

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Raksta, etapp 8

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning samt denna planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning).

Som underlag till detaljplanen finns den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö med tillhörande gestaltungsprogram, en kulturmiljöinventering, och en naturinventering/ landskapsanalys för området samt en grönstrukturplan för hela kommunen. En geoteknisk undersökning ska tas fram till granskningsskedet.

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 9 oktober 2013 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Raksta etapp 8, 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. Läs mer om planprocessen på sista sidan.

Syfte

Planens syfte är att varsamt anpassa området Raksta, etapp 8 för permanentboende med hänsyn till skärgårdsmiljön och områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull naturmiljö samt bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Tyrestareservatet, söder om Albysjön, och väster om Solberga och Bergholm, i Tyresö kommun.

Areal

Planområdet är **ca 66 hektar** stort.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 162 befintliga enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. All allmän mark inom planområdet hör till fastigheten Raksta 1:4 som i är privatägd. När planen vin-

ner laga kraft kommer marken att övergå i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program

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

Till planen hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupande översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i miljön

Detaljplaner

För fastigheterna inom planområdet gäller följande planer:

- Byggnadsplan för Racksta 1:1 mfl. (70), 1956-06-09
- Förslag till utvidgning av byggnadsplan för delar av Racksta 1:4, Tyresö 1:1 m.fl. (83), 1959-10-17
- Ändring av byggnadsplaner Raksta m.fl. (211), 1985-02-21
- Mobiltelefonmast i Raksta (330), 2004-10-21

1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser.

1985 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bevara områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² huvudbyggnad + 30 m² uthus. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft 1985-02-21.

Förordnande enl. 113 § Byggnadslagen

I samband med fastställande av byggnadsplaner enligt förutvarande byggnadslagen, BL, (före 1987, då gamla Plan- och byggnadslagen, ÄPBL, trädde i kraft) utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § byggnadslagen att ägare till exploateringsfastigheter, utan ersättning, skulle upplåta all obebyggd mark inom fastigheten som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Som exploateringsfastighet räknades de fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller fler nya byggnadsrätter. Förordnandet enligt 113 § BL gäller numera som ett förordnande enligt 6 kap. 4 § PBL (2010:900).

113§-förordnanden måste upphävas för att planläggningen av området ska kunna fortsätta. Upphävandet måste kommuniceras med alla sakägare inom de gamla byggnadsplanerna som berörs av den pågående planläggningen. Följande byggnadsplaner innehåller 113§-förordnanden:

- Byggnadsplan för Racksta 1:1 mfl. (70), 1956-06-09
- Förslag till utvidgning av byggnadsplan för delar av Racksta 1:4, Tyresö 1:1 m.fl. (83), 1959-10-17

De platser som berörs är inlösen av naturmark mellan väg och privat fastighet som behövs för att fastighetsägaren ska nå allmän väg, pumpstationer och transformatorstationer. Övrig mark som planläggs som allmän, dvs. väg- natur- och parkmark, kommer inte att beröras i egentlig mening då denna mark även fortsättningsvis kommer att upplåtas för allmänheten.

Kommunen ansöker om upphävande av förordnandet hos Länsstyrelsen i samband med plansamrådet. Inkomna synpunkter på detta redovisas i en separat samrådsredogörelse.

Strandskydd

Planområdet gränsar mot Albysjön. Strandskydd gäller 100 meter från strandlinjen på allmän platsmark och i vattnet. För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap. 7 § 13.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på privata bostadsfastigheter inom planområdet. Den aktuella marken är redan ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Dessa fastigheter är bebyggda och i flera fall inhägnade och har varit ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid. Ingen av dessa ligger heller i direkt anslutning till vattnet så att de kan hävdas påverka allmänhetens tillgång till detta. Även på allmän platsmark, lokalgata är avsikten att upphäva strandskyddet.

Strandskyddet föreslås ligga kvar på öppet vattenområde, W, samt på allmän platsmark, natur.

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.

Planområdet ligger inom Tyresögodsets gamla ägor. Tyresö slott med park är klassat som riksintresse för kulturmiljövår-

den (AB 31), vilket motiveras av att det är ett av Stockholmsregionens största och äldsta godscomplex bland annat. Slottet med omgivningar har skapat förutsättningar för framväxten av Tyresö socken och kommun.

Behovsbedömning

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunens bedömning är att det aktuella planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturmiljövärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Nedan följer en sammanfattande behovsbedömning:

- Omvandlingen till ett permanentbostadsområde väntas medföra en minskad miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag tack vare utbyggnaden av permanent vatten och avlopp, vilket minskar läckage av gödningsämnen till vattendragen.
- Dagvatten från området kommer att kunna infiltreras i mark och befintliga naturområden. Den ökade andelen hårdgjord yta som de breddade vägarna och större byggrätterna innebär anses marginell.
- Breddningen av vägarna innebär ett visst intrång på privata fastigheter, med bl.a. trädfällning som följd. Breddningen medför dock säkrare trafikförhållanden för såväl bilister, fotgängare och cyklister, vilket anses positivt.
- Planen har bestämmelser som begränsar de ingrepp som den nya bebyggelsen medför i form av markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning), för att bevara områdets naturmiljö och karaktär.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Mark med stora naturvärden bevaras i planen.

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

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet eller risk för att några miljökvalitetsnormer försämrats. För en mer fullständig analys av planförslagets påverkan se separat behovsbedömning, vilken följer med planhandlingarna.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historia

Albysjön avsnördes från havet vid skiftet mellan bronsålder och järnålder ca 500 år före Kristi födelse och har sedan följt med landhöjningen uppåt för att idag ligga nästan 14 meter över havet. Den höga fallhöjden mellan Albysjön/Fatburen och Saltsjön möjliggjorde den kvarnverksamhet som tillsammans med det på medeltiden grundade Tyresögodset bildar bakgrund till de gårdar som etablerades i trakten. De äldsta kända gårdarna av betydelse för områdets utveckling är Alby, Gimmersta, Uddby, Rundmar, Solberga och Raksta. Till sammanhanget kan också intilliggande Wättinge (nuvarande Nyfors) räknas.

Solberga/Raksta ingick fram till 1930-talet i Tyresögodset som under 1600-talets sträckte sig från dagens Bollmora till Dalarö och ut till ytterskärgårdarna. Godset, som har dominerat Tyresöbygden fram till 1930-talet, bebyggdes med sitt nuvarande slott vid 1600-talets början. Byggherren och ägare till egendomen var riksrådet Gabriel Oxenstierna som även lät bygga Tyresö kyrka vilken invigdes vid hans begravning 1641.

Den sista privata ägaren till Tyresögodset var markisen Claes Lagergren. Efter Claes Lagergrens död 1930 påbörjades exploateringen av godsets marker. Slottet och en bit mark kring slottet donerades till Nordiska museet medan den stora delen av marken ärvdes av Lagergrens söner. En stor del av marken såldes till Tyresö kommun och Bollmora blev till. Bolaget Tyresö Förvaltnings AB bildades av Lagergrens söner för försäljning av tomter till fritidshusbebyggelse. Efter andra världskriget ökade exploateringstrycket och vid slutet av 1950-talet hade nästan hälften av det gamla godset exploaterats för fritidshus.

Mer om Rakstas historia återfinns i Läns museets kulturmiljöinventering "Raksta" (rapport 2013:18) som återfinns på Tyresö kommuns eller Stockholms Läns museums hemsida. Handlingarna finns också att tillgå i kommunens servicecenter, där alla handlingar finns under planens samråds- och granskningstid.

Mark och natur



Vy från Rakstaringen, norrut mot Albysjön

Rakstas naturmiljöer inventerades i augusti 2008. Då kartlades landskaps- och bebyggelsekaraktärer samt särskilt värdefulla landskapselement och träd. Syftet med inventeringen var att kartlägga de mest värdefulla naturmiljöerna och hitta karaktärsdrag i topografi och bebyggelsestrukturer som är värda att bevara i detaljplanen. Nedan följer en redovisning av naturmiljöerna. Föreslagna åtgärder beskrivs vidare på s.21. Inventeringen "Solberga Raksta -landskapsinventering oktober 2008" finns tillgänglig i sin helhet på kommunens hemsida eller i kommunens servicecenter under samråd och granskning av planen.

Beskrivning av landskapet, mark och natur

Landskapet utgörs av ett sprickdalslandskap med branta bergssidor kring trånga dalgångar. Sjöar och vikar följer det storskaliga spricksystemets NV/SO-liga och SV/NO-liga riktning. Området präglas av höjdryggarnas hållmarker, barrblandskogar och bergbranter, och av lövdominerade slutningszoner där ek och hassel är vanliga inslag.



