

Start PM

Sommarliden 17, Midvintern 7

inom Tyresö kommun, Stockholms län

Projektgrupp:

Andreas Blomstedt, planarkitekt

Björn Edén, exploateringsingenjör

Markägarförhållanden:

Fastigheten Midvintern 7 är privatägd.

Planförfarande:

Planarbetet bedrivs med enkelt planförfarande

Tidplan

Planarbetet påbörjas våren 2011,

Antagande tidigast hösten 2011.

PLANOMRÅDE



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten
Tel 08-5782 91 00
sbk@Tyresö.se

- 135 81 Tyresö
- Fax 08-798 95 94
- www.Tyresö.se

tyresö kommun



BAKGRUND

Ägaren till fastigheten Midvintern 7 i västra Strand inkom till kommunen i mars 2011 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

För planområdet gäller detaljplan för Västra Strand (plan nr 266) som vann laga kraft 1993. Området omfattas också av en fastighetsplan. Genomförandetiden för planerna löpte ut 2008. Detta innebär att det är möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan och fastighetsplan för området. Fastigheten är i gällande detaljplan och fastighetsplan inte möjlig att stycka utan att en planändring görs.

ÖVERSIKTPLAN OCH DETALJPLAN

I översiktsplanen pekas området ut som område för befintlig bebyggelse. År 2006 beslutades att minsta tomtstorlek i Tyresö strand skulle vara 1 500 m². Vid styckning ska en tomt således vara minst 3 000 m². För att styckningen ska bli lämplig och följa terrängen kan en styckning på 3 000 m² fördelas i intervallen 1 200 – 1 800 m².

Gällande detaljplan ger följande byggrätt för bostäder: Högsta tillåtna byggnadsarea 160 m² för huvudbyggnaden. Uthus, garage eller dylikt om maximalt 40 m² får uppföras. Byggnader får uppföras i en våning men därutöver får suterrängvåning anordnas och vind inredas.



Fastigheten med sommarstuga belägen i tomtens främre del.

PLANDATA

Planområdet består av fastigheten Midvintern 7 som är 3 095 m² stor. Fastigheten är relativt plan i den främre delen närmast gatan medan den bakre delen är något mer kuperad med inslag av bergknallar.

Fastigheten gränsar idag till övrig permanent villabebyggelse i området samt till ett litet område av naturmark öster om tomten. Tomten är i stort en naturtomt med inslag av barr och vissa lövträd.

Det finns ett befintligt fritidshus med en byggnadsarea om ca 150 m². Detta är lokaliserat i tomtens framkant. Det finns också två uthus vilka är ca 20 m² respektive 10 m². Norr om fastigheten löper en lokalgata, Sommarliden, som är lågt trafikerad.



Fritidshus och infart sett från vägen



Tomtens södra del med inslag av tallar och bergknallar

UTBYGGNADSFÖRSLAG

En avstyckning av fastigheten bedöms kunna få samma bygg rätt som övriga fastigheter i området och följa den där gällande detaljplanen.

Fastighetsplanen kommer även att upphävas med en bestämmelse på kommande plankarta. I planarbetet kommer Samhällsbyggnadsförvaltningen att ta ställning till om det finns behov av att upprätta en ny fastighetsplan.

Behovsbedömning

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär att fastigheten styckas i två delar. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Hushållning med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Förslag till styckning av fastigheten
- Byggnadernas placering i terrängen
- Lokalt omhändertagande av dagvattnet
- Bygg rätt för fastigheterna
- Infartsförhållande för båda fastigheterna
- Bortprickning av mark i fastighetsgränsen
- Väredefulla träd som bör sparas

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Midvintern 7 och skicka förslaget på samråd. Planen ska tas fram med enkelt planförfarande. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4.