

## Planbeskrivning tillhörande

# Ändring av detaljplan 162 och 297 för upphävande av tomtindelning för kvarteret Gösen

Fastigheterna Gösen 1 m.fl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta som visar Tyresö centrum med planområdet markerat med mörkröd linje.

### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • [plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se)

[www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>3</b>
Detaljplanens handlingar .....	3
Lagstiftning, planprocess och skede .....	3
Tidplan .....	4
Syfte .....	4
Bakgrund .....	4
Uppdrag .....	4
<b>PLANDATA .....</b>	<b>5</b>
Lägesbestämning .....	5
Areal och markägoförhållanden .....	5
Riksintressen .....	6
Översiktsplan .....	6
Gällande detaljplaner och tomtindelning .....	7
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (miljöbedömning och MKB upprättas inte) .....	9
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>9</b>
Planförslag .....	9
Konsekvenser .....	9
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR .....</b>	<b>9</b>
Administrativa frågor .....	9
Genomförandetid .....	10
Organisatoriska frågor .....	10
Tidplan för genomförande .....	10
Fastighetsrättsliga frågor .....	10
Fastighetsbildning .....	10
Ansökan .....	10
Ekonomiska frågor .....	10
Medverkande tjänstepersoner .....	11

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Samrådsredogörelse

Övriga handlingar och underlag:

- Tomtindelning för kvarteret Gösen, akt 01-TYÖ-2/1959
- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Checklista för en enklare prövning av barnets bästa
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Planbeskrivning för detaljplan 162 - Bollmora centrum norra
- Planbestämmelser för detaljplan 162 - Bollmora centrum norra
- Plankarta för detaljplan 162 - Bollmora centrum norra
- Planbeskrivning för detaljplan 297 - Del av Bollmora centrum, norra
- Plankarta och planbestämmelser för detaljplan 297 - Del av Bollmora centrum, norra

### Lagstiftning, planprocess och skede

Ändringen av detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020 och upprättas med förenklat förfarande.

Om detaljplanens genomförandetid har gått ut är det möjligt att använda ett förenklat förfarande för att ta bort bestämmelser om fastighetsindelning och vissa bestämmelser om rättighetsområden. Samråd behöver då inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området och beslut om antagande kan tas direkt efter samråd. Ändringen av detaljplanen har vunnit laga kraft.

Förenklat förfarande:



## Tidplan

<b>Beslut om planuppdrag</b>	16 juni 2021
<b>Samråd</b>	10-31 augusti 2021
<b>Antagande</b>	5 oktober 2021
<b>Laga kraft</b>	11 februari 2022

## Syfte

Syftet med ändringen av detaljplanen är att kunna utveckla bostadskvarter och infrastruktur inom Norra Tyresö centrum, vilket innebär fastighetsbildningsåtgärder. För att kunna genomföra detta behöver tomtindelningen upphävas.

## Bakgrund

För fastigheterna Gösen 1-4 finns en tomtindelning, Kvarteret Gösen, akt 01-TYÖ-2/1959 från 1959, som reglerar hur kvarteret ska delas in i fastigheter. Tomtindelningar gäller idag som detaljplanebestämmelser avseende fastighetsindelningen och vid fastighetsbildning måste dessa bestämmelser följas. Efter att tomtindelningen började gälla har fastighetsregleringar gjorts så att tomtindelningens område även inkluderar del av fastigheterna Bollmora 1:94 och Bollmora 2:1. Intentionerna med tomtindelningen har alltså frångåtts vid tidigare fastighetsreglering.

Då fastighetsbildning planeras för genomförandet av detaljplan för Norra Tyresö centrum etapp 3 kvarter 11 och infrastruktur samt kommande detaljplan inom etapp 3 behöver tomtindelningen upphävas. Det görs genom ändring av underliggande detaljplaner. Ändringen består i att planbestämmelserna om fastighetsindelning upphävs. Upphävandet av tomtindelningen gör det möjligt för fastighetsägare inom tomtindelningen att köpa och sälja mark eller göra andra fastighetsbildningsåtgärder.

