

Tyresö kommun

Amanda Hammer
Planarkitekt

Start-PM

2016-11-11

1 (5)

Diarienummer

2016 KSM 1731

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för Brevik 1:99, Sparvvägen 12

Förslag till beslut

1. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Brevik 1:99. Detaljplanen upprättas med standardförfarande.
2. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut planförslaget för samråd.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Ida Olén
Enhetschef för detaljplanering





Planområdet, markerad i rött, är belägen vid Sparvägen i Östra Tyresö.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

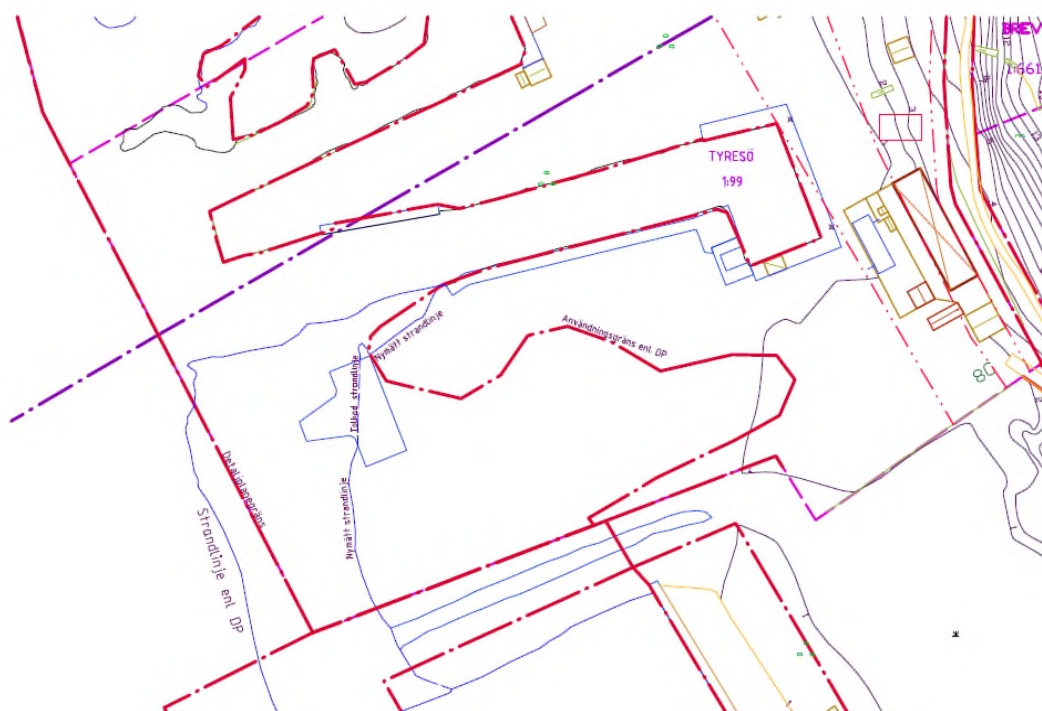
Gällande detaljplan för fastigheten Brevik 1:99 togs fram med syftet att förbereda området för permanent boende med hänsyn till skärgårdsmiljön. Tidigare planläggning av området var anpassat för fritidsboende.

Under planarbetet konstaterades att strandlinjen sedan 1930-talet förskjutits ut i Kalvfjärden, dels på grund av en viss naturlig landhöjning men även på grund av muddring som skett bland annat för att kunna angöra stranden med båt. Detta hade lett till att landtungor bildats utanför fastighetsgränserna för Brevik 1:99 och Trinntorp 1:162-1:168 i det som var kommunens vattenområde. De flesta av fastigheterna hade inte gräns i vattnet och området var inte tillgängligt, men under planarbetet beslutades att landtungorna och intilliggande vatten skulle kunna köpas upp av bland annat fastighetsägarna till Brevik 1:99. Landtungorna planlades som kvartersmark för bostadsändamål. Strandskyddet upphävdes i samband med att gällande detaljplan antogs, vilket ansågs motiverat då allmänheten inte kunde nå strandområdet utanför fastigheten från land, samt

