

Tyresö kommun

Babak Moazzami
planarkitekt

START-PM

2018-05-02

1 (7)

Diarienummer


KSM 2018 695

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

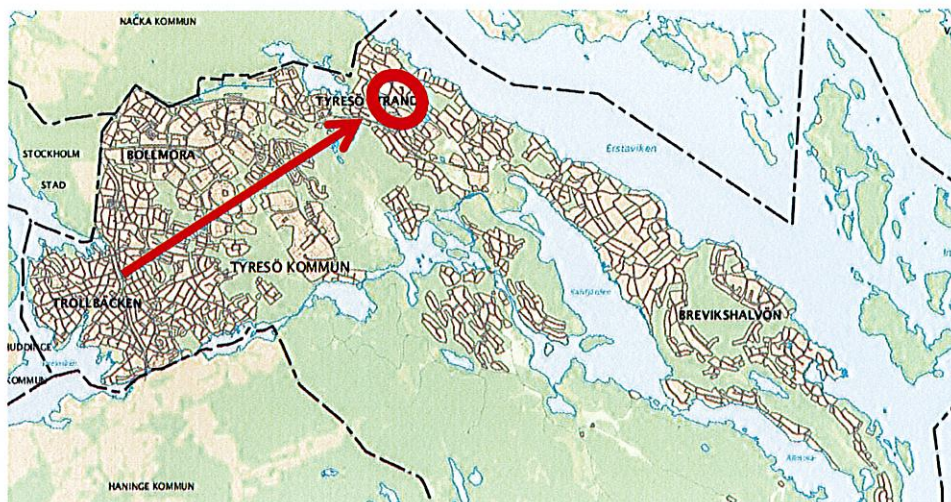
Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för fastigheten Strand 1:120

Förslag till beslut

1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Strand 1:120.
Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten genom att fastighetsindelningen upphävs. Planarbetet kan ske med ett förenklat förfarande enligt PBL (2010:900) 4 kap 18 §.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att samråda förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Strand 1:120.
3. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4, om miljökonsekvensbeskrivningar.


Sara Kopparberg
Chef för stadsbyggnadsförvaltningen


Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten



Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:120 på Slumnäsgatan 28 i Tyresö Strand inkom till kommunen i februari 2017 med en förfrågan om att ändra detaljplanen med syftet att stycka fastigheten i två delar.

Syftet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra en styckning av fastigheten i två delar för att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse i Tyresö strand.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förslaget positivt planbesked i juni 2017 med följande förutsättningar utreds under planarbetet;

- infartslösning till fastigheterna och om servitut behöver ordnas
- hur hantering av dagvatten ska ske
- naturvärdena behöver undersökas

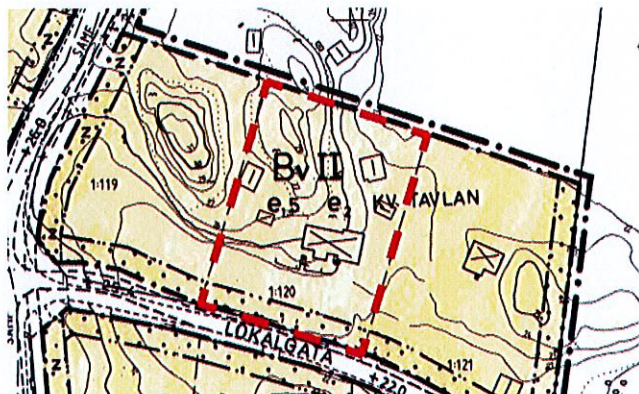
Förslaget

Syftet med det inkomna förslaget avser att ändra detaljplanen för att stycka fastigheten i två delar. Övriga planbestämmelser avses fortsätta gälla för fastigheten. För att kunna möjliggöra en styckning krävs det att fastighetsplanen upphävs och att fastigheten bör vara minst 3 000 m² för att uppnå områdesprincipen.



Planförhållanden

Tyresö kommuns översiktsplan från 2017 anger vid förtätning av befintliga områden så bör det strävas efter att skapa en viss kompletteringsbebyggelse, framförallt i lägen nära kollektivtrafik. Den föreslagna ändringen i detaljplanen för fastighet Strand 1:120 möjliggör för ytterligare bebyggelse vid kollektivtrafikhärlägen i Tyresö Strand vilket överensstämmer med kommunens översiktsplan.



Strand 1:120 inringat i gällande detaljplan.

För fastigheten Strand 1:120 gäller aktuell detaljplan, nr 309:

- *Detaljplan för Södra Strandallén.* Detaljplanen vann laga kraft 2001-01-10. Detaljplanen anger för markanvändningen e_{1,5} (området får delas i högst fem fastigheter, idag finns det fyra fastigheter i området) och Bv (bostadsändamål med mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen).

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

För fastigheten Strand 1:120 finns en fastighetsindelning i en äldre fastighetsplan upprättad 2001-03-09. För att kunna möjliggöra en styckning krävs det att fastighetsindelningen upphävs för aktuell fastighet.

Fastigheten som berörs av planändringen är i privat ägo.

Inom Tyresö kommun finns det även områdesprinciper som reglerar fastigheternas storlek. Områdesprincipen för Tyresö Strand anger att minsta fastighetsstorlek får vara minst 1 500 m².

Fastigheten Strand 1:120 är 2 720 m². Det är därmed inte möjligt att uppfylla kravet på en minsta fastighetsstorlek på 1 500 m² utan att köpa till mark från omgivande fastighet. Förslaget är att tillköp görs från fastigheterna Tavlan 1 och Tavlan 2 som båda är i kommunal ägo



Klipphöll inom fastigheten Tavlan 1 som är föreslagen för tillköp.

Planförfarande och tidplan

Det är möjligt att genomföra planarbetet med förenklat förfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015. Förenklat förfarande kan användas för att ta bort planbestämmelser som anges i PBL 4 kap. 18 § andra stycket punkt 1 eller 2.

Vid användning av förenklat förfarande är det nödvändigt att planförslaget aktivt godkänns av samtliga inom samrådskretsen vilket även inkluderar Länsstyrelsen. Ett uteblivet svar kan inte ses som ett godkännande. Om förslaget till detaljplan godkänns under samrådet kan granskningen uteslutas. Det innebär att det efter samrådet inte återstår fler tillfällen att lämna synpunkter.

Beslut om planuppdrag och samråd (MSU)	Maj, 2018
Samråd	Juni, 2018
Antagande	Augusti, 2018
Laga kraft, tidigast	September, 2018

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

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Förvaltningens bedömning

Syftet med att stycka fastigheten Strand 1:120 är att möjliggöra ytterligare bostadsbebyggelse vid kollektivtrafiknära lägen i Tyresö Strand vilket är i linje med kommunens översiktsplan. Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planarbetet behöver studera platsens förutsättningar; infartslösning till fastigheterna och om servitut behöver ordnas, hur hantering av dagvatten ska ske och om naturvärdena behöver undersökas. Vidare ingår även möjliggörandet av tillköp av del av fastigheterna Tavlan 1 och Tavlan 2 till Strand 1:120 för att uppnå en fastighetsstorlek på minst 3 000 m².

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Strand 1:120 kan prövas. Syftet är att möjliggöra en styckning av fastigheten genom att fastighetsindelningen upphävs. Planarbetet kan ske med ett förenklat förfarande enligt PBL (2010:900) 4 kap 18 §.