

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund
planarkitekt

START-PM
2013-10-30

Diarienummer
2013KSM0432

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU),
Tyresö kommun

Planuppdrag för fastigheten Vintern 22

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Vintern 22. I planuppdraget ingår samråd.

Planändringen bedöms inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



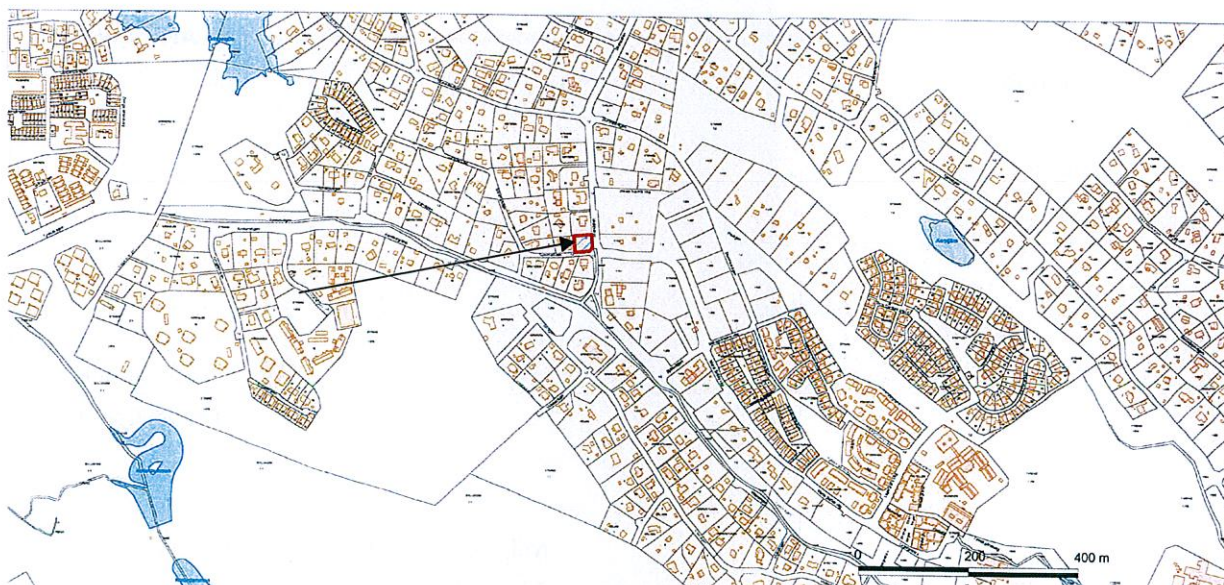
Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Byggnadsnämnden meddelade den 10 maj 2012 bygglov för lägenheter, butiker, verkstad och garage m.m. på fastigheten Vintern 22 på Strandallén 5.

Ägaren inkom till kommunen i maj 2013 med en förfrågan om ändring av detaljplan avseende fastighetsindelingsbestämmelser. Avsikten enligt ansökan är att bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har i beslut 9 oktober 2013 bedömt att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan som tillåter tredimensionell fastighetsbildning.

