

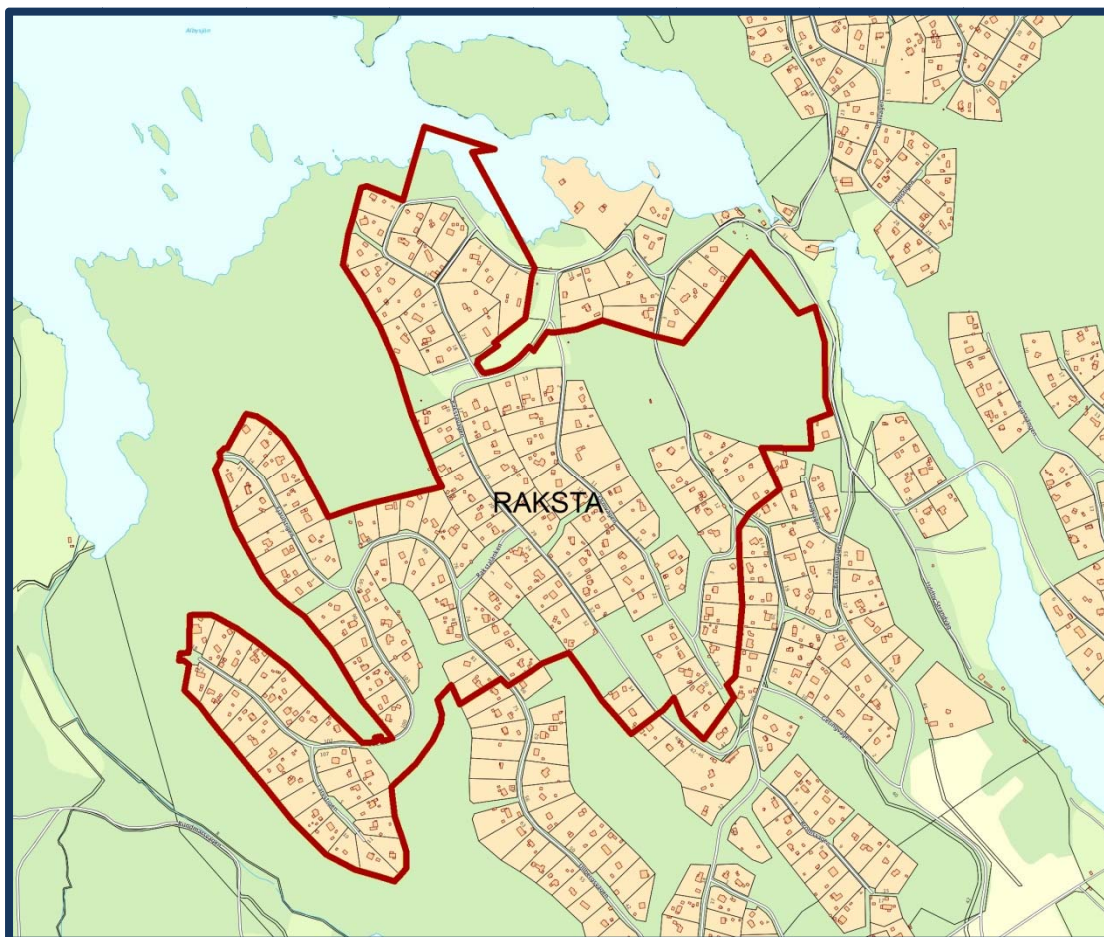
Detaljplan för

RAKSTA, ETAPP 8

Östra Tyresö, Tyresö kommun, Stockholms län

Samrådsredogörelse

Om både plan- och gatukostnadssynpunkter besvaras så tydliggör det här



Planområdet, orienteringsbild

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Innehåll

Samrådsredogörelse.....	1
OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen.....	3
Plan- och bygglagen	3
OM SAMRÅDET	3
Sammanfattning.....	3
Så här har samrådet gått till.....	4
Beskrivning av samrådsmöten.....	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande	5
Ändringar i planen efter samrådet.....	6
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	6
Lista över yttranden	6
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	9
Arkitektur och gestaltning.....	9
Värdefull natur	9
Parker och grönområden	10
Gator och trafik	10
Teknisk försörjning.....	12
Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet	12
Genomförande	13
Gatukostnadsutredning.....	13
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	13
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	13
Intresseorganisationer	20
Företag	20
Yttranden flera olika fastighetsägare	22
Yttranden enskilda fastighetsägare.....	22

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Plan- och bygglagen Planens syfte är att varsamt anpassa området Raksta, etapp 8 för permanentboende med hänsyn till skärgårdsmiljön och områdets karaktär.

Planförslaget omfattar bl.a. utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull naturmiljö samt bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01.

OM SAMRÅDET

Sammanfattning

Planen var ute på samråd under perioden 5 augusti till 30 september 2014. Totalt inkom 75 yttranden, de flesta från boende i området. Ett par boende har skickat in flera yttranden, dessa har sammanfogats till ett per sakägare nedan. Ett yttrande har även skickats in flera gånger, med samma formulering men olika avsändare, även detta presenteras som ett nedan. Endast tre yttranden har saknat invändningar mot planförslaget. Att så förhållandevis få yttranden kommit in tolkar kommunen som ett tecken på att planförslaget medför många positiva förändringar för de boende och att det varit frammetsett under lång tid, varför man inte vill fördröja planarbetet ytterligare.

Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Länsstyrelsen har yttrat sig över planförslaget och påpekat att strandskyddet bör markeras tydligare på kartan och att de stora skyddsvärda träden bör markeras separat istället för att skyddas med en allmän bestämmelse. De anser även att de träd som nu skyddas inom n1-markerade områden är för små och att skyddet med en så lågt satt gräns inte bör gälla för alla sorters träd, utan bara ädellövträd och tall. Vidare påpekar de vikten av att genomföra en geoteknisk undersökning av området, vilket även Statens geotekniska institut betonar. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund upplyser om att etableringsplatsen kan vara störande för omkringboende och därför kan behöva åtgärder samt att det är önskvärt att följa de rekommenderade skyddsavstånden för bostäder intill pumpstationer. Naturskyddsföreningen önskar att utökad lovplikt införs för komplementbebyggelse på prickmark.

Trafikförvaltningen anser att det regionala perspektivet bör ges större utrymme i planhandlingarna samt att bullerbestämmelser bör läggas till planen pga planerad buss. Trafikverket anser å andra sidan att det är för långt till närmaste planerade busshållplats och att nya gc-vägar behövs, annars riskerar området att bli bilberoendebilberoende.

Bland de boende inom området är det flera som anser att Rakstaringen, som är enkelriktad idag, inte bör dubbelriktas, bl.a. pga trafiksäkerheten och för att inte belasta gatukostnaderna med de extra inlösenkostnaderna. Flera boende anser även att badet norr om planområdet bör tas med i detaljplanen och få kommunalt

huvudmannaskap. Vissa anser även att det föreslagna tillköp av den nu privatägda naturmaken, vilken nu finansieras till hälften genom gatukostnaden är för stort och därmed medför en onödigt stor ökad kostnad för de boende. En annan återkommande synpunkt är att gatukostnaden är för hög, vilket man menar är orättvist sett till vissa andra områden som fått lägre kostnader samt att det i vissa fall riskerar att tvinga ägarna att sälja. Detta gäller främst de som nyttjar sin fastighet som fritidsbostad, vilka ofta inte heller anser sig behöva de extra bekvämligheter i form av kommunala VA-ledningar bl.a. och därför inte vill behöva betala för dem. Många berörda har även synpunkter på de föreslagna q- och k-märkningarna av husen eller n-märkning av naturmark på tomten. Märkningarna anses medföra oönskade begränsningar och negativa ekonomiska konsekvenser och flera påpekar även felaktigheter i bedömningarna.

Synpunkter som förs fram av enstaka boende är bland annat att man är orolig för att de intrång på tomterna som vägbreddningen medför kommer att skada tomt-anläggningar inom fastigheten och att berörda vill slippa föreslagna gemensamhets-anläggningar. Andra synpunkter är att vägbreddningen riskerar att höja hastigheten och att man önskar gång-och cykelbanor inom området eller att man önskar slippa gatubelysningen för att bevara den lantliga karaktären. Även att bestämmelsen om bygglövsbefriade växthus från tidigare planer inte finns med i aktuellt planförslag och att granar eller för små träd inte bör behöva fällningslov på n-markerad mark har framförts, m.m.

Den privata ägaren till den allmänna platsmarken har yttrat sig över den mark som kommunen föreslår att lösa in och önskar att kommunen köper all naturmark i området. Fastighetsägaren önskar även att ytterligare privata bostadsfastigheter tillskapas på den mark som idag är allmän platsmark.

Förvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för fortsatt planarbete. För bemötande på yttrandena se rubriken Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande, de ämnesvisa svaren eller svaren till de enskilda yttrandena nedan.

Så här har samrådet gått till

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 05 augusti 2014 – 30 september 2014. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter. Sammanlagt har sex samrådsmöten på kvällstid hållits med fastighetsägare och boende i området.

Ett par remissinstanser förvarnade att deras samrådssvar skulle bli försenade, vilket accepterades av kommunen.

Beskrivning av samrådsmöten

Samrådsmöten för boende inom planområdet hölls i Tyresö bygdegård mellan kl 18.00 och 20.00 den 8, 9, 10, 11, 15 & 16/9 2014. Totalt kom ca 90 personer. Från förvaltningen fanns ansvarig planarkitekt, ansvarig exploateringsingenjör samt minst en projektör representerad vid varje tillfälle.

Under mötet framfördes bland annat synpunkter på att badet strax norr om planområdet borde ingå i planen och få en ordentlig parkering, samt att trafiksituationen på Rakstaringen är otillfredsställande vid badväder. Rakstaringens

riktning var även en fråga som debatterades flitigt. Flera berörda hade även synpunkter på de genomförda natur- och kulturmiljöinventeringarna, som ansågs felaktiga i vissa fall. Även att byggrätten ansågs för liten i jämförelse med i strand där tomterna är mindre eller att man inte ville köpa till mark mellan huset och vägen framfördes liksom oro för trafiksäkerheten inom området (även för grodorna). En synpunkt som kom upp men inte kunde behandlas var missnöje med den tidigare planen för Solberga (förskolan och pumphuset).

Ett par frågor kom upp som inte kunde besvaras under mötet. Dessa var bland annat huruvida man kan få rivningslov under genomförandetiden, om man kan få bo i gamla stugan medan man bygger nytt hus, samt om det finns risk för störningar från transformator- eller pumpstationer. Svaret på dessa är dock att det är möjligt att få rivningslov under genomförandetiden, det är även möjligt att bo kvar i det gamla huset medan man bygger nytt, men sen måste det gamla rivas innan man kan få startbesked för det nya huset. Vad gäller pumpstationerna så ska de vara tysta och luktfria, men skulle klagomål uppkomma efter anläggningen kommer kommunen att vidta vidare åtgärder.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillgodosett många av de yttranden som berör enskilda fastigheter, till högre eller mindre utsträckning, dock har de yttranden som berört allmänna intressen, som exempelvis trafikriktningen på Rakstaringen inte följts då kommunen ansett att de allmänna, långsiktiga intresset varit viktigare.

Flera boende har även yttrat sig om badets drift och önskat att den blir kommunal nu när kommunen tar över driften av vägarna från vägföreningen och där har kommunen beslutat att följa de boendes önskemål och ta över skötseln av badet.

Vad gäller de kulturhistoriskt intressanta fastigheter som läns museet pekat ut så har förslaget reviderats så att endast torpet lilla Raksta föreslås få skyddsbestämmelsen q. För de övriga utpekade fastigheterna tas märkningarna bort med hänvisning till att det stämmer bättre överens med detaljplanens syfte att möjliggöra permanentboende inom området.

Gällande den n-markerade marken som många privata fastighetsägare tyckt till om så har denna reviderats, då den i flera fall ansetts inaktuell och i andra fall för att fastigheten ska kunna bebyggas på ett lämpligt sätt.

Vad gäller den geotekniska undersökning som ett par remissinstanser önskade så har den genomförts inför granskning och ligger till grund för omprojektering av vägarna.

Länsstyrelsens önskemål om att markera enskilda träd istället för att ha ett generellt skydd av stora träd har tillgodosetts. Önskemålet om att markera strandskyddet tydligare i plankartan har dock inte följts då detta ansetts försvåra läsningen. Istället har strandskyddet beskrivits tydligare i planbeskrivningen.

Kommunen har inte heller tillmötesgått alla synpunkten om trafikåtgärder inom planområdet. Exempelvis anläggs inte separata gång- och cykelbanor inom området, med hänvisning främst till att detta skulle innebära för stora ingrepp på de enskilda fastigheterna, samt att området inte är så trafikerat att det anses nödvändigt.

De VA-kostnader som flera önskat slippa med hänvisning till dess storlek eller den egna avloppslösningens duglighet följer den kommunala taxan och kan inte reduceras för aktuellt planområde. Nyttan för vattenbalansen med kommunalt VA är ett av motiven till planen och därför måste anslutningsavgift betalas för alla bebyggda fastigheter, dock är en påkoppling sedan valbar.

Även de gatukostnader som flera motsatt sig följer samma modell som i kommunens tidigare förnyelseplaner och kan därför inte avstås. Dock kommer gatukostnaden att sänkas något som en följd av att gatubredderna reducerats i flera fall, vilket därmed minskar inlösenkostnaderna. För vidare information om gatukostnaderna se separat samrådsredogörelse.

Vad gäller de tillköp som vissa fastighetsägare ålagts och varav en del motsatt sig har kommunen reducerat dessa i vissa fall, med hänvisning till dess storlek eller ringa nytta för fastighetsägaren. Dock föreslås fortfarande mark som brukas av fastighetsägarna att inlösas.

Ändringar i planen efter samrådet

- Badplatsen har upptagits i planområdet och får kommunal skötsel
- Parkering föreslås vid badet
- En ytterligare bostadsfastighet föreslås tillskapas
- Föreslagna q- och k-märkningar har tagits bort i alla fall utom för torpet Lilla Raksta.
- n-markerad mark har reducerats i flera fall
- Vägbredderna har reducerats i vissa fall
- Storleken på flera tillköp eller inlösen har justerats
- Storlek och läge på flera släntintrång (z) har justerats
- Läget för vissa e-områden har justerats
- Bevarandevärda träd har mätts in och markerats i plankartan (n₂). Berörda fastigheter enl följande, 1:94, 1:97, 1:98, 1:111, 1:113, 1:115, 1:116, 1:118, 1:122, 1:123, 1:127, 1:128, 1:129, 1:136, 1:141, 1:142, 1:151, 1:152, 1:155, 1:158, 1:159, 1:228, 1:278, 1:285.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa gäller främst allmänna frågor som vägar och dylikt. I flera fall när fastighetsägare önskat slippa exempelvis n-markerad mark på fastigheten har förelagen mark reducerats, men inte tagits bort helt.

- Dubbelriktningen av Rakstaringen är kvar
- Ingen utökad lovplikt läggs till för så kallade Attefallsåtgärder på prickmark
- Kommunen kommer att ta ut gatukostnader (se vidare i gatukostnadsutredning) och VA-avgift

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2014-10-01	Synpunkt
2. Lantmäteriet	2014-09-30	Synpunkt
3. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2014-09-30	Synpunkt
4. Statens geotekniska institut, SGI	2014-09-30	Synpunkt
5. Trafikverket	2014-10-03	Synpunkt
6. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2014-09-30	Synpunkt
Intresseorganisationer		
7. Naturskyddsföreningen	2014-09-30	Synpunkt
Företag		
8. Vattenfall Eldistribution AB	2014-09-30	Ingen erinran
9. Förpacknings- och tidningsinsamlingen, FTI	2014-09-30	Ingen erinran
10. TeliaSonera Skanova Access AB	2014-09-30	Ingen erinran
Yttranden från flera olika fastighetsägare		
11. Fastighetsägare, Raksta 1:92, Raksta 1:95, Raksta 1:95, Raksta 1:95, Raksta 1:116	2014-09-21 + 2014-09-30 + 2014-09-29 + 2014-09-28 + 2014-09-22	Synpunkt
Yttranden enskilda fastighetsägare		
12. Ombud för fastighetsägare, Raksta 1:4	2014-09-30	Synpunkt
13. Fastighetsägare, Raksta 1:22	2014-09-26	Synpunkt
14. Fastighetsägare, Raksta 1:90	2014-09-28	Synpunkt
15. Fastighetsägare, Raksta 1:92	2014-09-16	Synpunkt
16. Fastighetsägare, Raksta 1:93	2014-09-26	Synpunkt
17. Fastighetsägare, Raksta 1:94	2014-09-30	Synpunkt
18. Fastighetsägare, Raksta 1:97	2014-09-19	Synpunkt
19. Fastighetsägare, Raksta 1:98	2014-09-28	Synpunkt
20. Fastighetsägare, Raksta 1:106	2014-09-19	Synpunkt
21. Fastighetsägare, Raksta 1:111	2014-09-24	Synpunkt
22. Fastighetsägare, Raksta 1:111	2014-09-22	Synpunkt

23. Fastighetsägare, Raksta 1:111	2014-09-24	Synpunkt
24. Fastighetsägare, Raksta 1:111	2014-09-25	Synpunkt
25. Fastighetsägare, Raksta 1:112	2014-09-21,	Synpunkt
26. Fastighetsägare, Raksta 1:113	2014-09-30	
27. Fastighetsägare, Raksta 1:115	2014-09-23	Synpunkt
28. Fastighetsägare, Raksta 1:117	2014-09-29	
29. Fastighetsägare, Raksta 1:118	2014-09-30	Synpunkt
30. Fastighetsägare, Raksta 1:136	2014-09-29	Synpunkt
31. Fastighetsägare, Raksta 1:137	2014-09-29	Synpunkt
32. Fastighetsägare, Raksta 1:139	2014-09-29	Synpunkt
33. Fastighetsägare, Raksta 1:142	2014-09-30	Synpunkt
34. Fastighetsägare, Raksta 1:143	2014-09-29	Synpunkt
35. Fastighetsägare, Raksta 1:145	2014-09-30	Synpunkt
36. Fastighetsägare, Raksta 1:151	2014-09-11	Synpunkt
37. Fastighetsägare, Raksta 1:155	2014-09-24	Synpunkt
38. Fastighetsägare, Raksta 1:162	2014-09-30	Synpunkt
39. Fastighetsägare, Raksta 1:168	2014-09-21	Synpunkt
40. Ombud för fastighetsägare, Raksta 1:169	2014-09-30	Synpunkt
41. Fastighetsägare, Raksta 1:210	2014-09-29	Synpunkt
42. Fastighetsägare, Raksta 1:227	2014-09-22	Synpunkt
43. Fastighetsägare, Raksta 1:228	2014-09-29	Synpunkt
44. Fastighetsägare, Raksta 1:241	2014-09-30	Synpunkt
45. Fastighetsägare, Raksta 1:242	2014-09-16	Synpunkt
46. Fastighetsägare, Raksta 1:254	2014-09-22	Synpunkt
47. Fastighetsägare, Raksta 1:260	2014-10-01	Synpunkt
48. Fastighetsägare, Raksta 1:270	2014-08-19	Synpunkt
49. Fastighetsägare, Raksta 1:274	2014-09-26	Synpunkt
50. Fastighetsägare, Raksta 1:275	2014-09-12	Synpunkt
51. Fastighetsägare, Raksta 1:292	2014-09-29	Synpunkt
52. Fastighetsägare, Raksta 1:295	2014-09-29	Synpunkt

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Arkitektur och gestaltning

Synpunkt

Flera berörda motsätter sig den föreslagna q- eller k-märkningen av deras fastigheter, vissa känner sig även orättvist behandlade och menar att man straffas för att man följt gällande detaljplan, då de som byggt i strid med denna nu inte beläggs med varsamhets- eller bevarandebestämmelser. En annan återkommande synpunkt är att märkningarna motverkar syftet att kunna bo permanent på fastigheten, då husen är byggda för sommarboende och ofta i dåligt skick efter att inte ha renoverats sedan uppförandet.

Svar

Kommunen har bedömt det vara lämpligt att ta bort de föreslagna q- och k-märkningarna för alla utpekade sportstugor. Den enda fastighet som föreslås behålla sin q-märkning är torpet lilla Raksta. Torpet anses ha sådana unika kvaliteter och ett så stort kulturbistoriskt värde, både som byggnad och för Raksta som plats, att kommunen vill skydda det juridiskt framöver. För att uppmuntra skötsel av bebyggelsen vill kommunen även tillåta en så kallad k-bonusbyggrätt på fastigheten, i vilken permanentboende ska vara möjligt utan att störa kulturmiljön för mycket.

Motivet att ta bort skyddsbestämmelserna för sportstugorna är dels att husen inte anses ha så stora unika kvaliteter utan snarare en miljöskapande kvalitet som är svår att motivera när området ska omvandlas. Dels har även de flesta hus som föreslagits märkas i förslaget varit så stora att en s.k. k-bonus (där märkt hus får behållas jämte en fullstor byggrätt) inte ansetts lämplig. Under de förutsättningarna anses två huvudbyggnader på fastigheterna kunna få större inverkan på karaktären än enbart nya hus. Utan k-bonus anses en q-märkning som ju innebär rivningsförbud medföra för stora ekonomiska konsekvenser för fastighetsägarna, särskilt eftersom flera fastighetsägare har påpekat att deras hus är i dåligt skick och/eller inte vinterbonade. Då syftet med detaljplanen har varit att möjliggöra permanentboende men med hänsyn till karaktären anses således q-märkningarna kunna motverka syftet i flera fall.

K-märkning innebär också vissa restriktioner på vad som är möjligt att ändra på huset, exempelvis tillåts inte de nya s.k. Attefallsåtgärderna, och därför har även dessa tagits bort. Vissa hus behöver så stora åtgärder för att bli permanentbeboliga att även k-märkningen ansetts kunna motverka syftet.

Kommunens vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare i folder "k-märkning, vad det innebär att ha ett k-märkt hus".

Värdefull natur

Synpunkt

Flera berörda motsätter sig gränserna i naturinventeringen och menar att den mark som pekats ut inte är värdefull, i vissa fall för att inventeringen genomfördes innan olika förändringar av marken gjorts. Berörda önskar minska den n-märkta markens utbredning.

Länsstyrelsen anser att den generella bestämmelsen om att marklov krävs inom hela planområdet för fällning av ädellövträd och tall med ett stamomfång större än 1,0 meter ska ersättas med att berörda träd märks ut direkt på plankartan. Dessutom anser länsstyrelsen att det krav på marklov för fällning av träd med stamomfång större än 0,3 meter på all n-markerad mark är för sträng och bör tas bort, alternativt bara omfatta ädellövträd och tall.

Svar

Efter samrådet har kommunen inventerat gränserna för den utpekade marken noggrannare, både på plats och med hjälp av flygfoton och digitala kartor. Efter undersökningarna har gränserna justerats i flera fall. Dock har inte alla gränser justerats utan det har avgjorts från fall till fall var marken saknat påstått värde eller var det varit viktigt att skapa en bra byggrätt för de boende.

Den som fortfarande är missnöjd med n-märkningen på sin fastighet kan boka ett platsbesök med kommunens tjänstemän för att diskutera saken på plats.

Gällande skydd av värdefulla träd har kommunen gått på länsstyrelsens linje och tagit bort det generella skyddet av stora träd till förmån för att skydda enskilda, större träd som pekats ut som värdefulla. Märkningen av mindre träd inom n-markerad mark har också ändrats så att de träd som omfattas nu är större och endast gäller de sorter som anses värdefulla för området. Nu föreslås att endast ek, fjälgelbär, vildapel, rönn, hägg större än 45 cm i omkrets, tall, ask, sälg, gran, pil, al större än 60 cm i omkrets och hassel större än 300 cm omkrets skyddas.

Parker och grönområden

Synpunkt

Boende inom planen anser att det bad som ligger strax norr om planområdet borde ingå i planen och att kommunen borde ta över driften. Många anser även att badet bör utökas med en ordentlig parkering.

Svar

Då frågan om huvudmannaskapet och driften försvåras av att den vägförening som tidigare skött badet nu inte längre kommer beröra vägarna och fastigheterna närmast badet har kommunen ansett det lämpligt med kommunal drift av badet. Då det finns ett kommunalt bad som besöks av fler inte långt ifrån den aktuella badplatsen blir skötseln här mindre omfattande, men kommunen kommer att anlägga en mindre bilparkering och cykelparkering samt sköta tömning av soptunnor och skötsel av bryggan bland annat. Anläggningen av parkeringen bekostas av samhällsbyggnadsförvaltningen och Kultur och fritid står för driftskostnaden.

