

Tyresö kommun

Sara Kopparberg  
Planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-03-04

1 (3)

Diarienummer

2012KSM0156

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

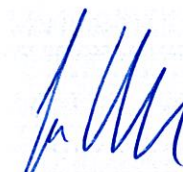
## Strategi för planläggning och bygglovshantering på Östra Tyresö

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen uppdraget att tillämpa strategin vid bygglovshantering och planläggning på Östra Tyresö.



Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg  
Planchef



## Beskrivning av ärendet

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980-talet. Trots det har permanent bosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent.

Östra Tyresö saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt.

För att bättre rusta hela Östra Tyresö för permanentboende antog kommunfullmäktige i mars 2003 en fördjupad översiktsplan med en etappindelning för att successivt ersätta de gamla byggnadsplanerna med moderna planer med bl a fullstora byggrätter och kommunalt vatten- och avlopp.

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl a endast en tillfartsväg) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske.

Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägarna, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tyresö kommun har därför under 2011, i dialog med Länsstyrelsen, undersökt möjligheten att ge en ökad byggrätt för bostadsfastigheterna i de delar av Östra Tyresö som inte kommer att få nya detaljplaner inom de närmaste åren. Detta skulle kunna ske genom en ändring av gällande planers bestämmelser. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en

rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider.

Länsstyrelsen ställer sig positiv till att kommunen ändrar planbestämmelserna för de fastigheter på Östra Tyresö som visar sig lämpliga efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts. Dock begränsas byggrätten till 105 kvm bruttoarea. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls.

### **Slutsats/Strategi**

Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att planläggningen och bygglovshantering följer nedanstående strategi:

**Etapp 9 och 10:** Planläggning pågår för fullstora byggrätter, kommunalt VA mm. Etapperna kommer inte omfattas av planändringen. Bygglovsstopp råder.

**Etapp 8 och 11:** Planläggning för fullstora byggrätter, kommunalt VA mm kommer att påbörjas inom de närmaste åren. För att inte riskera att planläggningen hindras av ändrade planbestämmelsers genomförandetid, kommer etapperna inte att omfattas av planändringen. Bygglovsstopp inträder vid planuppdrag.

**Etapp 12 – 22 samt Yttre Brevik:** De fastigheter som efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts, visar sig lämpliga kommer att få ändrade planbestämmelser som sedan successivt ersätts av ”permanenta” planer enligt etappindelningen. De fastigheter, som av olika skäl inte är möjliga att ändra planbestämmelserna för, kommer att behålla gällande planer med en begränsad byggrätt tills planläggningen når dessa områden.