

Tyresö kommun

Amanda Hammer
Planenheten

PLANBESKED

2015-05-08

1 (6)

Diarienummer
2015 KSM 0124

Planbesked för fastigheten Boplatsen 12

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ser att det är möjligt att ta fram en ny detaljplan för Boplatsen 12 för att möjliggöra styckning av fastigheten. Planarbetet beräknas tidigast kunna inledas under 2016.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

Sammanfattning

Ägaren till fastigheten Boplatsen 12 på Gimmerstavägen 2 i Gimmersta inkom till kommunen i februari 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan för att tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse på fastigheten.



Fastigheten Boplatsen 12 markerat med mörkeblått. I norr går Tyresövägen.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Boplatsen 12 på Gimmerstavägen i Gimmersta inkom till kommunen i februari 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

Fastigheten är 3075 kvm stor. Planområdet har en svag lutning med den högsta punkten i det nordvästra hörnet av fastigheten. Inom fastigheten finns en del uppvuxna ekar och tallar. Detta är ett naturvärde som behöver utredas vidare och, om värdefullt, skyddas i detaljplanen. Norr om planområdet finns ett större instängt område som delvis går in på fastigheten, vilket innebär att här tidvis kan finnas ansamlingar av vatten. Placering av tillkommande bostadsbebyggelse behöver ske med hänsyn till detta. Ett alternativ är att utnyttja höjden på den västra delen av fastigheten.

Den befintliga bebyggelsen inom fastigheten utgörs av två bostadshus, ett mindre på mitten av fastigheten och ett större långt fram på fastigheten, samt tre komplementbyggnader långt bak på fastigheten. Det större bostadshuset blev beviljat bygglov 2003 under förutsättning att all komplementbebyggelse samt köksdelen i det ursprungliga, mindre bostadshuset, skulle rivas.



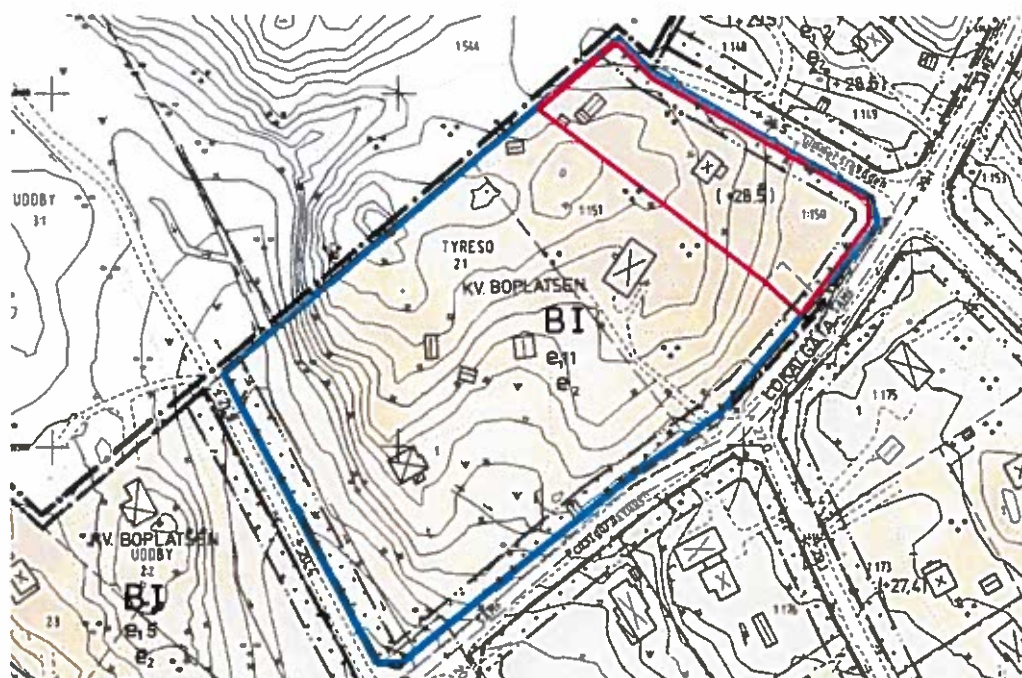
Befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten utgörs av en större, modern villa med gul träpanel och en mindre, äldre stuga med röd träpanel.



