 130 m.<sup>2</sup> Detta är lokaliserat i tomtens främre del mot lokalgatan. Intill lokalgatan finns ett garage och söder om tomten är naturmark med en liten bäck samt en stig. Dragonvägen är en återvändgata som är lågt trafikerad.



*Huvudbyggnad med garage i tomtens södra del*



*Skogsbacke i tomtens norra del*

## **UTBYGGNADSFÖRSLAG**

En avstyckning av fastigheten bedöms kunna få samma byggrätt som övriga fastigheter i området och följa den där gällande detaljplanen. Fastighetsplanen kommer även att upphävas med en bestämmelse på kommande plankarta. I planarbetet kommer Samhällsbyggnadsförvaltningen att ta ställning till om det finns behov av att upprätta en ny fastighetsplan.

### ***Behovsbedömning***

Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten styckas i två delar. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Hushållning med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

### ***Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet***

- Förslag till styckning av fastigheten
- Byggnadernas placering i terrängen
- Lokalt omhändertagande av dagvattnet
- Byggrätt för fastigheterna
- Infartsförhållande för båda fastigheterna
- Bortprickning av mark
- Värdefulla träd som bör sparas

### ***Förslag till beslut***

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Lansjären 1 och skicka förslaget på samråd. Planen ska tas fram med enkelt planförfarande. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära

någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.