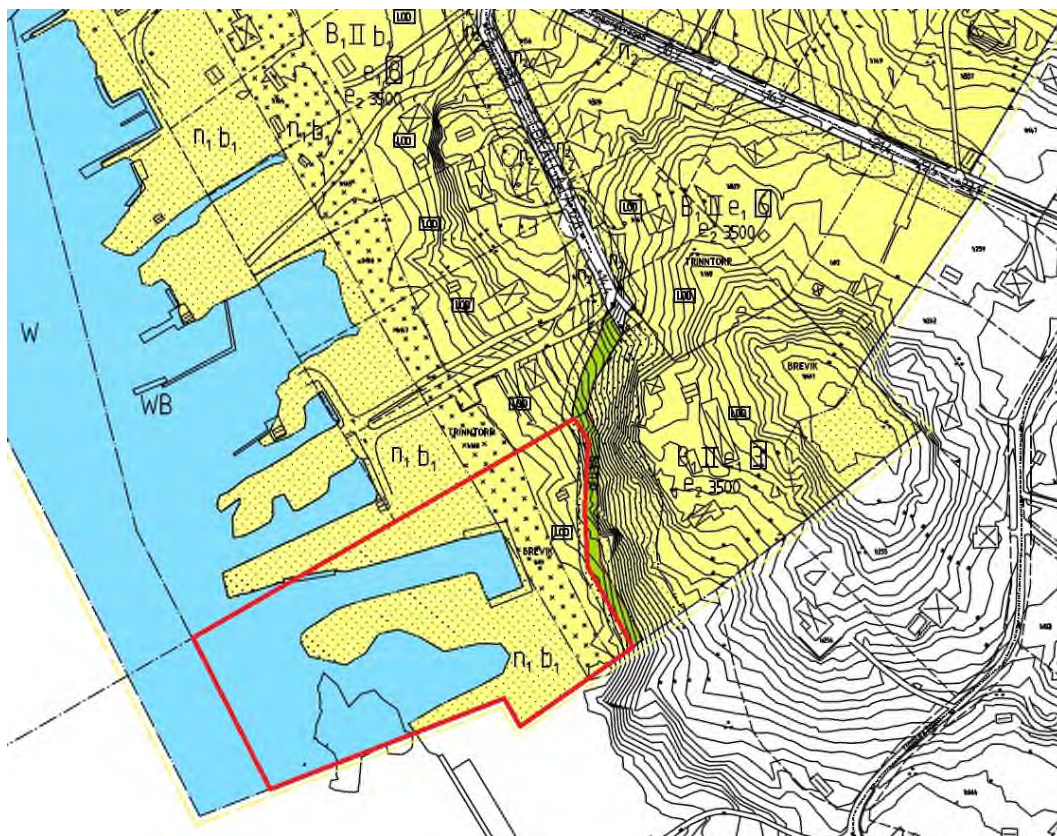
att muddringar och anläggningar på strandremsan gav intryck av att området var i privat ägo.

Under planarbetet mättes strandlinjen in, men felaktigt tolkades strandlinjen för långt upp och fastigheten fick därför ett större vattenområde i planen än vad fastigheten i verkligheten har. När fastighetsägaren till Brevik 1:99 ville uppföra ett trädäck, på det som denne uppfattade som land, krävdes dispens från strandskyddet då området enligt gällande plan är vattenområde.

Bygglovsenheten bedömer att det inte föreligger något särskilt skäl till att ge dispens för trädäcket. För att det ska vara möjligt att uppföra trädäcket krävs därför att planen ändras så att strandskyddet upphävs genom att aktuellt område planläggs som kvartersmark istället för vattenområde.



Land- respektive vattenområde enligt ny inmätning.



Utsnitt från gällande detaljplan, 348 – Sparrvägen. Planområdet är markerat i rött. Gult visar område för bostadsändamål, blått visar vattenområde.

Planförhållanden

Fastigheten är lokaliserad bland befintlig bebyggelse och har en area på 14363 kvm. Planområdet gränsar i norr mot bostadsfastighet, i öster mot ett natursläpp, i söder mot naturmark och en småbåtshamn, och i väster mot Kalvfjärden. Bebyggelsen är placerad långt upp på fastigheten. Det berörda området befinner sig i mitten av fastigheten.

För fastigheten gäller detaljplan 348 för Sparrvägen som vann laga kraft 2006-05-04. Fastigheten är i gällande detaljplan planlagt för kvartersmark med bostadsändamål respektive vattenområde. Genomförandetiden för planen har inte gått ut.

Markägarförhållanden

Fastigheten är i privat ägo.

Planförslaget

Ändringen syftar till att för delar av fastigheten ändra planbestämmelse för vattenområde (WB) till kvartersmark för bostadsändamål (B₁). Inga andra planbestämmelser från gällande detaljplan ändras.

Planförfarande

Planarbetet sker med standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Fastighetsägaren kommer att stå för halva kostnaden som förknippas med att ta fram detaljplanen, för vilka ett planavtal tecknas.

Tidplan

Planarbetet påbörjas under fjärde kvartalet 2016. Samråd beräknas ske under vintern 2016/2017. Antagande beräknas tidigast ske kvartal 2, 2017.

Slutsats

Stadsbyggnadsförvaltningen kan ges i uppdrag att upprätta och samråda förslag till ändring av gällande detaljplan för fastigheten Brevik 1:99. Ändringen syftar till att för delar av fastigheten ändra planbestämmelse för vattenområde (WB) till kvartersmark för bostadsändamål (B₁). Planändringen ersätter inte gällande detaljplan. Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och detaljplanen bedöms tidigast kunna bli antagen under kvartal 2 2017.