

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

PLANBESKED

2017-06-09

1 (3)

Diarienummer

2016 KSM 2094 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planbesked för ändring detaljplan för fastighet Tyresö 1:805

Förslag till beslut

Positivt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastighet Tyresö 1:805 för att möjliggöra utbyggnad av huvudbyggnaden.



Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen

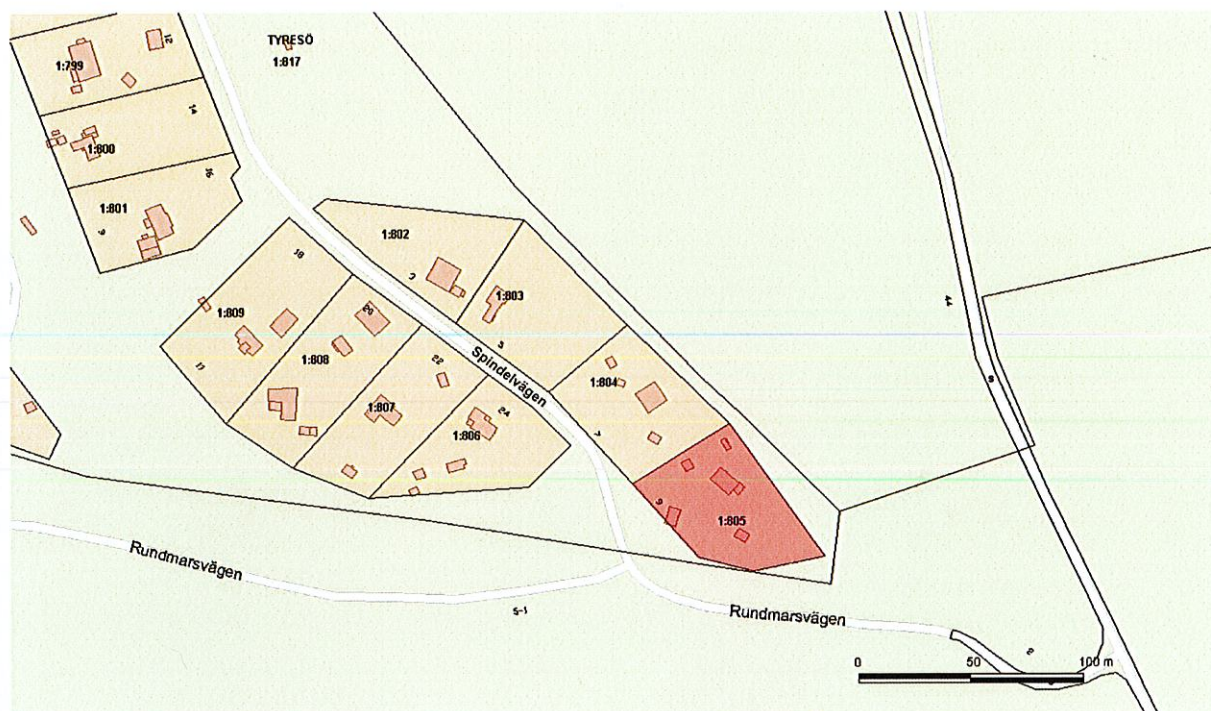


Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

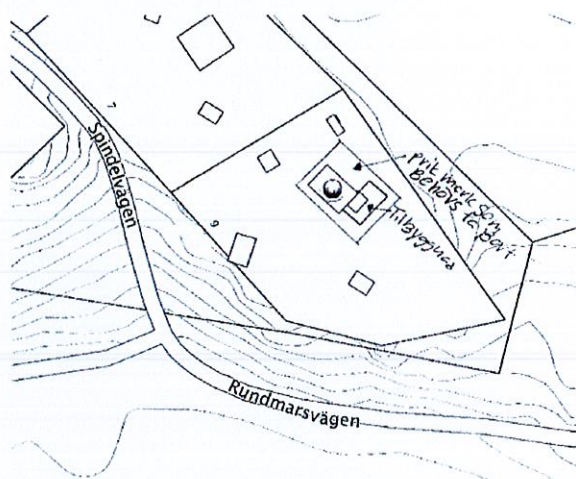
Sammanfattning

Ägaren till fastighet Tyresö 1:805 på Spindelvägen 9 i Östra Tyresö, Raksta, inkom under december 2016 med en ansökan om planbesked för en ändring av detaljplanen med syftet att avlägsna prickmark kring sin bostad för att möjliggöra en utbyggnad. Byggnaden ligger idag planstridigt på prickmark varvid fastighetsägaren inte har möjlighet att nyttja sin fullstora byggrätt enligt antagen tillägg till detaljplan 408 - *Ändring av planbestämmelser för Del av Raksta* från 2012. Byggnaden har kommit till i laga ordning