## Angränsande pågående detaljplaner

Detaljplan för Norra Tyresö centrum etapp 3 kvarter 11 och infrastruktur har antagits och förväntas vinna laga kraft tidigast kvartal 3 2021. Planförslaget föreslår att del av Gösen 1 planläggs för allmän plats gata samt kvartersmark för bostäder. Detaljplan för Norra Tyresö centrum etapp 3 inkluderar delar av Gösen 1. Detaljplanen har varit ute på samråd.

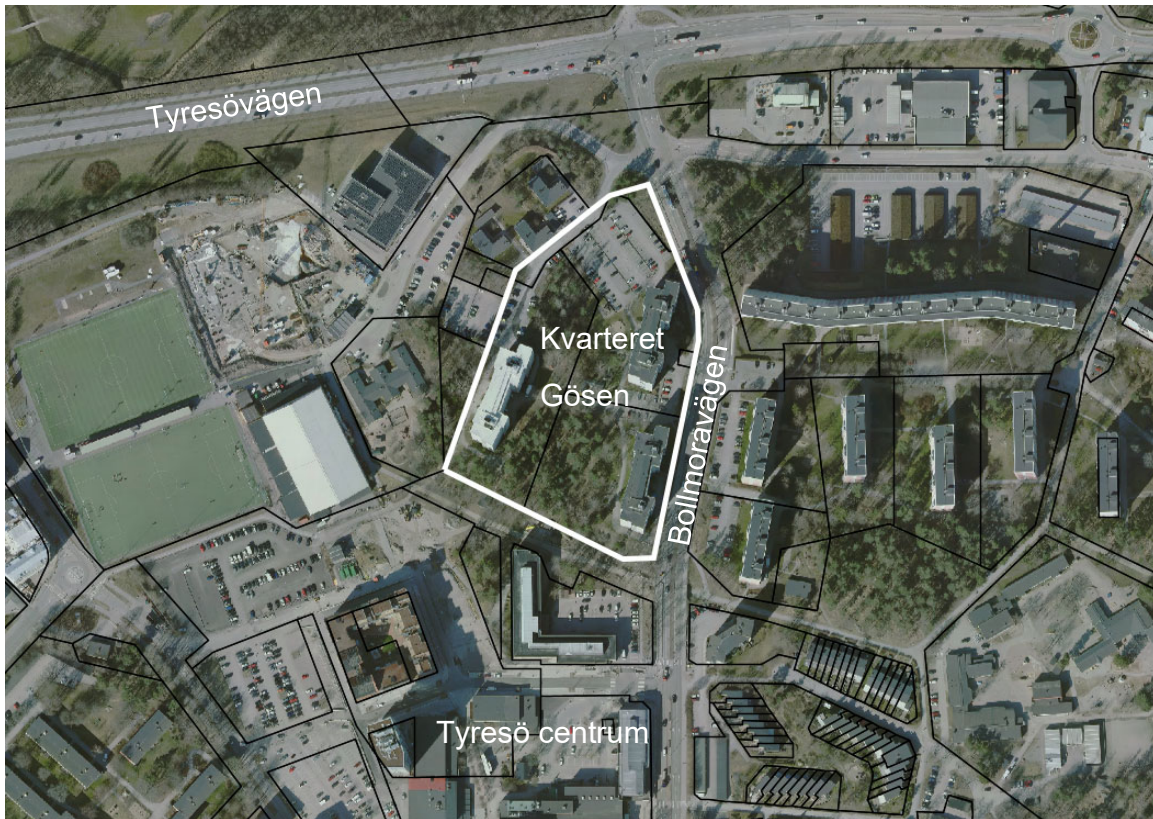
## Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 16 juni 2021 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för upphävande av tomtindelning för kvarteret Gösen samt att skicka förslaget på samråd.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Fastigheterna ligger norr om Tyresö centrum, söder om Tyresövägen, väster om Bollmoravägen och öster om is- och simhallen.



