

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Ludwig Bennström
Planarkitekt
08-578 282 82
Ludwig.bennstrom@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-10-16

Sida
1 (6)
Diarienummer
KSM-2023-1028-214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Planuppdrag Strand 1:467, Backsippevägen

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till Stadsbyggnadsutskottet

- Kommundirektören ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Strand 1:467, Backsippevägen 18B.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan Bergman
Tf. Chef samhällsbyggnadskontoret

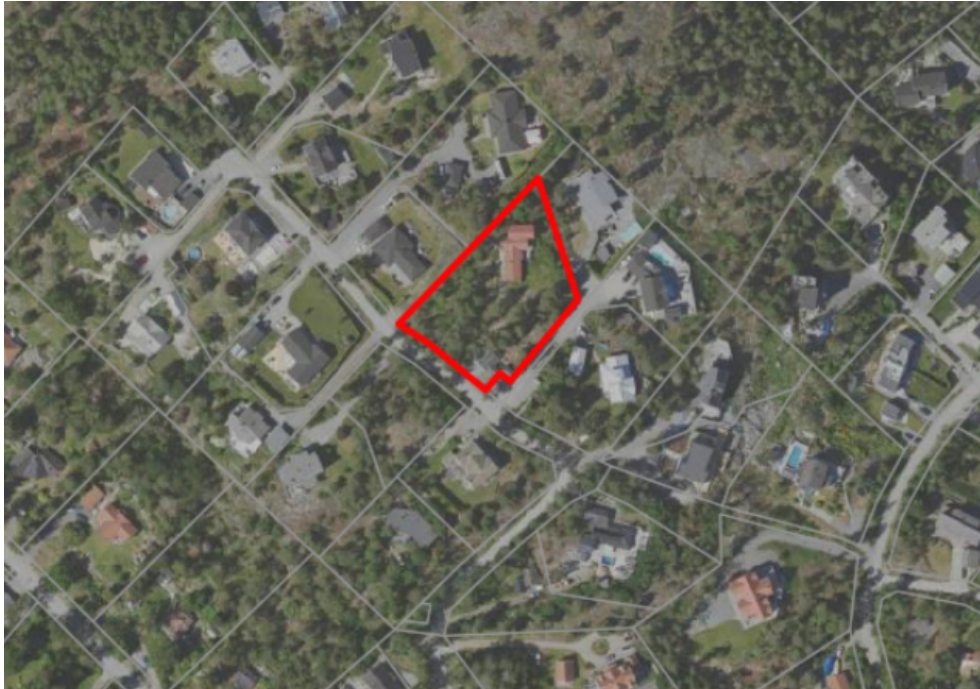
Sammanfattning

Stadsbyggnadsutskottet gav fastighetsägaren för Strand 1:467 positivt planbesked den 7 maj 2022 § 17 för att pröva möjligheten att stycka sin fastighet och möjliggöra ytterligare en fastighet i Strand.

Fastigheten uppfyller områdesprincipen för avstyckning avseende krav på storlek. Under planarbetet behöver frågor kopplade till dagvattenhantering och tillkommande bebyggelses anpassning till områdets landskapsbild utredas. Förslaget bedöms inte påverka några kultur- eller naturvärden.

Planarbetet finansieras genom planavtal med fastighetsägaren.

Beskrivning av ärendet



Figur 1. Ortofoto på förslaget planområde.

Bakgrund

Den 22 mars 2021 inkom fastighetsägaren med ett planbesked för fastigheten Strand 1:467 med syfte att möjliggöra en avstyckning. Den 6 maj 2022 § 17 gav stadsbyggnadsutskottet positivt planbesked.