Höjdrygg med hållmarkstallskog

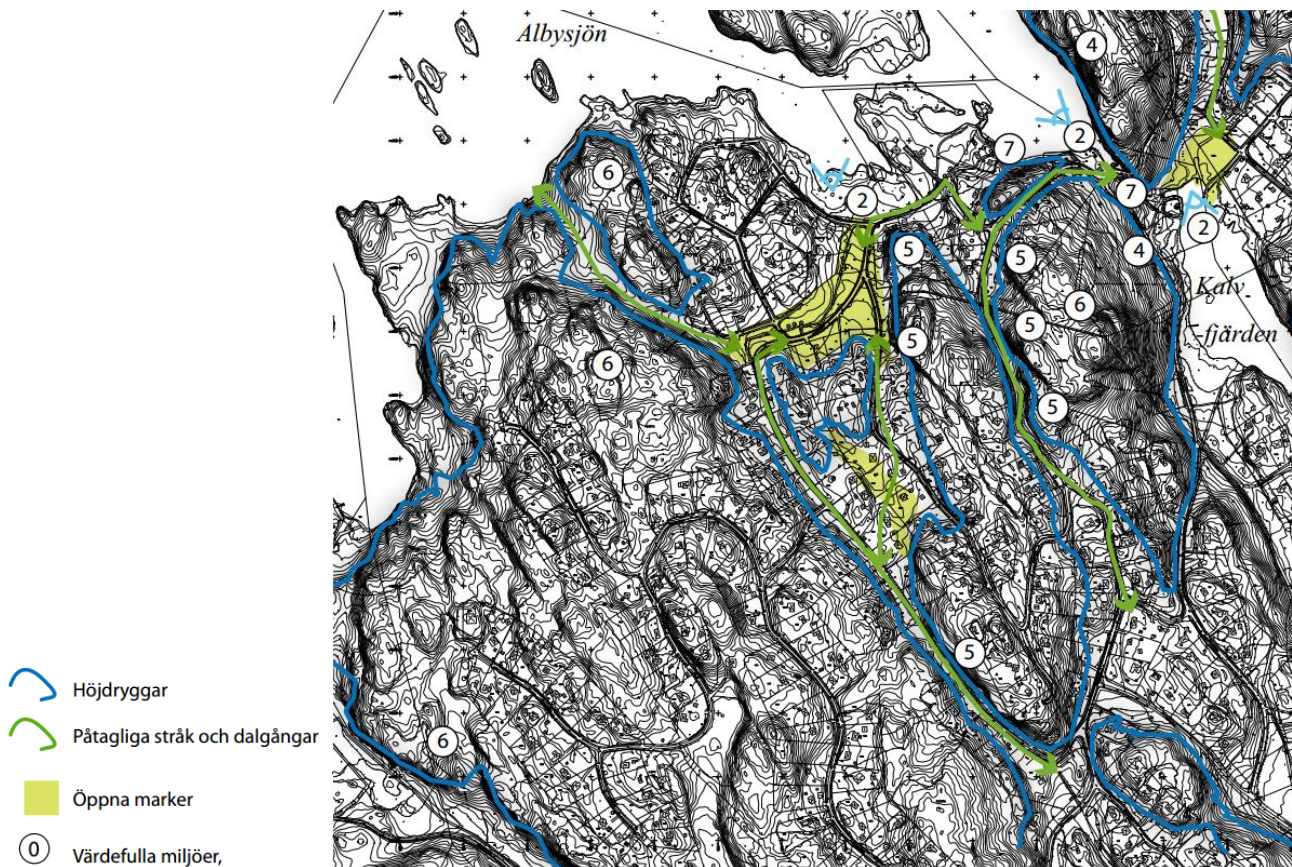
Landskapets karaktär är resultatet av påverkan av och samspel mellan naturliga och/eller mänskliga faktorer genom historien och fram till idag. Exempelvis är områdets historia kopplat till jordbruk särskilt tydlig i dalgångarnas kantzoner mot bergssidor. Här växer rikligt med grov gammal ek som när markerna brukades stod fritt och solbelysta, utvecklade breda mäktiga kronor.

Vid inventeringen har träd med enskilt stort värde, biologiskt och upplevelsemässigt, noterats. Registrering av enskilda träd innefattar primärt långlivade träd, fr.a. ek men också grövre, vackra tallar. Grova döende ekar har noterats då de har högt värdet för det lägre djurlivet och därmed den biologiska mångfalden. I Raksta och Solberga präglas miljön i många avsnitt av bevarad naturmark i ridåer längs vägar och mellan tomter. I dessa vegetationsrika områden har träd endast i undantagsfall markerats som värdefulla, eftersom det är helhetsmiljön som är viktig för karaktären.

Värdefulla miljöer

På kartan **nedan** redovisas de värdefulla miljöer, natur och landskapselement som är viktiga för karaktären i Solberga

och Raksta. Numren på kartan överensstämmer med numren nedan.



2. Utblickarna över Albysjön

4. Höga, kala bergbranter är karaktäristiska och påtagliga landskapselement.

5. Brant stupande bergssidor är framträdande landskapselement i Raksta.

6. Höjdryggarnas skogar.

7. Rik lövskog med ädellövträd (hassel, alm, ask lind och ek) har vårflora och ett fågelliv som kontrasterar mot höjdryggarnas karga marker.

Landskaps- och bebyggelsekaraktär

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1950-talet. På fastigheterna uppfördes, under framför allt 1960-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 redan i flera fall för permanentboende. Det finns också en del nyare bebyggelse som har uppförts under senare år.

Terrängformer, jordar, skogar, vägar och tidigare markanvändning utgör basen för dagens landskapsbild. Bebyggel-

sestrukturen (byggnadernas placering och storlek) liksom ägarens behandling av tomtmarken har format miljön i större eller mindre grad.

Gruppering av delområden har gjorts utifrån den dominerande karaktären i avsnittet. Dessa karaktärer är skogskaraktär (barrblandskog och hållmark), parkkaraktär och trädgårdskaraktär. Nedan följer en beskrivning av dessa karaktärer. Kartor som redovisar dessa karaktärer finns att se i naturinventeringens som helhet.

Skogskaraktär, torr, frisk barrblandskog

Terräng och vegetation har väsentligen bevarats i zon mot gatan, oftast även i tomternas inre, sluttande delar. Byggnaderna är inlagda i terrängen utan större ingrepp. Infart, parkering och väg till husen är anspråkslös, utan asfalt eller platsättningar. Barrblandskog med naturmarkskaraktär förekommer frekvent längs gatan. Höga träd bildar ibland ett slutet krontak över vägrummen. Denna karaktär återfinns i planområdets södra och västra delar.



*Hus anpassat till hållmarks-
terrängen*

Skogskaraktär, hållmark

Som ovan, men terrängen har en mer sammanhållen prägel, med hållar, ljung och tall som det dominerande trädslaget. Hållmarksterrängen är känsligare för ingrepp genom att nivåförändringar tydligt förändrar tomt och växtlighet. Denna karaktär återfinns i planområdets sydostligaste delar.

Parkkaraktär

Byggnader och anläggningar är liksom ovan inpassade till terrängen. Terrängformer, enskilda träd och dungar har i stor utsträckning bevarats. Tomten har vårdats för att skapa gräsytor, accentuera klippartier och kompletterats med buskage och blommor. Inslaget av mäktiga gamla ekar och tallar är påfallande. Historien är fortfarande läsbar i landskapet. Planområdets norra del räknas till denna karaktär.



Tomt med parkkaraktär

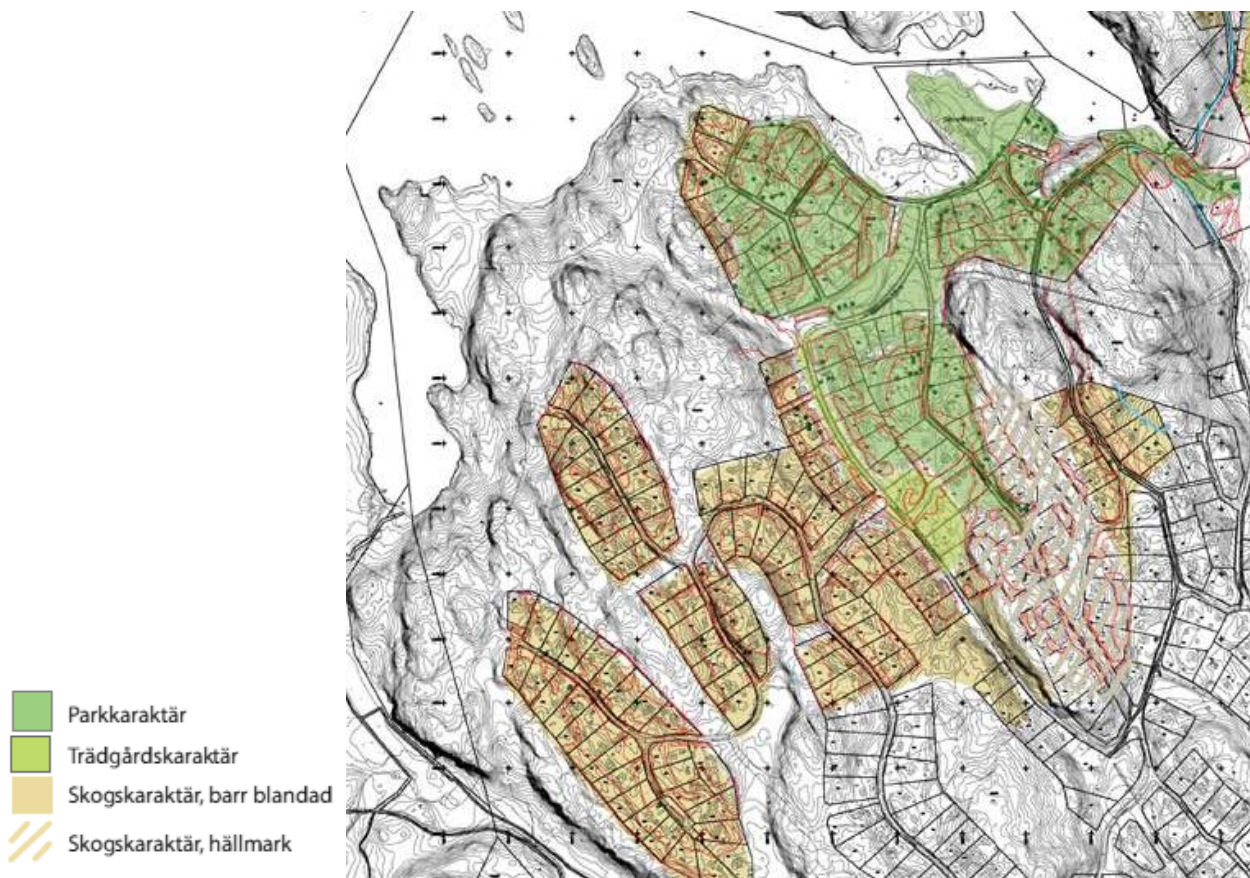
Trädgårdskaraktär

Öppna - halvöppna trädgårdstomter präglade av anläggningar, plana gräsytor och ordnade planteringar. Lummigheten skapas främst av inramande buskage, frukt- och prydnads-träd. Byggnader har oftast ett indraget läge på tomten. Gatan avgränsas normalt av friväxande häckar. Inom planområdet räknas endast en liten del vid Rakstavägen till denna karaktär.

Området söder om Albysjöns utlopp, kring Rakstaringen, och de norra delarna av Rakstavägen, Ormvägen och Ullbergsvägen har parkprägel betingat av de stora träden, många

välskötta tomter med småskalig, underordnad/ mycket väl terränganpassad bebyggelse. Området har en välgörande frånvaro av ny- och tillbyggnader med utrymmeskrävande bebyggelse och anläggningar som bryter av mot helhetskarak-
 tären. Området är kuperat, med snabb växling mellan bergknallar och lövträdkantade dalgångar där lodräta berg-
 väggar är vanliga och vackra element i landskapet. Inslaget
 av stora lövträd, framför allt ek men även andra ädellövträd
 som ask, alm och lind, är påfallande.