Ortofoto över delar av Tyresö centrum med berört område markerat med vit linje.

### Areal och markägoförhållanden

Planområdet har en yta på cirka 2,6 hektar.



Ovan redovisas de fastigheter som idag finns i området som tomtindelningen togs fram för. Gränsen för tomtindelningen är markerad med röd linje.

- Fastigheten Gösen 1 ägs av Tyresö Bostäder AB
- Fastigheten Gösen 2 och Gösen 3 ägs av Hsb:s I Stockholm Brf Gösen
- Fastigheten Gösen 4 ägs av Tyresö kommun
- Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun
- Fastigheten Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun

## Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt. Berörda objekt ska samrådats med Försvarmakten. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

## Översiktsplan

Planområdet pekats ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som stadsmässig karaktär där bostäder i flerbiljshus, arbetsplatser, restauranger, nöje, handel eller annan verksamhet, som är förenlig med bostäder, blandas.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att upphävandet av tomtindelningen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

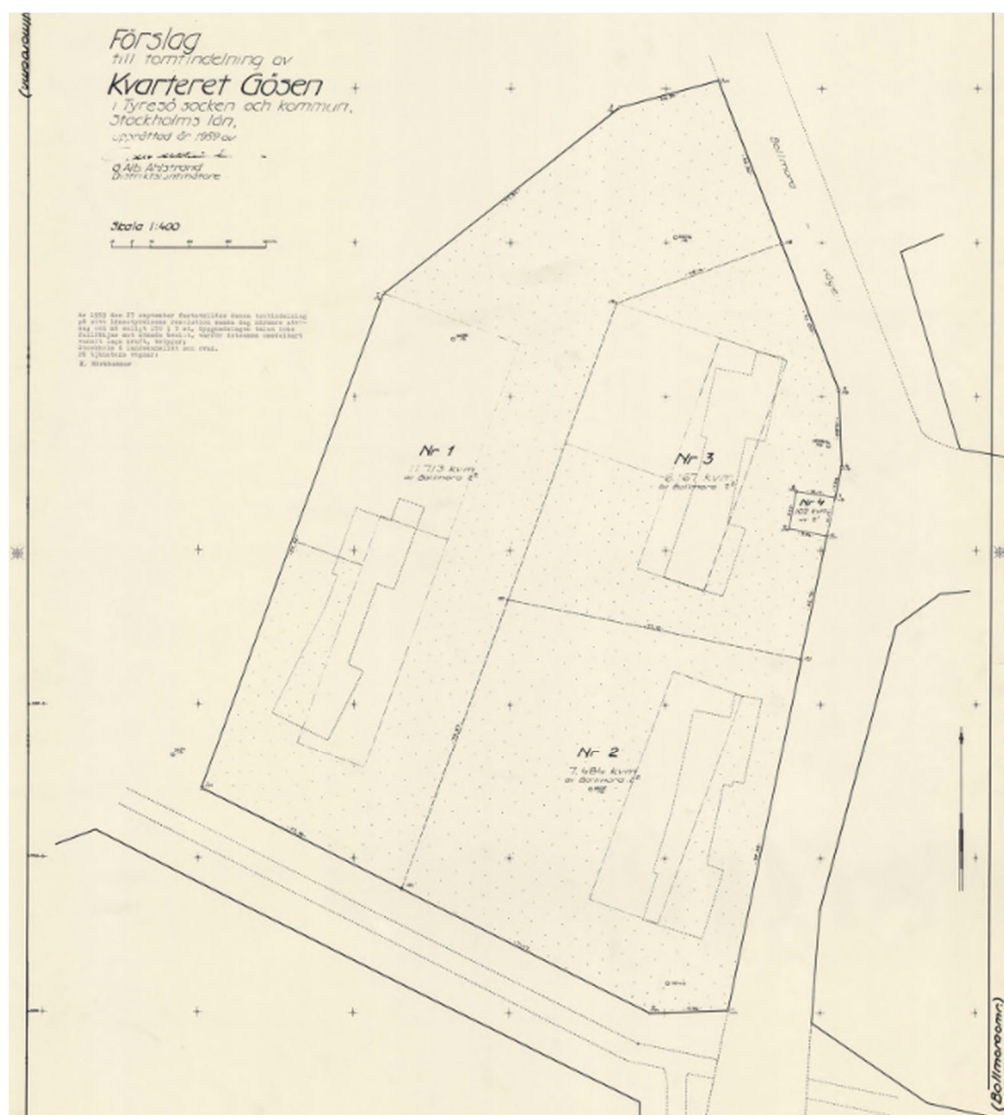
## Gällande detaljplaner och tomtindelning

