



Start PM

För detaljplan vid Varvsvägen, Etapp 9a i Tyresö Strand



Projektgrupp

Planeringsavdelningen: Soon Hammarström /Kerstin Hammarberg (projektledare), Bertil Eriksson, Göran Bardun

Tekniska avdelningen: Åke Skoglund, Thomas Lagerwall och Roland Karlsson

Markavdelningen: Anders Lind

Miljö- och bygglovsavdelningen: Ulla Wildsjö

Byggherre

Enskilda fastighetsägare och kommunen (för Varvstomterna ev. en extern byggherre).

Markägoförhållande

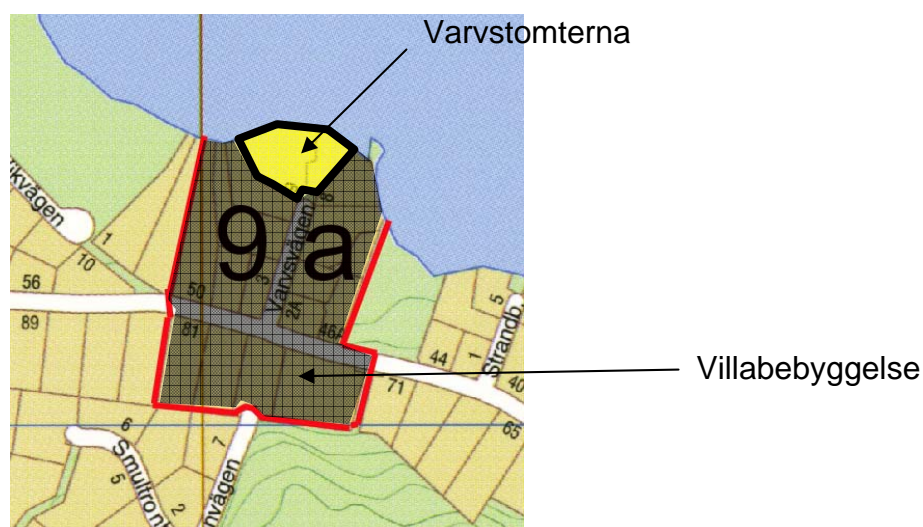
Området omfattar 14 privatägda fastigheter samt 2 fastigheter (varvet) som kommunen har för avsikt att köpa.

Planförfarande

Normalt planförfarande. Ett program kommer att upprättas för området.

Tidplan

Startmöte till hösten 2005. Planarbetet påbörjas under slutet av 2005. Ett samrådsförslag planeras vara framtaget första halvåret 2006.



Bakgrund och förutsättningar för villabebyggelsen

I översiktsplanen som antogs av kommunfullmäktige 1998 anges att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för permanentboende.

Den aktuella detaljplanen syftar till att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. En viss förtätning kan bli möjlig genom att vissa fastigheter ges rätt till avstyckning. För detta krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och komplettering av vägnätet i området. Utbyggnaden innebär även att gatorna kommer att förses med belysning.

Byggrätter och minsta tomtstorlek kommer att föreslås bli detsamma som i de föregående etapperna:

