



Dnr SBN 182 / 2014

§ 131 Begäran om planbesked och planuppdrag för Gudö 15:1

Dnr PLAN.2014.16

Sammanfattning

Fastighetsägarna har ansökt om planbesked för att möjliggöra avstyckningar från Gudö 15:1. Gällande detaljplan från 2003 medger ingen förtätning inom detaljplaneområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser det rimligt att medge avstyckningar från Gudö 15:1 i storlekar motsvarande huvudparten i området, fyra stycken föreslaget i ansökan, med tanke på fastighetens ansevliga storlek och det redan givna positiva planbeskedet och planuppdraget för grannfastigheten Gudö 13:1. Områdets karaktär med stora, sparsamt bebyggda naturtomter kan då behållas. Planuppdrag bör ges även för Gudö 15:1 så att planarbete kan ske samtidigt med Gudö 13:1. Kommunstyrelseförvaltningen instämmer i denna bedömning och tillstyrker positivt planbesked och planuppdrag.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2014-04-16.

Kommunstyrelseberedningens förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen beslutar

1. Fastighetsägarna ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram en detaljplan för Gudö 15:1 som medger avstyckningar. En detaljplan beräknas kunna antas 2015.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Gudö 15:1.

Kommunstyrelsens beslut

1. Fastighetsägarna ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram en detaljplan för Gudö 15:1 som medger avstyckningar. En detaljplan beräknas kunna antas 2015.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Gudö 15:1.

MM

RW

Annika Johansson



Expedieras: Akt
För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden
För kännedom:

mm kw

Justerare

Annika Palmström

Utdragsbestyrkande



Begäran om planbesked och planuppdrag för Gudö 15:1

Dnr PLAN.2014.16

Sammanfattning

Fastighetsägarna har ansökt om planbesked för att möjliggöra avstyckningar från Gudö 15:1. Gällande detaljplan från 2003 medger ingen förtätning inom detaljplaneområdet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser det rimligt att medge avstyckningar från Gudö 15:1 i storlekar motsvarande huvudparten i området, fyra stycken föreslaget i ansökan, med tanke på fastighetens ansevliga storlek och det redan givna positiva planbeskedet och planuppdraget för grannfastigheten Gudö 13:1. Områdets karaktär med stora, sparsamt bebyggda naturtomter kan då behållas. Planuppdrag bör ges även för Gudö 15:1 så att planarbete kan ske samtidigt med Gudö 13:1. Kommunstyrelseförvaltningen instämmer i denna bedömning och tillstyrker positivt planbesked och planuppdrag.

Underlag för beslut

- Stadsbyggnadsförvaltningens underlag daterat 2014-04-16.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. Fastighetsägarna ges i besked att kommunen är beredd att arbeta fram en detaljplan för Gudö 15:1 som medger avstyckningar. En detaljplan beräknas kunna antas 2015.
2. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att arbeta fram detaljplan för Gudö 15:1.

.....
Bengt Svenander
kommundirektör

.....
Peter Jemtbring
näringslivs- och utvecklingsdirektör



Hanninge
kommun

33

2014-05-05

Dnr: SBN182/2014

Britta Orring
Mark och exploateringschef

Kommunstyrelsen

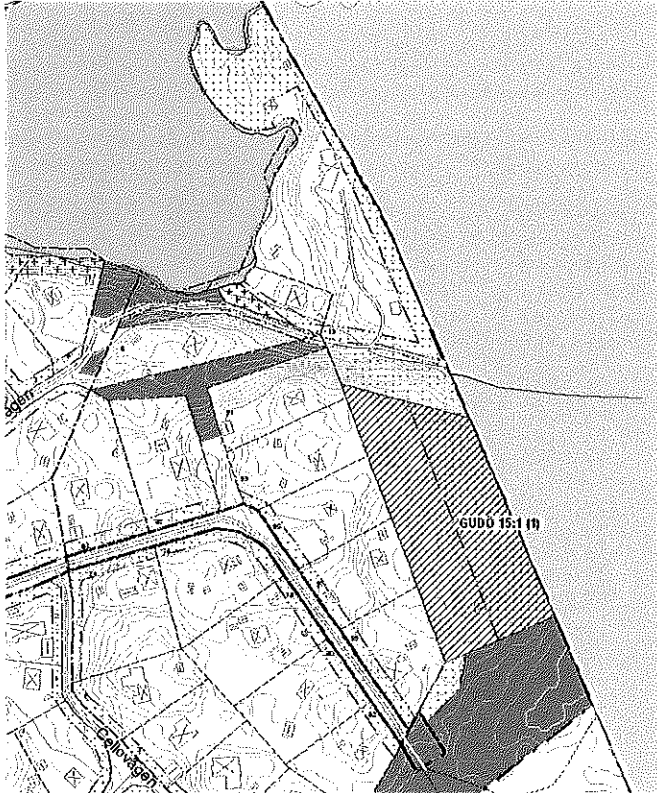
Expedieras: Akt
För verkställighet: Stadsbyggnadsnämnden
För kännedom:



Daniel Edenius

Kommunstyrelsen

Planuppdrag för Gudö 15:1



Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden har i uppdrag att arbeta fram ett detaljplaneförslag för granntomten Gudö 13:1 och begär nu, samtidigt som positivt planbesked för styckning av Gudö 15:1 föreslås ges, uppdrag för samma sak för Gudö 15:1. Detta för att samordna arbetet med de två intilliggande fastigheterna med liknande förutsättningar i ett planuppdrag.