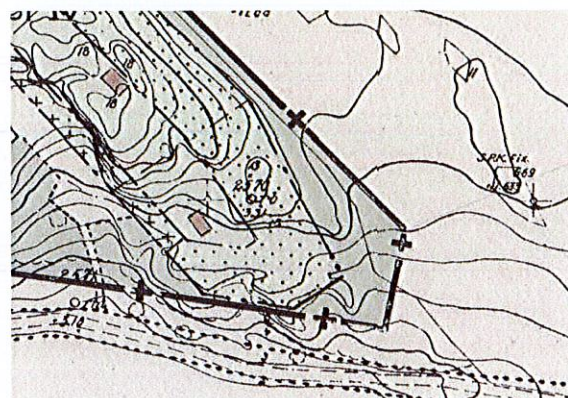
Stadsbyggnadsförvaltningen ser positivt på att pröva möjligheterna att göra en ändring av detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad.



Den aktuella fastigheten markerad i rött.



Inkommet förslag på borttagande av prickmark och tillbyggnad.



Utsnitt ur gällande byggnadsplan 83

Beskrivning av ärende

Ägaren till fastighet Tyresö 1:805 på Spindelvägen 9 i Östra Tyresö, Raksta, inkom till kommunen under december 2016 med en förfrågan om möjligheten att ändra detaljplanen med syftet att ta bort prickmark kring sin bostad för att möjliggöra en utbyggnad. Fastighetsägaren bor permanent på fastigheten i huvudbyggnaden som idag är 70 m² och vill utöka den till 105 m² som möjliggjordes av antaget tillägg till detaljplan 408 - Ändring av planbestämmelser för Del av Raksta från 2012.

Huvudbyggnaden står idag planstridigt på prickmark och bygglov för utbyggnad kan då inte ges. Befintlig huvudbyggnad godkändes av Tyresös byggnadsnämnd 1971. För att fastighetsägaren ska ha en möjlighet att nyttja de nya förstora bygggrätterna enligt detaljplan 408 behöver en planändring göras avseende borttagandet av prickmarken inom berört område.

Platsens förutsättningar

Fastigheten ligger på slutet av Spindelvägen på en höjdrygg i området och gränsar till naturreservat till öster och söder. Marken kring huvudbyggnaden är relativt plan. Norr om byggnaden mot angränsande fastighet finns en klippställ som är värdefull att bevara vid en eventuell planändring. Områdets karaktär och landskapsbild kan beskrivas som ett lummigt villalandskap med varierande nivåskillnader. Vegetationen är blandad och skiftar mellan löv och barrträd.

För fastighet Tyresö 1:805 gäller byggnadsplan *83 För delar av Raksta 1:4 Tyresö 1:1 samt Rundmar 1:1* från 1959. Byggnadsplan 83 är fortfarande aktuell eftersom den reglerar befintlig prickmark i området.

För fastighet Tyresö 1:805 gäller aktuell tillägg till detaljplan *408 - Ändring av planbestämmelser för Del av Raksta* som möjliggjorde utökade byggnadsrätter och vann laga kraft 2012-10-16. Detaljplanen medför att prickmark inte får bebyggas och ska följa de gällande gränserna från byggnadsplan 83. Den anger även bostadsändamål där varje fastighet får uppföra maximalt en friliggande huvudbyggnad som maximalt får ha en bruttoarea om 105 m² i högst två våningar. Vinds-, källar- och souterrängvåning får inte anordnas.

Fastighet Tyresö 1:805 ligger i etappindelning 14 för Östra Tyresö vilket inte beräknas få nya detaljplaner inom den närmaste femårsperioden.

Detaljplan 408 har en genomförandetid på 5 år från det datum planen vinner laga kraft. Genomförandetiden går ut 2017-10-16.

Förvaltningens bedömning

Prickmarkens syfte bedöms ha varit att bevara en brynzon av vegetation mot ängsmarken norr om fastigheten samt i söder mot vägen och mot angränsande naturreservat. Idag finns inga noterade hinder i topografi eller landskapselement i direkt anslutning till byggnaden som kräver bevarande. I nordväst inom fastigheten finns dock en vacker bevarandevärd bergshäll.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att göra en ny detaljplan för att möjliggöra en utbyggnad av befintligt hus inom fastigheten. Förvaltningen bedömer också en planläggning kan ha lett fram till ett slutligt beslut om att ändra detaljplanen tidigast vid årsskiftet 2018/2019.