

UTDRAG

§ 98

Dnr 2011 KSM 0404

Ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik), beslut om antagande

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik) antas.

Kommunstyrelsens beslut

- Paragrafen justeras omedelbart.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Protokollsanteckning

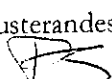
Marie Åkesdotter (MP) deltar inte i besluten.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora. Planens syfte är att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få detaljplaner inom den närmsta femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig boendestandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt vatten- och avloppsnät samt vägar, fortskrider.

Under samrådstiden har 28 yttranden kommit in.

Under granskningen inkom 16 yttranden. Länsstyrelsen har i yttrande som inkommit efter granskningstiden, och efter miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde i maj, meddelat att det är osäkert

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Planenheten har med anledning av yttrandet undantagit tre fastigheter i planändringen samt vidtagit generella försiktighetsåtgärder i planområdet till antagandet.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen åtgärderna som godtagbara för att motverka vattenbrist där det lokalt kan uppstå.

Bilagor

Planbesk Ällmora.pdf

Planbest Ällmora.pdf

Gransk utlåtande Ällmora.pdf

Tj skr Ällmora.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Särskilt yttrande

Kommunstyrelsen 28 maj 2013

98

§ 11 Ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik), beslut om antagande *

Miljöpartiet väljer att inte delta i detta beslut med följande motivering.

Ekonomi

Miljöpartiet har ett flertal gånger yrkat att alla papper måste finnas på bordet vid beslut som är förknippade med framtida investeringar. Innan beslut fattas måste beslutsfattarna värdera vad besluten innebär ekonomiskt. Detta om vi på allvar ska kunna prata om en ansvarsfull långsiktig ekonomi. Vi vänder oss emot att vi bakvägen får investeringar "i knät". Vi ser med ökad oro en tendens att forcera genomföranden och en ad hoc-attityd från majoriteten i denna fråga. Vi har då också i åtanke revisorernas skarpa kritik riktad mot kommunens/majoritetens sätt att hantera större och långsiktiga investeringar.

Dessa detaljplanebestämmelser har föregåtts av utfästelser gentemot länsstyrelsen om att bygga ut kommunalt vatten och avlopp. Därutöver har den styrande majoriteten gett förvaltningen i uppdrag att ansöka om vattendom för VA-ledningar till Ällmora. Detta utan att beslutsfattarna haft vare sig grundliga kostnadsanalyser och uppgifter om vilket (faktiskt) tidsperspektiv vi pratar om. I handlingarna står "Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder nu förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området." Det framgår inte att kommunen redan åtagit sig att göra dessa investeringar.

Vi i Miljöpartiet ställer oss frågande till både hanteringen av ärendet, men också om detta är rätt väg att gå. Kan det finnas andra lösningar, såsom mindre gemensamhetslösningar? Ska hela yttre Brevik bli permanentboende? Har vi råd med detta? Eller finns det större behov i andra delar av kommunen? Är det denna utveckling vi vill se och som ska prioriteras? Som framgår i handlingarna har permanentboendet skyndats på genom den borgerliga majoritetens agerande. "Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger."

Exploatering av Tyresös kust och skärgård

Tyresös kust och skärgård är av riksintresse. I Länsstyrelsens rapport 2004:05 (Strandexploatering i Stockholms län, Mälaren och Östersjönstudie) står att Tyresö kommun har en mycket stor andel stränder med mycket kraftig exploatering, både i inner- och mellanskärgården. Det gäller hus och bryggor i synnerhet i mellanskärgården, jämfört med andra kommuners mellanskärgårdsområden. Rapporten har några år på nacken och sannolikt är exploateringen än mer omfattande idag. För Östersjöns överlevnad, den biologiska mångfalden och medborgarnas tillgång till oexploaterade stränder bör stränderna värnas så långt det är möjligt.

116

Vattenkvalitet

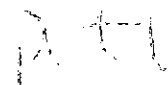
Kalvfjärden har en fast kvalitetsnorm som innebär att förbättring av Kalvfjärdens vatten måste ske senast 2021. Vi kan inte vänta utan måste vara beredda att investera i rent hav nu. Ingenting får försämrats, tvärtom krävs en snabb förbättring. Med ytterligare bebyggelse och exploatering ökar mycket sannolikt belastningen på Kalvfjärden.

I handlingarna står: "Vatten- och avloppsförsörjningen i området sker i dagsläget med enskilda lösningar (i vissa fall av undermålig kvalitet), vilket leder till en negativ påverkan på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden." och också "Planförslaget innebär dessutom att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att tillstånd för en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten. Detta motiverar en översyn av befintliga avloppslösningar och sannolikt flera nyanläggningar som ersättning till äldre omoderna VA-anordningar. Även detta kan bidra till att belastningen på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden totalt sett minskar."

Miljöpartiet vill framhålla att det inte är tillåtet att ha enskilda vatten- och avloppslösningar som inte uppfyller Naturvårdsverkets krav. Kommunen borde snarast ge Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund i uppdrag att inventera avloppen i kommunen. Det finns redan ett motiv, vattenkvaliteten måste prioriteras nu för att kunna nå god ekologiskt tillstånd i Kalvfjärdens vatten senast 2021.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö


Marie Åkesdotter, ledamot


Peter Bylund, ersättare



Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-05-21 (5)

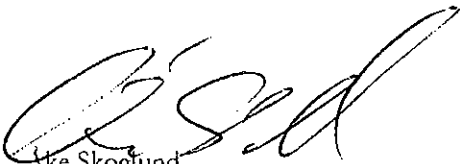
Diarienummer
2011KSM0404

Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Antagande av ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).


Ake Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Plan- och bygglovschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora. Planens syfte är att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få detaljplaner inom den närmsta femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig boendestandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt vatten- och avlopps nät samt vägar, fortskrider.

Under samrådstiden har 28 yttranden kommit in.

Under granskningen inkom 16 yttranden. Länsstyrelsen har i yttrande som inkommit efter granskningstiden, och efter Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets MSU:s sammanträde i maj, meddelat att det osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Planenheten har med anledning av yttrandet till undantagit tre fastigheter planändringen samt vidtagit generella försiktighetsåtgärder i planområdet till antagandet.

Sammantaget bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen åtgärderna som godtagbara för att motverka vattenbrist där det lokalt kan uppstå.

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 permanentbosättningen 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 belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbeskrivning 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 av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömer att nya planer kan tas fram inom rimligt tid (fram till 2030). I dag har de nya planerna för etapp 1-7 vunnit laga kraft och arbetet med etapp 9, 10 pågår av sammanlagt 22 etapper.

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. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Kommunstyrelsen gav därför den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för delar av yttre Brevik: Sjöberga och Ällmora samt delar av Trinntorp och Brevik.

Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. 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. Länsstyrelsens och kommunens bedömning är att 105 kvm för huvudbyggnad respektive 40 kvm för uthus är rimligt utan att försämra hälsa och säkerhet, i väntan på att nya detaljplaner som medger en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Förslaget har varit ute på samråd mellan 21 juni och 31 augusti 2012. Under samrådstiden kom totalt 28 yttranden kommit in. Av dessa var 10 stycken från remissinstanser. Samtliga yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet omfattar det aktuella planområdet endast Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till yttranden som inkommit från bl a Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö kommun bör lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området.

WSP har på kommunens begäran gjort en översiktlig geoteknikutredning (2013-03-15) för att bedöma berg- och geotekniska risker inom Ällmoraområdet. Ingen av fastigheterna i planområdet kräver enligt utredningen omedelbara bergtekniska åtgärder.

I de fall utredningen har visat på risk för skred eller andra geotekniska risker har planenheten - efter WSP:s rekommendationer, föreslagit särskilda planbestämmelser gällande respektive fastighet. På följande fastigheter kan bergtekniska

risker finnas som kan kräva åtgärd eller bör utredas om framtida schaktning ska göras: Dyvik 1:12, Ällmora 1:105, 1:145, 1:155, 1:168, 1:170, 1:54, 1:56 och 1:94-1:98 samt på Ällmora 1:157 - där sprängarbete kan påverka elskåp. Kompletterande geotekniska åtgärder ska därför redovisas av byggherren i samband med bygglovansökan.

Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96-1:98 bör enligt rapporten omfattas av restriktioner av hur nära bergsrygg (≥ 10 meters höjd) det är lämpligt att bygga. Fastigheterna omfattas av en kompletterande restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras mindre än 10 meter från bergsryggen.

För övriga fastigheter som ingår i planområdet bedöms inga geotekniska risker finnas som föranleder ytterligare restriktioner i planbestämmelserna.

Sweco har utrett möjligheterna till hantering av BDT- vatten (2013-03-15) samt möjligheter till infiltration eller markbädd och enskilda avlopp. Utredningen visar att det är möjligt att lösa en godtagbar VA-lösning på varje fastighet. Planförslaget bedöms därmed inte medföra en ökad belastning på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

En ändring av byggrätterna förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att grundvattenförekomsten är tillräckligt god för enskilda brunnar. Stora krav kommer också att ställas på de enskilda avloppsanläggningarna, så att Kalvfjärden/ Ällmorafjärden inte får en ökad belastning.

Förslaget var utställt för granskning 5 april – 29 april 2013.

Under granskningen inkom 16 yttranden, varav 7 från myndigheter och företag. Samtliga yttranden som inkom under granskningen finns sammanställda i granskningsutlåtandet.

Länsstyrelsen har i yttrande 2013-05-13 som inkommit efter MSU: s möte i maj meddelat att det osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett berört delområde längs Ällmoravägen.

Planenheten har med anledning av yttrandet vidtagit försiktighetsåtgärder till antagandeskedet och anser att åtgärderna sammantaget utgör en godtagbar lösning för att motverka vattenbrist där det lokalt kan förekomma.

Fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 där vattenbrist/ eller delvis vattenbrist påtalats i planarbetet, undantas helt planändringen. Planbeskrivningen har förtydligats med vikten av att vattenförbrukningen i området hålls på en låg nivå och bygglovplikt för upptag av vattentäkt eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt (brunnar) har förts in som en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Som planbestämmelse ställs vidare krav på att nya byggnader skall installera vattensparande armaturer (toaletter, tvättmaskiner etc.).

