

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLAN BROBÄNKEN
ETAPP 10 FÖR:

Fastigheten Tyresö 1:13

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Del av planområdet som berörs av ändring av detaljplanen markerad med röd linje och pil.

Tyresö kommun

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

OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

Handlingar

Till denna ändring av detaljplan hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning tillhörande ändring av detaljplan Brobänken etapp 10 för Fastigheten Tyresö 1:13 (detta dokument)

Övriga handlingar:

- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Information om detaljplaneprocessen (längst bak i detta dokument)

Plan- och bygglagen

Ändring av detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900).

Förfarande

Ändringen av detaljplanen berör inga allmänna intressen och är av sådan art att planen kan tas fram med begränsat förfarande enligt Plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Begränsat förfarande är som ett standardförfarande som begränsas till att innehålla ett kommunikationssteg. En förutsättning för att driva planprocessen med ett begränsat förfarande är att samrådsgruppen godkänner planförslaget i samrådet.

Den förenklade processen innebär att samrådsgruppen är begränsad.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. För mer information gällande planprocessen, se längst bak i planbeskrivningen.

Begränsat förfarande:



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2017- 04 -18
Samråd	Våren 2017
Antagande	Augusti 2017
Laga kraft, tidigast	September 2017

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte

Planändringen syftar till att tidigarelägga genomförandetiden för fastigheten Tyresö 1:13 för att möjliggöra ett beviljande av bygglov för att kunna återuppföra nedbrunnen byggnad inom fastigheten.

Ändringen av detaljplanen är förenlig med översiktsplanen, medför inte betydande miljöpåverkan och är inte av allmänt intresse.

Huvuddrag

Detaljplaneändringen innebär ingen förändring gällande användning eller struktur i området utan innebär enbart en justering av genomförandetiden för fastigheten Tyresö 1:13.

Utöver denna förändring så ändras ingenting i den gällande planen.

Bakgrund

Fastigheten Tyresö 1:13 ligger i ett fritidshusområde i östra delen av Tyresö kommun, vilken är en del av kommunens omvandlingsarbete. Detta innebär att området anpassas för permanentboende genom bland annat utbyggnad av kommunala vägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar samt större byggrätter.

Gällande detaljplan för Tyresö 1:13 vann laga kraft 2016-07-21. För allmän platsmark började genomförandetiden gälla direkt från det att planen vunnit laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 3 år efter det att planen vunnit laga kraft, det vill säga 2019-07-21. För att kunna bevilja bygglov för Tyresö 1:13 krävs en ändring av genomförandetiden.

Under vintern 2015 brann huvudbyggnaden på Tyresö 1:13 ned. Vid kontakt med bygglov fick fastighetsägarna reda på att det var bråttom med att söka bygglov då detaljplanarbetet var i slutfasen med byggstopp på tre år som följd efter att planen vunnit laga kraft. Fastighetsägarna bestämde sig då för att vänta tills den nya planen vunnit laga kraft och genomförandetiden startat eftersom den nya planen skulle medge en större byggrätt. Dock tog det längre tid för detaljplanen att vinna laga kraft än vad de räknat med. Tidsramen för att få ersättning från försäkringsbolaget är 3 år från brand till färdigställande. Fastighetsägarna riskerar härmed att få avslag av försäkringsbolaget gällande ersättning. Fastighetsägarna har därför ansökt om

planändring för Tyresö 1:13 med syfte att tidigarelägga genomförandetiden för att möjliggöra beviljande av bygglov för återuppföra bostadsbebyggelse på fastigheten.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 mars 2017 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan Brobänken etapp 10 för fastigheten Tyresö 1:13 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med begränsat planförfarande.

Behovsbedömning

Planändringen innebär endast ett tidigareläggande av genomförandetiden för fastigheten Tyresö 1:13.

Planändringen bedöms därmed inte innebära någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning av naturresurser. Inga kommunala miljömål sidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kapitel 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning

Den aktuella fastigheten, Tyresö 1:13, är beläget i östra delen av Tyresö kommun.



Ortofoto

Areal

Planområdet för ändringen av detaljplan har en yta på ca 3075 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Tyresö 1:13 är privatägd.

Gällande plan

Gällande detaljplan för fastigheten är Brobänken etapp 10 (444). Den vann laga kraft 2016-07-21.

Brobänken etapp 10 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Gällande detaljplan vann laga kraft 2016-07-21 och genomförandetiden för kvartersmark (B) börjar gälla 2019-07-21.



Planområde för gällande plan Brobänken etapp 10.

