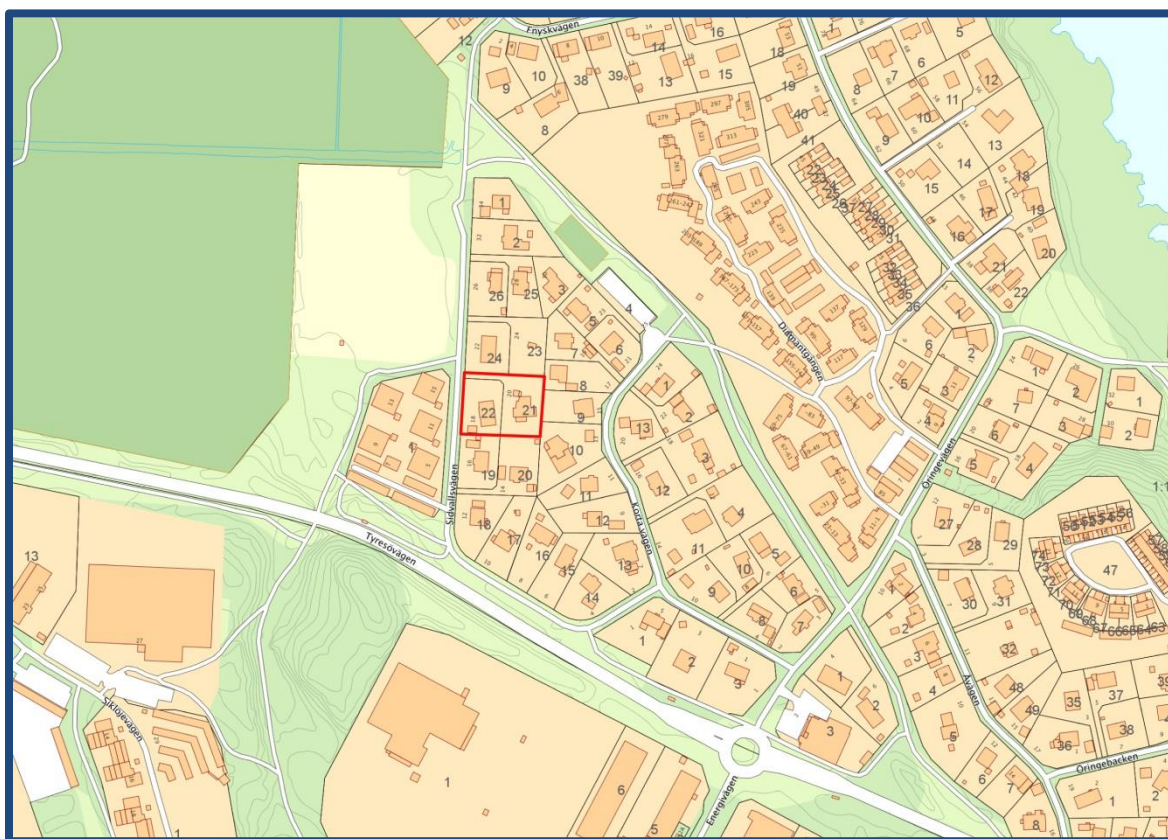


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN

Turkosen 21 och Turkosen 22,

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEÄNDRINGEN	3
Handlingar	3
Plan- och bygglagen	3
Förfarande	3
Planprocess och skede	3
Tidsplan	4
SAMMANFATTNING	4
Syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Uppdrag	5
Behovsbedömning	5
PLANDATA	5
Lägesbestämning	5
Areal	6
Markägoförhållanden	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Gällande planer	6
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN	7
Utgående fastighetsindelningsbestämmelse	7
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	8
Genomförande	8
Genomförandetid	8
Tidsplan för genomförande	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Markägoförhållande	8
Fastighetsbildning	8
Ansökan	8
Ekonomiska frågor	8
Planavgift	8
Bygglov	9
Fastighetsbildning	9
Medverkande tjänstemän	9

OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

Handlingar

Till denna detaljplaneändring hör följande handling:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Behovsbedömning
- Plankarta (äldre plankarta i form av stadsplan är fortsatt gällande, se nedan)
- Samrådsredogörelse

Stadsplan, nr 184

Västra Öringe del 2.