Rakstas västra och södra delar ligger på en småbruten berg-
 plåtå med torr barrblandskog och hållmarkstallskog. Dal-
 gånger med leror saknas, frånsett ett smalt stråk längs Rak-
 stavägen, Lövträdsinslag utgörs framför allt av björk, asp,
 rönn och sälg. Områdets västliga delar gränsar mot Tyresta-
 reservatets stora skogar. Gaturummen kantas av trädridåer –
 sparad skogsmark eller tunnare ridåer med skogsträd på mer
 trädgårdskött mark. Där obelagd grusväg behållits, t.ex.
 Larvstigen förstärks naturprägel.

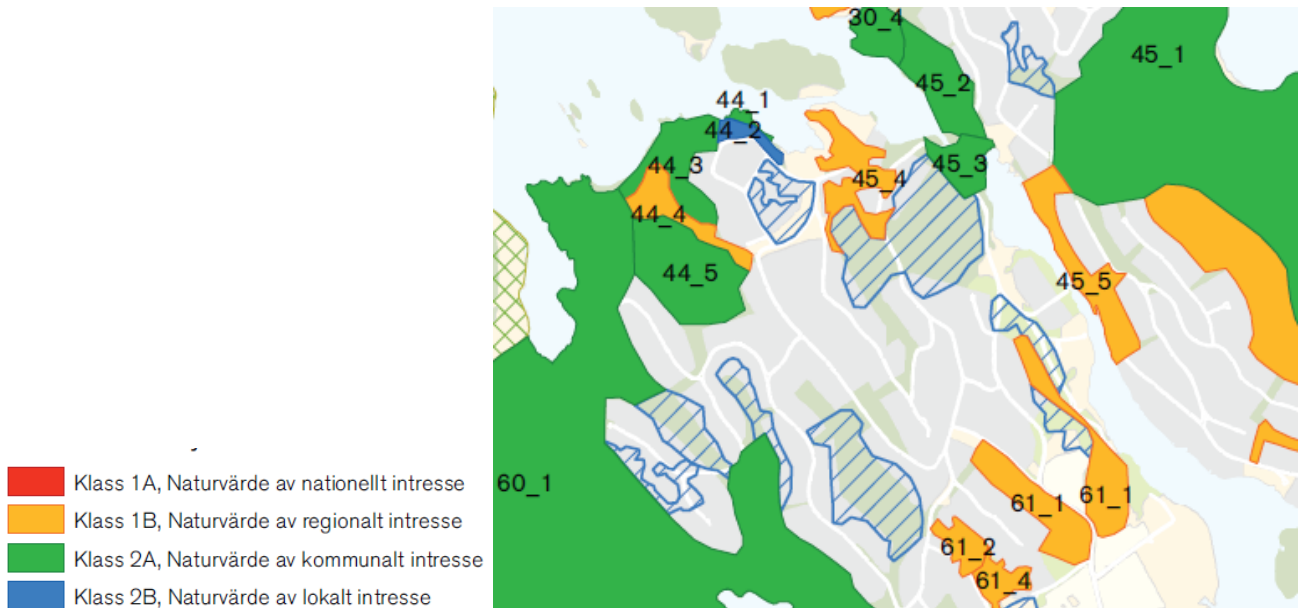


Landskapskaraktärer i Raksta

Biologisk mångfald

Den biologiska mångfalden inom Tyresö kommun kartlades under 2013. Inventeringen visade att Raksta främst har naturvärden av kommunalt intresse, men även till vissa delar av

regionalt och lokalt intresse. För en mer fullständig redogörelse av den biologiska mångfalden se Ekologigruppens rapport "Ekologisk mångfald i Tyresö" på kommunens hemsida.



Rakstas naturvärden (de skrafferade ytorna är ej inventerade områden med potentiellt höga naturvärden)

Rekreativsvärden

Även Rakstas rekreativa värden kartlades under 2013, och klassades på samma sätt. Tillgången till naturområden, främst av strövområdeskaraktär, är mycket god i Raksta, men intresset är främst lokalt inom planområdet. Det går dock ett stråk av regionalt intresse längs Albysjöns strand i planens norra gräns. För en utförligare redogörelse av rekreativsvärdena se Ekologigruppens rapport "Rekreativa värden i Tyresö" på kommunens hemsida.



Rakstas rekreativsvärden

Strand och vatten

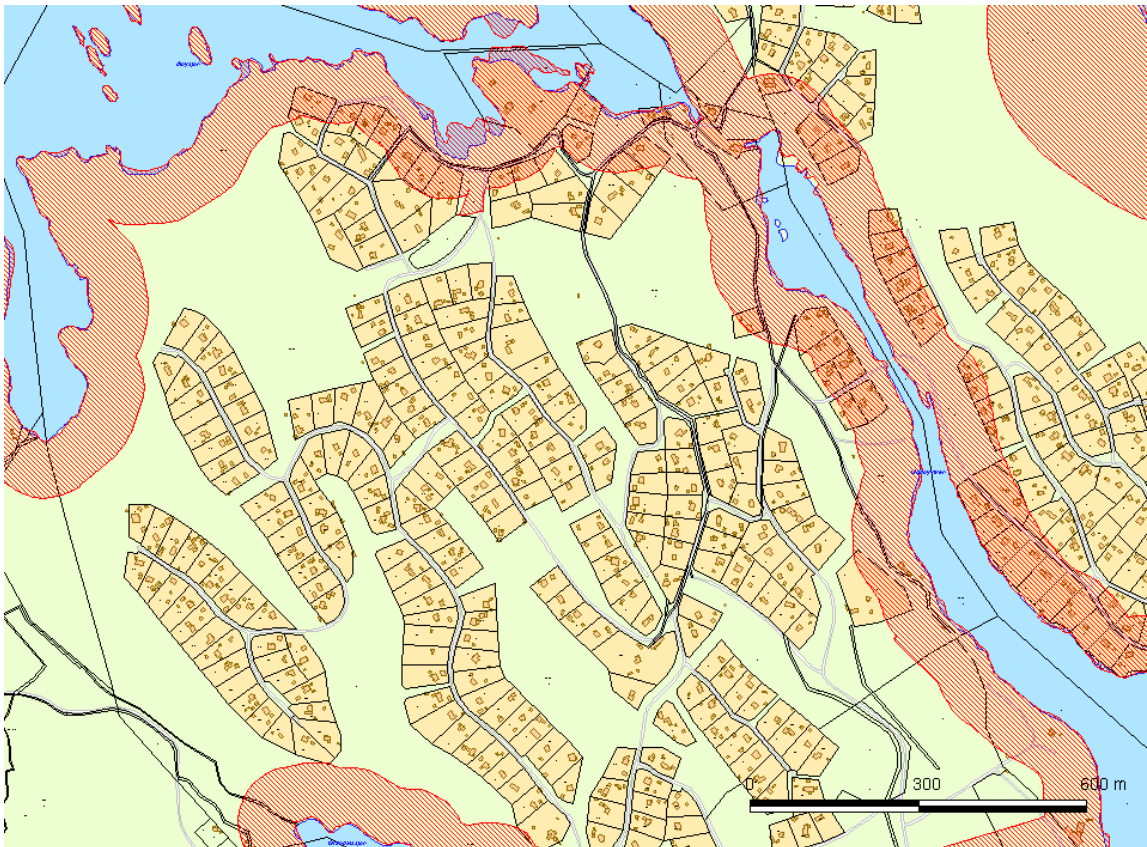
Planen angränsar till Albysjön i norr. Inga bostadsfastigheter angränsar till vattnet, utan all mark närmast vattnet är naturmark.

Inom planområdet gäller strandskydd enligt Länsstyrelsens beslut 1977-10-18. Strandskyddet gäller på allmänplatsmark 100m från strandlinjen, samt i vattnet, **se bild nedan.**

Albysjön eller Grändalssjön omfattas inte av det utökade strandskydd som lades till i samband med de nya planbestämmelserna i detaljplan 211 från 1984.

Vid ny planläggning återinträder strandskydd automatiskt 100 meter från strandkant på land och i vattnet.

För att möjliggöra planläggning måste strandskyddet upphävas för de delar av planområdet som föreslås om kvartersmark. Strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen antas. Se vidare under avsnittet "Strand och vatten" för planförslaget.



Strandskyddat område (rött), enligt Länsstyrelsens beslut 1977-10-18



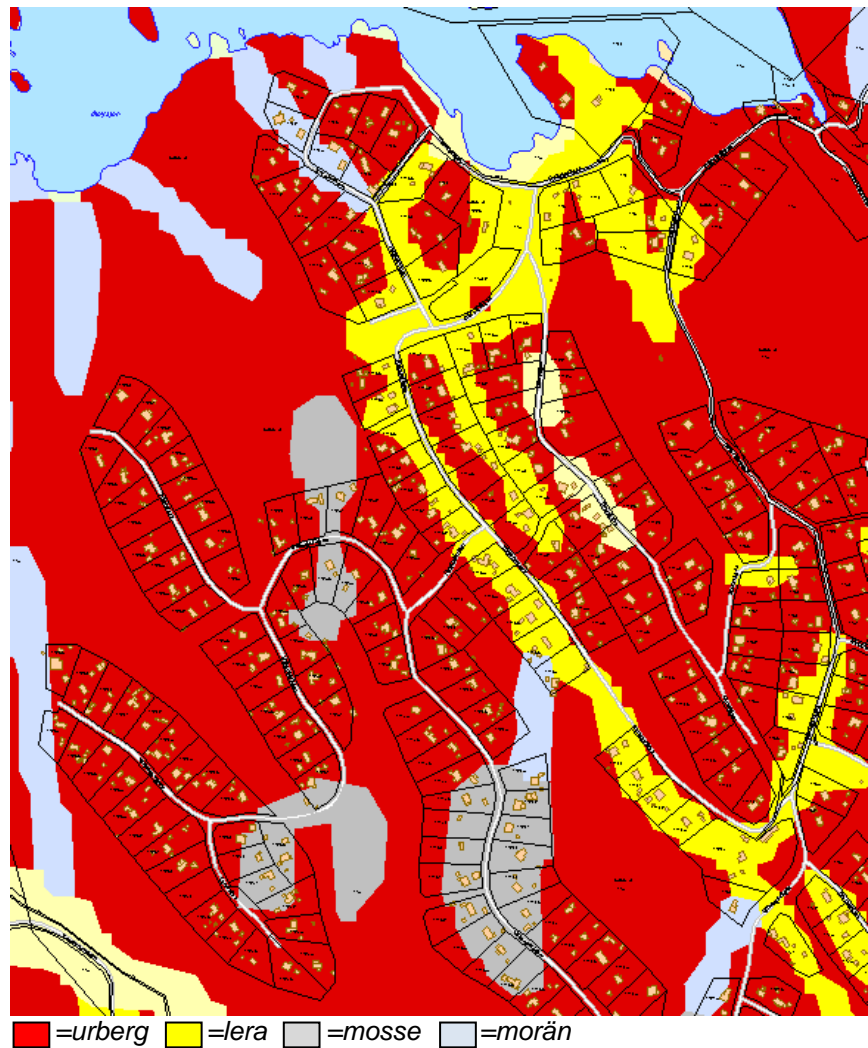
Utsnitt ur länsstyrelsens strandskyddskarta från 1977. Tjock svart linje markerar strandskyddsgränsen.

