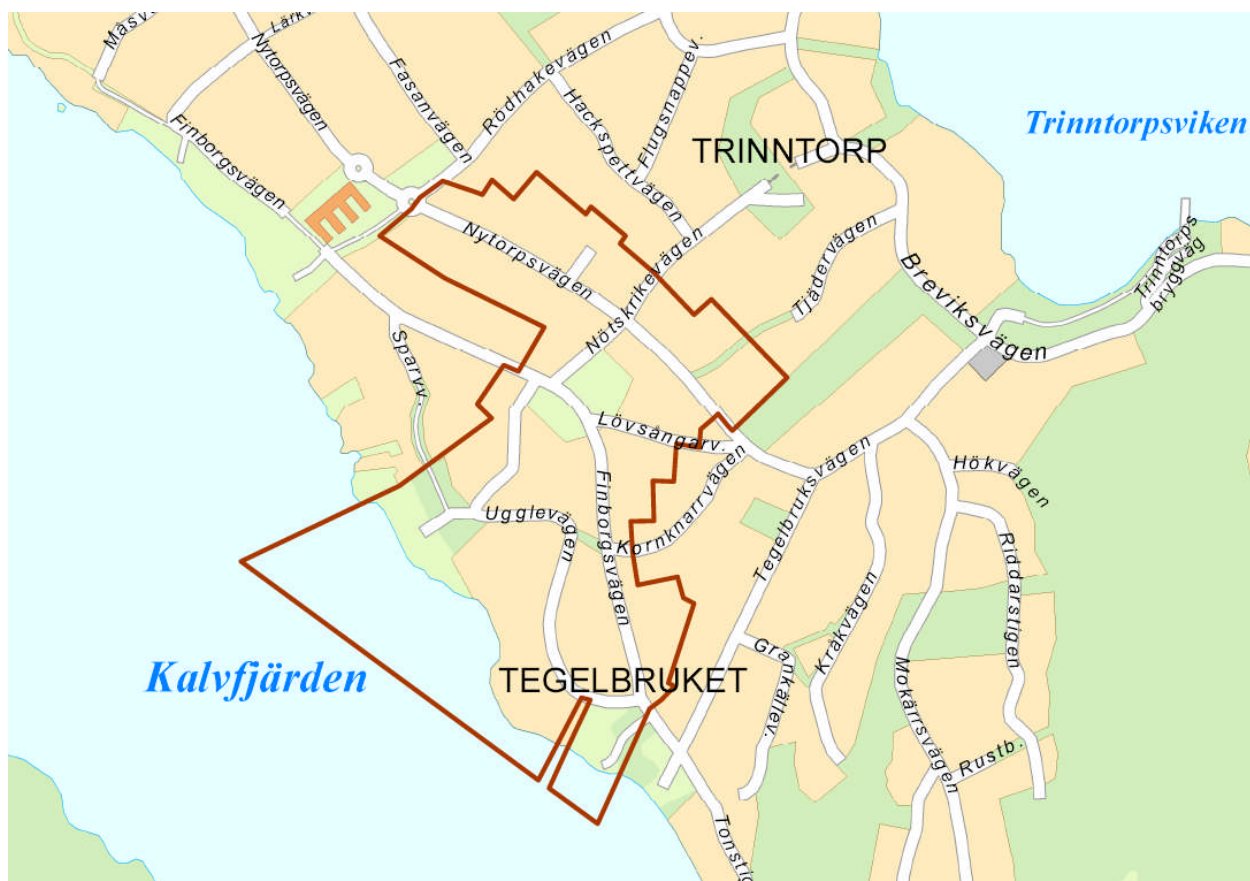


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Ugglevägen etapp 9, Brevik

För del av fastigheterna Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m fl.  
inom Tyresö kommun, Stockholms län



## HANDLINGAR

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, kartan är uppdelad på två A0:or. Höjdsystem är RH1900.
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).
- 

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Naturinventering och landskapsanalys, Topia
- Kulturhistorisk inventering och värdering, Stockholms läns-museum
- Trafikbulerutredning, ÅF-Ingemanssons
- Geoteknisk förundersökning, Sweco
- Detaljerad stabilitetsutredning, Bjerking
- Undersökning av dagvattenledningar, Ragn-Sells
- Inmätning av strandlinje, Metria

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Ugglevägen etapp 9 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Planen innebär en möjlighet att uppföra en förskola/skola alternativt omsorgsboende. Den fördjupade översiktsplanen föreskriver att utvecklingen av området ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturvärden. Den karakteristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar.

### Bakgrund

Stora delar av Brevikshalvön styckades upp i fritidshusfastigheter på 1930-talet. Allt fler fastigheter bebos nu permanent med enskilda avlopp och brunnar och behov av större byggrätter. Behovet av ny planläggning har därför ökat. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 9. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Etapp 9 utökades i samband med att planarbetet påbörjades med ett femtontal fastigheter från etapp 11.

### Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2011-03-16 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Ugglevägen etapp 9, på östra Tyresö med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds den 5 april 2011 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanearbetet. Planen var ute på samråd 1 december 2011 – 12 februari

2012 och var på utställning 15 januari – 12 februari 2013.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan. Detaljplanen tas fram i enlighet med plan- och bygglagen (1987:10).

## PLANDATA

Markägoförhållanden	Fritidshusfastigheterna är privatägda.  Fastigheterna Trinntorp 1:1, Brevik 1:1, och 1:241 ägs av kommunen.
Lägesbestämning	Planområdet ligger i östra Tyresö på Brevikshalvön vid Kalvfjärden. Området omfattar hela Ugglevägen och delar av Nytorpsvägen, Nötskrikevägen, Finborgsvägen, Lövsångarvägen och Kornknarrsvägen. Områdets avgränsning är motiverat av dagvattnets avrinning och vilka fastigheter som kan ansluta spillvatten till de vägarna ovan.
Areal	Planområdet har en areal på 46 ha varav 4,3 ha är vattenområden.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Hela planområdet ingår i riksintresset för kust och skärgård. 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 denna detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området till åretruntboende.
Översiktsplan	Detaljplanens inriktning följer översiktsplanens intentioner med utbyggnaden av Östra Tyresö och den etappindelning som finns där. De fastigheter som där ingår i etapp 9 har dock justerats för att få lämpligare tekniska lösningar för avlopp och dagvatten. Det har lett till att en fastighet har flyttats till etapp 11 och ca 15 fastigheter har flyttats från etapp 11 till etapp 9.
Fördjupad översiktsplan, Föp	För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen. Till planen hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupande översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön (se vidare i gestaltungsprogrammet som finns på kommunens hemsida).
Strandskydd	I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark, men gäller i vattenområden.

## Gällande planer

För fastigheterna i planområdet gäller följande planer:

- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, väg-områden och natur/parkområden.
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1937, (plan 29)
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1939, (plan 35)
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1963, (plan 93)
- Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Sistnämnda plan reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.

Planerna finns att ta del av på kommunens hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) under Boende och miljö.

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrätsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär, fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

## Planprogram

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.

## Behov av miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Här följer en sammanfattande behovsbedömning:

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp förväntas medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.

- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på

grundvatten och på Kalvfjärdens vattenmiljö kommer att minska radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.

