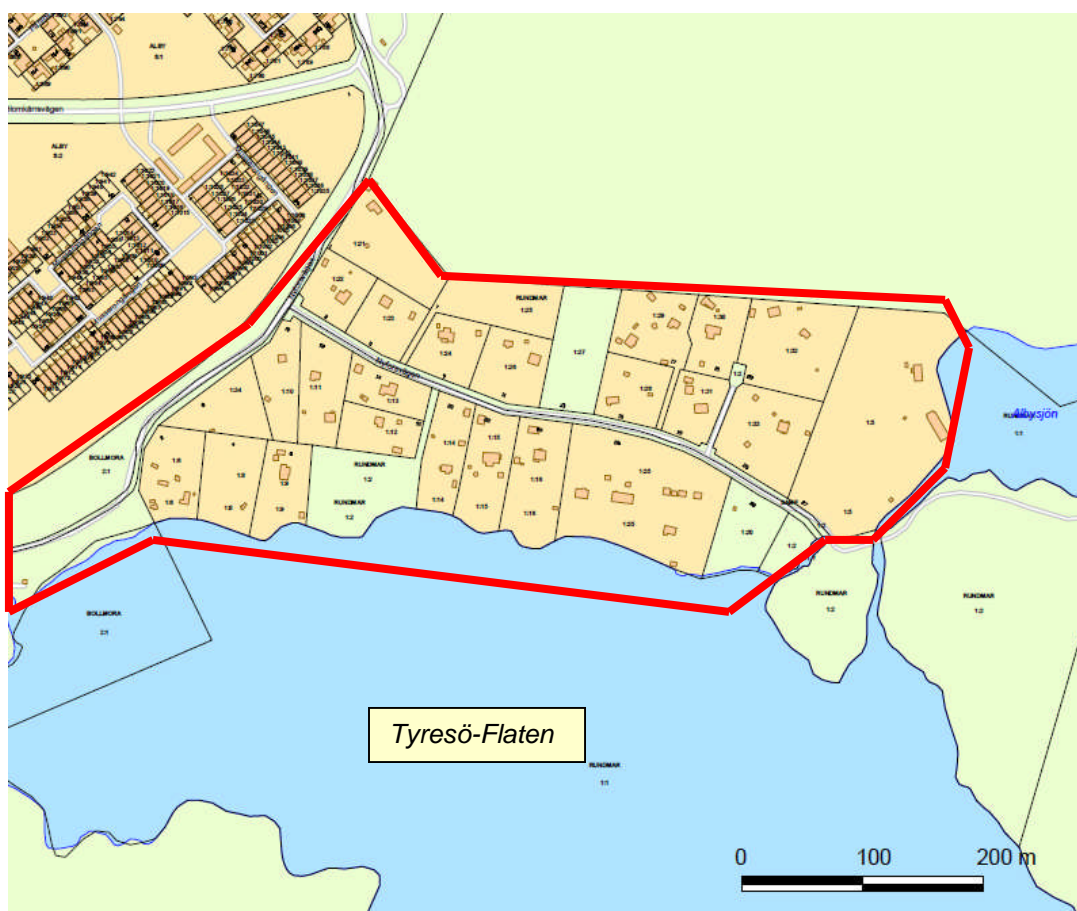


START-PM

Nyfors

Fastigheterna Rundmar 1:5, 1:6, 1:8 – 1:16, 1:20 – 1:35, del av Rundmar 1:2 samt del av Bollmora 2:1



Markägarförhållanden

Området består av 30 fastigheter. 23 av dessa är fritidshusfastigheter. Kommunen äger 9 fastigheter i området.

Syftet med detaljplanen

Detaljplan Nyfors är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. I vissa delar av området kan tätare bostadsbebyggelse planeras.

Områdets kulturhistoriska-, natur- och rekreationsvärden ska tillvaratas.