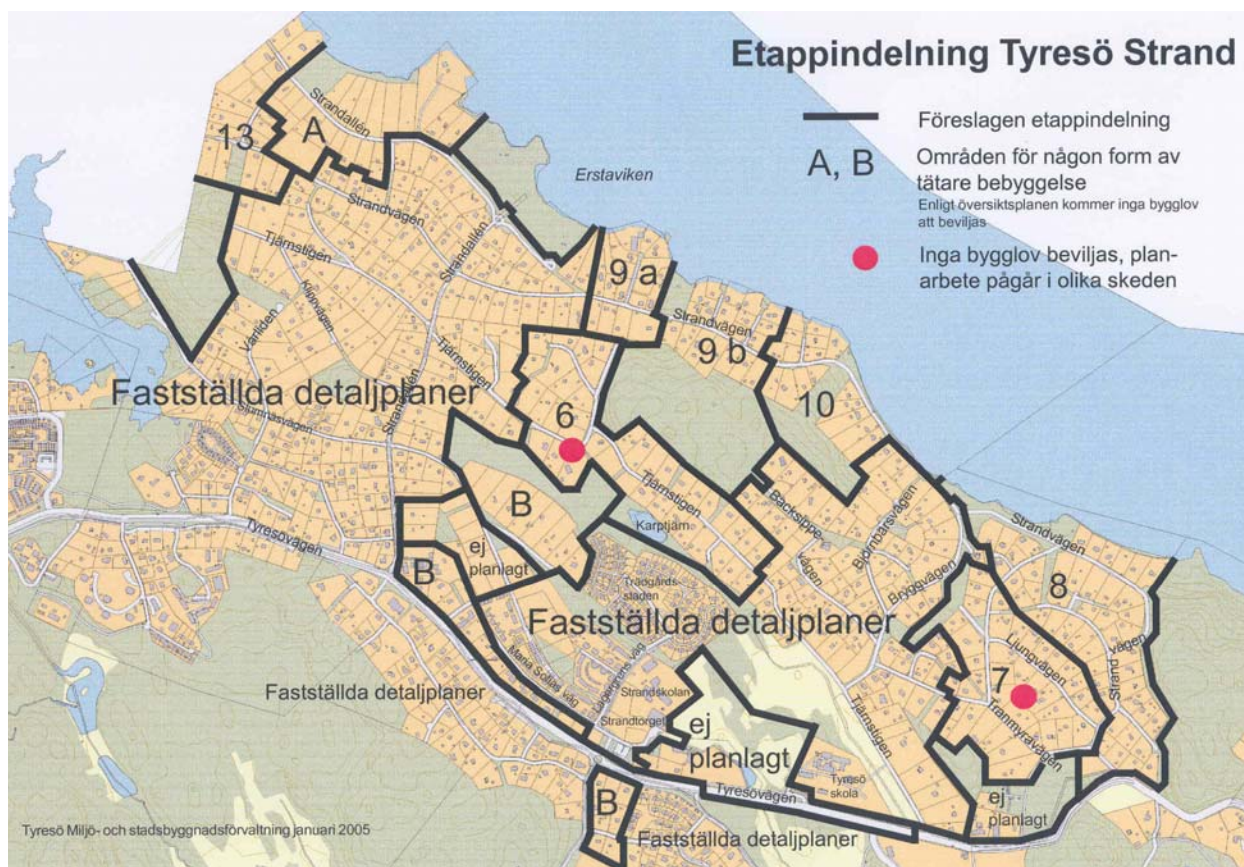
160 kvm byggnadsarea för envåningshus med inredd vind och 120 kvm för två våningar utan vind eller 1/7-del av tomtytan. För de olika alternativen gäller 40 kvm för uthus. Minsta tomtstorlek är ca 1 500 kvm.

En gemensam Miljökonsekvensbedömning är framtagen för de återstående etapperna och gäller för villabebyggelsen inom Tyresö Strandområdet.

Bakgrund och förutsättningar för "Varvstomterna"

En tätare bebyggelse är en avvikelse av översiktsplanens (1998) intentioner och därför bör ett program upprättas för området som beskriver mål och riktlinjer för den kommande planeringen. Detaljplaneringen för de så kallade "Varvstomterna" kan påbörjas under förutsättning att kommunen får tillträde till fastigheterna.

Kommunfullmäktige beslutade 2004-09-09 om att köpa "varvstomterna", det vill säga fastigheterna Strand 1:35- och 1:36. Köpet är dock behäftat med villkor rörande av säljaren tidigare tecknade upplåtelseavtal samt kostnader för sanering. Avtalet är även utformat på det viset att fastigheterna är sammankopplade, faller köpet av den ena fastigheten faller även köpet av den andra. Sista tillträdesdatum, då dessa frågor alltså skall vara lösta, enligt nu gällande avtal är den första mars år 2005 men detta kommer troligtvis att förskjutas framåt i tiden.



Området är indelat i 13 etapper, där etapp 1, 2, 3-4, 5, 11 och 12 har vunnit laga kraft. Etapperna 6 och 7 är under arbete i olika skeden. Den aktuella planen är angiven som etapp 9 a.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Dagvattenhanteringen
- Eventuella markföroreningar på "Varvstomterna".
- Utformning och exploateringsgrad av bostadsbebyggelse på "Varvstomterna".
- Småbåtsbryggor
- Tillgänglighet till strandlinjen, Erstaviken
- Utformning av tillkommande avstyckningar

Förslag till beslut

Miljö och stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för etapp 9a i Tyresö Strand med normalt planförfarande. Ett program ska redovisas i planberedningen innan beslut tas om programsamråd. Planberedningen rekommenderar Miljö- och byggnadsnämnden att inte bevilja bygglov för nybyggnation i etapp 9a förrän ny detaljplan antagits.