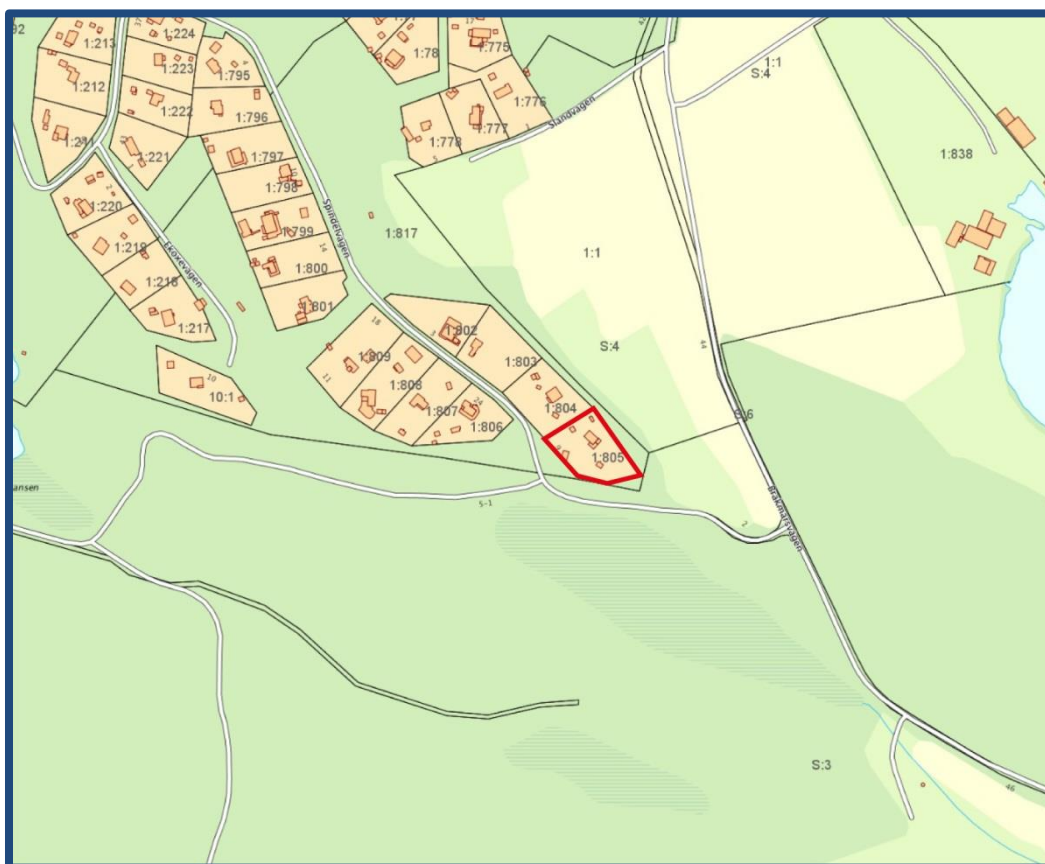


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN

# Tyresö 1:805

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

<b>OM DETALJPLANEÄNDRINGEN .....</b>	<b>3</b>
Handlingar	3
Plan- och bygglagen	3
Förfarande	3
Planprocess och skede	3
Tidsplan	4
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>4</b>
Syfte och huvuddrag	4
Bakgrund	4
Uppdrag	4
Behovsbedömning	5
<b>PLANDATA .....</b>	<b>5</b>
Lägesbestämning	5
Areal	5
Markägoförhållanden	5
Riksintressen	5
Gällande planer	6
Prickmarkens syfte	6
<b>FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN .....</b>	<b>7</b>
Ändring av planbestämmelser	7
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR .....</b>	<b>7</b>
Genomförande	7
Genomförandetid	7
Tidplan för genomförande	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Markägoförhållande	8
Fastighetsbildning	8
Ekonomiska frågor	8
Planavgift	8
Bygglov	8
Medverkande tjänstemän	8

## OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

### Handlingar

Till denna detaljplaneändring hör följande handling:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Behovsbedömning
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:400
- Äldre planer (i form av byggnadsplan och tillägg till detaljplan är fortsatt gällande, se nedan)
- Granskningsutlåtande

Som äldre planer, är följande gällande:

#### Byggnadsplan, nr 83

Utvidgning av byggnadsplan för delar av Raksta 1:4, Tyresö 1:1 samt Rundmar 1:1 på Östra Tyresö.

Laga kraft: 17 oktober 1959

#### Tillägg till detaljplan, nr 408

Ändring av planbestämmelser för del av Raksta.

Laga kraft: 16 oktober 2012

Övrig handling

- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

### Plan- och bygglagen

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900).