Översvämning (höga vattenstånd)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har karterat Tyresåns flöden (var utlopp Albysjön ingår i) och ingen bebyggelse i Raksta ligger inom åns högsta eller 100-årsflöden.

Geotekniska förhållanden

De dominerande jordarterna i planområdet är **gnejs** och olika typer av lerjordar. Stråk av lerjordar följer områdets dalgångar. De finkorniga lertyperna (finlera) finns framför allt längs Rakstavägen och Rakstaringen och delar av Ullbergsvägen och Ormvägen.



Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa andra fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

Kulturmiljö

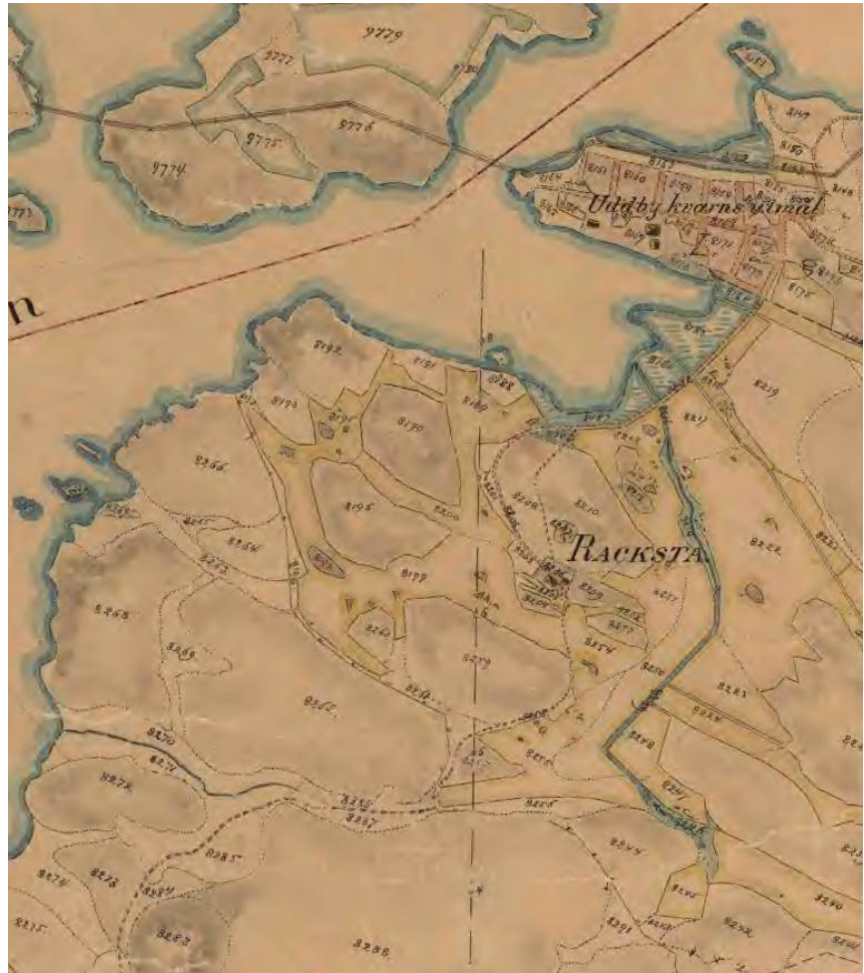
I kommunens översiktsplan anges att viktiga kulturmiljöer i Tyresö ska skyddas, förvaltas och bevaras samt att kunskapen om Tyresös kulturmiljöer ska öka.

Raksta ingår som en del i en kulturhistorisk värdefull struktur längs med Tyresöans vattensystem som innefattar bland annat Tyresö gods, vattenkraftbaserade industrianläggningar/lämningar samt gårdar och torp (Läs mer under rubriken Historia eller på kommunens hemsida).

Sett ur historiskt perspektiv kan området karaktäriseras som ett torp- och utmarkslandskap. Torpen var både självständiga småjordbruk och samtidigt en del i godssystemets funktionella helhet. Den kvarvarande bebyggelsen vid torpen är ett dokument över den godsdrift de var en del i och speglar

också en viktig social dimension i landskapet.

Landskapet kännetecknades av ett småskaligt odlingslandskap med inägor i form av åkrar, ängsmarker, stängslade hagar och trädgårdsodlingar och utmarker där boskap släpptes på bete. Ingen hävd av markerna förekommer idag inom planområdet men stora ekar och andra lövträd utgör spår av det äldre odlingslandskapet.



Utsnitt från Lagaskiftersskarta från 1902 med Lilla Raksta.

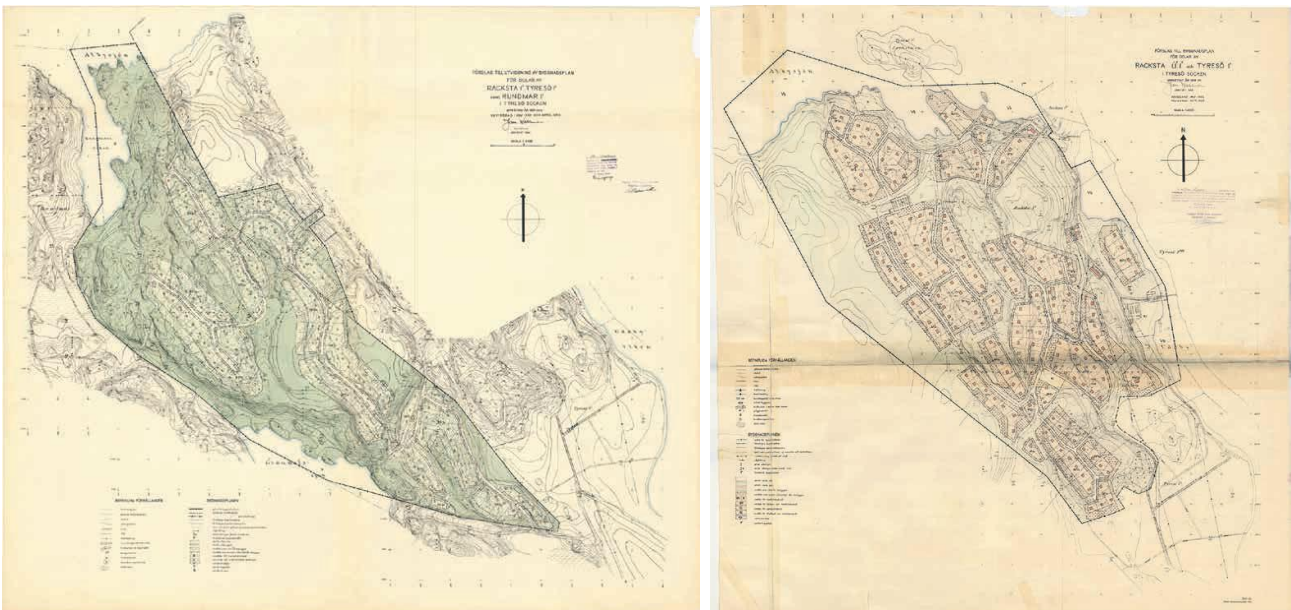
I takt med att kommunikationerna förbättrades och de ekonomiska villkoren förbättrades för tjänstemän och arbetarklass tog framväxten av sportstugeområden fart i Stockholms stads utkanter under 1920- 30 talen. I Raksta tog försäljning av tomtmark avsedd för sportstugebebyggelse sin början på 1950-talet, efter byggnadsplanernas fastställande 1955 och 1959.

Området har till stor del behållit karaktären av ett sportstugeområde från uppförandetiden med strikt tomtindelning och enkel, småskalig bebyggelse som ligger väl inpassad i terrängen. Sportstugorna, som i huvudsak är uppförda i början av 1960-talet, har en tidstypisk återhållsam skala och an-

språkslös karaktär med få och enkla material. En permanentning av området är dock redan igång och en del hus är ombyggda eller nyuppförda.

Fastigheterna har i huvudsak naturtomtskaraktär, med lumrig växtlighet och många höga träd. Bebyggelsen ligger väl inpassad i naturmarken och i huvudsak i indraget och upphöjt läge på tomten i förhållande till vägarna.

Dagens vägnät är till största delen ett resultat av fritidshus-expansionen i området. Äldre vägsträckningar som inkorporerats i det befintliga systemet är delar av Rakstavägen (sträckan Rakstabadet till Rakstaringen) och nordöstra delen av Ullbergsvägen. Sträckningar följde gamla markslags- och gärdesgränser samt inpassades i landskapet utifrån naturgivna förutsättningar som t ex höjdryggar och dalgångar. I genomförandet bör hänsyn tas till dessa äldre vägsträckningar och spåren av den historiska markanvändningen längs med dessa i form av rester av tidigare hävd och kulturpåverkad växtlighet, idag mest påtaglig i form av stora lövträd, framför allt ek.



Byggnadsplanerna från 1950-talet. Planen för västra Raksta från 1959 t.v. och östra Raksta från 1955 t.h.

Kulturhistorisk värdering

Länsmuseet har på uppdrag av kommunen gjort en bedömning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet. Till dessa räknas torpet lilla Raksta, samt 37 st sportstugor från sent 1950- och tidigt 1960-tal. De sportstugor som valts ut anses extra välbevarade och typiska för epoken samt bidragande till områdets karaktär som sportstugeområde från mitten av 1900-talet.

Av de sportstugor som pekades ut i rapporten har 26 hus be-

dömts vara kulturhistoriskt värdefulla och 11 hus bedömts vara kulturhistoriskt eller miljömässigt intressanta av Länsmuseumets sakkunnige.

Nedan följer en kort beskrivning av de utvalda fastigheterna. Den fullständiga utredningen av sportstugorna finns i rapport 2013:18 "Raksta -Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av sportstugeområdet Raksta, Tyresö socken, Tyresö kommun, Södermanland". Torpet Lilla Raksta finns närmare beskriven i Länsmuseumets inventering av "Solberga/del av Raksta", rapport 2008:31. Rapporterna återfinns på kommunens eller Länsmuseumets hemsida. Vid bygglovsansökan gällande utpekade fastigheter hänvisas till dessa rapporter.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

De byggnader som av Länsmuseumet bedömts vara kulturhistoriskt värdefulla anses ha en särskild betydelse utifrån ett historiskt, kulturhistoriskt, miljömässigt eller konstnärligt perspektiv. För en utförlig beskrivning av varje uppmärksammas fastighet, se Länsmuseumets rapport. För planbestämmelser för skydd av bebyggelsen se sidan ??