- Dagvatten från området kommer att kunna infiltreras i mark och befintligt dagvattenstråk med dammar och våtmarker kommer i stort fortsatt bestå, vilket är positivt.
- Vägarna kommer att breddas, vilket innebär ett visst intrång på privata fastigheter med bl a trädfällning som följd. En positiv följd av vägbreddningen är säkrare trafikförhållanden för alla trafikslag; gående, cyklist, bilister och trafikanter som åker kommunalt.
- I samband med att ny bostadsbebyggelse uppförs och vägarna breddas kommer markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning) medföra att stora ingrepp görs. För att minimera dessa ingrepp i naturmiljön och för att bevara områdets karaktär finns restriktioner i planen.
- Mängden trafik på Nytorpsvägen kommer att öka med ökad inflyttning i området. Trafikbullerutredningens prognos visar dock att inga befintliga bostäder ligger så till att bullerdämpande åtgärder behöver göras för att uppnå riktvärdena. Ny bebyggelse kan tillkomma i lägen utan trafikbuller.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då dessa områden bevaras i planen.

Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna ovan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och natur

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som rymmer både höjdryggar med utblickar över havet och djupare dalar med frodig vegetation. Den varierade topografin och jordmånen skapar stor variation i vegetationen. Området är mestadels lummigt, bevuxet med höga löv- och barrträd eller buskage med blandat löv som slån, hagtorn eller hassel. Den blandade vegetationen ger ett rikt fågelliv.

De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 m ö h. Dessa bergryggar och branter består delvis av berg i dagen med gles hållmarkstallskog. De lägre partierna innehåller mer lövskog med stora inslag av ek, hassel och andra ädellöv, men även grova tallar. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

De låga partierna i planområdet är starkt påverkade av den tidigare brytningen av lera som pågick från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Lertagen ligger som sänkor bredvid Ugglevägen, Finborgsvägen och Kornknarrsvägen. I kanterna av lertagen finns ofta stora partier av slån och ekar. Merparten av lertagsområdena är nu fritidshusfastigheter men ett par speciellt låga partier är ännu obebyggda och har partier med vass.

Planområdet avvattnas genom öppna diken. Ett större dagvattenstråk går i den lägsta punkten i lertagsbottnarna delvis öppet och delvis lagt i rör. Diket leder fram till en äldre damm vid Ugglevägen innan det går vidare ut i Kalvfjärden. Strandområdet längs med Kalvfjärden är övervägande flackt och lummigt med delvis nyligen uppgrundade vassbevuxna partier. I ett parti längs stranden finns en bergrygg som skjuter ut i vattnet med högre belägna tomter.

Se vidare Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010.

#### Rekreationsområden, natur

Inom området finns några större obebyggda naturmarksområden som ingår i fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen. Nedan följer en beskrivning:

I det norra området som ligger vid Kalvfjärden är två båtklubbar belägna. Detta område har begränsat värde för rekreation förutom på vägarna då det är snårigt och igenvuxet. Genom detta område leder en väg / gångstig som förbinder Ugglevägen med Sparvägen. Denna väg är skyltad som gång- och cykelväg i kommunens cykelkarta.

Mitt i området på ömse sidor om Finborgsvägen finns sänkor som är rester av gamla lertäkter. Dessa områden bedöms ha begränsat värde för rekreation då de är igenväxta och delvis fuktiga och vassbevuxna. Finborgsvägen är här belägen ca 2 meter över lertagens bottnar.

Mellan Ugglevägen och Finborgsvägen finns ett smalt släpp mellan de privata fastigheterna. Detta släpp är periodvis igenvuxet men värdefullt för gående som lättare kan gina genom området. Boende i området håller det öppet på eget initiativ.

Mellan Nytorpsvägen och Tjädervägen finns ett smalt släpp mellan de privata fastigheterna. Släppet är brant och det finns inga tydliga tecken på att det används som gångförbindelse.

Längst i söder finns ett större naturområde som gränsar till Kalvfjärden. Här är tre båtklubbar belägna och här finns också rester av Tegelbrukets byggnader. Området består delvis av öppen ängsmark och delvis av lövskog. Skogen är igenvuxen men har kvaliteter som körsbärsträd, bokar och lindar. Mot vattnet finns en del vass. Området är värdefullt för allmänhet och boende som använder det för promenader och för att komma ned till vattnet.

#### Tomtmark

De flesta tomter har karaktären av naturtomter. Vegetationen är då naturlig med träd och buskar. I det kuperade landskapet har sportstugorna oftast placerats på tomtens högsta punkt för att erhålla fina utblickar mot vattnet. Typiskt i dessa fall är att det finns terrasseringar och trappor fram till husen. Anlagda tomter med trädgårdskaraktär finns men är inte dominerande i området.

Se vidare "Stockholms läns museum rapport 2011:6 Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön, 2011" och "Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010"

#### Befintlig bebyggelse

Området består av 88 fritidshusfastigheter. Nio av dessa är obebyggda tomter. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. Bebyggelsen är uppförd i ett tidspann från 1930-talet när området avstyckades från Tyresö slotts egendom till år 2010. Torpet Finnborg (Brevik 1:76) är den ena av två kända byggnader som finns kvar från tiden före avstyckningarna på 1930-talet. Byggnaden är dock så ombyggd att knappast något återstår av det ursprungliga huset. Den andra är huvudbyggnaden på Brevik 1:238.

#### Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i fornminnesregistret för planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (988:950) om kulturminnen.

Efter Tegelbruket, som nu är nedlagt, finns grunder kvar. Dessa är inte registrerade i fornminnesregistret. De av kommunen kända grunderna är belägna inom fastigheten Brevik 1:1 på område som planläggas som naturmark. Tegelbruket hade också bryggor där teglet skeppades ut. På dessa platser finns idag bryggor för båtklubbar.





*Kartöverlägg: Häradskartan, 1901 har lagts över ortofoto från idag.*

*Ljusare gröna fälten är lertäkter.*

*Svarta streckade linjen är det f.d. järnvägsspåret som i sin södra del gick i Finborgsvägens sträckning.*

*Svart heldragen linje är äldre vägnät.*

*Fetare svarta streck är tegelbruksbyggnader.*

*Det blå området är dammen.*

**Kulturhistoriska miljöer, historik** I samband med planläggning har Stockholms läns museum inventerat, beskrivit och bedömt området. Rapporten finns att läsa i sin helhet på kommunens eller läns museets hemsida. Se rapport 2011:6 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön". Här nedan beskrivs rapporten i korthet.

Området har sedan stormaktstiden på 1600-talet tillhört Tyresö slott. Då förlades ett tegelbruk vid Kalvfjärden för att förse slottsbygget med tegel. Tillverkningen av tegel fortsatte sedan fram till 1913 då leran tog slut och verksamheten upphörde. För att transportera leran inom området anlades en järnväg. Delar av järnvägsbanken finns nu kvar i den södra delen av Finborgsvägen. Det finns inga byggnader kvar från Tegelbruksverksamheten, utan de spår som finns består av lertagsgroparna, en äldre damm och en del grunder efter byggnader belägna vid de södra delarna av Finborgsvägen och Tegelbruksvägen.

