

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Natasa Stankovic
Planarkitekt
natasa.stankovic@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2021-10-22

Sida
1 (7)
Diarienummer
KSM-2021-1053-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för detaljplan för Vidablick 4

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Vidablick 4.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo
Chef för samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

Fastighetsägaren till Vidablick 4 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2020. Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar så att ytterligare ett bostadshus med fullstor byggrätt kan byggas.

Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 16 juni 2021 § 43.

Föreslagen fastighetsstorlek överensstämmer med de områdesprinciper som är gällande i Skälsätra 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.

Beskrivning av ärendet



Ortofoto med fastigheten Vidablick 4 markerad i blå färg.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Vidablick 4 på Vidablicksvägen 11 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2020. Kompletteringar har inkommit vid ett par tillfällen (i maj 2020, september 2020, februari 2021 och mars 2021). Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar.

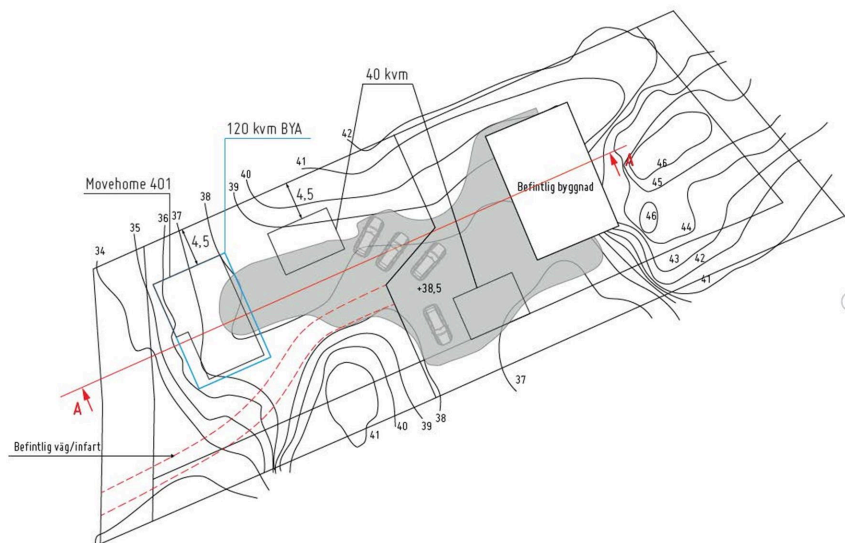
Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 16 juni 2021 § 43.

Förslag från sökande

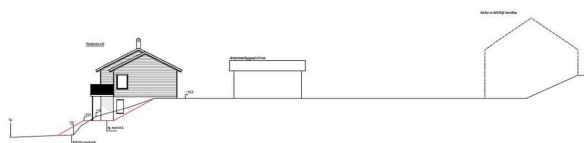
Syfte att ändra detaljplanen är att möjliggöra avstyckning så att ytterligare ett bostadshus med fullstor byggrätt kan byggas.

Övriga planbestämmelser avses fortsätta gälla för fastigheten. Samtidigt finns anledning att under planprocessen se över hur planbestämmelserna från 2003 skulle översättas så att de motsvarar nu gällande plan- och bygglag (PBL).

Förslaget innebär att befintlig fastighet styckas i två delar. Fastigheten Vidablick 4 är 2527 kvm. Styckningen skulle enligt förslaget i ansökan innebära att båda fastigheterna blir cirka 1250 kvm stora.



Situationsplan på inlämnat förslag på styckning av fastigheten med förslag på möjlig placering av byggnader.



Inlämnat förslag på styckning av fastigheten som visar sektion genom föreslagen ny byggrätt.

Beskrivning av platsens förutsättningar

Fastigheten Vidablick 4 ligger i Skälsätra, som ligger inom kommundelen Trollbäcken. Fastigheten ligger cirka 900 m från Trollbäckens IP, där kringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Vid Trollbäckens IP finns busshållplats. Förskola finns inom 200 meter och grundskola inom 2 kilometer från fastigheten. Fastigheten gränsar i nordost till naturmark. Naturmarken ligger inom föreslaget område för Barnsjöns naturreservat som är under pågående reservatsbildning.

Fastigheten är bebyggd med en friliggande villa samt en komplementbyggnad. Övriga ytor utgörs av tomtmark. Angränsade fastigheter är bebyggda med friliggande villor i en och två våningar. Längre in på Vidablicksvägen består bebyggelsen av radhus. Fastigheten är privatägd.