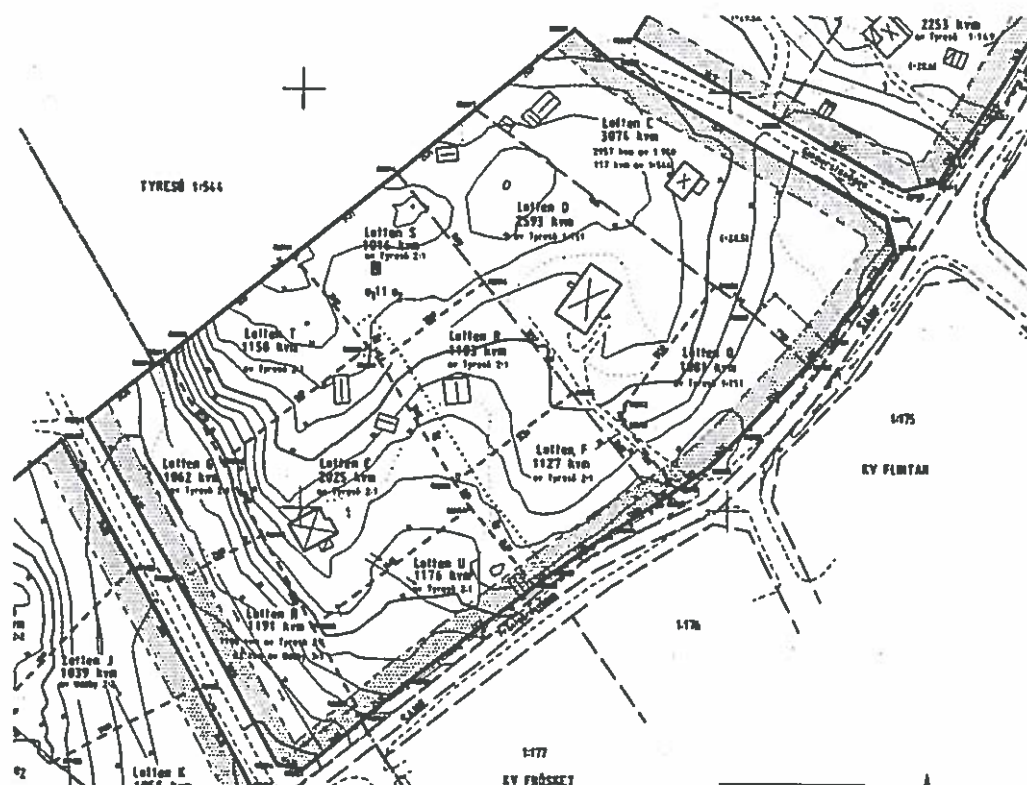
Komplementbebyggelse inom fastigheten består av tre uthus i röd träpanel.

För fastigheten gäller detaljplan 300 för Gimmerstaområdet, som vann laga kraft 1998-12-03. Detaljplanen reglerar friliggande bostadsbebyggelse i ett plan. Vind får inredas. För fastigheten gäller även fastighetsplan för kvarteret Boplatsen, som vann laga kraft 1997-06-16.

Enligt gällande detaljplan får kvarter Boplatsen styckas i ytterligare en fastighet, dock reglerar gällande fastighetsplan tomtindelningen. Denna medger inte en styckning av fastigheten Boplatsen 12. Genomförandetiden för planerna har löpt ut, vilket innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området.



Utsnitt från gällande detaljplan 300. Aktuell fastighet är markerad med rött. Kvartersgräns är markerad med blått.