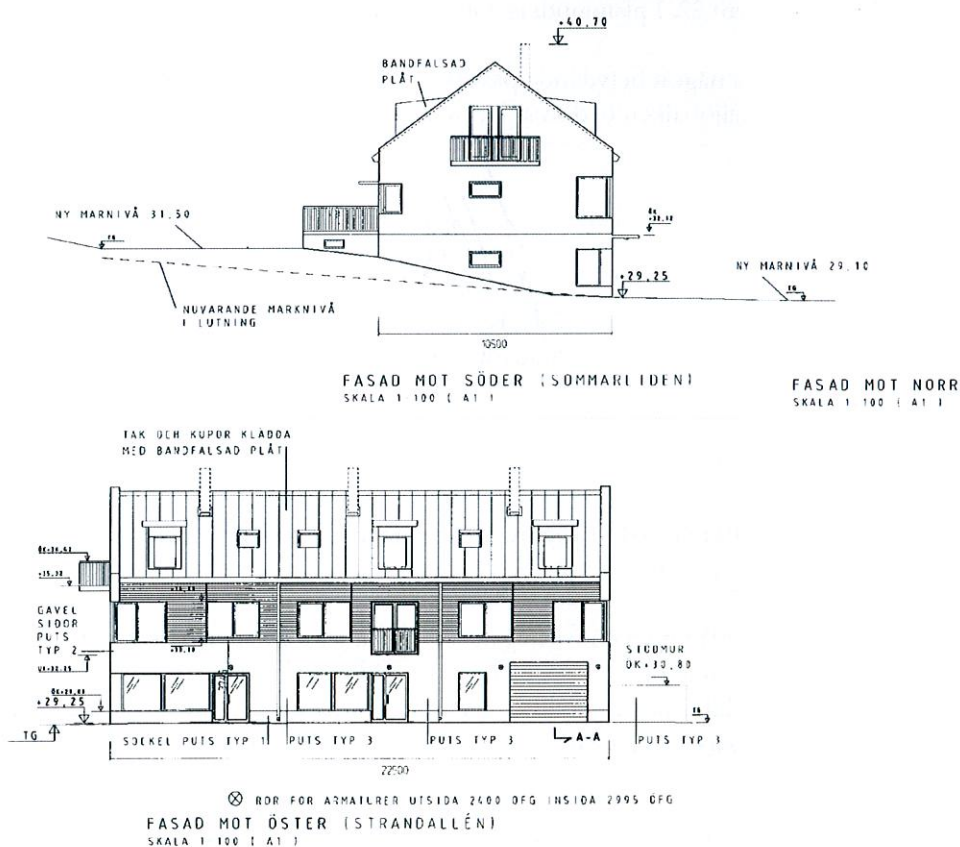
Mark- och miljödomstolen har i dom 17 oktober 2013 upphävt det beviljade bygglovet och återförvisat ärendet till byggnadsnämnden. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet bör med anledning av ovan besluta om att planuppdraget ska säkerställa planstöd för pågående byggnation. Ärendet tas därför upp till nytt beslut om planuppdrag.



Fastigheten Vintern 22 läge markerat med svart pil.

Beskrivning av ärendet

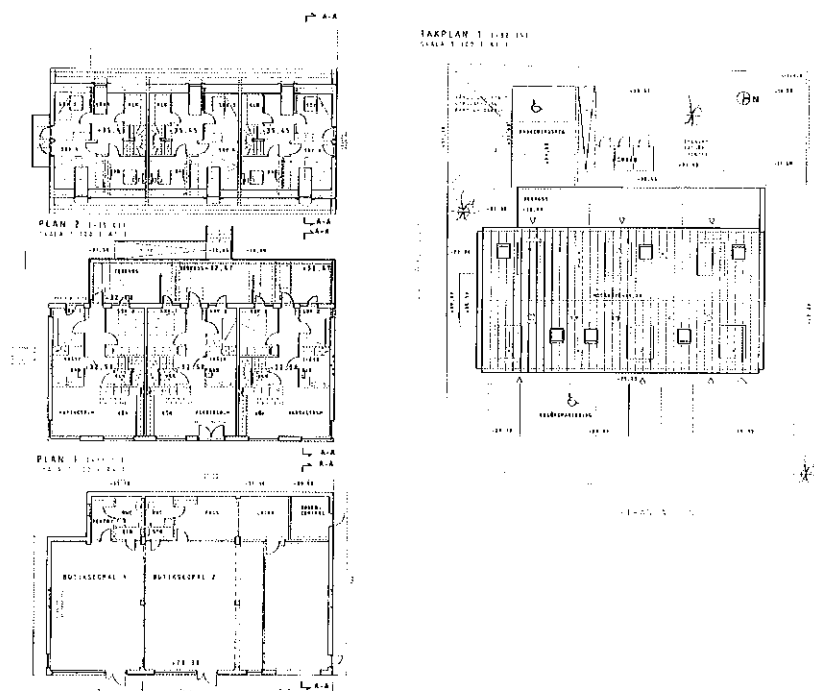
Bygglov meddelades 2012-05-10 för flerbostadshus om totalt 302 m² byggnadsarea (BYA) innehållande tre lägenheter i en inredd vind med gemensam entréterrass mot väst. På bottenvåningen ska uppföras två mindre butikslokaler med tillhörande verkstad, garage och personalutrymmen med entré mot Strandallén. Bygglövet beviljades med en liten avvikelse avseende att en mindre del av huvudbyggnaden var placerad på prickad mark.



Bilden ovan: Fasad mot öster och väster. Lokaler och verkstad i bottenplan. Bostäder i övre plan.