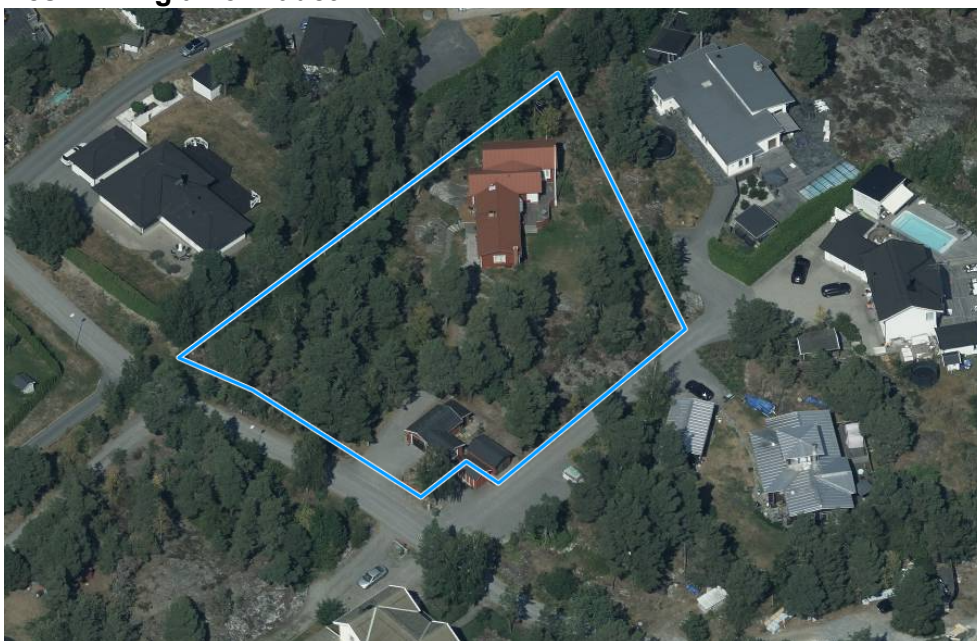
Förslag från byggaktör

Fastighetsägaren avser att stycka sin fastighet och bebygga den tillkomna fastigheten med ett enfamiljshus. Fastigheterna ska bli 1 500 kvm vardera. I ansökan redovisas skiss från fastighetsägaren med förslag på ny fastighetsgräns (figur 2).



Figur 2. Skiss med förslag på ny fastighetsgräns.

Beskrivning av området



Figur 3. Flygfoto över fastigheten Strand 1:467.

Fastigheten Strand 1:467 är 3 000 kvm och belägen på en höjd 67 meter över havsnivån. Området är backigt och har smala vägar där naturen är påtaglig. På fastighetens norra del finns ett enbostadshus. Den södra delen består av hällmarkskog.

De omkringliggande fastigheterna består av permanentbostäder i form av villor i upp till två våningar.

Den närmsta busshållplatsen är cirka 1,2 km bort. Det finns ett närcentrum vid Strandtorget, cirka 750 meter från fastigheten. Där finns lättare centrumverksamhet som livsmedelsbutik, service och restaurang.

Markförhållanden för fastigheten är urberg enligt SGU:s kartläggning.

Tidigare ställningstaganden

Gällande översiktsplan

Översiktsplanen medger medeltät bebyggelse.

För kommundelen Strand finns principer för avstyckningar. De anger att fastigheten måste vara minst 3 000 kvm för att vara lämplig att stycka och att den minsta fastigheten inte får vara mindre än 1 500 kvm vid en eventuell styckning.

Gällande detaljplan

Den gällande detaljplanen, 318 – Backsippevägen vann laga kraft 5 december 2002. Genomförandetiden har löpt ut.

Detaljplanen begränsar antalet tillåtna fastigheter till två inom det området som Strand 1:467 tillhör.

Till den idag gällande detaljplanen finns en färgplan som reglerar fasadfärger. Den planeras fortsätta gälla inom planområdet.

Prövning av barnets bästa

Planen omfattar endast kvartersmark och syftet är att möjliggöra ytterligare en bostadsfastighet, därför kommer en prövning av barnets bästa inte att genomföras inom ramen för planuppdraget.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning

Förslaget syftar till att möjliggöra en ytterligare bostad i Tyresö Strand. Fastigheten uppfyller de krav som finns på fastighetstorlek enligt gällande områdesbestämmelser. Det anses lämpligt på den här platsen att utreda möjligheten att tillåta ytterligare en fastighet. Idag är det bestämmelsen om

maximalt antal fastigheter som hindrar fastigheten Strand 1:467 att styckas till två fastigheter.

Förtätningen kommer bidra till ytterligare hårdgjord yta och sämre infiltration. Det är därför viktigt att dagvattnet omhändertas inom fastigheten för att inte påverka fastigheter nerströms negativt. För att motverka att fastigheter nedströms påverkas negativt ska en dagvattenutredning tas fram.

Höjden på tillkommande byggnader inom planområdet ska utredas och förtydligas i plankartan på grund av att Strand 1:467 ligger på en höjd. Byggnader inom planområdet ska inte dominera över trädtopslinjen och påverka landskapsbilden negativt.

Förslaget bedöms inte påverka några känsliga kultur- eller naturvärden.

Inom den idag gällande detaljplanen, 318 – Backsippevägen finns en färgplan som bedöms som fortsatt aktuell för tillkommande bebyggelse.

Förutsättningar som särskilt behöver studeras i ett fortsatt planarbete:

- Dagvattenhantering behöver utredas och planen ska säkerställa att dagvattnet inte påverkar grannfastigheter.
- Byggnadshöjden behöver utredas för att säkerställa att landskapet inte påverkas negativt.

Planförfarande tidsplan

Planarbetet bedöms kunna genomföras med begränsat standardförfarande.

Uppdrag	Kvartal 4, 2023
Samråd	Kvartal 3, 2024
Antagande	Kvartal 1, 2025

Vid ett begränsat standardförfarande krävs det att alla sakägare godkänner förslaget som presenteras i samrådet. Godkännandet måste inkomma till kommunen. Om inte alla sakägare godkänner förslaget kommer förfarandet ändras och drivas med ett standardförfarande. Det innebär att en granskning kommer ske mellan samråd och antagande. Tidsplanen kommer då att förskjutas och uppdateras efter samrådsperioden.

Laga kraft kan ske tidigast tre veckor efter antagande.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal med fastighetsägare för Strand 1:467.

Förvaltningens ställningstagande

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