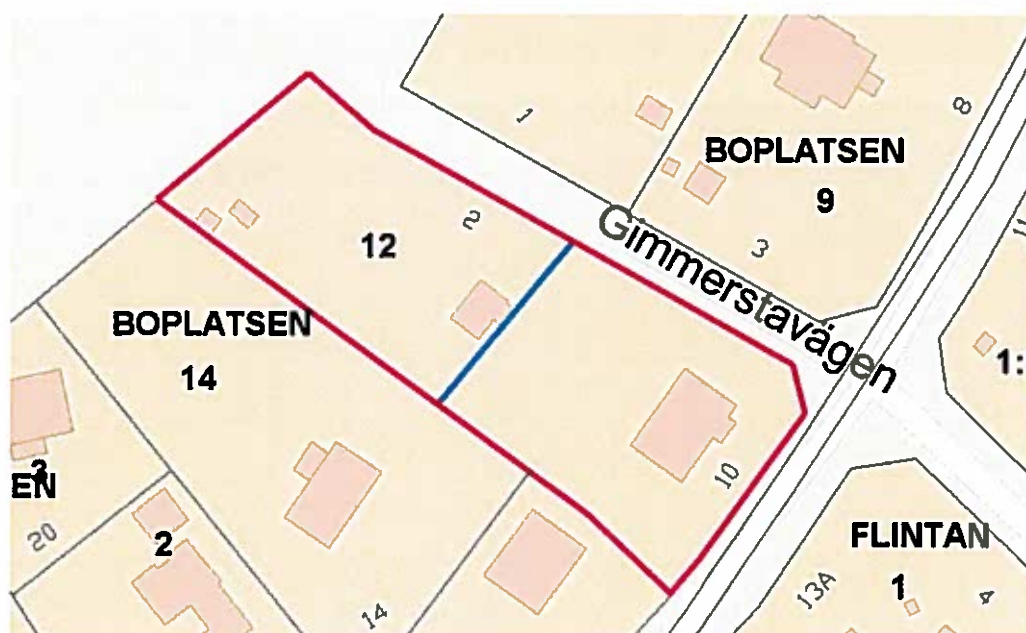


Utsnitt från gällande fastighetsplan för kv. Boplatsen.

Miljö- och stadsbyggnadsutskottet (MSU) antog i slutet av 2013 principer för avstyckningar i Gimmersta. Principerna säger att en fastighet måste vara minst 3000 kvm stor för att kunna styckas och att minsta fastighetsstorlek efter styckning ska vara 1500 kvm. Avvikelser från det senare kräver särskilda skäl. Varje ansökan kommer att prövas separat.

Fastigheten Boplatsen 12 uppfyller kravet om minsta storlek för att kunna styckas, då den är 3074 kvm stor, dock är det svårt att få till en styckning som ger en minsta fastighetsstorlek om 1500 kvm. Det ena bostadshusets placering mitt på fastigheten kräver att fastighetsgränsen blir bruten och ger fastigheter med märklig utformning. Samhällsbyggnadsförvaltningen anser inte detta som önskvärt eller som ett särskilt skäl för att frångå riktlinjerna om minsta fastighetsstorlek.

Exploateringsgraden och byggrätt för tillkommande fastighet bör följa gällande detaljplan.



Aktuell fastighet markerad med röd linje. Föreslagen avstyckning illustreras med blå linje.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är möjligt att upprätta en ny detaljplan för fastigheten. En förutsättning att fastighetsägaren visar på att angöring till den tillkomna fastigheten kan lösas, antingen genom ett servitut/en gemensamhetsanläggning eller genom att betala gatukostnad för att förlänga Gimmerstavägen så att en tillfartsväg kan anläggas. Det är även en förutsättning att en rak, logisk styckning av fastigheten enligt illustrationen ovan möjliggörs genom att byggnaden mitt på fastigheten flyttas eller rivs.

Planarbetet kan bedrivas med standardförfarande och bedöms kunna påbörjas tidigast under 2016.