

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande ändring av detaljplanebestämmelser för 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.

Planförslaget

Förslaget till ändring av planbestämmelserna innebär i huvudsak att byggrätten ökar till 105 kvm bruttoarea i maximalt två våningar. Utöver det får maximalt två uthus uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. Som villkor för bygglov ställs att en godkänd avlopps-anläggning ska anordnas på fastigheten. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska minimeras. Ändringen av detaljplanebestämmelserna uppförs med normalt planförfarande.

Samråd

För att få synpunkter från dem som berörs har förslaget varit ute på samråd mellan 21 juni och 31 augusti 2012.

Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under samrådstiden har 28 yttranden kommit in. Av dessa är 10 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 med mindre ändringar gällande stavning eller inledande text har förekommit. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, samt de tillkommande utredningar som har gjorts efter samrådet finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen. Bilagor till yttranden som bilder, illustrationer etc. redovisas inte i redogörelsen.

Till att börja med redovisas här nedan de ändringar som gjorts i planen efter samrådet.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter samrådet:

- Planområdets avgränsning har ändrats:
Det aktuella planområdet är mindre och omfattar nu endast Ällmora. Avgränsningen är gjord med hänsyn till de yttranden som inkommit 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.
- WSP har på kommunens begäran gjort en översiktlig utredning för att bedöma berg- och geotekniska risker inom Ällmoraområdet. Utredningen, med rekommendationer finns sammanfattad i en rapport daterad 2013-03-15 och att tillgå på samhällsbyggnads-förvaltningen.

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 (se planbeskrivning- och bestämmelser) där risker föreligger.

- Sweco har på kommunens begäran utrett möjligheterna till hantering av BDT-vatten (bad, dusch och tvätt). I rapporten, daterad 2013-03-15, bedöms det möjligt att hitta lämpliga lösningar för samtliga enskilda fastigheter i Ällmoraområdet. Sweco:s rapport har förankrats hos Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF som inte har något att anmärka. 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.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter, föreningar & företag		
1. Hyresgästföreningen Tyresö	2012-07-10	Synpunkt
2. Tyresö Naturskyddsförening	2012-07-10	Synpunkt
3. Södertörns brandförsvärsförbund	2012-07-30	Synpunkt
4. Telia Sonera/ Skanova	2012-07-31	Synpunkt
5. AB Storstockholms Lokaltrafik	2012-08-15	Synpunkt
6. SCI, Statens Geografiska Institut	2012-08-20	Synpunkt
7. Vår Frus Systraskap	2012-08-27	Synpunkt
8. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2012-08-31	Erinran
9. Vattenfall Eldistribution AB	2012-09-13	Synpunkt
10. Samrådsyttrande Länsstyrelsen	2012-10-30	Erinran

Privatpersoner & fastighetsägare		
11. Johan Lökk, Ällmora 1:13	2012-06-25	Synpunkt
12. TeliaSonera/ Net Fastigheter AB, Dyvik 1:21	2012-06-25	Synpunkt
13. Marianne Almström Ällmora 1:129	2012-07-06	Synpunkt
14. Karl och Karin Morian Brevik 1:462	2012-08-11	Synpunkt
15. Björn Mittag-Leffler, Brevik 1:385	2012-08-13	Synpunkt
16. Mats Haglund, Ällmora 1:14	2012-08-21	Synpunkt
17. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41	2012-08-23	Synpunkt
18. Magnus Lökk, Johan Lökk, Ällmora 1:13	2012-08-26	Synpunkt
19. Jan Olsson, Brevik 1:290	2012-08-29	Synpunkt
20. Bengt Eliasson, Brevik 1:293	2012-08-30	Synpunkt
21. Eva Sandgren, Brevik 1:461	2012-08-30	Synpunkt
22. Kerstin Köhler, Brevik 1:271	2012-08-30	Synpunkt
23. Mari Hegstedt, Dyvik 1:30	2012-08-30	Synpunkt
24. Kerstin och Hubertus Ruchatz, Brevik 1:394	2012-08-31	Synpunkt
25. Marianne Fåhraeus, Ällmora 1:43	2012-08-31	Synpunkt
26. Susanne, Marianne och Bo Fåhraeus, Ällmora 1:43	2012-08-31	Synpunkt
27. Tomas Widlund (Attersved), Ällmora 1:118	2012-08-31	Synpunkt
28. Karl-Ivar Henriksson, Brevik 1:646	2012-09-04	Synpunkt

Svar på yttrandena under samrådsskedet

Myndigheter och remissinstanser:

1. Hyresgästföreningen Tyresö

Hyresgästföreningen Tyresö har tagit del av utsända handlingar med förslag till revidering av planbestämmelser som möjliggör ökad byggrätt för fastigheter på Östra Tyresö.

Vi har granskat förslaget, och utifrån vår verksamhet har vi ingenting att invända mot planen.

Svar:

Kommunen noterar detta.

2. Tyresö Naturskyddsförening

Syftet med de ändrade bestämmelserna är att möjliggöra utökade byggrätter i yttre Brevik. Klövberget, vid södra Kalvfjärden, är planerat att bli naturreservat men har ändå tagits med i området där bestämmelserna ändras. Tidigare gällde här att inget fick byggas i vattnet utöver vad som redan gjorts (detaljplan 211, sid 4, § 2 mom.2) . Av för oss oklar anledning har detta ändrats tillbaka till 1950-talets lydelse så att bryggor och badhus blir tillåtna (bestämmelsen B3 i det nya förslaget).

Reservatsbildningen är inte färdig, och det är viktigt att inte föregripa det blivande skyddet av området genom byggande av bryggor, etc.

Nyligen ansökte Klövbergets båtklubb om att få göra en kraftig utbyggnad av den småskaliga bryggan som idag finns längs med stranden i områdets östra del (ansökan återtogs dock efter en tid).

Det finns inget rimligt skäl till varför bestämmelserna om byggande i vattnet vid Klövberget skulle behöva ändras i dagsläget, och de nu gällande restriktiva bestämmelserna bör behållas tills reservatsbildningen är färdig. Avgränsningen av området med ändrade bestämmelser bör därför göras om på så sätt att vattenområdet utanför Klövbergets strand inte längre ingår. (plankarta 54, betecknat med "V") Övrigt Den ändrade bestämmelsen B3 tillåter också bryggor och badhus i det V-markerade området vid Ällmora träsk. Även detta område bör tas bort ur förslaget.

Planbeskrivningen hänvisar till en "kartbilaga som visar planförslagets avgränsningar". Denna verkar dock inte finnas på kommunens webbplats, så vi är lite osäkra på vad som egentligen föreslås gälla. Kartillustrationen på planbeskrivningens första sida är inte tillräckligt detaljerad för att man skall kunna avgöra exakt var vattenområden ingår och inte. Det förefaller också som att kartillustrationen omfattar områden för vilka ingen plankarta finns (t.ex. vid änden av Ällmora träsk).

Enligt planbeskrivningen så finns inga kända fornlämningar i planområdet utöver en fyndplats för en yxa på fastigheten Ällmora 1:92. Men på Telegrafberget hittades för flera år sedan de första Tyresöbornas boplatser, från stenåldern. Vi föreslår att ni kontaktar arkeolog Mattias Petterson, som grävt ut dem, för att få korrekta uppgifter.

Svar:

Aktuellt planområde omfattar inte föreslagen reservatsbildning/ Klövberget.

Gällande fornlämningar på fastigheten Ällmora 1:92 så kommer planbestämmelserna fastställa att eventuella markingrepp på aktuell fastighet ska samrådas med Länsstyrelsen. Även WSP har i sin rapport daterad 2013-03-15 omnämnt aktuell fastighet, men att fyndplatsen inte är utmärkt på plats. Vid handläggningar om bygglov kommer att krävas aktuell nybyggnadskarta, som i förekommande fall visar registrerade fornlämningar. Nyregistrerade fornlämningar kan då också uppmärksammas inom ramen för den ordinarie bygglovsprocessen.

Planområdets gränsdragning ligger söder om förkastningsbranten vid Telegrafberget, d.v.s. planen omfattar inte Telegrafberget.

3. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning:

- Ingen erinran eller synpunkt

Synpunkter med anledning av risker:

- Ingen erinran eller synpunkt

Södertörns brandförsvarsförbund önskar bli kallat till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller den planerade bebyggelse som klassas som en BrO- eller BrI-byggnad och/eller uppfyller kraven för att lämna in skriftlig redogörelse för brandskyddet enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Svar:

Synpunkten noteras. SBFF kommer att kallas till byggsamråd, enligt yttrandet.

4. Telia Sonera/Skanova

TeliaSonera Skanova Access AB har inget att erinra.

Svar:

Synpunkten noteras.

5. AB Storstockholms Lokaltrafik

Syftet med ändringen är att utöka byggrätten för fastigheterna inom området för att påskynda möjligheterna att detaljplanera yttre Brevik för kommunalt VA-och vägnät. SL har inget att erinra mot ändringarna som föreslås så länge det inte begränsar eller förhindrar SL att bedriva busstrafik på Breviksvägen och Ällmoravägen i minst samma omfattning som idag.

Utökade byggrätter får heller inte medföra att ny eller ändrad bebyggelse placeras och utformas så att dessa riskerar att utsättas för bullerstörningar från busstrafiken genom planområdet.

Det är av stor vikt att gång- och cykelbanor till SL-trafiken utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

Svar:

Det är bara en del av Ällmoravägen inom planområdet som trafikeras med buss. Längs den sträckan får byggnad inte uppföras närmare vägområdet än 12 meter, vilket också innebär att fastigheterna inte kommer att påverkas av buller.

Detta planförslag innebär endast en utökning av byggrätten i området. Ev. ombyggnad av områdets vägnät görs i ett senare skede samband med att vatten- och avlopp byggs ut i området.

6. SGI, Statens Geografiska Institut

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor såsom risk för ras, skred, erosion och översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl markradon ingår inte.

Området består till största delen av berg (sprickdalslandskap). Mindre områden med lösa avlagringar (lera och torv) samt morän förekommer.

Utgående från den översiktliga jordartskartan ser SGI att förhållandena är gynnsamma med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor. I erhållet underlag har dock de geotekniska förhållandena och ev. geotekniska säkerhetsfrågor inte belysts. Eftersom underliggande planer är av äldre datum kan man inte utgå från att dessa frågor tidigare prövats enligt dagens praxis. Förhållandena (geologi och topografi) är sådana att det kan finnas förutsättningar för ras ras/skred i berg/jord. Vi föreslår därför att de geotekniska förhållandena klargörs, särskilt vad gäller risker som berör ras och skred. Vid markanvändning i anslutning till vatten bör även risken för stranderosion klargöras. Krävs restriktioner bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt.

Kommunen har en strategi för hur risken för översvämningar ska beaktas. SGI har ingen erinran mot förslaget förutsatt att ovanstående beaktas.

Svar:

Efter samrådet har Tyresö kommun låtit WSP utföra 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. I rapporten görs bedömningen att inga geotekniska risker finns inom bostadsfastigheterna. För fastigheterna Ållmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96- 1:98 visar dock WSP:s rapport att det finns risk för blocknedfall. För dessa fastigheter läggs därför en planbestämmelse in som säger att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras på ett avstånd mindre än 10 meter från bergsrygg. I rapporten finns även vissa rekommendationer som har lagts in som upplysningar i planbestämmelserna. Rekommendationerna kommer att ligga till grund för kommunens informationsgivning i samband med bygglovgivning i planens genomförande. Rapporten finns som bilaga till planhandlingarna ("Översiktlig berg- & geoteknikutredning inom Ållmoraområdet, Tyresö kommun, WSP, 2013-03-15).

7. Vår Frus Systraskap

Vi önskar bibehålla för fritidshusbebyggelse och är emot att rusta upp Ållmora för permanent boende. Vi vill inte bli finansiellt belastade av en "upprustning", som enligt våra åsikter och behov bara försämrar områdets värde som plats för vila och semester.

Svar:

Planförslaget kommer inte att innebära ytterligare kostnader för fastighetsägarna utan att i nuläget endast innefatta utökade byggrätter. Det är först när man vill utnyttja planens möjligheter genom exempelvis nybyggnation, som kostnader för bygglov och ev. nytt avloppssystem tillkommer.

8. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. En plan får inte medverka till att en miljökvalitetsnorm överskrids. Tvärtom måste en förbättring ske från måttlig till god ekologisk status i Kalvfjärden, Ällmorafjärden och Erstaviken före 2021. Även om bygglov endast lämnas när det finns godkänd avloppsanläggning, så är det svårt att förbise att en utökad möjlighet till permanent-bosättning också innebär ökad avloppsbelastning med risk för näringspåverkan på vattensystemen. I det fall planen riskerar att bidra till en försämring måste kommunen kunna peka på andra förbättringsåtgärder, t.ex. VA-sanering genom att andra områden inom Brevikshalvön ansluts till kommunalt avlopp, så att kustvattnets status totalt sett förbättras.

Svar:

Planförslaget bedöms inte medföra en utökad belastning på miljökvalitetsnormerna för vatten. Eftersom permanentningsgraden redan är hög i planområdet 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 försämrar Kalvfjärdens status i någon mätbar utsträckning. Planförslaget innebär dessutom att bygglov för utökad byggrätt är villkorat med att ett godkänt avlopp (se ny planbestämmelse), som ersättning till äldre omoderna lösningar på fastigheten. Vid tillkomst och prövning av tillstånd eller anmälan av sådana nya VA-anordningar kommer ny teknik och nu gällande funktionskrav (NFS 2006:7) att tillämpas. Införande av sådana nya VA-anordningar innebär en gradvis modernisering och en mindre belastning på recipienter från berörda fastigheter än i nuläget. De stora positiva effekterna för Kalvfjärden kommer dock att uppnås först när områdena runt omkring successivt, enligt kommunens etapputbyggnad för detaljplanering, ansluts till det kommunala VA-systemet, vilket detta planförslag varken förhindrar eller försenar.

Den långsiktiga lösningen sker när kommunen bygger ut kommunalt vatten och avlopp till området, vilket ska vara avklarat senast 2030.

2. Vattenutredningen pekar på en ökad risk för saltvatteninträngning vid ökade vatten-uttag. Många fastigheter är också belägna inom strandzonen med bedömd ökad risk för saltvatteninträngning. 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 §. Vidare bör planbeskrivningen tydligt beskriva och informera om vikten av att vattenförbrukning hålls på låg nivå.

Svar:

Vattenbalansen i planområdet har studerats och anses vara tillräcklig för att planlägga för större byggrätter. Vattensnål teknik rekommenderas men är inte möjligt att reglera i en planbestämmelse.

3. Kommunen bör överväga att införa bygglovsplikt för upptag av vattentäkt för att ha möjlighet att reglera uttag m.m. i syfte att minska risk för

saltvatteninträngning i brunnar. Det är också ett sätt att visa att kommunen iakttar försiktighet och vilja att skydda vattenresursen.

Svar:

Konsultföretaget WSP har i samarbete med Kungliga tekniska högskolan (KTH) under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är stora delar av Brevikshalvön områden 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.

Permanentningsgraden är redan idag hög i planområdet och storleken på befintliga byggnader motsvarar i stor utsträckning en permanent standard.

Bygglovplikt för upptag av vattentäkt bedöms inte aktuellt. Bygglovenheten skulle vid prövning hänvisa till vattenbalansberäkningen.

4. En viktig planbestämmelse anger att bygglov endast får lämnas om det finns godkänd avloppsanläggning som uppfyller hög skyddsnivå. Det bör också framgå i planbeskrivningen att avloppstillstånden tidsbegränsas och 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. förmultnings-toalett.

Svar:

Planförslaget innebär att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten. Det är SMOHF som är tillsynsmyndighet för avloppsanläggningarna och också de som utfärdar tillstånden, eventuella tidsbegränsningar bör därför avgöras av SMOHF.

Godkända enskilda avloppslösningar krävs för bygglov i och med denna planändring. När området planläggs för utbyggnad av kommunala VA-lösningar och vägar är syftet att fastigheter ska anslutas till det kommunala nätet. Kommunen bedömer dock att det inte är möjligt att reglera en anslutning till kommunalt VA-nät i denna planändring. Planbeskrivningen kommer inte att förorda särskilda lösningar (ex. förmultningstoilet).

5. Dagvatten bör om möjligt tas om hand lokalt i tomtmark.

Svar:

Dagvatten kan hanteras på samma sätt som idag. Området utgörs av stora villatomter som möjliggör infiltration, alternativt finns diken för avrinning eller dagvattensystem under mark.

5. Planbeskrivningen bör gärna kompletteras med ett avsnitt om avfallshantering och återvinning, t.ex. närmaste återvinningsstation och om denna har kapacitet för permanentboende.

Svar:

Närmaste återvinningsstation ligger i Trinntorp ca 2 km norr om planområdet, informationen kommer att läggas till i planbeskrivningen.

9. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 11 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blyxtförsedd kvadrat.

Vattenfall uppmärksammar att det inom detaljplanen tillåts större tomter och detta kan medföra en betydligt ökad last i området. Det innebär att förstärkningar troligen måste ske av näten innan kommunens arbeten med vägar och avlopp sätter igång för att säkerställa att god elkvalitet upprätthålls. Vattenfall bedömer att konsekvensen blir att markförlagda ledningar i större utsträckning kommer att behöva flyttas vid framtida arbeten med vägar samt vatten och avlopp. Detta kommer alltså att fördyra dessa arbeten och därför söker Vattenfall en dialog kring detta arbete då eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören. Vattenfall anser vidare att kommunen ska teckna markavtal med Vattenfall för att underlätta arbetet.

Bifogat: Karta (ej med i samrådsredogörelsen)

Svar:

Kommunen noterar detta. Kommunen och Vattenfall har en kontinuerlig dialog om utbyggnaden av Östra Tyresö.

10. Samrådsyttrande Länsstyrelsen

Sammanfattande bedömning:

Om förslaget till ändring av detaljplanebestämmelser antas kan Länsstyrelsen komma att pröva antagandebeslutet med stöd av 11 kap. 10 § PBL eftersom bebyggelsen kan antas bli olämplig med hänsyn till risken för människors hälsa samt att det kan befaras att en miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Länsstyrelsen anser att den föreslagna lösningen för att omhänderta spillvatten inte kan godtas med hänsyn till förhållandena på platsen,

Förutsättningar

Av 5 kap. 14 § PBL följer att under samrådet ska Länsstyrelsen bl.a. särskilt ta till vara och samordna statens intressen, ge råd om tillämpningen av 2 kap., verka för att miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs och verka för att en bebyggelse inte blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för bl.a. översvämning.

Av 2 kap. 5 § 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.

Av 6 § lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, VAL, följer att kommunen, om det med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön behöver ordnas vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang för en viss befintlig eller blivande bebyggelse, dels ska bestämma det verksamhetsområde inom vilket vattentjänsten behöver ordnas, dels ska se till att behovet snarast, och så länge behovet finns kvar, tillgodoses i verksamhetsområdet genom en allmän VA-anläggning.

Av 51 § VAL följer att Länsstyrelsen utövar tillsynen över att kommunen fullgör skyldigheten enligt 6 § samt att Länsstyrelsen får förelägga kommunen att fullgöra skyldigheten. Ett sådant föreläggande får förenas med vite.

Av 2 kap. 10 § PBL följer att vid planläggning samt i andra ärenden enligt lagen ska miljö kvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken och anslutande föreskrifter följas. Enligt 4 kap. förordning (2004:660) om förvaltning av kvaliteten på vattenmiljön finns ett generellt krav som innebär att en vattenförekomst tillstånd inte får försämrats.

VA-situationen i Östra Tyresö är otillfredsställande. Både Kalvfjärden, Ällmorafjärden och Erstaviken har problem med övergödning och har måttlig ekologisk status. Enligt gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) ska Kalvfjärden ha god ekologisk status senast 2021. För detta krävs bl.a. att mängden näringsämnen som tillförs vattenförekomsterna begränsas.

I rapporten Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö (Sweco, 2011-08-15) har en bedömning gjorts, på en översiktlig nivå, av möjligheten att anordna enskilda avloppslösningar i Östra Tyresö. Förutsättningen är att toalettvattnet leds till slutna tankar och för att minimera grundvattenuttagen för WC-spolning rekommenderas extremt snålspolande toaletter eller vakuumtoaletter. Marken i området består i hög grad av berg och enligt vad som har framkommit har marken generellt sett dåliga förutsättningar för att infiltrera behandlat avloppsvatten. Av denna anledning rekommenderas att en tvåkammarsbrunn med tät markbädd eller kompakt-filter anordnas för lokalt omhändertagande av BDT-avloppsvatten. För att kunna göra mer konkreta förslag på lokaliseringen av avloppslösningar och för att ta hänsyn till skyddsavståndet till dricksvattenbrunnar rekommenderas en djupare undersökning på varje fastighet.

Enligt 2 kap. 3 § miljöbalken ska alla som avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön, den s.k. försiktighetsregeln. Dessa försiktighetsmått ska vidtas så snart det finns skäl att anta att en verksamhet eller åtgärd kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Av 11 kap. 1 § 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. eller att en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs.

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

Vatten och avlopp Hälsa och säkerhet m.m.

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. Detta förutsätter bl.a. att vattentäkterna är placerade på ett betryggande sätt i förhållande till närliggande avloppsanläggningar och att det finns tillräcklig mängd dricksvatten av god kvalitet.

Förslaget till planändring avser att ge en utökad byggrätt under förutsättning att en godkänd avloppslösning finns för fastigheten.

Länsstyrelsen ser en uppenbar risk för att VA-situationen i Östra Tyresö, som idag är otillfredsställande, kan komma att försämrats i området om inte vatten- och avloppsfrågorna löses i ett större sammanhang. Frågorna bör lösas inom närtid. Enskilda avloppsanläggningar kombinerat med enskilda vattentäkter, på det sätt som planförslaget avser, kan enligt Länsstyrelsens mening inte anses vara en lämplig lösning inom planområdet där andelen permanentboende hela tiden ökar, med ökat vattenuttag och ökade avloppsmängder som följd, i synnerhet då området är så tätbebyggt som det nu är fråga om.

Risken att enskilda vattentäkter förorenas av närliggande enskilda avloppsanläggningar kan enligt Länsstyrelsens uppfattning inte uteslutas, även om WC-avlopp hanteras med slutna tankar, Bebyggelsen kan därmed befaras bli olämplig för människors hälsa på så sätt som avses i 11 kap. 10 § PBL.

Länsstyrelsen har tidigare accepterat VA-lösningar av den typ som det nu är fråga om, bl.a. i Raksta och Södra Trinntorp. Skillnaden mot det nu aktuella området är att kommunen då avsåg att ta ansvar för VA-frågorna genom att låta bygga ut det kommunala vatten- och avloppsnätet inom överskådlig framtid. Enligt uppgift från samhällsbyggnadsförvaltningen kommer det att dröja mycket länge (närmare 30 år) innan en utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ske inom det område som berörs av den föreslagna ändringen.

Länsstyrelsen anser att planen behöver revideras så att det framgår tydligt att det är möjligt att tillgodose VA-behovet inom närtid på ett godtagbart sätt, däribland hur behovet ska kunna tillgodoses i ett större sammanhang för de fastigheter i området som inte har förutsättningar att lösa VA-frågan inom fastigheten. Om kommunen inte kan visa på vilket sätt man kommer att ta ett kommunalt ansvar för VA-frågorna kan Länsstyrelsen komma att upphäva ett antagande av den planändring som nu föreslås.

Övrigt om VA

Även om kommunalt verksamhetsområde inrättas så kan kommunen enligt 17 § VAL under vissa omständigheter vänta med att utföra de anläggnings- eller utbyggnadsarbeten som är nödvändiga för att fastighetsägaren ska kunna använda

VA-anläggningen. Förutsättningar för ett sådant förfarande regleras av VAL och tvister i denna fråga hanteras av Statens VA-nämnd.

Svar:

Kommunen planerar att under 2013 påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning i vattnet till Ällmora. Detta gör det möjligt att ansluta även Ällmoraområdet till det kommunala VA-nätet innan år 2030, vilket gör att området fyller de krav som länsstyrelsen ställt på de områden som kan komma i fråga för en ökad byggrätt genom ändring av planbestämmelserna.

Efter samrådet har SWECO på uppdrag av Tyresö Kommun tagit fram utredningen Hantering av BDT- vatten (2013-03-15). Utredningen är en översiktlig inventering av nu aktuella fastigheter i Ällmora som berörs av planändringen och framtagna för att bedöma möjligheterna till markbaserade lösningar för BDT- vattenhantering. I rapporten föreslås lösningar med bl.a. infiltration eller sluten markbädd för respektive fastighet. I de fall där inte möjlighet till infiltration finns rekommenderas fastighetsägaren att ordna biologiskt reningsverk som tar hand om BDT-vattnet. Lösningen bedöms särskilt lämplig när fastigheter ligger nära ytvattenförekomsten eller vid brist på tillgänglig yta på grund av geotekniska förhållanden.

Kommunen anser att föreslagna lösningar på ett tillfredställande sätt motverkar att enskilda vattentäcker förorenas av närliggande enskilda avloppsanläggningar. Åtgärderna som föreslås kan även ses som en väsentlig förbättring i jämförelse mot nuvarande förhållanden. Bebyggelsegraden/antalet permanentboende förväntas inte att öka i någon större utsträckning eftersom antalet permanentboende redan i dag är relativt stort.

För de fastigheter som nu ingår i planområdet i granskningsförslaget finns möjligheter till enskilda avloppslösningar, god vattentillgång och godtagbara berg- och geotekniska förhållanden för att medges en utökad byggrätt, se även WSP:s kompletterande rapport (2013-03-15).

Miljö kvalitetsnormer

Som redan nämnts kan antalet som bosätter sig permanent i området antas öka vilket medför ökade mängder avlopp i förhållande till den nuvarande situationen. Om inte avloppsvattnet omhändertas på ett hållbart sätt kan tillförseln av näringsämnen till Kalvfjärden, Ällmorafjärden och Erstaviken antas öka, vilket innebär att förutsättningarna för att nå miljö kvalitetsnormen god status 2021 kommer att försämrats. Länsstyrelsen anser att det kan befaras att beslutade miljö kvalitetsnormer inte kommer att följas och att det även på den grunden kan finnas anledning att pröva planen.

Svar:

Planförslaget bedöms inte medföra en utökad belastning på miljö kvalitetsnormerna för vatten. Eftersom permanentningsgraden redan är hög i planområdet 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 försämrar Kalvfjärdens status i någon mätbar utsträckning. Planförslaget innebär dessutom att bygglov för utökad byggrätt är villkorat med en godkänd avloppslösning (se ny planbestämmelse), som ersättning till äldre omoderna lösningar på

fastigheten. Vid tillkomst och prövning av tillstånd eller anmälan av sådana nya VA-anordningar kommer ny teknik och nu gällande funktionskrav (NFS 2006:7) att tillämpas. Införande av sådana nya VA-anordningar innebär en gradvis modernisering och en mindre belastning på recipienter från berörda fastigheter än i nuläget. De stora positiva effekterna för Kalvfjärden och Erstaviken kommer dock att uppnås först när områdena runt omkring successivt, enligt kommunens etapputbyggnad för detaljplanering, ansluts till det kommunala VA-systemet, vilket detta planförslag varken förhindrar eller försenar.

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.

Privatpersoner och fastighetsägare

11. Johan Lökk, Ällmora 1:13

Vattentillgången är redan låg eller liten och minskar ytterligare vid permanentboende, varför vattenförsörjningen måste tillgodoses för att inte befintliga brunnar sinar i samband med att permanentboendet ökar som effekt av möjlighet till utbyggnad.

Godkänd avloppsanläggning måste innebära att befintliga brunnar ej kontamineras av närboendes spillvatten

Svar:

Konsultföretaget WSP har i samarbete med Kungliga tekniska högskolan (KTH) under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är stora delar av Brevikshalvön områden 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.

Permanentningsgraden är redan idag hög i planområdet och storleken på befintliga byggnader motsvarar i stor utsträckning en permanent standard.

Planförslaget innebär att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten.

Kommunen planerar att under 2013 påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora. Detta för att möjliggöra framtida anslutningar till det kommunala VA-nätet i Yttre Brevik.

SWECO har på uppdrag av Tyresö Kommun tagit fram utredningen *Hantering av BDT- vatten*, daterad 2013-03-15. Utredningen är en översiktlig inventering av nu aktuella fastigheter i Ällmora som berörs av planändringen och gjorts för att bedöma möjligheterna till markbaserade lösningar för BDT- vattenhantering. I rapporten föreslås lösningar med bl.a. infiltration eller markbädd för respektive fastighet.

I förekommande fall rekommenderas ett biologiskt reningsverk som tar hand om BDT-vattnet. Lösningen är särskilt lämplig när fastigheter ligger nära ytvattenförekomsten eller vid brist på tillgänglig yta på grund av geotekniska förhållanden.

12. TeliaSonera/ Net Fastigheter AB, Dyvik 1:21

Om de gamla fastighetsplanerna ska ersättas med en ny detaljplan för området vill TeliaSonera att vår fastighet blir e-område.

Svar:

Fastigheten Dyvik 1:21 ingår inte längre i planområdet och kommer därmed inte att få en utökad byggrätt.

13. Marianne Almström Ällmora 1:129

Jag är positiv till förslaget!

Svar:

Synpunkten noteras.

14. Karl och Karin Morian Brevik 1:462

För oss skulle det vara mycket olyckligt om den föreslagna planen går igenom med en maximal totalarea för uthus på endast 40 kvm. Detta på grund av att vi har ärvt ett äldre hus som redan har ett uthus som "äter upp" hela kvadratmeterkvoten. Huset är som sagt i behov av moderniseringar och vi skulle till exempel mycket gärna vilja bygga ett garage. Med den nya föreslagna bygglovsplanen innebär då i praktiken totalstopp på all dylik nybyggnad vilket vi inte känner är rimligt. Då vi antar att många andra sitter i ungefär samma trångmål så kanske man åtminstone kunde tänka sig att äldre befintliga uthus inte räknas in i 40-kvadratmeterskvoten.

Svar:

Fastigheten Brevik 1:462 ingår inte längre i planområdet och kommer därmed inte att få en utökad byggrätt.

15. Björn Mittag-Leffler, Brevik 1:385

Jag har fått brev angående ändringar för yttre Brevik där det står det att min fastighet (Brevik 1:385) inte innefattas av området. Det står ju också att eftersom jag angränsar till det aktuella området så har jag möjlighet att yttra mig.

Jag har kommit till slutsatsen att eftersom Brevik 1:385 har adressen Breviksliden 1 som postadress har man, på grund av en översiktlig och schablonmässig bedömning, felaktigt införlivat fastigheten med resten av Breviksliden och det "röda" området. Detta trots att infarten saknas där och finns på Rudtjärnsvägen 1 l. Fastighetens gränser bildar nämligen ett "hörn" dels till Breviksliden, dels till Rudtjärnsvägen, se karta- (ej med i redogörelsen, kommunens anteckning).

Geografiskt ligger fastigheten i området som hör till Rudtjärnsvägens delavrinningsområde med dess topografi, geografi och vattentillgång och inte till det delavrinningsområde som vetter mot Erstaviken. Fastigheten har en bergsborrad brunn med god grundvattentillgång utan risk för vattenbrist och avrinningen från nederbörd sker även från den högre delen av Rudtjärnsvägen mot vår fastighet.

Jag kontaktade därför Sara Kopparberg på kommunen för att förstå beslutsprocessen. Jag hänvisades till Anders Rydberg och Sven Celander på Konsultföretaget WSP som i samarbete med Kungliga tekniska högskolan (KTH) under sommaren 2011 har tagit fram vattenbalansberäkningen för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Sven Celander på WSP säger att man arbetat med översiktlig data och ej befunnit sig på plats och att gränserna är skenbart exakta men att det förekommer felmarginaler. Han påpekar också att inga detaljstudier har gjorts och att kunden (Tyresö Kommun) är medveten om detta. Vidare säger han också att om man vill veta exakt så måste man göra en fältstudie, eftersom det inte går att dra några långtgående slutsatser från detta underlag. Han föreslog att om det råder tvivel kan kommunen kapacitetstesta brunnen och att det är den egna vattentillgången som är avgörande.

Rapport VA Ö Tyresö 110922 står också följande under punkt 5.6 Antaganden och osäkerheter: Genomförda beräkningar bygger på schablonmässiga antaganden, vilket i sig medför en viss osäkerhet i resultatet. Bedömningen som är gjord är översiktlig och baseras på antaganden som generellt sett bedöms som rimliga, men som kan variera lokalt och därför kan också lokala avvikelser inom respektive delavrinningsområde förekomma (Rapport VA Ö Tyresö 110922).

Jag accepterar inte beslutet och önskar att kommunen ändrar det och inkorporerar fastigheten med resten av Rudtjärnsvägen -se karta (ej med i redogörelsen, kommunens anteckning) Om tvivel råder skulle jag vilja att kommunen sänder en representant så att vi kan träffas och som kan besöka fastigheten och se att den geografiskt/topografiskt tillhör Rudtjärnsvägen och det gröna området. Man kan alternativt ta vattenprover och testa brunns vattentillgång.

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.

Se även svar (11).

16. Mats Haglund, Ällmora 1:14

Förr ovan rubricerade fastighet måste sparsamhet med vatten iakttas. Vid flera tillfällen har det hänt att vatten måste köras ut med tankbil. Jag skulle tro att även för intilliggande fastigheter föreligger risk för vattenbrist sommartid. Av WSP:s rapport framgår av stycke 5.6 att rapporten bygger på schablonmässiga antaganden. Av rapporten framgår också att risk för saltvatteninträngning föreligger för fastigheterna med sjötomt utmed Ällmoravägens östra del.

Givet de faktiska omständigheter jag åberopar, anser jag att tillstånd till utökad byggrätt för permanentboende i närområdet inte skall meddelas generellt utan först

efter särskild prövning av att vattenbrist inte kommer att uppstå på grund av ökat permanentboende.

Skulle trots särskild prövning vattenbrist uppstå, vem tar då de ekonomiska konsekvenserna - den enskilde fastighetsägaren som drabbas eller den som fått utökad byggrätt? Eller kanske kommunen? Detta måste klargöras.

Svar:

Bedömningen i WSP:s rapport är översiktlig och baseras på antaganden som generellt sett bedömts som rimliga, men som kan variera lokalt.

Enligt rapporten finns i strandnära lägen längs kusten en generellt sett förhöjd risk för saltvatten-påverkan på enskilda brunnar.

Kommunens arbete med att lösa VA-försörjningen inom Östra Tyresö innebär att allmän VA planeras att byggas ut i flera av de områden där beräkningarna visar på risk för vattenunderskott på det sätt redovisas i rapporten. Förutom att VA-utbyggnad löser problemen för direkt berörda fastigheter kan åtgärderna på sikt även ge en positiv effekt på vattenbalansen även i angränsande områden. De större byggrätterna föreslås därför bara i områden som enligt vattenbalansberäkningen borde klara ett utökat uttag och där den kommunala VA-utbyggnaden ligger inom en relativt snar framtid. Skulle vattenbrist uppstå för ett stort antal fastighetsägare kan eventuellt etappindelningen för VA-utbyggnaden omprövas.

Se även svar (11).

17. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41

För ovan rubricerade fastighet måste sparsamhet med vatten iakttagas. Vid flera tillfällen har det hänt att vatten måste köras ut med tankbil. Vi har varit utan vatten vissa somrar. Jag har 2 st 1000 liter plasttanker och 6st 200 liters fat för att gardera mej för vattenbrist. Jag vet att även för intilliggande fastigheter föreligger risk för vattenbrist sommartid och dom samlar också vatten för grönsaker, blommor, träd och buskar då risken för att växtligheten ska dö då vi ej vågar vattna med vatten från den borrhade brunnen.

Jag är dessutom orolig för vad som händer när inom kort min granne står i begrepp att bygga permanent här. Vad händer då. Tidigare granne bad om vatten vissa somrar då hans brunn var tom.

Av WSP:s rapport framgår av stycke 5.6 att rapporten bygger på schablonmässiga antaganden. Av rapporten framgår också att risk för saltvatteninträngning föreligger för fastigheterna med sjötomt utmed Ällmoravägens östra del.

Givet de faktiska omständigheter jag åberopar, anser jag att tillstånd till utökad byggrätt för permanentboende i närområdet inte skall meddelas generellt utan först efter särskild prövning av att vattenbrist inte kommer att uppstå på grund av ökat permanentboende.

Skulle trots särskild prövning vattenbrist uppstå, vem tar då de ekonomiska konsekvenserna – Den enskilde fastighetsägaren som drabbas eller den som fått utökad byggrätt? Eller kanske kommunen? Detta måste klargöras.

Svar:

Se svar (11) och (16).

18. Magnus Lökk, Johan Lökk, Ällmora 1:13

Risk för vattenbrist/förorening av befintligt vatten(avloppshantering) vid utökad permanentboende.

För ovan rubricerade fastighet måste sparsamhet med vatten iakttagas. Vid flera tillfällen har det hänt att vatten måst hämtas på annat håll. Förhållandena borde vara likadana för intilliggande fastigheter med stor risk för vattenbrist sommartid. Likaså måste det vara höga krav på avloppslösning så att inte förorening sker av den redan dåliga vattentillgången. Annars föreligger stor risk för miljöpåverkan.

Rapporten från WSP bygger på schablonmässiga antaganden. Av rapporten framgår också att risk för saltvatteninträngning föreligger för fastigheterna med sjötomt utmed Ällmoravägens östra del.

Vi anser att tillstånd till utökad byggrätt för permanentboende i närområdet inte skall meddelas generellt utan först efter särskild prövning av att vattenbrist/ förorening av befintligt vatten inte kommer att uppstå på grund av ökat permanentboende.

Skulle trots särskild prövning vattenbrist/förorening av befintligt vatten uppstå, vem tar då de ekonomiska konsekvenserna? Kommunen? Den enskilde fastighetsägaren som drabbas eller den som fått utökad byggrätt? Definitiv klarhet i detta måste föreligga innan utökning av byggrätt tillåts.

Svar:

Se svar (11) och (16).

19. Jan Olsson, Brevik 1:290

Vi har fått möjligheten att inkomma med synpunkter på ovan nämnda förslag.

Vi välkomnar att Tyresö kommun tar tag i denna fråga då det till synes har byggts på oklarheter och godtycke i behandlingen av bygglovsärenden hos handläggarna på kommunen. En handläggning som drabbat olika fastighetsägare på ett negativt sätt och med i vissa fall förenat med stora kostnader.

Förslaget om en utökad byggrätt om 105 kvm är ett steg i rätt riktning men bör utökas till 120 kvm i ett plan utan källare samt 40 kvm för sammanlagt två uthus. Detta för att göra det möjligt för barnfamiljer att drägligt kunna bosätta sig på yttre Brevik. En geografisk indelning av yttre Brevik som ger vissa fastigheter inom det begränsade området en byggrätt om 105 kvm bör helt omprövas. Fastigheter utanför det begränsade området med lika förutsättningar vad gäller vatten och avlopp

kommer att betraktas som sommarstuga medan "grannfastigheten" betraktas och godkänns för permanentboende.

Förslaget innebär att grannfastigheter med lika geografiska förhållanden, dvs. som ligger på samma berg, kommer i ert förslag, att få helt olika möjligheter till en byggrätt om 105 kvm.

Förslaget om geografisk indelning kan aldrig få vinna laga kraft. Den geografiska indelningen bygger på ett antal olika geologiska undersökningar vilka alla kommit till olika resultat om tillgången på grundvatten inom yttre Brevik. Det innebär att gränsdragningen utifrån dessa undersökningar blir ett lotteri och kan inte ligga som underlag för den föreslagna ökade byggrätten. Gränsdragningen är därmed diskriminerande för fastigheter utanför ert föreslagna område.

Grannar och för den delen inte direkta grannar men med lika tillgång på vatten och avlopp får helt skilda förutsättningar att permanent bosätta sig på yttre Brevik. Exempelvis kommer en familj om två vuxna och två barn som bor utanför er gränsdragning i ett hus på 70 kvm att betraktas som en större vattenförbrukare om de får en byggrätt om 105 kvm. En familj i detta exempel förbrukar lika mycket vatten oaktat ytan på hus.

I ett demokratiskt samhälle kan inte en gränsdragning göras mellan två fastigheter där förutsättningarna vad avser tillgången på vatten är lika. Fastigheter med lika tillgång till vatten kommer i ert förslag att ges olika byggrätt.

I vissa fall är avståndet mellan grannfastigheters brunnar ca 20 meter men byggrätten i ert förslag kan komma att skilja sig åt dramatiskt. I det ena fallet medges en byggrätt om 50 kvm medan det i den andra fastigheten inom det avgränsade området ges en byggrätt om 105 kvm.

Hela området yttre Brevik måste betraktas som ett sammanhängande område med samma byggrätt om fastigheten uppfyller kraven på vatten och avlopp. Det innebär att varje fastigheten inom yttre Brevik oaktat adress skall bedömas utifrån varje enskild fastighets egna förutsättningar att uppfylla kraven på ökad byggrätt.

Den geografiska indelning som finns i ert förslag och som diskriminerar fastigheter utanför er gränsdragning men med samma förutsättningar som fastigheter inom er gränsdragning måste tas bort från ert förslag.

Ert motiv för denna gränsdragning är geologiska undersökningar om vattentillgång som enligt ert förslag måste ha en precision om 20 meter. Kan aldrig tänka mig att undersökningen/bedömningen vad avser tillgången på vatten kan vara så exakt. Här finns det vatten men hos grannen vars brunn ligger 20 meter längre bort finns det inte vatten i tillräcklig mängd. Att denna granne har bott i sitt hus utanför gränsdragningsområdet, permanent i 20 år verkar inte spela någon roll. Undrar just hur dessa hushåll har kunnat bo i fastigheten i 20 år utan tillgång på vatten.

Hela yttre Brevik måste betraktas som ett område vad gäller byggrätt. Det ologiska i ert förslag och som kommer att drabba fastighetsägare orättvist är att om en fastighetsägare kan påvisa att han har en fastighet som uppfyller kraven på vatten

och avlopp men som bor utanför er gränsdragning inte kan komma i fråga för utökad byggrätt om 105 kvm.

Sammanfattning:

- Öka byggrätten från 105 kvm till 120 kvm i ett plan 4- 40 kvm för uthus
- Slopa den föreslagna gränsdragningen av yttre Brevik och behandla hela Brevikshalvön som ett gemensamt område
- Varje fastighet skall bedömas utifrån sina egna förutsättningar vad avser tillgången på vatten och avlopp

Svar:

Under samrådet har länsstyrelsen meddelat att bara Ållmoraområdet får ges de ny ökade byggrätterna, eftersom det dröjer för länge innan övriga områden på yttre Brevik nås av den kommunala VA-utbyggnaden.

Se även svar (11) och (16).

20. Bengt Eliasson, Brevik 1:293

Jag har tagit del av de nya föreslagna detaljplanebestämmelserna för yttre Brevik och konstaterar att cirka 30 fastigheter belägna på Breviksvägen, Krönetvägen och Björndalsvägen ej omfattas av den föreslagna planen. Dessa fastigheter ligger inom det område där konsultföretaget WSP:s studie och undersökningar kommit fram till att det kan finnas risk för en framtida vattenbrist. Samtliga fastigheter förutom två inom det undantagna området har enligt min uppfattning egna brunnar. En av de fastigheter som saknar eget vatten har dessutom samma ägare som grannfastigheten varför de troligtvis kommer använda samma brunn om denna skulle bebyggas. Tillkommande framtida uttag av vatten är därför mycket begränsat skulle uppgå till borrhålet av en enda ny brunn.

Jag har bott i området sedan 1955 och känner de flesta grannar och har aldrig hört att någon har haft brist på vatten. Detta gäller även under extremt torra somrar. Däremot har jag hört att flera fastighetsägare -inom det område som omfattas av den nya förslagna planen – nämnt att de har vattenbrist vid vissa tidpunkter. Inom det område som nu undantagits från den nya planen bor majoriteten permanent. Dessutom finns många som inte är mantalsskrivna på fastigheterna men tillbringar större delen av sin lediga tid där, då avståndet till Stockholm är väldigt kort. Framtida vattenuttag inom området kommer därför inte att öka i någon större omfattning.

Merparten av fastigheterna inom det undantagna området har redan i dag en bruttoarea uppgående till 105 m². Vi är dock några få fastighetsägare med mindre fastigheter, inom det undantagna området, vilka kommer drabbas hårt av de nya föreslagna planbestämmelserna. Tidigare har vi kunnat bygga 120 m² under förutsättning att medgivande erhållits från närmsta grannar. Då vi nu kommer att omfattas av den plan som antogs under senare delen av 80 talet begränsas vår byggrätt till 50m² tills vi får kommunalt vatten, vilket beräknas ske först 2035 – 2040. Detta är en mycket liten byggrätt även för ett fritidshus.

Således kan det utökade vattenuttaget i framtiden och att antalet nytillkomna byggnader bedömas vara mycket begränsat inom vårt område, varför jag anser att

vårt område också bör omfattas av det nya planförslaget. Till stöd för detta och som komplement till WSP:s undersökning kan en mer detaljerad studie göras av varje enskild fastighets vattentillgång för att bekräfta att någon vattenbrist ej råder inom vårt område.

Svar:

Byggrätten i den plan som gäller för aktuellt område har under de senaste 20 åren varit 50 kvm för huvudbyggnad. Byggnadsnämnden har under åren beviljat avvikelser från planen, men det påverkar inte den egentliga byggrätten. Eftersom den "ordinarie" detaljplaneringen som ska ge fullstora byggrätter och kommunalt VA- och vägnät är ett kostsamt och tidskrävande projekt, har kommunen gjort en överenskommelse med länsstyrelsen om att ändra planbestämmelserna för att på så sätt ge de områden som har en god vattentillgång en större byggrätt i väntan på den "ordinarie" planläggningen. För länsstyrelsen är det dock viktigt att kommunen har kvar incitamentet att verkligen slutföra den "ordinarie" planläggningen, eftersom de riktiga miljövinster (och därmed hälsovinster) nås först när de enskilda avloppen ansluts till det kommunala VA-systemet. Länsstyrelsen har i diskussioner med kommunen framfört att 105 kvm ger en rimlig ökning av byggrätten, samtidigt som kommunens incitament att fortsätta den "ordinarie" planläggningen finns kvar.

Under samrådet har länsstyrelsen dock meddelat att bara Ällmoraområdet får ges de ny ökade byggrätterna, eftersom det dröjer för länge innan övriga områden på yttre Brevik nås av den kommunala VA-utbyggnaden.

Se även svar (11), (16) och (19).

21. Eva Sandgren, Brevik 1:461

Med anledning av den information som Tyresö kommun sänt ut om förslag till ändring av detaljplanebestämmelserna för yttre Brevik önskar jag som ägare till Tyresö Brevik 1:461 framföra följande synpunkter.

Avgränsningen av planområdet, vilken innebär att min fastighet hamnar strax utanför den nya planen, känns inte sakligt motiverad. Min fastighet används fortfarande för fritidsboende sommartid, men de flesta i området har byggt om eller byggt till för att bo året runt. Vi som bor på Åsvägen har också god tillgång till grundvatten, vilket bl.a. visats vid de tester som gjorts i samband med nybyggnationerna. Detta är ju definitivt inte fallet på Sjöberga, som avses att ingå i planområdet.

Mitt förslag är därför att planområdet utvidgas så att samma förutsättningar kommer att gälla också för de fastigheter som nu ligger mellan Erstaviken och den föreslagna avgränsningen.

Svar:

Se svar (11), (16), (19) och (20).

22. Kerstin Köhler, Brevik 1:271

Yttrande över detaljplan för ändring av detaljplanebestämmelserna för yttre Brevik.

Enligt WSP RAPPORT VA-förutsättningar Östra Tyresö, Tabell 1 är det totala antalet fastigheter på yttre Brevik 800.

Enligt samrådshandling 2011KSM0404 är antalet fastigheter inom det delområde av yttre Brevik som omfattas av de ändrade detaljplanebestämmelserna 562.

Antalet fastigheter i yttre Brevik med oförändrade detaljplanebestämmelser är alltså 238. Det ökade vattenuttag som blir följden av de ökade byggrätterna för de 562 fastigheterna kan ge en negativ effekt på vattenbalansen i de angränsande avrinningsområdena för de 238 fastigheterna (jämför sista stycket på sid 22 i WSP:s rapport).

Trots detta har ägarna till fastigheter inom dessa avrinningsområden inte informerats i sina brevlådor om ändringen av detaljplanebestämmelserna eller inbjudits till samrådet. Ett okänt antal fastighetsägare svävar alltså i okunnighet om hotet, tills de drabbas av vattenbrist och värdeminskning av sina fastigheter som en följd av deras grannars ökade vattenuttag.

Om de 562 ökade byggrätterna drivs igenom, måste, för att stävja detta godtycke, alla brunnar på yttre Brevik förses med vattenmätare och, vid första tecken till vattenbrist någonstans inom området, ett tak på vatten uttaget omedelbart träda i kraft för alla 800 fastigheterna.

Svar:

Kommunstyrelsen beslutade den 19 februari 2013 att endast fortsätta med planarbetet för ca 150 st. fastigheter i Ållmora.

Krav på vattenmätare i enskilda brunnar är inte aktuellt.

Se även svar (11), (16), (19) och (20).

23. Mari Hegestedt, Dyvik 1:30

Jag tycker att det är mycket bra att detaljplanen för yttre Brevik ändras. Det gör att vi som har mindre hus där får möjlighet att bygga ut, och på det sättet kunna använda sommarhusen mer och få njuta mer av vår vackra natur!

Svar:

Fastigheten Dyvik 1:30 ingår inte längre planområdet.

24. Kerstin och Hubertus Ruchatz, Brevik 1:394

Vi emotsätter oss planerna att ändra planbestämmelserna för yttre Brevik. En utökad byggrätt går stick i stäv med kommunens intentioner att behålla den skärgårdskaraktär, som man tidigare sagt sig vilja värna om. Det skulle betyda många hus med stor yta och modern byggnadsstil, vilket är en tydlig tendens om man blickar från Brevik mot centrum. Det skulle också innebära utökad trafik långt innan vägombyggnad kunnat genomföras.

Svar:

Fastighet Brevik 1:394 omfattas inte av planen. Synpunkten noteras.

Det befintliga vägnätet bedöms klara den måttliga ökning av trafik som planförslaget förväntas generera. Kommunen har en skyldighet att se till att miljöbelastningen från enskilda avlopp minskar genom att en mer uthållig lösning hittas för VA-försörjningen i området oavsett om det innehåller fritidshus och permanentbebyggelse.

25. Marianne Fåhraeus, Ällmora 1:43

Som delägare i fastighet, sommarstuga, på Ällmoravägen 37, vill jag förutom att hänvisa till längre yttrande som min syster och meddelägare skrivit, även själv understryka vikten av att ta hänsyn till de (bl. a då vi) som fortfarande vill bo som vi valde en gång och som gjorts i flera generationer. Alla vill inte ha det stora, bekvämaste, omgjorda. Ska inte vi ha möjlighet att bo kvar, då ett yttrande gjorts av moderaternas Fredrik Saweståhl, att vi får räkna med att på sikt koppla in oss på kommunalt vatten till en kostnad av ca 300,000 kronor? Om inte de pengarna finns, ska vi vara tvungna att sälja stugan?

Det borde finnas möjligheter för olika kategoriers önskemål, och att det lilla, lite primitivare fortfarande kan få plats. Och att man inte måste bygga ut breda landsvägar, cykelbanor och gatljus mm över hela området. F.ö. hänvisar jag till skrivelse av Susanne Fåhraeus som även jag skriver under på.

Svar:

Planförslaget kommer inte att innebära ytterligare kostnader för fastighetsägarna utan att i nuläget endast innefatta utökade byggrätter. Det är först när man vill utnyttja planens möjligheter genom exempelvis nybyggnation, som kostnader för bygglov och ev. nytt avloppssystem tillkommer. Om fastighetsägare hellre vill utnyttja dagens gällande byggrätt motsvarande 50 kvm även fortsättningsvis, blir det ingen skillnad mot idag.

Synpunkten noteras i övrigt.

26. Susanne, Marianne och Bo Fåhraeus, Ällmora 1:43

Vi anser att förslaget som Ni nyligen skickat ut om förändrade planer för yttre Brevik innebär katastrofala följder för området. Den kulturhistoriskt värdefulla miljön och den lantliga karaktären riskerar att gå förlorad genom dessa ingrepp.

Vår släkt har i 3 generationer haft ett litet fritidshus i Ällmora.

Området präglas av små stugor med naturen inpå knuten, och små vägar som ringlar genom landskapet. Vid vattnet ligger små enkla sjöbodar och bryggor som fått behålla sin gamla stil. En fantastisk oas som under många år varit relativt intakt och orörd – något som boende i området har värnat om att behålla - och som ändå ligger nära förort och storstad. De flesta hus har kvar sin 30- & 40-talskaraktär från tiden när området bebyggdes med fritidshus.

Tyresö har under många år exploaterats enormt och blivit alltmer tätbebyggt med allt större hus, breddade vägar och allt längre avstånd till orörd natur. Det är stora

förändringar på gång allt längre ut på Tyresöhalvön. De små husen och närheten till naturen har mer och mer försvunnit och stora delar av Tyresö har snarare fått en karaktär av förort- och villaområden. Vart tog tankarna om det lilla och naturnära vägen?

Enligt kommunens skrivelse vill många bygga om sina hus till permanentboende med önskemål om större hus och högre standard. Men vi är också många som vill behålla det lilla formatet och den enkla standarden nära naturen, det som var anledningen till att vi boende en gång valde att skaffa en stuga i området. Vill man absolut bo större och ha nära till bekvämligheter och service, kunna ta sig fram snabbare på vägarna – då kanske man får tänka sig att flytta till ett område som kan erbjuda detta, vilket stora delar av Tyresö redan kan.

Området kring Brevik och Ällmora ligger i slutet av Tyresöhalvön. Ällmoravägen är en återvänds väg och där finns ingen genomfartstrafik, endast trafik till de relativt få fastigheter som ligger utmed vägen.

– Finns det hållbara undersökningar och underlag för att majoriteten av de boende i berörda områden verkligen önskar de förändringar ni föreslår? Eller bygger man det på antaganden?

– Varför strävar kommunen efter denna likformighet?

Förslaget innebär till en början ökad byggrätt. Redan detta skulle förändra områdets karaktär avsevärt. Enligt samtal med Fredrik Saweståhl - kommunalråd & ordförande i kommunstyrelsen i Tyresö - så finns dock planer på att även bygga ut vägarna och att dra ut kommunalt vatten & avlopp i området. Det skulle då bli obligatoriskt för alla att ansluta sig, vilket innebär stora utgifter för de boende (Fredrik Saweståhl nämnde en summa på minst 300,000:- per fastighet). Detta även om man har egen brunn och godkänd avfallshantering.

Konsekvenserna kan bli att man inte har råd att finansiera detta och då inte kan bo kvar. Man säger att fastigheten sedan får ett högre värde men det är ju inte intressant om man inte har för avsikt att sälja.

Vi anser att man någonstans måste kunna dra en gräns för utbyggnad och exploatering – hit men inte längre! – och ta hänsyn till de boende i området som önskar ha kvar dess nuvarande karaktär.

Vi hoppas att ni tar våra synpunkter på allvar och väntar på svar på dessa och på våra frågor.

Svar:

Tyresö är en utpräglad boendekommun med ökad inflyttning. Behovet av bostäder i regionen är fortsatt ökande och ändringen av planbestämmelser ett sätt att tillmötesgå efterfrågan och fastighetsägare som har behov av större bostad. Planändringen ger en möjlighet att bygga ut sitt hus, trots att den kommunala VA- och vägutbyggnaden ligger i framtiden. Utvecklingen av Östra Tyresö är i linje det som redan beslutats i samband med framtagandet av översiktsplanen (2008).

En utveckling i storstadsnära lägen är oundvikligt och standarden tillämpas för att tillgodose långsiktiga behov, även för framtida boende i området. Området förändras från att vara ett fritidshusområde med begränsad service gällande till exempel vägar och VA till ett bostadsområde med permanent bostadsbebyggelse. Den standard som kommunen har för att långsiktigt tillgodose krav på trafiksäkerhet, kollektivtrafik, vattentillgång, avlopp med mera kommer att tillämpas när nya detaljplaner tas fram. Kommunen har en skyldighet att se till att miljöbelastningen från enskilda avlopp minskar genom att en mer uthållig lösning hittas för VA-försörjningen i området oavsett om det innehåller fritidshus och permanentbebyggelse. I arbetet med de "permanenta" planerna tas stor hänsyn till områdets karaktär med stora och tomter och värdefull vegetation.

Nuvarande planförslag kommer inte att innebära ytterligare kostnader för fastighetsägarna innebär endast utökade byggrätter. Det är först när man vill utnyttja planens möjligheter genom exempelvis nybyggnation, som kostnader för bygglov och ev. nytt avloppssystem tillkommer. Om fastighetsägare hellre vill utnyttja dagens gällande byggrätt motsvarande 50 kvm även fortsättningsvis, blir det ingen skillnad mot idag.

Se även svar (25).

27. Tomas Widlund (Attersved), Ällmora 1:118

Vår familj blev jätteglad när vi fick meddelandet om "Ändring av detaljplanebestämmelser för yttre Brevik" vilket skulle innebära att byggrätten ökar till 105 kvm, eftersom vi redan 2008 önskade bygga de 120 kvm som då var aktuella men var tyvärr inte i rätt fas ekonomiskt då och kunde därför inte ta tillvara den chansen att få en något mer humanitär bostadssituation. Hela familjens önskan är att vi fortsättningsvis skall kunna bo kvar med våra två barn på Brevikshalvön. Bekymret med trångboddhet delar vi med ett flertal barnfamiljer i området och vi ser fram emot ett positivt bifall till detta förslag.

Svar:

Synpunkten noteras.

28. Karl-Ivar Henriksson, Brevik 1:646

– För långsamt arbete med detaljplaner för fullstora byggrätter

Kommunens underlåtenhet under två decennier att detaljplanelägga Brevikshalvön har skapat situationen med de vidlyftiga dispenserna och lagstridig bygglovgivning. Detta har Länsstyrelsen nu stoppat.

Vi är kritiska mot att kommunen inte heller nu avsätter tillräckliga resurser för att bedriva detaljplanearbetet för kommunalt VA och vägar med fullstora byggrätter, i den takt som kommunen angav i samband med den fördjupade översiktsplanen för snart tio år sedan.

För att Länsstyrelsen nu inte helt ska motsätta sig utökning av byggrätter till 105 m² för bostadshus på yttre Brevik har Länsstyrelsen krävt att kommunen tar fram en

tidplan för framtida detaljplaner för yttre Brevik innebärande kommunalt VA och fullstora byggrätter.

Kommunen har tagit fram en sådan plan och som sträcker sig över åren 2022 – 2040. Kommunen vill dock uppenbarligen att fastighetsägarna inte ska få del av tidplanen, då kartan med etappindelningen inte finns med bland i övrigt rikligt material på kommunens hemsida.

– Taknockshöjd för tvåvåningshus max 8,5 meter

I planförslaget är den maximala taknockshöjden för tvåvåningshus 9,5 meter. Vi är kritiska till detta. Detta leder till hus som är högre än vad de är långa. Vi anser att den maximala taknockshöjden om 8,5 meter för tvåvåningshus - som också finns i det ursprungliga planförslaget för Södra Trinntorp från november 2011 - är väl tilltaget och bör räcka. Härigenom försvåras avarter i byggnadsutformningen.

Vid framtagande av den fördjupade översiktsplanen lade kommunen, med stöd av fastighetsägareföreningarna, ner stor omsorg på skrivningar i planen om att det är angeläget att:

– Behålla områdets skärgårdskaraktär

– Relativ småskalig bebyggelse som inpassas väl i naturen

– Förändring av marknivåerna på fastigheterna ska minimeras.

Den fördjupade översiktsplanen har sedan fått utgöra program för de detaljplaner som framtagits för fullstora byggrätter på Brevikshalvön, varigenom dessa ställningstaganden därigenom legat till grund för utformningen av dessa detaljplaner.

I det nu föreliggande förslaget till detaljplanebestämmelse för yttre Brevik finns inget av detta med, förutom att förändringen av marknivåer ska minimeras.

Planförfattaren tror uppenbarligen att många kommer bygga på sitt hus i två våningar. Det är precis vad vi också befarar och att det inte blir envåningshus med inredd vind, utan rena tvåvåningshus med stora vindar (med relativt branta takfall) som kommer byggas. Detta ger nockhöjd till 9,5 meter förutsättningar för.

Med den begränsade bruttoarean på 105 m² kommer den mest yteffektiva lösningen vara en relativ kvadratisk hus i två våningar, där husets bredd bör vara något större än längden dvs. taknocken går tvärs huset och inte längs. Av bifogad skiss (ej med i redogörelsen, kommunens anteckning) på en tvärsnitt för ett sådant hus med utvändig längd och bredd 7,0 x 7,5 meter, så tillåter nockhöjden 9,5 meter en taklutning på ca 38 grader. Med en lämplig takstolskonstruktion skapas ett vindsutrymme som är mer än 2,9 meter högt invändigt.

Ett utrymme perfekt för att – efter kommunens besiktning av husets färdigställande – kunna inreda ytterligare drygt 30 m² av vindsutrymmet för bostadsändamål. För många är detta säkert ett mycket attraktivt tillskott till de ca 90 m² boyta som ett tvåvåningshus lagligt kan ge inom 105 m² bruttoarea. Detta kommer därför sannolikt bli en vanlig byggnadsutformning om det nu föreslagna planförslaget genomförs.

Vi vill att våra grannar och vi själva ska kunna ha en dräglig boendemiljö på våra fastigheter. Men att kommunen utformar förslaget till detaljplanebestämmelser så att man närmast uppmuntrar till att fågelholkar av detta slag kommer att byggas,

motsätter vi oss. Detta medför ju att hus kommer att byggas som är högre än vad de är långa. Som fågelholkarna.

Av bifogad skiss framgår att en högsta taknockshöjd om 8,5 meter räcker mycket väl för att på ett tvåvåningshus ha en mer normal taklutning om 27 grader för ett 7,5 meter brett hus.

Vid normala marknivåer räcker en maximal taknockshöjd på 8,5 meter för tvåvånings-hus till för att bygga ett nästan 11 meter brett hus med 27 graders taklutning. (Då blir huset mindre än 5 meter långt.) Maximal taknockshöjd om 8,5 meter är således redan väl tilltagen.

Svar:

Fastigheten Brevik 1:646 ingår inte längre i planområdet.

Det är inte enbart takten på detaljplaneringen som styr utbyggnadstakten, utan även kommunens ekonomi. Kommunen delar uppfattningen om att det bästa hade varit att bygga ut kommunalt vatten- och avloppsledningsnät i hela området på en gång, men det är inte möjligt. Utbyggnaden är en dyr kommunal satsning och den kommunala ekonomin klarar en viss utbyggnadstakt. Utbyggnaden försvåras även av att det endast finns en huvudväg ut på ön och det är i gatorna som ledningsnätet byggs ut. De ändrade planbestämmelser som nu föreslås ger möjlighet till en dräglig boendemiljö medan det kommunala vatten- och avloppsnätet byggs ut succesivt.

Kommunen beklagar att bygglovshandläggningen varit bristfällig, avvikelserna som har medgetts har varit för stora mot gällande planer. Nu hoppas kommunen att det ska bli tydligare och framförallt mer rättssäkert med de nya planbestämmelserna. De ändrade planbestämmelser som nu föreslås ger möjlighet till en dräglig boendemiljö medan det kommunala vatten- och avloppsnätet succesivt byggs ut.

I den här typen av planändringar där man i princip bara ändrar bestämmelserna om byggrätt, finns inte möjligheten att detaljstyra byggrätten på samma sätt som kan göras i de "ordinarie" planer som tas fram i samband med VA-utbyggnaden. Det är dock viktigt att de föreslagna byggrätterna i det här skedet stämmer överens med de bestämmelser som kommer i de "ordinarie" planerna. Plan- och bygglovenheten har i ett gemensamt arbete kommit fram till att begränsning av totalhöjd ska föreslås gälla i området. I fallet södra Trinntorp har det ursprungliga samrådsförslaget om en maxhöjd 8,5 meter senare ersatts med en föreslagen maxhöjd av 9,5 meter.

Möjligheter att kunna bygga 2 våningar med reglerad bruttoarea bedöms rimligt med hänsyn till framtida detaljplan då det oftare är lättare att bygga till huset i sidled än i höjded.

En högre takvinkel kan innebära högre hus, men möjliggör också för ex. solpaneler på taken, vilket kommunen ser som ett positivt inslag i området. Vid tillbyggnader där befintlig byggnadsstil innefattar brantare takvinklar ska tillägg i samma stil också kunna göras.

Vindsvåningar får inte anordnas och begränsning bruttoarea (BTA) uppmuntrar generellt inte till att bygga stora vindar eftersom det då kommer att räknas bruttoarea på en yta som inte får anordnas.

Bebyggelsen ska enligt förslaget i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska vidare minimeras. Bedömningen kommer att göras av bygglovenheten vid bygglovsansökan.