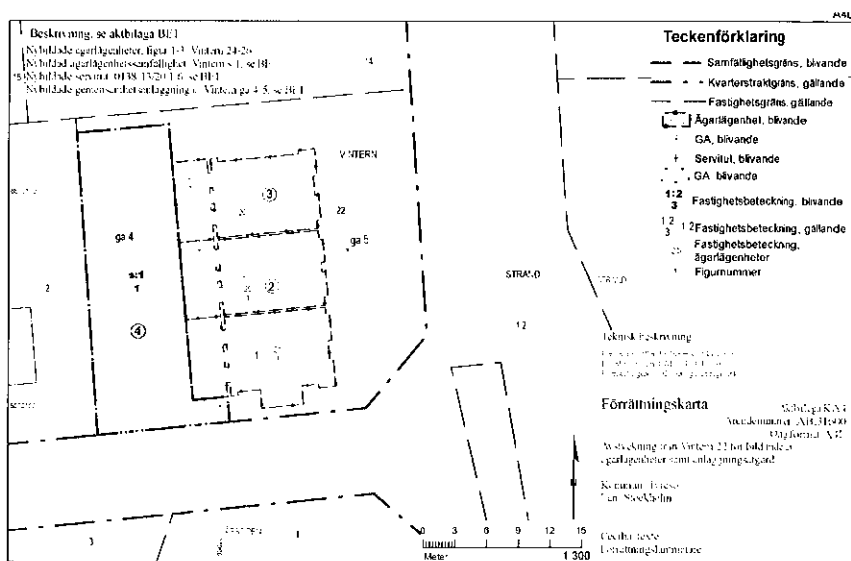
Bygglovet överklagades till länsstyrelsen som i beslut 7 mars 2013 avlog överklagandena.

Ägaren till fastigheten Vintern 22 belägen på Strandallén 5, inkom till kommunen i maj 2013 med en förfrågan om ändring av detaljplan avseende fastighetsindelingsbestämmelse. Avsikten är att bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning.



Bilden ovan: Planritningar och takplan- situationsplan.

Lantmäteriet har därefter utrett möjligheterna till en förrättning på fastigheten Vintern 22. I skrivelse "Avstyckning från Vintern 22 för bildande av ägarlägenheter samt anläggningsåtgärd" AB131600 (bifogas), redogörs förfarandet och sammanfattat möjliggörs bildandet av tre nya fastigheter; Vintern 24, 25 och 26. Servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för att tillgodose bl. a. parkering, ledningar och underhåll på fasader och tak.



Beskrivning till "Avstyckning från Vintern 22 för bildande av ägarlägenheter samt anläggningsåtgärd".

Källa: Lantmäteriet

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har i beslut 9 oktober 2013 bedömt att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan som tillåter tredimensionell fastighetsbildning.

Mark- och miljödomstolen, MMD har därefter den 17 oktober 2013 upphävt det överklagade bygglovets och återförvisat ärendet till byggnadsnämnden för ny behandling. Den föreslagna verksamheten bedömdes av MMD vara i strid med detaljplanen eftersom den i alltför stor utsträckning innefattar försäljning och service till enskilda. Verksamheten inryms då enligt domstolens mening inte under benämningen småindustri. Bygglovets strider således mot detaljplanen. Kundparkeringsplatser enligt förslaget är vidare placerade på prickad mark. Även det en avvikelser. Avvikelse, inkluderat tidigare provade, ska därför sammantaget åter prövas av byggnadsnämnden.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet bör med anledning av ovan, besluta om att planuppdraget ska säkerställa planstöd för pågående byggnation. Ärendet tas därför upp till nytt beslut om planuppdrag.

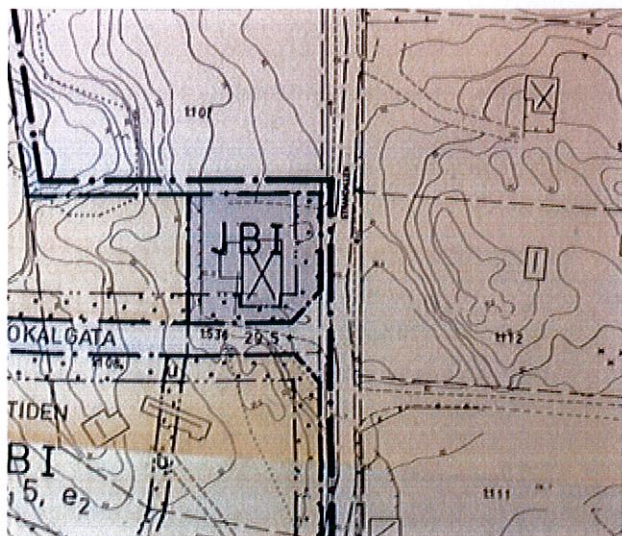
Förutsättningar

Area

Fastigheten har en area om 918 m².

