

Tyresö kommun

Carolin Andersson

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-11-04

1 (8)

Diarienummer

2013 KSM 0603

SBF

MSU

KS

Planuppdrag, Tegelbruket etapp 11

Förslag till beslut

1. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för Tegelbruket 11 med normalt förfarande.
2. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:9(1)3 bilaga 2 och 4.

Åke Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen

Heléne Hallberg
Planchef



Sammanfattning

Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Att allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt. Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området.

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

Detaljplanen Tegelbruket etapp 11 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten samt avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen. I samband med planarbetet kommer en gatukostnadsutredning att tas fram som underlag för kommande utbyggnad av gator i området.



Karta över planområdet

Allmänt om planområdet

Tegelbruket, etapp 11, är beläget mitt på Brevikshalvön och sträcker sig ner till den södra kusten. Området är ca 30 ha stort och består till stor del av privatägda bostadsfastigheter kring Tegelbruksvägen, Kornknarrvägen, Grankälllevägen och Tornstigen. I sydvästra delen av området ligger en allmän yta med båtklubb intill Kalvfjärden.

Inom området för etapp 11 och tidigare detaljplanelagt område för etapp 9 har ett tegelbruk varit beläget från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Kvar i området finns rester av lertäkter och grundstenar från Tegelbrukets bebyggelse.

Markägarförhållanden

Området består av 53 privatägda fritidshusfastigheter. En av fastigheterna inom området är en gemensamhetsanläggning och används som tennisbana.

Vägarna i området samt två större allmänna ytor ligger inom fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen.

Syftet med detaljplanen

Tegelbruket 11 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 följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen.

Styrgrupp

Åke Skoglund, förvaltningschef

Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef

Jenny Linné mark, exploatering och projektering (Karl Hallgren och Johan Wigstrand under föräldraledighet)

Heléne Hallberg, plan

Göran Norlin, trafik/gator samt natur/miljö

Bertil Eriksson, VA och dagvatten

Martin Fahlman, bygglov

Projektgrupp

Carolin Andersson, huvudprojektledare	plan
Sophia Norrman Winter, projektledare	plan
Philip Paluchiewicz, projektledare	mark och exploatering
Markus Matthews, projektör	mark och exploatering
Johan Forsberg,	bygglov

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.

Brevikshalvön 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 enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt. Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området.

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 11.

Översiktsplan

Området är inte utpekat för någon användning utöver bostäder och natur i kommunens översiktsplan. Området gränser dock till Klövberget som det i enlighet med översiktsplanen pågår reservatsbildning för. Detaljplanen följer principerna i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Minsta tomtstorlek ska, i enlighet med tidigare etapper på Brevikshalvön, vara 3 000 kvm.

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. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets skärgårdskaraktär. Rekreationsmöjligheterna kan utvecklas genom en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Planförslaget

Detaljplanen ska utreda möjligheten till större byggrätter på fritidshusfastigheterna för permanent boende. Minsta tomtstorlek föreslås vara 3000 kvm. Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras in i området, liksom belysning efter vägarna.

Nyttan med projektet är en förbättrad miljösituation för Kalvfjärden genom att enskilda avlopp och brunnar byts ut mot kommunalt vatten- och avlopp. Den kommunala försörjningen av vatten bidrar också till en tryggare försörjning av färskvatten. De positiva miljökonsekvenserna och tryggad vattenförsörjning möjliggör för permanent bostadsbebyggelse med större byggrätter än vad som medges i området idag. Nyttan av att bygga ut kommunala gator är bättre framkomlighet och högre trafiksäkerhet.

Detaljplanen kommer att innehålla områden för teknisk försörjning såsom pumpstationer, transformatorstationer och dagvattenanläggningar. 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 beläggas med skydd.

Under planprocessen ser kommunen över om de kommunalt ägda markområdena ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden, dessa kan i så fall planläggas som parkmark.

Planförfarande

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

Tidplan

- projektstart hösten 2014
- beslut om planuppdrag och uppdrag om gatukostnadsutredning MSU 26 november 2014
- beslut om samråd kv. 3-4 2015
- beslut om granskning kv. 2-3 2016
- beslut om antagande kv. 4 2016/kv. 1 2017

Frågor som behöver utredas under planarbetet

- Räddningsverket har pekat ut området närmast Kalvfjärden som känsligt för skred. Detta kan påverka planläggning, anläggning och föreslagna byggrätter. En geoteknisk översiktlig utredning bör tas fram
- Byggrättsbestämmelsernas utformning ska ses över för att förenkla bygglovshanteringen. 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.
- Finns det naturvärden som kan komma att behöva skyddas i och med planläggning?
- Vilka kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områden finns det inom området?

- Strandskydd återinträder i samband med detaljplanens ändring, behöver upphävas på redan ianspråktagen mark.
- Höjdförhållandena inom området kan göra att det är komplicerat att lösa dagvattenavrinningen.
- Speciella avtal och fastighetsfrågor bör ses över under planarbetet. Det gäller bl a de strandområden där uppgrundning har skett och ny mark har bildats i strandlinjen utanför fastighetsgränsen.
- 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.
- Trafikbuller bör utvärderas för de vägar som har mest trafik.
- När planen ska genomföras behöver platser tas i anspråk för hantering av massor, material och bodar. Under planarbetet utreds var inom området detta ska ske.
- Det finns indikationer på att markföroreningar kan förekomma inom området. Detta ska utredas under planarbetets gång.
- En bullerutredning från tidigare utbyggnadsetapper i området indikerar att det längs med Nytorpsvägen kan vara risk för buller. Detta ska utredas under planarbetets gång.
- Trafikplats Nytorpsvägen / Lövsångarvägen / Kornknarrsvägen behöver ses över om den kan anordnas på ett mer trafiksäkert sätt.

Behovsbedömning

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra att miljöbelastningen på planområdet och dess närhet reduceras. 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.