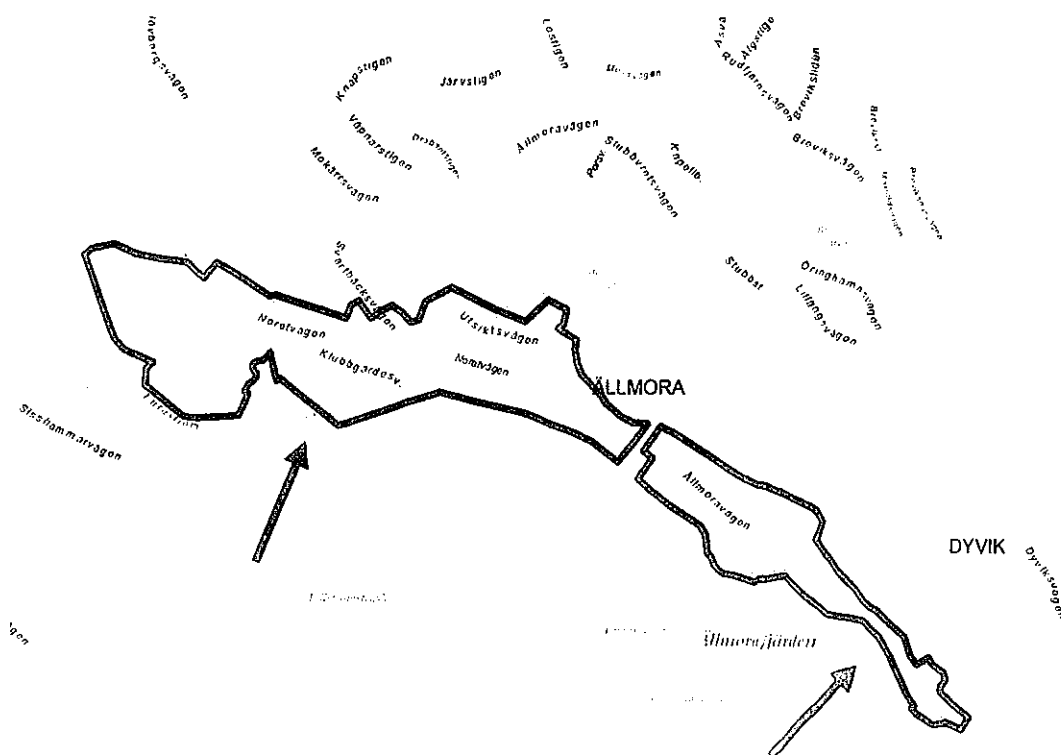
Förutom fastigheterna ovan, har inga ytterligare yttranden från berörda fastigheter kring Ällmoravägen inkommit som visat på vattenbrist. Förvaltningen hänvisar därmed till den vattenbalansräkning som gjorts och bedömer att utredningen utgör tillräckligt underlag för att besluta om detaljplaneändringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att dessa detaljplanebestämmelser kan antas av kommunfullmäktige.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE ÄNDRING AV DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Ällmora (f.d. yttre Brevik -Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



INLEDNING

Till detta planförslag hör denna beskrivning med en kartbilaga som visar planförslagets avgränsningar, planbestämmelser, en behovsbedömning samt en fastighetsförteckning.

Som plankartor, redovisade med kommunens plannummer gäller:

Avstyckningsplan, nr 33

Del av området till Ällmora 1:51, Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

Viss del av Ällmora 1:1, Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län. Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91. Laga kraft: 1949-01-21

Byggnadsplan, nr 54

Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken. Laga kraft: 1951-01-05

Avstyckningsplan, nr 18

Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.

Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län. Laga kraft: 1934-09-20

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

Del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.

Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1936-01-16

Följande utredningar ligger som underlag för planen:

- *Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö*, Sweco, augusti 2011.
- *VA-förutsättningar Östra Tyresö*, WSP, september 2011.
- *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013.
- *Översiktlig berg- och geoteknik utredning inom Ällmoraområdet*, WSP, mars 2013.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

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- och 90-talen. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är drygt hälften 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 belastning på miljön genom ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den ökade 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 av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömer att nya planer kan tas fram inom rimligt tid (fram till 2030).

För de yttre delarna av Brevikshalvön gjordes ingen etappindelning. Efter hand har permanentbosättningen ökat successivt och hösten 2011 togs en etappindelning fram även för de yttre delarna av Brevik. För att påskynda möjligheterna att detaljplanera yttre Brevik för kommunalt VA- och vägnät samt fullstora byggrätter planerar kommunen att påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora.

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 fastighetsägare, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav därför den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för yttre Brevik som inte kommer få nya detaljplaner inom en överskådlig tid. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. 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.

Kommunstyrelsen beslutade den 19 februari 2013 att avsluta arbetet med resten av det ursprungliga förslaget för yttre Brevik och endast fortsätta planarbetet med Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till de yttranden som inkommit efter samrådet från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö Kommun bör lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder nu förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området.

Efter granskningsskedet har ytterligare tre fastigheter undantagits planändringen i samband med att Länsstyrelsen uttryckt oro för att grundvattenförekomsten lokalt är dålig i ett delområde kring Ällmoravägen.

En ändring förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att ytterligare utredningar kan visa att grundvattenförekomsten är tillräckligt god för enskilda brunnar. Stora krav kommer också att ställas på de enskilda avloppsanläggningarna, så att Kalvfjärden/ Ällmorafjärden inte får en ökad belastning (se även rapporten *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013).

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL), se beskrivningen av planprocessen på sista sidan. Uppdraget om detaljplanen gavs efter den 2 maj 2011, vilket innebär att planprocessen drivs enligt nya PBL.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget på Brevikshalvön och omfattar Ällmora.
Areal	Planområdet är ca 63 ha/ landareal.
Markägoförhållanden	Totalt 147 fastigheter omfattas av planen, varav 136 stycken är enskilda fastigheter. Återstående del är allmän platsmark, samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar där i huvudsak Tyresö kommun är fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	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 aktuellt område bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

Översiktsplan

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) ska området anpassas till permanentboende genom att nya detaljplaner tas fram enligt en viss etappindelning. De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service.

Gällande planer

För planområdet gäller följande planer:

Avstyckningsplan, nr 33

Förslag till avstyckningsplan över en del av området till Ällmora 1:51, Tyresö socken av Stockholms län. Stora Noret.
Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

Förslag till avstyckningsplan för viss del av fastigheten Ällmora 1:1 uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län.
Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91
Laga kraft: 1949-01-21

Avstyckningsplan, nr 18

Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.
Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län.
Laga kraft: 1934-09-20

Byggnadsplan, nr 54

Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken.
Laga kraft: 1951-01-05

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

Del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.
Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och

Stockholms län. Laga kraft: 1936-01-16

Ändring av byggnadsplan, nr 211

Ändring av byggnadsplaner Raksta m.fl.

Förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1985-02-21 (1986-06-05).

Detaljplanebestämmelser, nr 244

Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka

Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1991-08-15

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna och byggnadsplanerna började att gälla som detaljplaner.

Om detaljplaner 211 och 244

1985 fastställdes en ändring av byggnadsplanerna sydost om Tyresö kyrka samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969. Ändringen syftade till att i möjligaste mån förhindra en permanentbosättning i området genom att begränsa byggrätterna till 50 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Beslut om de nya bestämmelserna fattades av Länsstyrelsen 1985-02-21. Beslutet överprövades men Länsstyrelsens beslut fastställdes genom ett regeringsbeslut 1986-06-05.

År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser genom en ändring av avstyckningsplanerna, 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.

Behov av miljöbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att en god avloppslösning kan ordnas för respektive fastighet. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet behålls. Syftet med planen är att ge de boende inom området få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunala vägar och – där så är möjligt – VA, fortskrider.

En utökning av byggrätten för fastigheterna inom området kan leda till att fler bosätter sig permanent i området, vilket skulle kunna leda till att belastningen på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden från främst kväve och fosfor, ökar. Eftersom permanentningsgraden redan är så hög och storleken på befintliga byggnader i väldigt

hög grad redan är av permanent standard bedömer kommunen att eventuella tillkommande avlopp blir så få att de troligtvis inte försämra Kalvfjärdens/ Ällmorafjärdens status i någon mätbar utsträckning.

Planförslaget innebär dessutom att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att tillstånd för en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten. Detta motiverar en översyn av befintliga avloppslösningar och sannolikt flera nyanläggningar som ersättning till äldre omoderna VA-anordningar. Även detta kan bidra till att belastningen på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden totalt sett minskar.

Enligt en vattenbalansberäkning som tagits fram inför planarbetet är de delar av yttre Brevik, Ällmora som ingår i denna planändring ett område som även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. Enligt utredningen kan dock lokala avvikelser förekomma i grundvattenförekomsten.

Planenheten bedömer därför att de generella uttagen av grundvatten i möjligaste mån bör minimeras. Krav på vattensnål teknik och bygglovplikt (ändrad lovplikt) för brunnar finns i planbestämmelserna.

Ekologiskt särskilt känsliga områden eller naturreservat bedöms inte att påverkas negativt av föreslagen planändring.

Planförslaget medger inte någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte innebära att några nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med betraktande i förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning bedöms därmed inte behöva upprättas.

Strandskydd

Strandskydd gäller på allmän platsmark inom 100 meter från Kalvfjärden/ Ällmorafjärden men är upphävt på kvartersmark. Strandskyddet kommer inte påverkas av denna planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, natur och bebyggelse Området karaktäriseras av ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, dvs branta bergryggar och smala dalgångar. På höjderna dominerar barr- och blandskogar, medan det i branter, sluttningar och på lägre mark finns ett stort inslag av lövträd, bland annat ädla lövträd som ek och ask, lind och hassel. På höjd-områdena finns den för Södertörn så karaktäristiska hållmarken. Geologin i området består till största delen av gnejser och gnejsgraniter. De lösa avlagringarna består av olika leror, mindre

områden med morän samt områden med organiskt material (torv).

Kalvfjärden och tillrinningsområden är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område.

Planområdet gränsar till Klövberget i nordväst som föreslagits som naturreservat enligt ÖP 2008. I sydost är yttersta delen av planområdet beläget i Dyviks- naturreservat som delvis är utpekade som Natura 2000- område.

