

Tyresö kommun

Hanna Fürstenberg Danielson
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-05-14

1 (4)

Diarienummer

2013KSM0891

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Beslut om samrådför detaljplan för Raksta, etapp 8, Östra Tyresö

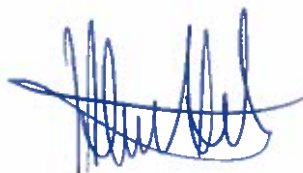
Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott godkänner samrådshandlingarna för detaljplan för Raksta, etapp 8, och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplaneförslaget på samråd.



Åke Skoglund

Samhällsbyggnadschef



Melene Hallberg

Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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. Planen har stöd i kommunens översiktsplan och fördjupad översiktsplan för östra Tyresö och tas därmed fram utan program.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

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 föreslås huvudsakligen följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö från 2003. Planbestämmelserna har omformulerats i vissa fall, men principen för byggrätterna är den 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 omfattas 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. För att kunna planlägga ett område som omfattas av ett 113§-förordnande för annat ändamål än allmän plats måste förordnandet upphävas. Upphävande måste kommuniceras med alla sakägare inom de gamla byggnadsplanerna som berörs av planläggningen. Detta görs i samband med plansamrådet.

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 byggbodar o.dyl, under planens genomförande. Efter att etableringen är klar föreslås marken kunna omvandlas till två bostadsfastigheter.

Inför planläggningen har två miljöinventeringar gjorts, och planförslaget följer experternas bedömningar. En natur- och landskapsinventering gjordes i området inför arbetet med etapp 7, Solberga. Utifrån denna föreslås att vissa områden eller enstaka naturföremål, t.ex. träd, skyddas eller beläggs med krav på marklov för godkännande av åtgärd. För att ytterligare skydda landskaps-

karaktären samt säkerställa att möjligheterna för av dagvattenfördröjning är god har en bestämmelse om en max-andel för hårdgöring av marken lagts till. Förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden anses inte planen medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med MKB bedöms därför inte behöva göras i samband med planprocessen.

Under sommaren 2013 gjorde Stockholms läns museum en kulturmiljöinventering av området. Sedan tidigare är även torpet lilla Raksta inventerat. Totalt har 27 bebyggda fastigheter bedömts som kulturhistoriskt värdefulla och ytterligare 11 fastigheter pekats ut som kulturhistoriskt intressanta. Dessa byggnader är föreslagna att skyddas genom s.k. q- och k-bestämmelser i planen.

Planförslaget hålls på en generell nivå för att lämna utrymme för justeringar efter samrådstiden. Planförslaget är vid beslut inte heller helt färdigt på fastighetsnivå, där kan vissa detaljer komma att ändras innan planen skickas ut till berörda. Dock är alla principer och övergripande beslut tagna och kommer inte att ändras innan utskick.

Utskottet för miljö och samhällsbyggnad föreslås godkänna samrådshandlingarna och skicka planförslaget på samråd.