Styrgrupp

Sara Kopparberg, planchef
Anders Lind, exploateringschef
Åke Skoglund, samhällsbyggnadschef
Mikael Svan, park- och gatuchef
Sven Brodin, entreprenadchef

Projektgrupp

Sophia Norrman Winter, planarkitekt, projektledare
Björn Edén, mark och exploatering
Personal från kart och mät
Personal från bygglov
Personal för väg och VA-projektering

Bakgrund

Nyforsområdet ligger mycket vackert beläget på en söderslutning ner mot Tyresö – Flaten, ca 3 km från Tyresö centrum. Vid Wättingeströmmen, strax öster om området, finns lämningar av vattenkraftsdrivna industrianläggningar som härstammar från 1500-talets första hälft. Tillsammans med fallen i Uddby och Follbrinksströmmen var verksamheterna i Nyfors en av de viktigaste industrierna i Stockholmsregionen under 1500- 1600-talen. En rad olika industriverksamheter har bedrivits på platsen, men i dag återstår bara pappersbrukets disponentbostad och olika stengrunder kring nedre delen av Wättingeströmmen.

Som många andra delar av Tyresögodsets ägor, styckades området runt Nyfors upp för sommarstugebebyggelse på 1930-talet efter Claes Lagergrens död. En av tomterna, Hällberga, köptes av disponent Fredric Hellberg vid varuhuset PUB att nyttjas av personalen för fritidsboende.

Successivt har området permanentats och husen har i viss mån byggts ut. Området har dock aldrig planlagts och har, trots närheten till Tyresös centrala delar, bibehållit mycket av sin ursprungliga karaktär. Nyfors innehåller i dag 30 fastigheter varav 9 ägs av Tyresö kommun. Nyfors saknar idag kommunalt vatten och avlopp och möjligheterna att bygga ut eller nytt är små då området saknar formell byggrätt. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp.

Hela området omfattas av strandskydd och området gränsar i öster till Vättingeströmmen och Tyresta naturreservat.

Nyforsvägen är en del av Sörmlandsleden och är en av entréerna till Tyresta. I den sydöstra delen av planområdet finns i dag en mindre parkering som används för besökare till omkringliggande naturområden.

Planförslaget

Planförslaget innebär en omvandling till permanent boende och ska följa samma principer som tillämpats på Brevikshalvön. Det innebär att det på fritidshusfastigheterna kommer att vara möjligt att bygga friliggande villor på 120 – 160 kvm byggnadsarea för permanent boende. Minsta tomtstorlek föreslås vara 3000 kvm. Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras in och dagvattenhanteringen kommer att ses över. Parallellt med detaljplanen tas en gatukostnadsutredning för fördelning av gatukostnader. I området närmast Vättingeströmmen planeras för en utökad parkering åt besökare.

I de sydvästra delarna, närmast Krusboda och Myggdalsvägen, äger kommunen fyra fastigheter. I det området kan planen innebära en tätare bostadsbebyggelse vilket också stöds av översiktsplanen. De obebyggda kommunalt ägda fastigheterna som ligger mitt i området (Rundmar 1:26, 1:27, 1:20, 1:2) omfattas dock inte av planerna för tätare bostadsbebyggelse.

Området är en av Tyresös viktigaste kulturhistoriska miljöer. Planförslaget kan innebära att delar av bebyggelsen och miljön beläggs med skydd i planen eller undantas från exploatering. Enligt den natur- och landskapsinventering som gjordes av Topia landskapsarkitekter under 2010 innehåller området två sammanhängande ädellövsskogsområden. Området runt Wättingeströmmen är utpekat som ett klass 2-område i kommunens naturinventering från 2008. För att bevara områdets naturliga karaktär och biologiska mångfald kan förslaget innebära att delar av marken beläggs med skydd eller undantas från exploatering.

Området har många besökare som passerar på Sörmlandsleden eller som utgår från Nyfors för att besöka forsen eller vandra vidare ut i Tyresta. Under planprocessen ser kommunen över om de kommunalt ägda markområdena ska göras mer tillgängliga för rekreation, dessa kan i så fall planläggas som park- eller naturmark. Besökare behöver också förbättrad service i form av parkering, information, sittplatser mm.