Lilla Raksta

Lilla Raksta är den äldsta bebyggelsen i området och torpet har legat under Tyresögodset sedan medeltiden.

Den nuvarande bebyggelsen på Lilla Raksta utgörs av fyra byggnader, varav tre är en del av den gamla torpmiljön. Bebyggelsen är placerad i höjdläge. Fastigheten har sedan 1950-talet använts som fritidsbostad.

Torpet Lilla Raksta ligger i höjdläge på en kuperad tomt. Stugorna är sedan byggnadstiden mycket välbevarade både vad gäller exteriör och interiör.



Uthuslängan med bodar och dass.

Den äldsta stugan utgörs av en timrad tvårumsstuga med en tillbyggd farstukvist i en våning. Byggnaden är ursprungligen en enrumsstuga med okänt byggnadsår, tillbyggd med ett rum troligen under tidigt 1700-tal. Fasaderna är rödfärgade med vita inklädda knutar. Åstaket är täckt med enkupigt tegel. Invändigt finns äldre skurgolv och synliga äldre takbjälkar. I anslutning ovanstående hus finns en enrumsstuga möjligen uppförd under 1800-talet. Här finns bland annat en öppen spis med igenmurad bakugn. Till torpmiljön hör även en traditionell uthuslänga av stående brädor och pulpettak. Uthuset härör från 1800- eller tidigt 1900-tal och inrymmer flera bodar och dass. Den fjärde byggnaden är timrad stuga som enligt uppgift har flyttats till tomten under 1950-talet. Stugan smälter mycket väl in i torpmiljön. Sammantaget har Lilla Raksta stora upplevelsemässiga och identitetsskapande värden genom sin ålderdomliga och välbevarade bebyggelse.

Sportstugorna

Gemensamt för de sportstugor som märkts som kulturhistoriskt intressanta i inventeringen är att de är välbevarade både

sett till helhet och detaljer samt att de är typiska för den tid då området etablerades. I flera fall är det enkelheten, vilken är kännetecknande för sportstugor, som anses bidra till värdet. De välbevarade, enkla stugorna samt deras uppvuxna naturtomter tillför området karaktär av autentiskt sportstugeområde från 1900-talets mitt. För en utförlig beskrivning av varje uppmärksammas fastighet, se Läns museets rapport.



Raksta 1:22



Raksta 1:90



Raksta 1:100



Raksta 1:106



Raksta 1:111



Raksta 1:129



Raksta 1:135



Raksta 1:143



Raksta 1:145



Raksta 1:149



Raksta 1:151



Raksta 1:174



Raksta 1:206



Raksta 1:210



Raksta 1:226



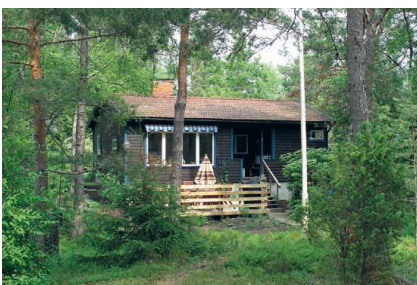
Raksta 1:227



Raksta 1:228



Raksta 1:230



Raksta 1:231



Raksta 1:238



Raksta 1:247



Raksta 1:252



Raksta 1:270



Raksta 1:274



Raksta 1:274



Raksta 1:275



Raksta 1:285

Kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Byggnader som klassats som kulturhistoriskt intressanta bedöms ha karaktärsdrag som är viktiga ur ett byggnadshistoriskt, miljöskapande eller konstnärligt perspektiv. För en utförlig beskrivning av varje uppmärksammas fastighet, se Läns museets rapport. För planbestämmelser för skydd av bebyggelsen se sidan ??



Raksta 1:23



Raksta 1:63



Raksta 1:66



Raksta 1:136



Raksta 1:138



Raksta 1:148



Raksta 1:150



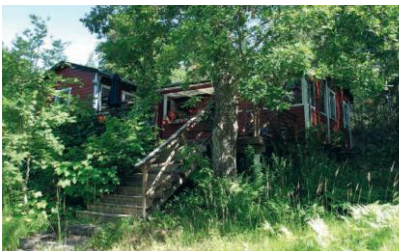
Raksta 1:237



Raksta 1:253



Raksta 1:291



Raksta 1:295

Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via Rakstavägen och vidare till anslutande gator. Gatorna är smala, går genom kuperad terräng och saknar gång- och cykelbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Solberga och Rakstas fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrad med endast en marginal förtätning, men en viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas då en större andel av fastigheterna blir permanentbebodda.

Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastruktur-inriktning 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.

Enligt den bullermätning som genomfördes i kommunen 2005 är området inte bullerstört annat än i mycket nära anslutning till vissa korsningar. Inga fastigheter berörs i en sådan utsträckning att det påverkar möjligheterna att skapa goda boendemiljöer.

Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Idag finns en mindre kiosk vid Rakstabadet som är öppen om eftermiddagarna samt under sommaren.

Närmaste skola är Tyresö skola som ligger vid korsningen Brakmarsvägen-Tyresövägen. Skolan har klasser i åk f-9. Närmaste förskolorna är i dagsläget Kyrkans förskola som är belägen vid Tyresö kyrka och förskolan Slottsvillan som ligger längs Tyresövägen norr om Tyresö slott. Det planeras även för en förskola i anslutning till planområdet, vid Rakstavägen.

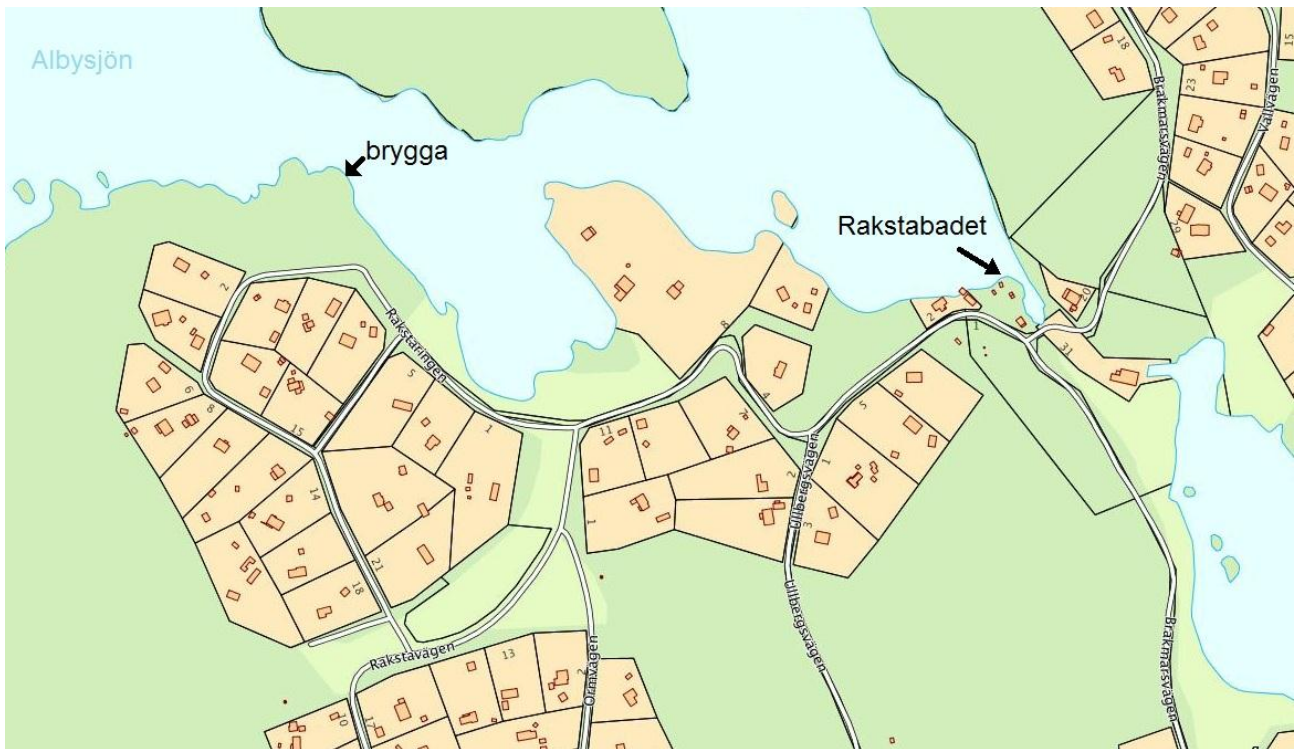
Närmaste busshållsplats är belägen vid Tyresö kyrka. Det planeras dock en förlängning av busstrafiken till Brakmarsvägen, strax öster om planområdet.

Lek och rekreation

Möjligheten till rekreation i och i planområdets närhet är mycket stor. Området är rikt på promenadstigar och natursköna omgivningar. Söder om planområdet ligger Tyresta nationalpark och naturreservat med många mils strövområden och vandringsleder.

Nordöst om planområdet ligger badplatsen Rakstabadet. På klipporna vid Albysjön, strax norr om plangränsen, finns även en brygga som används för bad om sommaren.

Närmaste lekplats finns på Getingvägen sydost om planområdet. I anslutning till planområdet, vid Rakstavägen, planeras även för en förskola med lekmöjligheter för barn.



Badens placering i norra Raksta

Radon

Tyresö är generellt ett lågriskområde för radon. Med utgångspunkt för Rakstas geologiska förhållanden bedöms planområdet inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradonförekomst.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det medför att fastigheterna inom planområdet får ändrade byggrätter, att kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet och att gator ges en högre standard samt belysning. Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och värdefulla byggnader ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Planen ger även möjlighet att ha mindre verksamhet jämte bostaden på fastigheten. Syftet är att förenkla för dem som önskar ha kontor, ateljé el.dyl i sin bostad.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar, avstyckningar

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en fastighet i området vara minst 4000 kvm stor för att kunna styckas. De nyskapade fastigheterna får inte understiga 2000 kvm. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att bevara den nuvarande karaktären eftersom att mer naturmark kan sparas. Inga befintliga bostadsfastigheter förse- slås tillåtas att styckas innan planens genomförandetid gått ut.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är mindre i Raksta än på Brevikshalvön. Detta beror på att fastigheterna i de ursprungliga planerna generellt är mindre här än på Brevik.

