Tyresö kommun
Sara Kopparberg
Plan- och bygglovschef

Diarienummer
2011 KSM 0404

Kommunstyrelsen

Beslut om granskning av ändrade planbestämmelser för del av yttre Brevik (Ällmora)

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att ställa ut förslag till ändrade planbestämmelser för del av yttre Brevik (Ällmora) för granskning när ytterligare utredningar av områdets geologi, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts. Planarbetet för resterande delar av planområdet avslutas.

Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef

Sara Kopparberg
Plan- och bygglovschef

Sammanfattning

Ändringen av planbestämmelserna för del av yttre Brevik syftar till att möjliggöra en ökad byggrätt för bostadsfastigheterna i området. 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 permanenta planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider parallellt.

Förslag till ändrade bestämmelser sändes ut på samråd under perioden 21 juni – 31 augusti 2012. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det, med hänsyn taget till de synpunkter som inkom från remissinstanserna under samrådet, är möjligt att gå vidare med planläggningen av de fastigheter som ligger inom

Ällmoraområdet och som visar sig lämpliga efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts. Planarbetet för övriga delar av yttre Brevik som ingick i planområdet bör avslutas.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund
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 många av fastigheterna i området bebodda permanent.

Östra Tyresö saknar 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 fritidshus-bebyggelse och ger en mycket liten byggrätt.

För att bättre rusta hela Östra Tyresö för permanentboende antog kommunfullmäktige en fördjupad översiktsplan (FÖP) med en etappindelning för att successivt ersätta de gamla byggnadsplanerna med moderna planer med bl a fullstora byggrätter och kommunalt vatten- och avlopp. För de yttre delarna av Brevikshalvön gjordes ingen etappindelning i detta skede, då en planläggning av dessa delar bedömdes ligga långt fram i tiden. Sedan dess har dock permanentbosättningen även i de yttre delarna av Brevik successivt ökat och kommunen ser nu möjligheten att påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora, vilket skulle kunna möjliggöra utbyggnaden av kommunalt VA i dessa delar parallellt med utbyggnaden av inre Brevik. En etappindelning har därför tagits fram även för yttre Brevik.

Planläggningen och utbyggnaden av vägar och VA-nät 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.