Planområdet är bebyggt med hus i olika storlekar, varav ca 53 % (hela yttre Brevik) bebos permanent. Den genomsnittliga byggnadsarean för huvudbyggnaderna ligger på cirka 76 kvm (hela yttre Brevik).

På uppdrag av Tyresö kommun har WSP utfört en översiktlig berg- och geoteknisk utredning för att bedöma om det finns fastigheter som helt eller delvis inte är lämpliga att planlägga med större byggrätter. Bergtekniska risker kan vara ras, utglidning, kvalitetsbrister eller stöd för säker grundläggning. Geotekniska säkerhetsfrågor kan vara skred, ras, sättningar eller erosion. (*Översiktlig berg- och geoteknik utredning inom Ällmoraområdet, WSP, mars 2013*).

Ingen av fastigheterna i planområdet kräver omedelbara bergtekniska åtgärder.

På följande fastigheter bedöms enligt rapporten bergtekniska risker finnas som kan kräva åtgärd eller bör utredas om framtida schaktning ska göras: Dyvik 1:12, Ällmora 1:105, 1:145, 1:155, 1:168, 1:170, 1:54, 1:56 och 1:94–1:98 samt på Ällmora 1:157 - där sprängarbete kan påverka elskåp. Kompletterande geotekniska åtgärder ska därför vid mark- och bygglovsansökan på fastigheterna ovan redovisas av byggherren till bygglovenheten i samband med ansökan.

Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43-1:47 och 1:96- 1:98 bör enligt rapporten omfattas av restriktioner av hur nära bergsrygg (≥ 10 meters höjd) det är lämpligt att bygga. Fastigheterna omfattas därför av en kompletterande restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras mindre än 10 meter från bergsryggen.

För övriga fastigheter som ingår i planområdet bedöms inga geotekniska risker finnas som föranleder ytterligare restriktioner i planbestämmelserna.

Övrigt

Även på delar av fastigheten Ällmora 1:144 som ägs av Tyresö Kommun rekommenderas restriktionsgräns om 10 meter från bergvägg. Fastigheten är inte tänkt att bebyggas och omfattas därför inte av kompletterande planbestämmelse.

På fastigheten Dyvik 6:1 (beläget ovanför planområdets sydöstra del). Fastigheten berörs inte av planändringen men bergväggen består av ogynnsamma sprickor som vid framtida kan leda till att kommande schaktmassor kan rulla nerför backen och på husen

söder om Ällmoravägen. Ingen omedelbara bergtekniska åtgärder krävs, men de geologiska förhållandena på platsen bör utredas närmare om schaktning ska utföras eller när man breddar vägen.

Allmänt om bergtekniska risker

I WSP:s rapport redovisas ytterligare ett antal rekommendationer för fastigheter, men också av befintliga vägar avseende geoteknikfrågor. Rekommendationerna kommer ligga till grund för kommunens informationsgivning i samband med bygglovgivning i planens genomförande. Detta förs in som en upplysning i planbestämmelserna.

Informationen till fastighetsägare i bygglovgivningen bör innehålla följande:

- Information om försiktighet vid plansprängning på fastigheter. Avsyn innan sprängarbeten påbörjas kan utföras för att säkerställa nollnivå för eventuella uppkomna skador vid sprängarbete. Vid större bergskärningar över 3 meter bör bergsakkunnig tillkallas för att bedöma storskalig bergstabilitet och erforderlig bergförstärkning.
- Råd om utformning av tomten för fastigheter som ligger nedanför branta bergväggar med risk för ras eller blocknedfall. Här är det inte lämpligt med släntning från bergsfot till fastighet, då rörelseenergi från utfall inte bromsas upp. En uppfångstzon, exempelvis jorddike eller terrassering är att föredra mot bergvägg.
- Vägledning om lämpliga konstruktioner för långa och/eller branta vägbankar på fastigheter, avseende material, dränering och släntlutningar.
- Rekommendationer att organiska jordar och silt i lågpartier bör skiftas ut vid utbyggnad för att förhindra sättningar.

Radon

Enligt SGU:s kartor bedöms markradon inom området vara ett relativt litet problem och förekomsten av radon vara generellt låg. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska dock en radonmätning utföras inför bygglov.

Fornlämningar

På bostadsfastigheten Ällmora 1:92 finns en fyndplats för en enkel skafthålsyxa, i övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m.

Offentlig service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Vid Trinntorp norr om planområdet finns även en restaurang.

Närmaste skola och förskola är Breviks skola som ligger vid Nytorpsvägen strax nordväst om planområdet. I korsningen mellan Nötskrievägen och Finborgsvägen, inom etapp 9, finns mark reserverad för ytterligare en förskola.

Längs Breviksvägen och Nytorpsvägen går flera busslinjer till Tyresö centrum, Brevik och Gullmarsplan. Infartsparkeringar har byggts för att underlätta för fler att åka buss, t ex vid Trinntorp.

Närmaste återvinningstation ligger i Trinntorp ca 2 km norr om planområdet vid Breviksvägen/Tegelbruksvägen.

Gator och trafik

Samtliga vägar inom området sköts av en enskild vägförening och kommer inte påverkas av denna planändring. Vägarna har genomgående en låg teknisk standard och huvudvägarna är i behov av en allmän upprustning för att erbjuda en bättre och mer trafiksäker miljö. I en framtida detaljplanering av yttre Brevik kommer vägarna att få en ökad standard. Vägarna i området kommer då troligtvis även få kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen i området sker i dagsläget med enskilda lösningar (i vissa fall av undermålig kvalitet), vilket leder till en negativ påverkan på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden. Successivt kommer alla enskilda brunnar och avlopp ersättas med ett kommunalt VA-system i takt med att de nya detaljplanerna tas fram enligt kommunens etappindelning.

För att möjliggöra en ökad byggrätt i väntan på de nya detaljplanerna krävs att de enskilda avloppsanläggningarna som tillkommer inte ökar belastningen på Kalvfjärden/Ällmorafjärden. Naturvårdsverkets krav på avloppsanläggningar med hög skyddsnivå förslås tillämpas, vilket innebär att anläggningarna ska klara att reducera av 90% fosfor och minst 50% kväve ur avloppsvattnet. Detta kan uppnås genom att toalettvattnet leds till slutna tankar och BDT-vattnet (bad, disk och tvätt) behandlas separat i markförlagda reningsanordningar.

Tyresö kommun har gett Sweco Environment AB i uppdrag att utreda möjligheterna att genom infiltration eller andra enskilda VA-lösningar omhänderta BDT-vattnet på fastigheterna. Sweco:s utredning (*Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013) visar att det finns möjligheter att hantera BDT-vattnet lokalt i Ällmoraområdet och föreslår tekniska lösningar, exempelvis minireningsverk, för olika områden med Naturvårdsverkets allmänna råd som grund.

Yttre Brevik karaktäriseras framförallt av berg. Det finns dock områden med grus, sand och morän. Generellt rekommenderas en tvåkammerbrunn med tät markbädd eller kompaktfilter. Inför planens granskningsskede kommer en möjligheterna till tillfredsställande, enskilda VA-lösningar att utredas för respektive fastighet i planområdet.

Det kan dock finnas möjligheter till infiltration till exempel inom de flackare delarna av området. En provgröp behöver göras för respektive fastighet i sådana fall.

Bygglov enligt de nya planbestämmelserna som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea får inte ges om inte en godkänd avloppslösning eller ett tillstånd för enskilt avlopp som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Vid bygglovgivning bör också en mer fördjupad utredning för respektive fastighet göras som klargör vilken metod som är mest lämpad beroende på de lokala geologiska förhållandena (se Sweco-rapporten).

Dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i huvudsak genom utlopp på mark och avledning i befintliga diken eller äldre, avvattande ledningssystem. Vissa av dessa dagvattenstråk finns beskrivna i äldre dokumentation samtidigt som ledningars lägen till stor del är osäkra.

Dricksvattenförsörjningen för fastigheterna förutsätts kunna lösas genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäkter. WSP har i samarbete med KTH under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är yttre Brevik ett område som till största delen även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. I denna ändring av planbestämmelser ingår endast delar med god vattentillgång. De delar som enligt vattenbalansberäkningarna har en negativ vattenbalans, det vill säga där uttaget av vatten överskrider beräknad vattentillgång, eller där uttag är förknippat med risker för salt grundvatten, ingår alltså inte i aktuellt område för ändring av planbestämmelser.

I administrativa bestämmelser- under ändrad lovplikt, krävs bygglov för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar). För att undvika kontaminering ska vattentäkterna vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

Krav på vattensnål teknik vid nyinstallation finns som planbestämmelse. Kommunen ser även positivt på val av "torra" wc-lösningar ex. förmultningstolett eller vakuumtoalett. Information om alternativa lösningar ska ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (el. motsvarande) vid ansökan om tillstånd.

Se vidare i rapporten *Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö*, Sweco, augusti 2011, *Hantering av BDT-vatten i Ållmora*, Sweco, mars 2013, *VA-förutsättningar Östra Tyresö*, WSP, september 2011 samt i planens behovsbedömning.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att

tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för respektive fastighet.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar, som inte tillåts i gällande planer, kommer att tillåtas.

Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.

GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

När planens genomförandetid börjar gälla har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs

Området kommer även fortsättningsvis att ha enskilt huvudmannaskap. Vägföreningar ansvarar för allmänna vägar. Kommunen kommer i och med denna planändring inte att bygga ut eller ta över driften av vägnätet. Detta innebär att gatukostnader inte kommer att tas ut, utan det görs i samband med de planer med kommunalt huvudmannaskap som successivt kommer att ersätta dessa tillfälliga bestämmelser.

Det allmänna VA-ledningsnätet kommer inte att byggas ut i samband med dessa tilläggsbestämmelser. Enskilda lösningar krävs för såväl vattenförsörjning som avloppshantering.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor bör använda förnyelsebara bränslen. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar eller andra åtgärder som medför ytterligare bostadsfastigheter, som inte tillåts i gällande planer, kommer att tillåtas

Ökade byggrätter enligt de nya bestämmelserna innebär med största sannolikhet högre marknadsvärde för de berörda fastigheterna.

