

Tyresö kommun

Hanna Fürstenberg Danielson  
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-03-30

1 (4)

Diarienummer

2013KSM0891

Kommunfullmäktige

## Beslut om antagande av detaljplan för Raksta, etapp 8, Östra Tyresö

### Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för Raksta, etapp 8, östra Tyresö .



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



Ida Olén  
Enhetschef, detaljplanering

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Raksta, etapp 8, östra Tyresö. Planen är en förnyelseplan med syfte att möjliggöra permanentboende i området, samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Planarbetet sker med normalt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01.

### Stadsbyggnadsförvaltningen

Planenheten  
135 81 Tyresö  
sbf@tyreso.se

Tel 08-5782 91 00  
www.tyreso.se

tyresö kommun 

## Beskrivning av ärendet

På 1930-50-talen började Tyresögodsets marker att avstyckas för fritidsbostäder. Successivt märktes sedan en begynnande permanentbosättning i området, vilket infrastrukturen inte var anpassad för. Därför infördes begränsade byggrätter under 1980-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en stor andel av fastigheterna permanent bebodda.

Den ökade inflyttningen medför en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas bland annat vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger endast en liten byggrätt.

Detaljplanen för Raksta, etapp 8, är en förnyelseplan med syfte att möjliggöra permanentboende i området. Planen medför att Raksta förses med kommunala VA-ledningar och förbättrad vägstandard. Vägarna och övriga allmänna platser inom planområdet får då även kommunalt huvudmannaskap. Byggrätter och tomtstorlekar följer i huvudsak de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö från 2003. Planbestämmelserna har omformulerats i vissa fall, men principerna är de samma. Planförslaget omfattar även skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

Planområdet är beläget norr om Tyrestareservatet, söder om Albysjön och väster om Solberga och Bergholm i östra Tyresö. Området omfattar ca 66 hektar. Större delen av planområdet är ianspråktagen som tomtmark.

Området innehåller 162 privatägda bostadsfastigheter. All allmän mark inom planområdet hör till fastigheten Raksta 1:4 som i dagsläget är privatägd. Senast när planen vinner laga kraft ska kommunen förvärva den allmänna platsmarken.

Planområdet omfattades av ett s.k. 113§-förordnande enligt gamla byggnadslagen vilket innebär att all obebyggd mark inom en exploateringsfastighet (Raksta 1:4), upplåts som väg eller annan allmän plats. Förordnandet behövde upphävas för att marken skulle kunna planläggas för annat ändamål än allmän plats. Upphävande samråddes med alla sakägare inom de gamla byggnadsplanerna i samband med plansamråd samt en gång till efter granskning. Ansökan om upphävande skickades till Länsstyrelsen i januari och beslutet vann laga kraft den 7 mars 2017.

På den tidigare naturmarken föreslås ett par mindre områden för teknisk försörjning, s.k. E-områden. Dessa är transformatorstationer för att klara den ökade energiåtgången, samt pumpstationer för att hantera det nya VA-systemet. Ett område föreslås även för etableringsyta, för byggbodas o.dyl, under planens genomförande. Efter att etableringen är klar föreslås marken kunna omvandlas till två bostadsfastigheter. Ytterligare en bostadsfastighet föreslås på mark som i tidigare plan varit natur.

Inför planläggningen har två miljöinventeringar gjorts, en natur- och landskapsinventering som gjordes i området inför arbetet med etapp 7, Solberga och en kulturmiljöinventering av Stockholms läns museum sommaren 2013. Sedan tidigare är även torpet lilla Raksta inventerat. Inför

antagande har torpet inventerats på nytt på ägarens begäran. Dock har inventeringarnas rekommendationer frångåtts i flera fall då naturinventeringens gränser hunnit bli inaktuella och på grund av ett tveksamt lagstöd i kulturmiljöinventeringen samt för att inte försvåra omvandlingen till permanentboende

Planen var ute på samråd under perioden 5 augusti till 30 september 2014. Totalt inkom 75 yttranden, de flesta från boende i området. Förvaltningen höll även i sammanlagt sex samrådsmöten med totalt ca 90 närvarande. Yttrandena handlade främst om missnöje med de s.k. q-, k- och n-märkningarna på den egna fasigheten samt med de kommande gatukostnaderna och VA-avgifterna. Flera ansåg även att Rakstaringen inte bör dubbelriktas, samt att badet norr om planområdet borde tas med i detaljplanen och få kommunalt huvudmannaskap.

Efter samrådet gjordes flera ändringar i planförslaget. Dessa är:

- Badplatsen har upptagits i planområdet och får kommunal skötsel
- En ytterligare bostadsfastighet föreslås tillskapas
- Föreslagna q- och k-märkningar har tagits bort i alla fall utom för torpet Lilla Raksta.
- n-märkerad mark har reducerats i flera fall
- Vägbredderna har reducerats i vissa fall
- Storleken på flera tillköp eller inlösen har justerats
- Storlek och läge på flera släntintring (z) har justerats
- Läget för vissa e-områden har justerats

De synpunkter som inte tillgodosetts är främst:

- Dubbelriktningen av Rakstaringen är kvar
- Ingen utökad lovplikt införs för så kallade Attefallsåtgärder på prickmark
- Kommunen kommer att ta ut gatukostnader och VA-avgift

Planförslaget ställdes ut för granskning 22 mars till 3 maj 2016. Då kom 27 yttranden in. Granskningsyttrandena gällde främst missnöje med n-märkningar samt de kostnader som planen medför. Dessutom var ägarna till torpet lilla Raksta fortfarande missnöjda med att planen inte medger delning av fastigheten bl.a.

Efter granskning har endast smärre justeringar gjorts, dessa är:

- Gränserna för tillköp och slänter (z) har justerats i vissa fall
- n-märkerad mark har reducerats i vissa fall
- Tillåten nockhöjd för huvudbyggnad har höjts 0.5 m, för anpassning till den kuperade marken
- Bestämmelserna för torpet lilla Raksta har skärpts, i samråd med antikvarie och ägaren
- Bestämmelsen om antalet lägenheter har omformulerats

De synpunkter som inte tillgodosetts är främst:

- All n-märkerad mark har inte reducerats
- Avgifterna tas fortfarande ut
- Styckning av lilla Raksta tillåts fortfarande inte

Kommunfullmäktige föreslås godkänna handlingarna och anta planförslaget.