

Tyresö kommun

Hanna Fürstenberg Danielson
Planarkitekt

START - PM
2013-09-24
1 (4)

Diarienummer
2013KSM0891. 214

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Raksta, etapp 8, Östra Tyresö

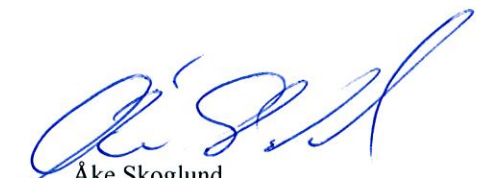
Område för villabebyggelse

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.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar byggnadsnämnden att inte bevilja bygglov för nybyggnation på kvartersmark inom Raksta etapp 8 förrän detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden för allmän platsmark har löpt ut.

Genomförandet av detaljplanen bedöms preliminärt 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.

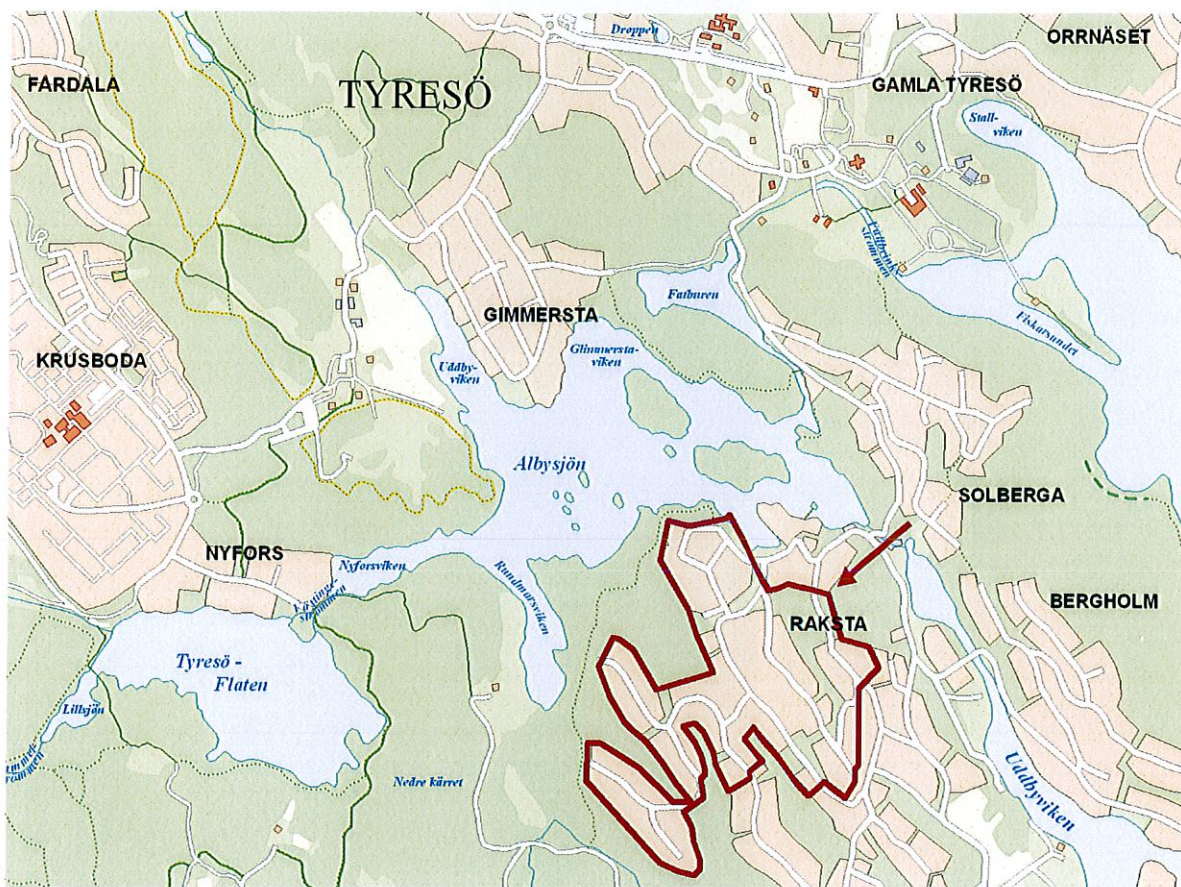


Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Avdelningschef





Ungefärligt planområde

Planområde

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 marken är ianspråktagen som tomtmark.

Markägarförhållanden

Området innehåller 160 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.

Syftet med detaljplanen

Raksta etapp 8 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut.

Byggrätter och tomtstorlekar föreslås i huvudsak följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen, men enligt den bearbetade form som togs fram i arbetet med etapp 9.

Styrgrupp

Åke Skoglund, samhällsbyggnadschef
Sara Kopparberg, avdelningschef, plan, bygg & mark
Helene Hallberg, verksamhetssamordnare, plan
Jenny Linné, verksamhetssamordnare, mark & exploatering
Göran Nordin, avdelningschef, miljö & trafik
Bertil Eriksson, avdelningschef, VA & renhållning

Projektgrupp

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt, projektledare
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör, projektledare
Martin Wallin, väg och VA-projektering
Henrik Axelsson, bygglov
Börje Buss, kart och mät

Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området.