Översiktsplan

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV PLANBESTÄMMELSE

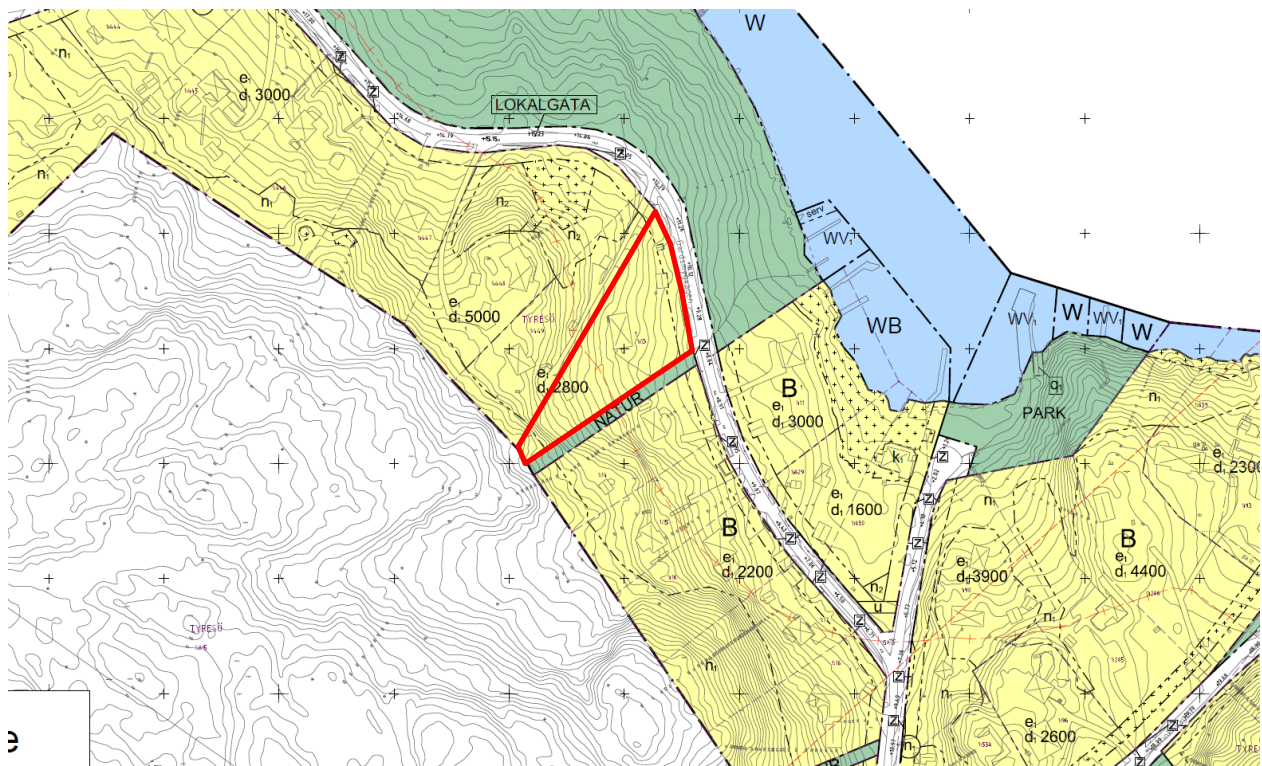
Nedan redovisas utgående planbestämmelse och tillkommande planbestämmelse för fastigheten Tyresö 1:13 i gällande detaljplan Brobänken etapp 10.

Utgående planbestämmelse för fastigheten Tyresö 1:13

Bestämmelse	Förklaring/syfte
Genomförandetid	För kvartersmark för bostäder (B) börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter att planen har vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 15 år.

Tillkommande planbestämmelse för fastigheten Tyresö 1:13

Bestämmelse	Förklaring/syfte
Genomförandetid	För kvartersmark för fastighet Tyresö 1:13 börjar genomförandetiden att gälla direkt från att detaljplaneändringen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.



Illustration, Utsnitt av plankarta från detaljplan Brobänken etapp 10. Rödmarkerad är fastigheten Tyresö 1:13 där planbestämmelse för genomförandetid gällande kvartersmark ändras, se Förslag till ändring av planbestämmelse ovan.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Ekonomiska frågor

Planavgift

Fastighetsägarna till fastigheten Tyresö 1:13 ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsprövning.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i framtagandet av planen:

Sofia Landberg	Planarkitekt
Anna Gustafsson	Exploateringsingenjör
Johanna Brolin	Bygglovhandläggare

DETALJPLANERING – SÅ FUNGERER DET

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till. I det begränsade förfarandet uteblir steget granskning då planen vid godkännande under samrådet kan tas direkt till antagande.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