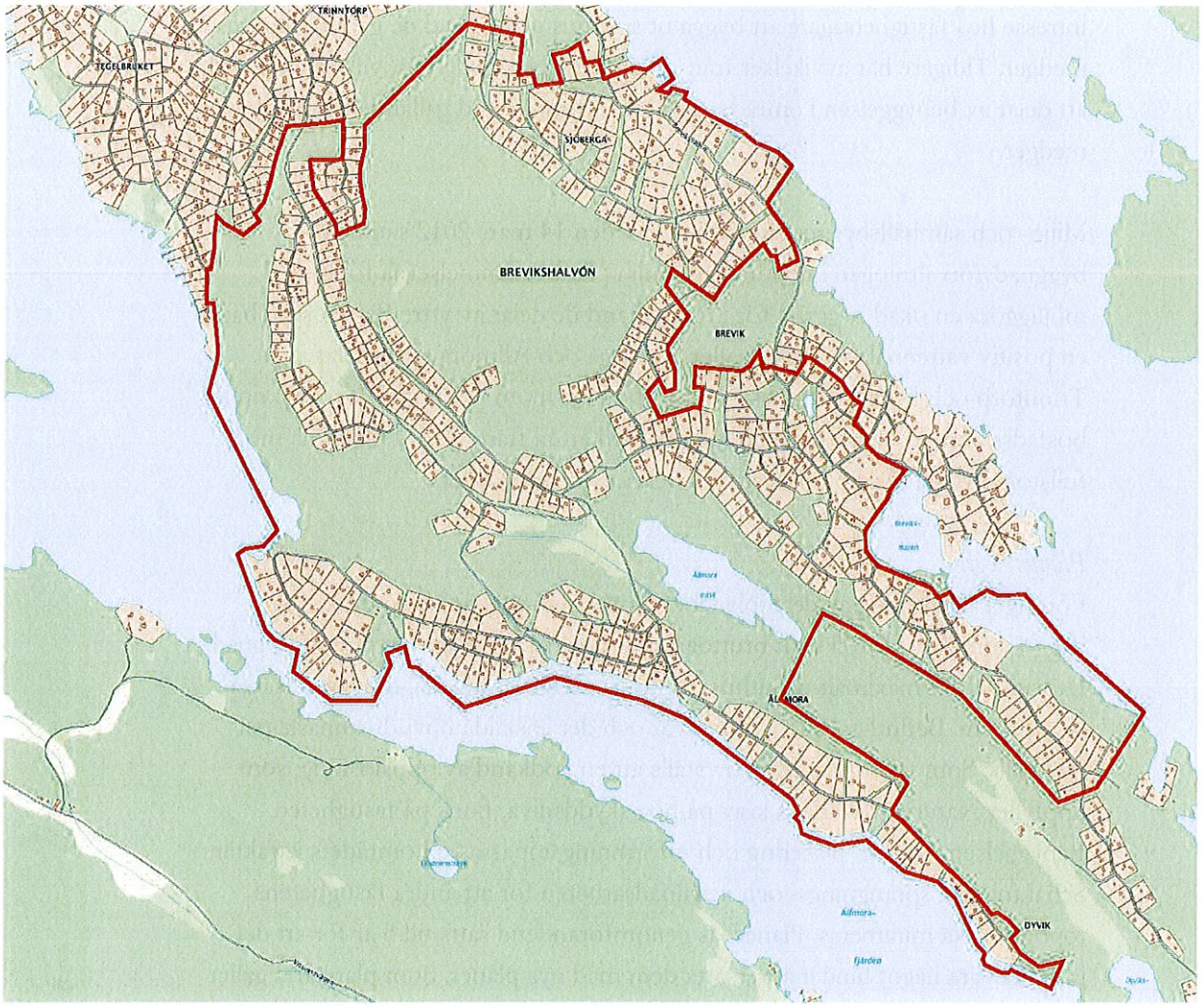
Eftersom en majoritet av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos fastighetsägare att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har avvikelser från gällande planer medgivits, vilket har lett till att delar av bebyggelsen i området redan är större än vad gällande byggrätt medger.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav den 14 mars 2012 samhälls-byggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för i första hand de delar av yttre Brevik som hade en positiv vattenbalans. Detta gäller Sjöberga och Ällmora samt delar av Trinntorp och Brevik. 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.

Planförslaget
Förslaget till ändring av detaljplanebestämmelser innebär i huvudsak att byggrätten ökar till 105 kvm bruttoarea i högst två våningar för huvudbyggnad. Utöver det får maximalt två uthus uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. Som villkor för bygglov ställs att en godkänd avloppslösning, som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå, finns på fastigheten. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska minimeras. Planernas genomförandetid sätts till 5 år för att det inte ska vara något hinder att ersätta dem med nya planer. Som plankarta gäller de gamla byggnads- och avstyckningsplanerna att gälla i tillämpliga delar.

Samrådet
Förslag till ändrade bestämmelser sändes ut på samråd under perioden 21 juni – 31 augusti 2012. Synpunkterna kommer att finnas redovisade i en särskild samrådsredogörelse. I sitt remissvar, som kom i slutet av oktober samma år, skriver Länsstyrelsen bland annat att de inte anser att en ändring av planbestämmelserna är lämplig då en kommunal utbyggnad av VA-systemet i yttre Brevik ligger alltför långt fram i tiden. Enligt yttrande har Länsstyrelsen för avsikt att pröva antagandebeslutet om kommunen antar det aktuella plan-

förslaget. Efter förhandlingar med Länsstyrelsen har en överenskommelse nåtts där Länsstyrelsen är beredd att acceptera en ändring av planbestämmelserna för Ällmora, dit kommunen kunnat visa att vi når med kommunalt VA inom samma tidsperiod som för inre Brevik (före 2030).



Planområdets avgränsning under samrådet.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det, med hänsyn taget till de synpunkter som inkom från remissinstanserna under samrådet, är möjligt att gå vidare med planläggningen av de fastigheter som ligger inom Ällmoraområdet och som visar sig lämpliga efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts. Planarbetet för övriga delar av yttre Brevik som ingick i planområdet bör avslutas.



Planområdets avgränsning under granskningsskedet.