Inga gatukostnader eller anslutningsavgifter för VA blir aktuella då inga sådana anläggningar byggs ut. Kostnader för säkerställd vattenförsörjning samt avloppslösning tillkommer men innebär ingen extra kostnad jämfört med tidigare bestämmelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planbestämmelserna har vunnit laga kraft.

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag som skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den åter på remiss till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen ska endast smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till Länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljödomstolen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

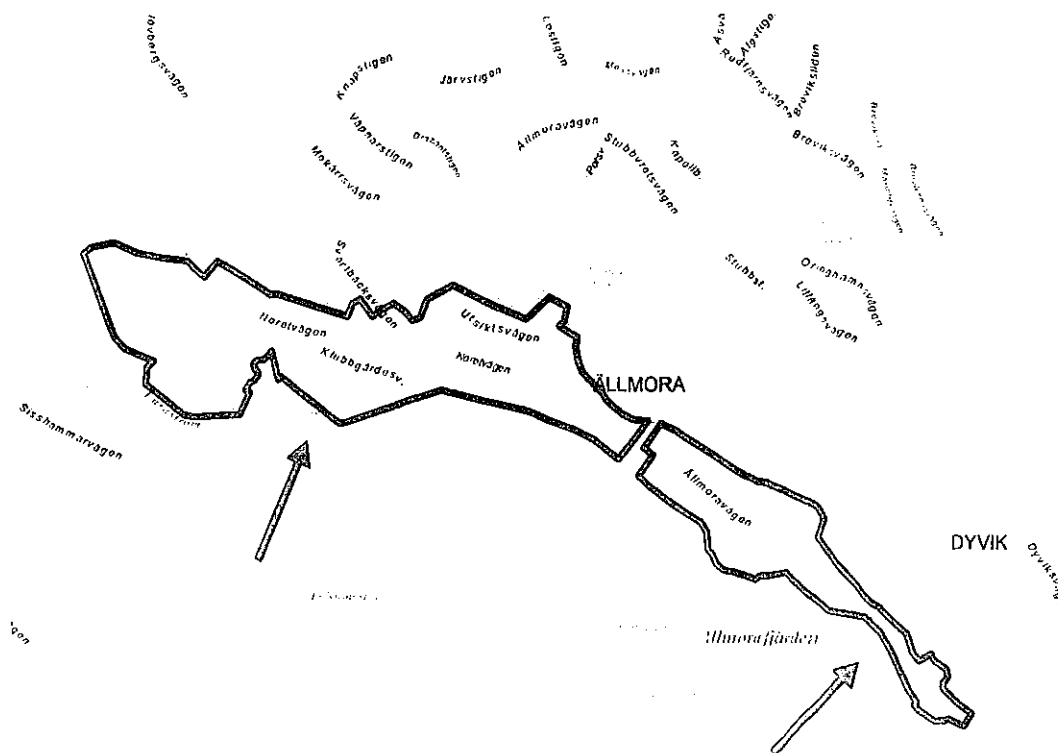
Sara Kopparberg
Plan- och bygglövschef

Kent Wiklund
Planarkitekt

ÄNDRING AV DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Ällmora (f.d. yttre Brevik -Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tidigare gällande planer

Detaljplanebestämmelserna ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande:

Avstyckningsplan, nr 33

"Del av området till Ällmora 1:51". Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

"Viss del av Ällmora 1:1" Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

"Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län". Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

"Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91". Laga kraft: 1949-01-21

Byggnadsplan, nr 54

"Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken". Laga kraft: 1951-01-05

Avstyckningsplan, nr 18

"Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län". Laga kraft: 1934-09-20

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

"Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län". Laga kraft: 1936-01-16

Samt:

Ändring av byggnadsplan, nr 211

"Förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun, Stockholms län". Laga kraft: 1985-02-21

Detaljplanebestämmelser, nr 244

"Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län". Laga kraft: 1991-08-15

Avstyckningsplanerna ovan ändrades genom "detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö – Brevik sydost om Tyresö kyrka" som vann laga kraft 1991-08-15 (nr 244). Byggnadsplanerna ovan ändrades genom "ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18" fastställd genom regeringsbeslut 1986-06-05 (nr 211). Dessa planbestämmelser ersätter alltså även ändringarna från 1991 och 1986.

Som plankartor gäller de gamla byggnadsplanerna respektive avstyckningsplanerna för respektive delområde. Tidigare inte utnyttjade styckningsrätter enligt tidigare avstyckningsplaner, fortsätter att gälla enligt respektive plan.

Upplysningar

Syftet med denna ändring är att samma bestämmelser ska gälla för samtliga fastigheter inom planområdet. Planområdet innehåller såväl områden omfattade av bestämmelser som är ändringar av gamla avstyckningsplaner, såväl som områden omfattade av ändrade gamla byggnadsplaner. Som plankartor gäller avstyckningsplaner (med planbestämmelser endast för markanvändning och fastighetsindelning) respektive byggnadsplaner (med planbestämmelser för markanvändning och egenskaper på plankartan).

Planbestämmelserna nedan är därför uppdelade i två stycken, där det första stycket redovisar planbestämmelser som ersätter de gamla avstyckningsplanerna (A1, A2 osv) och det andra stycket redovisar planbestämmelser som ersätter de gamla byggnadsplanerna (B1, B2 osv). Kompletterande planbestämmelser gällande *skyddsavstånd*, *ändrad lovplikt*, och *placering (utformning, utförande)* avser styckena A & B.

För områden markerade som allmän platsmark på plankartorna (gata, väg, park) görs inga ändringar. Här ska samma bestämmelser gälla som i gällande planer.

Kommunen ska lämna information avseende berg- och geotekniska risker till fastighetsägare i samband med bygglovgivning. Informationen ska grundas på rekommendationerna i rapporten "*Översiktlig berg- & geoteknikutredning inom Ållmora-området, Tyresö kommun*", WSP, mars 2013. I planbestämmelserna har förts in restriktioner för vissa fastigheter som har fått ett skyddsavstånd gällande byggrätt mot närliggande berg för att undvika uppenbara geotekniska risker.

På några av fastigheterna som omfattas av restriktioner och ytterligare ett antal fastigheter behövs kompletterande geotekniska åtgärder om framtida schaktning ska ske. Se *planbeskrivningen*.

Kommunen ska lämna information avseende hantering av BDT-vatten till fastighetsägare i samband med ansökan om bygglov och vid anmälan. Informationen ska grundas på rekommendationerna i rapporten "*Tyresö: Hantering av BDT-vatten*" SWECO, mars 2013. Informationen ligger sedan till grund för anmälan om tillstånd för godkänd avloppslösning som ska inlämnas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF (eller motsvarande) i samband med ansökan om bygglov eller vid anmälan.

I administrativa bestämmelser- under ändrad lovplikt, krävs bygglov för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar). För att undvika kontaminering ska vattentäkterna vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

I planbestämmelserna finns krav på vattensnål teknik vid nyinstallation. Kommunen ser även positivt på val av "torra" wc-lösningar ex. förmultningstoilet eller vakuumtoilet. Information om detta, eller andra tekniska lösningar ska ges av SMOHF (eller motsvarande) vid tillståndsansökan.

Planbestämmelser

Detaljplanbestämmelser som ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande avstyckningsplaner ändrade genom planbestämmelser 1991-08-15:

- A1. För område markerat som vägmark respektive parkmark ska användningen vara väg- respektive parkändamål.

- A2. På varje bostadsfastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus.
- A3. Huvudbyggnad får ha en maximal *bruttoarea** om 105 kvm i högst två våningar. Utöver det får vinds- och souterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas. Maximal *nockhöjd** från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller souterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.
- Uthus får ha en maximal sammanlagd *byggnadsarea** om 40 kvm och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta *nockhöjd** från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- På fastigheten får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.
- A4. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.
- A5. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter. Utefter Ällmoravägen får byggnad ej uppföras närmare vägområdet än 12 meter. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot grannfastigheten än 4,5 meter.
- A6. I huvudsak ska befintlig fastighetsindelning bibehållas. Nya styckningar får inte tillkomma med undantag för tidigare meddelade styckningsrätter enligt respektive avstyckningsplan.
- A7. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser och vägar.
- A8. Slutbesked får inte ges vid bygglovsärenden som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea om inte ett tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- A9. Grundläggning av huvudbyggnaden ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärden/ Ällmorafjärdens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 2,5 meter över HHW. Bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå.
- A10. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Detaljplanbestämmelser som ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande byggnadsplaner ändrade genom planbestämmelser 1986-06-05:

- B1. För område markerat som allmän plats gata, väg ska användningen vara allmän plats gata, väg.
- B2. För område markerat som allmän plats park ska användningen vara allmän plats park.
- B3. Med V betecknat område ska utgöra vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas med annat än mindre bryggor, badhus eller dylikt.

- B4. Med B och BF betecknat område får endast användas för bostadsändamål. På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus.
- B5. Med Bt betecknat område får endast användas för bostadsändamål och handelsträdgårdsändamål. På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus. Därutöver får, där så provas lämpligt, växthus uppföras.
- B6. Med I, II och IV betecknat område får huvudbyggnad ha en maximal *bruttoarea** om 105 kvm i högst två våningar. Utöver det får vinds- och souterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas. Högsta *nockhöjd** från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller souterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.
- Uthus får ha en maximal sammanlagd *byggnadsarea** om 40 kvm och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta *nockhöjd** från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- På fastigheten får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.
- B7. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.
- B8. Prickad mark får inte bebyggas. På korsprickad mark får endast uthus uppföras.
- B9. Med u betecknad mark får inte utföras anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar eller luftledningar
- B10. Med D betecknad del av tomtmark skall hållas tillgänglig för allmänna avloppsledningar.
- B11. I huvudsak ska befintlig fastighetsindelning bibehållas. Nya styckningar får inte tillkomma med undantag för tidigare meddelade styckningsrätter enligt respektive byggnadsplan.
- B12. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser och vägar.
- B13. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter. Utefter Ållmoravägen får byggnad inte uppföras närmare vägområdet än 12 meter. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot grannfastigheten än 4,5 meter.
- B14. Slutbesked får inte ges vid bygglovsärenden som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea om inte ett tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- B15. Grundläggning av huvudbyggnaden ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärden/ Ållmorafjärdens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 2,5 meter över HHW. Bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå.

