

Tyresö kommun

Babak Moazzami  
planarkitekt

PLANBESKED

2017-11-23

1 (5)

Diarienummer  
2017 KSM 0633

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

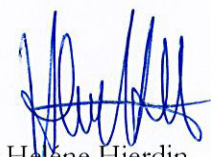
## Planbesked för ändring av detaljplan för fastighet Brevik 1:71 och 1:236

### Förslag till beslut

Negativt planbesked ges för att pröva möjligheten att ändra detaljplanen för fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236. Förslaget intention är att möjliggöra en ny villafastighet från Brevik 1:71 samt att möjliggöra ändrade fastighetsgränser mellan Brevik 1:71 och 1:236.



Sara Kopparberg  
chef för stadsbyggnadsförvaltningen



Heléne Hjerdin  
chef för planavdelningen

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att det varken är lämpligt eller möjligt att upprätta en ny detaljplan enligt förslaget med ändrad markanvändning för ytterligare en bostadsfastighet och upphäva strandskyddet för Brevik 1:71.

## Beskrivning av ärendet

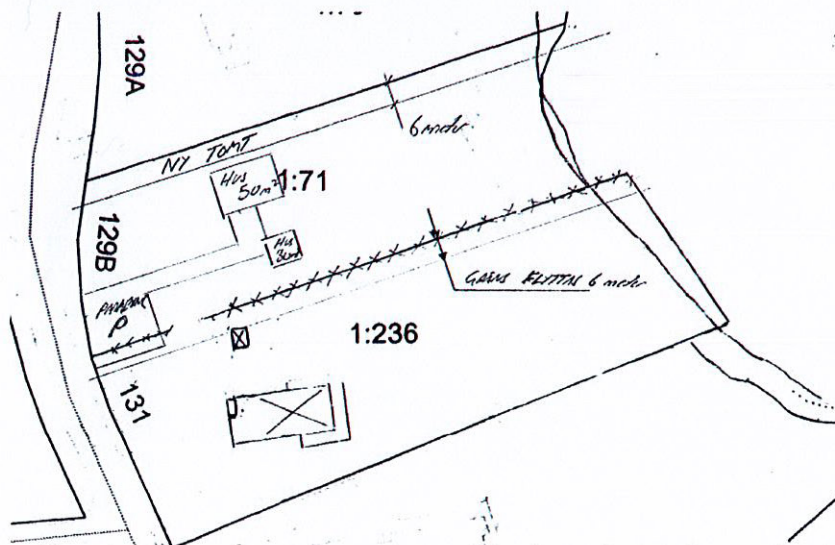
Ägaren till fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236 inkom med en ansökan om planbesked i juli 2017 med önskemål om att möjliggöra en styckning av Brevik 1:71 i två delar och ändra markanvändningen för båda fastigheterna. Båda fastigheterna är i privat ägo med samma ägare. Fastigheten Brevik 1:71 ligger på Breviksvägen 129B och Brevik 1:236 ligger på Breviksvägen 131. Båda fastigheterna är lokaliserade i Sjöberga på yttre Brevikshalvön.



*Aktuella fastigheter Brevik 1:71 och 1:236 inringat i rött.*

## Förslaget i ansökan

Ägarens förslag för Brevik 1:71 och 1:236 är att möjliggöra en ny villafastighet på Brevik 1:71 och därmed minska parkmarken till en 6 meter bred remsa i norr. För att klara av minsta tomtstorlek för villafastigheter i området behöver då också gränsen mellan Brevik 1:71 och 1:236 förskjutas något.

