

Tyresö kommun

Babak Moazzami  
planarkitekt

**START-PM**

2018-06-07

1 (5)

Diarienummer

KSM 2018 713

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Planuppdrag och beslut om samråd för ändring av detaljplan för fastigheten Tyresö 1:805

### Förslag till beslut

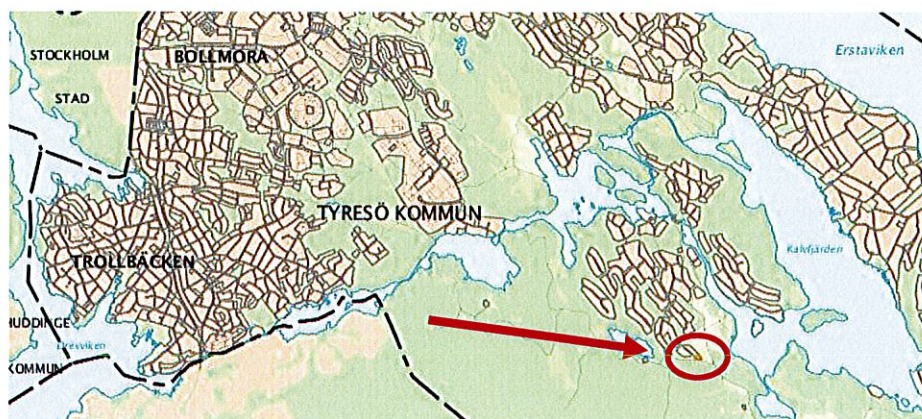
1. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Tyresö 1:805. Syftet är att möjliggöra fullt nyttjande av gällande byggrätt inom fastigheten. Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 18 §.
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att samråda förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Tyresö 1:805.
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



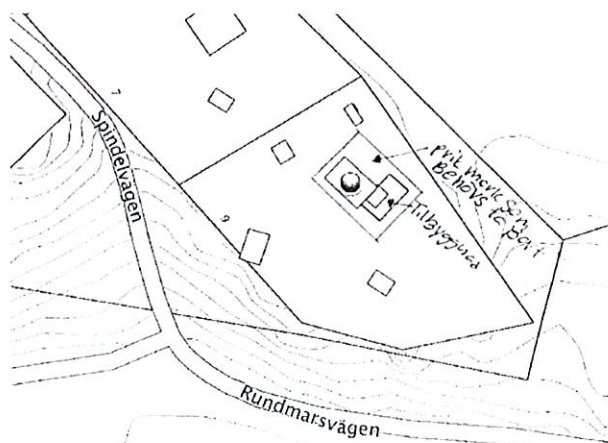
## Bakgrund

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:805 på Spindelvägen 9 i Raksta inkom till kommunen i december 2016 med en förfrågan om att ändra detaljplanen med syfte att möjliggöra full byggrätt inom fastigheten. Befintlig huvudbyggnad är 70 kvm och enligt gällande planbestämmelser får en huvudbyggnad på 105 kvm uppföras inom fastigheten. Befintlig huvudbyggnaden är enligt gällande detaljplan placerad på prickmark. Placeringen på prickmark innebär att byggnaden är planstridig och bygglov för utbyggnad är ej möjligt vilket förhindrar fullt nyttjande av den gällande byggrätten. Befintlig huvudbyggnad godkändes av Tyresös byggnadsnämnd 1971.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav förslaget positivt planbesked i juni 2017.

## Förslaget

Ändringen av detaljplanen syftar till att ta bort prickmark runt huvudbyggnaden för att möjliggöra full byggrätt inom fastigheten Tyresö 1:805. För att fastigheten ska ha en möjlighet att nyttja full byggrätt enligt gällande detaljplan nr 408 behöver en planändring göras avseende borttagandet av prickmarken inom berört område.

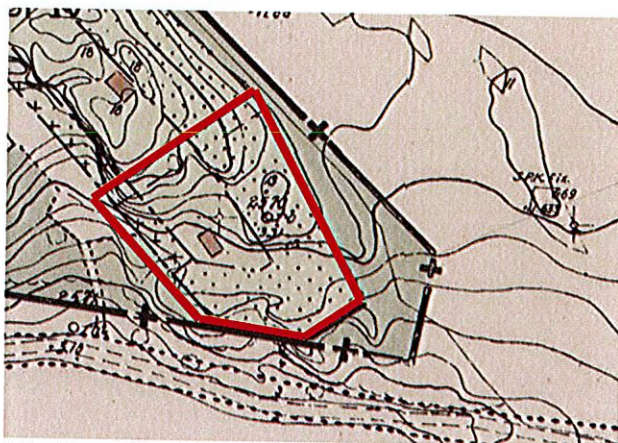


*Inkommit förslag på  
borttagande av prickmark  
och tillbyggnad.*



## Planförhållanden

För att kunna möjliggöra nyttjande av full byggrätt på fastigheten Tyresö 1:805 behövs en ändring av detaljplanen genomföras för att upphäva del av prickmarken inom fastigheten.



Utsnitt ur gällande byggnadsplan 83

För fastigheten Tyresö 1:805 gäller aktuell byggnadsplan, nr 83:

- Utvidgning av byggnadsplan för delar av Racksta 1:4, Tyresö 1:1 samt Rundmar 1:1 på Östra Tyresö. Detaljplanen vann laga kraft 1959-10-17.

För fastigheten Tyresö 1:805 gäller även aktuell tillägg till detaljplan, nr 408.

- Ändring av planbestämmelser för Del av Raksta. Detaljplanen vann laga kraft 2012-10-16. Detaljplanen möjliggjorde utökade byggnadsrätter och att prickmark ska följa de gällande gränserna från byggnadsplan 83. Den anger även bostadsändamål där varje fastighet får uppföra maximalt en friliggande huvudbyggnad som maximal får ha en bruttoarea om 105 kvm 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.

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

Fastigheten som berörs av planändringen är i privat ägo.

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 för att bevara intrycket av naturen. Del av denna vegetation har tagits bort vilket har skapat en öppning mot naturreservatet. Idag finns inga

noterade hinder i topografi eller landskapselement i direkt anslutning till byggnaden som kräver bevarande. I nordväst inom fastigheten finns dock en bevarandevärd bergshäll.

### Planförfarande och tidplan

Planarbetet kan ske med begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Eftersom ändringen av detaljplanen är begränsad och inte berör allmänna intressen kan ett begränsat standardförfarande användas. Sakägarkretsen är då begränsad till endast berörda myndigheter och kända sakägare inom det område som berörs av ändringen.

Vid användning av begränsat standardförfarande 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.

<b>Beslut om planuppdrag och samråd (MSU)</b>	juni, 2018
<b>Samråd</b>	juni – juli, 2018
<b>Antagande</b>	augusti, 2018
<b>Laga kraft, tidigast</b>	september, 2018

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

### Behovsbedömning

Ändring 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. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

### Förvaltningens bedömning

En ändring av detaljplanen för att möjliggöra nyttjande av full byggrätt på fastigheten Tyresö 1:805 med syfte att möjliggöra en utbyggnad av huvudbyggnaden anses lämpligt. Byggnaden har kommit till i laga ordning och förhindras av prickmarken att uppnå full byggrätt. Motiveringen till att ta bort del av prickmark vid huvudbyggnaden är att prickmarken inte längre fyller

samma funktion som då det planerades.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att ett förslag till ändring av detaljplan för fastigheten Tyresö 1:805 kan prövas. Planarbetet kan ske med ett begränsat standardförfarande enligt PBL (2010:900) 5 kap 18 §.