Gator och trafik

Synpunkt

Boende har synpunkter på breddningen av Rakstaringen främst med hänvisning till att en enkelriktad väg anses säkrare men även att de små trafikmängderna inte motiverar den extra kostnaden eller de olägenheter för boende som en utbyggnad medför. På samrådsmötena framfördes även samma argument mot att den s.k. Brunnsgatan vid Rakstaringen får kommunal drift och standard. Trafikverket påpekade i sitt yttrande att området bör försees med gång- och cykelbanor, något även

boende efterfrågat (och motsatt sig). Trafikverket önskade vidare att bussen skulle dras längre in i området, för att området annars riskerar att bli starkt bilberoende. En annan synpunkt som framförts från boende är att gatubelysning skulle påverka områdets karaktär, samt att de många grodor som rör sig från och till Albysjön på våren och höst kan behöva skydd från trafiken.

Svar

Gällande dubbelriktningen så har kommunen utrett för- och nackdelarna med enkel- respektive dubbelriktning noga och sett att fördelarna med en dubbelriktning överväger. Främst anses en dubbelriktning tvärtom trafiksäkrare än en enkelriktning då bilar som riskerar möte generellt håller lägre hastighet. I det här fallet skulle trafiksäkerheten ytterligare förbättras då det dels har rapporterats att bilar ibland kör emot körriktningen idag samt att servicefordon som sopbilar måste köra mot riktningen för att komma åt alla fastigheter. Med en dubbelriktning blir det lättare att köra rätt och breddningen gör det lättare för snöröjningsfordon exempelvis att komma fram. När nu chansen finns till en långsiktigt bättre lösning anses det värt den kostnadsökning det medför. Med den nya vägprojekteringen efter samrådet har väggränserna ändrats så att intrången justerats. Rakstaringen föreslås nu bli 4 meter bred istället för 4,5, främst på grund av att den inte anses vara en uppsamlingsgata och därmed inte anses behöva den tidigare föreslagna bredden, men även med hänsyn till att storleken på inlösen då kan reduceras vilket minskar olägenheter för fastighetsägarna samt gatukostnaden för övriga boende. I vissa andra lägen har dock vägarna fått breddas något varför den totala gatukostnaden inte förväntas reduceras.

Gällande "Brunnsgatan" vid Rakstaringen så planläggs den som gång- och cykelväg i granskningsförslaget, vilket medför mindre anläggningskostnader än tidigare föreslagna lokalgata. Anledningen att inte behålla den standard som är idag är att det ansetts bäst att förlägga vatten- och avloppsledningarna till de omkringliggande fastigheterna där. Tillfart till fastigheten Raksta 1:168 löses genom servitut på gc-vägen.

Vad gäller gång- och cykelbanor så har kommunen gjort bedömningen att breddningen räcker som trafiksäkerhetshöjande åtgärd med tanke på den låga trafikmängden av så väl bil- som gång- och cykeltrafikanter. En ytterligare breddning för gc-bana skulle dessutom medföra ytterligare intrång på de intilliggande fastigheterna, vilket skulle medföra olägenheter för dessa samt ökade gatukostnader för samtliga boende.

Gällande buss så skulle kommunen gärna se att buss drogs ut till varje del av Tyresö där det finns boende. Dock är detta något som SL beslutar om baserat på kundunderlag och i detta fall har underlaget inte bedömts tillräckligt för en vidare sträckning. Kommunen planerar inte nyetablerade områden i lägen så här långt från kollektivtrafik, men då aktuell plan innebär att förse ett till stora delar redan permanentbebott område med bättre vägar bl.a. och därmed ökad trafiksäkerhet anses ändå planen positiv ur trafiksynpunkt.

Gällande gatubelysningen inom området så motiveras den med den ökade trafiksäkerhet som bättre sikt medför, vilket ansetts viktigare än karaktären i detta avseende. Typ och armatur är inte slutligt bestämt ännu, men ska anpassas efter belysningen i etapp 7, Solberga.

Gällande grodornas säkerhet utreds möjligheten till en säkrare passage vidare under projekteringen av området.

Teknisk försörjning

Synpunkt

FTI påpekar vikten av säkra ytan för den befintliga återvinningsstationen i Raksta vid vidare planläggning. Den betjänar ett stort område som nu utökas med fler permanentboende och behöver utökas och säkras för framtida bruk.

På samrådsmötena framfördes även oro för den kostnad som anslutningen till de nya kommunala vatten- och avloppsledningarna medför. Framförallt de som endast nyttjar fastigheten för fritidsbruk ansåg att den ökade bekvämligheten inte var värd den ökade kostnaden för dem, och vissa ansåg dessutom att de inte kommer att ha råd att bo kvar utan kommer att behöva sälja. Flera har även framfört önskemål om att få behålla fungerande lösningar för att slippa avgiften.

Svar

Vad gäller återvinningen så planeras nuvarande plats för återvinning vid Kiosken vid Uddby kvarn, nordost om planområdet, delvis utökas för förbättrad kapacitet. Yta för detta finns med i planen för Solberga, etapp 7, strax innan planområdet från Tyresö centrum sett.

Gällande VA-anslutningsavgiften så är en av planens huvuduppgifter är att förbättra vattenbalansen i området och det viktigaste instrumentet i det arbetet är att förse fastigheterna med kommunala vatten- och avloppsledningar för att på så sätt minska uttaget av grundvatten och läckage från enskilda avlopp. Därför måste alla bebyggda fastigheter inom planområdet betala anslutningsavgiften för ledningarna. De med befintliga hus kan dock avstå själva anslutningen om det ändå skulle önskas.

Miljö- och klimataspekter, hälsa och säkerhet

Synpunkt

Länsstyrelsen och Statens Geologiska institut önskar att en geoteknisk undersökning av området genomförs i samband med planarbetet.

Trafikverket anser att en bullerutredning bör genomföras för att belysa eventuella bullerproblem och hur dessa bör åtgärdas.

Svar

Gällande den geotekniska undersökningen så har en sådan genomförts inför granskningsskedet och ligger till grund för omprojektering av vägarna. För att undvika sätttningsproblem vid anläggning av vägen rekommenderas åtgärder där lerjordar förekommer. Någon risk för ras eller skred har inte rapporterats.

Då inga indikatorer finns på att någon del av området riskerar att bli bullerstört har kommunen inte ansett det motiverat att genomföra en bullermätning av området.

Genomförande

Synpunkt

Ägaren till Raksta 1:4 yrkar på att genomförandetiden för etableringsytan ska reduceras från 10 till fem år för att marken ska kunna omvandlas till bostadsfastigheter så snart som möjligt.

Södertörns miljö och hälsoskyddsförbund anser att det är positivt att etableringsyta kan lösas inom området under genomförandet, men påpekar risken för störningar för omkringboende och påpekar eventuellt behov av åtgärder.

Svar

Gällande etableringsytan så börjar dess genomförandetid gälla direkt efter att planen vunnit laga kraft och sedan i maximalt 10 år, efter det får marken inte användas till etablering. Om etablering inte behövs kan marken omvandlas till bostäder så fort genomförandetiden för bostäder börjar gälla, dvs 4 år efter att planen vunnit laga kraft och sedan så länge planen gäller (dvs innan en ny plan antas). Att kunna ha etableringsyta inom området anses mycket positivt, bland annat för att antalet transporter då kan minskas.

Gällande risken för störningar så planeras etableringsytan inte längre för masshantering, då det kan lösas utanför området, utan för byggbodar, vilket inte medför risk för störning.

Gatukostnadsutredning

Synpunkt

Flera boende har yttrat sig om att gatukostnaden är för hög, vilket dels anses orättvist då den har varit lägre i vissa andra områden och då alla kommuner inte använder sig av denna typ av finansiering, och dels riskerar att hamna på en sådan nivå att alla boende inte anser sig kunna bo kvar.

Svar

Kommunen har samlat synpunkterna på gatukostnadsutredningen i ett eget dokument och hänvisar till detta för svar på alla frågor som rör gatukostnaden.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer att förslaget, under nu kända förhållanden, inte strider mot de intressen som Länsstyrelsen har att bevaka enligt 11 kap. 10 § PBL under förutsättning att nedanstående synpunkter beaktas.

Synpunkterna nedan syftar till att ge kommunen underlag, råd och synpunkter inför nästa skede i planprocessen. Kommunen får på så sätt möjlighet att förtydliga

och/eller komplettera sitt planförslag så att ett statligt ingripande enligt 11 kap. 10 § PBL kan undvikas.

Hälsa och säkerhet

Geotekniska förhållanden

Det framgår av planbeskrivningen att det förekommer lerjordar inom planområdet. Länsstyrelsen anser att kommunen i detaljplaneskedet behöver undersöka om detta kan innebära en risk för markstabiliteten. Om det råder oklarheter kan en geoteknisk undersökning behöva tas fram och eventuella resultat och rekommendationer bör framgå av planhandlingarna.

Strandskydd

I planen föreslås strandskyddet upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål, allmän platsmark, lokalgata.

Länsstyrelsen rekommenderar att de områden där strandskyddet föreslås upphävas markeras med skraffering på plankartan och ges en administrativ bestämmelse. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med en tydligare redovisning och motivering av vilket särskilt skäl enligt miljöbalkens 7 kap. 18c § som utgör grund för upphävandet.

Övriga synpunkter av betydelse för planens genomförbarhet

113 §-förordnande PBL

I två av de gällande detaljplanerna finns förordnanden enligt 113 § byggnadslagen (nuvarande 6 kap. 5 § PBL). Enligt gällande praxis måste sådana förordnanden upphävas innan marken i fråga kan läggas ut som kvartersmark. Innan ett beslut kan fattas behöver Länsstyrelsen få ta del av eventuella synpunkter på upphävandet och den samrådsredogörelse som ställts samman med anledning av detta.

Värdefulla träd och trädmiljöer

Enligt Länsstyrelsens inventering finns i nordöstra delen av planområdet värdefulla trädmiljöer med enskilda värdefulla träd. Kommunens naturinventering har gjort en kartering med liknande värden identifierade, som också sträcker sig en bit längre söderut i planområdet. I området finns värdefulla gamla ekar och en del andra ädellövträd som alm, ask och lind, samt tall.

För skydd av trädmiljöerna föreslås att marklov krävs inom hela planområdet för fällning av ädellövträd och tall med ett stamomfång större än 1,0 meter på 1,3 meters höjd över marken. Mot bakgrund av att bestämmelsen endast träffas mycket stora träd är det lämpligt om plats för berörda träd märks ut direkt på plankartan. Kommunens bör införa en planbestämmelse, t.ex. ”n” med precisering genom index, som föreskriver att träden inte får fällas.

På kvartersmark angiven som prickmark har krav på marklov införts för att fälla träd med stamomfång större än 0,3 meter. Detta skulle då omfatta ganska kläna träd av alla trädslag, vilket vore en tveksam reglering från naturvårdssynpunkt. Det skulle bland annat försvåra sådan friställning av grova ädellövträd som kan behövas. Denna strängare lovplikt bör därför tas bort, alternativt att den bara ska omfatta ädellövträd och tall om man vill värna föryngring av dessa.

Behovsbedömning

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande en geoteknisk undersökning av området så har en sådan genomförts inför granskningen av planen, inför att vägar och VA-ledningar projekterades om. Undersökningen visade att området är kuiperat och karakteriseras av berg i dagen och av dalgångar med lera samt att grundvattentrycket ligger generellt högt där täta lerjordar förekommer. För att inte orsaka sättningproblem vid anläggning av vägen rekommenderas att uppfyllnader större än 0,5 m över befintlig markyta undvikas i områden med undergrund av lera. Någon risk för ras eller skred har inte rapporterats.

Angående strandskyddet så redovisas det på samma sätt i plankartan som i samrådsförslaget, med hänvisning till att en skafferad yta skulle försvåra läsningen, dock har det beskrivits tydligare i planbeskrivningen inför granskningen.

Gällande 113§-förordnandet så har samrådshandlingar och yttranden över detta skickats till länsstyrelsen i samband med plangranskning tillsammans med ansökan om upphävande. Se separat samrådsredogörelse.

Gällande skydd av värdefulla träd så har de enskilda värdefulla träden mäts in och märkts ut i planen till granskningsförslaget, i enlighet med länsstyrelsens rekommendationer. Även skyddet av träd inom n-markerad mark har justerats till att nu gälla lite större träd samt träd av de sorter som anses värdefulla för området.

2. Synpunkt från Lantmäteriet

Vid genomgång av planens samrådshandlingar (daterade 2014-05) har följande noterats.

Planfrågor som berör Lantmäteriets kommande arbete

Lantmäteriets arbetsuppgifter, efter det att planen för Raksta etapp 8 har vunnit laga kraft, är att med stöd av detaljplanen avstycka föreslagna tomtplatser, fastighetsreglering för att dels utöka vissa fastigheters areal och dels att överföra allmän plats mark till kommunens fastighet, samt inrätta gemensamhetsanläggningar avseende vägar.

I planbeskrivningen står det att de fastigheter som påverkas av inlösen redovisas i kartbilaga 1. Kartbilagan saknas.

Det framgår inte i planbeskrivningen vilken fastighet som ska köpa till g-området utanför Raksta 1:241 och som ska utgöra en gemensam infart för Raksta 1:241 och 1:242.

I planen redovisas ett område som samtidigt har egenskapsbestämmelserna g och x. Enligt planbestämmelserna innebär det att marken ska vara tillgänglig för både en gemensamhetsanläggning (g) och för allmän gång- och cykeltrafik (x). Som Lantmäteriet förstår det är tanken bakom denna redovisning att den yta som är reserverad för fordonsburen trafik till och från kvarteret också ska vara tillgänglig för allmänhetens genomgående gångtrafik. Tyvärr är detta inte möjligt att genomföra rättsligt eftersom bestämmelserna i plan- och bygglagen och genomförandelagstiftningen inte är utformade för att kunna hantera områden som har både enskild (g) och allmän (x) användning samtidigt. Det torde också vara så att bestämmelsen "x" innebär att kommunen är huvudansvarig för såväl markåtkomst och ersättning, som utförande, drift och underhåll av de anläggningar som tillkommer

inom dessa områden. Lantmäteriet menar alltså att planredovisningen i dessa delar måste göras om.

Planbeskrivning

Det finns ett befintligt servitut till förmån för Raksta 1:242 för att nyttja del av Raksta 1:4 för in- och utfart. Ska detta servitut avregistreras?

Angående Raksta vägförening så är det gemensamhetsanläggningen Raksta ga:1 som kommer att behöva omprövas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller Kartbilagan så beklagar kommunen att denna fallit ur utskicket. En ny, uppdaterad bifogas granskningshandlingarna.*

Gällande tillfarten markerad g på förslaget tillköp för fastighet 1:241 i samrådshandlingen har detta ändrats till granskningsutskicket. Nu löses detta med ett servitut för tillfart för fastigheter 1:241, 1:242 på parkmark. Aktuell servitut kommer att behöva omprövas, då aktuell mark ska överföras från privat till kommunal ägo.

3. Synpunkt från SMOHF

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet delar uppfattningen att planens genomförande inte innebär sådan betydande miljöpåverkan så att separat miljöbedömning behöver göras.
2. Förbundet ser det mycket positivt att området försörjs med kommunalt VA. Belastningen på grundvattnet och recipienterna minskar. Att avskaffa miljöbelastningen från enskilda avlopp bedöms vara ett bra steg i ledet att minska näringspåverkan på recipienterna. Samtidigt kan mer hårdgjorda ytor innebära en viss ökad dagvattenbelastning inom/från området.
3. Även om planen i sig inte kan reglera faktiskt anslutning är det bra om planbeskrivningen tydligt informerar om miljövinster av att spillavlopp från bebyggda fastigheter ansluts så snart det är möjligt.
4. Förbundet anser att stycket om vatten och avlopp under teknisk service i planbeskrivningen bör omformuleras vad gäller den sista meningen. Förbundet anser att det är viktigt att skriva in att all bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet, inte enbart ny bebyggelse.
5. Pumpstationerna bör om möjligt placeras inom rekommenderade skyddsavstånd från bostäder för att undvika luktstörning. Om placering sker på närmare avstånd måste speciallösningar studeras noga. I det fall olägenhet skulle uppstå för kringboende har förbundet skyldighet att ställa krav på åtgärder för att undanröja olägenheten.
6. VA-pumpstationernas läge och bräddpunkt ska anmälas till förbundet.
7. Det är bra att upplags- och etableringsplats kan anordnas lokalt inom planområdet för att minimera transporter etc. Lokaliseringar nära bostad kan dock innebära en stor risk för störningar i form av buller och eventuell damning. Bullervall eller bullerskärm kan komma att behövas för att hålla störningar på rimlig nivå. Naturvårdsverkets allmänna råd "Buller från byggplatser" gäller.

Bedömning

VA och miljö kvalitetsnorm för vatten

Även om detaljplanen inte kan reglera anslutning till kommunalt avlopp så är det bra om det av planhandlingarna tydligt framgår vikten av att befintliga fastigheter ansluts

till kommunalt avlopp även om det inte förändras genom exempelvis ändrat boende eller tillbyggnad.

Förbundet anser att stycket om vatten och avlopp under teknisk service i planbeskrivningen bör omformuleras vad gäller den sista meningen. Förbundet anser att det är viktigt att skriva in att all bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet, inte enbart ny bebyggelse.

En snabb faktisk anslutning och därmed avlastning av näringsämnen är viktigt för att bidra till miljö kvalitetsnormen för Tyresån med krav på förbättring från otillfredsställande till god ekologisk status senast 2021.

Placering av pumpstationer

Pumpstationerna bör om möjligt placeras inom rekommenderade skyddsavstånd från bostäder för att undvika luktstörning. Boverkets "Bättre plats för arbete" rekommenderar ett skyddsavstånd på minst 50 m för att undvika luktstörning. Om dessa skyddsavstånd minskas är det viktigt att studera speciallösningar för att undvika luktstörning. Om dessa skyddsavstånd minskas är det viktigt att studera speciallösningar för att undvika luktstörning. I det fall olägenhet skulle uppstå för kringboende har förbundet en skyldighet att ställa krav på åtgärder för att röja undan olägenheterna.

Upplags- och etableringsplats

Uttekade områden avses användas som tillfällig upplags- och etableringsplats under maximalt 10 års tid. Det är mycket bra att sådana platser anordnas lokalt för att minimera transporter etc. Samtidigt kan placering nära bostäder innebära att boende kan utsättas för betydande störningar i form av buller och eventuell damning. Bullerskyddsskärmar eller – vallar kan därför komma att behövas. Det är också viktigt att närboende informeras särskilt inför ev. arbeten som kan vara störande. Naturvårdsverkets riktlinjer för "Buller från byggplats" gäller. Eventuell etablering av bergkross, även om denna är tillfällig, ska hanteras som anmälningsärende till förbundet. Anmälan lämnas in senast 6 veckor före planerad etablering.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande anslutningarna till det kommunala vatten- och avlopps nätet så har kommunen beskrivit vikten av detta utförligare i planbeskrivningen, under rubriken teknisk service.*

Gällande placering av pumpstationer så har projekteringen av dessa tagit hänsyn till rekommendationerna för skyddsavståndet i den mån det varit möjligt. Pumpstationerna ska vara tysta och luktfria, men skulle klagomål ändå uppstå efter anläggningen kommer kommunen att vidta vidare åtgärder.

Gällande etableringsplatsen så planeras denna inte längre för masshantering, då det kan lösas utanför området, utan för byggbodar, vilket inte medför risk för störning.

4. Synpunkt från Statens geotekniska institut, SGI

SGIs yttrande begränsar sig till geotekniska säkerhetsfrågor som rör ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. SGI har inte granskat frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl. markradon.

SGI:s synpunkter

Det har inte genomförts någon geoteknisk eller bergteknisk utredning för värdering v aktuellt planförslag. Utgående från SGUs översiktliga jordartskarta ser vi att större delen av planområdet består av berg i dagen eller berg med tunt jordtäckte. Området karaktäriseras av flera branta bergpartier med höjdskillnader mellan 10 och cirka 30 m. Stråk av lera, torv eller annan vattenmättad finjord följer områdets dalgångar, främst längs Rakstavägen samt mot Albysjön i områdets norra del, men kan även finnas lokalt i övriga dalsänkor eller lågpunkter. Det kan även finnas leras eller torv i områden i anslutning till planområdet, som direkt eller indirekt, kan påverka stabiliteten i området.

Vid upprättande av planer ska prövning av markens lämplighet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor utföras för avsett planändamål, livslängd hos bebyggelse och anläggningar och med hänsyn tagen till förväntade klimatförändringar och omgivningspåverkan. Observera att även områden i anslutning till planområdet, direkt eller indirekt, kan komma att påverka säkerheten inom planområdet.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Gällande markens stabilitet så har en geoteknisk undersökning genomförts inför granskningen. Se svar till yttrande 1.*

5. Synpunkt från Trafikverket

Trafikverket region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap som ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet i regionen.

Planens syfte är att anpassa området Raksta etapp 8 för permanentboende med hänsyn till områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl. a. utbyggnad av vägar, gatubelysning, vatten- och avloppsledning, större byggrätter, bevarande av värdefulla naturmiljöer samt skydd av värdefull kulturmiljö.

Ställningstagande

Trafikverket är inte väghållare för vägar i området. Yttrandet berör främst trafikslagsövergripande frågor samt buller.

Trafikverket ser en risk att området blir starkt bilberoende. Därmed önskar Trafikverket att se en fördjupad trafikutredning där fokus läggs på att skapa ett sammanhållet vägnät där fotgängare, cyklister och kollektivtrafikresenärer prioriteras. När områden som tidigare varit sommarboende omvandlas till permanentboende ökar trafiken. Hur människor, i synnerhet barn i skolåldern, ska ta sig till och från sina målpunkter behöver grundligt belysas. Kommunen bör också följa Trafikförvaltningens riktlinjer av avstånd till närmsta busshållplats. Enligt dessa riktlinjer bör det verkliga avståndet till närmsta busshållplats inte överstiga 900 meter.

För att skapa trygga trafikmiljöer för samtliga trafikanter, i synnerhet barn, bör gångbanor komplettera vägnätet. Den föreslagna breddningen av vägarna motverkar syftet att skapa tryggare miljöer för gångtrafikanter om inte samtidigt gångbanor anläggs eller andra kompletterande hastighetsåtgärder genomförs. Den belysning som planeras bör utformas på sådant sätt att gångbanor och ytor där oskyddade trafikanter vistas i första hand lysas upp. Att erbjuda offentliga ytor som upplevs som trygga året runt ger bättre möjligheter att skapa ett mindre bilberoende samhälle.

Trafikverket anser att en bullerutredning bör genomföras för att tydligt belysa eventuella bullerproblem och hur dessa bör åtgärdas. Trafikverket anser att riktvärdena, som finns i Regeringens proposition 1996/97:53, ska följas vid planering av ny bebyggelse.

Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen under vissa förutsättningar acceptera avstegsfall från gällande bullerriktlinjer som gör avvägningen att den negativa påverkan uppvägs av andra faktorer, exempelvis kollektivtrafikhäna områden. Trafikverket anser att området inte bör anses vara kollektivtrafikhäna och att avsteg från bullerriktlinjerna inte kan medges.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande bilberoendet så är det i detta fall inte fråga om nyetablering av ett område, utan utrustning av ett område med kommunal service i form av vägar och VA-ledningar, där flertalet redan bor permanent. Trafiksituationen förväntas därmed förbättras avsevärt i jämförelse med dagsläget, då vägarna ska breddas, rätas ut något och förses med belysning. Denna förbättring kommer även gynna gång- och cykeltrafikanter i området. Dock har bedömningen gjorts att underlaget av gångtrafikanter inte är stort nog att motivera en trottoar. Inte heller anses trafikrörelserna inom området så omfattande att de utgör en tillräcklig risk för de förekommande gångtrafikanterna för att trottoar ska behövas.

Gällande buss så förses närområdet med buss till Brakmarsvägen efter utbyggnaden av etapp 7, Solberga. På grund av utrymmesbrist samt bristande kundunderlag bedömer kommunen en utökad dragning av bussen till de perifera områdena ogenomförbart.

Gällande bullerutredning så har kommunens översiktliga bullerinventering visat att detta inte är något problem i dagsläget och den trafikökning som planen väntas medföra beräknas inte vara i sådan omfattning att någon betydande ökning av bullret blir aktuell. Därför anser kommunen inte att någon bullermätning eller avstegsfall från bullerriktlinjer är nödvändiga.

6. Synpunkt från Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har samrått med Tillväxt, miljö och regionplanering, Stockholm läns landsting, kring detaljplaneförslaget och vill följaktligen från landstingets sida påpeka att planbeskrivningen med fördel kan kompletteras med ett tydliggörande kring regionala intressen. Förslagsvis skulle en rubrik under Tidigare ställningstaganden som heter RUF (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) med utdrag ur plankartan samt förklarande text. I detta fall skulle relevant text vara att planområdet ligger inom Övrig regional stadsbygd samt att det ligger i direkt anslutning till en grön värdekärna i Tyrestakilen.

Trafikförvaltningen ser positivt på förslaget att bredda vägarna och vill passa på att påpeka vikten av att gång- och cykelvägar från området till busshållplatser är attraktiva och tillgängliga för alla. Om busshållplatser i närområdet behöver tillgänglighetsanpassas anser trafikförvaltningen att detta bör göras parallellt med utbyggnad av området.