B16. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Kompletterande planbestämmelser

Sa1. Restriktion skyddsavstånd mot berg

Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96- 1:98 omfattas av restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras på ett avstånd mindre än 10 meter från bergsrygg.

Administrativa bestämmelser

a1 Ändrad lovplikt

Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar).

Vattentäkterna ska vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

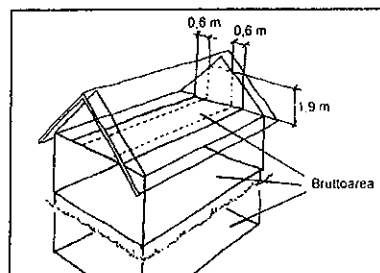
Placering; utformning, utförande

Byggnadsteknik

Vid nyinstallation får endast vattenbesparande armaturer installeras.

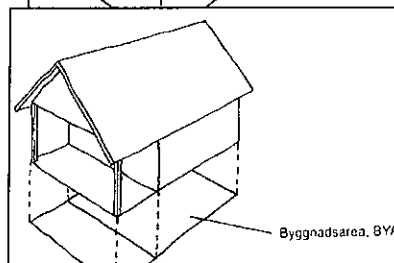
*** Bruttoarea**

Bruttoarean utgörs av den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplanen, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Väggar, trappor och inredningsenheter som köksskåp och garderober ska räknas in.



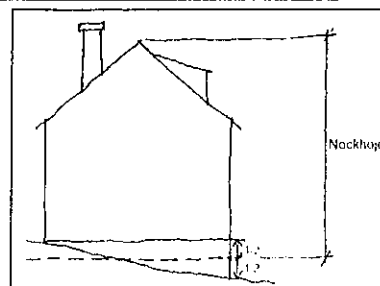
*** Byggnadsarea**

Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark, som taksprång, skärmtak mm.



*** Nockhöjd**

Nockhöjden mäts till takkonstruktionens högsta del från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande uppskjutande delar räknas inte in.



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (fd yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik) i Tyresö kommun.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för delar av yttre Brevik: Sjöberga och Ällmora samt delar av Trinntorp och Brevik.

Efter samrådet ändrades planområdet till att bara omfatta Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till de yttranden som inkommit vid samrådet från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö kommun måste lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder därför möjligheterna till kommunalt VA till det aktuella området senast 2030.

WSP har efter samrådet gjort en översiktlig utredning för att bedöma berg- och geotekniska risker inom Ällmoraområdet. I de fall utredningen har visat på risk för skred eller andra geotekniska risker har planenheten- efter WSP:s rekommendationer, fört in särskilda planbestämmelser gällande respektive fastighet (se planbeskrivning- och bestämmelser) där risker föreligger.

Sweco har utrett möjligheterna till hantering av BDT- vatten (bad, dusch och tvätt). I rapporten bedöms det möjligt att hitta lämpliga lösningar för samtliga enskilda fastigheter i Ällmoraområdet. Sweco:s rapport har förankrats hos Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF. Vid bygglovenhetens handläggning av nybyggnation eller ex. nyinstallation av WC i aktuellt planområde kommer att krävas att sökanden kan visa intyg på godkänd avloppslösning av SMOHF.

WSP:s och Swecos utredningar har bifogats granskningshandlingarna.

Förslaget har varit ute på samråd mellan 21 juni och 31 augusti 2012 och utställt för granskning under perioden 5 april – 29 april 2013. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under granskningstiden har 16 yttranden kommit in. Av dessa är 7 stycken från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar och företag. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. Synpunkterna redovisas i de flesta fall i sin helhet. Mindre ändringar gällande stavning eller inledande text har förekommit. Bilagor till yttranden som bilder, illustrationer etc. redovisas inte i granskningsutlåtandet. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten · 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94
plan@tyreso.se · www.tyreso.se

tyresö kommun 

Alla hänvisningar till plan- och bygglagen (PBL) i denna handling gäller plan- och bygglag (2010:900).

Ändringar efter granskningsskedet

Kommunen har gjort följande ändringar i planhandlingarna efter granskningsskedet:

Under samrådsskedet och i yttranden under granskningsskedet har inkommit synpunkter på att vattentillgången lokalt är dålig på ett antal fastigheter längs Ällmoravägen. Länsstyrelsen har i yttrande 2013-05-13 meddelat att det därmed är osäkert om det går att klara vattentillgången inom berört delområde.

Kommunen har med anledning av Länsstyrelsens yttrande vidtagit försiktighetsåtgärder till antagandeskedet. Kommunen anser att åtgärderna sammantaget utgör en godtagbar lösning för att motverka vattenbrist lokalt.

- Fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 där vattenbrist/ eller delvis vattenbrist påtalats i planarbetet, undantas planändringen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med vikten av att vattenförbrukningen i området hålls på en låg nivå.
- Bygglövpplikt för upptag av vattentäkt eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt(brunnar) har förts in som en administrativ bestämmelse om ändrad lövpplikt.

Ärenden om bygglov för enbart brunnar ska samrådas med Södertörns-miljö och hälsoskyddsförbund, SMOHF som då har möjlighet att säkerställa bl.a. att vattentäkterna är placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

- Som planbestämmelse ställs krav på att nya byggnader skall installera vattensparande armaturer (toaletter, tvättmaskiner etc.).

Övriga ändringar:

- Där Kalvfjärden nämnts som närliggande vattendrag i planbeskrivning och bestämmelser har detta ändrats till Kalvfjärden/ Ällmorafjärden. Förtydligande har även gjorts gällande Erstaviken.
- I planbeskrivningens del om "Vatten och avlopp" gällande godkänd avloppslösning, har efter synpunkter från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF planbeskrivning- och bestämmelser förtydligats med "tillstånd för enskild avloppslösning".

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter & föreningar		
1. Trafikförvaltningen	2013-04-12	-
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2013-04-24	X
3. Statens Geografiska Institut, SGI	2013-04-25	X
4. Vattenfall El	2013-04-25	-
5. Tyresö vägförening	2013-04-29	X
6. Södertörns brandförsvarsförbund	2013-05-02	X
7. Länsstyrelsen	2013-05-13	X
Fastighetsägare		
8. Marianne Almström/ Noretvägen 62	2013-04-05	X
9. Karl Fröidh/ Klubbgårdesstigen	2013-04-11	X
10. Maire Wiest/ Ällmora 1:96	2013-04-19	X
11. Mats Haglund	2013-04-27	X
12. Magnus Lökk	2013-04-27	X
13. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41	2013-04-29	X
Fastighetsägare utanför området		
14. Erik Almling /Rödhakevägen 12	2013-04-13	X
15. Familjen Nolstam, Dyvik 1:132	2013-04-12	X
16. Familjen Björse/ Granlund, Dyvik 1:122	2013-04-25	X

Svar på yttranden under granskningsskedet

Myndigheter & föreningar

1. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget utöver de som framlades under samrådet.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

1. Ökade vattenuttag kan innebära ökad risk för saltvatteninträngning. Några fastigheter är också belägna inom strandzonen med bedömd ökad risk för saltvatten-inträngning. Förbundet anser det därför angeläget att planbestämmelse reglerar användandet av vattensnål teknik vid nyinstallationer. Kommunen bör därför pröva möjligheten att använda sig av att meddela hushållningsbestämmelser enligt plan- och byggförordningens 3 kap. 20 §. Bestämmelsernas avsnitt Upplysningar och/eller planbeskrivningen

bör tydligt beskriva och informera om vikten av att vattenförbrukning hålls på låg nivå.

2. En viktig planbestämmelse anger att slutbesked inte får ges vid bygglovsärenden som medger ökad bruttoarea om inte godkänd avloppslösning finns. Det bör också framgå i planbeskrivningen att avloppstillståndens tidsbegränsas och att avsikten är att fastigheterna ska anslutas till kommunens spillvattennät när det blir möjligt. Förbundet informerar dessutom om detta vid tillståndsprövning. Eftersom wc-tank inte är någon självklarhet, så får planbeskrivningen gärna nämna torra lösningar som t.ex. förmultningstolett.
3. Under punkten Upplysningar i planbestämmelserna informeras om handläggnings-rutiner för avlopp. För att undvika missförstånd bör begreppet anmälan om godkänd avloppsanläggning ändras till eller kompletteras med formuleringen ansökan om tillstånd för enskilt avlopp.
4. Rapporten Hantering av bdt-vatten redovisar att många bdt-avloppsanläggningar behöver anslutas till efterföljande diken. Samtidigt framgår tveksamheter och behov av översyn av vissa diken i området. Planen får därför gärna uppmärksamma behovet av dikesöversyn för att ta emot såväl renat avloppsvatten som vägdagvatten.

Svar:

1. *Kommunen är medveten om problemet om risken för saltvatteninträngning. Vattenbalansen i planområdet har därför studerats och redovisats i rapporten "VA-förutsättningar Östra Tyresö", WSP september 2011. Rapportens kartor och bedömningar ligger till grund för planändringen och planrådets avgränsning. Utredningen visar att vattenbalansen i området anses vara tillräcklig för att planlägga för en mindre ökning av byggrätterna. Enligt rapporten kan lokala avvikelser förekomma.*

De fastigheter som lokalt har redovisat brist/ eller devis brist på grundvatten har undantagits planändringen.

Kommunen delar SMOHF: s bedömning om att vattenförbrukningen bör hållas på en låg nivå och planbeskrivningen har förtydligats på denna punkt.

Bygglovplikt för upptag av vattentäkt (brunn) eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt har förts in som en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt.

Kommunen är positivt inställd till vattensnål teknik och föreslår detta som en planbestämmelse. Vattensnål teknik kan då tas också upp som en punkt vid tekniskt samråd (enligt 3 kap 20 § plan- och byggförordningen, PBF: en) med stöd av planbestämmelsen.

Uthus får sedan tidigare inte förses med vatten och avlopp.

2. *Tillståndens giltighetstid regleras av SMOHF. När området planläggs för utbyggnad av kommunala VA-lösningar och vägar är syftet att fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen bedömer dock att det inte är möjligt att reglera en anslutning till kommunalt VA-nät genom planändringen.*

För planändringen gäller enbart att byggherren ska kunna visa intyg på godkänd avloppslösning, vilket kan innebära olika lösningar. Kommunen ställer sig positiv till ex. förmultningstolett eller andra "torra" tekniska lösningar. SMOHF bör informera om detta redan i samband med tillståndsansökan.