Laga kraft: 14 november 1979

Övrig handling

- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Plan- och bygglagen

Detaljplaneändringen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplaneändringen upprättas med förenklat förfarande.

Det förenklade förfarandet kan användas för att ta bort planbestämmelser som anges i PBL 4 kap. 18 § andra stycket. Det innefattar borttagande av planbestämmelser som bland annat avser hur området ska vara indelat i fastigheter.

Ett borttagande innebär att bestämmelserna upphör att gälla och beslutet får ingen genomförandetid kopplat till sig.

Det finns endast möjlighet under samrådstiden att yttra sig över detaljplanen.

Planprocess och skede

Detaljplaneändringen befinner sig i antagandeskedet.

Om detaljplaneändringen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande har tillkännagivits.

Tidsplan

Beslut om planuppdrag och samråd (MSU)	Juni, 2018
Samråd	10 juli – 10 augusti, 2018
Antagande	September, 2018
Laga kraft, tidigast	Oktober, 2018

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte och huvuddrag

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra att överföra del av fastigheten Turkosen 22 till fastigheten Turkosen 21.

Ändringen av detaljplanen innebär ett upphävande av fastighetsplanen *Kvarter Turkosen* för fastigheterna Turkosen 21 och Turkosen 22. Upphävandet innebär att nuvarande bestämmelse om fastighetsindelning tas bort för fastigheterna. Det innebär att en fastighetsreglering blir möjlig. Utöver upphävandet av fastighetsplanen ändras inget i gällande detaljplan. Tidigare planbestämmelser är fortsatt gällande. Ändringen innebär därför ingen förändring i gällande markanvändning och struktur i området.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Turkosen 21 på Sidvallsvägen 20 i Öringe inkom till kommunen i november 2017 med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en fastighetsreglering mellan fastigheten Turkosen 21 och Turkosen 22. Anledningen till ändring av gällande detaljplan är att den gemensamma fastighetsgränsen i kommunens och lantmäteriets dokument skiljer sig åt med verkligheten. Fastigheten Turkosen 21 har delar av gjuten poolbyggnation, asfalterad parkering samt gräsmatta på fastighet Turkosen 22. Fastighetsägaren till Turkosen 21 har därför ansökt om en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet i syfte att köpa del av fastigheten Turkosen 22. Det är inte möjligt med en fastighetsreglering med hänvisning till bestämmelser om fastighetsindelning i gällande fastighetsplan.



Rödmarkerat område avser den del där fastighetsreglering önskas

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 juni 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Turkosen 21 och skicka förslaget på samråd. Planarbetet kan ske med ett förenklat förfarande enligt PBL SFS (2010:900) 4 kap 18 §.

