

Tyresö kommun

Heléne Hallberg
planchef

PLANBESKED

2015-10-06

1 (6)

Diarienummer

2015 KSM 0532

Planbesked för utökning av fastigheten Kumla 136:47, Jungfruvägen 9 i Trollbäcken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ändring genom tillägg av gällande detaljplan för utökning av fastigheten Kumla 136:47 så att fastighetsägare ska kunna utöka sin fastighet och förvärva mark som i dagsläget arrenderas från kommunen. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2016.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef

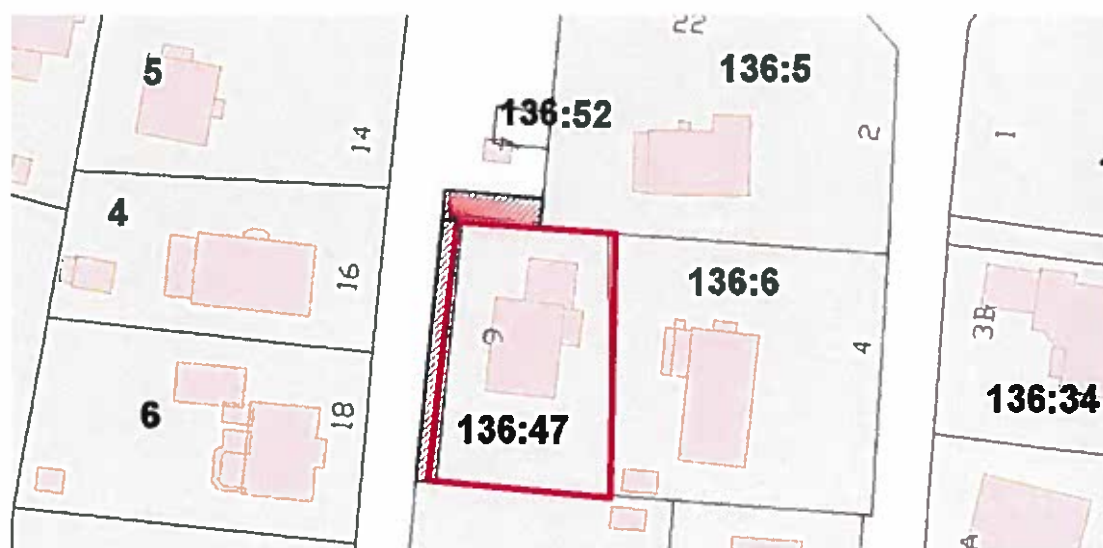


Heléne Hallberg
planchef

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ändring av befintlig detaljplan genom tillägg för att utöka fastigheten Kumla 136:47. Då marken i dagsläget redan upplåts av kommunen och underhålls och brukas av aktuella fastighetsägarna kan denna mark redan anses ianspråktagen eller privatiserad och därmed inte av intresse för allmänheten. Marken innehåller inte heller någon särskild funktion som är viktig för kommunen att ha kvar.

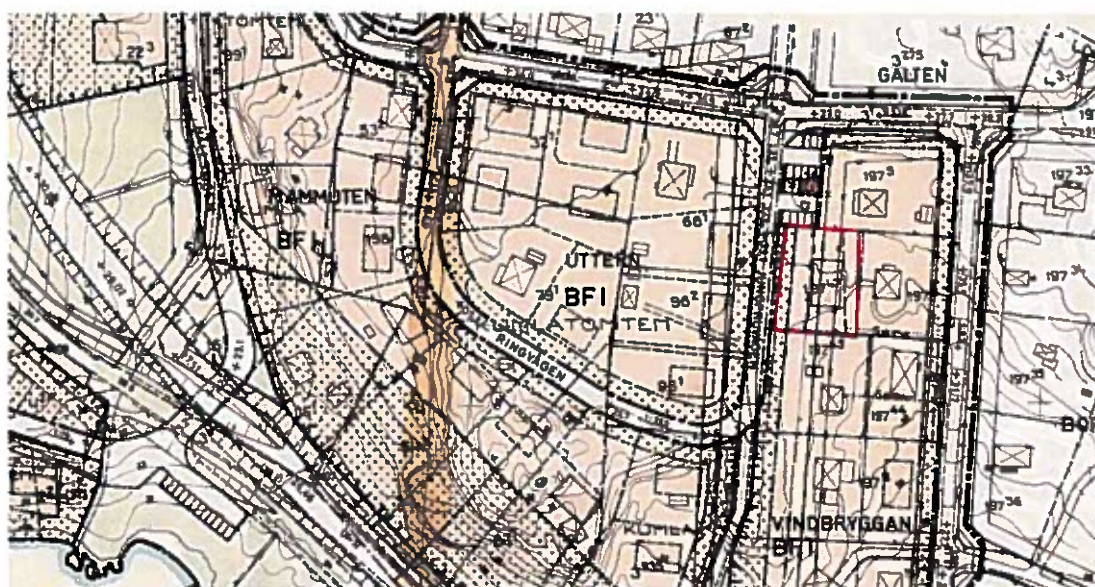
Beskrivning av ärendet

Fastighetsägarna till Kumla 136:47 på Jungfruvägen 9 i nordvästra Trollbäcken inkom till kommunen i juli 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplan för att möjliggöra en utökning av fastigheten. Den mark som fastighetsägarna vill förvärva ägs idag av kommunen men arrenderas till fastighetsägarna som nu vill utöka sin fastighet till att omfatta även den mark som arrenderas. Marken det rör sig om är en landremsa mellan fastighetsgränsen och Jungfruvägen samt ett rektangulärt område till norr om fastigheten som idag används som bilparkering. Samtlig mark som är aktuell ingår idag i det skötselavtal som finns mellan fastighetsägarna till Kumla 136:47 och kommunen och den sköts därmed som tomtmark.