### Förfarande

Ändringen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med begränsat standardförfarande 5 kap 18 §.

Eftersom ändringen av detaljplanen är begränsad och inte berör allmänna intressen kan ett begränsat standardförfarande användas. Sakägarkretsen är då begränsad till endast berörda myndigheter och kända sakägare inom det område som berörs av ändringen. En förutsättning är då att samtliga inom samrådskretsen godkänner planförslaget i samrådet för ett fortsatt planarbete.

### 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

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

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

## SAMMANFATTNING

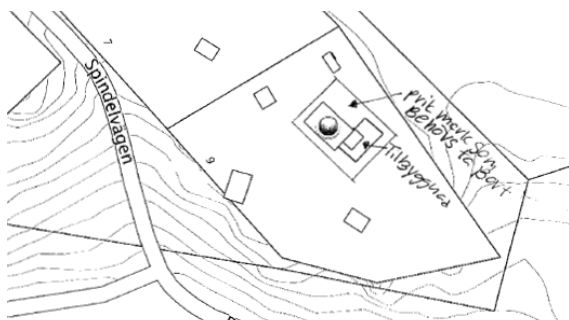
### Syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra fullt nyttjande av bygggrätt inom fastigheten Tyresö 1:805.

Ändringen av detaljplanen innebär att prickmark tas bort runt befintlig huvudbyggnad för att möjliggöra full bygggrätt inom fastigheten Tyresö 1:805. Borttagande av del av prickmarken påverkar inte områdets struktur och naturreservatet. Utöver borttagandet av del av prickmarken inom detaljplanen ändras inget i gällande detaljplan. Tidigare planbestämmelser kommer fortsatt att gälla.

### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:805 på Spindelvägen 9 i Raksta inkom till kommunen i december 2016. Det var en förfrågan om att ändra detaljplanen med syfte att möjliggöra full bygggrätt inom fastigheten. Befintlig huvudbyggnad är 60 kvm. Enligt gällande planbestämmelser får en huvudbyggnad på 105 kvm uppföras inom fastigheten. Befintlig huvudbyggnad är placerad på prickmark enligt gällande detaljplan. Placering på prickmark innebär att byggnaden är planstridig och det inte är möjligt för bygglov att godkänna en utbyggnad. Det förhindrar fullt nyttjande av den gällande bygggrätten. Befintlig huvudbyggnad godkändes av Tyresös byggnadsnämnd 1971.



*Inkommet förslag på  
borttagande av prickmark  
och tillbyggnad*

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 juni 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Tyresö 1:805 och skicka förslaget på samråd. Planarbetet kan ske med ett begränsat standardförfarande enligt PBL SFS (2010:900) 5 kap 18 §.

## Behovsbedömning

Ändringen av detaljplan för borttagande av del av prickmark kring fastighetens huvudbyggnad anses inte leda till en 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. Genomförandet av ändringen av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Fastigheten ligger inom Raksta, ca 3,5 km från Strandtorget. Området utgörs av ett villaområde och angränsar till naturreservat.



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

### Areal

- Fastigheten Tyresö 1:805 har en areal på 2 961 kvm.

### Markägoförhållanden

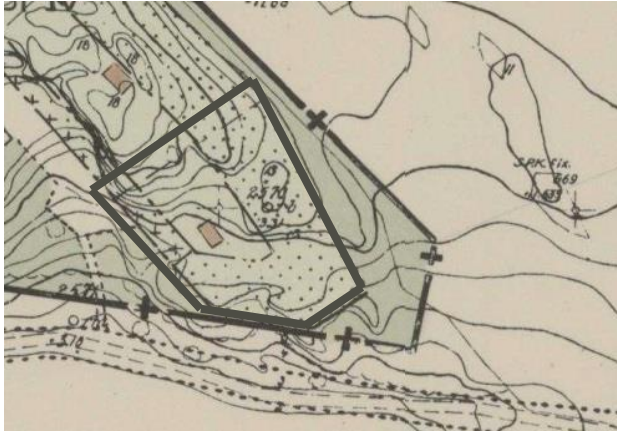
- Fastigheten Tyresö 1:805 är privatägd.

### Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Gällande planer

För att kunna möjliggöra nyttjande av full byggrätt på fastigheten Tyresö 1:805 behövs en ändring av detaljplanen genomföras för att upphäva del av prickmarken inom fastigheten.



*Utsnitt ur gällande byggnadsplan 83*

För fastigheten Tyresö 1:805 gäller aktuell byggnadsplan, nr 83:

- Utvidgning av byggnadsplan för delar av Raksta 1:4, Tyresö 1:1 samt Rundmar 1:1 på Östra Tyresö. Detaljplanen vann laga kraft 1959-10-17.