En ny era i områdets historia inleds med att Tyresö slotts ägare markis Claes Lagergrens dör 1930. Arvingarna lät då stycka upp stora delar av Brevikshalvön i tomter som såldes

till sommarstugebyggare. Fastighetsindelningen från denna uppstyckning är i stort den som kvarstår. De flesta tomter har en storlek på ca 2500 – 4000 kvm. De flesta fritidshus bevarade från den första tiden är förhållandevis enkla och små sportstugor. Några exempel finns dock på större fritidshus som låtiits uppföras av mer bemärkta personer i samhället, se nedan.

Äldre vägar som fortfarande går i sin gamla sträckning är Finborgsvägen och Lövsångarvägen. Övriga vägar (Ugglevägen, Nytorpsvägen, Nötskrievägen och Kornknarrsvägen) har tillkommit och dragits fram i och med att området styckades upp 1932.

Karakteristiskt för områdets kulturhistoria är

- lertagens sänkor, dammen och de grunder som är rester från tegelbruket
- fastigheternas indelning och vägarnas dragning sedan 1930-talets avstyckningar
- stora tomter med gles bebyggelsestruktur
- att bebyggelsen ligger långt in på tomterna
- den relativt stora frånvaron av hårdgjord mark, lum-mighet
- terrasseringar på kuperade tomter

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och tomter

Fem bebyggda fastigheter har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själva och för att de vittnar om den historia som Tyresö och Brevikshalvön har gått igenom. En fullständig beskrivning med kulturhistorisk värdering finns i rapport 2011:6 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplane-läggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön".

Brevik 1:647, Lövsångarv. 7

Villan uppfördes av två kusiner till markis Lagergren. Arkitekter var Holger Blom och Jan Wahlman. Fastigheten bestod från början också av Brevik 1:160 och 1:161 som fortfarande är obebyggda.

Brevik 1:170, Lövsångarv. 5

Funktionalistisk sportstuga. Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.

Brevik 1:144, Finborgsv. 53  
Villa Tolvekarna

Uppförd av Svenskt Tenns grundare Estrid Ericsson och ritad av Josef Franck. Trädgårdsanläggning av trädgårdsarkitekterna Sven A Hermelin, Eric Lundberg och Emma Lundberg.

Brevik 1:145, Finborgsv. 55

Grindstuga ursprungligen tillhörande Villa Tolvekarna. Relativt nybyggt hus i äldre stil.

Brevik 1:256, Ugglevägen 8  
Villa Ekliden

Större fritidshus med tillhörande terrasserad trädgårdsanläggning. Takmålningar av Tyresö-konstnären Eric Stocklassa.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader och tomter	Ytterligare 6 fastigheter har pekats ut som kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader eller miljöer som är goda och välbevarade exempel från sin tid. Dessa är:
Brevik 1:456	Exempel på fritidshus i herrgårdsstil
Brevik 1:663	Villa uppförd av herrekipering Ströms ägare av arkitekt Sture Fröhlén. Villan är om- och tillbyggd.
Trinntorp 1:361	Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.
Brevik 1:90	Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.
Brevik 1:101	Fritidshus och garagebyggnad typisk för områdets sportstugebebyggelse.
Brevik 1:658	Gäststuga, förråd och lekstuga typiskt för områdets sportstugebebyggelse.
Vägar och trafik	<p>Inom området går huvudvägen Nytorpsvägen och lokalgatorna Finborgsvägen, Nötskrievägen, Lövsångarvägen, Ugglevägen och en kort bit av Kornknarrsvägen.</p> <p>Huvudvägen Nytorpsvägen har en bredd på ca 5 meter. Antalet fordon ett vardagsdygn är 1536 varav andelen tung trafik är 9 %. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.</p> <p>Övriga vägar inom området varierar mellan ca 3 – 4,5 meters bredd. Alla vägar saknar gångbana, cykelbana och belysning. Det finns inga signalkorsningar eller övergångsställen inom området.</p>
Trafikbuller	<p>Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop.1996/97:53). Dessa riktvärden är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus</li> <li>• Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid</li> </ul> <p>Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.</p> <p>Det finns inga riktvärden för ljudnivåer vid befintlig bebyggelse men Miljööverdomstolen slog fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A).</p> <p>En trafikbullerutredning har gjorts för planområdet som också tar också hänsyn till den ökning av trafiken som förväntas</p>

komma under de närmaste 15 åren på Brevikshalvön. Utredningen visar att inga befintliga bostäder är utsatta för buller vid fasad som överstiger 65dB(A).

#### Kollektivtrafik

Buss 805 trafikerar Nytorpsvägen. Den går i halvtimmestrafik mitt på dagen mellan Ällmora, Brevik och Gullmarsplan, Stockholm och passerar Tyresö centrum på vägen. Buss 815 går i rusningstrafik in till Gullmarsplan, Stockholm, utan att passera Tyresö centrum.

Busshållplatsen är belägen på Nytorpsvägen på ömse sidor om Nötskrikevägen.

#### Strand och vatten

Planområdet gränsar till Kalvfjärden som är en vik innanför den långsmala Brevikshalvön. Stranden består mestadels av flackare områden med grund botten. Med tiden har en uppgrundning skett vilket lett till att ny mark bildats utanför den äldre strandlinjen. De fastigheter som ligger vid Kalvfjärden som tidigare haft sin fastighetsgräns i vattenområdet eller med vattenkontakt har idag i flera fall en fastighetsgräns som går på land.

Vattenområdet utanför de enskilda fritidshusfastigheterna tillhör den kommunala fastigheten Brevik 1:1. Kommunen har i samband med planläggningen låtit Metria mäta in strandlinjen. Det är denna nya strandlinje som i planen utgör gränsen mellan kvartersmark för bostäder och kvartersmark för vattenområde.

#### Båtklubbar

Det finns fem båtklubbar inom området. Dessa arrenderar mark i anslutning till vattnet av kommunen. Två är belägna på den kommunala naturmarken längst norrut i området och tre är belägna på den kommunala naturmarken längst söderut i området.

#### Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt in igen 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land.

Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten. Inom strandskyddat område får inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet. I vissa fall kan dispens ges för att uppföra enskilda anläggningar, samtidigt som strandskyddet ligger kvar.

#### Risk för översvämningar

Delar av strandområdet ligger under 2,5-meterskurvan. Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i dessa områden då de på sikt kan komma att bli utsatta för översvämningar till följd av klimatförändringar.

- Geotekniska förhållanden, ras och skred Under planläggning ska kommunen avgöra vad som är lämplig markanvändning och försäkra sig om att ingen markanvändning kommer till stånd som kan vara till skada för människors hälsa och säkerhet. Planområdet är i den kommuntäckande inventeringen KRÖS 2008 (klimat, översvämning, ras och skred) utpekade som ett område där översiktlig kartering bör göras. Med anledning av det har kommunen låtit göra en detaljerad stabilitetsutredning. Rapporten i sin helhet är bifogad planhandlingarna.
- Ras Rapporten visar att vissa fastigheter har branta bergspartier där sprickbildningen i berget kan leda till att block rasar ned som kan skada människor eller byggnader. Se vidare under rubrik "Planförslag, geotekniska förhållanden".
- Skred och stabilitet Delar av planområdet har instabil mark med lösa leror. Försiktighetsåtgärder ska vidtas i dessa områden inför och under byggnation. Se vidare nedan under rubrik "Planförslag, geotekniska förhållanden".
- Antaganden om att ett förändrat klimat kommer att leda till höjda havsvattennivåer och ökade nederbördsmängder diskuteras. I den fysiska planeringen ska kommunen ta höjd för kommande klimatförändringar. Dock uppstår det problem när normer, variabler och modeller som är underlag för geotekniska stabilitetsberäkningar ännu inte anpassats till de klimatförändringar som antas komma under de närmaste 100 åren. I föreliggande fall kan inte den geotekniska expertisen räkna på den "hydrogeologiska" risk som föreligger eftersom dimensionerande värden (ex. grundvattennivåer, flöden mm) i ett förändrat klimat inte finns att tillgå vid planläggningens tidpunkt. Den bedömning som görs är att utifrån erfarenhet ta höjd för de klimatförändringar som antas komma.
- Brevik 1:120 Den detaljerade stabilitetsutredningen visar att försiktighetsprincipen ska tillämpas på fastighet Brevik 1:120. Fastigheten har bedömts vara olämplig för bostadsbebyggelse med den större byggrätt som planen medger. Fastigheten ingår därför inte i planområdet.
- Dagvatten Området består av relativt stora områden med mark som inte är hårdgjord. Det finns därför goda möjligheter att låta dagvattnen från tak och andra hårdgjorda ytor infiltrera i mark inom den egna fastigheten.
- Ett dagvattenstråk sträcker sig från Nytorpsvägen, i lertagens lågpunkt, ut mot Kalvfjärden. Dagvattnet passerar rakt över privata tomter och är delvis förlagt i rör och delvis i ett öppet dike. Diket mynnar ut i en damm nära Ugglevägen. Området vid dammen är flackt vilket gör att dammen årligen översvämmas. Dammen är en äldre anläggning som kan ha varit

en branddamm för Tegelbruksverksamheten. Nu innehåller den näckrosor och kaveldun och är ett uppskattat inslag i området. Dammen ingår i det område som utpekats som kulturhistorisk värdefullt i den kulturhistoriska inventeringen.

#### Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning ska göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

## PLANFÖRSLAG / FÖRÄNDRINGAR

#### Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Detaljplanen innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Fastigheterna inom området får större byggrätter och ges möjlighet att ha en mindre verksamhet jämte bostaden. Syftet är att förenkla för de som önskar ha kontor, ateljé eller liknande i sin bostad. Kommunalt vatten och avlopp dras in i området och vägar ges en högre standard med belysning och i vissa fall gång- och cykelbana.

Planen innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av detaljplanen.

#### Utnyttjandegrad – befintliga stora hus som avviker från denna plan

I de fall fastigheten sedan tidigare lovligt är bebyggd med byggnader som överstiger byggrätten i denna detaljplan är det möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle rivras eller förstöras av våda. Byggnaderna ska uppföras i samma form och storlek. Detta tydliggörs på plankartan som en generell bestämmelse för hela planområdet.

#### Tomtstorlekar, avstyckningar

Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet.

Enligt kommunens riktlinjer för Ugglevägen etapp 9 ska en fastighet vara minst 6000 kvm för att styckas. Tomtens topografi kan göra att en tomt bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Den minsta tomtstorlek som tillåts vid styckning är dock 2700 kvm. Tomten ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter, beroende på terräng och befintlig bebyggelse.

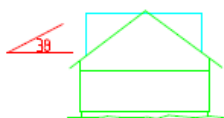
Planen innehåller sju stycken nya fastigheter. Fem stycken av dem tillkommer genom avstyckning från privata fastigheter. Två tillkommer genom avstyckning från kommunens fastighet Brevik 1:1. Se bestämmelsen  $\Theta_2$ .

Ny bebyggelse, byggrätter bostäder

Planen innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar, se bestämmelsen  $\Theta_1$ .

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningstomt ska bebyggas ska ett hus av suterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

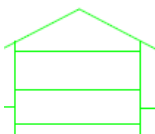


#### En våning med inredningsbar vind

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Suterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader.

Högsta nockhöjd får vara högst 7,5 meter.

Vindskupor får inte tillkomma i sådan grad att byggnaden kan bedömas som en tvåvåningsbyggnad. En riktlinje är att vindskupans längd överskrida 1,6 m.

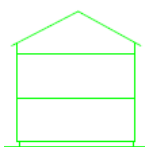


#### En våning samt en suterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål.

Högsta nockhöjd får vara 8,0 meter.

Definitionsmässigt är detta en byggnad i två våningar där den ena sidan ska vara motfylld för att det ska räknas som en suterrängvåning. Denna hustyp förordas på sluttningstomter. Markarbeten som fyllning och schaktning för att åstadkomma en sluttningstomt är inte tillåten.



#### Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Suterrängvåning får inte anordnas.

Högsta nockhöjd får vara 9,5 meter.

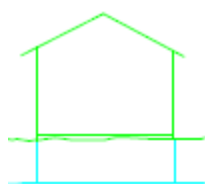
Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden.

Komplementbyggnader som t ex uthus, garage ingår i bestämmelsen  $\Theta_1$  men också i  $\Theta_4$ .

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Varje byggnad får max vara 40 kvm.

Komplementbyggnader får uppföras 1,5 meter från tomtgräns.

**Fastighet som är 3000 kvm eller större:**

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 60 kvm byggnadsarea uppförs måste uppföras som carport.

**Fastighet mindre än 3000 kvm:**

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm. Allt utöver 40 kvm byggnadsarea uppförs måste uppföras som carport.

Med carport menas ett garage med minst två helt öppna väggar. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader som solida byggnader med fyra väggar och tak inte ska kunna uppta mer än 60 kvm på stora tomter och 40 kvm på mindre tomter.

Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå.

Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas.

**Ändrad lovplikt**

Ett mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

**Seniorboende + 55**

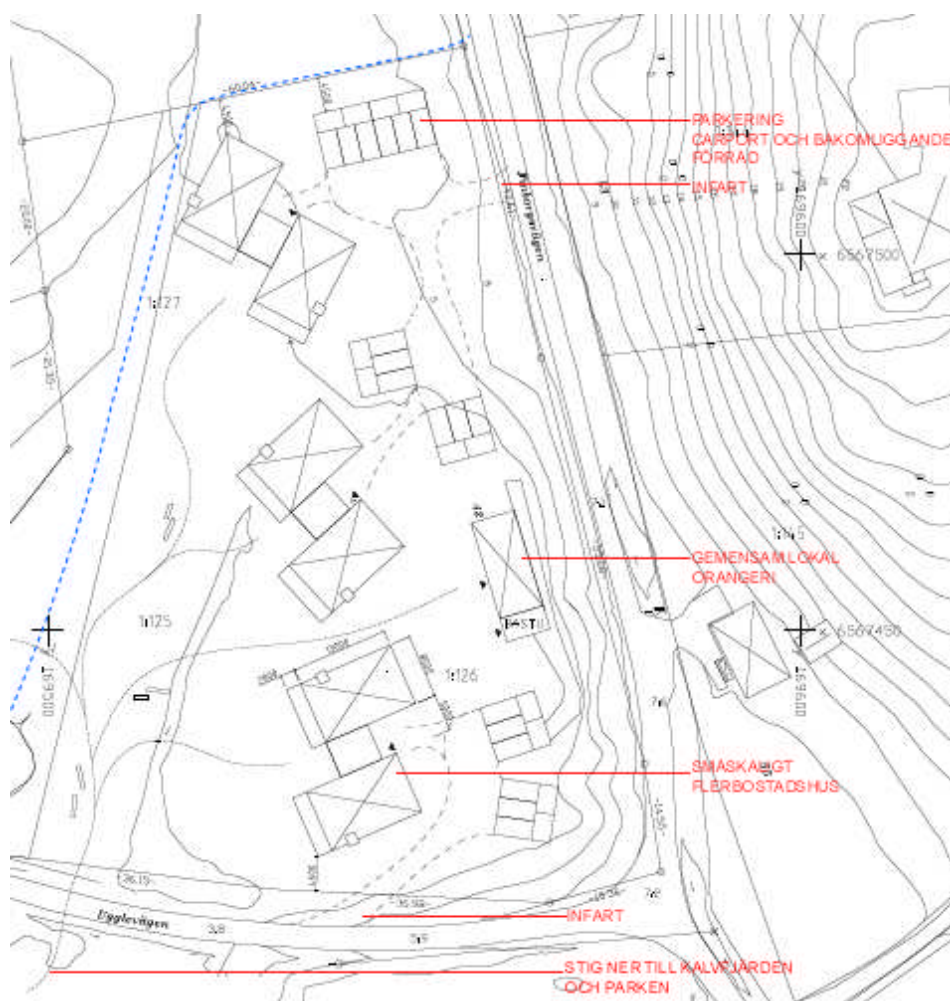
På fastigheterna Brevik 1:125, 1:126 och 1:127 blir det möjligt att uppföra lägenheter i mindre flerbostadshus för äldre. Förslaget innebär att fyra lägenheter vardera inryms i tre bostadshus. Lägenheterna är i ett våningsplan om totalt 90 kvm boarea. I varje bostadshus finns ett uppvärmt entrérum med trapp och utrymme förberett för att installera hiss. Till bostäderna finns gemensamhetslokal och bastu.

Byggnadsarean för huvudbyggnader i högst två våningar är 855 kvm. Varje huvudbyggnad får högst uppta 430 kvm. Syftet med denna bestämmelse är att undvika att alla bostäder ligger i samma byggnad, liksom i ett radhus.

Taknockshöjd och takvinkel för denna bebyggelse är samma som i planen i övrigt.

Byggnadsarean för komplementbyggnader som gemensamhetslokal, carports, förråd och bastu mm i högst en våning är 490 kvm. Komplementbyggnader får placeras som närmast 1,5 m från fastighetsgränsen.





Förslag på seniorboende + 55 vid Ugglevägen / Finborgsvägen

Friliggande villor med mindre byggrätt

På fastigheten Brevik 1:258 där en ny fastighet kan bildas är byggrätten anpassad efter tomtens topografi. Bostad, friliggande villa om högst 120 kvm byggnadsarea, e<sub>5</sub>. Komplementbyggnader om högst 40 kvm får uppföras.

Placering och utformning

Omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med hänsyn till Tyresös skärgårdsnatur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, ekbackar och lummighet försvinner.

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa plattåer för gräsmattor. Schaktning eller fyllning för att tillskapa en sluttningstomt för ett suterränghus är inte heller tillåtet.

Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt

som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden

Se bestämmelsen  $p_1$  på plankartan.

Denna bestämmelse finns inte på fastigheter som är belägna i områden som tidigare varit lertag.

Skola, förskola,  
omsorgsboende

I planområdets mitt på den norra av de kommunalt ägda lertagen reserveras mark för en förskola/skola alternativt ett omsorgsboende,  $S_1D(U_1)$ . Idag finns närmaste skola och förskola vid Breviks skola ca 600 m norrut. På tomten finns det möjlighet att uppföra en förskola om max 4 avdelningar vilket innebär ca 72 barn. En förskola med 4 avdelningar upptar normalt ca 950 kvm. Beroende på behov kan även ett omsorgsboende uppföras på tomten. Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Se bestämmelsen  $e_9$ .

Under utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp i området kommer marken att kunna användas för upplag och masshantering ( $U_1$ ). Detta får ske under en period på som längst 10 år.



Förslag på förskola i 4 avdelningar

Bostäder med handel	<p>Idag saknas möjlighet till service i området i form av kiosk eller mindre butik. Vid Finborgsvägen mitt emot den föreslagna förskolan/omsorgsboendet kan bostäder i kombination med handelsändamål uppföras. Fastigheten är idag kommunalt ägd och är en del av de äldre lertäkterna. Planen innebär att två fastigheter avstyckas från Brevik 1:1. Dessa två fastigheter får byggrätten <b>e<sub>1</sub></b> samt <b>e<sub>7</sub></b>. Byggrätten blir lika stor som för övriga bostäder i planen med tillägget att högst hälften av bruttoarean får inredas och användas för handelsändamål.</p> <p>Under utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp i området kommer marken att kunna användas för upplag och masshantering (<b>U<sub>1</sub></b>). Detta får ske under en period på som längst 10 år.</p>
Landskapsbild och bebyggelsemönster	<p>För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som reglerar tillkommande bebyggelse.</p> <p>Närmast vägen kommer först en zon på 6 meter prickad mark där byggnader inte är tillåtna för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark. Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan <b>förgårdsmark</b> bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten.</p>
Värdefull natur	<p>Områden eller enstaka objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen <b>n<sub>1</sub></b>. Det kan vara grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Det kan också vara markområden som kontinuerligt sköts och hävdats så att de fått en ängs- lund eller parkkaraktär. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar.</p> <p>Marklov krävs för fällning av träd med en stamomfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marklov krävs också för toppkapning av träd eller beskärning av grenar grövre än 0,5 m i diameter.</p>
Natur som är viktig för landskapsbild, bebyggelsemönster och som har miljöskapande värden	<p>Planen innehåller också områden vars vegetation är viktig för upplevelsen av området. Områdena skyddas i planen genom bestämmelsen <b>n<sub>2</sub></b>. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte hårdgöras och markhöjden inte ändras. Marklov krävs för att fälla träd med stamomkrets som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marklov krävs för toppkapning av träd eller beskärning av grenar grövre än 0,5 m i</p>

diameter. Infartsväg som är hårdgjord får anläggas genom områdena.

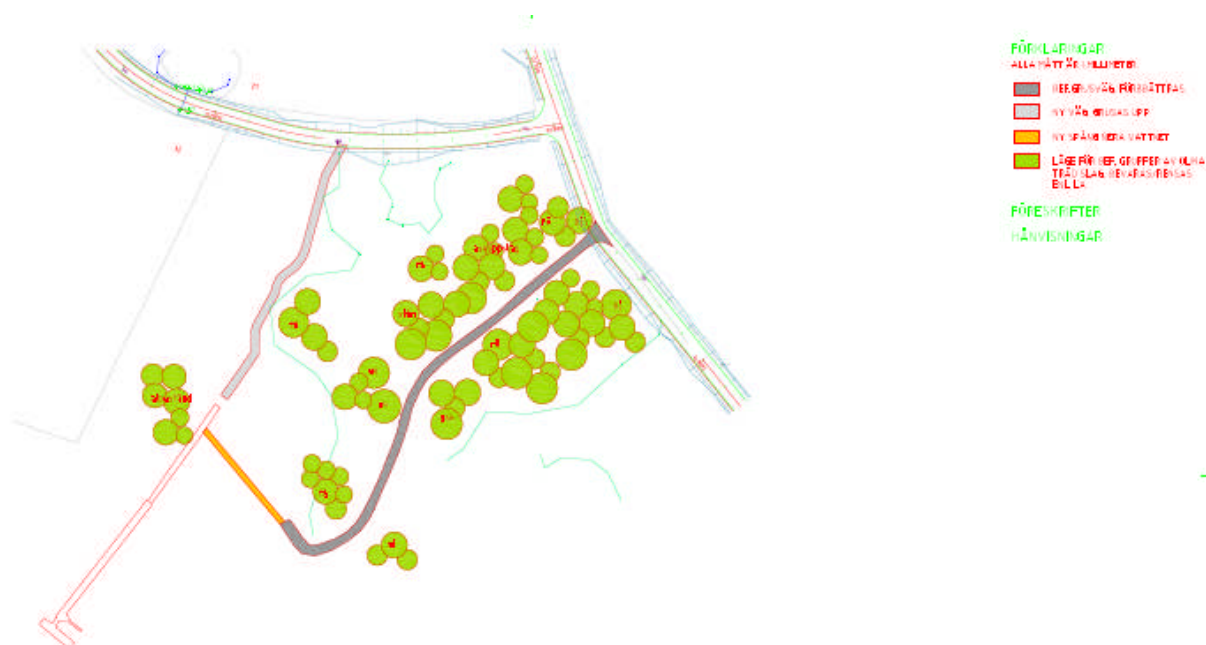
## Rekreation, park och natur

Det kommunalt ägda grönområdet i norr vid Kalvfjärden planläggs som natur, **NATUR** och som kvartersmark för småbåtshamn, **V**. Genom området löper en väg ned till bryggorna och en väg mot Sparvvägen. Denna väg är en del av ett alternativt cykelstråk med mindre biltrafik som går hela vägen från Tyresö slott ut på Brevikshalvön utefter Kalvfjärden.

Det södra kommunalt ägda grönområdet vid Kalvfjärden planläggs som park, **PARK** och som kvartersmark för småbåtshamn, **V**. Området är en tillgång i området och förslås därför göras mer tillgängligt. Det finns möjlighet att förbättra befintlig stig genom att grusa upp den och på delar nära vattnet anlägga en spång. Genom att försiktigt röja i området kan befintliga träd komma till sin rätt.

Släppet som förbinder Ugglevägen och Kornknarrsvägen planläggs som park, **PARK**. Kommunen kan då årligen röja fram stigen och göra en liten bro över diket så att det blir möjligt att använda stigen som en genväg.

Släppet mellan Nytorpsvägen och Tjäderstigen planläggs som natur, **NATUR**.



## Förslag på parkområde söder om Ugglevägen

### Strand och vatten

I strandlinjen utefter Kalvfjärden redovisar planförslaget den strandlinje som Metria har mätt in i samband med planläggningen. Planen innebär att enskilda fastigheterna utökas mot

planområdets gräns i Kalvfjärden så att fastigheten kommer att innehålla både land och vattenområden. Fastighetsreglering (tillköp) kan ske i samband med att planen vinner laga kraft. Se genomförandebeskrivningen avsnitt "Fastighetsbildning, tillköp".

#### Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor, **WV**, på plankartan. Dessa områden är tilltagna så markanvändningen ska kunna fortgå men inte utökas. Antalet båtplatser regleras i arrendavtal. Markområden som båtklubbarna arrenderar planläggs som kvartersmark småbåtshamn. Marken där ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av eller hägnas in. Dessa områden är prickade i detaljplanen, dvs marken får inte bebyggas. Se bestämmelsen **V** på plankartan.

#### Strandskydd som upphävs

För att upphäva strandskyddet i detaljplan krävs särskilda skäl. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på följande områden:

- 1) På privata bostadsfastigheter på land (**B**). Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid.
- 2) På båtklubbarnas markområden som planläggs som kvartersmark, **V**. Här är marken ianspråktagen sedan länge av grusytor och fundament till bryggor. Marken används också när båtarna läggs i och tas upp.
- 3) På båtklubbarnas vattenområden, **WV**. Vattnet är nyttjas redan sedan lång tid av båtklubbarna som arrenderar området av kommunen.
- 4) På allmän platsmark för **lokalgata** samt på mark för teknisk anläggning, **E**.

Strandskydd som ligger kvar - dispens	<p>Strandskyddet föreslås ligga kvar på öppet vattenområde, <b>W</b>, på privata bostadsfastigheters vattenområde, <b>WB</b>, samt på allmän platsmark park och natur.</p> <p>Byggnader (även friggebod), anläggningar och åtgärder i områden där strandskydd råder är förbjudet enligt miljöbalken MB. Byggnader och anläggningar mm kan tillåtas efter dispens. För att ge dispens från strandskyddet krävs dels att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13 och dels att det finns särskilda skäl. De särskilda skäl som kan anges är uppräknade i MB kap 7 § 18.</p> <p>Dispens från strandskydd söks hos kommunens bygglovsenhet.</p>
Vattenverksamhet, Miljöbalken kap 11	<p>Markarbeten, anläggningar och byggnader i vattenområden kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet. Som vattenområde räknas område som står under vatten vid högsta högvatten. Se miljöbalken kap. 11.</p>
Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter - skyddsbestämmelser	<p>Bedömningen "kulturhistoriskt värdefull" innebär att byggnaden och/eller tomten har ett särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnader och tomter ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Byggnader skyddas i planen både exteriört och interiört i enlighet med PBL kap 3 § 12. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Eventuell ändring och tillbyggnad ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. För en fullständig beskrivning se "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11" Stockholms länsmuseum. Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet:</p>
Brevik 1:144 och del av 1:145 Villa Tolvekarna	<p>Byggnaden på Brevik 1:144 och tomten på 1:144 och 1:145 skyddas i plan med bestämmelsen Q<sub>1</sub> respektive Q<sub>2</sub>. Det innebär att byggnaden eller tomtanläggningar som terrasser, murar, trappor och portik inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadens form och detaljutformning: Fasad- och takmaterial, fönster och dörrar, färgsättning. Fast inredning som öppen spis, fasta möbler mm och invändig planlösning får inte ändras eller tas bort. Området ska skötas så att trädgårdsanläggningen bibehålls. Tomtens ek- och hasselbacke skyddas genom bestämmelsen N<sub>1</sub>. På ett område på tomten finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader, E<sub>4</sub>, med en utformning som är anpassad efter befintlig bebyggelse, F<sub>1</sub>. Ingen ytterligare byggrätt ges.</p>

Kulturhistoriskt intressanta fastigheter – varsamhetsbestämmelser

Byggnader som är kulturhistoriskt intressanta och viktiga för miljön ska underhållas så att de bevaras för framtiden samtidigt som planen syftar till att göra det möjligt att bo permanent i området. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter byggnadernas ursprungliga stil och utformning.

**Större kulturhistoriskt intressanta byggnader** som idag fungerar som permanentbostäder ska underhållas så att de bevaras och förses därför med varsamhetsbestämmelser  $K_1$ . Underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet

**Mindre (fritidshus, sportstugor) kulturhistoriskt intressanta byggnader** förses med varsamhetsbestämmelser  $K_2$ . Underhåll, om- eller tillbyggnad av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet. Byggnaderna får flyttas inom fastigheten, byggas till eller byggas samman med ny byggnad,  $E_3$  Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader ( $E_1$ ) får befintlig byggnad finnas kvar. Ny tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelse så att det kulturhistoriska värdet beaktas,  $f_1$ . För en fullständig beskrivning av vilka byggnader och tomtanläggningar som avses med k-bestämmelsen hänvisas till "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11" Stockholms länsmuseum.

Bonusbyggrätten innebär alltså att den totala byggrätten för fastigheten dels består av en ny villa och dels en bevarad befintlig byggnad. Detta görs som ett incitament att bevara ett mindre fritidshus som bedömts ha ett kulturhistoriskt intresse.

Om den k-märkta befintliga byggnaden rivs eller förstörs av våda får den inte byggas upp igen. (Undantag från denna regel beskrivs på sidan 14 stycket "Utnyttjandegrad – befintliga stora hus som avviker från denna plan")

Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet:

Brevik 1:101

Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga och garage förses med varsamhetsbestämmelse  $K_2$ . I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $E_1$  i kombination med  $E_3$ , bonusbyggrätt.

Brevik 1:1647  
Lövsångarvägen 7

Byggnaden och tomten skyddas i plan med bestämmelsen  $K_1$ . Det innebär att byggnaden ska underhållas varsamt med hänsyn till de kulturhistoriska värdena. Tomtens ekbacke skyddas genom bestämmelsen  $n_1$ . Nyttillkommande bebyggelse ska ges en utformning som är

anpassad efter befintlig bebyggelse,  $f_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.

Brevik 1:238

Fastigheten förses varsamhetsbestämmelse  $k_1$  som avser den befintliga huvudbyggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.

Brevik 1:256  
Villa Ekliden

Fastigheten förses med varsamhetsbestämmelsen  $k_1$  som avser befintlig byggnader och en del av tomten. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt. Tomtens ek- och hasselbacke skyddas genom bestämmelsen  $n_1$ . Fastigheten är tillräckligt stor för att kunna styckas och bedöms också som lämplig. En föreslagen ny fastighetsindelning är illustrerad på plankartan. Lämpligen ingår hela området med skyddsbestämmelse  $k_1$  i en fastighet utan delning. Den avstyckade delen föreslås få byggrätt likvärdig med övriga området,  $e_1$ . Befintlig infart ska fortsatt användas av stamfastigheten och ligga kvar i samma läge, eftersom den utgör en viktig del av tomtens karaktär.

Brevik 1:455

Hela fastigheten förses med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen  $k_1$  innebär att underhåll ska utföras med anpassning till byggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.

Brevik 1:170

Fastigheten har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den föregående inventeringen. Befintlig byggnads skick har dock föranlett att ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse har satts på byggnaden. Fastigheten har därmed en byggrätt lika som en vanlig fastighet i området.

Brevik 1:663

Fastigheten förses varsamhetsbestämmelse  $k_1$  som avser den befintliga huvudbyggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.

Trinntorp 1:361

Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga förses med varsamhetsbestämmelse  $k_2$ . I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ , i kombination med  $e_3$ .

Brevik 1:90

Fastigheten har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den föregående inventeringen. Tomten innehåller dessutom en stor del skyddsvärd natur. Beroende på svårigheter utnyttja tomten på ett ändamålsenligt sätt har ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse satts på fastigheten. Fastigheten har



därmed en byggrätt lika som en vanlig fastighet i området.

#### Brevik 1:658

Den mindre stugan, lekstugan och förrådsbyggnaden är försedda med varsamhetsbestämmelse **k<sub>1</sub>**. Varsamhetsbestämmelsen innebär att underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till ursprungligt material och utformning. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i området, **e<sub>1</sub>** i kombination med **e<sub>3</sub>**.

#### Geotekniska förhållanden

Den geotekniska detaljerade stabilitetsundersökning som gjorts i samband med planarbetet visar att delar av området består av lösa leror, lutande ytor och rinnande vatten. Sammanlagt 14 privata fastigheter inom planen är berörda av dessa restriktioner. Dessa områden kan bebyggas men endast med vissa restriktioner. De restriktioner och begränsningar är:

Källarförbud bestämmelsen, **b<sub>3</sub>**.

Bristfällig markstabilitet: Grundläggning, markförstärkning och markarbetet ska föregås av en kompletterande geoteknisk projektering, bestämmelsen, **b<sub>4</sub>**.

Föreskriven markhöjd inom ett visst intervall. (+4,0 - + 5,0 RH00) föreslås på de lågt belägna tomterna Brevik 1:124, 1:125, 1:126, 1:127, 1:128. Detta omfattar också delar av 1:122 och 1:123. Syftet är att nyttillkommen bebyggelse ska komma på en något högre nivå vilket är fördelaktigt ur fukt-synpunkt och att undvika att fastigheterna fylls upp till olika nivåer, vilket blir negativt ur landskapsbildssynpunkt. Höjden + 5,0 ansluter väl till de högre nivåerna mot Ugglevägen och Finborgsvägen.

Översvämningsrisk och risk för höga vattenstånd - lägsta nivå för grundläggning

Fastigheter längs med Kalvfjärden ligger så att delar kan bli översvämmade vid högt vattenstånd. All mark belägen under +2,5 m RH00 är kryssmarkerad i planen. Inom detta kryssmarkerade område får endast komplementbyggnader byggas. Samtliga berörda fastigheter har högre belägen mark där huvudbyggnaden kan placeras.

Inom hela kommunen gäller en generell riktlinje att bebyggelse ska placeras med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten som för närvarande ligger på +0,8 m enligt RH00. Lägsta nivå på grundläggningen ska vara minst 1,7 m över högsta högvatten, dvs. på +2,5 m. RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använde fram till februari 2013 vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

Risk för bergras och nedfallande block

På följande fastigheter finns risk för nedfallande stenar och block: Trinntorp 1:339, Brevik 1:184 – 1:188.

Fastigheterna omfattas därför av följande restriktion: Bostäder, huvudbyggnader och gästbostäder, ska utformas på ett säkert sätt vad gäller risken för stenras och blocknedfall, bestämmelsen, **b5**.

Radon

Marken bedöms ha låg risk för radon. För flerbostadshus och förskola/omsorgsboende gäller att radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningsresultatet ska rapporteras till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Fastigheterna ligger nära till dagis, skolor och rekreation.

Vägar, gång och cykeltrafik

Inom området går huvudgatan Nytorpsvägen och lokalgatorna Finborgsvägen, Nötskrikevägen, Lövsångarvägen, Ugglevägen och en kort bit av Kornknarrsvägen.

Huvudgatan Nytorpsvägen föreslås få en körbana på 6,5 meter samt längs den södra sidan en kombinerad gång- och cykelbana om 2,3 m. Väderskydd för busshållplats får uppföras på huvudgatan.

Lokalgatan Nötskrikevägen föreslås få en körbana på 4,5 meter och längs östra sidan en gångbana om 1,5 m.