Plankartor bör därför kompletteras med en beskrivning av störningsbestämmelser och planbeskrivningen ska beskriva buller från hållplatser, både ljud från accelererande bussar, samt utrop från bussens yttre högtalare, samt hur det säkerställs

att dessa ljud inte genererar störning för boende. Trafikförvaltningens erfarenhet är att framförallt lågfrekvent buller vid tomgångskörning och start upplevs som störande. För planerad bebyggelse som vetter mot trafikerade gator ska utformningen av fastigheterna ske så att Folkhälsomyndighetens riktvärden för lågfrekvent buller innehålls i sovrum med avseende på busstrafik.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller regionala intressen har ett stycke om detta lagts till i planbeskrivningen, under rubriken Tidigare ställningstaganden.

Vad gäller buller från bussar har denna fråga inte behandlats då ny bussträckning kommer stanna utanför aktuellt planområde och bussar därmed inte kommer trafikera området. Om bussen i framtiden kommer dras genom området får frågan utredas i samband med det arbetet.

Intresseorganisationer

7. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Vi anser att det är av största vikt att all ”prickmark” inom planområdet ger ett utökat skydd mot oönskade bygglövsfria komplementbyggnader, i form av en utökad lovplikt.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Dock anser kommunen att området inte har en så känslig karaktär att en sådan inskränkning av de s.k. Attefallsreglerna är nödvändig. Kommunen har valt att begränsa bebyggelsen genom att inte bevilja s.k. k-bonus istället bl.a.

Företag

8. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av samrådshandlingarna för rubricerad plan och lämnar följande yttrande.

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0,4 kV lågspänningsledning. Heldragna linjer är luftledningar och streckade linjer är markförlagda kablar. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Vattenfall har ej något ytterligare att erinra mot rubricerad plan. Vattenfall informerar därför endast om följande krav, se övrigt.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnatet.htm eller på telefon 020-82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se. Om ärendet brådskar kontakta Vattenfalls kundtjänst på telefon: 020-82 10 00, kostnaden för uttryckningen debiteras på beställaren.

Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsledning gäller 5 meters avstånd.

Svar: Kommunen noterar detta.

9. Synpunkt från Förpacknings- och Tidningsinsamlingen, FTI

FTI har inga synpunkter på det aktuella planförslaget men vill betona vikten av att i eventuella framtida ändringar av närliggande detaljplaner säkra ytan för den befintliga återvinningsstationen i Raksta. Den betjänar ett stort område som nu utökas med fler permanenta/åretruntboenden och behöver utökas och säkras för framtida bruk. Utökning (fler materialslag) diskuteras med Tyresö kommun i de årliga samråden.

Svar: Kommunen noterar detta. I samband med planen för Solberga, etapp 7, möjliggörs en utvidgning av den befintliga återvinningsstationen. Se svar under rubriken teknisk försörjning på sidan 12.

10. Synpunkt från TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har flera teleanläggningar inom detaljplaneområdet som försörjer befintliga fastigheter. Merparten av dessa teleanläggningar är luftledningar, se bifogad karta

Generellt önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt och att detta registreras på planen.

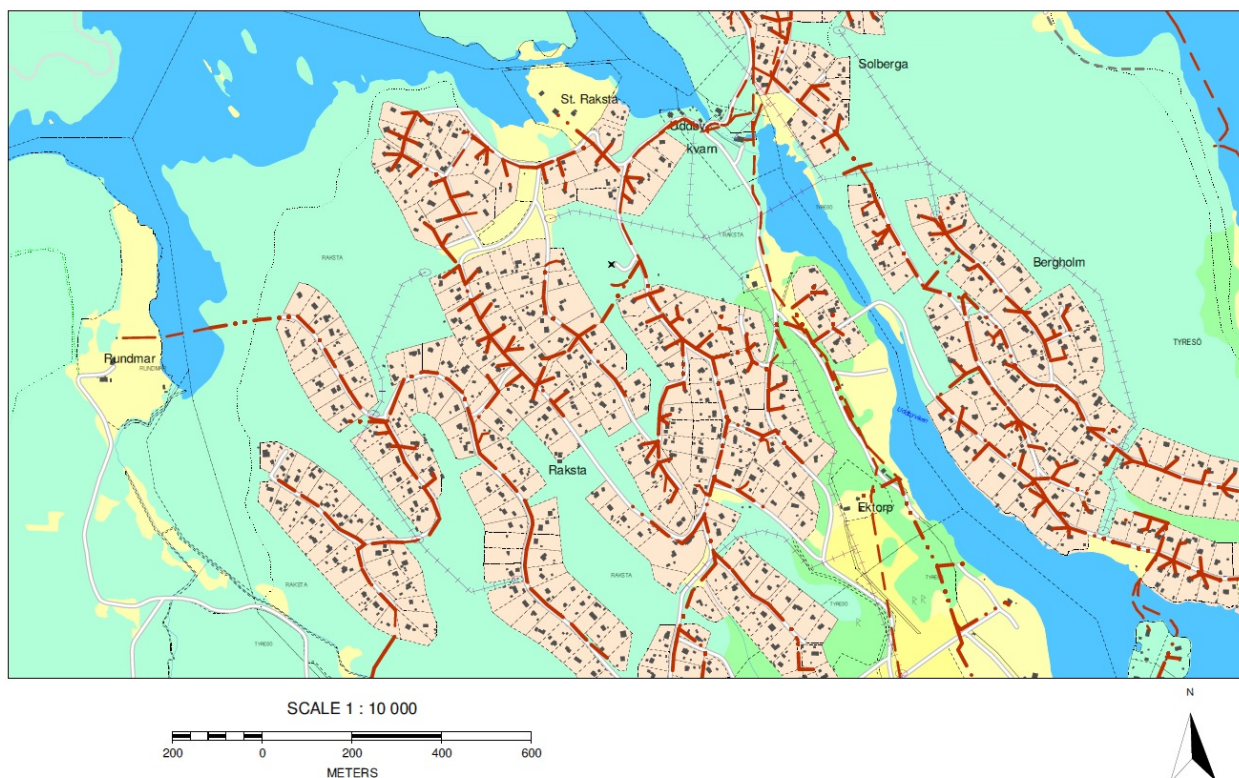
Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas förvaltare, Andrea Berglund, för det aktuella området på tfn 08-604 0490

Bifogad karta:



Svar: Kommunen noterar detta.

Yttranden flera olika fastighetsägare

11. Fastighetsägare, Raksta 1:92, Raksta 1:95, Raksta 1:95, Raksta 1:114, Raksta 1:116, och Raksta 1:117

Vi vill att Rakstaringen ska fortsätta vara en enkelriktad väg.

Svar: Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan grundligt. Dock har kommunens experter på flera områden (trafik, snöröjning, avfall, bla) gemensamt kommit fram till att en dubbelriktad gata är lämpligare i aktuellt läge. Bredden reduceras dock med en halv meter. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

Yttranden enskilda fastighetsägare

12. Synpunkt från ombud för fastighetsägare, Raksta 1:4

I egenskap av ombud för den lagfarna ägaren till fastigheten Raksta 1:4 (fortsättningsvis benämnd "Fastigheten"), avges efter granskning av juridiskt ombud samt av särskilt anlitad sakkunnig, fastighetsägarens remissyttrande med följande.

Avgränsning av planområdet m.m.

Föreliggande förslag till detaljplanläggning för etapp 8 (fortsättningsvis "Planförslaget") innehåller såvitt avser Fastigheten ett antal avvikelser från det

preliminära förslag för bl.a. etapp 8 som kommunen tidigare företett på kartunderlag för Agneta Giliusson så sent som under våren 2013, se kommunens kartor bifogade med detta yttrande som Bil 1 a och Bil 1 c.

Det konstateras även att Planförslaget avviker från kartunderlaget i kommunens planuppdrag med förslag till beslut om planuppdrag och start-PM, vilket dokument är daterat 2013-09-24, d.v.s. för ett drygt år sedan. Noteras skall att i beslutet om planuppdrag § 132, taget av miljö- och samhällsbyggnadsnämnden 2013-10-09 hänvisas som bilaga till nämnda tjänsteskrivelse. I förslaget till beslut om planuppdrag och start-PM av 2013-09-24 anges bl.a. att frågan om förekomst av naturvärden som behöver skyddas skall utredas inom ramen för planläggningen (sid 4 under rubrik ”Frågor som behöver utredas under planarbetet”).

Planförslagets planområde är direkt olämpligt avgränsat på flera ställen:

- Naturmark inom Fastigheten har lämnats utanför planområdet på ett olämpligt sätt. Kommunen förefaller ha valt att inte säkra bostadsområdets tillgång till grönytor genom att välja att kraftigt inskränka allmän plats. Planområdet går på flera ställen direkt i tomtgräns för befintliga bostadsfastigheter, vilket inte kan anses lämpligt. Genom att minska allmän plats/naturmark/grönområde inom planområdet till ett svårbegripligt minimum motverkar kommunen att bostadsfastigheterna på längre sikt säkerställd för att få bibehålla en god närmiljö med grönytor vilket vare sig gagnar miljön eller förutsebarheten för bostadsfastigheterna som hamnar inom detaljplan. Fastighetsägaren har givetvis inte för avsikt att ”bedriva rovdrift” inom restfastigheten och på så sätt skada närområdet för bostadsfastigheterna, men vid all planläggning måste beaktas att förhållandena inom överskådlig tid och på längre sikt säkerställs. Inom några decennier kommer restfastigheten att ha en annan ägare än fastighetsägaren, okänt vilken/vilka ägare, och därmed är det givetvis också okänt hur restfastigheten kommer att skötas och nyttjas och vad skötsel och nyttjande kommer att få för konsekvenser för de boende på bostadsfastigheterna inom planområdet.
- Vad fastighetsägaren, som för närvarande lagfaren ägare till Raksta 1:4 och till kommande s.k. restfastigheten efter planläggningen, genom den urholkade planläggningen i etapp 8 drabbas av är att restfastigheten blir obrukbar och svårnyttjad för rationell drift, såsom skogsbruk (inbegripet skogsavverkning) och all typ av jakt, genom att flera kilar av restfastigheten skulle finnas ”insprängd” på olika ställen i planområdet. Som planområdet avgränsats förefaller kommunen har bortsett från en synnerligen viktig faktor – nämligen att jakt är livsfarligt att bedriva på skiften som är mellan 50-100 meter och belägna mellan bostadslängor som bl.a. område A på bifogad kartbilaga (Bil 1 b).
- Naturlig och lämplig avgränsning av planområdet vore istället att åtminstone avgränsa planområdet på sätt som illustrerats på kartan rubriken ”Planerad etappindelning av detaljplaner, reviderad 2009-02-03” som är bifogad som (Bil 1 a) till detta samrådsyttrande eller på kartan som är bifogad som (Bil 1 c) till detta samrådsyttrande. Kartan i (Bil 1 c) överlämnades av kommunens Amalia Tjärnstig till fastighetsägaren personligen så sent som under år 2013.
- Bäst vore givetvis att Tyresö kommun löser in och planlägger hela restfastigheten ut till sjön inklusive det i Fastigheten ingående vattenområdet,

se med blått skrafferat område på karta (Bil 2). Därigenom undviks att planförslaget medför betydande olägenheter för restfastigheten.

Anledningarna är följande:

- Bostadsområden behöver säkerställd tillgång till naturmark/grönområde mellan närliggande bostadsfastigheter. Vid A på karta (Bil 1 a). Att lämna en remsa av natur om 50-100 meter utanför planen mellan bostadsområdena är olämpligt såväl ur planperspektiv som för ägaren av restfastigheten och i synnerhet för de boende på bostadsfastigheterna utmed Ullbergsvägen i dessa bostadsområden. Agneta Giliusson yrkar således att kommunen ändrar planförslaget och tar in nämnda grönområde i Planområdet. Nämnda 50-100 meter är lämplig markanvändning att ta in i Planområdet. Jakt kan ändå inte bedrivas där på grund av livsfara så nära permanentbostäder. Annan jaktmark inom Fastigheten försvinner i och med planläggningen och kan således inte kompenseras med remsan om 50-100 meter mellan bostäderna utmed Ullbergsvägen där jakt framöver ej kan bedrivas när bostäderna bebos permanent.
- Naturvärden och rekreationsvärden, se argument under särskild rubrik nedan.

Det framgår inte av planförslaget vilka skäl som skulle ha tillmätts betydelse när kommunen valt avgränsning av planområdet i planförslaget. Förvisso har varje kommun s.k. planmonopol. Dock har varje kommun vid detaljplanläggning att beakta reglerna i gällande version av plan- och bygglagen. För planläggningen i Raksta tillämpas PBL 2010:900 eftersom planlägningsarbetet startades år 2013, d.v.s. efter 2011-05-02, då gällande PBL trädde i kraft. Således skall kommunen vid planläggningen beakta att marken är lämplig för bostadsändamål vilket även inbegriper att planområdet som sådant blir lämpligt som bostadsområde. Det saknas bärande skäl för den avgränsning som gjorts i planförslaget och avgränsningen avviker från planuppgiftet. En konsekvensanalys av planförslaget såvitt avser avgränsningen av planområdet påvisar entydigt att restfastigheten (del av Raksta 1:4 som hamnar utanför detaljplanens etapp 8) blir onyttig och synnerligen svårbrukad. Nyttan av restfastigheten utsläcks helt eftersom jakt inte alls kan bedrivas på restfastigheten som kommer att angränsa till ett bebyggt permanentbostadsområde (planområdet). Redan vid beaktande av planförslaget för etapp 8 blir dock restfastigheten olämplig. Mot denna bakgrund blir Tyresö kommun inlösen skyldig för restfastigheten eftersom synnerligt men uppkommer genom planläggningen.

Bostadsfastigheten Raksta 1:251 har uppfört och nyttjar en komplementbyggnad som i sin helhet står inne på fastighetsägarens fastighet inom del av det område som vi markerat med A på Bil 1 b. Fastighetsägarens inställning är som angetts ovan att område A, d.v.s. kilen mellan bostadsområdena utmed Ullbergsvägen, blir grönområden/allmän platsmark som alltså skall ingå i planområdet. Befintliga uthus/komplementbyggnader bör ingå i kvarterensmarken, d.v.s. tomterna skall utvidgas något, varvid kommunen och berörd bostadsfastighetsägare har möjlighet att lösa frågan om bostadsfastighetens gräns. Att nu planlägga och varken göra A på Bil 1 b till planområde eller lösa situationen med byggnaden som 1:251 nyttjar och uppfört helt inom Raksta 1:4, är direkt olämpligt för framtiden och motverkar målsättningen med detaljplanläggning att övergripande ordna upp de fastighetsrättsliga förhållandena så att ordning kommer att råda avseende fastighetsindelning m.m. i området.

I dokumentet med rubriken ”RAKSTA – Markinlösen” på karta 13 framgår att fastigheterna 1:241 och 1:242, som har uppfört komplementbyggnader utanför egen fastighetsgräns, d.v.s. inom fastighetsägarens fastighet Raksta 1:4, skall markinköp vara möjligt och komplementbyggnaden skall ingå i 1:241 och 1:242 och i planområdet. Frågan uppstår varför inte gränserna för fastigheterna 1:158, 1:243 med två komplementbyggnader, 1:229, 1:260 samt 1:207 också flyttas ut och att markinköpen/marklösen sker så att dessa fastigheters komplementbyggnader, som i dag är belägna utanför egen fastighetsgräns, också hamnar inom dessa fastigheters gränser och helt inom planområdet. Fastighetsägaren emotser kommunens svar och skäl för ställningstaganden.

Översiktsplanen

Även om översiktsplanen (”ÖP”) inte är juridiskt bindande i sig utgör ÖP ett tydligt instrument vid planering av markanvändningen varvid väsentliga aspekter som hur planområden avgränsas är av stor vikt. Det förtjänar att påpekas att förutsättningarna för marken i Raksta inte förändrats sedan den fördjupade ÖP antogs. Redan mot denna bakgrund föreligger inga bärande skäl eller annan anledning till avsteg från ÖP:s överväganden om lämplig markanvändning för avgränsning av planområdet etapp 8 vid planläggning i Raksta.

Naturvärden och rekreativvärden

I kommunens samrådshandling maj 2014 med rubriken ”Planbeskrivning tillhörande detaljplan för Raksta, etapp 8” framgår på sidan 14-15 under rubrikerna ”Biologisk mångfald” respektive ”Rekreativvärden” att del av Fastigheten i söder och sydväst som ligger utanför planområdet 2014 men låg inom planområdet 2009 utgörs av naturvärden av kommunalt intresse samt rekreativvärden av lokalt värde. Att kommunen vid rådande förhållanden väljer att lägga nämnda områden utanför detaljplanen inte endast direkt anmärkningsvärt utan även olämpligt med hänsyn till att marken har naturvärden och marken (restfastigheten) är privatägd. Det naturliga och enda rimliga är att även dessa områden bli allmän platsmark, regleras till kommunägd fastighet och får Tyresö kommun som huvudman för att säkerställa rimlig förekomst av grönområden för boende samt rimliga, ekonomisk försvarbara bruksförhållanden för den privata fastighetsägaren till restfastigheten Raksta 1:4.

I skärgårdsmiljö och med beaktande av områdets karaktär är det enda naturliga och rimliga att rimliga grönytor/allmän plats tas in i Planområdet för att säkerställa permanentboende där hänsyn tas till skärgårdsmiljön och områdets karaktär med inslag av skog och grönområden samt att värdefull naturmiljö säkerställs bli skyddad. I samrådshandlingen av maj 2014 anges på sidan 9 att mark med stora naturvärden bevaras i planen och på sidan 14-15 att mark med naturvärden av kommunalt intresse finns inom den restfastighet som fastighetsägaren hävdar att kommunen skall lösa in och ta in i planen, se karta (Bil 2). Noteras måste på kartbilden nederst på sidan 14 i samrådshandlingen att område A på Bil 1 b som är skrafferad på kartbilden utgör ett område med potentiellt höga naturvärden som inte ens har inventerats. Att lämna dylik remsa om 50-100 meters bredd mellan bostadsfastigheterna utanför planområdet är svårbegripligt och uppenbart olämpligt med hänsyn till att potentiellt höga naturvärden anges finnas just där. I samrådshandlingen sidan 15 framgår att samma område samt resterande område som Agneta Giliusson vidhåller att kommunen blir skyldig att lösa in (se karta, Bil 2) utgörs av rekreativvärde av lokalt intresse. Att därtill lämna dylika marker av lokalt rekreativvärde utanför planområdet är olämpligt och direkt svårbegripligt. Planens syfte uppnås således inte genom den snäva avgränsningen av naturmark/grönområde/allmän platsmark av flera skäl.

Vilka skäl har kommunen till den inskränkta avgränsningen av planområdet?
Fastighetsägaren begär att kommunen utförligt redovisar och motiverar sina skäl.

Tillskapande av nya fastigheter

Därtill har antalet möjliga nyskapande fastigheter från Raksta 1:4 reducerats till två i planförslaget. Kommunen och fastighetsägaren har under 2013 såväl före som efter den 9 oktober 2013 diskuterat att i vart fall tre fastigheter skall nyskapas från Raksta 1:4. Planförslagets konsekvenser blir nu dels att t.o.m. synnerligt men uppstår på restfastigheten med anledning av hur grönområden inskränks i planförslaget genom avgränsningen av planområdet dels att kompensation genom tillkommande tomter inskränkts till två istället för tre. Utrymme finns för åtminstone tre nytillkommande fastigheter inom planområdet.

Genomförandetid och etableringstid

Vid rubrik "Genomförandetid" på sidan 40 i samrådshandling maj 2014 föreslås genomförandetiden till maximalt möjliga 15 år för området som i planen föreslås till kvartersmark med etableringsyta. Dock har etableringstiden på annat ställe angivits till lagstiftningens maximalt tillåtna tidsrymd 10 år för nämnda område (kvartersmark med etableringsyta). Det yrkas att etableringstiden reduceras till skäliga 5 år så att rimlig möjlighet finns att fastighetsbilda, erhålla bygglov och bygga hus inom genomförandetiden gått ut. Jämför 4 kap. 27 § PBL.

Fastighetsägarens förslag

På bifogade karta (Bil 2) har fastighetsägaren efter sakkunnig analys, med blå streckmarkering redovisats lämpligt område för inlösen på grund av att restfastigheten blir onyttig. Denna mark torde vara lämplig som allmän platsmark/naturmark för att säkerställa och tillgodose bostadsområdets behov av att långsiktigt säkerställa rekreationsytor för boende och för allmänheten. På Bil 2 är kommunens planförslag markerat med orange. Fastighetsägaren yrkar att det blåmarkerade området på Bil 2 inlöses av Tyresö kommun.

Vidare ifrågasätter fastighetsägaren varför vändzonerna (markerade med C) försetts med utsväng när erforderliga vändzoner får anses finnas redan idag mellan bostadsfastigheterna. Genom att inlösa blåmarkerat område på Bil 2 behöver argumentation mellan parterna inte heller föras om områdena markerade med C på Bil 2.

Sammanfattande slutsatser om planförslaget av maj 2014 (samrådsförslaget):

Sammanfattningsvis anser fastighetsägaren efter genomförd analys av planförslaget (etapp 8) måste omarbetas. Planförslaget bör omarbetas till de omfattningar etapp 8 hade på bifogade kartor (Bil 1 a och Bil 1 c) upprättade av kommunen vid revidering 2009-02-03 som fastighetsägaren erhöll från kommunens samhällsbyggnadsförvaltning såväl år 2009 som år 2013. På karta Bil 1 c som fastighetsägaren erhöll år 2013 fanns även parkmarken i nordöst markerad.

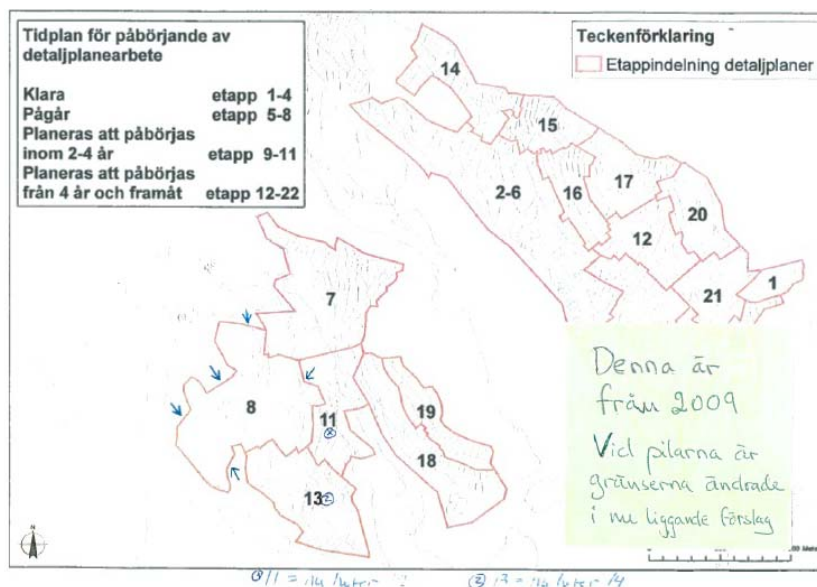
Planförslaget som nu är föremål för samråd, etapp 8, är inskränkt avsevärt vilket framgår på samrådshandlingens försättsblad här bifogad som karta (Bil 1 b). Planområdet går i samrådsförslaget direkt i tomtgräns för bostadsfastigheterna och lämnar restfastigheten som direkt onyttig och icke bruksbar med snäva kilar mellan planområdets bebyggelse på flera ställen. Den pågående markanvändningen med jakt och skogsbruk på Raksta 1:4 kan inte fortsätta att bedrivas inom dessa snäva kilar som blir kringgärdade av permanentusbebyggelse.

Inskränkningar i dessa avseende av planområdet i söder och sydväst uppvägs inte alls av att viss utvidgning av planområdet skett i nordöst enligt planförslaget. Den avgränsning som gjorts av planområdet är med hänsyn till markens beskaffenhet och läge och grund av ovan anförda skäl inte förenligt med uttolkningen av reglerna i PBL om lämplig markanvändning varvid i huvudsak åberopas att förslaget avviker mot avvägningar som skall ske enligt PBL 2 kap. 1-6 §§, 7 § 3 p, 9 § samt PBL 4 kap. 2 §, 7 §, 8 § 1 p, 12 §, 16 § 1 p. Agneta Giliusson utgår från att Tyresö kommun har analyserat situationen av planområdet och de i vissa avseende betydande olägenheter samt t.o.m. i flera avseenden ännu mera långgående problem, d.v.s. synnerliga men, som av kommunen vald avgränsning innebär för restfastigheten.