3. *Kommunen har kompletterat formuleringen till att även innefatta "tillstånd för enskilt avlopp".*
4. *Kommunen för fortlöpande diskussion med Tyresö Vägförening angående översyn av det befintliga dikessystemet både gällande renat avloppsvatten som vägvatten.*

3. Statens Geografiska Institut, SGI

Utifrån den berg- och geotekniska utredningen har restriktioner satts vad gäller skyddsavstånd mot berg mht risk för bergras/blocknedfall för ett antal (14) fastigheter. Restriktionerna förefaller ha utformats så att endast byggnaderna inte skall ta skada vid ett eventuellt ras. Vi ställer oss frågande till om det är rimligt att endast byggnaderna ska vara säkra mot ras/blocknedfall. Vi anser att även tomterna i övrigt ska vara säkra att vistas på utan risk för blocknedfall (det kan ex. vis gälla uteplatser, trädgårdar, parkeringar) för att vara lämpliga för avsedda planändamål. Vi vill därför väcka frågan om restriktionerna är tillräckliga.

Ett antal fastigheter ska (enligt planbeskrivningen) vid ansökan om mark- och bygglov redovisa utredning eller åtgärd i samband med schakt. Utifrån tillgängligt underlag är det svårt att bedöma avgränsningarna för åtgärder/restriktioner, ex. vis för fastigheterna Ällmora 1:43- 1:47, varför detta bör klargöras i samråd med geotekniker.

Då ärendet gäller en ändring av detaljplanen vill vi väcka frågan om hur långt den underliggande planen ska prövas.

Detaljplaner gäller normalt för lång tid och i den bergtekniska utredning och i planhandlingen redovisas bedömningar och ställningstagande som att "inga omedelbara bergtekniska åtgärder krävs" Vi ställer oss därför frågande om detta planteknisk är lämplig avvägning med hänsyn till att planen måste anses vara lämplig för sitt ändamål för avsevärd tid. Upplysningsvis vill vi informera om det att det finns statliga bidragsmedel som kommuner kan söka hos MSB för att förebygga naturolyckor (dit risk för bergras/blocknedfall hör) inom redan bebyggda områden.

Yttrandet omfattar endast geotekniska frågeställningar (ras, skred och erosion) och berör inte grundläggning och markmiljö inkl. markradon.

Svar:

Parkeringar, uteplatser och andra tomtanordningar är normalt sett inte bygglovspliktiga och kommunen bedömer att det inte är möjligt att styra användningen av fastigheterna på det sätt som anges i yttrandet.

De restriktioner som kompletteras planbestämmelserna, kombinerat med information vid bygglovhantering bedöms som godtagbara försiktighetsåtgärder med hänsyn till att området redan är planlagt och med hänsyn till aktuell planform.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget ytterligare att tillägga denna plan.

5. Tyresö vägförening

I den undersökning som kommunen gjort med hjälp av Sweco nämns det på flera ställen att BDT-vatten skall avledas via befintliga diken, samtidigt skrivs det på flera ställen att diken behöver förbättras, på många ställen är inte diken sammanhängande. Sweco rekommenderar att dikessystemet ses över där avledning till dike föreslås. Dikessystemet längs med vägarna är i första hand till för att avvattna vägkroppen, men fungerar även för avvattning av högre liggande terräng. På många ställen måste vatten från dikessystemet ledas ner på lägre liggande fastigheter. Sweco nämner bl.a. Noretvägen- Klubbgårdesvägen, samt Utsiktswägen mm.

Tyresö Vägförening som ansvarar för de diken som går längs med vägarna kan inte ta det som sitt ansvar för att förbättra dessa diken för att klara BDT- avlopp. Kommunen och berörd fastighetsägare måste se till att det systemet fungerar samt klargöra för de fastighetsägare som ligger nedanför dikessystemen och där vatten rinner från vägdiken ner genom deras fastighet att de är ansvariga för att vattnet leds vidare mot en recipient och inte blir stående kvar i diken.

Vägföreningen är även orolig för att det under en period kommer att öka med tung trafik på till ex. Mokärsvägen vilken har dålig bärighet. Enligt gällande bestämmelser har vägföreningen rätt att ta ut en "slitageavgift" för de som utnyttjar vägen mer än vad deras andelstal anger. Föreningen vill därför ha ett stöd från kommunen för att det skall fungera i form av enskrivelse i samband med bygglov och marklov där föreningen kan förklara hur det fungerar. Obs att vägarna är bara godkända för BK2 transport.

Svar:

Enligt planbeskrivningen ställs det krav på att BDT-vatten som leds till dikessystemet från till- och nybyggda fastigheter är renat- genom ex. slutna markbäddar eller minireningsverk på fastigheterna. Kommunens bedömning är att planändringen i sig inte kommer medföra betydande ökning av volymerna vatten i diken.

Ansvar för att diken längs enskilda vägar fungerar ligger hos väghållaren dvs. Tyresö vägförening. På enskilda fastigheter ansvarar fastighetsägarna för att avrinningen fungerar och att vatten inte blir stående på fastigheten.

Med anledning av synpunkter som inkommit i planarbetet förs diskussioner med vägföreningen angående en översyn av det befintliga dikessystemet. Kommunen förutsätter att frågan kan lösas i samarbete med vägföreningen

Vägföreningen har stöd av kommunen i fråga om transporter som vid bygglovhanteringen kommer att vidarebefordra information om detta från Vägföreningen.

Planändringen bedöms medföra måttlig ökning av byggtrafik, eftersom många fastigheter redan idag är bebyggda 70- 100 m² bruttoarea, BTA.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning:

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Eftersom planområdet är beläget långt ut på Brevikshavön bör särskilt brandvattenförsörjningen beaktas. I detta fall är den vattenförsörjningsmetod som i PM 608 kallas alternativsystem tillräckligt. Krav på avstånd till närmsta brandpost som funktions av brandpostens flöde framgår av diagram 1 i aktuellt PM.

Svar:

Synpunkten noteras.

Synpunkter med anledning av risker:

Ingen synpunkt eller erinran

7. Länsstyrelsen

De förutsättningar som Länsstyrelsen ska bevaka är tillgodosedda förutom på en punkt, eftersom det är osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Det behöver klargöras innan planen antas.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Av 11 kap. 11 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta en detaljplan om beslutet innebär att en bebyggelse blir olämplig, bl.a. med hänsyn till människors hälsa m.m.

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Tillgång på vatten / Hälsa och säkerhet m.m.

Av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa, möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga vattenföroreningar. Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av goda hygienförhållanden.

PBL förutsätter att ny eller utökad bebyggelse endast ska tillåtas i de fall som det finns möjlighet att tillgodose behovet av vattenförsörjning och avlopp. Tillgången på färskvatten av tillräcklig kvalitet och mängd utgör en grundläggande förutsättning för att möjliggöra goda hygienförhållanden. Vattenbrist medför att en bebyggelse kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Dricksvattenförsörjningen för fastigheterna förutsätts kunna lösas genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäkter. Konsultbolaget WSP har i samarbete med KTH tagit fram en vattenbalansberäkning för östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i Tyresö. Enligt vattenbalansberäkningen har planområdet god vattentillgång.

Genomförda beräkningar bygger på schablonmässiga antaganden, vilket i sig medför en viss osäkerhet i resultatet. Bedömningen som är gjord är översiktlig och baseras på antagande som generellt sett bedöms som rimliga, men som kan variera lokalt och därför kan också lokala avvikelser inom respektive delavrinningsområde förekomma (jfr rapporten VA-förutsättningar Östra Tyresö, s. 20 och 23, WSP, 2011-09-22).

Flera fastighetsägare längs med Ällmoravägen har enligt samrådsredogörelsen redan idag problem med vattenförsörjningen, trots att vattenbalansberäkningen pekar på att tillgången på vatten i detta område bör vara god. Här föreligger med andra ord en sådan lokal avvikelse som omtalas i WSP:s rapport.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga att det i detta delområde finns vatten i sådan mängd att kraven i 2 kap. 5-6 §§ PBL kan anses vara uppfyllda, eftersom det är olämpligt att planera för utökad bebyggelse med enskilda dricksvattentäkter i form av borrade brunnar i ett område där det redan idag föreligger brist på vatten. Om kommunen inte tar fram ytterligare underlag som visar att tillgången på vatten är godtagbar även kring Ällmoravägen befarar Länsstyrelsen att denna bebyggelse kan antas bli olämplig på så sätt som avses i 11 kap. 10 § andra stycket 5 PBL, till följd av befarad vattenbrist. Länsstyrelsen kan därmed komma att upphäva kommunens beslut att ändra planbestämmelserna om dessa antas i föreliggande skick. Kan kommunen inte visa att tillgången på vatten är godtagbar – genom provpumpningsprotokoll eller genom godtagbara förslag på alternativa lösningar – anser Länsstyrelsen att redovisade fastigheter, samt de fastigheter i närområdet som kan antas ha samma förutsättningar, behöver undantas från planändringen.

VA-lösning i övrigt / Hälsa och säkerhet m.m.

Kommunen har efter samrådet undantagit de områden där kommunalt vatten och avlopp inte kommer att byggas ut under överskådlig framtid. De invändningar som Länsstyrelsen framförde i detta avseende under samrådsskedet är därmed inte längre aktuella.

Efter samrådet har kommunen på fastighetsnivå låtit utreda förutsättningarna för att anlägga enskilda vattenavloppsanläggningar. Enligt utredningen bedöms det vara möjligt att hantera BDT-vatten för samtliga områden på de enskilda fastigheterna. Länsstyrelsen anser att kommunen nu har visat att planen är genomförbar i förhållande till behovet av att omhänderta avloppsvattnet från den bebyggelse som planen medger.

