

Start PM - planuppdrag Villabebyggelse inom Trinntorp 1:26

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för villabebyggelse inom Trinntorp 1:26. I uppdraget ingår samråd. Planen tas fram med enkelt planförfarande.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. En miljöbedömning med MKB kommer därför inte att göras i samband med planprocessen.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Planchef

Sammanfattning

Fastigheten Trinntorp 1:26 är obebyggd och ligger i etapp 16, men gränsar direkt till etapp 4 (Västra Nytorpsvägen) som planlades 2008. I samband med anläggandet av en ny busshållplats under 2009 på Breviksvägen i höjd med Trinntorp 1:26 behövde en del av fastigheten tas i anspråk för en slänt. För att säkra rätten till släntintrånget måste området planläggas som ett z-område. I samband med detta får hela fastigheten en något ökad byggrätt och anslutning till det kommunala VA-systemet, som en kompensation för släntintrånget. Fastigheten kommer dock fortsättningsvis ingå i etapp 16 och kommer, när den etappen planläggs, få en fullstor byggrätt och ingå i områdets gatukostnadsområde.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbef@tyreso.se • www.tyreso.se

Styrgrupp

Sara Kopparberg, planchef
Anders Lind, exploateringschef
Åke Skoglund, samhällsbyggnadschef

Projektgrupp

Christian Nützel, planarkitekt (projektledare)
Representant från mark- och
exploateringsenheten
Representant från bygglovsenheten

Byggherre:

Privat markägare.

Markägarförhållanden:

Fastigheten Trinntorp 1:26 är privatägd.

Planförfarande:

Enkelt planförfarande.

Tidplan

Planarbetet påbörjas under september 2011. Samråd sker tidigast under oktober 2011.



Bild: Fastigheten är belägen längs med Breviksvägen.

Bakgrund och förutsättningar

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. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området.

Brevikshalvön 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 området för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för områdets utbyggnad.

Fastigheten Trinntorp 1:26 är obebyggd och ligger i etapp 16, men gränsar direkt till etapp 4 (Västra Nytorpsvägen) som planlades 2008. Detta innebär att vatten- och avloppsledningar redan är utbyggda i anslutning till Trinntorp 1:26. I samband med anläggandet av en ny busshållplats under 2009 på Breviksvägen i höjd med Trinntorp 1:26 behövde en del av fastigheten tas i anspråk för en slänt. För att säkra rätten till släntintrånget måste släntområdet planläggas som ett z-område. I samband med detta får hela fastigheten en något ökad byggrätt och anslutning till det kommunala VA-systemet, som en kompensation för släntintrånget. Fastigheten kommer dock fortsättningsvis ingå i etapp 16 och kommer, när den etappen planläggs, få en fullstor byggrätt och ingå i områdets gatukostnadsområde. Genomförandetiden för denna plan sätts därför till 5 år.

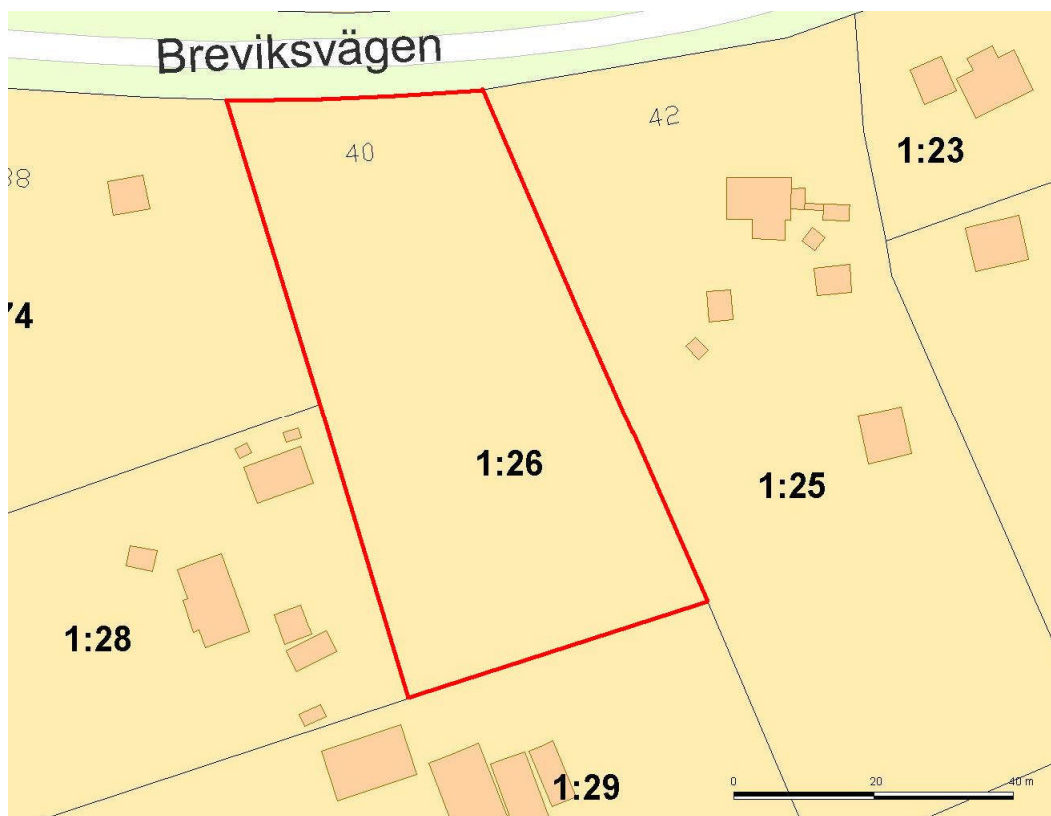


Bild: Fastigheten är belägen längs med Breviksvägen.