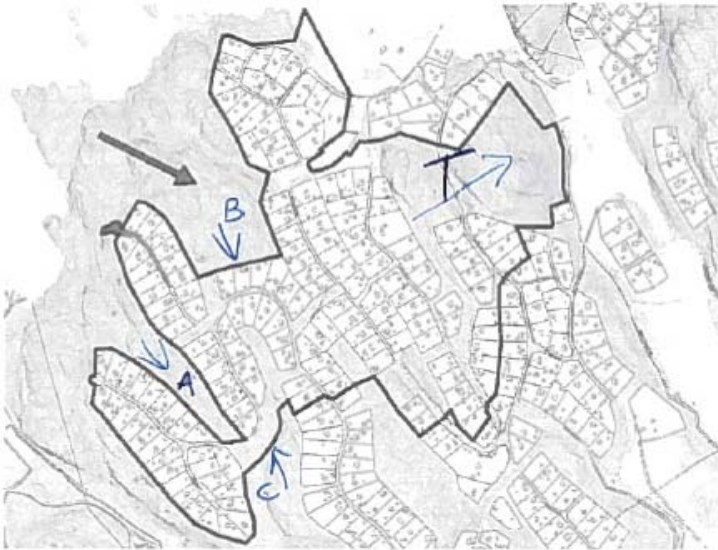
Det förtjänar att påpekas att fastighetsägaren och sakkunniga som analyserat planförslaget inte finner några bärande skäl till de inskränkningar som gjorts och att dessa inte alls uppvägs av den marginella utvidgning som skett i nordost samt att planområdet i samrådsförslaget, vilket gör att planområdet är olämpligt avgränsat.

Således är det Agneta Giliussons inställning att planområdet skall utvidgas och därvid få den utformning som presenterades av kommunen på kartor upprättade av kommunen (Bil 1 a och Bil c) som för övrigt presenterades för Agneta Giliusson personligen under år 2009 och under år 2013. Så sent som i november och december år 2013 gav kommunen därtill uttryck för att tre tomter skall kunna tillskapas inom fastigheten Raksta 1:4 under det fortsatta planlägningsarbetet, vilket är en lämplig lösning för båda parter.

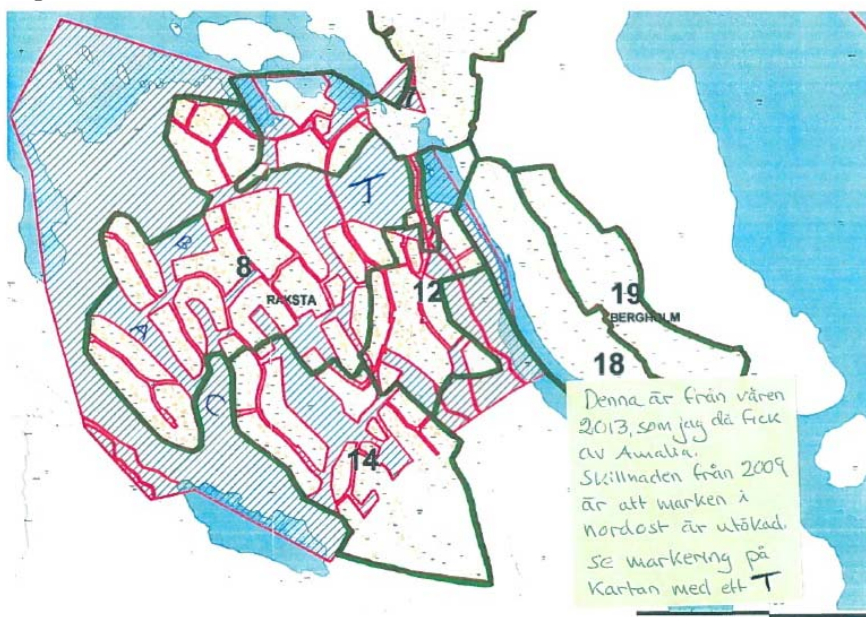
Bilaga 1a:



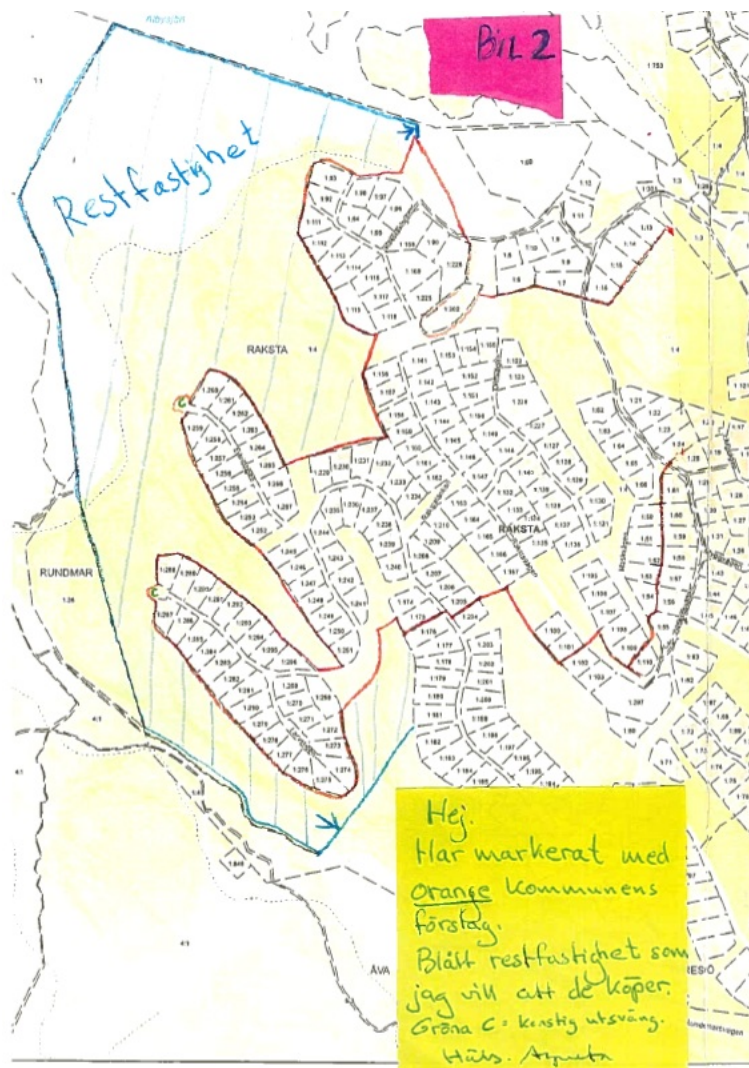
Bilaga 1b:



Bilaga 1c:



Bilaga 2:



Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

Gällande att avgränsning av planområdet ändrats från etappindelningskartan i den fördjupade översiktsplanen, planuppdraget eller tidigare förslag så gjordes etappindelningen när arbetet påbörjades för flera år sedan. Detaljer i gränsdragningen i de olika detaljplanerna har ändrats under arbetets gång, pga. olika faktorer. I detta fall är det främst en kostnadsfråga, för att få ner gatukostnaden. Kommunen har tillämpat samma princip i tidigare etapper, ex. Solberga där stora delar av grönområdet lämnats kvar i kalvnästets samfällighets ägor.

I den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (FÖP) finns en preliminär etappindelning (FÖP s. 16). Samrådsförslaget för Raksta etapp 8 föreslår ett större planområde än vad som illustreras i FÖP. I FÖP:en anges att större grönområden kan lämnas utanför detaljplan och ägas kvar av den som äger dem idag (se s. 19). Förvaltningen har inga politiska direktiv att kommunen ska lösa in och äga all naturmark.

De extra kostnaderna för kommunen att lösa in marken enligt fastighetsägarens yrkande skulle innebära att varje andel (befintlig fastighet) inom gatukostnadsområdet ska betala ytterligare ca 28 800 kr, förutsatt att hela beloppet skulle ingå i de fördelningsbara kostnaderna.

Gällande att nuvarande förslag inte säkrar de boendes tillgång till allmänna grönytor så har grönområdena skydd genom gällande detaljplaner (byggnadsplan nr 70 och 83) där

markanvändningen är park, för att ändra markanvändning krävs planändring, dvs. grönområdena har fullgott skydd så länge dessa planer gäller.

Att all mark inte är inventerad beror troligen på att den mark som utelämnats är så kuperad att den är olämplig att planlägga som något annat än naturmark. Men det mesta av den mark som inte inventerats är upptagen i planområdet och ges därmed samma skydd som övrig naturmark i planen. Den lilla yta vid Rastaringen som inte inventerats är planlagd som förskola inom etapp 7 och har troligen utelämnats pga detta. De ökade kostnaderna för att lösa in och ändra huvudmannaskapet anses inte motiverade då markanvändningen inte ändras.

Gällande att den del av fastigheten Raksta 1:4 som blir kvar i privat ägo skulle bli obrukbar med föreslagen plan eftersom skogsavverkning eller jakt inte kan bedrivas exempelvis så innebär inte planförslaget någon förändring i vad marken får användas till i jämförelse med idag. Vad gäller jakt så är marken redan detaljplanlagd och då krävs skottlossningstillstånd för utövning (men det finns inget generellt förbud). Vad gäller skogsavverkning är marken planlagd som park i dagsläget, varför kommersiell skogsavverkning inte är tillåtet. Denna möjlighet påverkas inte av planförslaget. Att därför lösa in och planlägga all fastighetens mark och vatten inom etapp 8, för att undvika olägenheter för fastigheten Raksta 1:4 anses inte motiverat, och därmed inte heller som en skyldighet för kommunen. Motivet att inte lösa in mer mark än föreslaget är som tidigare nämnts att hålla storleken på marktillköpet nere pga att den stora extra kostnaden för de boende inom Raksta som detta skulle medföra inte kan motiveras med en ökad nytta för dem, då denna är oförändrad. Se svar ovan.

Gällande synpunkten att kommunen bör lösa in mark på vilken bostadsfastighetsägare uppfört komplementbebyggelse utanför sina fastigheter, på Raksta 1:4, så att de ingår i kvartersmarken så tillämpar kommunen principen att den/de som annekterat mark (ofta park- eller naturmark) olovligt inte ska kunna köpa till sig marken och därmed "belönas". Därför har kommunen inte ändrat planområdets gränser och planlagt kvartersmark för de fastigheter som anges i yttrandet. Föreslagna tillköp i samrådshandlingarna är framför allt där kommunen ser att det finns utrymme mellan tomtgräns och den mark kommunen anser behövs för iordningställandet av lokalator. Detta baseras på utförd projektering.

Anledningen till att fastigheterna Raksta 1:241 och 1:242 föreslås få köpa till mark i samrådshandlingarna är för att utfartsfrågan ska kunna lösas. Idag finns en anlagd väg på Raksta 1:4 som nyttjas av fastigheterna Raksta 1:241 och 1:242. Dessutom finns ett vägservitut belastande Raksta 1:4 och till förmån för Raksta 1:242. Syftet med föreslaget tillköp var att kunna lösa utfarten inom kvartersmark. Till granskningen har förslaget justerats och marken föreslås nu planläggas som parkmark och tillfarten säkras genom ett avtalsservitut belastande kommunen.

Gällande fastighetsägarens önskemål att tillskapa fler nya bostadsfastigheter så föreslås nu en ytterligare bostadsfastighet vid Rastaringen, på det som i gällande plan är allmän platsmark. Dock kan det förordnande enligt §113 i gamla byggnadslagen som finns på den allmänna platsmarken göra det svårt att planlägga marken för privat bruk då förordnandet först måste upphävas av länsstyrelsen. Då de första föreslagna nya tomterna sker på mark som först föreslås som etableringsyta, vilket ligger i allmänhetens intresse, har det bedömts enklare att fortsätta utveckla denna yta till bostadsfastigheter. Den yta som nu även föreslås går direkt från allmänt till privat bruk, varför ett upphävande skulle kunna bli svårare för denna mark.

Gällande önskemålet att reducera genomförandetiden för etableringsytan från 10 till fem år så är genomförandetiden för bostadsmark förskjutet till att börja gälla 4 år efter det att planen vunnit laga kraft. Därmed är den totala genomförandetiden 19 år, men fortsätter att gälla till dess att området planläggs på nytt. Etableringsytans genomförandetid börjar gälla direkt efter laga kraft. Anledningen att den satts till 10 år är att den inte ska kunna få bygglov för etableringsändamål

längre, ens om det skulle behövas. När marken inte längre behövs för etablering kan marken omvandlas till bostäder. Att kunna ha etableringsyta inom området anses mycket positivt, bland annat för att antalet transporter då kan minskas, något som bland annat remissinstanserna har påpekat i sina yttranden.

Slutligen, gällande vändzonerna så behöver en större yta jämfört med idag tas i anspråk i samband med ombyggnationen av vägen och eventuella slänter o.dyl. för att marken ska bli stabil och uppfylla standardkrav för renhållningsfordon o.dyl. Efter samrådet har omprojektering gjorts och vändplanerna tar nu mindre mark i anspråk än i samrådshandlingarna.

13. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:22

Yttrande mot Stockholms läns museums förslag att fastigheten Raksta 1:22 skall "q1-märkas" vilket innebär rivningsförbud, samt mot n-1 märkning av fastighetens mark.

Vi anser att vi svårigen kommer att kunna behålla huset i det skick det är i nu om det ska kunna nyttjas som permanentboende, som är avsikten.

Det fotografi som presenteras av Stockholms läns museums visar husets framsida som inte är representativ för hela huset. Fotografi från husets "längsida" visar att huset är endast hälften så långt (ca 4 m.) som "framsidan" (se bild längre ner). Texten som beskriver huset antyder även att huset skall vara "påkostat" vilket inte på något sätt stämmer. Huset är byggt av "gamla sockerlådor", vilket också syns på längden av materialet som använts. Huset är i stort behov av åtgärder för att kunna bli permanentboeligt. (Exempelvis takisolering som idag består av wellpapp samt golv likaledes.)

Hela huset: är uppfört med korta plankor från gamla isärplockade sockerlådor. (byggår 1959)

- **Tak:** takpapp med endast wellpapp som isolering.
- **Ytterväggar:** Byggmaterial av gamla sockerlådsplankor.
- **Väggar:** Okänd isolering i väggarna.
- **Golv:** Trägolv, wellpapp som isolering, sockerlådsplankor som undergolv.
- **Fönster:** otäta fönsterkarmar.
- **Dörrar:** Smala otäta glasdörrar som ytterdörrar, dörrbredden förhindrar intag av möbler utan att de demonteras, exempelvis soffor etc.
- **Elinstallationer:** Husets elinstallationer är från 50-talet utan jordfelsbrytare.

Sammanlagt skulle en q1-märkning betyda omfattande merkostnader ekonomiskt både gällande energiförbrukning av befintlig fastighet, samt merkostnader för att åtgärda all ombyggnad fastigheten kräver för permanentboende.

Enligt Stockholms läns museums förslag till planbestämmelser ska även "Tomten bevaras som naturtomt och bör fortsätta ha sin otillgängliga karaktär" vilket innebär ännu en restriktion förutom förslaget om n-1 märkning av skog, samt delar av tomt ner mot väg. Detta innebär att vi i princip inte har någon möjlighet att utforma marken anpassad till permanentboende.

Stora delar av tomten föreslås att n1-märkas vilket motsvarar nästan 1/3-del av tomtens totala yta. Den yta som då blir kvar erbjuder inte mycket mark att ev.

uppföra annan byggnad utan att den inskränker på de restriktioner som en n1-märkning medför.

Skulle även fastigheten q1-märkas så ska vi erbjudas möjlighet att bygga annan fastighet för permanentboende, men det anser vi inte blir praktiskt möjligt med hänsyn tagen till ev. övriga restriktioner från Stockholms länsmuseum.

- Vid vårt besök på kommunen framgick det även att den del vi idag använder som parkering inte tillhör oss, utan är helt och hållet kommunens. Det betyder att vi vid en utbyggnad och breddning av vägar inte har någonstans överhuvudtaget att ställa våra bilar/båtar, då vår tomtgräns börjar vid en bergvägg. Vi har en backe där vi kör upp våra fordon, men även den är till stor del inte vår egen i nuläget. Dessutom kan vi inte utnyttja backen vintertid vid snö eller halt väglag. Vi emotser därför förslag på hur vi skulle kunna ha tillgång till mark för uppställning av fordon/båtar.

I helhet innebär alla dessa föreslagna restriktioner ett omöjliggörande för permanentboende och en avsevärd värdeminskning samt svårighet att i framtiden eventuellt sälja fastigheten. (Vilket dock inte är vår intention).

Uppgrävning av grund våren 2014, då vi under hade möss som kom in i huset:



Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller q1-märkningen så delar kommunen Stockholms länsmuseums bedömning att huset är tillhör dem med högst värde i området. Dock anses märkningen påverka möjligheten att bo permanent på fastigheten vilket är syftet med planen, därför har föreslagen märkning tagits bort. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för

att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

Vad gäller den n-markerade marken så har denna reducerats till granskningsförslaget för att möjliggöra en lämplig byggrätt. Se svar under rubriken värdefull natur på sidan 9.

Gällande mark för biluppställning nedanför fastigheten säkerställer kommunen en uppställningsyta längs med Ullbergsvägen vilken kommer vara tillgänglig för er.

14. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:90

Q-märkning av huset motsätter vi oss starkt eftersom det förhindrar möjligheten att någonsin kunna bygga ett hus som skulle uppfylla våra krav på standard för att kunna bo permanent i området. Detta samtidigt som ni kräver en investering i infrastruktur på nära en halv miljon som just motiveras av att kunna bygga ett hus för att kunna bo permanent. Att prata om bevarat kulturarv känns direkt konstigt då många av byggnaderna i området och kvarteret redan moderniserats innan den nya detaljplanen ens trätt i kraft. De hus som följt rådande plan känns direkt bestraffade genom att få en Q eller K-märkning medan de som redan moderniserat får behålla sina byggnader

Prickmark i slänten mot Albysjön kan inte motiveras av en bevarad natur då marken nu till stora delar består av sly. Prickmark här skulle förhindra att vi håller efter så att naturen ser välvårdad ut. Vi har dessutom en parkering och kompost i nära anslutning till vägen som vi behöver kunna hålla efter. Vi har även två pumphus för brunnar där vi behöver kunna röja runt för att överhuvudtaget komma fram.

Byggrätt för Raksta 1:226 på höjden i direkt anslutning till vår tomt är inte lämplig då en byggnad där skulle få direkt insyn till vår huvudbyggnad och vice versa. Det skulle dessutom inte gå att bygga någon byggnad av rimlig storlek där eftersom byggnaden behöver vara 6 meter ifrån vår tomtgräns. Dessutom används denna plätt inte i praktiken av ägaren till 1:226

Svar: *Kommunen noterar synpunkterna. Gällande q-märkningen har föreslagen märkning tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.*

Vad gäller den n-markerade marken så har även denna reducerats till granskningsförslaget, efter att kommunens tjänstemän gjort bedömningen att denna mark inte varit av det värde som inventeringen gjorde gällande.

Gällande byggrätten för Raksta 1:226 så gäller samma för alla, nämligen att huvudbyggnad ska uppföras minst 4,0 meter från gräns mot grannfastighet och minst 6,0 meter från gata, där det inte är sk prickmark. Aktuell yta har dock kryssmarkerats i granskningsförslaget för att undvika att tillfart sprängs upp till den aktuella ytan. Därmed får endast komplementbyggnad uppföras i det läget. Då ett sk Attefallshus får placeras planstridigt, dvs även på prickmark, så skulle en sådan kunna hamna i aktuellt läge även med prickmark, så skillnaden blir i realiteten inte så stor.

15. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:92

Har Ni varit på Rakstaringen innan underlagen skickades ut? På samrådsmötet för Rakstaringen kände inte kommunens representanter till att Rakstaringen är enkelriktad. 1 Landskapsinventeringen som skickades ut stämde inte bildtext och bild överens, bild och text har förväxlats på några av bilderna.

Parkering krävs vid badet då området nyttjas både sommar och vintertid. Vi som bor här har svårigheter att passera då man parkerar på tomter och i diken och delar av vägen.

Behöver vägen vara 4,5 meter bred? Varför tar man del av tomter på båda sidor av vägen? Vår tomt är en av de minsta i Raksta (2316 kvm).

Vi undrar över de olika tecknen på vår tomt:

- Prickat område där det inte får bebyggas är över vårt garage?
- Bevaring av naturmark n1 – vilken karaktär ska bevaras? Det är en skogstomt utan unika träd.
- Vår tomt är även märkt med e1 – varför? De andra tomterna på Rakstaringen är märkta Be1.

Har ni besökt Rakstaringen innan denna detaljplanen gjordes? På mötet verkade det som man inte kände till att det endast är 5 st av fastigheterna på Rakstaringen som är sommarboende. Övriga fastigheter har varit permanent bebodda i över 20 år. Vi har bott permanent sedan 1987. Rätt som sades på mötet det är vi som bor här som känner till området.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller lokalkännedom har samtliga tjänstemän involverade i projektet besökt planområdet flera gånger. Dock har alla sina sakfrågor och kan inte vara insatta i exakt hur varenda fråga ska lösas då projektet är så stort. De som föreslagit dubbelriktningen var inte med på aktuellt möte.

Naturinventeringen är inte upprättad av kommunen utan av konsult, vilka också besökt platsen flera gånger. Aktuella fel tros vara layout-missar snarare än okunskap. Vissa gränser i naturinventeringen har dock visat sig inaktuella, se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

Gällande badet föreslås detta nu bli kommunalt och nya parkeringsplatser anläggas.

Vad gäller breddningen av vägen så krävs det på grund av att vägen ska bli dubbelriktad (se svar under rubriken Gator och trafik) och därmed behövs en ökad brädd för framkomlighet och trafiksäkerhet. Vägen dras på det sätt som är lämpligast ur trafiksynpunkt och markens beskaffenhet. Inför granskningen har vägarna projekterats om och intrången är mindre i granskningsförslaget. Rakstaringen föreslås exempelvis endast bli 4 meter bred i granskningsförslaget, för att minska inlösen och därmed gatukostnader. På en fastighet minskas intrånget exempelvis. De fastighetsägare som kommunen löser in mark ifrån kompenseras ekonomiskt för marken, även eventuella tomtanläggningar (staket, buskar, etc) som påverkas av intrånget kompenseras.

Vad gäller betäckningarna så står det i planhandlingarna att de byggnader som uppförts med bygglov ska betraktas som planensliga även om de står på prickmark i planen. Har ni bygglov för ert garage berörs det således inte av prickmarken. Projektgruppen har inte haft tiden att utreda huruvida alla de byggnader som står planstridigt inom området har bygglov, varför vi lagt till denna generella bestämmelse.

Vad gäller den n-markerade marken på er fastighet så har den reducerats till granskningsförslaget. Det är karaktären av skogstomt med trädbevuxna hällar som anses värdefullt och karaktäristiskt för området.

Slutligen så gäller betäckningen Be1 även inom er fastighet. Beteckningen B gäller inom all mark som är gul i kartan. Ni har därmed samma användning (B) och byggrätt (e1) som era grannar.

16. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:93

För att behålla områdets ursprungliga karaktär vill jag att vår väg Rakstaringen ska fortsätta att vara enkelriktad.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan grundligt. Dubbelriktningen förseslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

17. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:94

Vi är ägare av Raksta 1:94 på Rakstaringen, och vi är i stort positiva till att det planläggs för vatten och avlopp och ökade byggrätter då området redan har fler permanentboende än sommarboende.

Dock vill vi lämna yttrande om följande punkter.

Yttrande över Detaljplan och Gatukostnadsutredning Raksta, etapp 8

Rakstaringen är idag enkelriktad, vilket vi tycker att den kan fortsätta vara – i alla fall mellan nr 9 – 22. Vi har förståelse för att den kan behöva vara dubbelriktad kortast väg till och från det bad med hopptorn som finns nedanför Raksta 1:97. Där måste det även planeras för en parkeringsplats då badet är mycket välbesökt under sommarmånaderna och bilarna ofta står i dikeskanterna längs med Rakstaringen. Vi föreslår även att enkelriktningen ändras så att man kör in vid nr 1 istället. Då får Rakstaringen – om vägen till och från badet blir dubbelriktad – en infart och två utfarter. Enkelriktningen innebär – förutom en säkrare väg – även att kostnaderna för ombyggnationen av den vägen minskar något då kommunen slipper lösa in en massa mark för att bredda vägen så mycket, samt slipper ersätta oss markägare för alla de staket, häckar m m som måste rivas och flyttas.

Vi anser också att den vägsnutt som idag går in till fastigheterna 1:115 och 1:118, samt är cykel och gångväg in till naturområdena bakom borde ingå i kommunens ansvar och inte bli en enskild väg. Den har alltid ingått i Raksta vägförenings ansvar och borde även ingå i kommunens framtida ansvar.

Yttrande över Detaljplan Raksta, etapp 8

Vi som ägare av Raksta 1:94 ifrågasätter den prickning och n1 klassning som delar av vår tomt har fått. Den baseras på en naturinventering där de som genomfört denna inte ens verkar ha gått Rakstaringen runt utan utgått ifrån gamla kartor över området och vilka naturtyper som en gång i tiden har funnits där. Stora delar av det som är prickmarkerat på vår tomt och även grannarnas är idag gräsytor eller häckar.