Marken inom fastigheten är kuperad och på flera ställen förekommer berg i dagen. Högst marknivåer finns längst in på fastigheten, närmast naturmarken. Befintlig huvudbyggnad ligger i suterräng och tar upp höjdskillnader. Framför befintligt bostadshus planar marken ut och har en öppen karaktär med gräsmattor och asfalterade ytor för biluppställning. Från befintlig komplementbyggnad sluttar marken förhållandevis brant ner till Vidablicksvägen. I sluttningen finns en större ek. Infartsvägen inom fastigheten anpassar sig till terrängen genom att vägen rundar en befintlig bergsknalle. Nivåskillnaderna är även stora mot grannfastigheten i norr.



Bild som visar befintlig infartsväg som anpassar sig väl till bergsknallen söder om vägen. Befintlig komplementbyggnad till höger.



Bild som visar befintlig huvudbyggnad samt nivåskillnader mot grannfastigheten norr om fastigheten Vidablick 4.

Tidigare ställningstaganden

Kommunens gällande översiktsplan och riksintressen

I översiktsplanen är aktuellt område utpekade som medeltät bostadsbebyggelse. Detta innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak mindre flerbostadshus, parhus, radhus och småhus samt med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen.

Området där fastigheten Vidablick 4 ligger är inte utpekade som ett prioriterat förtätningsområde i översiktsplanen. För hela Trollbäcken, gäller dock att området kan förtätas genom tillägg av mindre flerbostadshus, par eller radhus, ökade bygggrätter eller delning av stora tomter utifrån platsens förutsättningar och enligt kommunens gällande principer för förtätning. Principerna anger att vid styckning av en villafastighet i två eller flera nya fastigheter, ska både den ursprungliga fastigheten och de nya fastigheterna uppfylla de krav som idag ställs i gällande detaljplaner. Minsta tomtstorlek och maximal bygggrätt för gällande plan ska klaras.

Området omfattas inte av några ekologiskt särskilt känsliga områden eller riksintressen.

Gällande detaljplan

För fastigheten Vidablick 4 gäller aktuell detaljplan, nr 322:

- Detaljplan för Vidablicksvägen, område för villabebyggelse inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 2003-10-09.

- Markanvändningen för Vidablick 4 är (B) bostadsändamål, friliggande villor. Detaljplanen anger att fastigheten får delas i högst en fastighet. På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två uthus/garage uppföras. Huvudbyggnaden får maximalt ha en byggnadsarea (BYA) på 160 kvm och inrymma högst två bostadslägenheter och uthus får sammanlagt ha en BYA om max 40 kvm. Minsta tomtstorlek är 900 kvm. Byggnad får uppföras i högst en våning och vind får inredas. Där terrängens lutning medger får suterrängvåning anordnas. Detaljplanen anger att schaktnings- och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.

Fastighetsplan

För fastigheten Vidablick 4 finns ingen fastighetsplan.

Områdesprinciper

Det finns principer för avstyckning inom Skälsätraområdet (2010-02-11), kallat områdesprinciper. Minsta tomtstorlek på fastigheterna inom Skälsätra är 900 kvm. Vidablick 4 är 2527 kvm stor vilket skulle möjliggöra två fastigheter i enlighet med områdesprinciperna.

Prövning av barnets bästa

Planen omfattar endast kvartersmark som ska planläggas för att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet varför någon prövning av barnens bästa inte planeras genomföras i skedet för planuppdrag. En prövning av barnens bästa kan bli aktuellt i ett senare skede.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av miljöpåverkan ska göras i samråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddförbund.

Beslut om betydande miljöpåverkan tas i samband med beslut om samråd.

Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2020.

Planuppdrag Q4 2021
Samråd tidigast Q1 2022
Granskning tidigast Q2 2022
Antagande tidigast Q3 2022

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren. Planarbetet faktureras månadsvis.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att planprövning kan påbörjas och att platsens specifika förutsättningar kan beaktas och hanteras under planarbetet. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att förslaget överensstämmer med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Initialt bedöms planförslaget inte innebära någon påverkan på barns livsmiljö.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Bebyggelsen ska anpassas till terrängen, varav sprängning och schaktning ska undvikas.
- Det behöver studeras om naturvärden behöver undersökas.
- Tillgänglighet, angöring och parkering till bostäderna behöver säkerställas. För att klara en tillräckligt stor byggrätt bör den väl inpassade, befintliga uppfarten behållas. Angöring till den övre fastigheten måste då säkras genom servitut.
- Dagvattenhantering ska utredas och säkerställas.
- Lämplig placering för ledningar behöver studeras och säkerställas.