Översiktsplan, detaljplan och fastighetsplan

I kommunens översiktsplan från 2008 pekas området ut som område för småhusbebyggelse. För planområdet gäller avstyckningsplanen "Tyresö-näs" som vann laga kraft 1932-06-30. År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrätsreglerande bestämmelser. 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 innebär bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets skärgårdskaraktär. Värdefull vegetation ska mätas in och skyddas i planen.

Befintliga förhållanden

Planområdet består av fastigheten Trinntorp 1:26 som är 3360 m². Fastigheten ligger i anslutning till Breviksvägen. I planarbetet ska bullernivåerna längs Breviksvägen studeras och vilka effekter de ger på byggrätten på fastigheten utredas. Fastigheten Trinntorp 1:26 gränsar idag till övrig villabebyggelse i området. Planområdet har vissa höjdskillnader som bör styra de framtida byggnadernas placering. Fastighetens norra del, där infarten finns, är sluttande och utgörs främst av ädellövträd och blandad vegetation. Fastighetens södra del består av anlagd gräsmatta med inslag av fruktträd och ädellövträd, främst ekar.

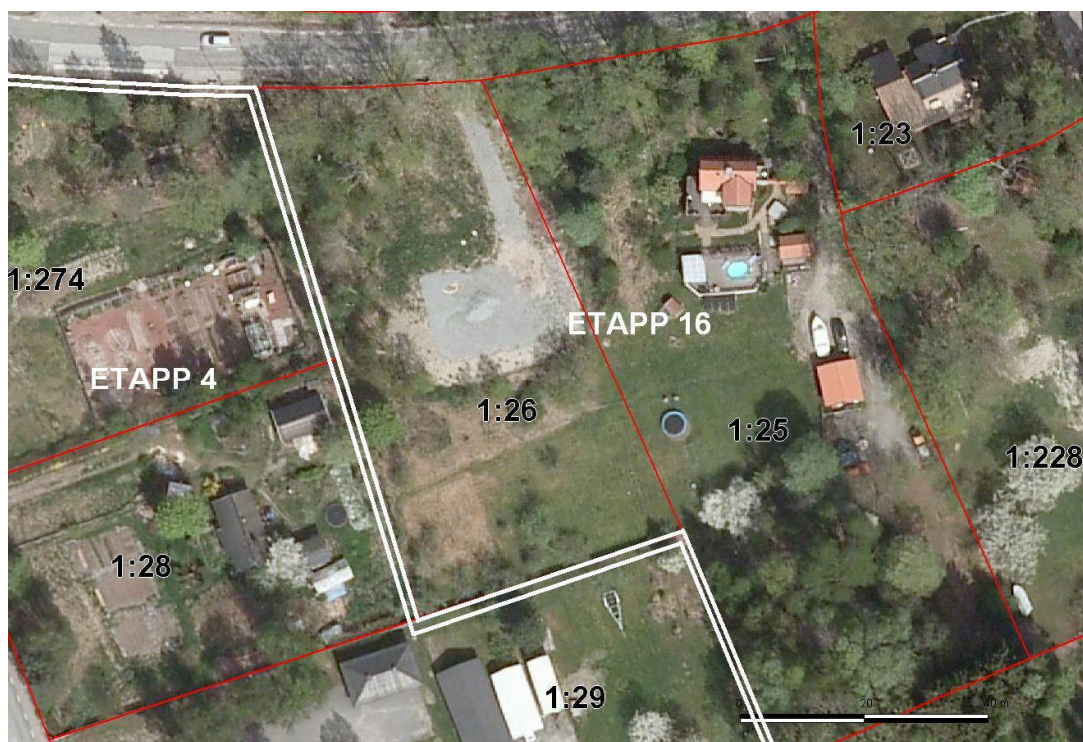


Bild: Fastigheten hör till etapp 16, som ligger i anslutning till etapp 4.



Bild 1: Vy från fastighetens infart



Bild 2: Vy över fastighetens södra del



Bilden visar den vall som skapats i samband med att fastigheten schaktades.

Föreslagen byggrätt

Fastigheten föreslås få en byggrätt som är större än dagens byggrätt (50 kvm huvudbyggnad samt 30 kvm komplementbyggnad) men inte en fullstor byggrätt enligt omvandlingsplanerna.

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. Ändrad markanvändning ansluter väl till kringliggande markanvändning och struktur. Området innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga områden och det används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Planförslaget bedöms heller inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp vilket innebär en hård belastning på miljön i och med uttag av grundvatten och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Att fastigheten Trinntorp 1:26 detaljplanläggs och därmed ansluts till kommunens VA-nät innebär därför en positiv effekt ur miljösynpunkt.

Frågan gällande buller från Breviksvägen och vilken inverkan denna har på boendekvaliteten inom fastigheten kommer att utredas under planarbetet och ligga till grund för byggrätten och disponeringen av fastigheten.

Frågor som bör studeras särskilt under planarbetet

- Hur bör fastighetens yta disponeras på bästa sätt sett till placering av byggnader och mark som lämpligen inte bör bebyggas?
- Inom fastigheten finns ett antal ädellövträd, främst i form av ekar. Vilken vegetation bör bevaras?
- Hur stor behöver området för ett framtida släntintrång, s.k. z-område, vara?
- Hur mycket bör den utfyllnad av massor som gjorts sänkas för att reducera de vallar (se bild ovan) som bildats inom fastigheten?
- Hur påverkar bullret från Breviksvägen fastigheten.