För fastigheten Tyresö 1:805 gäller även aktuellt tillägg till detaljplan, nr 408.

- Ändring av planbestämmelser för Del av Raksta. Detaljplanen vann laga kraft 2012-10-16. Detaljplanen möjliggjorde utökade byggnadsrätter och att prickmark ska följa de gällande gränserna från byggnadsplan 83. Den anger även bostadsändamål där varje fastighet får uppföra maximalt en friliggande huvudbyggnad som maximal får ha en bruttoarea om 105 kvm i högst två våningar. Vinds-, källar- och souterrängvåning får inte anordnas.

Fastighet Tyresö 1:805 ligger i etappindelning 17 för Östra Tyresö vilket inte beräknas få nya detaljplaner inom den närmaste femårsperioden.

Genomförandetiden för planen har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

## Prickmarkens syfte

Prickmarkens syfte bedöms ha varit att bevara en brynzon av vegetation mot ängsmarken norr om fastigheten, söder mot vägen och mot angränsande naturreservat öst om för att bevara intrycket av naturen vilket som konsekvens skapat en siktlinje mot naturreservatet och in mot fastigheten. Del av denna vegetation har tagits bort vilket har skapat en öppning mot naturreservatet. Det har som konsekvens skapat en siktlinje mot naturreservatet vilket även innebär att fastighetens huvudbyggnad är synlig från naturreservatet. Idag finns inga noterade hinder i topografi eller landskapselement i direkt anslutning till byggnaden som kräver bevarande. Nordväst inom fastigheten finns dock en bevarandevärd bergshäll cirka 2 meter ifrån huvudbyggnaden.



# FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

## Ändring av planbestämmelser

### Planförslag till ändring och konsekvenser

Förslaget innebär att del av prickenmarken som omfattar den befintliga huvudbyggnaden inom fastigheten Tyresö 1:805 tas bort. Även del av den prickenmark som omfattar altanen söder om huvudbyggnaden tas bort för att möjliggöra utbyggnaden till sådan grad att full byggrätt kan nyttjas. 3 meter prickenmark, endast vid den del som gäller utbyggnaden, tas bort för att möjliggöra utbyggnad med hänvisning till att det är berg och fortfarande minst 12 meter ifrån fastighetsgränsen. Borttagandet fortsätter mot den byggbara delen centralt i fastigheten för att inte begränsa den framtida byggrätten när större byggrätter möjliggörs med strategin för Östra Tyresö etapp 17. Motiveringen för borttagandet är att fastigheten ska ha möjlighet att nyttja full byggrätt enligt gällande detaljplan 408.

Förslag till ändring av detaljplan leder inte till ingående eller utgående planbestämmelser. De planbestämmelser som regleras enligt byggnadsplan 83, *Utvidgning av byggnadsplan för delar av Raksta 1:4, Tyresö 1:1 samt Rundmar 1:1 på Östra Tyresö* och detaljplan 408, *Ändring av planbestämmelser för Del av Raksta*, är fortsatt gällande.

Konsekvensen av borttagande av del av prickenmarken är att huvudbyggnaden inte längre är planstridig och att fullt nyttjande av byggrätt inom fastigheten enligt gällande detaljplan 408 möjliggörs. En utbyggnad på befintlig byggnad leder inte till en förändring av områdets struktur.

Den del av prickenmarken som blir borttagen kring huvudbyggnaden möjliggör för byggnaden att byggas ut på sådant sätt att det inte påverkar naturreservatet. Prickenmark mot naturreservatet kvarstår vilket inte gör det möjligt att bygga mot naturreservatet. Konsekvenserna av detta leder inte till en påverkan eller skada på naturreservatet. Det bevarar även berghällan norr om huvudbyggnaden som anses vara skyddsvärd.

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

### Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska åtgärder 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

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planen genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund

av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

### Tidplan för genomförande

Nedanstående tidplan är preliminär och kan påverkas av ett eventuellt överklagande av detaljplanen.

<b>Antagande</b>	September, 2018
<b>Laga kraft, tidigast</b>	Oktober, 2018
<b>Bygglov, tidigast</b>	Oktober, 2018

### Organisatoriska frågor

Detaljplanen innefattar endast kvartersmark för bostad, vilken fastighetsägaren till Tyresö 1:805 är ansvarig för.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Markägoförhållande

Fastigheten ägs av en privatperson.

#### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för genomförandet av detaljplanen.

### Ekonomiska frågor

#### Planavgift

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

#### Bygglov

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

### Medverkande tjänstemän

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

Babak Moazzami	Planarkitekt
Emelie Häll	Exploateringsingenjör

Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering

Babak Moazzami  
Planarkitekt