Nuvarande planer

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan nr 266, fastställd 1993-12-16. Enligt planbestämmelserna är ändamålet småindustri och bostad. Byggnad får uppföras i högst en våning, därutöver får vind inredas och suterrängvåning anordnas. Huvudbyggnaden skall placeras minst 6 meter från gräns mot gatan, undantag är meddelade på plankartan. Där inget övrigt angivits skall byggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

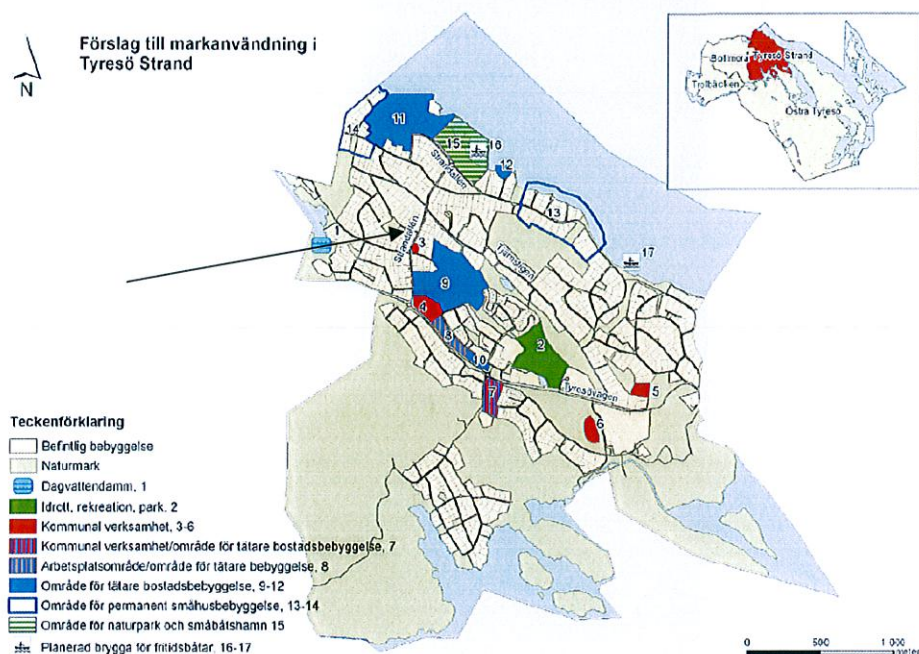


Plan 266 med Vintern 22 markerat i grått.
Bestämmelse; bostäder och småindustri i en våning (JBI),
därutöver får vind inredas och suterrängvåning anordnas.

Genomförandetiden för planen har gått ut, vilket innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området.

Fastighetsplanen (laga kraft 1993-12-16) som upprättades i samband med DP 266, tillåter endast en fastighet i det aktuella området.

Enligt översiktsplanen från 2008 anges att den kommande förtätningen med flerbostadshus och grupphusområden främst kommer att ske i kollektivtrafikhöga lägen bl.a. i Tyresö Strand. I området runt Strandallén pågår ett detaljplanearbete med Trädgårdsstaden vilket innebär att området på sikt kommer att förändras till ett mer stadsligt förtätat gaturum med flerbostadsbebyggelse och radhus koncentrerat till mindre tomter.



Från Tyresö Kommuns översiktsplan från 2008. "Förslag till markanvändning i Tyresö strand". Fastighetens läge markerad med svart pil.

Behovsbedömning

Planändringen bedöms i nuläget, inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön bedöms inte påverkas negativt och inte heller hushållning med naturresurser. 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.

Slutsats

Förvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan som tillåter tredimensionell fastighetsbildning och säkerställer planstöd till pågående byggnation.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet, MSU föreslår ge planenheten i uppdrag att påbörja arbetet med en ny detaljplan för fastigheten Vintern 22.