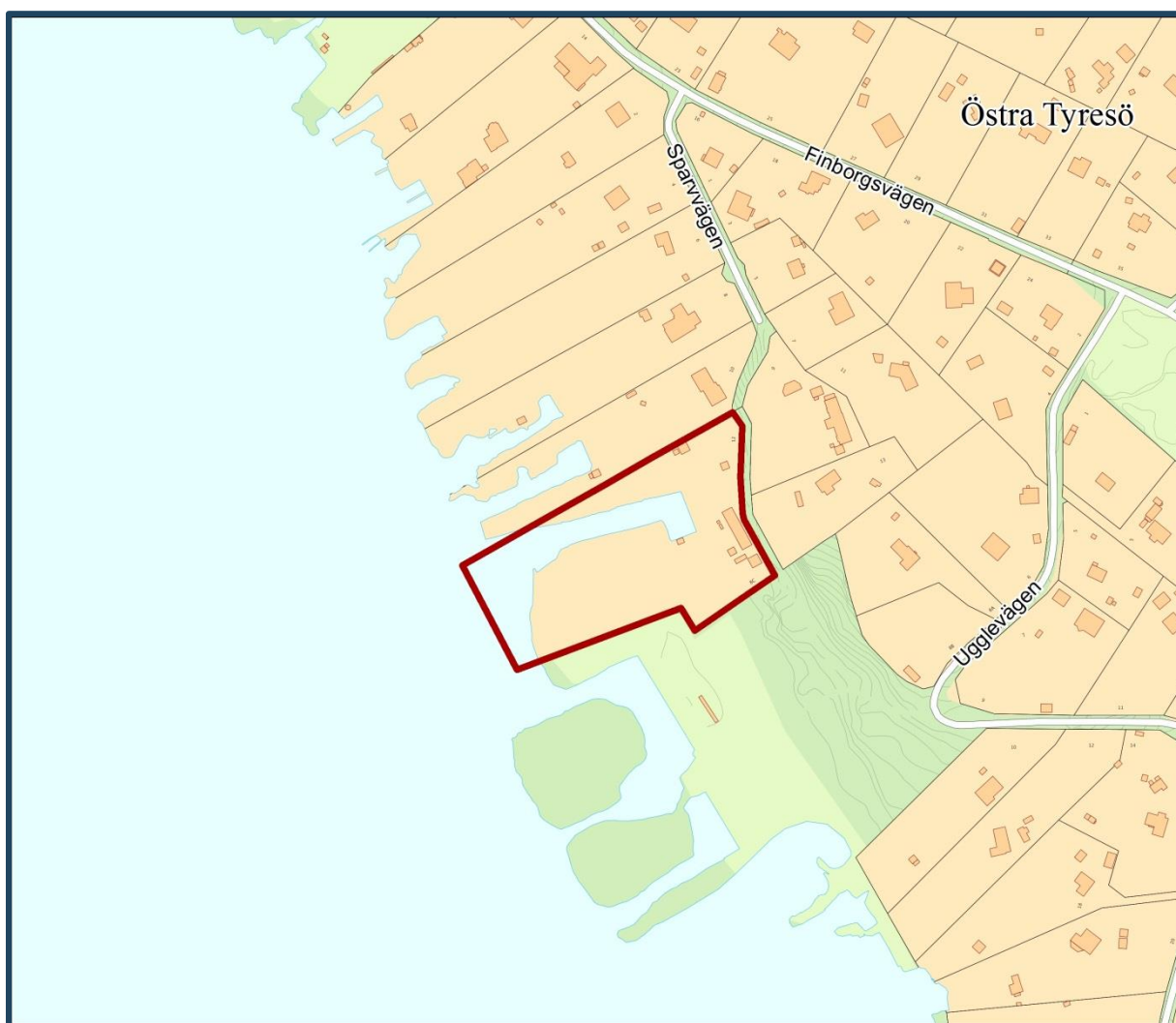


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN 348, Östra Tyresö

## Brevik 1:99

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Området som berörs av ändringen av detaljplan – fastighet Brevik 1:99 (markerad i rött).

### Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

## Innehållsförteckning

<b>Innehållsförteckning .....</b>	<b>2</b>
Plan- och bygglagen	3
Förfarande	3
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>3</b>
Syfte	3
Huvuddrag	3
Bakgrund	4
Uppdrag	4
Behovsbedömning	4
Lägesbestämning	4
Areal	4
Markägoförhållanden	4
Riksintressen	5
Översiktsplan	5
Gällande plan	5
Strandskydd	5
<b>FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN .....</b>	<b>6</b>
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>7</b>
Genomförandetid	7
Medverkande tjänstemän	7

# OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

## Handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- planbeskrivning för ändring av detaljplan (detta dokument),
- plankarta med samtliga planbestämmelser i storlek A2 i skala 1:1000
- samrådsredogörelse
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen),
- information om vad en är detaljplan (längst bak i detta dokument)
- bilaga av ursprunglig planbeskrivning

Handlingarna som berör denna planändring gäller enbart för fastigheten Brevik 1:99. Handlingarna ska på egen hand klargöra vad som är gällande för fastigheten. I övrigt är detaljplan 348 – *Sparvågen* fortsatt gällande och för andra områden som denna plan är gällande sker ingen förändring.

## Plan- och bygglagen

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

## Förfarande

Detaljplanändringen tas fram med ett standardförfarande.

# SAMMANFATTNING

## Syfte

Ändringen syftar till att justera gränsen mellan kvartersmark och vattenområde inom fastigheten Brevik 1:99.

## Huvuddrag

Ändringen innebär en förskjutning av gränsen mellan kvartersmark och vattenområde, och därmed ingen förändring gällande användning eller struktur i området. Under planarbetet för den gällande detaljplanen tolkades strandlinjen in felaktigt för fastigheten Brevik 1:99. En del markyta belades därmed med planbestämmelsen **WB** – för de berörda delarna av området ändras detta till planbestämmelsen **B<sub>1</sub>**. En planbestämmelse om upphävande av strandskydd inom kvartersmark för bostäder (**B<sub>1</sub>**) tillkommer. Dessutom utgår planbestämmelsen **e<sub>1</sub>**. Utöver dessa förändringar är den gällande planen fortsatt gällande beträffande tidigare planbestämmelser och för övriga delar av de gällande planerna.

## Bakgrund

Gällande detaljplan för fastigheten Brevik 1:99, nr 348 - *Sparvägen* som vann laga kraft 2006-05-04, togs fram med syftet att förbereda området för permanent boende.

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 tolkades felaktigt för långt upp och fastigheten fick därför ett större vattenområde i planen än vad fastigheten i verkligheten har.

## Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 4 maj 2016 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Brevik 1:99 samt att skicka förslaget på samråd. Planändringen tas fram med standardförfarande.

## Behovsbedömning

Genomförandet av ändringen av detaljplaner bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Fastigheten ligger vid Sparvvägen/Ugglevägen på Östra Tyresö. I väster gränsar fastigheten mot Kalvfjärden. Området utgörs i sin helhet av bostäder i enfamiljshus.

### Areal

- Fastigheten har en yta på 14363 kvm.

### Markägoförhållanden

- Fastigheten Brevik 1:99 är privatägd.

## Riksintressen

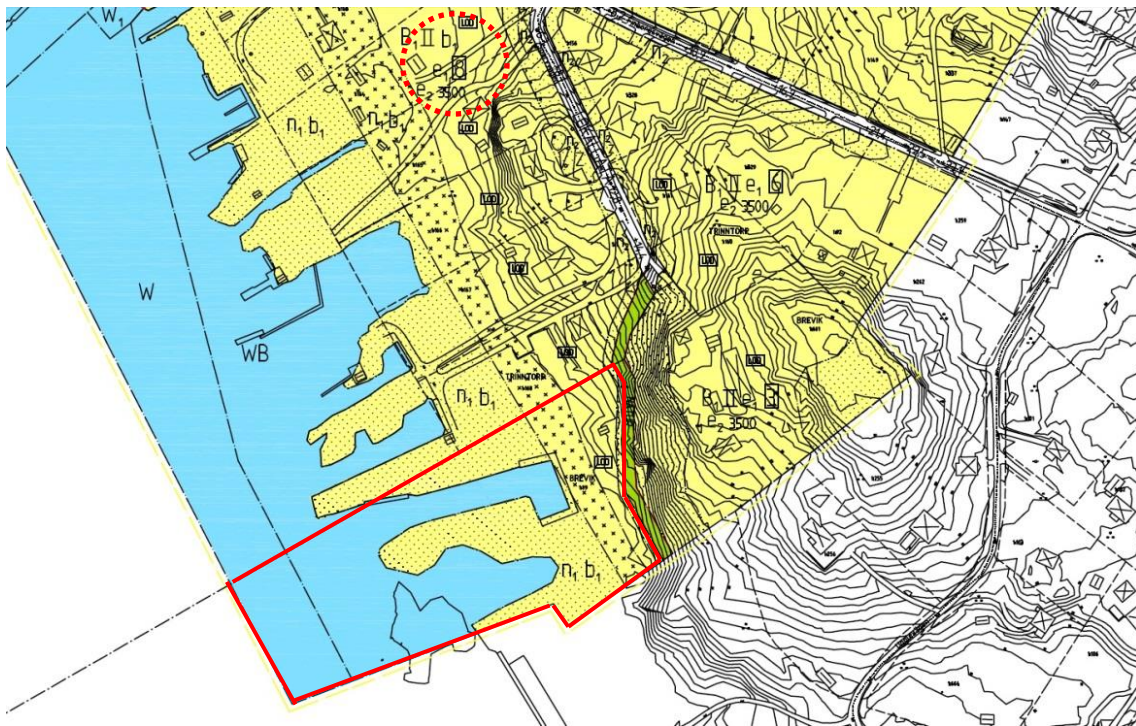
Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Ändringen av detaljplan innebär ingen påverkan eller ändring av detta.

## Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som bostadsområde. Ändringen av de gällande detaljplanerna innebär ingen påverkan på användningen av aktuellt område.

## Gällande plan

Gällande detaljplan är 348 – *Sparnvägen*, som vann laga kraft 2006-05-04. Genomförandetiden för gällande detaljplan löper ut 4 maj 2023. När ändringen av detaljplan, som nu samråds, vinner laga kraft ersätter den bestämmelsen inom fastighet Brevik 1:99.



Utsnitt ur gällande detaljplan 348. Röd markering visar fastigheten Brevik 1:99.

## Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark för bostadsändamål och för småbåtshamn (befintlig båtklubbs landområde) men kvartstod för vattenområden.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs dels att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften (se MB kap 7 § 13) och dels att det finns särskilda skäl.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom tillkommande kvartersmark för bostadsändamål (B<sub>1</sub>). Strandskyddet upphävs i samband med att detaljplaneändringen antas. Strandskyddet föreslås ligga kvar på vattenområde med brygga för intilliggande fastigheter, WB.



### *Särskilda skäl för upphävande av strandskydd*

Strandskyddet hävs där marken redan är i anspråktagen för bryggor och uthus. Allmänheten kan inte nå strandområdet utanför fastigheten Brevik 1:99 från land. Tidigare utförda muddringar och befintliga anläggningar på strandremsan ger intryck av att området är i privat ägo.

Strandområdet bedöms inte vara särskilt skyddsvärd enligt kommunens naturinventering (1998), är inte klassad som ekologiskt känsligt och omfattar inga kända förekomster av rödlistade arter. Däremot anser kommunen att det generellt sett är viktigt att bevara de naturliga stränderna och vassvegetationen. Därför föreslås att strandskyddet kvarstår för vattenområden som omfattar vassområden. Växt- och djurlivet bedöms redan idag vara påverkat och vassvegetation har avverkats utanför vissa av fastigheterna. Planen innebär en förstärkning av vegetations- och djurskyddet genom bestämmelser om att marknivån i huvudsak ej får förändras och att vegetationens ska bevaras samt att strandområdet inte får bebyggas. Befintliga bryggor är till för tillhörande fastigheter och bryggorna får i huvudsak inte byggas till. Vid förändringar krävs dispens från strandskyddet.

## FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

### Ändring av planbestämmelser

Inom del av fastigheten Brevik 1:99 utgår följande planbestämmelse:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
<b>WB</b>	Vattenområde med brygga för intilliggande fastigheter

Tillkommande planbestämmelser inom del av fastigheten Brevik 1:99:

Bestämmelse	Förklaring/syfte
<b>B<sub>1</sub></b>	Bostäder, mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen
<b>Strandskydd</b>	Strandskydd upphävs inom kvartersmark för bostäder, B <sub>1</sub> .

I övrigt är detaljplan 348 – *Sparvägen* fortsatt gällande och för andra områden som denna plan är gällande sker ingen förändring.

### Planförslag till ändring och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Brevik 1:99 får en korrigerad gräns mellan kvartersmark och vattenområde, så att detaljplanen stämmer överens med fastighetens strandlinje. Den del av fastighetens markyta som belagts med planbestämmelsen WB kommer istället få planbestämmelsen B<sub>1</sub>. Strandskydd upphävs inom detta område. Detta innebär ingen ändring av planens syfte eller fastighetens användning.

## GENOMFÖRANDE

### Genomförandetid

Detaljplan 348 - *Sparnvägen* har gällande genomförandetid, och den återstående genomförandetiden gäller även för planändringen. Genomförandetiden är till och med 4 maj 2023 och börja gälla från det datum då beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft.

### Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Amanda Hammer	Planarkitekt (Projektledare)
---------------	------------------------------

# Detaljplanprocessen

## Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