Länsstyrelsen har i samband med motsvarande planarbete för andra etapper på Brevikshalvön förordat att kommunalt vatten och avlopp istället för enskilda anläggningar (jfr t.ex. Länsstyrelsens yttrande den 24 januari 2012 över förslaget till ändring av detaljplanebestämmelser för Södra Trinntorp, dnr 4021-32764-2011). Vidare har Länsstyrelsen ifrågasatt om planändringarna är skäligt utformade i förhållande till berörda fastighetsägare, mot bakgrund av att den föreslagna avloppslösningen endast är tänkt att användas under en begränsad tid. Detta medför att den föreslagna avloppslösningen kan komma att medföra oskäligen höga merkostnader för enskilda fastighetsägare.

Länsstyrelsen vidhåller den tidigare framförda reservationen för att planens skälighet kan ifrågasättas samt att en kommunal VA-anläggning hade varit att föredra. Även om så är fallet anser Länsstyrelsen att kommunen har visat att planen är genomförbar i förhållande till behovet av att omhänderta avloppsvattnet från den bebyggelse som planen medger.

Geoteknik / Hälsa och säkerhet m.m.

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram för området, vilket är bra. För vissa fastigheter har begränsningar av byggrätten införts mot bakgrund av förevarande risker. Länsstyrelsen anser, mot bakgrund av nu redovisade förutsättningar, att de geotekniska riskerna har hanterats på ett godtagbart sätt.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder enligt 11 kap. till följd av att t.ex. ett riksintresse inte tillgodoses.

Svar:

För att undvika vattenbrist där lokala avvikelser kan förekomma har kommunen undantagit fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 som under planarbetet har redovisat brist/ eller delvis brist/ på vatten från planändringen.

Förutom fastigheterna ovan har inga ytterligare yttranden från berörda fastigheter kring Ällmoravägen visat på vattenbrist. Kommunen hänvisar till den vattenbalansräkning som gjorts och bedömer att utredningen utgör tillräckligt underlag för att besluta om detaljplaneändringen.

Ett antal ytterligare försiktighetsåtgärder har också kompletterats planbeskrivning och planbestämmelser med anledning av Länsstyrelsens yttrande, se svar (2). Kommunen anser att åtgärderna sammantaget utgör en godtagbar lösning för att i möjligaste mån minimera vattenuttaget i planområdet och för att motverka vattenbrist lokalt.

Fastighetsägare

8. Marianne Almström, Noretvägen 62

Svårt att förstå allt men glad att planarbetet snabbas på. Skulle gärna få kommunalt vatten omgående.

Svar:

Synpunkten noteras. Tyvärr kommer planändringen i nuläget endast innefatta ökade byggrätter. På sikt kommer området att omfattas av kommunalt VA. Detta lär dock dröja ytterligare år, men förhoppningsvis senast år 2030.

9. Karl Fröidh, Ällmora 1:68

Att ändra detaljplanerna så att det blir möjligt att bygga 105 kvm i bruttoarea är givetvis ett bra framsteg. 105 kvm i bruttoarea är dock litet för en barnfamilj med fyra personer med tanke på att yta behövs för förvaring, tvätt osv. Att vänta med ännu större byggrätter tills VA-fråga är löst är inte önskvärt för oss utan byggrätten bör utökas redan nu. Skälet är givetvis att vi behöver mer utrymme nu omgående. År 2030, eller när VA-frågan är löst, är jag inte säker på att vi fortfarande behöver större utrymme.

Svar:

Kommunen noterar synpunkten. Bruttoaren på 105 m² är framtagen efter förhandlingar med Länsstyrelsen som inte kommer att släppa fram större byggrätter i området innan kommunens VA-utbyggnad kommit närmare. Kommunen hoppas på att planändringen i alla fall innebär möjlighet till ett drägligare boende kombinerat med säkrade livsvillkor för naturlivet.

10. Maire Wiest, Ällmora 1:96

Inledningsvis vill jag säga att vi är mycket nöjda med att vattentillgång, markbeskaffenhet o.s.v. nu blir ordentligt undersökta och kartlagda i samband med ovanstående ändring av detaljplanebestämmelserna.

Vi har emellertid följande problem som vi skulle vilja ta upp i samband med detta ärende:

Vi har vid ombyggnaden av fastigheten även anlagt en ny BDT-anläggning med slamavskiljare och markbädd. Anläggningen är väl dimensionerad för att klara av att ta hand om såväl vårt avloppsvatten som också regn- och smältvatten.

Vår fastighet ligger lägre än de omgivande fastigheterna, så att säga i en bergsvacka. Eftersom området huvudsakligen består av berg och jordtäcket är relativt tunt, kan vattnet inte så lätt sugas upp av jorden, utan rinner till den lägsta punkten i området, d.v.s. till vår fastighet. Detta händer flera gånger på våren samt vid häftiga regn på sommaren så att vår fastighet översvämmas och vattnet står knähögt på gräsmattan.

Uppe vid fastigheterna Utsiktsvägen 10 och 12 (Ällmora 1:149 och Ällmora 1:150) finns ett litet träskområde och vid regn översvämmas även detta område och vattnet rinner ned till vår fastighet.

Förhållandet förvärrades för ett par år sedan ytterligare, när Vägföreningen lade om vägen ovanför oss och ledde vattnet på vår sida. Vi tog kontakt med Vägföreningen och en representant från Tyresö Kommun för att överlägga hur man skulle kunna förbättra situationen. Denna kontakt ledde inte till någonting konkret. Både Vägföreningen och Tyresö Kommun var eniga om att de inte hade med saken att göra.

För mig är det obegripligt, hur man kan bygga om vägen och därigenom orsaka större översvämningsproblem och sedan säga att man inte har med saken att göra. Jag kan tänka mig att situationen för oss förvärras ytterligare om utnyttjandet av fastigheterna runt om oss ökar.

Med fastigheterna runt om oss menar jag huvudsakligen följande fastigheter:

Utsiktsvägen 7	Ällmora 1:95
Utsiktsvägen 11	Ällmora 1:97
Utsiktsvägen 13	Ällmora 1:98
Utsiktsvägen 10	Ällmora 1:150
Utsiktsvägen 12	Ällmora 1:149

I detta sammanhang vill jag anföra att vid ny- eller ombyggnad av resp. fastighet borde även frågan betr. omhändertagande av avloppsvatten inkl. smält- och regnvatten lösas på ett tillfredsställande sätt.

Jag har inte kännedom om hur resp. fastighet har löst omhändertagandet av avlopps- och smält-/regnvatten idag och vi kräver inte heller att någon skall behöva bygga om sin anläggning nu, men, i samband med om- eller nybyggnad borde även frågan om omhändertagande av eget avlopps- och ytvatten prövas.

Meningen är väl att var och en tar hand om sitt eget avlopps- och ytvatten. Det kan väl inte vara vår uppgift att ta hand om omgivningens avlopps-, regn-, - och smältvatten och att vi skall behöva bygga om vår anläggning för att klara av detta.

Jag ber därför att detta förhållande noteras och prövas vid behandling av nya om- och tillbyggnader.

Svar:

Kommunen har noterat att det förekommit stående vatten i delar av Ällmoraområdet. Detta beror på olika faktorer bl. a. kan dagvattendiken på enskilda fastigheter satts igen under årens lopp.

Kommunen för fortlöpande diskussioner med Tyresö Vägförening som ansvarar för driften av diken/ vägar i området för att säkerställa att avrinningen fungerar i dagvattenssystemet. Vägföreningen har meddelat att de kommer att ta upp problemet med berörda fastighetsägare.

Kommunen utgår från att Tyresö Vägförening inte vidtar åtgärder som försämrar situationen för enskilda fastighetsägare. Åtgärder i dagvattenssystemet, ex. när kapaciteten lokalt ökas, kan medföra problem vid andra delar av systemet om ursprungliga diken/ledningssystem inte klarar vattenmängden.

Vid bygglovsamråd kommer bygglovenheten även att föra fram vikten av ett väl fungerande dagvattenssystem och att markåtgärder på enskilda fastigheter även påverkar fastigheter nedströms. Enligt planbeskrivningen ska dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i befintliga diken eller i äldre avvattande ledningssystem. De dagvattenstråk som finns redovisade på tidigare plankartor gäller fortfarande efter planändringen.

11. Mats Haglund, Ällmora 1:14

2013-04-27

För min fastighet Ällmora 1:14 har jag tidigare avgivit yttrande i samrådet avseende yttre Brevik. Jag hänvisar till vad jag anfört där.

För min fastighet och kringliggande fastigheter föreligger en dokumenterad risk för vattenbrist och saltvatteninträngning vid ett ökat uttag som generösare byggrätter skulle medföra. Visserligen kan jag med tillfredsställelse notera att kommunen planerar tidigareläggning av en permanent VA lösning. Risken är dock stor att vi får leva med vattenbrist/saltvatteninträngning under avsevärd tid. Vem tar kostnaderna för att åtgärda problemen? Något svar på den frågan har jag inte fått.

Svar:

Fastigheten Ällmora 1:14 undantas planändringen.

Se även Länsstyrelsens yttrande och kommunens svar (7).

12. Magnus & Johan Lökk, Ällmora 1:13

2013-04-27

För vår fastighet Ällmora 1:13 har vi tidigare avgivit yttrande i samrådet avseende yttre Brevik. Vi hänvisar till vad vi anfört där

För vår fastighet och kringliggande fastigheter föreligger en dokumenterad risk för vattenbrist och saltvatteninträngning vid ett ökat uttag som generösare byggrätter skulle medföra.

Visserligen kan vi med tillfredsställelse notera att kommunen planerar tidigareläggning av en permanent VA lösning. Risken är dock stor att vi får leva med vattenbrist/saltvatteninträngning under avsevärd tid. Vem tar kostnaderna för att åtgärda problemen? Något svar på den frågan har vi inte fått.

Svar:

Fastigheten Ällmora 1:13 undantas planändringen.

Se även Länsstyrelsens yttrande och kommunens svar (7).

13. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41

2013-04-29

Jag har tidigare avgivit yttrande för Ällmora 1:41 och hänvisar till de synpunkter jag framfört där.

För min fastighet och kringliggande fastigheter föreligger en dokumenterad risk för vattenbrist och saltvatteninträngning vid ett ökat uttag som generösare byggrätter skulle medföra. Visserligen kan jag med tillfredsställelse notera att kommunen planerar tidigareläggning av en permanent VA lösning. Risken är dock stor att vi får leva med vattenbrist/saltvatteninträngning under avsevärd tid. Vem tar kostnaderna för att åtgärda problemen? Något svar på den frågan har jag inte fått.

