

Tyresö kommun
Sara Kopparberg
Planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2012-03-02

1 (3)

Diarienummer

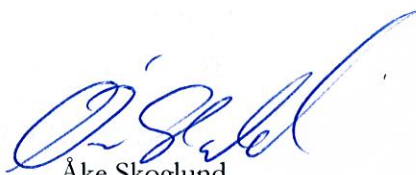
2011KSM0252

Kommunstyrelsen

Beslut om granskning av ändrade planbestämmelser för del av Tyresö-näs

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till ändrade planbestämmelser för del av Tyresö-näs för granskning.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Planchef

Sammanfattning

Ändringen av planbestämmelserna för del av Tyresö-näs syftar till att möjliggöra en ökad byggrätt för bostadsfastigheterna i området. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya permanenta planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider parallellt.

Förslaget till ändrade planbestämmelser har varit ute på samråd under tiden 28 november till den 19 december 2011. Under samrådet inkom 15 synpunkter, som finns redovisade i en särskild samrådsredogörelse.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det, med hänsyn taget till de synpunkter som inkom från remissinstanserna under samrådet, är möjligt att gå vidare med planläggningen av de fastigheter i området som visar sig lämpliga efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts.





Beskrivning av ärendet

För planområdet gäller idag fem avstyckningsplaner som vann laga kraft på 1930- och 40-talet. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent. 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. Aktuellt planområde utgör delar av etapp 13, 16, 17, 20, 21 och 22 i etappindelningen.

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl a endast två tillfartsvägar) 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.

Kommunstyrelsen gav därför den 14 juni 2011 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter på Östra Tyresö som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få nya detaljplaner inom den närmaste femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls.

Inför planarbetet lät kommunen WSP i samarbete med KTH ta fram vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är Tyresö-näs ett område som delvis har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår och delvis ett område som vid full permanentning riskerar en negativ vattenbalans under torrår.

Förslag till ändring av bestämmelserna för del av Tyresö-näs var på samråd under tiden 31 oktober till den 21 november 2011. Under samrådet inkom 15 synpunkter, som finns redovisade i en särskild samrådsredogörelse. Länsstyrelsen skriver i sitt yttrande att de bedömer att den bristande grundvattentillgången i delar av området kan innebära att bebyggelsen kan bli olämplig med hänsyn till människors hälsa. Om kommunen antar förslaget till ändrade planbestämmelser i dessa delområden kan därför Länsstyrelsen komma att pröva och upphäva antagandebeslutet.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det, med hänsyn taget till de synpunkter som inkom från remissinstanserna under samrådet, är möjligt att gå vidare med planläggningen av de fastigheter i området som visar sig lämpliga efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts.