

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Brobänken, etapp 10

För fastigheterna Tyresö 1:425 m fl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet ligger i anslutning till Breviksvägen i höjd med Orrnäset, Tyresö Brevik.

### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen/ planenheten • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

[plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se) • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

tyresö kommun



## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Två plankartor i skala 1: 1000.
- Denna planbeskrivning inkl. genomförandedel.
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen).
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.
- Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen finns ett kulturmiljöunderlag och en naturinventering/landskapsanalys samt en geoteknisk förundersökning.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver. Denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 vilket innebär att eventuella paragrafhänvisningar i denna handling syftar till den nya plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

För att bättre rusta Östra Tyresö för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003.

Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick samhällsbyggnadsförvaltningen den 14 sep 2011 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Brobänken etapp 10, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, se beskrivningen av planprocessen på sista sidan. Detaljplanen för Brobänken, etapp 10 tas fram med s.k. normalt planförfarande.

Detaljplanen var ute för samråd under perioden december 2012 – februari 2013. Under samrådet inkom 56 yttranden. Samtliga yttranden finns att ta del av i den samrådsredogörelse som hör till planförslaget.

Detaljplanen var ute för granskning under perioden 11 mars – 1 april 2014. Under granskningstiden inkom 38 yttranden. Samtliga yttranden finns att ta del av i ett granskningsutlåtande som hör till planförslaget. Följande ändringar har gjorts i planförslaget sedan dess:

- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen.
- Förtydliganden i plankarta avseende vissa planbestäm-

melsers formuleringar samt ritningstekniska justeringar i kartan.

- Justering av n1- och n2-områden inom följande fastigheter: Tyresö 1:433, 1:106, 1:107, 1:257, 1:285, 1:448.
- Justering av plus- och kryssmark inom följande fastigheter: Tyresö 1:136, 1:245, 1:252, 1:448, 1:99, 1:252 samt Trinntorp 1:87. Vid fastigheten Trinntorp 1:93 har markintrånget tagits bort.
- Förslag till bestämmelsen "q1" har tagits bort från fastigheten Tyresö 1:444.
- Bestämmelsen "d1" har förtydligats i planbeskrivning och plankarta. För strandfastigheter avses landareal.
- Plankartan har förtydligats avseende strandskydd, bestämmelse WV<sub>1</sub>.
- Befintliga bryggor i anslutning till Gärdsmygvägen som inte behandlats i samråds- och/eller granskningskedet har lagts till i plankartan med bestämmelsen WV<sub>1</sub>.
- Ett befintligt s.k. E-område för transformatorstation, har bekräftats i plankartan vid naturområdet Bofinksvägen. Ett nytt E-område har lagts till i anslutning till parkeringen vid parkområdet (PARK) vid Grönsiskevägen. E-området vid korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen är justerat efter justeringar i vägprojekteringen.
- Ett nytt parkområde (PARK) har lagts till i anslutning till naturområdet på Bofinksvägens östra del. Området har lagts till för möjliggöra t.ex. trappor och gångvägar ned till befintliga bryggor.
- I anslutning till den nya vändplanen vid fastigheten Tyresö 1:136 har utfartsförbud har lagts till plankartan.

#### Syfte

Planens syfte är att varsamt anpassa området Brobänken etapp 10 för permanentboende med hänsyn till områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gångvägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

#### PLANDATA

##### Lägesbestämning

Planområdet ligger i början av Brevikshalvön och gränsar till Orrnäsberget och Tyresö Strand i väster och avgränsas av Erstaviken i norr och Breviksvägen i söder.

De största vägarna inom planområdet är Bofinksvägen och Gärdsmygvägen där Bofinksvägen sträcker genom hela planom-

rådet.

Areal	Planområdet består av cirka 53 ha varav cirka 5 ha utgörs av vattenområde.
Markägoförhållanden	<p>Planområdet omfattar 108 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. Ytterligare två fastigheter omfattas inte av planområdet men har utfart till Domherrevägen med servitut/ gemensamhetsanläggning på tomt inom planområdet.</p> <p>Naturmarken inom planområdet ägs av Tyresö kommun. För mer information, läs under avsnittet "Genomförande".</p>

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program	<p>För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.</p> <p>Till planen hör ett gestaltningsprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön.</p>
Detaljplaner	<p>För fastigheterna i planområdet gäller följande planer:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Förslag till avstyckningsplan för område Tyresö-Näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1 uti Tyresö socken, Sotholms härad och Stockholms län. (Plan nr. 7, laga kraft 1932-06-30)</li><li>• Förslag till Byggnadsplan för Tyresö 1:1 m.fl. (Plan nr. 45, 1944-10-03)</li><li>• 1985-02-19, Förslag till ändring av del av 1944-10-03 fastställd byggnadsplan för del av Tyresö 1:1 m.m. samt ändring av planbestämmelser fastställda 1968-07-30 i Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan 210)</li><li>• 1991-08-15, Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan nr. 244).</li><li>• Västra Nytorpsvägen. Område för villabebyggelse för fastigheterna Trinntorp 1:1, Tyresö 1:815 m fl. Inom Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan 354). Genomförandetiden för kvartersmark i planen avslutas 2023-10-26 (2 år förskjutten genomförandetid + 15 år).</li></ul> <p>Område planlagt som kvartersmark i plan 354 innefattas av den nu föreslagna planen. Ändringen görs för att hela fastigheten Tyresö 1:136 ska omfattas av en och samma detaljplan.</p>

- Orrnäset – Breviksvägen. För fastigheterna Tyresö 1:7, Tyresö 1:815 m fl. Inom Tyresö kommun, Stockholms län (plan 380). Detaljplanen vann laga kraft 2010-03-04. Genomförandetiden för kvartersmark i planen avslutas 2028-03-04 (3 år förskjuten genomförandetid + 15 år).

Berört område är i plan 380 planlagt som kvartersmark, (gemensamhetsanläggning). Området föreslås samma be-teckningar (kvartersmark och gemensamhetsanläggning) som innan förutom en mindre del som i stället föreslås be-stämmelsen lokalgata.

1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detalj-planebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m<sup>2</sup> huvudbyggnad + 30 m<sup>2</sup> uthus.

#### Strandskydd

I denna detaljplan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Läs mer om strandlivet under stycket "Strand och vatten" samt om planförslagets konsekvenser under stycket "Strandskydd".

#### Riksintressen

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

#### Behovsbedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens 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 sammanfattning av behovsbedömningen:

- Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett område för villabebyggelse med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.
- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på grundvatten och på Erstavikens vattenmiljö kommer att minska. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.
- Dagvatten och vägdagvatten inom området kommer att

kunna infiltreras i mark och befintliga naturområden. Dagvattnet kommer att ledas i de diken och ledningar som anläggs i anslutning till vägar och infiltreras naturligt inom området innan det når Erstavik.

- 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; fotgängare, cyklister och bilister.
- 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.
- 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 i behovsbedömningen bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

### **Miljökvalitetsnormer, MKN:**

#### Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

#### Vatten:

Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Erstaviken är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)). Vattenkvalitén i Erstaviken kan väntas bli bättre eftersom planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kan anslutas till det kommunala VA-systemet. Planförslaget innebär således en positiv effekt för vattenkvalitén.

### **Slutsats, miljökvalitetsnormer, MKN:**

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Historia

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På fastigheterna uppfördes, under framför allt 1950-talet, fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. Idag finns många av sportstugorna kvar men är på sina håll tillbyggda och används till största delen för permanentboende. Det finns också en del nyare byggnader som har uppförts under senare år.

Enligt Gabriel Bodings kartläggning av Tyresö från 1750-talet, fanns inom planområdet en fiskeby/stuga som hette Kårshamn. Idag finns inga rester av denna stuga. Däremot finns Brobänkens brygga kvar som ligger några hundra meter öster om denna. Bryggan har funnit på platsen sedan början av 1800-talet då den kartlades på ett sjökort. Vid denna tid var Brobänken endast en liten brygga och från denna ledde en liten stig mot fiskartorpet och vidare till slottet och Notholmen. Under 1890-talet byggde Markis Lagergren en stenlagd brygga för färjetrafik och bryggan började trafikeras ordentligt.

Sedan 1973 har Brobänkens bryggförening arrenderat och förvaltat Brobänkens brygga med tillhörande byggnad och kringliggande mark.

### Mark och natur

En inventering av landskapets karaktär och naturmiljöer utfördes i oktober 2011. Syftet med inventeringen var att kartlägga de mest värdefulla naturmiljöerna och hitta de karaktärsdrag i topografi och bebyggelsestrukturer som är värda att bevara i detaljplanen. Nedan följer en redovisning av naturmiljöerna. Föreslagna åtgärder beskrivs vidare på s.17. Dokumentet, "Brobänken landskapsanalys – landskapets karaktär och naturvärden" (Ekologigruppen AB, 2011-12-23) finns även att ta del av i sin helhet, på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida. Du kan även besöka utställningen av detaljplanen i kommunens servicecenter där alla handlingar finns tillgängliga under granskningstiden.

#### **Beskrivning av landskapet, mark och natur**

Området karaktäriseras av ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, vilket innebär branta bergsryggar och smala dalgångar. Uppe på höjderna är jordmånen tunnare och vegetationen präglas av en torr och mager hållmarkstallskog. I sprickdalarna återfinns mer frodig blandskogsvegetation med ek, björk, tall, gran etc. I området finns stora sammanhängande naturområden, vilket bidrar till en sammanhållen landskapsbild. Den starkt kuperade terrängen sluttar norrut ner mot Erstaviken och bidrar till tydligt avgränsade landskapsrum.



*Utsikt över områdets norra del mot Erstaviken och Brobänkens brygga.*

Den ursprungliga fritidsbebyggelsen är modest och varsamt placerad i landskapet, vanligtvis indraget från tomtgräns och vägar. Ett flertal av byggnaderna är belägna högt upp för att på så vis få en sjöglimt. Många av tomterna består till stor del av skogsmark och här hittar man bland annat hällmarkstallskog, blandbarrskog och lövträdgångar. En del av tomterna har en mer utpräglad trädgårdskaraktär med klippt gräsmatta, staket och trädgårdsväxter såsom fruktträd, prydnadsbuskar och perennplanteringar. En stor del av dessa kantas av naturlig vegetation i tomtgränserna, både mot väg och sinsemellan, framförallt i "bakkant". Detta gör att den starka skogs- och naturkänslan som präglar Brevikshalvön har bevarats och siluetten inte påverkats märkvärt.

Karaktäristiskt för området är att bebyggelsen inom fastigheterna ofta ligger indragen från vägen, med mycket vegetation sparad längs med vägarna. Detta är viktigt för områdets landskapsbild och beaktas i planläggningen. I området finns en hel del större träd, framförallt äldre ekar och tallar, som bidrar till områdets karaktär och därför bör bevaras.

I området finns ett antal allmänningar av olika karaktär och status som är mycket viktiga för områdets karaktär och landskapsbild. Dessa sammanhängande oexploaterade grönområden stärker den naturliga skogskänslan i hela området och innebär även möjlighet för de boende i området att ta sig ut i skog och mark. Några allmänt tillgängliga naturområden ligger på höga höjder varifrån man kan få vackra utblickar över omgivningarna och vattnet. Allmänningarna närmast vattnet tillgängliggör Erstaviken och gör det möj-



ligt att ta sig ner till stränder, bad- och båtbygggor för dem som inte har strandtomt.

Landskapsanalyskarta finns redovisad i bilaga 1.

### **Naturvärden**

Värdefulla naturmiljöer (så kallade värdekärnor) för bland annat fåglar och insekter är de hållmarkstallskogar som finns på höjderna i området och den äldre barrblandskog som finns i sluttningarna. Dessa miljöer är variationsrika och hyser värdefulla ekologiska strukturer, såsom blocksamlingar, branter, död ved och hålträd med bohål för fåglar. Miljöerna är värdefulla för hela områdets biologiska mångfald. Huvuddelen av de värdefulla naturmiljöerna finns på områdets allmänningar, men även insprängda på privata fastigheter.

De hotade arterna alm (hotkategori VU, Sårbar), ask (VU), ekticka (NT, Nära hotad) och tallticka (NT) växer inom området. Den hotade mindre hackspetten (NT) sågs även under inventeringen.

Områdets utpräglade naturkaraktär medför att området spelar en viktig roll för ekologiska samband. De gröna stråken gör att växter har möjlighet att sprida sig och att djur kan röra sig genom området och hitta livsmiljöer. Arter som rör sig från norr ner mot Telegrafberget i söder måste röra sig genom de bebyggda områdena vid Brobänken, Nytorp och Trinntorp eftersom Erstaviken och Kalvfjärden utgör barriärer på var sida om dessa områden. Det är därför viktigt att gröna stråk bevaras så att bebyggelsen inte blir en barriär och de ekologiska sambanden bryts. Det är främst barrskogarna som bildar tydliga naturstråk inom området. Stråket utgörs främst av hållmarkstallskog. Även i barrblandskogen och i viss mån blandskogen finns inslag av hållmark. Hållmarkstallskogen är även extra viktig för de ekologiska sambanden i ett större perspektiv eftersom den kringliggande naturen också utgörs främst av hållmarkstallskog. Sambanden för lövmiljöer är svagare och betydligt mindre påtagliga inom det inventerade området. Lövdominerade miljöer är både färre och mindre i utbredning. Här utgörs sambanden främst av utspridda partier i sluttningarna och av enskilda träd. Här är därför de utpekade solitärrekarna av särskild betydelse.

Totalt har 48 olika värdekärnor av varierande karaktär och storlek pekats ut inom det inventerade området (se bilaga 2). Värdekärnor är områden som bedömts ha påtagliga naturvärden för områdets biologiska mångfald, som livsmiljöer för såväl vanliga arter som för mer sällsynta arter och hotade arter. Värdekärnorna har klassats i en skala från 1 till 4, där klass 1 är naturvärden av nationell betydelse, klass 2 av regional betydelse, klass 3 av kommunal betydelse och klass 4 av lokal betydelse.

I inventeringen har värdefulla träd pekats ut. Dessa har klassats på liknande sätt som naturvärdena.

I kapitel Mark, natur och landskapsbild på sidan 17 beskrivs hur

landskaps- och naturinventeringen har hanterats i detaljplanen och på vilket sätt kommunen vill skydda och bevara dessa miljöer.



*Bilden visar en för området karaktäristisk slänt mot Erstaviken.*

Inom planområdet finns en relativt stor jättegryta som inventerats och karterats inför granskningsskedet. Jättegrytan, som ligger inom en privat fastighet i anslutning till ett större naturområde som gränsar till planområdet, kan anses utgöra ett bevarandevärd naturvärde. Eftersom jättegrytan befinner sig inom en privat fastighet ämnar kommunen inte vidta några ytterligare skyddsåtgärder än att planlägga marken som "n<sub>1</sub>".

#### Strand och vatten

Detaljplanen berör delar av Erstavikens södra del. Totalt gränsar 25 av planområdets fastigheter mot vattnet. Ett flertal av dessa fastigheter nyttjar vattnet i form av bad- och båtplats genom privata bryggor. Stora delar av planområdet är dock mycket kuperat i anslutning till Erstaviken vilket innebär att de bryggor och anläggningar som finns anlagda inom de privata fastigheterna ofta är avgränsade från bebyggelsen. För att angöra vattnet och bryggorna har därför många fastighetsägare anlagt trappor.

Inom planområdet finns även större naturområden i form av allmän platsmark som gränsar mot Erstaviken. Dessa fungerar idag som stråk för människor och djurliv (läs mer under mark- och natur ovan) men även som rekreationsplatser för t.ex. bad. Inom dessa områden finns idag ett flertal mindre bad/friluftsbyggor.

#### Översvämning (höga vattenstånd)

Vissa delar av strandområdet ligger under +2,5-meters höjdkurva. 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 (Läs mer under "Översvämningensrisk och risk för höga vattenstånd" sidan 22.)

#### Geotekniska förhållanden, ras och skred

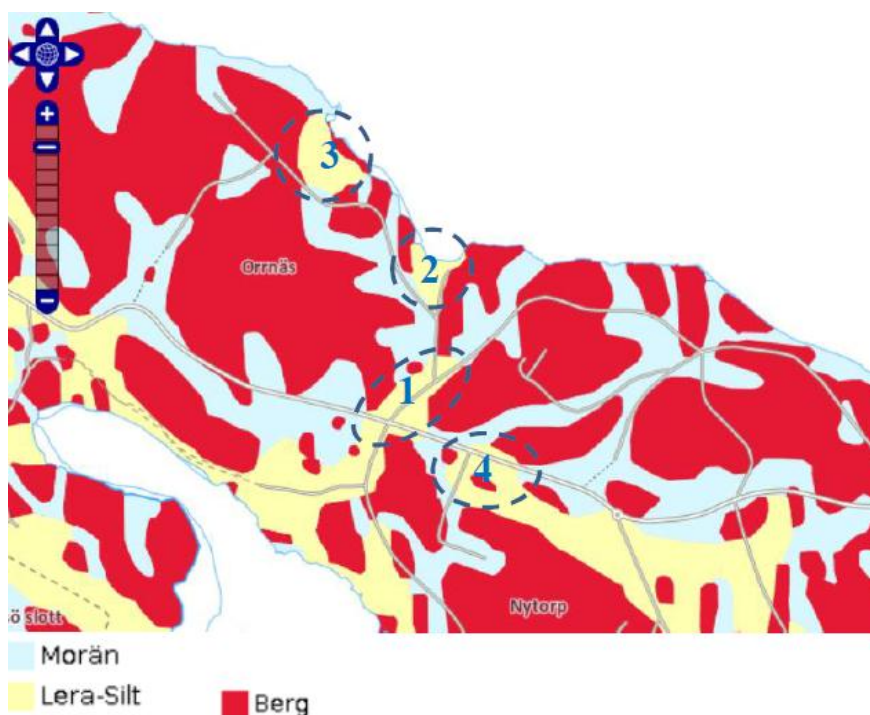
De dominerande jordarterna i området är gnejs, morän och till viss del olika typer av lerjordar. Stråk av lerjordar följer dalgångarna i

planområdet.

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.

Stora delar av planområdet är mycket kuperat och innehåller branter. Enligt den översiktliga ras- och skredanalys som tagits fram i samband med planarbetet under hösten 2012 av WSP (daterad 2012-10-23) pekades dock inga områden ut som riskområden för ras, skred eller bristande markstabilitet. Nedan presenteras det sammanfattade resultatet av undersökningen:

De bergtekniska och geotekniska problemen på fastigheter inom planområdet anses som små. Storskalig bergstabilitet är tillfredsställande och risken för bergras bedöms att vara låg inom samtliga fastigheter för delområdet. Vägar inom området är mycket smala och breddning av vägsystemet innebär mindre omfattande sprängningsarbeten tillkommer, där krav på bergschaktningstolerans och sprängningsarbete bidrar till framtida låga drift- och underhållskostnader på kvarvarande berg. Vidare bör sprängsalva täckas för att förhindra utkast av sten- och block och sammanfattas i en riskanalys för sprängningsarbeten.



*Bilden redovisar de geotekniska förhållandena inom planområdet.*

Geotekniska stabilitetsrisker anses även de som små inom delområdet. Lokala sättningsskador kan uppstå inom lerområdet, men är mindre troligt och mycket begränsad omfattning. Vid vattnet vid Brobänksvägen finns ett större lerområde som kan utgöra en skredrisk (mindre troligt). Mer underlag kan krävas för att bedöma detta lerområde. Stranderosion anses som ringa för delområdet.

Ett relativt nytt problem inom fastigheterna anses vara släntstabil-

tet av fyllningsmassor för infartsvägar till fastigheterna. Det har noterats branta slänter, felaktiga materialval och avsaknad av dränering i och kring terrassvägen.

Skredrisken vid de fyra fokusområdena anses som låg. Mer omfattande geotekniska undersökningar kan utföras vid lerområden för en bättre bedömning av sättningsegenskaper och skredrisker.

#### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (ny lag från och med 1 januari 2014).

#### Kulturmiljö

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 2012:7 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön". Nedan beskrivs rapporten i korthet:

Planområdets centrala punkt är Tyresö gamla ångbåtsbrygga, Brobänkens brygga som under lång tid fungerade som huvudbrygga för Tyresö slott. Bryggan var Tyresös första för ångbåtar och finns med på ångbåtskartor från 1886. Idag består bryggan av en sjöbod och en stensatt brygga. Sjöboden uppfördes någon gång i slutet av 1800-talet, troligtvis av markis Claes Lagergren. Ordet Brobänk (eller Bråbänk) kommer från det fornnordiska brå som betyder överstryka med tjära.

Området som helhet har kvar sin karaktär av tidigt anlagt sportstugeområde med förhållandevis små byggnader på stora naturtomter. Den nyare bebyggelsen ansluter relativt väl till den befintliga karaktären, både sett till skala och placering. Viktigt för områdets karaktär är också de slingrande vägarna som följer områdets naturliga topografi.

Sex 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 2012:7 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 10 på Brevikshalvön". Följande fastigheter beskrivs i inventeringen:

- **Tyresö 1:815, Brobänken, Brobänksvägen 6**
- **Tyresö 1:830, Brobänksvägen 5**
- **Tyresö 1:444, Vråkvägen 1**
- **Tyresö 1:249, Rödstjärtvägen 10**
- **Tyresö 1:107, Bofinksvägen 35**

Ytterligare några 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:

- **Tyresö 1:429, Gärdsmygvägen 6**
- **Tyresö 1:70, Bofinksvägen 6**
- **Tyresö 1:122, Bofinksvägen 40**
- **Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42**

Under stycket "kulturhistoriskt värdefulla fastigheter" (s.20 och 21) beskrivs de föreslagna skyddsbestämmelser som finns för respektive fastighet och vilka fastigheter som omfattas av bestämmelserna.

Vill du läsa mer om kulturmiljön, se kommunens hemsida, där hela dokumentet finns att hämta hem. Du kan också besöka kommunens servicecenter där alla handlingar finns utställda. Rapporten "Brobänken - kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 10 på Brevikshalvön, Tyresö socken, Tyresö kommun, Södermanland" (Rapport 2012:7) finns även att tillgå på Stockholms läns museums hemsida.

#### Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via någon av de vägar som förbinder området med Breviksvägen, dvs. Bofinksvägen (som löper genom området och ansluter till Breviksvägen både i planområdets västra och östra del) samt Rödstjärtvägen.

Vägarna inom området består i dagsläget av relativt slingriga lokalgator som följer områdets naturliga kupering. Dessa är Bofinksvägen, Gärdsmygvägen, Brobänksvägen, Domherrevägen, Grönsiskevägen och Rödstjärtvägen. I den kulturmiljöinventering som genomförts pekas vägarnas sträckning och karaktär (kantade med varierad vegetation) ut som viktig för områdets kulturhistoriska betydelse. Samtliga lokalgator saknar idag gång- och cykelbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Brobänkens fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrad med endast en marginell förändring. En viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas när en större andel av fastigheterna blir permanentbebodda.

#### Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53).

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.

Det finns inga riktvärden för ljudnivåer vid befintlig bebyggelse

men Miljööverdomstolen slog 2008 fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A).

En av planområdets fastigheter (Tyresö 1:87) är belägen i anslutning till Breviksvägen, som alstrar buller, främst som en följd av de bussar som färdas längs med vägen. Läs mer under planförslaget, s. 23, avsnitt om buller, gällande de åtgärder som föreslås för att stävja detta.

#### Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand, som ligger ca 2 km från planområdet. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Idag finns en restaurang och mindre kiosk vid Trinntorp, beläget ca 1,5 km från planområdet.

Närmaste förskola och skola är Breviksskolan, som ligger ca 800 meter sydöst om planområdet. Inom etapp 9, Ugglevägen, planeras en kommande förskola. Tyresö skola ligger vid korsningen Brakmarsvägen-Tyresövägen. Skolan har klasser i åk 1-9. Närmaste förskolorna är Kyrkans förskola som är belägen vid Tyresö kyrka och förskolan Slottsvillan som ligger längs Tyresövägen norr om Tyresö slott.

De busslinjer som i dagsläget trafikerar Breviksvägen är buss nr. 805 och 815. Buss 805 går med 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. Fyra busshållplatser finns längs med planområdet på Breviksvägen. Dessa är Tyrberga, Orrnäset, Nytorp och Hansbo.

#### Lek och rekreation

Möjligheten till rekreation i och i planområdets närhet är stor. Inom planområdet finns ett flertal naturstråk i anslutning till vattnet (Erstaviken) med höga rekreativvärden. Det finns dock i dagsläget inga iordningställda lekplatser eller anlagda rekreativytor vilket begränsar tillgängligheten för funktionshindrade inom området. Planen syftar till att möjliggöra anordnandet av mer utvecklade ytor för lek och rekreation.



*Bilden visar ett av planområdets naturområden i anslutning till Erstaviken.*

## Radon

Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon.

Radonundersökning bör göras i samband med bygglovgivning för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

**PLANFÖRSLAGET**

Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till område för 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 (genom s.k. LTA-system, lågtryckavlopp - läs mer under VA, vatten och avlopp, s. 24) dras in i området och vägar ges en högre standard med belysning.

Planförslaget innebär också att natur- och parkmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Utnyttjandegrad, fastighetsindelning

Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet. Minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra styckning är 6000 kvm landareal.

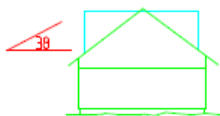
Plankartan innehåller bestämmelsen **d<sub>1</sub>**. Bestämmelsen anger minsta tomtstorlek i landareal inom respektive egenskapsområde i kvarteret. Bestämmelsen innebär att endast en styckning kommer att kunna genomföras inom planområdet.

Ny bebyggelse, byggrätter bostäder

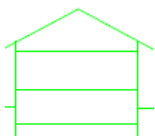
Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i högst en eller två våningar.

På varje fastighet/ tomt får högst en huvudbyggnad uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningstomt ska bebyggas ska ett hus av souterrängtyp 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.

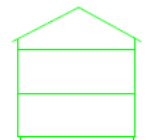
En våning med inredningsbar vind (en våning)

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Souterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader. Högsta nockhöjd får vara högst 7,5 meter. Enligt syftet med planen ska planprägning undvikas på kuperade tomplatser för att möjliggöra för hustypen.



### En våning samt en souterrängvåning (två våningar)

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en souterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Enligt syftet med planen bör byggnadstypen väljas på sluttningstomter för att bäst anpassa ny bebyggelse till tomtens naturliga topografi. Högsta nockhöjd får vara 7,5 meter.

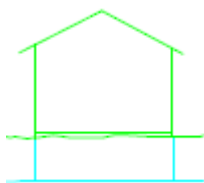


### Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Souterrängvåning får inte anordnas utöver de två våningarna. Enligt syftet med planen ska planprängning undvikas på kuperade tomtplatser för att möjliggöra för hustypen. 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



Komplementbyggnader som t ex uthus, garage regleras enligt nedan:

Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Källare får anordnas på sluttningstomt.

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Den största komplementbyggnaden får vara maximalt 40 kvm byggnadsarea.

På fastighet som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden får vara max 40 kvm byggnadsarea. Utöver detta får carport på 18 kvm byggnadsarea uppföras.

På fastighet som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm byggnadsarea uppföras.

### **Ändrad lovplikt**

Växthus om högst 15 kvm total byggnadsarea får uppföras inom varje fastighet, på kvartersmark, utan bygglov. Detta innebär att växthuset inte inräknas i den övriga tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader. Kravet är att fasad och tak ska vara genomskiktliga och nockhöjden får vara högst 3,0 m. Byggnaden ska inte vara avsedd för boende.

Byggbodar får uppföras utan bygglov på kommunens etableringsplatser (**U<sub>1</sub>**) under genomförandetiden för allmän platsmark.



Marklov krävs ej för anordnande av slänter (förändring av marknivå) samt trädfällning i samband med anläggande av lokalgata, gäller både på kvartersmark och på allmän plats. Bestämmelsen är avsedd att underlätta vid byggande av bl.a. vägar i området.

Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till områdets karaktär och beskaffenhet. Vid ommålning av hus i befintlig kulör krävs inte bygglov.

#### Landskapsbild och bebyggelsemönster

Kommunens målsättning är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor 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 plattaer för gräsmattor.

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.
- Vid nedgrävning av ledningar.

För placering av byggnader inom kvartersmark gäller generell bestämmelse.

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse som ofta ligger långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som är 6 meter bred som är prickad i planen. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark (läs mer nedan).

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Kommunen har som regel att alltid avsätta 6 meter längs gata bl.a. för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Delar av denna zon har också 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.

Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan förgårdsmark bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten. Inom vissa fastigheter, främst de som innehåller mycket kuperad terräng med bevaransvärd natur (**n<sub>1</sub>** eller **n<sub>2</sub>** på plankartan) som till följd av detta har fått en begränsad byggrätt, omfattas i mindre grad av kryssmark än övriga fastigheter.

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 enstaka grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får byggnader inte uppföras, marken får inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar. Markarbeten får heller inte göras.</p> <p>Marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets som överstiger 0,3 meter på en höjd av 1 meter.</p>
Natur som är viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster	<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 byggnader inte uppföras, marken får inte hårdgöras och markhöjden får inte ändras. Infartsväg som är hårdgjord får dock anläggas genom områdena. Vid anläggande av infartsväg genom ett <b>n<sub>2</sub></b> område bör schaktning och fyllning undvikas så långt det är möjligt.</p> <p>Marklov krävs för att fälla träd med stamomkrets 0,3 meter på en höjd av 1 meter.</p>
Rekreation, park och natur	<p>Inom planområdet finns ett flertal naturområden som ska bevaras som natur-, park- och rekreationsområden samt strövområden för djur. Förutom de naturområden som pekas ut i plankartan (planlagda som <b>NATUR</b>), finns ett antal föreslagna parkområden (<b>PARK</b>). Parkområden betyder inte att hela det utpekade området görs om till en anlagd park, utan möjliggör att området kan förses med gångstigar, trappor, lekplats, badstrand m.m.</p> <p>Detaljplanen föreslår att det större rekreations/naturområde som ligger i anslutning till Erstaviken (längs med Gärdsmygvägen) och som innehar stora kvalitéer föreslås utvecklas som en parkdel (<b>PARK</b>) i området. Bl.a. kan en mindre badplats anläggas. Inom området kan även en lekplats anordnas. En skötselplan för området kommer att tas fram i samband med det fortsatta arbetet med detaljplanen.</p> <p>Ett mindre område på Bofinksvägens norra sida i planområdets sydöstra del planläggs som <b>PARK</b> – område med naturkaraktär. Området är placerat mellan Bofinksvägen och de befintliga bryggor som finns i Erstaviken.</p> <p>Ett mindre område avsett för genväg mellan Grönsiskevägen och Breviksvägen föreslås planläggas som <b>PARK</b>.</p> <p>Vid vändplan längst ut på Bofinksvägen föreslås natursläppet mellan fastigheterna Tyresö 1:425 och 1:430 planläggas som <b>PARK</b> för att möjliggöra en koppling till Strand och Erstaviken.</p>



*Bilden visar rekreations/naturområdet i anslutning till Erstaviken som föreslås utvecklas till ett mer tillgängligt parkområde med möjlighet till bad, lek och rekreation.*

Grönområdet i anslutning till Brobänken föreslås planläggas som park med tillhörande område för bryggförening/småbåtsbrygga.

#### Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor med beteckningen **WV<sub>1</sub>** på plankartan.

#### Naturbryggor/frilufts-bryggor

Inom planområdets föreslagna natur- och parkområden finns ett antal mindre frilufts-bryggor. Kommunens avsikt är att möjliggöra för att bevara dessa. Dessa planläggs som **WN<sub>1</sub>**. Marken samt brygganläggningen ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av.

#### Strandskydd och strandskyddsdispens

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt 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 till exempel inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs dels att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften (se Miljöbalken kap 7 § 13) och dels att det finns särskilda skäl.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom följande områden:

- 1) Inom privata bostadsfastigheter, kvartersmark, på land (**B**). Följande skäl finns 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 sägas vara i anspråkstagna som privata tomter sedan lång tid.

- 2) På båtklubbarnas vattenområden (**WV<sub>1</sub>**). Vattnet används sedan lång tid av båtklubbar som arrenderar området av kommunen.
- 3) På allmän platsmark för **LOKALGATA** samt de ytor inom intilliggande **NATUR**- och **PARK**-områden där vägslänter krävs för anläggande av lokalgata. Här har även kommunen för avsikt att upphäva krav på marklov i samband med att lokalgata/slänter anläggs.
- 4) För områden avsedd för teknisk anläggning (**E<sub>1</sub>**).
- 5) För parkering (**P-plats**) inklusive tillfällig etableringsplats (**U<sub>1</sub>**).

Strandskyddet föreslås ligga kvar på öppet vattenområde (**W**), på privata bostadsfastigheters vattenområde (**WB**), vattenområde med möjlighet till friluftsbrygga (**WN<sub>1</sub>**) samt på övrig allmän platsmark, (**PARK** och **NATUR**).

Byggnader (även friggebod), anläggningar och åtgärder i områden där strandskydd råder är förbjudet enligt miljöbalken. Byggnader och anläggningar m.m. kan tillåtas efter dispens. Dispens från strandskydd söks hos kommunens bygglovenhet.

Strandskyddat område finns norr om den röda strandskyddslinjen (se plankartan).

Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor med beteckningen **WV<sub>1</sub>** på plankartan.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, **q<sub>1</sub>**

Byggnad/område som omfattas av 8 Kap 13 § PBL. Byggnaderna ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Skyddet gäller exteriört: fasader, fönster och tak. 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 kan skyddas i planen både exteriört och interiört.

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.

Efter samråd med berörda fastighetsägare omfattas följande fastigheter av varsamhets- eller skyddsbestämmelser på plankartan:

#### **Tyresö 1:815**

Byggnaden föreslås skyddas i detaljplan med bestämmelsen **q<sub>1</sub>**, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning till exteriören: Fasader

klädda med stående slamfärgsmålade pärlspont och lövsågade fönster- och dörrömfattningar. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde.

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.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader, **k<sub>1</sub>**

Varsamhetsbestämmelse, **k<sub>1</sub>**-bestämmelse innebär att: Om- och tillbyggnad samt underhåll ska utföras med anpassning till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. Om- och tillbyggnad ska även anpassas till befintlig bebyggelse och tomt.”

Följande fastigheter omfattas av varsamhetsbestämmelse:

**Tyresö 1:429**

Byggnaden, som är välbevarad, består av slätputsade fasader i en beige kulör, pulpettak och stora fönster. Byggnaden är välbevarad och har kvar sin starka funktionalistiska karaktär med många ursprungliga detaljer. Fasader, fönster samt entrépartier med detaljer är av vikt för byggnadens särart.

**Tyresö 1:830**

Fasadernas locklistpanel, sadeltakets tvåkupiga lertegel och vitmålade, småspröjsade fönster är av särskilt värde.

För beskrivning av respektive fastighet, läs närmare i den kulturmiljöinventering som finns framtagen av Stockholms Läns Museum i samband med planarbetet.

Översvämningsrisk och risk för höga vattenstånd

Merparten av fastigheterna längs med Erstaviken ligger så att delar kan bli översvämmade vid högt vattenstånd. All mark belägen under +2,5 meters höjdkurva är kryssmarkerad (+++) i planförslaget. Inom detta kryssmarkerade område får inga huvudbyggnader uppföras..

Ett fåtal fastigheter inom planområdet ligger inom område med risk för höga vattennivåer: Tyresö 1:830, Tyresö 1:829 och Tyresö 1:11. Inom fastigheten Tyresö 1:830 är huvudbyggnaden belägen inom det område som är utpekade som område med risk för översvämning.

Inom hela kommunen gäller en generell riktlinje att grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten som för närvarande ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,7 m över högsta högvatten, dvs. på +2,5 m. RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder 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

En övergripande geoteknisk utredning gällande risk för ras och skred har genomförts under hösten 2012 av WSP (läs sammanfattningen av denna på s.10 -12). Följande rekommendationer lyfts fram i rapporten:

*Vid plansprängning för fastigheter gäller normal försiktighet och krav på riskanalys för sprängarbete anses inte vara nödvändigt inom delområdet, såvida närliggande elanläggning är inom 30 meter från sprängningsområdet. Vid sprängningsarbete för vägområden bör krav ställas gällande bergschaktningstoleranser och skonsam sprängning. Avsyn innan sprängarbeten påbörjas kan utföras för att säkerställa nollnivå för eventuella uppkomna skador vid sprängarbete. Vid större bergskärningar över 3 meter bör bergsakunnig tillkallas för att bedöma storskalig bergstabilitet och erforderlig bergförstärkning.*

*Fastighetsägare med långa och eller branta vägbankar inom fastigheter bör upplysas om lämpliga konstruktioner med hänsyn till material, dränering och släntlutningar. Enklare vägledning bör finnas tillgänglig för fastighetsägare.*

*Förekomsten av lera och silt i lågpartierna kan med fördel skiftas ut vid utbyggnad för att förhindra sättningar. Alternativt till skiftning kan grundläggning utföras med plintar eller pålar mot fastberg.*

*Skredrisken vid de fyra fokusområdena anses som låg. Mer omfattande geotekniska undersökningar kan utföras vid lerområden för en bättre bedömning av sättningsegenskaperna och skredrisker.*

Under 2013 har en bergteknisk utredning inför granskningsskedet utförts av WSP (WSP, 2013-10-02). Rapporten konstaterar att de bergtekniska och geotekniska problemen inom området anses som små och risken för skador bedöms som näst intill obefintlig efter att utförda undersökningar är slutförda. De rekommendationer som lyfts fram i rapporten avser sprängning, som ska utföras på

ett sådant sätt att det innefattar begreppet "försiktig sprängning" inom område. Fyra delsträckor ska utföras enligt "skonsam sprängning" eftersom dessa sträckor kräver högre bergschaktningstoleranser och bergrensningsklasser.

Gator och trafik	Planförslaget innebär en generell upprustning av områdets vägstandard och dragningen av vägarna. Detta innebär främst att vägarna breddas och förses med gatubelysning samt att krokiga partier rätas ut och att starkt sluttande partier flackas ut. Detta innebär att trafiksäkerheten och tillgängligheten inom området ökar.
Parkering	Längs med Gärdsmygvägen, inom det större föreslagna parkområdet, planläggs för en parkering med kommunalt huvudmannaskap. Denna yta kommer även att kunna fungera som etableringsplats under tiden för utbyggnaden av vägar och VA inom planområdet och förses med bestämmelsen "U <sub>1</sub> " (Läs mer nedan under "Etableringsområden").
Gatubelysning	Område som är föreslaget som " <b>LOKALGATA</b> " kommer att förses med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar. Kommunen strävar efter att nå en enhetlig belysning inom detaljplaneområdena på Östra Tyresö.
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.
Gestaltningprogram	Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningprogram fram för hela östra Tyresö. Den fördjupade översiktsplanen och gestaltningprogrammet finns tillgängliga på kommunens hemsida.
Bullerstörda områden i planen	<p>Enligt den bullerutredning som genomfördes 2005 är fastigheten Tyresö 1:87, som är belägen i anslutning till Breviksvägen, utsatt för vägtrafikbuller, främst som en följd av de bussar som trafikerar Breviksvägen.</p> <p>Eftersom Breviksvägen, i anslutning till korsningen Bofinksvägen, inte kommer att projekteras förrän i samband med arbetet med etapp 16, är det svårt att i dagsläget bedöma Breviksvägens framtida, exakta sträckning. Detta kommer att medföra att fastigheten Trinntorp 1:87 endast delvis föreslås planläggas inom nu aktuell detaljplan. Återstående del av fastigheten kommer att planläggas senare i samband med projektering och utbyggnad av Breviksvägen.</p> <p>I förslaget har ett område om 13 meter från Breviksvägen på fastigheten Trinntorp 1:87 belagts med s.k. kryssmark (+++) för att förhindra att bostadsbebyggelse uppförs i ett bullerstört läge.</p>
Etableringsområden	Under tiden som gator, vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen, t.ex. arbetsbodar, rör och annat byggmaterial. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa platser nära utbyggnadsområdet.

Till exempel behövs det ca 700 transporter per 1.5 km byggd väg. Ombyggnaden av etapp 10, Brobänken, innebär anläggning av flera kilometer väg vilket innebär många transporter. Detta kostar mycket i både utsläpp och pengar. Därför är det av största vikt att undvika så många transporter som möjligt och hitta etableringsplatser i närområdet.

Området som markerats med **P-PLATS (U<sub>1</sub>)** kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats (förvaring av byggmaterial samt eventuellt plats för arbetsbod). Därefter ska marken återställas och iordningställas till område för parkering som försörjer parkområdet mot Erstaviken.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En utbyggnad och omläggning av vägarna inom området innebär bl.a. bättre sikt, belysning samt anläggning av gång- och cykelbanor. Detta innebär en säkrare trafikmiljö som upplevs som tryggare av boende och besökare, både hos barn och vuxna såväl som hos fotgängare, cyklister och bilister.

En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs.

Inlösen av mark

Läs mer under avsnittet "Genomförande".

## TEKNISK SERVICE

Energi

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

Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet genom s.k. LTA-system.

LTA-system innebär att VA-ledningarna förläggs grunt i en eluppvärmd isolerad låda och att det fordras lättåtkomliga LTA-pumpstationer på varje fastighet (t.ex. vid fastighetens infart). Tekniken är vanlig i Sverige och används sedan många år i ca 150 kommuner.

Fördelen med ett LTA-system är att det inte är beroende av markens lutning och att systemen inte fordrar lika djupa och breda ledningsgravar som för ett konventionellt system (där spillvattnet avförs med självfall). LTA-systemen, som är anpassade för områden med kuperad terräng, medför bl.a. lägre anläggningskostnad, kortare genomförandetid och minskad risk för skador på systemet. Nackdelen med systemen är att pumpenheten för LTA-systemet kräver elenergi vilket utsätter systemen för känslighet vid elavbrott.

LTA-enheten placeras så att kommunens och fastighetsägarnas önskemål uppfylls. Kommunens önskemål om åtkomlighet och god arbetsmiljö måste dock tillgodoses.

Kommunen svarar för inköp och leverans samt drift (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägaren svarar för), underhåll



och förnyelse av pumpenheten. Fastighetsägaren svarar för installation av LTA-anläggningen mot en reduktion av anläggningsavgiften. Med installation menas tillkommande kostnad för fördjupning av schakt för LTA-enheten, anslutning av framdragna servisleddningar samt anordnande av elledningar för drift av pump och automatik (larm) jämte anslutning av dessa ledningar till fastighetens el-central.

Mer utförlig information gällande LTA-systemen och vad systemen innebär för fastighetsägarna kommer att ges löpande under detaljplaneprocessen.

- EI Elledningar är markförlagda i gatorna och de tillhör Vattenfall.
- En ny transformatorstation har uppförts i slutet av Vråkvägen (i anslutning mot Breviksvägen). Denna införlivas i detaljplanen.
- I korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen finns en befintlig transformatorstation och den får beteckningen **E<sub>1</sub>** i plankartan. Detsamma gäller befintlig transformatorstation som ligger vid naturområdet, Bofinksvägen.
- Ett nytt E-område har lagts till i anslutning till parkeringen vid parkområdet vid Grönsiskevägen.

- Omhändertagande av 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 och att marken inom respektive fastighet inte får hårdgöras i sådan utsträckning att infiltration av dagvatten väsentligt förändras.

- Avfallshantering Avfallshantering sker i huvudsak på konventionellt sätt med enskilt avfallskärl vid tomtgräns. För vissa fastigheter belägna längs med Gärdsmygvägen där avfallshanteringsfordon eventuellt inte kan trafikera vägen p.g.a. utrymmesbrist kommer i så fall gemensamma avfallshanteringsstationer att upprättas.

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.

## GENOMFÖRANDE

Här redovisas de fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

- |         |                       |                   |
|---------|-----------------------|-------------------|
| Tidplan | Beslut om planuppdrag | 2011-09-14        |
|         | Samråd                | dec/jan 2012-2013 |
|         | Granskning            | mars/april 2014   |
|         | Antagande             | september 2014    |

Laga kraft, tidigast

oktober 2014

**Huvudmannaskap och  
ansvarsfördelning**

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Vägarna sköts idag av Tyresö vägförening. I samband med plangenomförandet kommer kommunen att ta över detta ansvar. Befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, som vägföreningen förvaltar, ska omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre ska delta i vägföreningen.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

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

**FASTIGHETSÄTTSLIGA  
FRÅGOR**

Nuvarande allmän platsmark ägs av Tyresö kommun fördelat på fastigheterna Tyresö 1:815, Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:258–265. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

**Fastighetsbildning,  
Intrång och inlösen**

Planförslaget ger endast möjlighet för en fastighet, Tyresö 1:429, att bilda/avstycka en ny bostadsfastighet. Genom fastighetsreglering kan enskilda fastigheter ändra sina gränser inom kvartersmarken. Exempelvis har fastigheterna Tyresö 1:87, 1:99, 1:126, 1:127, 1:276, 1:439, och 1:830 möjlighet att förvärva mark som idag är väg- eller naturmark.

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- och naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar.

De privata fastigheter som enligt planförslaget är berörda av dessa intrång är Tyresö 1:11, 1:77, 1:85, 1:86, 1:88, 1:90, 1:99, 1:100, 1:101, 1:104, 1:105, 1:106, 1:125, 1:127, 1:136, 1:240, 1:247, 1:252, 1:254, 1:255, 1:271, 1:272, 1:273, 1:276, 1:426, 1:427, 1:428, 1:538, 1:829 och 1:830. Intrången redovisas närmare i bilaga 3.

**Gemensamhetsanläggning**

En gemensamhetsanläggning är ett instrument för fastighets-samverkan, exempelvis för att anlägga och underhålla en väg. En

gemensamhetsanläggning inrättas för två eller fler fastigheter och mark som reserveras för detta betecknas med ett "g" på plankartan.

Fastigheterna Tyresö 1:71 och 1:72 ges enligt planen möjlighet att bilda gemensam utfart över fastigheten Tyresö 1:276 till Domherrevägen. Den gemensamhetsanläggningen är bildad.

#### Servitut och slänter

Ett servitut ger en fastighet rätt att på en annan fastighet nyttja ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart över en annan fastighet eller att ta vatten från en brunn.

För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåskillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänter längs gatorna. Slänt markeras med "z" på plankartan. I granskningsförslaget har erforderlig kvartermark mot gata fått en sådan markering och där ger detaljplanen kommunen möjlighet att anlägga slänt vid utbyggnad av gatorna.

#### Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

#### EKONOMISKA FRÅGOR Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek beror bl.a. på fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

För närvarande varierar anläggningsavgiften enligt nu gällande VA-taxa till mellan 250 000 och 300 000 kronor för fastigheter med storlek från 2 000 kvm och uppåt. I detta område kommer få fastigheter att kunna ansluta dagvatten. Utan dagvattenanslutning varierar avgiften mellan 231 000 och 264 000 kronor. Därutöver får fastigheter med tryckavloppssystem en reduktion med ca 10 000 kronor.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet behöver inte betala anläggningsavgift förrän fastigheten bebyggs enligt då gällande VA-taxa.

#### Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad till gator av vägarna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter som bedöms ha nytta av gatorna. En redovisning av beräkningen och fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnaden för en befintlig villafastighet beräknas bli ca 188 400 kronor. För mer information om kommande gatukostnad se vidare i gatukostnadsutredningen.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för

finansiering av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning sker samt att godtagbar pantbrevssäkerhet kan erhållas. Läs vidare i gatukostnadsutredningen.

**Inlösen av gatumark**

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

**Bygglov**

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information kontakta bygglovsenheten (tfn 08-5782 9100 vxl). För en normalvilla är bygglovavgiften cirka 70 000 kronor.

**Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771-63 63 63.

Kommunen tar initiativ till och betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark eller för att få servitut för slänter. Fastighetsägaren betalar för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

**EI**

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

**Tele**

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

**ADMINISTRATIVA  
FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.

För allmän platsmark (**LOKALGATA, PARK, NATUR**), kvartersmark för teknisk anläggning (**E<sub>1</sub>**) kvartersmark med tillfällig användning för etableringsplats (**P-plats (U<sub>1</sub>)**), **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 för bostäder (**B**) börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter det att planen har vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 15 år.

Bygglov för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader kan ges innan genomförandetiden börjat löpa.

För vattenområden (**WB, W, WV<sub>1</sub>** och **WN<sub>1</sub>**) är genomförandetiden 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

**MEDVERKANDE  
TJÄNSTEMÄN**

Christian Nützel, planarkitekt (projektledare)  
Kent Wiklund, planarkitekt (projektledare)  
Björn Edén, exploateringsingenjör (projektledare)  
Markus Matthews, projekteringsingenjör  
Martin Wallin, projekteringsingenjör  
Börje Buss, kartsystemingenjör  
Thomas Lagerwall, VA  
Göran Bardun, kommunekolog

Heléne Hallberg  
planchef

Christian Nützel och Kent Wiklund  
planarkitekter

**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. För Östra Tyresö fungerar den fördjupade översiktsplanen (2003) som program med utgångspunkter och riktlinjer för detaljplanen.

**2. Samråd**

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till kvarterssamråd (samråd i mindre grupper). 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. Granskning**

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

**4. Antagande och genomförande**

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

**5. Laga kraft**

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor. Länsstyrelsen eller mark- och miljödomstolarna avgör ärendet om överklagande görs. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

\*enligt (PBL SFS 2010:900)