Vi anser inte heller att det är rimligt med krav på marklov (inom n1) för varje enskilda träd om man vill fälla något som har en omkrets på mer än 30 cm. Anledningen till att området idag har så många fina stora träd är för att fastighetsägare och den tidigare

tomtägarföreningen (på 60-80-talet) skötte ytorna runt omkring i Raksta – de gallrade och tog ner träd som växte för tätt. Får man inom dessa områden inte ta ner några lite större träd så kommer alla träd att bli fula träd. Markera hellre de träd som verkligen bör behållas, men låt fastighetsägare själva sköta en viss gallring.

Vi har även synpunkter på den q1 klassning som har gjorts på vissa fritidshus inom området. Läser man handlingarna så framstår det som att detta är tvingande, vilket innebär att de inte alls får samma möjligheter till byggrätter som vi andra får och det är väl ändå planens syfte att alla ska få samma möjligheter. På samrådsmötet framkom det att q1 klassningen skulle ses som en möjlighet att kunna bevara sitt gamla fritidshus men att man kunde lämna synpunkter på klassningen och eventuellt slippa den, men det framgår inte i handlingarna. Alla fastighetsägare inom området måste behandlas lika anser vi. De som har fått en q1 klassning ska trots allt betala samma avgifter som övriga.

Vi önskar även att kommunen tar över ansvaret för det bad med hopptorn som finns längs in på Rakstaringen och även det naturområde som ligger precis runt badet, dvs att kommunen tar hand om ett något större naturområde än det som är inritat på detaljplanen längs Rakstaringens nordvästra kant. Idag är det Raksta vägförening som ser till badet men deras uppgifter kommer försvinna i vår del av Raksta i och med att detaljplanen vinner laga kraft och det vore synd om badet inte kan leva vidare – då det är en del av områdets karaktär som är värt att bevara. Vi har också en synpunkt på det naturområde längs Rakstaringen som kommunen tar över enligt detaljplanen. På 60-70 talet sköttes den marken om årligen – man röjde sly, slog vassen och det var då så pass öppet där att man kunde ta sig fram till den stora eken som finns där och även ner till vattnet där det på den tiden låg lite småbryggor. Området har idag växt igen av slånärsbuskar som har fått breda ut sig och eken ser inte ut att må så bra längre. Det vore trevligt om den framtida skötseln av denna naturmark kunde innebära att något av de lite mer öppna landskapen längs sjökanten kom tillbaka. Det fanns på 70-talet även en bastu nere vid badviken nära hopptornen och det vore trevligt om man i framtiden kunde göra möjligt för något liknande.

Svar: Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt, även de alternativ som ni föreslår. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

Den tillfart som leder in till fastigheterna 1:115 och 1:118 från Rakstaringen är i granskningsförslaget planlagd som passage för friluftssändamål och får då kommunal drift.

Gällande n-markeringen på er fastighet så är det flera som yttrat sig om att gränserna är inaktuella. Därför har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

Gällande träden har bestämmelsen omformulerats att gälla större träd än tidigare föreslaget och endast de sorter som ansetts mest värdefulla i området. På er fastighet har även två enskilda större träd bedömts vara bevarandevärda, vilka har mätts in och markerats på plankartan (n2).

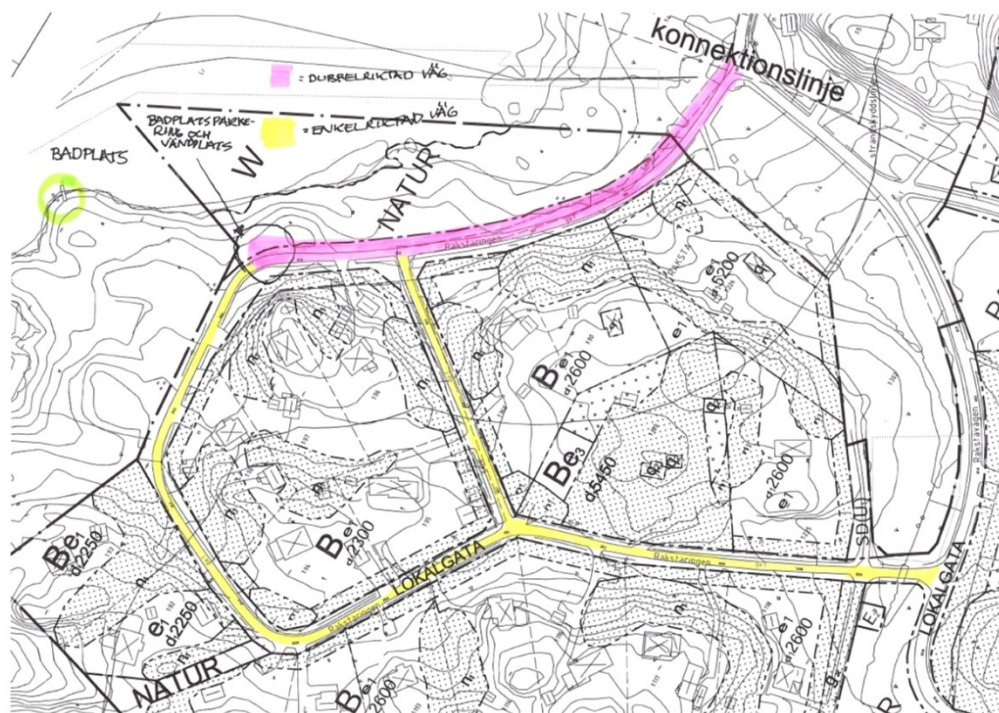
Gällande de föreslagna q-märkningarna har föreslagen märkning tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

Gällande badet så föreslås detta nu få kommunalt huvudmannaskap och därmed kommer kommunen även att anlägga nya parkeringsplatser.

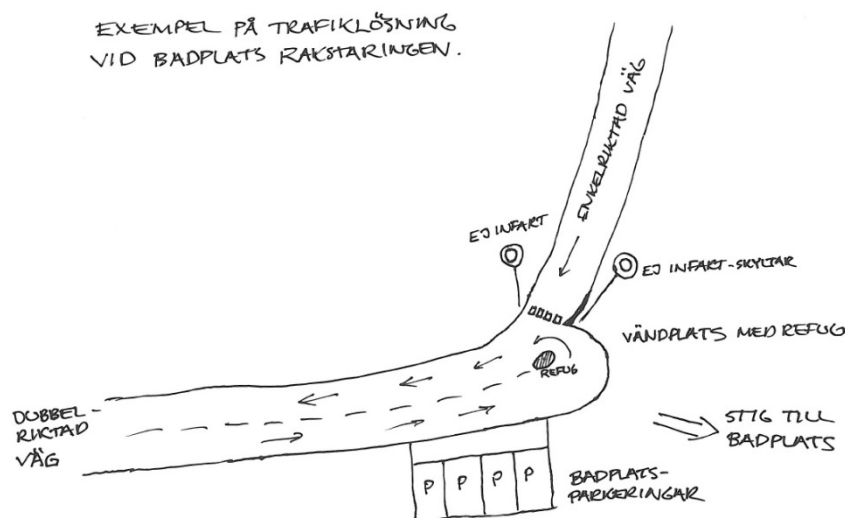
18. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:97

Jag vill att Rakstaringen även fortsättningsvis ska fortsätta att vara en enkelriktad väg och yttrar mig härmed angående detaljplanen som ni föreslagit. Kommunplanerna har, som jag uppfattade det på kommunens detaljplaneinformation 8 september, inte haft en aning om att Rakstaringen sedan mycket lång tid är en enkelriktad väg. Eftersom man från kommunens sida säger sig vilja värna områdets ursprungliga karaktär så torde en fortsatt enkelriktad väg vara nödvändig för att försöka bevara karaktären på såväl väg, som naturmark och angränsande tomter så långt det är möjligt. En enkelriktad väg besparar dessutom kommunen och angränsande fastighetsägare såväl kapitalförstöring i form av att omfattningen av vägarbetet blir mindre som för samtliga berörda fastighetsägare (flytta staket, riva plank, nyplantera häckar buskar och träd) i mindre grad drabbas av tvångsförsäljning. En enkelriktad väg är dessutom säkrare ur trafiksäkerhetspunkt, särskilt med tanke på alla barn som går på egen hand till och från badplatsen.

En möjlig kompromiss skulle kunna vara att man gör en kortare del av Rakstaringen dubbelriktad, nämligen den biten som innebär kortaste möjliga transportsträcka för transporter till och från Rakstaringsbadet, se bilagor.



Förslag vägar, Rakstaringen



Förslag vändplats, Rakstaringen

Svar: Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt, även den kompromiss som ni föreslår. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

De trafikplanerare och gatuprojektörer som varit involverade i planläggningen av vägen har varit väl införstådda både i vägens riktning idag och eventuella konsekvenser av en framtida dubbelriktning, dessa var dock inte med på det aktuella samrådsmötet tyvärr.

Gällande badet så föreslås detta nu få kommunalt huvudmannaskap och därmed kommer kommunen även att anlägga nya parkeringsplatser.

19. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:98

Badplats Rakstaringen

Denna badplats nämns inte överhuvudtaget i planen. Det tas upp många rekreatiomsområden. Men om den absolut viktigaste i anslutning till denna plan nämns ingenting. Badplatsen är av kommunalt intresse. Sommartid är det fullt med folk på platsen. Inte ovanligt att cirka 10-20 bilar står parkerade längs Rakstaringen en solig dag. Varför har Tyresö kommun valt att exkludera den?

Förslag till ändring

- Ändra planområdet så att badplatsen vid Rakstaringen inkluderas i planen, samt en del av det område som är runt den.
- Lägg in parkeringar som finns idag nedanför Raksta 1:97
- Förslag för bättre trafikmiljö
 - Gör vägen från Rakstavägen till badplatsen dubbelriktad, från Pumpstationen.
 - Anlägg parkeringsplatser vid badplatsen
 - Gör Rakstaringen enkelriktad i övrigt som den är idag alternativt ändra håll på den för att gatunummering stämmer med körriktning.

Synpunkter för prickmark på min fastighet Raksta 1:98

Gällande bygglov innebär byggande i prickmarkerat område - rödmarkerat i bild. En byggnad är uppförd där. Vilket kan ses på nyare flygfoton (efter 2012).

Hela gräsmattan mot vägen är prickmarkerat. Detta lämnar i princip ingen yta för byggande på tomten överhuvudtaget. Detta förefaller helt orimligt. Markerat gult. Då fastigheten ej går helt fram till vägen bör det göras möjligt att bygga t.ex. en carport närmare vägen.

Som prickmarken är utformad vid parkeringsplats blir det i framtiden omöjligt att bygga t.ex. en carport.



Svar: Gällande badet så föreslås detta nu få kommunalt huvudmannaskap och därmed kommer kommunen även att anlägga nya parkeringsplatser.

Gällande Rakstaringens riktning har kommunen utrett frågan grundligt. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

Gällande n-markeringen på er fastighet så är det flera som yttrat sig om att gränserna är inaktuella. Därför har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

På er fastighet har även två enskilda större träd bedömts vara bevarandevärda, vilka har mätts in och markerats på plankartan (n2).

Gällande skyddsavstånd mot väg på 6m syftar detta till att bevara den karaktärsskapande förgårdsmarken och förhindra att sikten på gatan störs av nära belägen bebyggelse.

20. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:106

Vi anser att q1-märkning av Raksta 1:106 enligt läns museets rapport och planbeskrivningen ska tas bort. Våra skäl till det är:

- En begränsning av möjligheten att bygga om/renovera/riva och bygga nytt kommer högst troligt att påverka möjligheten att sälja fastigheten till ett värde

motsvarande det man skulle få ut utan restriktioner. Ett rivningsförbud torde göra fastigheten osäljbar till ett marknadsmässigt pris redan nu men även i framtiden.

- Möjligheten att utnyttja de utökade byggrätterna blir omöjlig eller i vart fall knepig då det blir svårt att få en byggnad enligt de i detaljplanen angivna byggrätterna och byggt enligt nuvarande byggstandard att se ut som en sportstuga.
- Risken för en godtycklighet i samband med lovgivning ökar om det inte är mycket tydligt vad som får respektive inte får göras. Vilket innebär att vid t ex en försäljning är det svårt för en köpare att bedöma om det är värt att köpa objektet inför osäkerheten vilka förändringar som blir möjliga att göra på byggnaden/fastigheten.
- Ökade kostnader vid ombyggnad och renovering. Material och utformning från tiden vid byggandet av fastigheten finns inte som standardvaror längre.

Generellt

Syftet med planen enligt planbeskrivningen att omvandla Raksta till ett område för permanentboende blir inte uppfyllt för cirka 23% av de fastigheter som berörs. Vem vill ha permanent boende med sportstugestandard?

Intresset för att vara med och dela på kostnaderna för nyttigheter som man inte kan nyttja fullt ut känns svalt och inte helt i enlighet med likställighetsprincipen. Eller rättare sagt att betala för nyttigheter två gånger en gång med de föreslagna avgifterna och en gång via lägre försäljningsvärde m.m. enligt ovan. Lusten att överklaga för att förhåla antagandet av planen ökar.

Den hittills något oberäknliga hanteringen av lovgivning/åtgärder mot byggen som uppförts i strid med gällande lov eller helt utan, sammantaget med de motstridiga signalerna i planbeskrivningen gör att åtminstone vi vill ha entydiga konkreta skrivningar om vad som gäller för just vår fastighet om q-märkningen inte tas bort. Hur ska den gestaltas, vilka material måste väljas etc.

Möjligheten att sälja fastigheter för ett marknadsmässigt pris även innan planen vunnit laga kraft minskar påtagligt om inte kommunen kan ge konkreta tydliga svar på vad som gäller för respektive fastighet.

Har det gjorts någon analys av de ekonomiska effekterna av q-märkningen för en enskild fastighetsägare?

Har det gjorts några beräkningar på eventuella kompensatoriska åtgärder vid bibehållen q- eller k-märkning?

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Dock hade den som annars fått ett q haft rätt till viss ekonomisk kompensation från kommunen. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

21. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:111

Efter att ha studerat er planbeskrivning på Rakstaringen så förefaller det som att ni planerar att göra vägen dubbelriktad. Detta verkar inte vara ett helt genomtänkt beslut. Vägen har varit enkelriktad under hela min tid här, köpte fastigheten 1:111 1972. Efter samtal med min förra granne så visar det sig att vägen var enkelriktad redan 1954 och tidigare än så. Trafiken må ha ökat sen min första tid här, men tack vare enkelriktningen så har vägen alltid känts säker. Alla mina barn har lärt sig cykla på denna väg. Tack vare enkelriktningen så har vi alltid sett bilarna långt innan dom kör förbi oss. Rakstaringen har alltid haft en lantlig karaktär. Det var en vacker grusväg tills för några år sen. Att göra vägen dubbelriktad skulle förstöra det. Det skulle också göra vägen farligare eftersom infarterna är planerade efter enkelriktningen. Jag vill därför att Rakstaringen ska fortsätta vara en enkelriktad väg.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt, även den kompromiss som ni föreslår. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

22. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:111

Jag vill att Rakstaringen ska fortsätta att vara en enkelriktad väg, på grund av följande skäl:

1. Rakstaringens hela charm kommer att försvinna. Det är i dag en smal väg där det nästan känns som om man promenerar genom folks trädgårdar.
2. Hastighetsbegränsning. Den smala vägen gör att folk automatiskt sänker hastigheten.
3. Lill-Raksta. Fantastiskt fint gammalt torp som helt enkelt inte gör sig bredvid en bred villagata.
4. I och med att detaljplanen inte tillåter styckning av tomterna kommer inte trafiken att öka. Få hushåll varav de flesta redan är permanentboende gör trafiken på Rakstaringen blygsam

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt, även den kompromiss som ni föreslår. Dubbelriktning föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

23. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:111

Rakstaringen är en enkelriktad väg som enligt era planritningar kommer bli dubbelriktad. Detta trots att ni vill bevara karaktären på vägarna här ute. Det finns 20 fastigheter på Rakstaringen, och vi står säkert för 90 % av trafiken. Jag ser ingen som helst anledning till att göra om vår väg. Den har inte särskilt mycket trafik och ur trafiksäkerhetssynpunkt så är det säkrare med en enkelriktad väg. Jag vill därför att Rakstaringen ska fortsätta vara enkelriktad.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt, även den kompromiss som ni föreslår. Dubbelriktning föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

24. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:111

Fastigheten har blivit q-märkt då Läns museets sakkunnige bedömt det som en sportstuga, men huset uppfördes som och har alltid använts som permanentboende. Med all den bekvämlighet det innebär, som kök, vattentoilet och dusch.

Enligt Läns museets kulturmiljöunderlag ligger det kulturhistoriska huvudvärdet i att huset är klädd i eternit. Dessa eternitplattor är gamla och sköra, börjar förfalla och innehåller asbest. Hela fasaden måste snarast bytas ut. q-märkningens utformning förhindrar detta då eternitplattorna inte kan ersättas med liknande material, då det inte finns något liknande material att tillgå. Hade fasad, fönster och ytterdörr bytts för två år sen hade aldrig q-märkning blivit aktuell, då vi hade bytt till moderna material och fastigheten fått en helt annan karaktär.

q-märkningen tillåter endast en mindre till- eller ombyggnad av fastigheten. Detta ska ske utan att ändra dess karaktär. Då tre sidor av fasaden är synlig från väg och allmänning ges det bara baksidan av huset som vetter mot berget att bygga till på. Enligt er planbeskrivning vill kommunen helst undvika sprängning av berg. Huset är endast 48 kvm och enligt de nya byggrätterna får huvudfastigheten vara på 160 kvm eller 120 kvm i två plan. Denna byggrätt som vi fastighetsägare gått och väntat på kan inte utnyttjas p.g.a. q-märkningen. Vi blir dömda till trångboddhet. Detta medan våra grannar får bygga fullskaliga hus.

I Läns museets kulturmiljöunderlag står att underhållet av fastighet 1:111 är kraftigt eftersatt. Det beror på att vi vill bygga nytt hus när nya detaljplanen med dem nya byggrätterna får laga kraft. Fastigheten är i sådant skick att det ses omöjligt att bevara fastigheten som den är då det i så fall skulle krävas massiva reparationer och renoveringar.

Vi står inför ett generationsskifte i fastigheten, men det ses inte möjligt med q-märkningen då huset är för litet och inte säkert för en barnfamilj. Ur ekonomisk synpunkt innebär q-märkningen att det dels inte går att bygga ändamålsenligt boende och dels att tomten blir värd mindre pengar och blir betydligt mer svårsåld om vi säljer att sälja fastigheten.

Vi anses således att q-märkningen på fastighet 1:111 ska upphävas.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

25. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:112

Jag inkommer härmed med yttrande över kommunens detaljplaneförslag. Yttrandet gäller förslaget att ändra Rakstaringen från att vara en enkelriktad väg till att bli en dubbelriktad väg. Detta förslag medför enligt mig ett flertal negativa effekter för de boende på Rakstaringen och för Tyresö Kommuns skattebetalare, varav de främsta är:

1. Områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att kraftigt bredda vägen skulle vara ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Rakstaringen har sedan c:a 50 år tillbaka varit en relativt smal

och enkelriktad väg, och det finns ingen anledning till att den inte kan fortsätta vara smal och enkelriktad i framtiden.

2. En breddning skulle innebära att kommunen fick lösa in mark på i princip varje tomt, vilket skulle innebära stora olägenheter för fastighetsägarna. Häckar och träd skulle sågas ned, liksom att staket, belysningsstolpar, parkeringsytor, brevlådor osv. skulle rivas.
3. Trafiksäkerheten skulle bli sämre. En enkelriktad väg är i princip alltid säkrare än en dubbelriktad väg, och de flesta boende upplever att denna väg är väldigt säker för framför allt barn. Beviset för det är att många barn går och cyklar på denna väg, vilket inte är fallet på de flesta andra vägar i området.
4. Sist men inte minst är det ett mycket stort slöseri med skattebetalarnas pengar att bredda denna väg. Rakstaringen har mycket låga trafikflöden. Enligt min uppskattning skulle man mellan tummen och pekfingeret spara halva anläggningskostnaden genom att behålla enkelriktningen, och slippa alla de tomtinköp mm som en dubbelriktad väg skulle innebära. Det går inte att motivera denna extrakostnad med tanke på de låga trafikflöden som vägen har.

Vad gäller den sista punkten så finns det en reservation. Trafiken på Rakstaringen som är orsakad av de boende här är extremt låg, men på somrarna är trafikmängden mångdubbelt högre p.g.a. besökande till Rakstaringsbadet. Jag uppskattar att en normal sommardag utan regn så är 9 av 10 bilar som trafikerar Rakstaringen utomstående besökare som ska bada vid Rakstaringsbadet. Men man ska heller inte glömma att det både på höst, vår och framför allt på vintern kan vara relativt många bilar som parkerar nere vid Rakstaringsbadet för att skogsvandra, fiska, paddla kanot och sist men inte minst åka skridskor och skidor på Albysjön. Så även om sommaren genererar i särklass mest bilar så är det många bilar andra årstider också. De boende på Rakstaringen 7 (tror jag?) sa på kommunens informationsmöte (8/9 -14) att många bilar på väg till Rakstaringsbadet struntade i enkelriktningsskylten och körde in genaste vägen till badet, dvs. från Rakstavägen och fram till badparkeringen, alltså mot trafikriktningen. Den bästa lösningen för att komma tillrätta med det problemet vore att ha dubbelriktad trafik den kortaste vägen från Rakstavägen till badparkeringen. Denna sträckning av vägen har bara hus på den ena sidan, så därför kan man relativt enkelt bredda vägen några meter ner mot sjön. Man kan sammanfatta detta med att samtliga boende på Rakstaringen respekterar enkelriktningen och på de "övre" delarna av Rakstaringen fungerar enkelriktningen ypperligt, men att vissa av badgästerna inte respekterar enkelriktningen på den "nedre" delen av Rakstaringen, längs med Albysjön. Jag bifogar två pdf-filer som visar ett förslag på hur man skulle kunna kombinera det bästa av enkel- och dubbelriktad väg, samtidigt som man spar pengar åt kommunen.

På mötet tog man även upp frågan om att sopbilen åker mot enkelriktningen, och det stämmer absolut. Sopbilen har så länge jag har bott här (snart 12 år) åkt mot enkelriktningen för att tömma soptunnorna utanför fastigheter med jämna gatunummer. Nu när kommunen infört individuell tömning (dvs. alla tömmer inte soptunnan varje vecka) så uppskattar jag att det tar sopbilen c:a 2-3 minuter att fullborda en tur i fel riktning. Under de 12 år som jag bott här ha jag fått vänta 1 eller kanske 2 gånger i ca en halv minut på att sopbilen ska åka förbi, så att jag sedan kan köra ut från min parkering och åka till jobbet. Det går inte att motivera ekonomiskt

att man lägger ner miljoner kronor på att dubbelrikta trafiken för att undvika dessa 30 sekunders väntetid på sopbilen vart sjätte år. I värsta fall får man väl lösa detta genom att ställa soptunnan på andra sidan vägen, men slutsatsen är att sopbilen inte är ett tillräckligt starkt skäl för att genomföra de omfattande och dyra ombyggnadsåtgärder som en dubbelriktning av Rakstaringen skulle innebära.

Området markerat med W på detaljplanekartan sträcker sig fram till badets parkering men själva badet är ej med i området W. Området borde förlängas så att badet även inkluderas i område W.

Av någon konstig anledning har ni i detaljplanekartan gjort den lilla bit väg från Rakstaringen som gränsar mot tomtarna 1:118 och 1:115 till tomtmark. Det har alltid varit en del av Rakstaringen. Den utnyttjas ofta av svampplockare som parkerar på vändplanen eller går till skogen för att rasta sina hundar. Blir det tomtmark så får ägarna till tomtarna 1:118 och 1:115 sköta underhållet av den vägbiten och det framstår för mig att dom diskrimineras av kommunen.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt, även den kompromiss som ni föreslår. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

Gällande den tillfart som leder in till fastigheterna 1:115 och 1:118 från Rakstaringen så har frågan utretts på nytt inför granskning och föreslås nu planläggas som passage för friluftsjändamål och får kommunal drift.

26. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:113

Jag inkommer härmed med yttrande över kommunens detaljplaneförslag. Yttrandet gäller förslaget att ändra Rakstaringen från att vara en enkelriktad väg till att bli en dubbelriktad väg. Detta förslag medför enligt mig ett flertal negativa effekter för de boende på Rakstaringen och för Tyresö Kommuns skattebetalare, varav de främsta är:

1. Områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att kraftigt bredda vägen skulle vara ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Rakstaringen har sedan c:a 50 år tillbaka varit en relativt smal och enkelriktad väg, och det finns ingen anledning till att den inte kan fortsätta vara smal och enkelriktad i framtiden.
2. En breddning skulle innebära att kommunen fick lösa in mark på i princip varje tomt, vilket skulle innebära stora olägenheter för fastighetsägarna. Häckar och träd skulle sågas ned, liksom att staket, belysningsstolpar, parkeringsytor, brevlådor osv. skulle rivas.
3. Trafiksäkerheten skulle bli sämre. En enkelriktad väg är i princip alltid säkrare än en dubbelriktad väg, och de flesta boende upplever att denna väg är väldigt säker för framför allt barn. Beviset för det är att många barn går och cyklar på denna väg, vilket inte är fallet på de flesta andra vägar i området.
4. Sist men inte minst är det ett mycket stort slöseri med skattebetalarnas pengar att bredda denna väg. Rakstaringen har

mycket låga trafikflöden. Enligt min uppskattning skulle man mellan tummen och pekfingret spara halva anläggningskostnaden genom att behålla enkelriktningen, och slippa alla de tomtinköp mm som en dubbelriktad väg skulle innebära. Det går inte att motivera denna extrakostnad med tanke på de låga trafikflöden som vägen har.

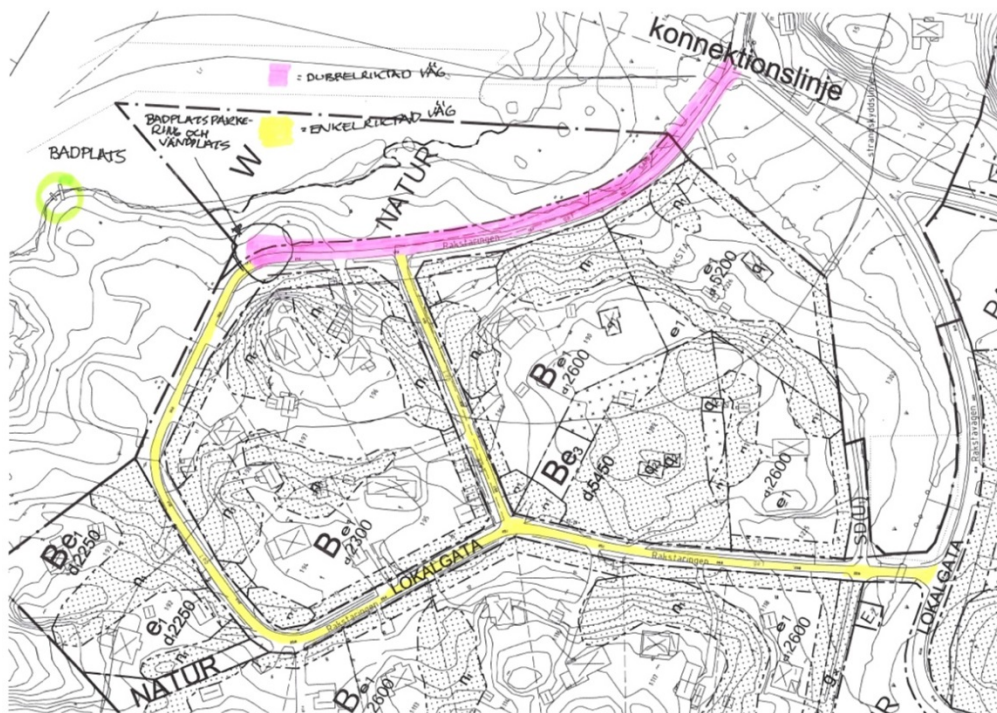
Vad gäller den sista punkten så finns det en reservation. Trafiken på Rakstaringen som är orsakad av de boende här är extremt låg, men på somrarna är trafikmängden mångdubbelt högre p.g.a. besökande till Rakstaringsbadet. Jag uppskattar att en normal sommardag utan regn så är 9 av 10 bilar som trafikerar Rakstaringen utomstående besökare som ska bada vid Rakstaringsbadet. Men man ska heller inte glömma att det både på höst, vår och framför allt på vintern kan vara relativt många bilar som parkerar nere vid Rakstaringsbadet för att skogsvandra, fiska, paddla kanot och sist men inte minst åka skridskor och skidor på Albysjön. Så även om sommaren genererar i särklass mest bilar så är det många bilar andra årstider också. De boende på Rakstaringen 7 (tror jag?) sa på kommunens informationsmöte (8/9 -14) att många bilar på väg till Rakstaringsbadet struntade i enkelriktningsskylten och körde in genaste vägen till badet, dvs. från Rakstavägen och fram till badparkeringen, alltså mot trafikriktningen. Den bästa lösningen för att komma tillrätta med det problemet vore att ha dubbelriktad trafik den kortaste vägen från Rakstavägen till badparkeringen. Denna sträckning av vägen har bara hus på den ena sidan, så därför kan man relativt enkelt bredda vägen några meter ner mot sjön. Man kan sammanfatta detta med att samtliga boende på Rakstaringen respekterar enkelriktningen och på de "övre" delarna av Rakstaringen fungerar enkelriktningen ypperligt, men att vissa av badgästerna inte respekterar enkelriktningen på den "nedre" delen av Rakstaringen, längs med Albysjön. Jag bifogar två pdf-filer som visar ett förslag på hur man skulle kunna kombinera det bästa av enkel- och dubbelriktad väg, samtidigt som man spar pengar åt kommunen.

På mötet tog man även upp frågan om att sopbilen åker mot enkelriktningen, och det stämmer absolut. Sopbilen har så länge jag har bott här (snart 12 år) åkt mot enkelriktningen för att tömma soptunnorna utanför fastigheter med jämna gatunummer. Nu när kommunen infört individuell tömning (dvs. alla tömmer inte soptunnan varje vecka) så uppskattar jag att det tar sopbilen c:a 2-3 minuter att fullborda en tur i fel riktning. Under de 12 år som jag bott här ha jag fått vänta 1 eller kanske 2 gånger i ca en halv minut på att sopbilen ska åka förbi, så att jag sedan kan köra ut från min parkering och åka till jobbet. Det går inte att motivera ekonomiskt att man lägger ner miljoner kronor på att dubbelrikta trafiken för att undvika dessa 30 sekunders väntetid på sopbilen vart sjätte år. I värsta fall får man väl lösa detta genom att ställa soptunnan på andra sidan vägen, men slutsatsen är att sopbilen inte är ett tillräckligt starkt skäl för att genomföra de omfattande och dyra ombyggnadsåtgärder som en dubbelriktning av Rakstaringen skulle innebära.

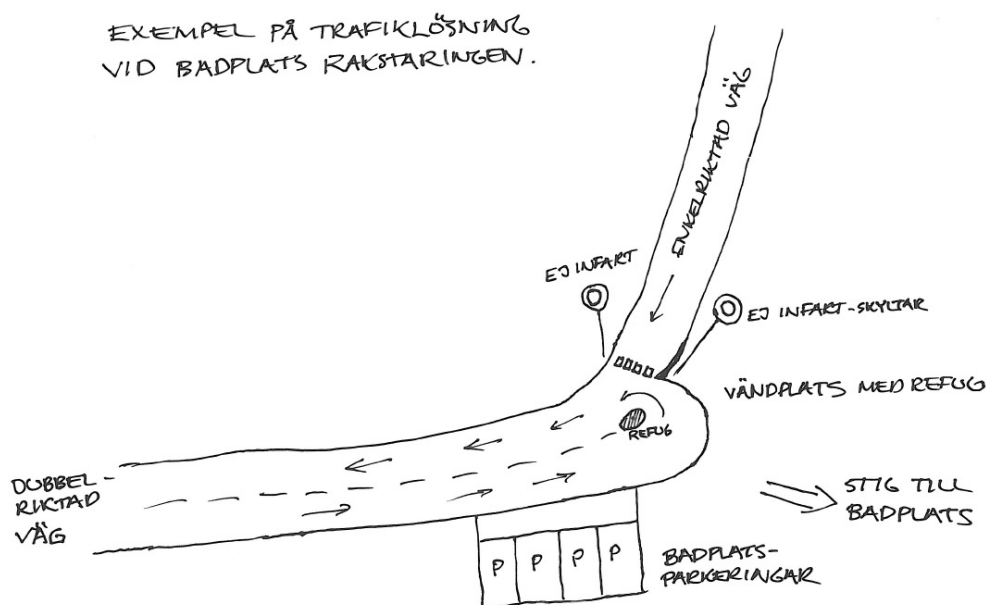
Jag vill att man är noggrann med vilken gatubelysning man väljer. Här ute i Raksta kan man fortfarande se stjärnorna på kvällen. Detta tack vare att de privata belysningarna på tomtarna är relativt ljussvaga. Det skulle kännas fel att ha ett totalt upplyst gaturum dygnet runt. Här använder folk pannlampa när de går ut med hunden eller tar en promenad, och så skulle det fortsätta om jag fick bestämma. Att det är mörkt på kvällen är en del av områdets karaktär och detta bör man, så långt det är möjligt, bevara. Jag är medveten om att kommunen kommer kräva någon form av gatubelysning, men då bör man välja en ljussvag variant där det är glest mellan belysningsstolparna, och där ljuset begränsas till gatan. Ännu bättre är om den kan stängas av kl.22:00 t.ex. Till vilken nytta ska man ha belysning mitt i natten. Detta

kostar pengar och ger minimal nytta tillbaks. Knappt någon är ute och går efter kl. 21:00.

Jag anser att kommunen ska ta över driften av badet vid Rakstaringen. Detta bad är inte enbart ett lokalt bad för boende i Raksta, som man skulle kunna tro, utan det kommer mycket folk från andra delar av kommunen och t.o.m. från andra kommuner för att bada här. En anledning till badets popularitet är att det finns ett 3 meter högt hopptorn som man inte behöver simma ut till en flytbrygga för att nå, utan kan nå från land. Detta är väldigt ovanligt i Stockholm, och väldigt populärt bland yngre. På somrarna är det en stor trafik till detta bad, och det kommer att behövas ett antal parkeringsplatser för att klara tillströmningen av bilar. Nu kan max 5 bilar få plats om de står "lagligt". Man bör inte minska ned det antalet p-platser i framtiden. På somrarna kommer även en hel del mindre civiliserade personer till badet, som skitar ner och lämnar cigaretterfimpar, cigaretterpaket, engångsgrillar m.m. där, trots att Raksta Samfällighetsförening har en soptunna vid parkeringen. Om soptunnan togs bort och ingen hade ansvaret för badet skulle badklipporna förvandlas till en soptipp. Därför bör kommunen ta över driften.



Förslag på lösning för Rakstaringen



Förslag på lösning för Rakstaringen, detalj

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande Rakstaringen så förblir den dubbelriktad, men bredden reduceras, se vidare under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

Gällande gatubelysning så motiveras det med den ökade trafiksäkerheten det medför. Typ och armatur är inte slutligt bestämt ännu, men ska anpassas efter belysningen i etapp 7, Solberga.

Gällande badet så föreslås detta nu få kommunalt huvudmannaskap och därmed kommer kommunen nu att ta över driften samt även att anlägga nya parkeringsplatser. Se vidare under rubriken Parker och Natur på sidan 10.

27. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:115

Yttrandet gäller förslaget att ändra Rakstaringen från att vara en enkelriktad väg till att bli en dubbelriktad väg. Detta förslag medföra enligt mig ett flertal negativa effekter för de boende på Rakstaringen och Tyresö Kommuns skattebetalare, varav de främsta är:

1. Områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att kraftigt bredda vägen skulle vara ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Rakstaringen har sedan ca 50 år tillbaka varit en relativt smal och enkelriktad väg, och det finns ingen anledning till att den inte kan fortsätta vara smal och enkelriktad i framtiden.
2. En breddning skulle innebära att kommunen fick lösa in mark på i princip varje tomt, vilket skulle innebära stora olägenheter för fastighetsägarna. Häckar och träd skulle sågas ned, liksom att staket, belysningsstolpar, parkeringsytor, brevlådor osv. skulle rivas.
3. Trafiksäkerheten skulle bli sämre. En enkelriktad väg är i princip alltid säkrare än en dubbelriktad väg, och de flesta boende upplever att denna väg är väldigt

säker för framför allt barn. Beviset för det är att många går och cyklar på denna väg, vilket inte är fallet på de flesta andra vägar i området.

4. Sist men inte minst är det ett mycket stort slöseri med skattebetalarnas pengar att bredda denna väg. Rakstaringen har mycket låga trafikflöden. Enligt min uppskattning skulle man uppskattningsvis spara halva anläggningskostnaden genom att behålla enkelriktningen, och slippa alla de tomtinköp m.m. som en dubbelriktad väg skulle innebära. Det går inte att motivera denna extrakostnad med tanke på de låga trafikflöden som vägen har.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Bredden föreslås dock reduceras en halvmeter i granskningsförslaget, varför inlösenskostnaderna kan minska. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

28. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:117

Vi vill att Rakstaringen skall fortsätta att vara enkelriktad. Det måste bli både billigare och mer trafiksäkert.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.*

29. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:118

Jag vill att prickenområdet för Raksta 1:118, Rakstaringen 18, minskas så att det finns mer utrymme att bygga på. Som det är idag kan jag inte bygga ut på grund av för lite byggyta på den nuvarande detaljplanen. Jag är villig att ta en diskussion om prickenområdet för min tomt.

Jag motsätter att Rakstaringen blir dubbelriktad. Rakstaringen skall förbli enkelriktad även i framtiden.

Jag motsätter Markinköp 518 av väg till min in- och utfart Rakstaringen 18. Denna väg plus tillhörande vändplan tillhör i dag Raksta vägnät och jag vill att den även i fortsättningen tillhör Raksta vägnät. Jag är inte intresserad av att driva en gemensamhetsanläggning för denna snutt.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande n-markeringen på er fastighet så har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.*

På er fastighet har även ett enskilt större träd bedömts vara bevarandevärd, vilket har mätts in och markerats på plankartan (n2).

Gällande Rakstaringens riktning har kommunen utrett frågan grundligt. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

Gällande den tillfart som leder in till fastigheterna 1:115 och 1:118 från Rakstaringen så är den planlagd som lokalgata i granskningsförslaget, och får kommunal drift. Därmed behövs inte frågan lösas genom en gemensambetsanläggning.

30. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:136

Jag vill ifrågasätta planbestämmelse k1 för fastigheten Raksta 1:136. Huset är ej i ursprungligt skick, och har efter renovering och ombyggnation inget kvar av den sportstugekaraktär som i övrigt präglar området. Tidigare ägare har valt att renovera huset i "dalastil", vilket alltså inte har någon förankring i området, men uttrycket är ej genomgående. Kravet på bevarande är därför godtyckligt och orimligt i förhållande till de hinder bestämmelsen skulle kunna utgöra för framtida utveckling och underhåll av fastigheten.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Gällande k-bestämmelsen har den tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsambet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.*

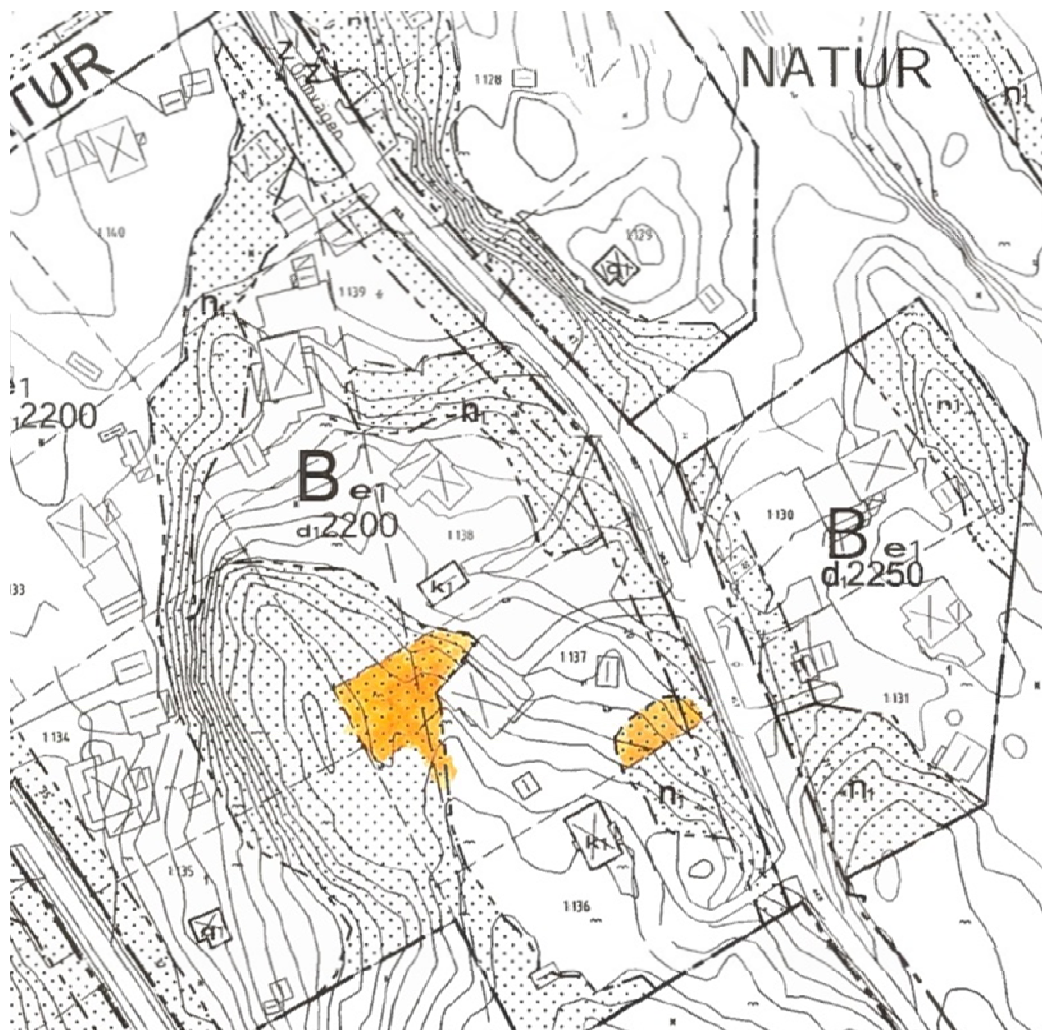
31. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:137

Vi anser att förslaget om n1 klassningen av en del av vår fastighet Raksta 1:137 är felaktig.

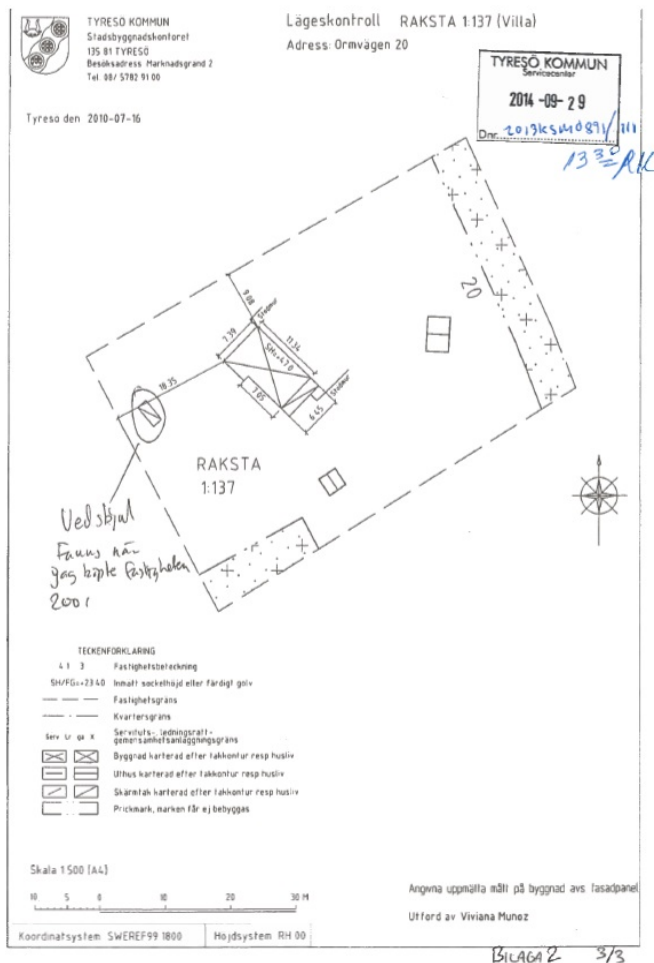
På de orangemarkerade områdena (se bilaga 1) finns det inte längre några träd. På den övre delen är det en gräsmatta och en altan. Där finns också ett gammalt vedskjul (se bilaga 2). På den nedre delen är alla träden fällda.

Vi vill att planförslaget ändras och att n1 klassningen tas bort på de orangemarkerade områdena. Alltså överklagar vi planförslaget som n1 klassar en del av vår fastighet.

Bilaga 1:



Bilaga 2:



Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande n-markeringen på er fastighet så har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

32. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:139

Jag vill att prickad mark/N1-markering ska tas bort på västra delen av tomt 1:139. Inga träd eller natur att bevara finns på markerat n1-område utan endast rabatter, gräsmatta, kompost/upplag och berg.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande n-markeringen på er fastighet så har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

33. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:142

Ljussättning

Jag motstrider behovet av gatubelysning över hela området Raksta, etapp 8. Största anledningen är den ljusförorening den skulle framkalla. Idag är en del av tjugningen att komma hem och kunna se stjärnhimlen gistrande klar. Det var en av de första

sakerna som slog mig när jag flyttade hit från förorten. Upplevelsen att bo i lantlig miljö är starkt förknippad med att man vet att det är kilometer till närmsta gatubelysning eller mittlinje på vägen.

Om belysning är nödvändig föreslår jag kommunen att t.ex. anlägga någon form av rörelsekänslig armatur eller liknande. T.ex. som är känslig för ffa gångtrafikanter. Jag undrar också om utredning har gjorts hur stor gatubelysning påverkar faunan i området t.ex. ugglebeståndet i vår när miljö eller övrigt djurliv. Se bifogat dokument. (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen).

z-markering

Jag motstrider placeringen av z-området vid min fastighet då den är dåligt placerad, om det ska användas till anläggning av slänt. Det nu markerade området är vid min infart och där brevlådor står.

Jag önskar en dialog om bättre placering beroende art av z-område.

Cykel- och gångväg

Jag motstrider mig kommunens förslag till behovet av cykel- och gångväg med start från kurvan vid Rakstavägen 10 och perifert därifrån sydoståt.

En breddning av vägen till 4.5 meter och anläggande av farthinder torde räcka att hålla trafik nere och ge säkrare utrymme för cyklister och gångtrafikanter. I dagsläget är det i stort ingen cykeltrafik. De flesta färdas med bil. Anläggande av cykel- och gångväg skulle påverka upplevelsen av områdets karaktär som skärgårdsnära och lantlig miljö.

Angående badplatsen vid Rakstaringen

Jag motsäger mig kommunens förslag att samfällighetsförening skall fortsätta sköta badplatsen. Anledningen är att kommunen har lagt fram ett förslag om bredare väg och bättre kommunikationer över hela området. Detta kommer antagligen öka antalet badgäster till badet.

Mitt förslag är att kommunen tar över ansvaret och skötsel av badplatsen.

Infart till förskola

Jag motstrider kommunens förslag av anläggandet av infart SD(U1) till planerad förskola. Infarten är en konsekvens av beslutet om förskola utifrån ett dåligt hänsynstagande av områdets karaktär och mängd öppen mark samt att ängen ända ner till sjön ej blivit inventerad för eventuella höga naturvärden och därmed blivit "oklassad" vad gäller naturvärde.

Ängen har en välgörande avsaknad av byggnader och anläggningar och har hittills betats av hästar sommartid. Den utgör en stor kontrast till de vägarna som går genom skog och bergsmark. Andelen öppna ängsmarker utgör en väldigt liten del av områdets yta, men utgör ändå en stor del av upplevelsen av området, varför ett stort hänsynstagande borde tas angående exploatering av denna. Naturvärdet av ängen har av En förskola eller omsorgsboende skulle ta 30 % av områdets ängsmarker i anspråk. I "Landskapsinventeringen över Albysjön 2008" anges på sid 5 och 6 hur utblickarna över Albysjön vid ängens ände ger ett stort bidrag till landskapets karaktär och upplevelsen av dess storskalighet och vackra förhållande. På sid 14 visas också bild på "den öppna dalen" (ängen) som en vacker referens. På sid 16 nämns att "öppna marker, längs dalstråk, och särskilt ut mott vatten har stort värde för upplevelsen av

landskapet, för biologisk mångfald, och ger även kulturhistorisk förankring..." Att behålla intrycket av ett småskaligt odlingslandskap skulle ge upplevelsen av området ytterligare en dimension. Ingen hänsyn togs till detta när t.ex. pumphusets plats anlades.

Ängen borde bevaras orörd och i sin nuvarande form. En mindre förskola borde placeras på kommunens redan tidigare inköpta fastighet för detta ändamål på Getingvägen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande gatubelysning så motiveras det med den ökade trafiksäkerheten det medför. Typ och armatur är inte slutligt bestämt ännu, men ska anpassas efter belysningen i etapp 7, Solberga.

Gällande släntintranget (z) på er fastighet så går det tyvärr inte att undvika på er fastighet eftersom att vägen sänks.