Svar:

Fastigheten Ällmora 1:41 undantas planändringen.

Se även Länsstyrelsens yttrande och kommunens svar (7).

Fastighetsägare utanför området

14. Erik Almling, Rödhakevägen 12

I egenskap av närboende med lokalkännedom om dricksvattenfrågor ställer jag mig frågande när det gäller risken för saltvatteninträngning i brunnarna i Ällmora.

Enligt vattenbalanskartan från WSP, är det samma färg på Tonstigen som Ällmora. Jag vet att majoriteten av fastigheterna på sjösidan av Tonstigen har salt vatten i brunnarna.

http://www.tyreso.se/upload/Planer%20och%20kartor/Detaljplanering/Yttre%20Brevik/Bilaga%202_9.pdf

Enligt planbeskrivningen framgår att

”De delar som enligt vattenbalansberäkningarna har en negativ vattenbalans, det vill säga där uttaget av vatten överskrider beräknad vattentillgång, eller där uttag är förknippat med risker för salt grundvatten, ingår alltså inte i aktuellt område för ändring av planbestämmelser”

http://www.tyreso.se/upload/Planer%20och%20kartor/Detaljplanering/Yttre%20Brevik/Planbeskrivning_%C3%84Ällmora_granskninq.pdf

Svar:

Vattenbalansen i planområdet har studerats och finns redovisat i rapporten "VA-förutsättningar Östra Tyresö", WSP september 2011. Rapportens kartor och bedömningar ligger till grund för planändringen och planområdets avgränsning. I rapporten beskrivs också att beräkningarna bygger på schablonmässiga antaganden, vilket medför en viss osäkerhet i resultatet. Bedömningen är dock att man genomgående varit försiktig och undvikt att göra överoptimistiska antaganden.

Vattenbalansberäkningen visar var det kan bli brist på vatten om alla fastigheter skulle bebos permanent. Det kan man också finnas gott om vatten på fastigheter i dag som ändå riskerar vattenbrist eller saltvatteninträngning vid ett stort ökat uttag i området. Ett antal försiktighetsåtgärder för att minimera vattenuttaget har införts i planhandlingarna.

Utredningen visar att vattenbalansen i området anses vara tillräcklig för att planlägga för en mindre ökning av byggrätterna i Ällmora.

Se även svar (2) och (7).

15. Familjen Nolstam, Dyvik 1:132

Vi vill härmed framföra våra synpunkter på ändringen av omfattningen för nya planbestämmelser för Yttre Brevik.

Vi tycker att om det enbart är länsstyrelsens synpunkter som är anledningen till planändringen kan det hela verka tämligen märkligt. I det stora hela är Länsstyrelsen inte emot större bebyggelse inom planområdet (före ändringen) i sitt samrådsyttrande men ställer sig frågande till miljöriskerna på grund av ökat permanentboende och därmed ökade avloppsutsläpp. I och med det vill Länsstyrelsen stoppa de nya planbestämmelserna.

Detta kan vi bara se som en motsägelse som tyder på dålig kännedom om området ifråga.

Permanentboende inom planområdet har ökat kraftigt senaste åren och kommer troligtvis att fortsätta öka i och med bostadsbristen i stockholmsregionen och närheten till stan. Detta oavsett större byggrätter eller ej. Mindre byggrätter betyder billigare boende och vice versa. Tendensen är dock tydlig. Permanentboendet kommer att öka! Om permanentboendet ökar med dagens regler i gamla fritidshus, oftast med obefintliga avloppsanläggningar, torde detta vara ett betydligt större miljöproblem än om vissa fastighetsägare får möjlighet att bygga nya hus med de krav på avloppsanläggning som ingår i planförslaget.

Vad som inte heller framgår i Länsstyrelsens samrådsyttrande är att flertalet bostadshus på fastigheterna inom planområdet (före ändringen) redan idag är betydligt större än gällande översiktsplan på grund av kommunens tidigare förhållande till bygglövsreglerna. Därmed gäller inte de nya planbestämmelserna lika många fastigheter som Länsstyrelsen vill göra gällande.

Vi motsätter oss därmed ändringen av omfattningen för nya planbestämmelser för Yttre Brevik och tycker att omfattningen av nya planbestämmelser skall vara enligt tidigare samråd.

Svar:

Efter samrådsyttrande från bl.a. Länsstyrelsen har kommunen meddelat att bara Ällmoraområdet kan omfattas av de ny ökade byggrätterna eftersom det dröjer för länge innan övriga områden på yttre Brevik nås av den kommunala VA-utbyggnaden.

Ca 30 % av planområdet utgör i dag permanentboende (ca 48 fastigheter) och storleken på många befintliga byggnader motsvarar i stor utsträckning permanent standard och planändringen påverkar endast de fastigheter där ny- och tillbyggnad är aktuell. Kommunen utgår ifrån att permanentboendet fortsatt kommer att öka oavsett om det blir en planändring eller inte.

Planförslaget innebär att om bygglov ska beviljas för ökad bruttoarea, är detta villkorat med att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå ordnas på fastigheten. I och med planändringen har kommunen en bättre möjlighet att verka för en minskning av utsläpp från enskilda avloppsanläggningar, något som inte hade varit möjligt annars.

Under samrådet har länsstyrelsen meddelat att bara Ällmoraområdet får ges ökade byggrätter eftersom det dröjer för länge innan övriga områden på yttre Brevik nås av den kommunala VA-utbyggnaden. För Ällmora planerar kommunen att under 2013 påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora för att möjliggöra framtida anslutningar till det kommunala VA-nätet.

Någon ändring av planområdet tillbaka till det ursprungliga samrådsförslaget är därför inte aktuellt.

Se även yttrande och svar (2) och (7).

16. Christian Björsses och Malin Granlund, Dyvik 1:122

Vi köpte vårt hus i slutet av 2012. Vid den tidpunkten fanns planer för delar av yttre Brevik, var vår fastighet ingick, där det skulle möjliggöras för utökad byggrätt. Med den möjligheten köpte vi vårt hus då vi har planer på att bilda familj och där denna mindre utökade byggrätten skulle möjliggöra en rimlig bostadsstandard för oss. Som vi nu förstår så kommer inte hela området "yttre Brevik" att få denna möjlighet utan endast ett område kallat "Ällmora". Vi läser oss till att detta beslut grundar sig delvis i hur långt fram i tiden kommunen planerar att anlägga kommunalt vatten och avlopp samt i hur fastighetsbeståndet löst VA-anläggning och vattentillgång.

Vår begäran/önskan

Vårt hus ligger precis i anslutning av avgränsningen till området Ällmora s.k. etapp 8 enligt den fördjupande översiktsplanen för Östra Tyresö. Vår fastighet ligger i etapp 9 enligt samma översikt. (Se bilaga 1)

För både etapp 8 och 9 bedöms det att detaljplanearbetet kan påbörjas inom 15-20 år.

Utifrån Länsstyrelsens yttrande, de geologiska bedömningarna, grundvattentillgång, samt ert krav på avloppsanläggning hoppas vi att få möjlighet att ingå och tillhöra de fastigheter som får möjlighet att ansöka om bygglov för utökad byggrätt i kommande planbestämmelser.

Som grund för detta gäller att vår fastighet tillgodoser de VA-frågor som Länsstyrelsen grundar sitt yttrande på samt att etapp 9 bedöms ligga inom samma tidsintervall som Ällmora/etapp 8.

För vår fastighet har det genomförts och installerats en av Tyresö Kommun godkänd avloppsanläggning, vilken kan användas tills dess att kommunalt vatten- och avloppssystem tillkopplas. Vattenanalyser har genomförts med positivt resultat samt en kapacitetsmätning på brunnen som påvisar mycket god vattentillgång. Till detta kan vi läsa oss till att vår fastighet ligger i samma tidsintervall som området Ällmora. Vi önskar härmed att ingå i planen som möjliggör utökad byggrätt med hänvisning till våra ovanstående förutsättningar.

Bilagor

Bilaga 1: Tidsplan från den fördjupande översiktsplanen för Östra Tyresö Bilaga 2:

Yttrande från Södertörns Miljö- & hälsoskyddsförbund

Bilaga 3: Kapacitetsmätning av vattenbrunn

Svar:

Fastigheten ligger tyvärr utanför planområdet och trots enskilt goda förutsättningar för fastigheten är det inte aktuellt att ändra avgränsningen.



Datum 2013-05-28
Tid 18:30–19.25
Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justerings plats
och tid Kansliet 2013-05-29

Paragrafer 89, 91 - 98

Sekreterare

Hillevi Elvhage

Ordförande

Fredrik Sawestahl

Justerande

Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2013-05-28
Datum då anslaget sätts upp 2013-05-30
Datum då anslaget tas ned 2013-06-21
Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6

Underskrift

Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
 Mats Larsson (FP)
 Anita Mattsson (S)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Mathilda Lundh (M)
 Margareta Ternstedt (FP), ersättare för Mats Lindblom
 Anna Lund (KD), ersättare för Leif Kennerberg
 Susann Ronström (S)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jerry Svensson (S)
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Christer Flodfält (M)
 Martin Johem (M)
 Peter Odelvall (M)
 Christina Melzén (FP)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Marita Bertilsson (S)
 Lennart Jönsson (S)
 Peter Bylund (MP)
 Elisabet Hedlund (V)

Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommundirektörens stab
 Dan Näsman, Ekonomichef, Kommundirektörens stab
 Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Kerstin Hedén, HR-chef, Kommundirektörens stab
 Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Bertil Eriksson, Enhetschef VA och renhållning, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Anders Elfving, Budgetchef, Kommundirektörens stab

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Karin Hassler, Kommunikationschef, Kommundirektörens stab
 Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, Projekt Medborgarfokus
 Anders Lind, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Catarina Stavenberg, Kvalitetschef
 Jenny Linné, Exploateringsingenjör
 Sigbrith Martinsson, Chef ekonomiavdelningen
 Robert Skölin, Politisk sekreterare
 Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Konsult- och servicekontoret

Frånvarande

Lotta Stjernfeldt (M)
 Mats Lindblom (FP)
 Leif Kennerberg (KD)
 Marie Linder (S)

Justandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------