Förslaget innehåller två nyskapade fastigheter. Dessa tillkommer genom avstyckning från fastigheten Raksta 1:4, till vilken all allmän mark inom planområdet hör. Den aktuella marken ska först användas som etableringsyta under planens genomförande.

Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra högst en friliggande huvudbyggnad med tillhörande komplementbebyggelse på varje bostadsfastighet.

Huvudbyggnaden får inrymma max. en bostadslägenhet i planen. Ett nytt lagförslag medger dock att ytterligare en bostadslägenhet kan inredas utan bygglov, vilket innebär att två bostäder kan inrymmas i praktiken. Ytterligare bostadslägenhet kan även inrymmas i komplementbebyggelsen.

Detaljplanen tillåter att mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen får inredas i högst 1/4 av byggnadernas bruttoarea. Syftet är att förenkla för dem som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller dylikt i sin villa. På detta sätt kan områdets service förbättras och behovet av transporter minska.

Placering, Utformning,
Utförande och Utnyttjande

Omställningen från fritidshusområde till område för permanentboende ska ske med hänsyn till områdets karaktär och natur. Byggnadernas utformning och placering ska anpassas efter områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden. I kuperad terräng kan byggnader anpassas genom att exempelvis anordnas som suterränghus eller genom en uppdelning i mindre, sammanhängande byggnadskroppar. På plan mark ska en plan hustyp uppföras. På detta vis kan ny bebyggelse smälta in i den naturliga miljön och schaktnings-, sprängnings och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi undvikas.

Marklov krävs vid förändringar av marknivån som uppgår till **50 cm eller mer**. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:

- I nära anslutning till befintlig byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden
- Vid nedgrävning av ledningar

Huvudbyggnad ska uppföras minst 4 meter från gräns mot grannfastighet och minst 6 meter från gata. Komplementbebyggelse ska uppföras minst 1,5 meter från fastighetsgräns.

Byggrätter, huvudbyggnader

Planförslaget innebär att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Huvudbyggnaderna ska uppföras friliggande.

Planbestämmelsen e_1 innebär att huvudbyggnad som uppförs med högsta nockhöjd 6,5 m får ha maximalt 160 kvm byggnadsarea. Byggnader över 4,5 meter måste ha takvinkel **under ??** grader för att inte uppfattas som tvåvåningsbyggnad.

e_1 innebär även att huvudbyggnad som uppförs med högsta nockhöjd 8,5 m får uppta maximalt 120 kvm byggnadsarea. Byggnader över 6,5 meter måste ha takvinkel **under ??** grader för att inte uppfattas som trevåningsbyggnad.

Byggrätter,
komplementbyggnader

På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm.

På fastigheter mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.

Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till

högst 4,5 meters nockshöjd.

Vid bygglovsprövning av komplementbebyggelse inom fastighet med bestämmelsen e_3 ska bedömning av den tillkommande bebyggelsens inverkan på kulturmiljön göras.

Byggrätt vid befintlig avvikelser

Om fastigheten sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överskrider byggrätten i denna detaljplan får ny bebyggelse uppföras till samma storlek om befintlig skulle förstöras eller skadas omfattande genom olyckshändelse.

Byggnader som uppkommit i laga ordning på mark som i planförslaget prickats bort ska betraktas som planenliga. Avvikelsen ska därmed inte hindra bygglov för ombyggnation av byggnaden.

Byggrätter, kulturhistoriskt intressant bebyggelse

Planbestämmelsen e_2 innebär att utöver byggrätt (e_1) för huvudbyggnader och komplementbyggnad får byggnad märkt med planbestämmelsen k finnas kvar. Den får dock inte återuppföras.

Planbestämmelsen e_3 innebär att utöver befintlig bebyggelse på fastigheten får en huvudbyggnad i en våning som högst får uppta 100 kvm byggnadsarea uppföras. Bestämmelsen gäller endast fastigheten Raksta 1:169.

Material och färgsättning

Vid omfärgning eller ombyggnation bör val av färg och material ske med hänsyn till områdets karaktär.

Landskapsbild och bebyggelsemönster

För att behålla områdets karaktär och bebyggelsestruktur med stor lummighet och bebyggelse i indraget läge på tomt föreslås tomtstorleken bevaras. Bebyggelsen ska även placeras minst 6 meter ifrån gatan, för att bevara den karaktärsskapande förgårdsmarken och förhindras att sikten störs av bebyggelse längs de ofta slingrande gatorna. Inom områden med trädgårdskaraktär utökas förgårdsmarken med skryssmark, där endast komplementbebyggelse tillåts, för att värna karaktären.

Som tidigare nämnts är minsta tomtstorlek 2000 kvm och nga styckningar tillåts inom planområdet. En av orsakerna till detta är att kunna bevara karaktären i området som domineras av den rika växtligheten där bebyggelsen är underordnad. Genom att undvika förtätning med nya fastigheter undviks en alltför stor tillkommande exploatering inom området och möjligheterna att bevara naturkaraktären förbättras.

För att ytterligare bevara markens naturliga beskaffenhet tillåts endast att 30 % av marken inom fastigheterna hårdgörs. Syftet med denna bestämmelse är även att förbättra möjlig-

heterna för fördröjning av dagvatten.

Värdefull växtlighet skyddas med bestämmelserna n_1 (se förklaring nedan). Utöver dessa bestämmelser bevaras enskilda större ädellövträd (stamomfång över 100cm) med en generell bestämmelse i hela planområdet. Till plangranskningen kommer enskilda träd att studeras noggrannare för att skyddas i planen.

Varje fastighet ska utredas så att de olika skyddsbestämmelserna inte hindrar att en fullstor byggrätt kan utnyttjas.

Värdefull natur

I detaljplanen kommer känsliga naturmiljöer, områden som är viktiga för ett bevarande av landskapsbilden (topografin) och värdefulla träd särskilt att skyddas.

Nedan följer de bestämmelser som föreslås för de olika naturmiljöerna i området.

Skogiga höjdryggar:

Höjdryggarnas struktur och gröna inramning har en fundamental betydelse för landskapsbilden, både lokalt och sett utifrån området. Bebyggelse på tomter som når upp i höjdryggarnas bör därför lokaliseras så att solbelysta närytor vid byggnader kan ordnas utan att byggnader och öppen tomtmark bildar horisont, vare sig från gatan eller sett från omgivande friområden.

För att bevara dessa höjdryggar prickas marken, vilket innebär att området skyddas från ytterligare ny bebyggelse. Området markeras också med egenskapsbestämmelsen n_1 vilket innebär att naturmarkens karaktär ska bevaras. Marklov krävs för fällning av träd och markarbeten. Lov för markarbeten ges endast för nödvändiga åtgärder såsom tillfart. Lov ges inte för åtgärder som går i strid med n_1 -bestämmelsens syfte att bevara naturmarkens karaktär.

Slutningsskog, lövbårder längs bergbranter

Lövdominerad skog med bl.a ek karaktäriserar området. Bebyggelse bör anpassas så att slutningarnas växtlighet bibehålls som en rik fond. Grova träd, oftast ek, bevaras generellt, men även medelstora träd bör värnas då de säkrar förnyring och mångformighet. Allmän mark sköts så att upplevelsevärden, biologiska värden och kulturhistoriska värden bibehålls och gynnas. Blandskog med äldre grova träd bör regelbundet röjas och gallras så att tät trivialskog inte tränger undan och skuggar mäktiga ekar. Bärande växtlighet som hassel gynnas på bekostnad av trivial asp.

Denna typ av område planläggs också med bestämmelsen

n₁ för att markera att det är ett värdefullt naturområde i sin helhet vars karaktär ska bevaras. Gallring inom **n₁**-områdena ska ske med varsamhet så att unga träd av t.ex. ädellöv och tall bevaras och att växtlighet så som t.ex. gran gallras bort.

Öppna dalgångar:

Öppna marker längs dalstråk och särskilt ut mot vatten har stort värde för upplevelsen av landskapet, för biologisk mångfald, och ger även kulturhistorisk förankring. Delar av dessa områden bevaras genom att de planläggs som **NA-TUR** eller **PARK**. Fastigheter inom dessa områden beläggs med extra s.k. kryssmark mot gatan för att bevara den karaktärsskapande förgårdsmarken.

Strand och vatten

Strandskyddet kvarstår för allmän platsmark, **park och natur**, samt på öppet vattenområde, W, inom planområdet.

Strandskyddet upphävs på de privata bostadsfastigheter som ligger inom strandskyddsgränsen eftersom marken där redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Ingen av fastigheterna ligger i direkt anslutning till vattnet så att de kan hävdas påverka allmänhetens tillgång till detta. Även på allmän platsmark, lokalgata, är avsikten att upphäva strandskyddet, detta eftersom vägen främjar det rörliga friluftslivet och tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syften.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

De byggnader som Läns museet undersökt och bedömt vara av särskilt stort kulturhistoriskt värde ges planbestämmelser för att skydda dessa värden i planförslaget. De bestämmelser som är aktuella är skyddsbestämmelser (**q₁** och **q₂**) och varsamhetsbestämmelser (**k**). Av de sportstugor som pekades ut i rapporten har 26 hus föreslagits få bevarandebestämmelsen **q** och 11 hus föreslagits få varsamhetsbestämmelsen **k** av Läns museets sakkunnige. Sedan tidigare har även torpet Lilla Raksta föreslagits skyddas genom planbestämmelsen **q**.

Bestämmelsen **q₁** har getts till byggnader som klassats som kulturhistoriskt värdefulla. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas eller förvanskas. Byggnaden ska skyddas enligt föreslagna skyddsbestämmelser i Läns museets rapport, där varje fastighets karaktär och värde beskrivs. Bestämmelsen **q₂** har endast satts på fastigheten lilla Raksta och innebär att byggnaderna ska bevaras, dess utformning behållas och underhåll ske med hänsyn till byggnadernas karaktär.

Planbestämmelsen **k₁** innebär att byggnaden klassats som

kulturhistoriskt intressant och medför att byggnaderna ska behandlas varsamt och att de karaktärsdrag och värden som anges i Läns museets rapport särskilt ska beaktas vid eventuell om- eller tillbyggnad.

Byggnaderna får genom dessa bestämmelser inte förvanskas enligt PBL 3:12 eller rivas enligt PBL 8:16 samt ska enligt PBL 3:13 underhållas så att dess särart bevaras.