Gällande gång- och cykelväg så planeras en allmän breddning av vägarna inom området för att bättre rymma fotgängare och cyklister. Någon separat gång- och cykelbana planeras dock inte inom aktuell plan. Mellan den planerade förskolan vid Rakstaringen och badet vid Uddby kvarn planeras dock en gångbana längs vägen och vid badet en separat gång och cykelbana, detta ingår dock i den tidigare etappen, 7, för Solberga, vilken redan har nått genomförandeskedet.

Gällande badplatsen så föreslås driften nu bli kommunal.

Gällande infart till förskoletomten så är användningen av en del av ängen till förskola redan antagen planen för Solberga etapp 7. I planbeskrivningen till Solberga-planen anges att det är osäkert om en förskola eller omsorgsboende (som planen också medger) kommer att behövas på platsen, det beror på det framtida underlaget, men att det är viktigt att avsätta mark för eventuellt framtida behov. Om förskola eller omsorgsboende inte behövs efter att marken använts som etableringsyta kommer marken troligen att återgå till naturmark.

Att ängen inte inventerades innan planläggningen beror troligen på att den planerades bli etableringsyta, och vikten av att kunna anlägga en sådan för att ta hand om massor under genomförandet av planen ansågs medföra mycket större miljövinster i form av minskade transporter till och från planområdet. Detta var dock, som sagt, i samband med planläggning av etapp 7 och inget som kan behandlas inom aktuellt planarbete då etapp 7 redan vunnit laga kraft.

34. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:143

Vi vill inte att vår fastighet, Raksta 1:143, blir skyddad genom q1-märkning.

Vi vill ha möjlighet att genomföra en ordentlig renovering eller eventuellt riva och bygga nytt hus. Detta på grund av att huset är i så pass dåligt skick.

Exemplen på detta är flera, bland annat dessa:

- Huset är fuktskadat och det är en starkt illaluktande doft inomhus, trossbotten längst in i källaren är fuktskadad. Möjligen är det svartmögel. Alla kläder och tyger måste tvättas som har varit i stugan om så bara i några timmar.

- Takstolarna har satt sig och taket buktar neråt.

- Huset är mycket dåligt isolerat och håller inte värmen.
- Skorstensstocken behöver repareras grundligt eller eventuellt sättas om helt, spjället är trasigt.
- Verandan på husets framsida håller på att rasa och muren under den är sprucken.

Dessutom vill vi ha möjlighet att eventuellt spränga i berget vid vår parkering så att man kan köra in med bil till huset. Det skulle göra det möjligt för våra gamla föräldrar att besöka oss då det nu är svårt och otillgängligt på grund av den långa trappan och de många trappstegen uppför berget. Sprängningen i berget skulle också underlätta betydligt när vi ska dra vatten och avlopp från vägen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

Gällande sprängning så anger planen att det är tillåtet för att möjliggöra infart till bostaden, vid nedgrävning av ledningar samt i nära anslutning till befintlig byggnad, så planförslaget hindrar inte den typ av åtgärder ni önskar bara det görs med hänsyn till markens karaktär.

35. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:145

Positivt i detaljplanen är att tomterna bevaras odelade.

Planen vill sammanfoga två motsatta saker: bevara tidigare sportstugebebyggelse och samtidigt bygga moderna bostäder för permanentboende. Ibland kan det gå, ibland går det inte alls. Vad beträffar min fastighet Raksta 1:145 tycker jag att det inte går bra och anser därför att q-märkning här inte är tillämplig.

Stugan har placerats optimalt på tomten vilket möjliggör till- eller nybygge i bra storlek och placering. Den är inte avsedd för vinter- eller permanentboende och saknar fast eldstad och toalett. Dessutom är den i behov av omfattande underhåll. En större utbyggnad/tillbyggnad skulle förändra karaktären, även om hänsyn tas till stockpanel och papptak.

Tomten beskrivs som ”relativt plan”, vilket inte stämmer. Stugan är placerad på berggrund i kanten av en sänka (tidigt dränerad) bakom en bergsrygg mot Rakstavägen. Tomtens topografi gör det inte möjligt att bygga nytt utan sprängningar i berg, fällning av stora träd etc. ”Ingång” till tomten sker idag via en lång trätrappa (många steg) från Rakstavägen upp på bergsryggen. Ett permanentboende kommer att kräva stora ingrepp för infart och garage. Gräsytan mot Rakstavägen skall enligt planen inte få bebyggas.

Detta är mina synpunkter i korthet och jag hemställer att ingen bevarandemärkning kommer ifråga för fastigheten.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande de föreslagna q-märkningarna har den tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna

husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

Gällande sprängning så anger planen att det är tillåtet för att möjliggöra en tillgänglig infart till bostaden, vid nedgrävning av ledningar samt i nära anslutning till befintlig byggnad, dock ska markens karaktär bevaras inom n-markerat område, i den mån det är möjligt.

36. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:151

Jag protesterar och överklagar eran dom att Raksta 1:151 försetts med q. Låt mig slippa denna obegripliga värdering. Jag trivs i "sportstugan" när jag pumpar vatten, diskar utomhus, ser fåglarna köa till fågelbadet och njuter av vitsippor, liljekonvaljer och kantareller som kryllar på min tomt. Snälla ta bort q-stämpeln. Jag vill ha kvar min egen k-märkta oas på mitt eget sätt.

Q är vackrast
som hon är Q är vackrast
som hon är



Svar: Kommunen noterar synpunkterna och tackar för det ovanligt vackra brevet. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

37. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:155

Våra huvudsynpunkter är följande:

Befintlig vattentäkt

Fastighetens befintliga vattentäkt befinner sig strax ovanför vår infart till fastigheten. Vattentäkten som har varit i drift i över fyrtio år, ligger cirka 6-7 meter från befintlig körbana. Brunnens kvalitet är god och ger i dag en riklig tillgång på ett gott och friskt vatten. Vi befarar att en flytt av körbanan in på vår tomtmark, kommer att innebära schaktning och sprängningsarbeten, som riskerar att påverka tillgång på vatten och vattenkvalitet.

Ändrad sträckning av Ormvägen

I dag är trafikintensiteten på Ormvägen relativt låg. De enstaka bilar som trafikerar vägen håller dock ofta en skrämmande hög hastighet. Vi befarar därför att hastigheten kommer att öka i och med en rakare sträckning och breddning av vägen, vilket känns ytterst olyckligt. Vi kräver därför att vägens sträckning inte ändras enligt förslaget, samt att någon form av farthinder införs.

Befintligt staket

Efter hela den sträcka som föreslås för markinlösen finns i dagsläget ett befintligt staket. Att ersätta staketet kommer, för oss, att innebära stora kostnader. Vi förutsätter därför att kommunen förutom gängse markinlösen kommer att ersätta befintlig byggnation, vilket kommer att öka etableringskostnaderna.

Befintliga elinstallationer

Vid vår infart finns befintliga elinstallationer i form av belysningar och uttag för motorvärmare. Att ersätta elinstallationerna kommer att innebära stora kostnader för oss. Vi förutsätter därför att kommunen förutom gängse markinlösen kommer att ersätta befintliga elinstallationer, vilket kommer att öka etableringskostnaderna.

Enligt vår uppfattning är en markinlösning på vår sida av Ormvägen olycklig för alla berörda parter. Vi ser därför fram mot en diskussion, på plats, där vi ytterligare kan förklara våra synpunkter och komma fram till en gemensamt fungerande lösning.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

Gällande Ormvägens breddning så föreslås denna bli endast 4 meter bred eftersom det inte anses vara en uppsamlingsgata. Om trafikproblem skulle kvarstå efter ombyggnationen kan ni böra av er till kommunens trafikenhet och önska fartreducerande åtgärder, såsom gupp eller dylika hinder.

Efter omprojekteringen så blir det ingen markinlösen på er fastighet utan bara släntintrång. När kommunen reserverar mark för slänt kompenseras fastighetsägarna ekonomiskt för eventuella tomtanläggningar (staket, elinstallationer, etc) som påverkas av intrånget, såvida de inte står utanför fastighetsgräns.

Gällande befintlig brunn görs bedömningen att vattentäckten ej kommer att påverkas. Detta då den projekterade vägen ligger mycket nära den befintliga och breddningen framför er infart och norrut sker på motsatt sida väg.

38. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:162

Angående markinköpet (Raksta 1:162). Vi anser att den större delen av marken som ska påtvingas oss enligt den nya detaljplanen är av extremt lågt värde. Den sluttar kraftigt mot vägen och går inte att använda till något värdefullt och är svårt att integrera med den övriga tomten. Den del av de 325 kvm som skulle kunna vara värdefull för oss är den del där vår infart är i dag. Det rör sig om ca: 15-20 kvm. Vår tomt är en hörntomt Rakstavägen/Rakstalänken och vi skulle kunna ha en infart från Rakstavägen i stället för Rakstalänken då vi dessutom har en ”passiv” adress = Rakstavägen 20. Att bli påtvingad att köpa något som vi inte kan använda till något känns fel. I så fall ska den värderas väldigt lågt i förhållande till vad den kan bidra med till den övriga tomten, enligt vår mening väldigt lite.

Vi vill att ni ska tänka på trafiksäkerheten på Rakstavägen. Någon form av trafiksäkerhetsåtgärder bör göras när det gäller hastighet, trottoar alternativt cykelbana. Rakstavägen fungerar som en genomfartsväg genom området i dag och många åker den vägen alldeles för fort. Dessutom ska det ju bli en förskola längs med den vägen. Det bör tänkas på god trafiksäkerhet från Kiosken/stranden längs med Rakstavägen till Amerikaängen. Barn går och cyklar den vägen mellan badet, stallet och fotbollsplanen/lekplatsen.

Vi tycker också att gatukostnaderna blir extremt höga. Kommunen borde gå in och ta en större del av kostnaderna i stället för att alla boende ska betala dessa höga avgifter.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller det föreslagna tillköpet så har det tagits bort till granskningsförslaget.

Gällande trafiksäkerheten så syftar den planerade breddningen och mindre uträtningen av vägen (i både höjd- och sidled) till att öka trafiksäkerheten. Någon trottoar eller cykelbana har dock inte ansetts motiverad inom området med tanke på den låga trafikmängden och den ökade kostnad det tillför. Mellan den planerade förskolan i planområdets norra del och badet vid Uddby kvarn planeras dock en gångbana längs vägen för ökad trafiksäkerhet, denna ingår dock i den tidigare etappen, 7, för Solberga. Se vidare under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

Gällande gatukostnaderna se separat dokument om gatukostnaderna.

39. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:168

Vi vill att Rakstaringen ska fortsätta att vara en enkelriktad väg även i fortsättningen och att vägen mellan fastigheterna 1:168 samt 1:95 och 1:96 bevaras så smal som möjligt (samt enkelriktad så klart). Detta för att bevara områdets ursprungliga karaktär i så stor utsträckning som möjligt.

Området har idag nästan bara permanentboende men väldigt liten trafik då det är ett avgränsat område utan genomfartstrafik. Att anlägga en dubbelriktad väg i detta område med följden att ett flertal fastigheter "beskärs" för att ge plats för detta ter sig väldigt underligt. Dels pga påverkan på de enskilda fastigheterna men även för att det går emot kommunens ambition att "bevara områdets ursprungliga karaktär" samt befrämjandet av en tryggare trafikmiljö. Att behålla de enkelriktade vägarna vi har idag, där barn tryggt kan gå och cykla på gatan, måste väl anses positivt ur ett barn- och trafiksäkerhetsperspektiv.

Svar: Kommunen noterar synpunkten och har utrett frågan om Rakstaringens riktning grundligt. Dubbelriktningen föreslås dock även fortsättningsvis, främst av trafiksäkerhetsskäl. Se svar under rubriken Gator och trafik på sidan 10.

40. Synpunkt från ombud för fastighetsägare, Raksta 1:169

1. Vi önskar att planen tillåter en mindre tomtstorlek än 5450 kvm, så att den kan delas i två fastigheter. Ursprungliga storlekar på fastigheterna i byggnadsplanen var som minst runt 2300 kvm. Ett starkt skäl till föreslagna bestämmelser tycks vara länsstyrelsens yttrande att fastigheten skall bibehålla sin "ursprungliga storlek", se Bilaga 1 och 2, grön yta markerar fastighetens ursprungliga storlek, som är väsentligt mycket mindre än dagens storlek.

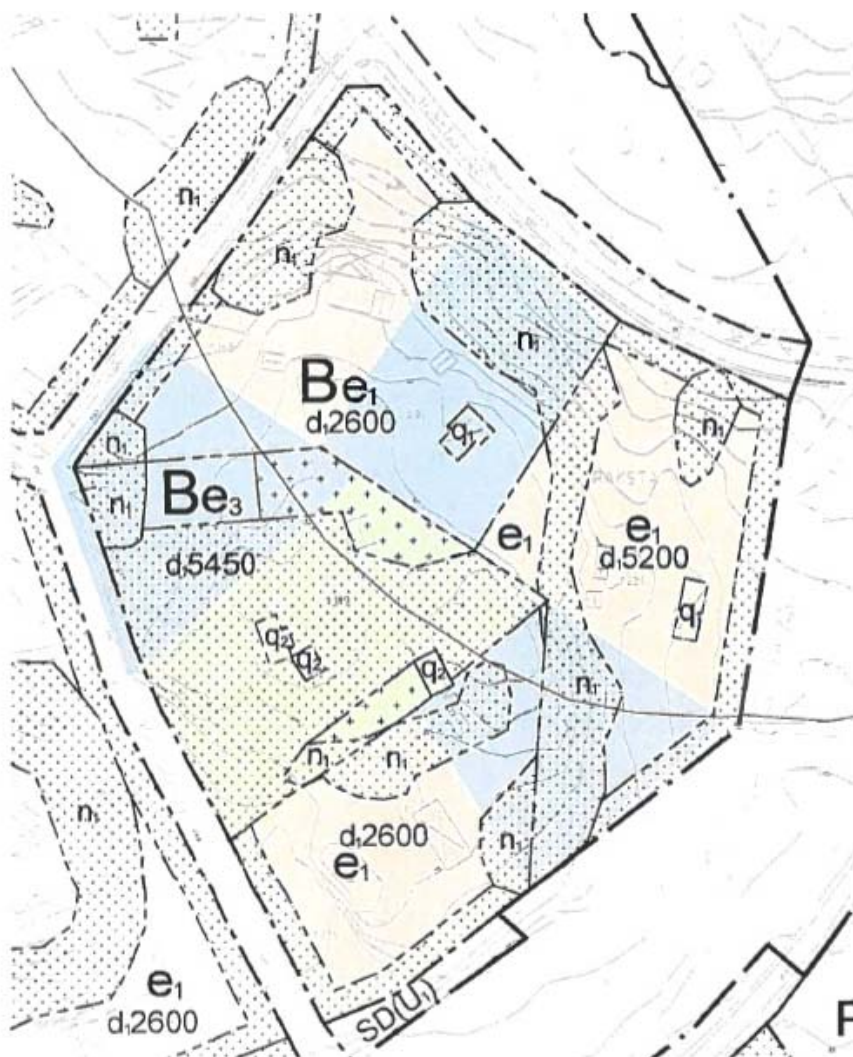
Antingen få faller argumentet, eller så skall man tolka det som att Lilla Raksta bör ha en storlek runt 3000 kvm.

Det viktigaste och starkaste skälet i länsmuseets/länsstyrelsens yttrande om bibehållen storlek är att hålla ett tillräckligt respektavstånd till torpet med ny bebyggelse, och det påverkas inte av huruvida den tillkommande byggrätten i norr ligger på samma eller annan fastighet. Det vore fullt möjligt att dela fastigheten i två delar utan att försämra förutsättningarna för gårdsmiljön så länge den tillkommande byggrätten är placerad som den är. Jag har gjort ett förslag på bilaga 3 om hur byggrätten bättre skulle placeras, det vore en fördel om den följde bergets riktning istället för tomtgränsen.

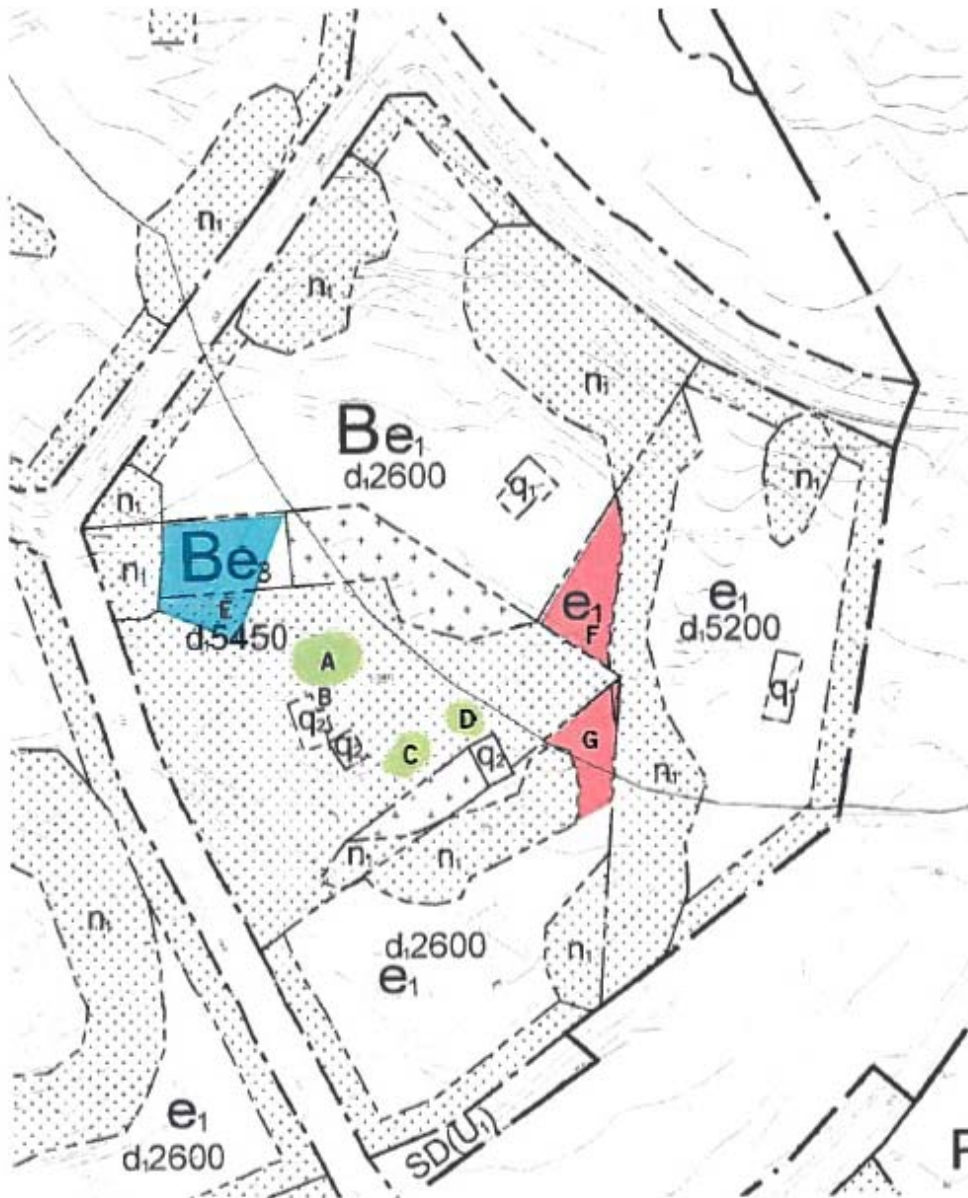
De tre gränslinjerna på bilaga 4 och 5 ger i stort sett samma fördelning areamässigt, där alternativet med 4,5 m till tomtgräns ger enklaste form på gränsen, och det nedersta alternativet mest följer naturens delning av idag med lönnen och syrenskogen.

2. Vi vill att respektavstånd respekteras i samtliga riktningar, se rödmarkerade ytor littererade F och G på bilaga 3, fastigheterna Raksta 1:225 och 1:226. Bebyggelsen inom rödmarkerat område, d.v.s. uppe på bergknallen skulle väsentligt påverka gårdsbilden negativt. Det känns än mer väsentligt nu med tanke på hur bebyggelsen ändrats på intilliggande tomter. Det finns inget skäl att Raksta 1:169 har prickmark på halva kullen när grannen inte har prickmark där. Bäst är om kullen får lov att fortsätta vara natur, särskilt om torpets lantliga karaktär skall värnas.
3. Med tanke på att torpet i stora huset endast har två rum, och det lilla huset bara har ett rum är det svårt att se hur man skulle kunna bygga ett badrum och wc i husen utan att fördärva dem, det måste finnas en möjlighet att anordna det i direkt anslutning till torpet om man skall kunna bo där. Det är inte en realistisk lösning att ha sanitetsfunktionerna ända ut i tomtgränsen eller på ytan för den nya byggrätten. Att förstora farstun (som mestadels består av brädor från packlådor, och som saknar grundläggning) och lägga till ett badrum skulle vara det minst störande alternativet, markerat med littera B på bilaga 3. Storstugan har inte några fönster mot öster, så det skulle inte påverka interiören, och det skulle kunna göras som ett reversibelt tillägg till byggnaden (d.v.s. utan koppling mellan sovrum och badrum). I fallande skala och bokstavsordning skulle ett separat tvätthus kunna utgöra gräns för gårdsplanen i norr – littera A, strax nedanför lillstugan – littera C, eller i allra sämsta fall vid förradslången, D. Vi vill att planen i någon av dessa punkter tillåter en mindre komplementbyggnad. Jag visar gärna på plats och diskuterar om det finns möjlighet till det. Det nedersta förslaget på bilaga 5 ger bäst förutsättningar för tvättstuga vid littera A.