Tomtindelningen från 1959 togs fram i samband med dåvarande stadsplan för området. För planområdet har stadsplanen ersatts med detaljplan 162 och 297, men tomtindelningen har inte upphävts.

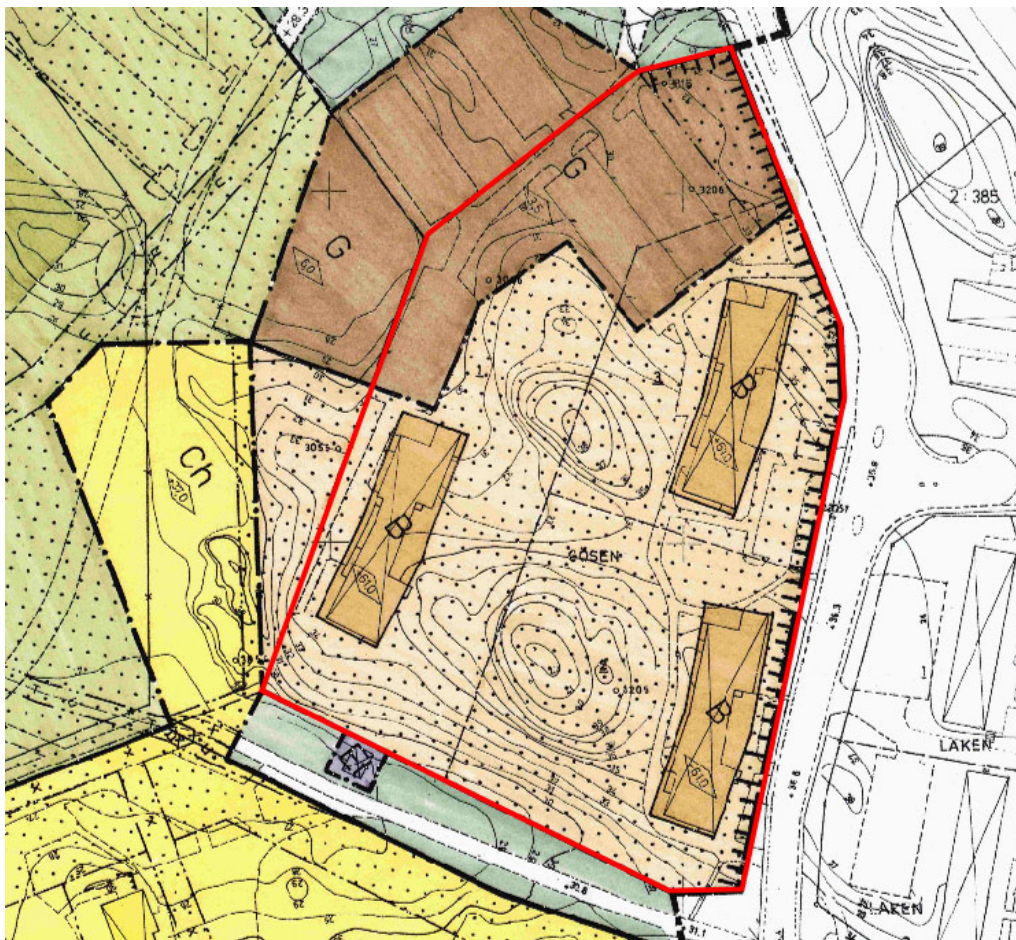
Planområdet har två gällande detaljplaner:

- Nummer 162 - Bollmora centrum norra som vann laga kraft 1975. Fastigheterna är planlagda för bostäder och garage.
- Nummer 297 - Del av Bollmora centrum, norra som vann laga kraft 1998. Del av dåvarande Gösen 1, nuvarande Bollmora 2:1 planlades som allmän plats lokalgata.

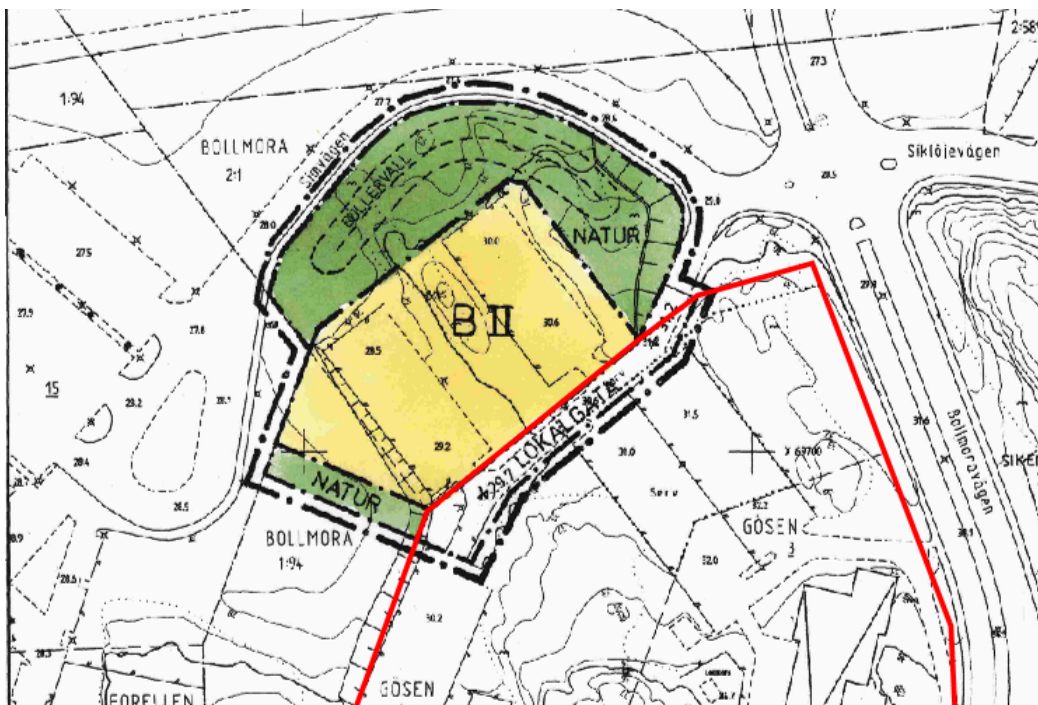
Genomförandetiden har löpt ut för båda detaljplanerna.



Kartan till tomtindelningen, akt 01-TYÖ-2/1959, som avses upphävas.



Utsnitt ur gällande detaljplan nummer 162. Område för tomtindelning som ska upphävas är markerat med röd linje.



Utsnitt ur gällande detaljplan nummer 297. Område för tomtindelning som ska upphävas är markerat med röd linje. Lokalgata inom detaljplanen berörs.



## Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (miljöbedömning och MKB upprättas inte)

Detaljplaneändringen bedöms vara av begränsad karaktär och ändrar inte underliggande detaljplaners användning eller egenskaper. Kommunen bedömer därför att genomförandet av ändringen inte innebär betydande miljöpåverkan (som avses i Miljöbedömningsförordningen SFS 2017:966 bilaga 2 och 4 och Miljöbalkens 6 kap 5-8 §§). En miljöbedömning innefattande miljökonsekvensbeskrivning enligt MB bedöms därmed inte behöva upprättas.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan har varit på undersökningssamråd med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Dessa delade kommunens bedömning om att ändringen av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.