Behovsbedömning

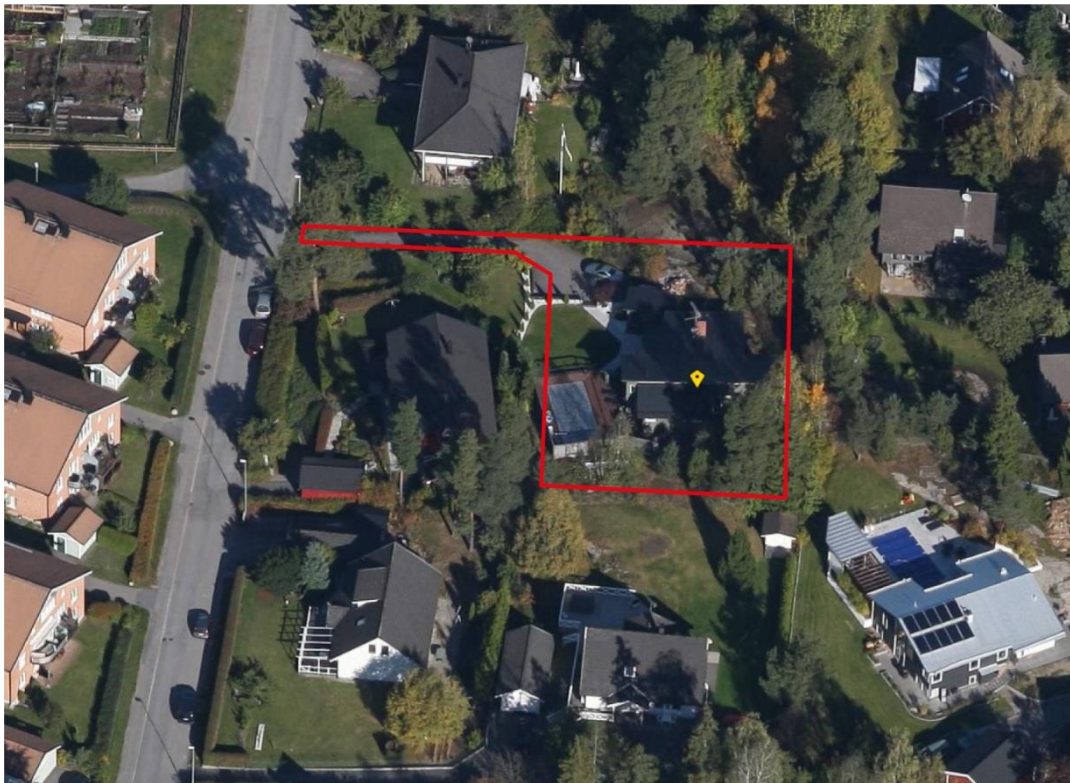
Upphävandet av fastighetsindelning för att genomföra en fastighetsreglering anses inte leda till några förändringar. Genomförandet av ändring av detaljplan bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.


Ändringen av detaljplan bedöms därmed inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning av naturresurser. Inga kommunala miljömål sidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kapitel 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten Turkosen 21 ligger inom Öringe, ca 1 km från Tyresö centrum. Området utgörs av flerbostadshus, radhus och friliggande villor i en liten skala.



Flygbild över området sett från söder med ungefärlig fastighetsgräns markerad med rött  ©BLOM

Areal

- Fastigheten Turkosen 21 har en areal på 1 371 kvm.
- Fastigheten Turkosen 22 har en areal på 1 127 kvm

Markägoförhållanden

Båda fastigheterna Turkosen 21 samt Turkosen 22 är i privat ägo.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

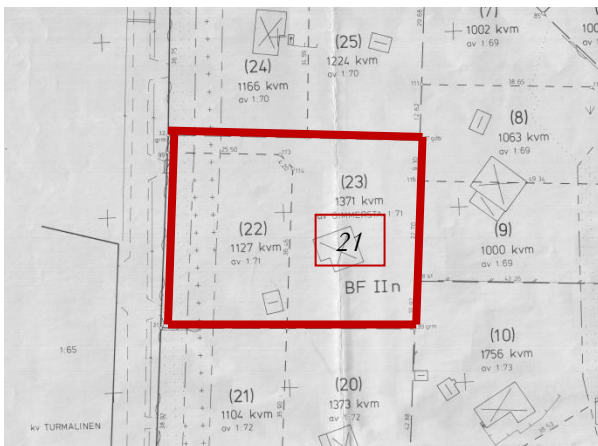
Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan anger planområdet som medeltät bostadsbebyggelse.

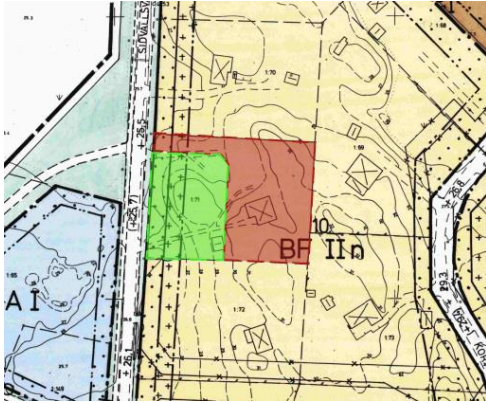
Upphävandet av gällande fastighetsindelning innebär ingen påverkan på användningen av aktuellt område.