Utsnitt från den karta som finns i skötselavtalet mellan kommunen och fastighetsägarna till Kumla 136:47. Svart skrafferat område markerar den mark som upplåts där röd fyllnadsfärg markerar att parkering är tillåten inom området.

För fastigheten gäller detaljplan nummer 131, *Förslag till stadsplan för Trollbäcken del N10 inom Tyresö kommun*. Planen vann laga kraft den 20 november 1968. Genomförandetiden har löpt ut. Detaljplanen anger markanvändningen bostadsändamål för friliggande villor (BF) på aktuell fastighet. Marken som fastighetsägarna vill förvärva väster om fastighetsgränsen mot gatan, utgörs av användningen bostadsändamål men med prickad mark, vilket innebär att marken inte får bebyggas men ändå är ämnad för bostadsändamål. Marken norr om fastigheten utgörs av allmän platsmark. Fastigheten bildades innan marken blev planlagd, vilket kan vara en orsak till att fastighetsgränsen inte går hela vägen ut till gatan som är allmän platsmark. Därmed skulle landremsan mellan fastigheten och gatan kunna förvärfvas genom förrättning och inte behöva ändras i plan. Den norra landremsan är dock planlagd som allmän platsmark vilket innebär att detaljplanen behöver ändras för att denna mark ska kunna upptas i fastigheten.



Utsnitt från gällande detaljplan 131, från 1967. Aktuell fastighet, Kumla 136:47, är markerad med rött.

Inga markförhållanden eller markägoförhållanden i övrigt anses kunna vara hinder mot att angivet markområde skulle kunna uppgå i fastigheten. Närheten till transformatorstationen anses inte heller vara ett problem ur säkerhetssynpunkt. Bland annat så ansluter intilliggande fastighet i norr till transformatorstation idag. Vid ändring av detaljplan ska lämplig markanvändning preciseras och det bör tas hänsyn till intilliggande fastigheters restriktioner gällande byggrätter vad gäller placering av prickmark. Att utöka

fastigheten fram till gatan anses inte medföra några komplikationer avseende ledningsdragningar eller liknande. Söder om aktuell fastighet och på motsatt sida gatan går fastighetsgränserna i linje med Jungfruvägen.



Marken framför och norr om fastigheten som omfattas av ansökan



Hur omkringliggande fastigheter angränsar till Jungfruvägen.



Området som utgörs av allmän platsmark där transformatorstationen står. Till höger i bild syns fastighetens norr gräns och anslutande område som fastighetsägarna vill ska uppgå i deras fastighet.

Ytan kring transformatorstationen utgörs i dagsläget av gräs och träd. Förutom en liten stig som korsar gräsytan vid korsningen Jungfruvägen/Höglidsvägen finns inga spår av att platsen skulle användas till annat än plats för transformatorstation. Den ytan som arrenderas av fastighetsägarna idag utgörs enbart av gräsyta.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ändring genom tillägg till gällande detaljplan för att möjliggöra en utökning av fastigheten Kumla 136:47. Förvaltningen vill dock göra tydligt att olika bestämmelser och åtgärder krävs för de olika landremsorna som önskas köpas upp och upptas i fastigheten. Den västra landremsan, mellan Kumla 136:47 och Jungfruvägen, är redan planlagd för bostadsändamål vilket alltså innebär att en planändring inte behöver göras för att fastighetsägarna ska kunna köpa till sig denna. Enbart en förrättning skulle krävas jämte köpet. Den norra landremsan däremot skulle kräva en ändring av detaljplan då den är planlagd för allmänt ändamål. Att detta område dessutom är förlagt med en paragraf 113-bestämmelse (se nedan) innebär dessutom att samråd måste hållas för planen vilket skulle innebära både längre tid för planen att antas och betydligt högre kostnader.

Frågor att särskilt beakta under planarbetet:

- Precisering av lämplig markanvändning i linje med övrig bebyggelse och dess restriktioner.
- Inom gällande plan för platsen, detaljplan 131 - *Förslag till stadsplan för Trollbäcken del N10 inom Tyresö kommun*, som fastställdes 1968-11-20, finns förordnadeområde enligt 113 § byggnadslagen (1947:385), BL. I det fall då allmän platsmark görs om till kvartersmark måste beslut fattas om upphävande av förordnandet för det område som avses tas i anspråk

Planarbetet bedrivs med normalt förfarande och detaljplanen bedöms tidigast kunna vinna laga kraft under vintern 2016/våren 2017 om planarbetet påbörjas under 2016.