Planförfarande

Detaljplanen tas fram enligt den nya plan- och bygglagen (SFS 2010:900).

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen (2008). Detaljplanen tas därför fram med normalt planförfarande utan program.

Tidplan

Samråd beräknas till våren 2012, utställning till vintern 2012/13. Kommunfullmäktige beräknas anta planen våren 2013. Planen kan som tidigast vinna laga kraft sommaren 2013.

Frågor som behöver utredas under planarbetet

- Området är en av Tyresös viktigaste kulturhistoriska miljöer. I området finns mycket lämningar från den kvarnverksamhet som bedrevs från 1300-talet ända in på 1900-talet. Forsen utgör samtidigt en av entreéerna till Tyresta-reservatet och har därför många besökare. Av de byggnader som tidigare fanns här och som var knutna till verksamheten finns förmodligen endast disponentbostaden kvar. Under planarbetet ska det utredas hur miljön, fornlämningar och kvarvarande byggnader ska bevaras och förvaltas i framtiden. En kulturhistorisk utredning är påbörjad. Kontakt bör tas med länsstyrelsen under planarbetet.
- I den naturinventering som gjordes under 2010 konstaterades att området innehåller en stor del grova ekar. Två större områden har också klassats som sammanhängande ädellövsskogsområden. Det finns också två mindre raviner inom området. Området runt Wättingeströmmen är utpekat som ett klass 2-område i kommunens naturinventering från 2008. Sammantaget gör det att området har naturvärden som man under planläggning ska ta hänsyn till. I planarbetet ska områdets viktiga rekreativvärden beaktas. Hur kan dessa stärkas, med bl a utökad besöksparkering vid Bullerholmen?
- Under planarbetet utreds hur Hällberga kan planläggas. Fastigheten är 12200 kvm och inrymmer i dagsläget en föreningslokal samt två gäststugor. Till byggnaderna hör en terrasserad trädgårdsanläggning från 1930-talet. På fastigheten finns delar av den i naturinventeringen utpekade ädellövsskogen.
- Sjöarna vid Nyfors ingår i Tyresåns avrinningsområde. Med stor sannolikhet kommer en exploatering vid Nyfors påverka dagvattenkvaliteten i området negativt. Under planarbetet ska man se över hur dessa negativa effekter kan undvikas eller hanteras.

- Fritid och rekreation: Sörmlandsleden passerar genom området. Många besökare som promenerar runt Tyresö-Flaten eller till Rundmar och har Nyfors som utgångspunkt. Hur ska besökarna röra sig? Vilka är möjligheterna att anlägga en allmänt tillgänglig gångväg efter vattnet i Nyfors?
- Strandsskydd gäller i hela området och har aldrig varit upphävt på privata fastigheter. Strandområdena på privata fastigheter har i dagsläget delvis ianspråktagen mark. Strandskyddets roll ska utredas under planarbetet.
- Planområdet kan utsträckas västerut så att det också omfattar den pumpstation som finns i änden av Vättinge gårdsväg.
- Området ligger inom riksintresse-området för Stockholms kust och skärgård.

Behovsbedömning

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än vad som är fallet idag. Samtidigt medför omställningen bland annat ökad trafik och mer hårdgjord yta. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Kommunens bedömning är att konsekvenserna av planen är hanterbara och att inga miljökvalitetsnormer eller riktvärden överskrids. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan. Planen tas fram med normalt planförfarande utan program. I uppdraget ingår att ta fram ett samrådsförslag för detaljplan och gatukostnadsutredning.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar byggnadsnämnden att inte bevilja bygglov för nybyggnation på kvartersmark inom Nyfors förrän detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden för allmän platsmark har löpt ut.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med MKB kommer därför inte att göras i samband med planprocessen.