Gällande planer

Fastigheterna Turkosen 21 och Turkosen 22 regleras av fastighetsindelningsbestämmelser genom en fastighetsplanen Kvarter Turkosen. Fastighetsplanen Kvarter Turkosen upprättades 1980-09-02. Fastighetsplanen kvarter Turkosen har en fastighetsindelningsbestämmelse som anger en fastighetsarea som motsvarar fastigheternas befintliga fastighetsarea. För att kunna genomföra fastighetsregleringen krävs det att fastighetsplanen upphävs för de två aktuella fastigheterna.



Del av fastighetsplan Kvarter Turkosen. Det som är illustrerat som Turkosen 23 är Turkosen 21



Del av aktuell detaljplan, nr 184. Fastighet Turkosen 21 markerat i rött och fastighet Turkosen 22 markerat i grönt

För fastigheterna Turkosen 21 och Turkosen 22 gäller även aktuell detaljplan, nr 184:

- Förslag till ändring av stadsplan för Öringe (västra) inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 1979-11-14.

Dessutom anger detaljplanen att tomt inte får ges mindre areal än 1 000 kvm. Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Utgående fastighetsindelningsbestämmelse

Utgående fastighetsindelningsbestämmelse för fastigheterna Turkosen 21 och Turkosen 22:

Den fastighetsplan för Kvarter Turkosen som vann laga kraft 1980-09-02 upphör att gälla för fastigheterna Turkosen 21 och Turkosen 22

Ändringen av detaljplan innebär att ovan utgående planbestämmelse utgår för fastigheterna Turkosen 21 och Turkosen 22. Fastighetsplanen är i övrigt gällande för de övriga fastigheterna som ingår inom fastighetsplanen Kvarter Turkosen. I övrigt är gällande detaljplan 184, Förslag till ändring av stadsplan för Öringe (västra) fortsatt gällande.

Planförslag till ändring och konsekvenser

Förslaget innebär att fastighetsplanen upphävs för Turkosen 21 och Turkosen 22 som begränsar fastigheternas storlek till deras gällande areal. Upphävandet möjliggör för en fastighetsreglering genom en lantmäteriförrättning. Konsekvensen av detta är att Turkosen 21 får en möjlighet att genomföra en fastighetsreglering för att förvärva delar av gjuden poolbyggnation, asfalterad parkering samt gräsmatta som befintligt tillhör fastighet Turkosen 22.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågorna som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Beslutet att genom ändring ta bort bestämmelser får ingen genomförandetid utan gäller från den dag då det vinner laga kraft.

Tidplan för genomförande

Upphävandet av fastighetsplanen planeras, att vinna laga kraft september 2018. Först efter att fastighetsplanen är upphävd så kan fastighetsbildning ske.

Organisatoriska frågor

Upphävandet av fastighetsplanen innebär ingen ändring gällande förhållandet mellan allmän plats mark och kvartersmark, utan detta är fastställt i gällande detaljplan.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheterna inom planområdet ägs av privatpersoner.

Fastighetsbildning

Upphävandet av fastighetsplanen för bostadsfastigheterna Turkosen 21 och 22 innebär att mark kan överföras från Turkosen 22 till Turkosen 21. Denna åtgärd kallas fastighetsregleringsåtgärd och genomförs av Lantmäteriet efter att de har fått in ett yrkande/ansökan om detta från ägarna.

Ansökan

När ändringen av detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning (ex. överföring av mark mellan fastigheter) sker till Lantmäteriet. För information om hur en ansökan görs finns på Lantmäteriets hemsida, www.lantmateriet.se.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Fastighetsägaren ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning kopplat till denna ändring av detaljplanen.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Babak Moazzami	Planarkitekt
Emelie Häll	Exploateringsingenjör
Patrik Carlsson	Praktikant Exploatering

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Babak Moazzami
Planarkitekt