

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-05-21 (5)

Diarienummer
2011KSM0404

Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Antagande av ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).


Åke Skoglund
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen


Sara Kopparberg
Plan- och bygglövschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora. Planens syfte är att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få detaljplaner inom den närmsta femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig boendestandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt vatten- och avloppsnät samt vägar, fortskrider.



Under samrådstiden har 28 yttranden kommit in.

Under granskningen inkom 16 yttranden. Länsstyrelsen har i yttrande som inkommit efter granskningstiden, och efter Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets MSU: s sammanträde i maj, meddelat att det osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Planenheten har med anledning av yttrandet till undantagit tre fastigheter planändringen samt vidtagit generella försiktighetsåtgärder i planområdet till antagandet.

Sammantaget bedömer Samhällsbyggnadsförvaltningen åtgärderna som godtagbara för att motverka vattenbrist där det lokalt kan uppstå.

Beskrivning av ärendet

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 under 1980-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent. Östra Tyresö saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbeskydd 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 av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömer att nya planer kan tas fram inom rimligt tid (fram till 2030). I dag har de nya planerna för etapp 1-7 vunnit laga kraft och arbetet med etapp 9, 10 pågår av sammanlagt 22 etapper.

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl a endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske. Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägarna, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Kommunstyrelsen gav därför den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för delar av yttre Brevik: Sjöberga och Ällmora samt delar av Trinntorp och Brevik.

Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider. Länsstyrelsens och kommunens bedömning är att 105 kvm för huvudbyggnad respektive 40 kvm för uthus är rimligt utan att försämra hälsa och säkerhet, i väntan på att nya detaljplaner som medger en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Förslaget har varit ute på samråd mellan 21 juni och 31 augusti 2012. Under samrådstiden kom totalt 28 yttranden kommit in. Av dessa var 10 stycken från remissinstanser. Samtliga yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen.

Efter samrådet omfattar det aktuella planområdet endast Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till yttranden som inkommit från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö kommun bör lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området.

WSP har på kommunens begäran gjort en översiktlig geoteknikutredning (2013-03-15) för att bedöma berg- och geotekniska risker inom Ällmoraområdet. Ingen av fastigheterna i planområdet kräver enligt utredningen omedelbara bergtekniska åtgärder.

I de fall utredningen har visat på risk för skred eller andra geotekniska risker har planenheten- efter WSP:s rekommendationer, föreslagit särskilda planbestämmelser gällande respektive fastighet. På följande fastigheter kan bergtekniska

risker finnas som kan kräva åtgärd eller bör utredas om framtida schaktning ska göras: Dyvik 1:12, Ällmora 1:105, 1:145, 1:155, 1:168, 1:170, 1:54, 1:56 och 1:94–1:98 samt på Ällmora 1:157 - där sprängarbete kan påverka elskåp. Kompletterande geotekniska åtgärder ska därför redovisas av byggherren i samband med bygglovansökan.

Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96-1:98 bör enligt rapporten omfattas av restriktioner av hur nära bergsrygg (≥ 10 meters höjd) det är lämpligt att bygga. Fastigheterna omfattas av en kompletterande restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras mindre än 10 meter från bergsryggen.

För övriga fastigheter som ingår i planområdet bedöms inga geotekniska risker finnas som föranleder ytterligare restriktioner i planbestämmelserna.

Sweco har utrett möjligheterna till hantering av BDT-vatten (2013-03-15) samt möjligheter till infiltration eller markbädd och enskilda avlopp. Utredningen visar att det är möjligt att lösa en godtagbar VA-lösning på varje fastighet. Planförslaget bedöms därmed inte medföra en ökad belastning på miljökvalitetsnormerna för vatten.

En ändring av byggrätterna förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att grundvattenförekomsten är tillräckligt god för enskilda brunnar. Stora krav kommer också att ställas på de enskilda avloppsanläggningarna, så att Kalvfjärden/ Ällmorafjärden inte får en ökad belastning.

Förslaget var utställt för granskning 5 april – 29 april 2013.

Under granskningen inkom 16 yttranden, varav 7 från myndigheter och företag. Samtliga yttranden som inkom under granskningen finns sammanställda i granskningsutlåtandet.

Länsstyrelsen har i yttrande 2013-05-13 som inkommit efter MSU:s möte i maj meddelat att det osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett berört delområde längs Ällmoravägen.

Planenheten har med anledning av yttrandet vidtagit försiktighetsåtgärder till antagandeskedet och anser att åtgärderna sammantaget utgör en godtagbar lösning för att motverka vattenbrist där det lokalt kan förekomma.

Fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 där vattenbrist/ eller delvis vattenbrist påtalats i planarbetet, undantas helt planändringen. Planbeskrivningen har förtydligats med vikten av att vattenförbrukningen i området hålls på en låg nivå och bygglovplikt för upptag av vattentäkt eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt (brunnar) har förts in som en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Som planbestämmelse ställs vidare krav på att nya byggnader skall installera vattensparande armaturer (toaletter, tvättmaskiner etc.).

Förutom fastigheterna ovan, har inga ytterligare yttranden från berörda fastigheter kring Ällmoravägen inkommit som visat på vattenbrist. Förvaltningen hänvisar därmed till den vattenbalansräkning som gjorts och bedömer att utredningen utgör tillräckligt underlag för att besluta om detaljplaneändringen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att dessa detaljplanebestämmelser kan antas av kommunfullmäktige.