Undersökningen finns i sin helhet som underlag till detaljplanen.

## PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Planförslag

Planbestämmelserna avseende fastighetsindelning (tomtindelning) i detaljplan 162 och 297 föreslås upphävas.

### Konsekvenser

Ett upphävande av tomtindelningen för kvarteret Gösen innebär att fastighetsindelningen i området kan ändras. Fastighetsbildningsåtgärder, som exempelvis fastighetsreglering, kan då göras för fastigheterna Gösen 1-4. I övrigt bedöms ingen påverkan ske då gällande detaljplaner (nr 162 och 297) fortsatt reglerar vad som får byggas. Byggrätten påverkas inte av fastighetsstorlek eller fastighetsindelning.

De pågående detaljplaner som berörs av upphävandet av tomtindelning är *Norra Tyresö centrum etapp 3* och *Norra Tyresö centrum etapp 3 kvarter 11 och infrastruktur*. Konsekvenser av pågående planläggning för *Norra Tyresö centrum etapp 3* och *Norra Tyresö centrum etapp 3 kvarter 11 och infrastruktur* prövas i respektive detaljplaneprocess och ska därför inte bedömas i denna process.

Upphävandet av tomtindelningen gör det möjligt för fastighetsägare inom området att göra fastighetsbildningsåtgärder som stämmer överens med gällande detaljplaner.

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

### Administrativa frågor

Upphävandet av tomtindelningen, planbestämmelserna om fastighetsindelning, hanteras som en ändring av underliggande detaljplaner och handläggs som ett förenklat planförfarande i Tyresö kommuns regi.

## Genomförandetid

Vid ändring av detaljplan där endast en planbestämmelse upphävs bestäms ingen ny genomförandetid, ändringen får ingen genomförandetid.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan för genomförande

Processen vid enkelt planförfarande består av samråd, antagande och laga kraft. Om förslaget ändras väsentligt efter samrådet krävs dock granskning innan det kan fattas beslut om ändringen.

<b>Beslut om planuppdrag</b>	16 juni 2021
<b>Samråd</b>	10-31 augusti 2021
<b>Antagande</b>	5 oktober 2021
<b>Laga kraft</b>	11 februari 2022

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

När denna ändring av underliggande detaljplaner vunnit laga kraft kommer det inte finnas några planbestämmelser som styr fastighetsindelningen inom kvarteret, fastigheterna Gösen 1-4 samt Bollmora 1:94 och 2:1.

Frågor om fastighetsbildning ansöker man om hos Lantmäteriet där frågan prövas vid en lantmäteriförrättning. Fastighetsbildningen som sker efter att detaljplaneändringen vunnit laga kraft kommer prövas utifrån reglerna i fastighetsbildningslagen och de gällande detaljplaner och de planbestämmelser som finns då.

### Ansökan

Ansökan om exempelvis avstyckning eller marköverföring genom fastighetsreglering inlämnas till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle, alternativt inlämnas ansökan via Lantmäteriets e-tjänst på [lantmateriet.se](http://lantmateriet.se).

## Ekonomiska frågor

Upphävande av tomtindelningen bekostas av Tyresö kommun. Kostnaderna utgörs av kommunens nedlagda tid för handläggningen av planändringen.

Upphävandet av tomtindelningen bedöms inte ha några ekonomiska konsekvenser för andra än kommunen.

Fastighetsägare som önskar genomföra fastighetsbildning kan ansöka om detta hos Lantmäteriet efter planändringen vunnit laga kraft. Lantmäteriet debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

## Medverkande tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

- Planarkitekt
- Exploateringsingenjör

Malin Danielsson

T.f. Planchef

Anna Bengtsson

Planarkitekt