Stora delar av östra Tyresö saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. 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. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbeslysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt.

För att bättre rusta området 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 och innehåller en etappindelning för områdets utbyggnad, varav detta område är etapp 8.

Under arbetet med etapp 9 utvärderades de planbestämmelser som tillämpats i de första sju etapperna med syfte att förenkla i bygglovshandläggningen och att se till att nya byggnader anpassas bättre till tomtens beskaffenhet (minimera sprängning, schaktning och fyllning). De bearbetade bestämmelserna som utvärderingen föranledde ska tillämpas även i etapp 8. Även ev. k- och q-märkning av hus ska följa de principer som sattes upp i etapp 9.

Gällande planer

För fastigheterna inom planområdet gäller detaljplan nr. 70 och 83 från sent 1950-tal, när området etablerades, och ändring av planbestämmelserna från 1985 (nr. 211) som syftar till att begränsa byggnadsvolymer, samt plan nr. 330 för mobiltelefonmast på del av Raksta 1:4.

De gällande byggnadsplanerna har ett förordnande enligt § 113 vilket innebär att mark som inte ingår i de avstyckade fritidsfastigheterna i framtiden ska vara tillgänglig för allmänheten att röra sig i, och att den inte får privatiseras. I detta område gäller det mark som ingår i fastigheten

Raksta 1:4. I och med detta planarbete kommer förordnandet enligt § 113 behöva upphävas innan den nya detaljplanen kan antas. Förordnandet kan bara upphävas i samband med antagandet av ny detaljplan. Beslutet att upphäva förordnandet kan överklagas. Om beslutet att upphäva förordnandet överklagas är det ett hinder för att den nya detaljplanen kan antas, vilket skjuter fram den planerade utbyggnaden i tiden.

Planförslaget

Planen innebär att det på de nuvarande fritidshusfastigheterna kommer att vara möjligt att bygga friliggande villor på 120 – 160 kvm byggnadsarea för permanent boende. Minsta tomtstorlek föreslås vara 2000 kvm. Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras in i området, liksom belysning efter vägarna.

Detaljplanen kommer eventuellt att innehålla ett eller flera områden för teknisk försörjning, som exempelvis pumpstationer och transformatorstationer.

För att bevara områdets naturliga karaktär och biologiska mångfald kan förslaget innebära att delar av marken beläggs med skydd av naturen. Likaså kan speciellt kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader skyddas i planen.

Planförfarande

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande. Detaljplanen har stöd i översiktsplanen (2008) och i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (2003). Detaljplanen tas därför fram utan program.

Tidplan

Tidsplanen är preliminär och kan komma att påverkas av arbetet med utbyggnaden av etapp 7 samt projekteringsresurser. Samråd beräknas till våren 2014, granskning till vintern 2015. Kommunfullmäktige beräknas anta planen hösten 2015. Planen kan som tidigast vinna laga kraft till vintern 2015.

När planen vinner laga kraft kan väg, vatten och avlopp börja byggas ut, vilket tar ca 4 år. Först därefter kan enskilda fastighetsägare begära bygglov i enlighet med planen. Om planen blir överklagad efter antagandet skjuts utbyggnadsstarten ytterligare framåt i tiden ca 1 – 2 år.

Frågor som behöver utredas under planarbetet

- Inom projektets ram ska planbestämmelserna i de första planerna för Östra Tyresö utvärderas för att se om det finns ett mer ändamålsenligt sätt att reglera byggrätter. Syftet är att bestämmelserna bättre ska ta tillvara områdets naturliga karaktär och att sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens beskaffenhet, dvs. naturlig topografi och vegetation. Detta görs bl.a. utifrån erfarenheterna i etapp 9.
- Finns det naturvärden som behöver skyddas i och med planläggning?
- Vilka kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områden finns det inom området?
- Strandskydd inträder i delar av planområdet i och med ny planläggning. Var ska strandskyddet upphävas och var kan det ligga kvar?
- Gatukostnadsutredning kommer att göras för samma område som detaljplaneområdet. Kontroll ska göras kring att rätt fastigheter har utfart inom gatukostnadsområdet.
- Området ligger inom riksintresseområdet för Stockholms kust och skärgård.
- När planen ska genomföras behöver platser tas i anspråk för hantering av massor, material och bodar. Under planarbetet utreds var inom/utanför området detta ska ske.
- Är det möjligt att knyta samman planområdet med en den nya busshållsplatsen på Brakmarsvägen genom ny GC-väg?

- Kan nya bostadsfastigheter tillskapas, som compensation/markbyte med markägaren när kommunen förvärvar den allmänna platsmarken?
- Förseningarna i etapp 7 och hur detta kommer att påverka planarbetet inom etapp 8 måste hanteras.

Preliminär 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 preliminärt inte leda till betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

Hanna Fürstenberg Danielson
Planarkitekt