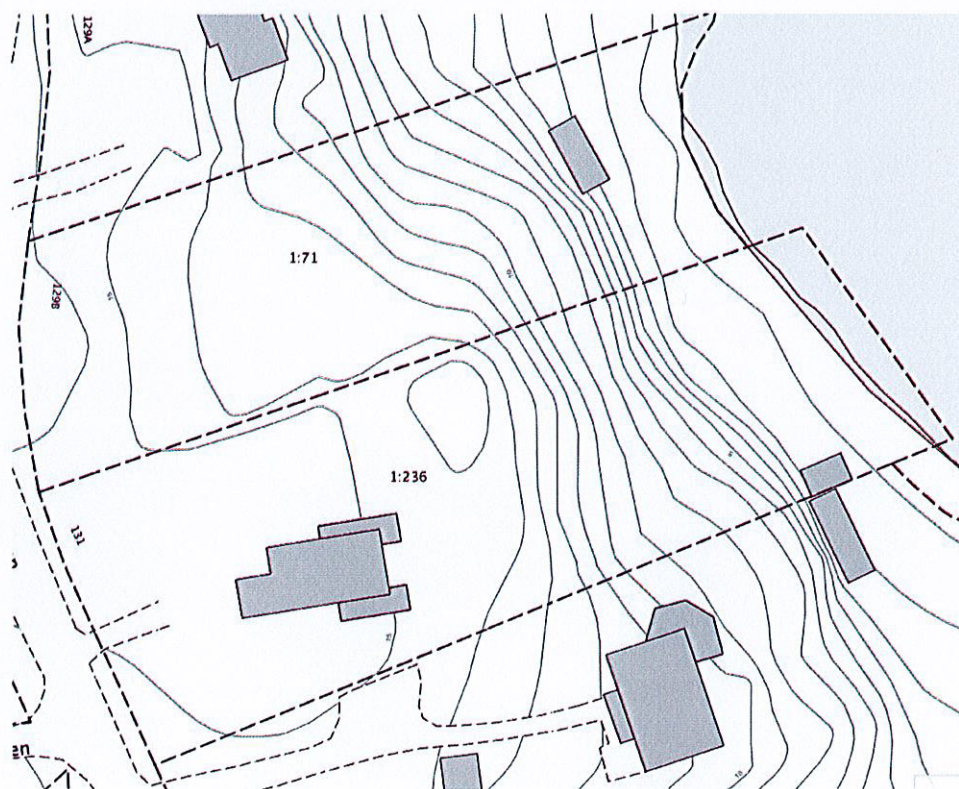


*Inkommit förslag för den styckade fastigheten och de ändrade fastighetsgränserna.*

På parkmarken tänker sig sökanden att anlägga en vattenledning för att leda havsvatten till ett reningsverk som sedan omvandlar det till dricksvatten. Reningsverket ska enligt förslaget anslutas till närliggande fastigheter som är intresserade av att ansluta.

### Platsens förutsättningar

Fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236 ligger i ett grönt villaområde. Bebyggelsen är anpassad till fastigheternas topografiska förhållande som består av mycket varierande nivåskillnader vilket skapar en naturlig variation i området. Fastigheterna angränsar i norr, söder och väster till annan villabebyggelse. I öst angränsar fastigheterna till Erstaviken. Den högsta marknivå är i väst och sjunker mot Erstaviken. Nivåskillnaden är cirka 16 meter.



Fastigheten Brevik 1:71 består av ett naturområde som innehåller blandskog tillsammans med berg i dagen. Marken kring huvudbyggnaden är relativt plan.

Fastigheterna ligger cirka 7 km från Tyresö Strand. Området har varken god tillgång till kollektivtrafik, teknisk försörjning eller service. Kommunens översiktsplan beskriver att en strategi med nya planer med kommunalt vatten- och avlopp och större byggrätter för östra Tyresö ska tas fram men att det inte

förväntas ske inom en överskådlig framtid. I kommunens översiktsplan från 2017 är markanvändningen utpekad som landsbygd.

För fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236 gäller detaljplan, nr 39

- *Förslag till avstyckningsplan över ett område under Brevik 1:1 uti Tyresö socken av Stockholms län benämnt Björndalsområdet* som fastställdes 1940-11-25. Detaljplanen medger Park (allmänt ändamål) och B (bostadsändamål)

För fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236 gäller även detaljplan, 244

- *Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län* som vann laga kraft 1991-08-15. Planen anger att området får delas i högst 18 fastigheter samt att det ej medges tomter på under 3 000 m<sup>2</sup>. Inom området idag finns redan 18 fastigheter.

Genomförandetiden för planerna har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen.

Fastighet Brevik 1:71 har en area på 2 680 m<sup>2</sup> och på fastigheten finns befintligt ett arrende för en båtklubb. På fastigheten gäller strandskydd 100 meter vilket omfattar hela fastigheten från Erstaviken. Enligt de förutsättningar som förslaget presenterar är strandskyddet ej möjligt att upphäva eller söka dispens för. För fastigheten gäller även allmän platsmark (Parkmark) som normalt är i kommunalt ägo och en ändrad markanvändning är ej möjligt under de förutsättningar som förslaget presenterar. Fastighet Brevik 1:236 har en area på 3 597 m<sup>2</sup> och det finns bostadsbebyggelse på tomten.

Marken i Brevik 1:71 består till större del består av urberg och morän. Marken i Brevik 1:236 består av morän och urberg. Fastigheterna är enligt kommunens undersökning från 2015-02-26 redovisade som förorenat område.

För att anordna ett reningsverk behövs en planändring ske då det inte möjligt att anlägga på allmän platsmark. Under gällande förutsättningar går det inte att lösa spillvattenfrågan. För att i framtiden påbörja ett planarbete och eventuellt ändra markanvändningen är en förutsättning att VA-försörjningen som helhet är löst.

### **Förvaltningens bedömning**

En ändring av detaljplanen för att möjliggöra en ny fastighet ur Brevik 1:71 är i dagsläget ej i linje med utvecklingen enligt kommunens översiktsplan.

Fastigheten ingår i ett område som inte kommer att förses med kommunalt vatten och avlopp inom överskådlig tid. Ska fastighet Brevik 1:71 bebyggas eller ett reningsverk anläggas inom fastigheten måste strandskyddet upphävas, vilket kräver särskilda skäl samt att markanvändningen ändras från parkmark. Det är varken troligt eller möjligt att genomföra. Några särskilda skäl föreligger inte i detta fall, enligt förvaltningens bedömning.

Detta ärende har inkommit tidigare till förvaltningen och inga nya förutsättningar har kommit till stånd. Förvaltningens bedömning är densamma som tidigare.

Förvaltningen bedömer att det varken är lämpligt eller möjligt att upprätta en ny detaljplan för fastigheterna Brevik 1:71 och 1:236.