?? av byggnaderna har även försetts med så kallad k-bonus (e₂), vilket innebär att en extra byggrätt ges, för att uppmuntra att det ursprungliga huset bevaras. Om det skyddsvärda huset rivs eller dess värde förvanskas upphör den extra byggrätten att gälla.

Planbestämmelsen q₁

Följande byggnader har klassats som kulturhistoriskt värdefulla och föreslås skyddas genom planbestämmelsen q₁:

Raksta 1:22
 Raksta 1:90
 Raksta 1:100
 Raksta 1:106
 Raksta 1:111
 Raksta 1:129
 Raksta 1:135
 Raksta 1:143
 Raksta 1:145
 Raksta 1:149
 Raksta 1:151
 Raksta 1:174
 Raksta 1:206
 Raksta 1:210
 Raksta 1:226
 Raksta 1:227
 Raksta 1:228
 Raksta 1:230
 Raksta 1:231
 Raksta 1:238
 Raksta 1:247
 Raksta 1:252
 Raksta 1:270
 Raksta 1:274
 Raksta 1:275
 Raksta 1:285

För beskrivning av vad skyddet avser för varje fastighet se Läns museets rapport.

q₂, Lilla Raksta

Lilla Raksta bedöms ha ett särskilt kulturhistoriskt intresse,

både genom sitt lokalhistoriska värde och dess ovanligt välbevarade karaktär, och kommer därför att skyddas i detaljplanen.

Fastigheten förses med skyddsbestämmelse **q₂** vilket innebär att byggnaderna inte får förvanskas eller rivs samt ska underhållas så att dess särart bevaras.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga stomme/byggnadsdelar, form, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättningen (Byggnad 1, 2 & 3). Skyddet utökas även att gälla byggnadens interiör vad gäller planlösning och äldre bevarad fast inredning och spisar i byggnaderna 1 och 2.

Med hänsyn till tomtens stora miljöskapande värden kommer styckning av tomten inte att medges. Ny kompletterande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningen och den befintliga bebyggelsens särart.

Fastigheten förses med en extra byggrätt för ny huvudbyggnad (**e₃**), vars syfte är att möjliggöra permanentboende samtidigt som påverkan på miljöns kulturhistoriska värden minimeras.



Flygbild över Lilla Raksta med numrerade hus

Planbestämmelsen k

Följande fastigheter har klassats som kulturhistoriskt eller

miljömässigt intressant och föreslås fördes med planbestämmelsen k:

Raksta 1:23
 Raksta 1:63
 Raksta 1:66
 Raksta 1:136
 Raksta 1:138
 Raksta 1:148
 Raksta 1:150
 Raksta 1:237
 Raksta 1:253
 Raksta 1:291
 Raksta 1:295

För beskrivning av vad skyddet avser för varje fastighet se Läns museets rapport.

Ändrad lovplikt

Inom n_1 -markerat område krävs marklov för fällning av träd med större stamomfång än 0.3 meter på en meters höjd över marken samt för ändring av markens höjd. Marklov ges ej för åtgärd som strider mot n_1 -bestämmelsens syfte att bevara naturmarkens karaktär.

Inom fastigheten Raksta 1:169 utökas lovplikt för normalt bygglovsbefriade byggnader och anläggningar inom prickmark, för att värna kulturmiljön.

Riksintresse

För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets karaktär. I Planen skyddas kulturhistoriska byggnader mot förvanskning och värdefulla naturmiljöer skyddas mot avverkning.

Gator och trafik

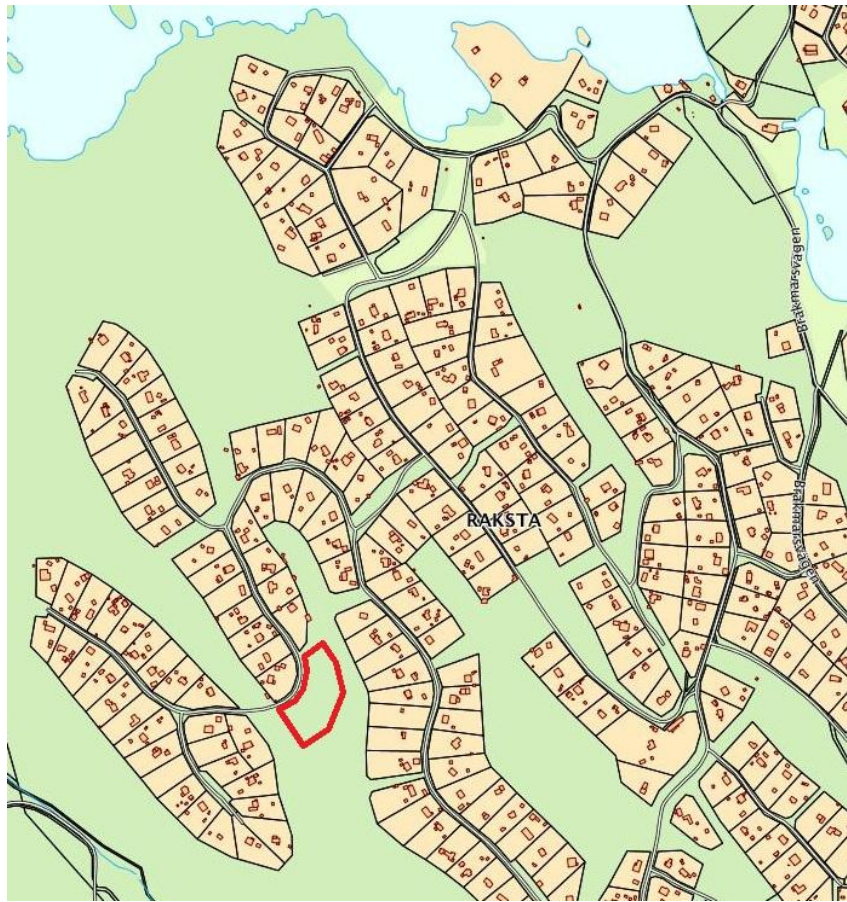
För att förbättra trafiksäkerhet och standard föreslås att vägarna inom planområdet breddas och fördes med belysning.

Ombyggnaden innebär också att åtgärder vidtas för att förbättra sikten och sänka hastigheten på vägen, som att sänka krön och rätta ut kurvor. Gatuprojekteringen ska arbetas vidare till granskningsskedet.

Gatubelysning

Samtliga vägar kommer att fördes 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.

Gestaltningssprogram	Ett gestaltningssprogram för hela östra Tyresö togs fram i.o.m. den fördjupade översiktsplanen 2003. Gestaltningssprogrammet ger råd om placering, färgval, hägnader m.m. och finns tillgängligt på kommunens hemsida.
Etableringsområden	<p>Under tiden som gator, vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material och massor som används vid byggnationen, t.ex. arbetsbodar, rör och annat byggmaterial, jord och kross. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa platser nära utbyggnadsområdet.</p> <p>Exempelvis krävs ca 700 transporter per 1.5 km byggd väg. I Raksta ska det byggas ca 5 km väg vilket innebär ca 3500 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.</p> <p>Kommunen har gjort en inventering om möjliga etableringsplatser, för både schaktmassor och uppställningsplatser för bodar och material, för utbyggnaden av östra Tyresö. Inventeringen finns tillgänglig på kommunens hemsida. Inom Raksta har ett område vid Ullbergsvägen föreslagits som etableringsplats för schaktmassor under den lokala ombyggnationen.</p>



Föreslagen etableringsyta inom planområdet markerad med rött

Områden som markeras med **B₁** på plankartan kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats. Därefter ska marken iordningställas till tomtmark.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En breddning av vägarna samt ny belysning och åtgärder som förbättrad sikten längs vägarna, innebär en tryggare och bekvämare trafikmiljö även för icke bilburna, vilket kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Möjligheten till mindre verksamheter på fastigheterna förbättrar även möjligheten för lokal service, vilket också gynnar icke bilburna och kan betraktas som positivt ur ett jämställdhetsperspektiv

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

TEKNISK SERVICE

Energi	<p>Kommunen uppmuntrar så energieffektiv bebyggelse som möjligt. Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.</p> <p>Elledningar är markförlagda i gatorna och tillhör Vattenfall.</p>
Vatten och avlopp	<p>I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan fastigheterna har enskilda lösningar. Detaljplanen innebär att det kommunala vatten- och avloppssystemet dras ut till planområdet. Den nya bebyggelsen ska anslutas till detta.</p> <p>Fastigheterna förses med avlopp med självfall, vilket är det vanligaste avloppssystemet.</p>
Omhändertagande av Dagvatten	<p>I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i marken inom den egna fastigheten (LOD). För fastigheter där denna möjlighet saknas kan dagvattnet ledas till det kommunala dagvattennätet. I Raksta finns dock generellt goda förutsättningar för LOD i dagsläget. För att säkerställa att dessa förutsättningar inte försämras alltför mycket har planen försetts med en bestämmelse om att maximalt ??% av fastigheterna får hårdgöras.</p> <p>Dagvatten som genereras inom gatumark ska avledas via öppna diken respektive i ledningar till recipient. I ett fall leds dagvattnet bort genom en ledning över en fastighet. Ledningsområdet har markerats med u i plankartan.</p> <p>Recipienter för dagvatten inom planen är Albysjön, Grändalssjön samt Kalvfjärden. Genom anslutningen av detaljplanens fastigheter till kommunalt VA så kommer betydande mängder av diffusa utsläpp från enskilda VA-anläggningar att upphöra vilket kommer gynna recipienterna. (Dock kommer den stora merparten av näringsämnesbelastningen till Albysjön från uppströms inom Tyresås avrinningsområde.)</p>
Avfallshantering	<p>Närmaste återvinningsstation ligger vid kiosken vid Uddby Kvarn, vid infarten till Raksta. Denna planeras att utökas för att kunna ta emot alla sorters återvinningsmaterial. Närmaste kretsloppscentral, för alla typer av avfall, finns i Petterboda industriområde i närheten av Tyresö centrum.</p> <p>Tyresö kommun tillhandahåller kostnadsfri hämtning av</p>

matavfall. Alla anslutna till matavfallsinsamlingen får en lägre grundavgift på renhållningstaxan.

GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2013-10-09
Beslut om samråd	2014-06-11
Samråd	Juli-sep 2014
Granskning	vår 2015
Antagande	vinter 2015/2016
Laga kraft (tidigast)	vinter 2015/2016

Huvudmannaskap och Ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet och ansvarar för utbyggnad av gator och övrig allmän platsmark. Vägarna sköts idag av Raksta vägförening (Raksta ga:1). I samband med plangenomförandet kommer kommunen ta över detta ansvar. I samband med att allmän platsmark övergår till kommunalt huvudmannaskap bör befintlig gemensamhetsanläggning, Raksta ga:1, omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre ska delta i vägföreningen.