Bakgrund

2014-02-10 inkom en ansökan om planbesked avseende detaljplaneändring för möjlighet att avstycka aktuell fastighet i fyra fastigheter för bostadsändamål.

För området gäller detaljplan D-150, laga kraft 2003-03-13, vars genomförandetid löpte ut 2014-03-13. Huvudsyftet med planen var att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i det tidigare fritidshusområdet genom större byggrätter för befintliga bostadsfastigheter och genom att förse området med kommunalt vatten och avlopp. För att behålla områdets karaktär tilläts ingen



Daniel Edenius

Kommunstyrelsen

förtätning av området med fler byggrätter. Gudö 15:1 och 13:1 (direkt norr om 15:1) är väsentligt mycket större än resten av fastigheterna i detaljplanen (10 900 kvm respektive 14 900 kvm, jämfört med runt 3 000 kvm för de flesta övriga).

Ägaren till grannfastigheten Gudö 13:1 har fått planförfrågningar avseende styckning avstyrkta både 2008 och 2010, dels med hänvisning till detaljplanens löpande genomförandetid och dels p.g.a. att en ökad exploatering i anslutning till Tyresta naturreservat bedömdes som olämpligt samt att föreslagna nybyggnader skulle komma att ta värdefull naturmark i anspråk. 2012 kom en ny ansökan om planbesked för styckning av Gudö 13:1 och stadsbyggnadsförvaltningen menade då att det, med hänvisning till fastighetens storlek, finns möjligheter att medge ytterligare nybyggnader med enbostadshus. Stadsbyggnadsförvaltningen misstolkade ansökan att även innefatta Gudö 15:1. Således har kommunstyrelsen praktiskt taget redan tagit ställning i frågan om avstyckning även för Gudö 15:1 (se sammanträdesprotokoll KS 2012-04-23 § 90 samt tjänsteskrivelse planbesked, dnr: PLAN.2012.7).

Förutsättningar

Området är utpekad som "förändringsområde, bostäder" i översiktsplanen.

Gudö 15:1 ingår i riksintresset för friluftsliv Tyresta-Åva, med funktionerna turåkning på skidor, fritidsfiske, kulturstudier och cykling. Fastigheten gränsar i öst till Tyresta naturreservat och Tyresö kommun. Naturområdet är en del av Tyrestakilen, en av Stockholmsregionens så kallade gröna kilar.

Grundläggningsförhållandena för ny bebyggelse bör vara goda. Marken utgörs av berg.

Anslutning till fastigheten finns reglerat i gällande detaljplan från Tutviksvägen, över Gudö 5:1, ägd av Ri Fastigheter Tö Ab (dotterbolag till Riksbyggen) i söder. Norr om fastigheten finns ett servitut belastande Gudö 13:1 som innebär rätt att utnyttja väg (Fiolvägens förlängning) samt rätt att i slutningen mellan gångvägen till naturreservatet och Gudö 15:1 anlägga väg och gångväg på lämpligt ställe. Det är emellertid en höjdskillnad på omkring 12 m mellan gångvägen och fastighetsgränsen, vilket gör det svårt att få till en godtagbar väglutning.

Planavdelningens bedömning

Aktuell fastighet ligger inom område med bristande tillgång till kollektivtrafik, skolor och service. Det är dock positivt att bygga på mark som redan utgör kvartersmark. Att medge en styckning av föreliggande fastighet i storlekar motsvarande huvudparten i området, fyra stycken föreslaget i ansökan, är rim-

Daniel Edenius

Kommunstyrelsen

ligt med tanke på fastighetens ansevärliga storlek. Områdets karaktär med stora, sparsamt bebyggda naturtomter kan då bibehållas. Enligt nuvarande politisk prioritering skulle en detaljplan med normalt planförfarande kunna antas år 2015.

Underlag för beslut

Ansökan om planbesked för ändring av detaljplan för Gudö 15:1, 2014-02-10
Detaljplan D-150, laga kraft 2003-03-13
Grönplan, Haninge kommun, 1989
Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF), antagen 2010
Sammanträdesprotokoll KS 2012-04-23 § 90
Tjänsteskrivelse planbesked, Gudö 13:1, 15:1, dnr: PLAN.2012.7
Vendelsö utvecklingsprogram, antaget 2010
Översiktsplan 2004, antagen 2005-02-07

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag

1. Stadsbyggnadsnämnden ges i uppdrag att med normalt planförfarande arbeta fram en ny detaljplan som medger styckning av Gudö 15:1. Detta samordnas med uppdraget för Gudö 13:1.

.....
Sara Eriksson
Planchef

.....
Daniel Edenius
Planarkitekt