Lokalgatan Finborgsvägen föreslås få en körbana på 4,5 m

utan gångbana.

Lövsångarvägen, Ugglevägen och Kornknarrsvägen föreslås få körbana på 4,0 m utan gångbana.

Nytorpsvägen föreslås få utfartsförbud dels vid korsningen med Nötskriekvägen där det finns busshållplats och dels längst norrut i backen närmast skolan. Utfartsförbudet i backen motiveras av att vägen ligger avsevärt högre än intilliggande tomter och det backiga läget gör att det är svårt att ordna säkra infarter med sikt.

Längs med vägarna finns ibland zoner med bestämmelsen Z, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark.

#### Huvudmannaskap

Allmän platsmark (gator, park och natur) föreslås få kommunalt huvudmannaskap i samband med att planen vinner laga kraft.

#### Parkering, utfart, angöring

Ingen gatuparkering föreslås vara tillåten i området. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Varaktigt uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö.

#### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Under samrådet kommer det förtydligas vilka rättigheter som behöver säkerställas för vissa fastigheter i form av gemensamhetsanläggningar och servitut, t ex infart, ledningar och plats för avfallskärl. Se bestämmelsen Y eller G på plankartan.

#### Kollektivtrafik

För att skapa säkrare förhållanden för kollektivtrafiksresenärer och gående i området föreslås att hastighetsdämpande åtgärder med ett övergångsställe ordnas i anslutning till busshållplatsen vid Nötskriekvägen.

Omedelbart norr om korsningen och söder om själva busshållplatsen anläggs en lång upphöjning som kommer ha en mittrefug. Mitt på upphöjningen kommer ett övergångsställe finnas. Den långa upphöjningen är tänkt att dels fungera hastighetsdämpande och dels förhindra omkörning av bussen när den står på busshållplatsen. Refugen i mitten gör det möjligt att som gående stanna på ett säkert sätt och se sig för när halva vägbanan är passerad. Åtgärden utförs i enlighet med SL:s rekommendationer i "RIBUSS".

Gatubelysning	Belysning längs med vägarna sätts upp i samband med ombyggnaden. För att få ett enhetligt intryck på Brevikshalvön kommer samma armaturer som i tidigare etapper användas.
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.
Gestaltningssprogram	Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningssprogram fram för hela östra Tyresö. Det finns att läsa på kommunens hemsida. Utbyggnaden av området föreslås följa gestaltningssprogrammet och de principer som tillämpats i de redan utbyggda etapperna på Östra Tyresö: Västra Nytorpsvägen och Sparrvägens detaljplan.
Etableringsområden	Under utbyggnaden av vägarna kommer de kommunalt ägda områden vid Finborgsvägen att användas. Där kommer byggbodar och maskiner stå uppställda och material förvaras och hanteras. Dessa områden får en tillfällig markanvändning U under 10 år.
Inlösen av mark	Se genomförandebeskrivningen.
Vägtrafikbuller	Planen medger inga nya bostäder i det område som är utsatt för trafikbuller upp till 55 dB(A). Det område där trafikbullernivåer går upp mot 55 dB(A) längs med Nytorpsvägen kommer att vara kryssmark, dvs endast komplementbyggnader kan uppföras där. Inga åtgärder kommer att göras inom planen för att minska vägtrafikbullret mot befintliga bostäder. Riksdagens kvalitetsmål för buller mot nya och befintliga bostäder beräknas att inte överskridas.
Vatten och avlopp	Fastigheterna inom planen kommer att kunna ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området. Inom planområdet blir det möjligt att uppföra fyra pumpstationer för avloppsvatten, se E <sub>1</sub> .
Dagvatten	I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten. För fastigheter där möjligheter saknas att låta dagvattnet infiltreras kan det ledas till det kommunala dagvattennätet och anslutas dit. Generellt inom planområdet gäller att LOD kan tillämpas. Fastigheter där kommunen bedömer att LOD inte kan tillämpas har bestämmelsen b <sub>1</sub> på plankartan.  Ett dagvattenstråk går från Nytorpsvägen mot Kalvfjärden. Principen är att dagvattenstråket ska gå kvar i sitt ursprungliga läge och inte förläggas i rör i vägarna. I dagsläget går stråket delvis som ett öppet dike och delvis i rör av skiftande kvalitet tvärs över kommunala och privata fastigheter.

För att säkerställa funktionen på dagvattenstråket kommer området planläggas som ett u-området i planen. Området består av prickmark och kan inte bebyggas. Området kommer skötas av kommunen som säkerställer en god funktion. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

#### Värme och energi

Kommunen uppmanar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

#### EI

Elledningar är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall.

Den befintliga transformatorstationen i korsningen Finborgsvägen / Nötskrikevägen föreslås flyttas ca 100 meter sydöst till korsningen Finborgsvägen / Lövsångarvägen till förmån för den planerade förskolan/skolan. En ny transformatorstation kan uppföras mellan Ugglevägen 8 och 10, se **E<sub>2</sub>**.

#### Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl vid tomtgräns.

Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid Trinntorp korsningen Breviksvägen / Tegelbruksvägen.

Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.

### ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

#### Genomförandetid

För allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för teknisk anläggning (E), upplagsplats (U), u- och z-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark för flerbostadhus, seniorboende börjar genomförandetiden att gälla 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

#### Bygglov under utbyggnad av vägar och VA mm.

Samtliga fastigheter omfattas av en bestämmelse om förskjuten genomförandetid. Syftet med bestämmelsen är underlätta genomförandet av de allmänna anläggningarna. Bestämmel-

sen syftar dock inte till att hindra mindre tillbyggnader (exempelvis ett hygienrum eller motsvarande) eller en komplementbyggnad. Sådana bygglov kan medges som en mindre avvikelse från detaljplanen direkt när planen vunnit laga kraft. En förutsättning är att fastigheten har en godkänd va-anläggning och åtgärden inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet. Lov skall ges i enlighet med byggrätt i detaljplanen. I samtliga fall får bygglov med mindre avvikelse endast godkännas om det inte strider mot detaljplanens syfte.

Ändrad lovplikt gäller för växthus om högst 15 kvm byggnadsarea.

#### Strandskydd

Strandskyddet upphävs på land inom kvartersmark för bostäder, lokalgata om områden för teknisk anläggning. I vattnet inom vattenområde för småbåtshamn.

#### Medverkande tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare  
Jenny Linné – exploateringsingenjör  
Caroline Eriksson – projekteringsingenjör  
Regina Lindberg – projekteringsingenjör  
Thomas Lagerwall - dagvattenfrågor  
Göran Bardun – kommunekolog  
Björn Pettersson - bygglovshandläggare  
Börje Buss – kart- och mättningsingenjör

Sara Kopparberg  
Planchef

Sophia Norrman Winter  
Planarkitekt

## 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. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

### 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader. Samrådshandlingarna 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.

### 3. Utställning

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

### 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen. För planer med syftet att omvandla fritidshusområden till permanentområden vidtar arbetet med att bygga gator och dra vatten- och avloppsledningar.

---

#### **Begreppsförklaring**

**Fastighetsreglering** – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

**Plankarta** – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

**Planbeskrivning** – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

**Genomförandebeskrivning** - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

**Sakägare** – Ägare till fast egendom.

**Samrådsrets** – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.