Tyresö kommun planeras att bli huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som i och med genomförandet av detaljplanen kommer att anläggas.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för el-ledningar 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.

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats och tekniska anläggningar (E- och z områden) påbörjas direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. För kvartersmarken börjar genomförandetiden att gälla 4 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

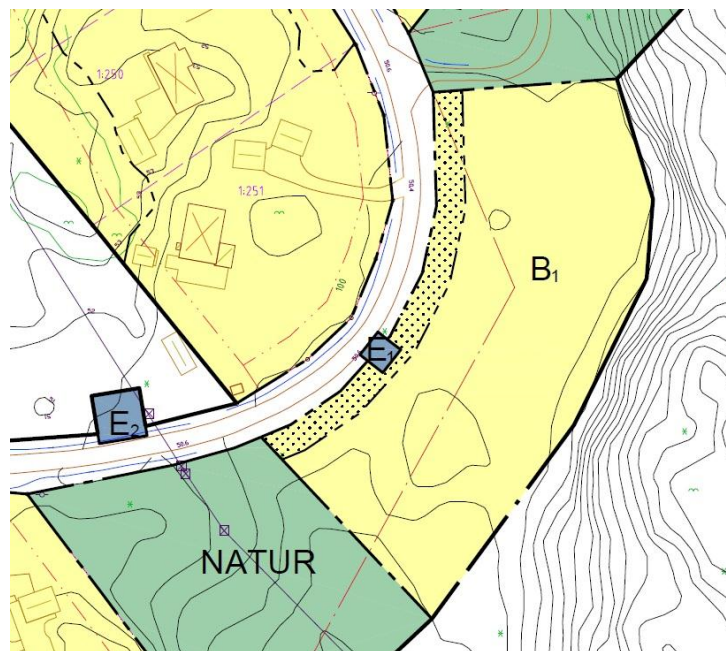
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägandeförhållande

All allmän platsmark i samrådsförslaget tillhör idag fastigheten Raksta 1:4 som är i privat ägo. Enligt detaljplanen är kommunen huvudman för allmän plats, därför kommer marken genom fastighetsreglering att föras över till en kommunägdfastighet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

Fastighetsbildning, avstyckning

Enligt planförslaget kan två nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning från Raksta 1:4. Området markerat med B1 nedan är det område som planeras att utgöra de framtida bostadsfastigheterna.



Fastighetsreglering

Vissa fastigheter planeras att genom fastighetsreglering få utökad areal. Detta planeras för fastigheter som i vissa delar inte har direkt kontakt med gatan för att underlätta att in- och utfart kan ordnas inom egen mark. De fastigheter som föreslås tillköp redovisas i kartbilaga 1.

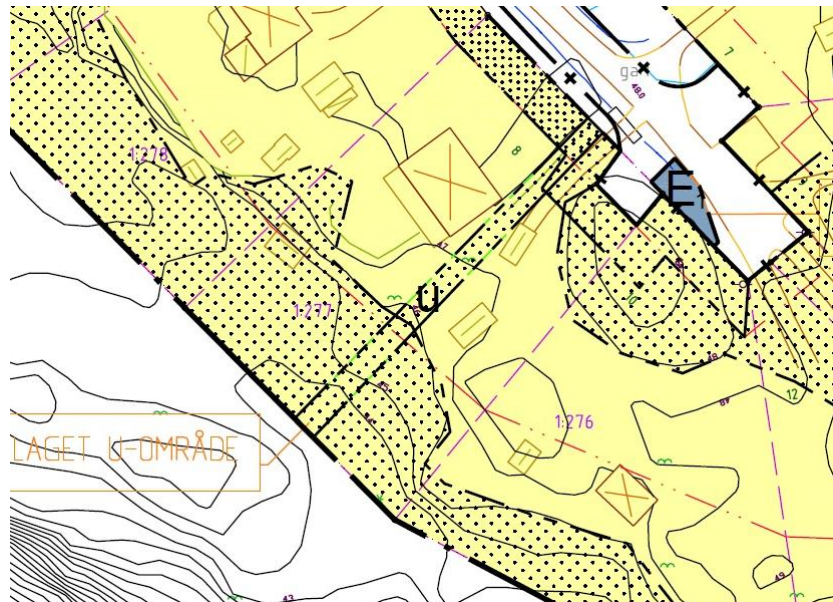
I detaljplanen är vissa områden av privata fastigheter utlagda

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 som krävs för genomförandet av detaljplanen. Inom etapp 8 blir vissa fastigheter påverkade av detta då gatorna kommer att byggas om och standarden höjas. De fastigheter som påverkas av inlösen redovisas i kartbilaga 1.

De delar av Raksta 1:4 som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark kommer att genom fastighetsreglering föras över till kommunägd fastighet.

U-område

Område som på plankartan är markerat som u-område är avsatt för att utgöra område för underjordisk ledning för avledande av dagvatten. Berörd fastighetsägare kommer att kontaktas av kommunen för överenskommelse om detta.



Servitut/Släntintrång

Ett servitut ger en fastighet rätt att nyttja del av annan fastighet för ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart eller att anlägga en slänt som stöd för gata.

För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåskillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänt. Slänt markeras med z på plankartan. I samrådsförslaget omfattas följande fastigheter av z-bestämmelsen i detaljplanen.

Raksta 1:21, 1:50, 1:54, 1:92, 1:101, 1:116-117, 1:122-123, 1:127, 1:131, 1:134, 1:140-142, 1:149, 1:152, 1:155, 1:157, 1:159-161, 1:164-165, 1:176-177, 1:227-228, 1:235, 1:237, 1:240, 1:243-244, 1:250, 1:258, 1:261-262, 1:265-266, 1:268, 1:285, 1:289, 1:291.

Gatuprojekteringen kommer att göras mer detaljerad inför granskningen och då kan antalet berörda fastigheter och omfattningen av intrången komma att ändras.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av släntintrång för att bilda servitut för slänt.

Befintligt servitut till förmån för Raksta 1:242 finns för att nyttja del av Raksta 1:4 för in- och utfart.

Vägförening

Idag förvaltar Raksta vägförening vägar och grönområden inom området, i samband med att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän plats inom planområdet kommer Raksta vägförening att omprövas.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av servitut eller rättighet till u-område 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.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller när fastigheten bebyggs.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och i juni 2014 kan avgiften uppgå till 300 000 kronor inklusive moms, för fastigheter med storlek på 2000 kvm och uppåt. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten. För de fastigheter som inte kan eller ska anslutas till dagvattennätet blir taxan lägre. Observera dock att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-taxan ovan kan därmed komma att ändras. Aktuell VA-taxa finns på kommunens hemsida.

Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter som bedöms ha en

nytta av dessa. En redovisning av beräkningen samt fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning.

Gatukostnaden för en befintlig fastighet är **192 190** kr och **288 285** kr för en nybildad fastighet (avstyckning). Denna kostnad justeras med index och kan komma att ändras längre fram i planprocessen. Gatukostnadsutredningen tas fram samtidigt med detaljplanen. För mer information om kommande gatukostnad se vidare i gatukostnadsutredningen.

Finansiering

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 att fastigheten byter ägare eller bygglov beviljas samt att godtagbar säkerhet kan erhållas. Mer information finns 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. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten får pga. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25% på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på öppna marknaden.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till den ursprungliga fastighetsägaren. Ersättningen ska beräknas utefter en s.k. vinstdelningsprincip, vilket innebär att köparen ska ersätta säljaren med en del av den vinst som fastighetsregleringen medför.

Bygglov

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Nedan följer ett exempel på bygglovsavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea enligt taxa juni 2014. Taxan utgår från att tomten är större än 2000 kvm:

Bygglov	23 140
Kungörelse	273
Nybyggnadskarta	6 660
Utstakning	6 882
Lägeskontroll	4 162
Detaljplanavgift	53 400
Summa	94 517 kronor

Denna summa är ungefär densamma eller något högre för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett ut-hus på 40 kvm byggnadsarea.

Observera att ovanstående avgifter är ett exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information kontakta bygglovs-enheten (tfn 08-5782 9100 vxl).

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 fastighetsreglering vid inlösen av allmän plats mark och ansvarar för avtal och ansökan om förrättning till Lantmäteriet. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter enligt detaljplanen vid tillköp av mark eller avstyckning.

Kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter

Information om kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter inom detaljplaneområdet finns att ta del av ovan. Här redogörs endast för ersättningsfrågan.

Då en fastighet eller byggnad har fått en skyddsbestämmelse, dvs. q-märkning, och belagts med rivningsförbud i en detaljplan kan i vissa fall ersättning utgå. Rätt till ersättning regleras i 14 kap ÄPBL och föreligger om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller om skadan av beslutet att anta detaljplanen med dessa bestämmelser är betydande i förhållande till värdet på berörd del av fastigheten.

När det gäller rivningsförbud så utgår normalt ingen ersättning om byggnaden är normalt underhållen och har en fungerande markanvändning. För en byggnad som fått en skyddsbestämmelse så utgår enligt praxis ersättning endast om kraven på förvaltning innebär sådana ökade förvaltningskostnader att byggnadens marknadsvärde sjunker med minst ca 5-10 %. I samrådsförslaget för Raksta etapp 8 är 27 fastigheter q-märkta och försedda med rivningsförbud.

När det gäller varsamhetsbestämmelser, dvs. k-märkning av en byggnad eller en fastighet i detaljplan, anses denna inte vara så pass betungande för fastighetsägaren att ersättning ska utgå. Skyddet i detta fall finns därmed inte i en lagreglerad ersättningsbestämmelse utan i avvägningen mellan det enskilda och det allmänna intresset.

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 Access AB, telefon 90 200.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

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

För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 4 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder och allmän platsmark gata inom planområdet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt (projektledare)
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör (projektledare)
Martin Larsson, exploateringsingenjör, NAI Svefa
Svetoslava Gerova projekteringsingenjör
Markus Matthews, projekteringsingenjör
Henrik Axelsson, bygglovshandläggare
Börje Buss, kartsystemingenjör
Thomas Lagerwall, VA

Helene Hallberg
planchef

Hanna Fürstenberg Danielson
planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. 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 samrådstid 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 framkommit och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den återigen till berörda fastighetsägare, remissinstanser, etc. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Efter antagandet finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor, eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft vidtar genomförandet av planen och bygglov kan behandlas och beviljas.