BILAGA 2
URSPRUNGLIGA FASTIGHETER OCH NY DETALJPLAN

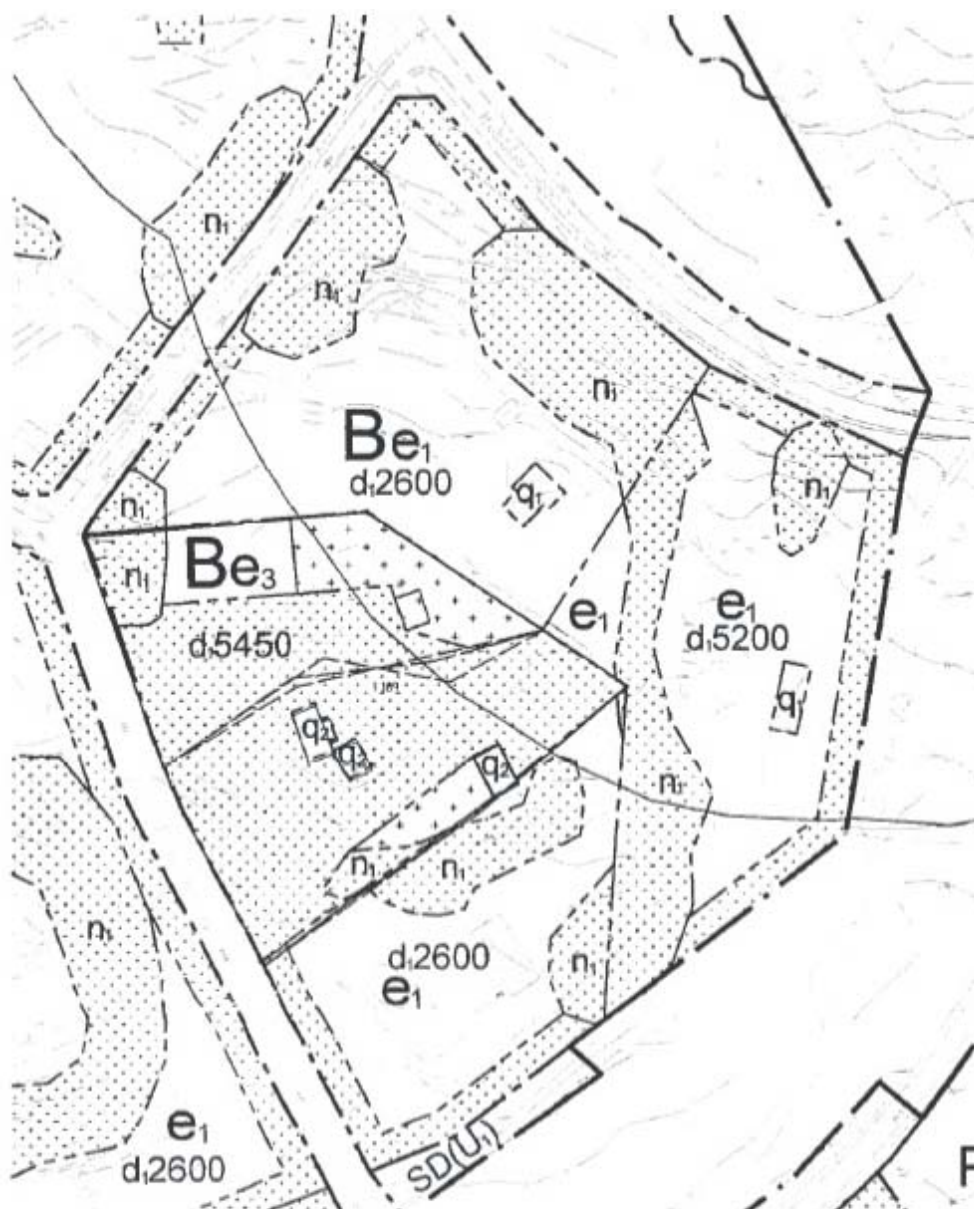


BILAGA 3
FÖRSLAG TILL FÖRÄNDRINGAR AV DETALJPLANFÖRSLAG

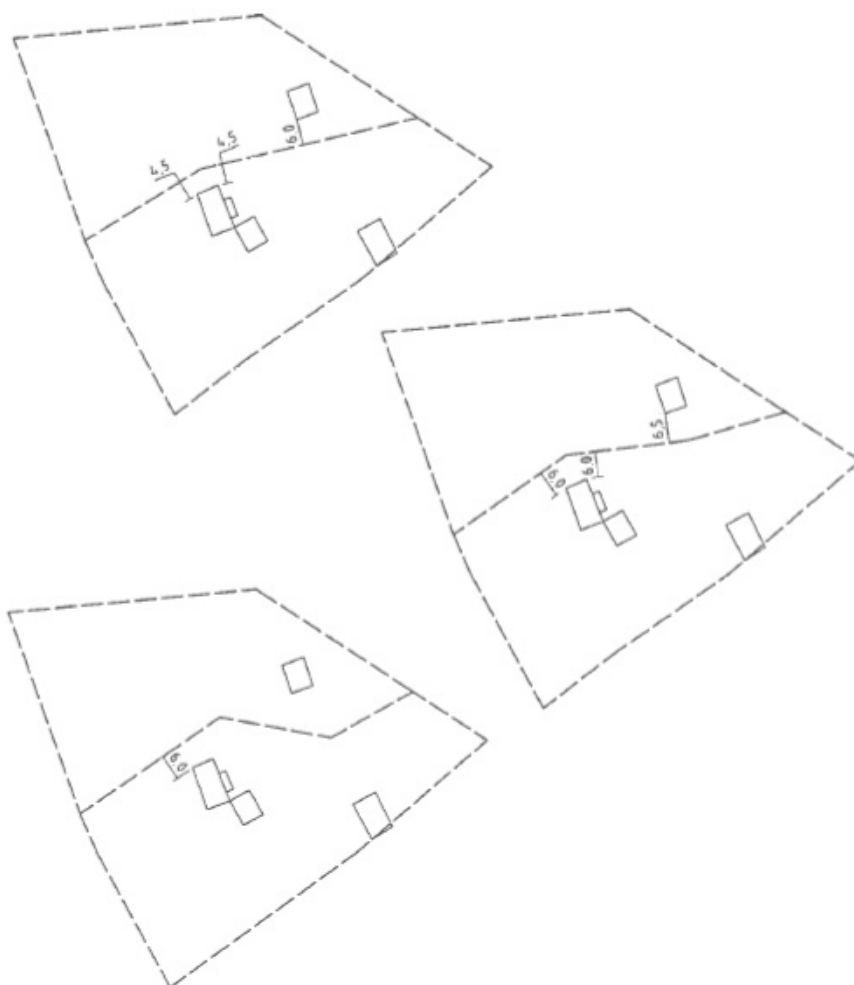
YTTRANDE ÖVER DETALJPLAN FÖR RAKSTA 1:169
Avs. Sven Söderholm, raksta 1:169
genom ombud:
Tomas Söderholm
3dO arkitekter ab
Kammakargatan 27
11160 Stockholm

- YTA DÄR KOMPLEMENTBYGGNAD BÖR TILLÅTAS
- YTA DÄR BYGGNATION EJ BÖR TILLÅTAS
- YTA DÄR GRÄNS FÖR BESTÄMMELSE BÖR JUSTERAS

Bilaga 4:



BILAGA 4
DELNING AV FASTIGHETEN, ÖVERSIKT.



BILAGA 5
DELNING AV FASTIGHETEN, EXEMPEL

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Fastighetens byggrätt och styckningsmöjlighet har utretts mycket noga då fastigheten anses vara av unikt värde och intressant för hela Tyresö, eftersom det berättar om Tyresögodsets historia. Kommunen har dock kommit fram till att det styckningsförslag som lagts fram av fastighetsägarna inte är det som gynnar fastighetens kulturvärde bäst på sikt. För att säkerställa en långsiktig skötsel av torpbebyggelsen vill kommunen möjliggöra permanentboende inom fastigheten, därför anses inte en styckning möjlig då det som blir kvar av fastigheten inte skulle rymma en permanentbyggrätt. Samtidigt vill man värna om karaktären och läsningen av fastigheten som en helhetsmiljö, varför man inte vill låta stycka och riskera att framtida ägare anlägger staket o.dyl som skulle inkräkta på det respektavstånd som torpmiljön behöver för att vara avläsbart. Detsamma gäller den mindre stugan mot norr, som kommunen också önskar ska förbli en del av helhetsmiljön. De önskemål som kommunen tillmötesgått i granskningsförslaget är önskan om att kunna placera en komplementbyggnad bakom torpen från gatan sett. Kommunen har även låtit utöka den högsta tillåtna byggnadsarean för den nya huvudbyggnaden något, för att tillskapa ett bekvämare permanentboende. Utformningen har dock reglerats lite hårdare, för att inte inverka för mycket på helhetsmiljön.

Eftersom fastigheten Raksta 1:169 får en reducerad byggrätt i jämförelse med andra villafastigheter inom planområdet belastas fastigheten med en lägre andel i gatukostnadsutredningen, läs mer i gatukostnadsutredningen.

Gällande fastigheten Raksta 1:226s byggrätt så har aktuell yta kryssmarkerats i granskningsförslaget, se svar till yttrande nr 14.

41. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:210

Jag har tagit del av handlingarna och anser att förslaget om q-märkning samt rivningsförbud ska ändras/ej ska genomföras på min bostad/fastighet Raksta 1:210, med anledning av nedanstående punkter.

1. Jag anser att en q-märkning samt ett rivningsförbud skulle sänka värdet på fastigheten avsevärt, då varken jag eller en eventuell framtida köpare kan uppföra en modern byggnad enligt egna önskemål.
2. Stugan är inte anpassad för permanentboende enligt dagens moderna normer. Anser att stugan är i för dåligt skick på flera områden, för att kunna renoveras upp till önskvärd standard. Detta gäller tex läckage i källare vid regn, omodernt badrum/toalett, dålig isolering i väggar, golv samt fönster, vilket gör att det vintertid är svårt att behålla en acceptabel innetemperatur.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.*

42. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:227

Gäller fastigheten Raksta 1:227. Huset är i mycket dåligt skick och obeboeligt, därför bör q-märkningen upphävas.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.*

43. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:228

Gällande fastighet 1:228 motsätter vi oss q-märkningen.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Vad gäller q1-märkningen så delar kommunen Stockholms läns museums bedömning att fastighetens hus utgör en unik miljö och tillhör dem med störst kulturhistoriskt och arkitektoniskt värde i området. Dock har märkningen tagits bort i granskningsförslaget för att underlätta permanentboende. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.*

44. Synpunkt från fastighetsägare Raksta 1:241

Vi ägare till Raksta 1:241 (Ullbergsvägen 103) framför synpunkter på samrådsförslaget till ny detaljplan enligt följande:

- Vi är nöjda med att förslaget visar att vi får möjlighet att köpa till mark så att vår garagebyggnad helt kommer inom kvartersmark. Däremot är det inte motiverat att vi måste köpa till resterande mark, eftersom vi inte är i behov av den och att den inte heller tillför fastigheten något mervärde. Intressant blir den endast om den ges någon form av byggrätt och prickmarken minimeras, samt att inköpspriset blir lågt. För oss är det en ekonomisk belastning ytterligare utöver icke oväsentliga kostnader i övrigt som detaljplanen för med sig. Ju större tomt desto högre anslutningsavgift! Det är svårt att fatta beslut om markköp eftersom det är oklart vad markägaren begär i ersättning. Om marken inte blir mer intressant föreslår vi istället att den läggs ut som naturmark.
- Tillfarten till vår och grannens fastigheter föreslås säkras med en gemensamhetsanläggning. Vi anser inte att vår tillfart skall särbehandlas övriga vägar utan istället inordnas i övrigt vägsystem med kommunalt huvudmannaskap. Detta motiveras också av att vägen ofta används, av andra boende i området, som genväg till skolskjuts mm och som promenadstråk. Formellt sett kan detta förhindras i en gemensamhetsanläggning, som endast servar i detta fall två bostadsfastigheter.

I det fall vårt krav inte tillgodoses bör våra gatubyggnadskostnader väsentligen reduceras, på grund av de extra kostnader som gemensamhetsanläggningen medför och att vi därför inte likabehandlas med fastigheter med direktutfart mot kommunal väg/gata.

- Vi uppfattar att plankartans bestämmelser inte överensstämmer med planbeskrivningen i vad avser takvinklar i förhållande till nockhöjder. I bestämmelsen bör ”minsta” ersättas med ”största”.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och har utrett alternativa sätt att lösa tillfarten för er och er grannfastighet grundligt. Till samrådet har förslaget justerats så att uppfarten nu är planlagd som parkmark och rätten för er och er grannfastighet att nyttja gångvägen för tillfart föreslås lösas med servitut till kommunen. Mindre tillköp kvarstår dock i förslaget. Förslaget innebär en väsentligt mindre kostnad för marktillköp och därav även reducerad anslutningsavgift.

Vad gäller takvinkeln så har formuleringen kontrollerats med bygglovsavdelningen och ordvalet på plankartan, som är det juridiskt bindande dokumentet är korrekt. Vad som menas är att takvinkeln på hus över 6,5 (2 vån) eller 4.5 (1 vån) inte får vara mindre än 27 grader, dvs taken måste vara 27 grader eller brantare. Syftet är att hus över en viss höjd ska ge ett nättare intryck genom ett sluttande tak.

45. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:242

I planen är ett förslag över markinköp av den befintliga vägen som får från Ullbergsvägen upp till fastigheterna Raksta 1:241 och 1:242 av fastighetsägarna. Det avvisar vi helt, i stället kräver vi att Tyresö kommun löser in vägen om inte redan äger marken. Den befintliga vägen används av allmänheten på daglig basis och det går inte

att förbjuda folk att passera. Därför är det kommunens ansvar att ta över vägen. Vid utbyggnad av vatten och avlopp är det både enklast och billigast att lägga ledningarna i bakkant av vägen.

Sedan finns en bod som ligger till största delen utanför fastigheten Raksta 1:242. Där kan vi tänka oss att lösa in mark.

I Nacka kommun, när Kummelnäs planlades, löste kommunen in befintliga väl fungerande avloppslösningar samt tillät ägaren att inte koppla på vattnet om bra brunnslösningar fanns – gör ni likadant?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande tillfarten så har förslaget justerats till samrådet så att uppfarten nu är planlagd som parkmark med kommunalt huvudmannaskap och rätten för er och er grannfastighet att nyttja gångvägen för tillfart föreslås lösas med servitut till kommunen (se svar till yttrandet ovan). Ledningarna kommer även fortsättningsvis att ha sin anslutningspunkt i vägen nedanför fastigheterna eftersom parkvägen inte kommer byggas om. Parkvägen kommer inte heller att skötas som övriga vägar, vad gäller snöröjning etc. Men på så sätt säkras både er och allmänhetens tillgång till vägen.

Vad gäller VA-anslutningen så måste alla bebyggda fastigheter inom planområdet betala anslutningsavgiften för ledningarna med hänvisning till dessas nytta för att förbättra vattenbalansen i området. De med befintliga hus kan dock avstå själva anslutningen om det ändå skulle önskas. Se svar under Teknisk försörjning på sidan 12.

Vad gäller att lösa in befintliga avloppsanläggningar så gör kommunen inte det, såvida inte kommunen lämnat ett felaktigt bygglov för enskilt avlopp (d.v.s. efter planuppdrag för plan som medför nya kommunala avloppsledningar). Kommunen löser inte in gamla anläggningar och för att ersättning ska bli aktuell måste det finnas kvitton och bygglov (felaktigt).

46. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:254

Angående fastighet Raksta 1:254 och klassning n1 där syftet är att naturmarkens karaktär ska bevaras. Fastighetsägaren av 1:254 uppdrar åt Tyresö Kommun och plangruppen att ta bort klassning n1 på Raksta 1:254 med skälet att marken redan är påverkad sen tidigare och således finns ingen naturmark av karaktär att bevara och ej heller värdefull växtlighet.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande n-markeringen så har projektets styrgrupp uppdragit åt projektgruppen att utreda frågan närmre då flera boende yttrat sig om att gränserna är inaktuella. Därför har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

47. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:260

Vi anser att n1 prickningen av stora delar av vår fastighet är oacceptabel.

Dels för att vi anser stora delar av denna yta inte upptas av den typ av natur som bör klassas som skyddsvärd. Dels därför att det utgör ett för stort intrång i äganderätten genom att våra möjligheter att nyttja marken på det sätt som vi finner det lämpligt tas ifrån oss.

Vi har då varken möjlighet att placera komplementbyggnader så som vi anser lämpligast eller tillse att träd som kan tänkas falla över byggnader och bilar kan undanröjas på ett enkelt och säkert sätt.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Gällande n-markeringen så inskränker den inte rätten att placera s.k. attefallshus eller friggebodar (25- och 15kvadratmeterskomplementbyggnader) eller möjligheten att fälla döda och skadade träd, mot lov. Lovplikten för träden har dessutom justerats att gälla större träd i granskningsförslaget. Dock har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den n-märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.*

48. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:270

Jag motsätter mig den föreslagna planbestämmelsen q1 och alla annan form av skydds- eller varmsamhetsbestämmelse avseende Raksta 1:270 av följande skäl:

- Syftet med planen, d.v.s. ”att möjliggöra permanentboende i området”, kan ej uppnås om stugan får q1 och sålunda ej kan rivas. Orsaken är att fastigheten är kuperad och lämpar sig för en ny byggnad på någon annan plats än den där den nuvarande stugan är belägen.
- Jag köpte Raksta 1:270 för tio år sedan med förhoppningen att kunna bygga hus och bosätta mig där. Planbestämmelserna har emellertid varit så pass begränsade att detta inte kunnat göras. Den nu föreslagna planen innebär att fastigheten aldrig kan nyttjas för permanentboende som det var tänkt och dessutom får jag betala flera hundra tusen kronor i avgifter. Sammantaget innebär detta en betydande ekonomisk skada för mig.
- Stugan är i dåligt skick. Taket läcker in, de flesta fönsterglasen är spruckna och vi har problem med råttor. Stugan är inte heller i det originalskick som inventeringen låter påskina. Stugan borde rivas då det inte kan vara önskvärt eller förenligt med planens målsättning att ha rivningshus i området.
- Stugan saknar avlopp och toalett vilket innebär att spillvatten från diskbänken går rakt ner i marken och att trädgården kan komma att nyttjas som avtråde. Detta är en sanitär olägenhet för grannarna samt innebär en onödig belastning för miljö och grundvatten.

För den händelse något museum är intressant av att förvärva och avhämta stugan får så göras för en symbolisk köpeskilling.

Jag motsätter mig den föreslagna begränsningen av markens bebyggelse avseende Raksta 1:270 och föreslår att fastighetens prickning mot Larvstigen reduceras väsentligt eller tas bort helt. Likaså bör prickningen av fastighetens östra hörn tas bort.

Enligt detaljplanekartan (samrådshandling) har nära halva fastigheten prickats (begränsningen av markens bebyggelse). En sådan omfattande begränsning av markens bebyggelse innebär en kraftig restriktion på möjligheterna att uppföra en

permanentbostad på fastigheten. Det blir också helt omöjligt att uppföra garage eller förvaringsbod för cyklar etc. intill vägen.

Jag hade hoppats på en nödvändig modernisering och standardhöjning av Raksta nu när planprocessen äntligen kommit i gång, men i mitt fall känns det presenterade planförslaget endast bakåtsträvande. Då min avsikt är att uppföra ett hus av permanentstandard samt garage på Raksta 1:270 hemställer jag att planen omarbetas och att hänsyn tas till ovanstående, samt i mina andra brev, framförda synpunkter.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande den föreslagna q-märkningen har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsambet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

Gällande n-markeringen på er fastighet så har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Dock anses bebyggelse (även garage) i indraget läge på tomten vara en del av områdets karaktär. Vill man ändå uppföra komplementbebyggelse på prickad mark kan man uppföra en friggebod (15 kvm) eller ett sk Attefallshus (25 kvm) där. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

49. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:274

Vi undrar hur man genom en okulär besiktning kan besluta ett Raksta 1:274 är ett av områdets bäst bevarade hus med stort kulturellt värde. När det i själva verket är i så dåligt skick att det bara kan användas på sommaren som vi gjort de 29 år vi ägt fastigheten.

Vem bestämmer att man kan q-märka en privat fastighet? Vi vill inte ha någon q-märkning på vårt hus då vi inte ha någon möjlighet att varken betala eller låna 500 000 kronor när vi snart är pensionärer. Köper kommunen eller länsmuseet in fastigheten om den inte går att sälja på grund av q-märkningen? Hur överklagar man?

Huset är som sagt i dåligt skick så att det är ingenting som man kostar på en tillbyggnad. Eller drar in nytt vatten och avlopp?

Taket hänger som en hängmatta, det är åtgärdat med rent byggfusk, genom att man salat under tegellåkten utvändigt och reglat upp ett nytt innertak frö att dölja detta. Så takhöjden är bara 2,2 centimeter. Detta är på grund av att takstolarna inte är gjorda i fackverk utan med raka vertikala stöttor. Går inte med den spännvidden. Vi brukar ha två skruvstämp stående i stora rummet på vintern för att hålla upp taket för snötyngden. Vi är ändå inte där på vintern för det går inte när det är för dålig isolering. Bl. a. ett fönster med bara ett glas och jättekalla golv och enbart sommarvatten. Huset har varit utsatt för hästmyror på två ställen på grund av rötskadade bärlinor som bitvis är utbytta där de var helt uppätta. Och det finns mycket dåligt virke kvar i de bärande delarna. Golvet i ett sovrum har sjunkit p.g.a. hästmyrorna. Vardagsrum under fönster hårt ansatt av hästmyror och igensatt med en masonitskiva som målats. En vattenskada under duschen som troligen varit i flera år. En liten läcka i avloppet som åtgärdats underifrån har gjort golvbjälkarna dåliga.

För oss är det ett rent sommarhus som vi haft mycket trevligt i under våra trettio somrar där. Men att det skulle ha ett kulturhistoriskt värde med det skicket är svårt att begripa. Om man går in och ändrar förutsättningarna för en privat egendom på det

här viset. Då måste man vara beredd att köpa in fastigheten så att ni som bestämt detta kan vårda kulturhuset som ni vill. För vi vill inte vara med om detta.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsambet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.

Vad gäller kommunens rätt att låta en expert bedöma husets värde och sedan föreslå att huset ska bevaras så ingår det i det sk kommunala planmonopolet. Men planprocessen är en demokratisk process, så först ska kommunen höra de berörda synpunkter på förslaget, vilket är vad vi gjorde under samrådet och vad vi gör nu vid granskning. Uppkommer då synpunkter som pekar på lämpliga skäl att justera förslaget så görs detta.

I det här fallet har kommunen tagit ett generellt beslut att ta bort alla q-märkningar inom aktuell plan. Dock hade den som annars fått ett q haft rätt till viss ekonomisk kompensation från kommunen, för underhåll bl.a.

Gällande hur detaljplanen överklagas så har alla sakägare som yttrat sig senast under granskning för att de fortfarande inte är nöjda med de ändringar som gjorts efter samrådet rätt att överklaga planförslaget. Det görs på samma sätt som yttrandet, dvs skriftligt till kommunen, senast 3 veckor efter planens antagande i Kommunstyrelsen.

50. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:275

Vi vill härmed starkt motsätta oss att vår fastighet Raksta 1:275 tilldelas bestämmelsen q1 i detaljplanen för Raksta etapp 8.

Huset är byggt för att vara sommarbostad, vilket det fortfarande fungerar som, och skulle svårigen kunna användas som permanentbostad. Även en ombyggnad, för att få en godtagbar permanentstandard, skulle enligt vår mening inte vara möjlig. Huset har ett källarutrymme som endast delvis är utgrävt/utsprängt med berg i dagen. Grundsulan är på de flesta ställen belägen över källargolvet. Källargolvet har heller ingen dränering. Detta medför att vatteninträngning förekommer i stor utsträckning. Källaren har under långa tider varit översvämmad och alltid haft hög fukthalt. Detta har i sin tur medfört mögelangrepp, som har gjort att mögellukt ”sitter kvar” i husets bjälklag och stomme. För att permanent boende ska möjliggöras behöver huset tilläggsisoleras. Vid en q1-bestämmelse får, vad vi förstår, fasad, fönster, dörrar ej bytas ut. För att få en godtagbar isolering behöver detta ske.

För att kunna få ett permanent boende på fastigheten ser vi att nytt hus i så fall behöver uppföras. Tomten är mycket kuperad. Den plats där det befintliga huset är placerat är, enligt vår mening, den mest lämpliga att uppföra en ny byggnad. Om en annan plats på tomten väljs så skulle det med största sannolikhet medföra att sprängning/schaktning/fyllning måste utföras, vilket ju står i strid med detaljplanens strategi. Även schaktning/fyllning och eventuell sprängning behövs för att anlägga en tillfartsväg till en annan plats.

Enligt detaljplanen så får det finnas endast en huvudbyggnad och största komplementbyggnad får vara högst 40 kvm. Vid uppförande av ett nytt hus kommer detta att bli huvudbyggnad och det befintliga huset komplementbyggnad (då det får finnas endast en huvudbyggnad). Det befintliga huset är 68 kvm och överskrider då

största komplementbyggnad. Med q1-bestämmelsen så får det befintliga huset inte rivas. Det ser ut som en typ av moment 22 här.

Vid en eventuell försäljning av fastigheten har vi en stark tro att marknadspriset skulle påverkas mycket negativt om det befintliga huset har q1-bestämmelsen, då det inte finns en valfrihet att behålla eller riva huset. Kommunens argument, gentemot fastighetsägarna, när det gäller uttag av gatukostnader och va-anslutningsavgift, är att marknadsvärdet kommer att öka. Vi ser att det kommer bli svårt för oss att få igen dessa avgifter, vid en eventuell försäljning, om q1-bestämmelsen kvarstår. Vi vill ha vår valfrihet att riva eller behålla vårt hus på fastighet Raksta 1:275.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Gällande de föreslagna q-märkningarna har de tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsambet av bebyggelsen för att värna husets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.*

51. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:292

Stormkänsliga träd

”De extrema vindarna kommer att öka med 5-10 procent de närmaste åren” (Citat från Boverkets rapport ”Byggnader i förändrat klimat”). Är det då så bra att lägga trädfallningsrestriktioner även på stormkänsliga träd som gran i n1-områden?

Växthus

För detaljplanen etapp 8 har följande stycken glömts bort, för inte ska väl odlarna i etapp 8 vara diskriminerade? Saxat från etapp 6:

”Ändrad lovplikt: Mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea är bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.”

n1-område på Raksta 1:292

Jag har förståelse för att man inte vill ha Raksta (det där c:et har tappats bort ur stavningen – finns det någon gammal Tyresöbo som uttalar namnet Raksta?) omvandlat till träd fria gräsmatttomter, men vad gäller min tomt har det hänt en del sedan ”naturinventeringen” gjordes. Området framför/nedför huset bör justeras – det är närmast löjeväckande att en del av min minimala gräsmatta och den intensivodlade terrasseringen framför och vid sidan av huset skulle klassas som ”värdefull naturmark”.

Om avsikten är att behålla ”sluttningsskog, lövbårder längs bergbranter” så duger säkert min sluttning nedanför huset, även om naturmark är att ta i eftersom en stor del av de ursprungliga träden är avverkade och ersatta med planterade icke inhemska träd (Grå Valnöt, Mannaask, Pärhlägg, ett antal lönnar, Japansk Lärk, Rönnsamak, Ullunggrön, samt Azaleor, Schersminer, Korneller, buskpioner m m). Kvar finns dock hassel, rönn och några mindre ekar. Om avsikten är att behålla naturmark, så är vegetationen i varje fall inte naturmark – om avsikten är att behålla en trädridå så duger säkert träden bra, fast de ger litet mera färg om hösten. Vad gäller förbud mot schaktning och utfyllnad, så ligger den stora sandkullen runt slambrunnen inom området (numera träd- och buskbevuxen). Dessutom finns ett antal upphöjda odlingsbäddar inom området (c:a 30 cm höga, 1,5x 3-4 m).

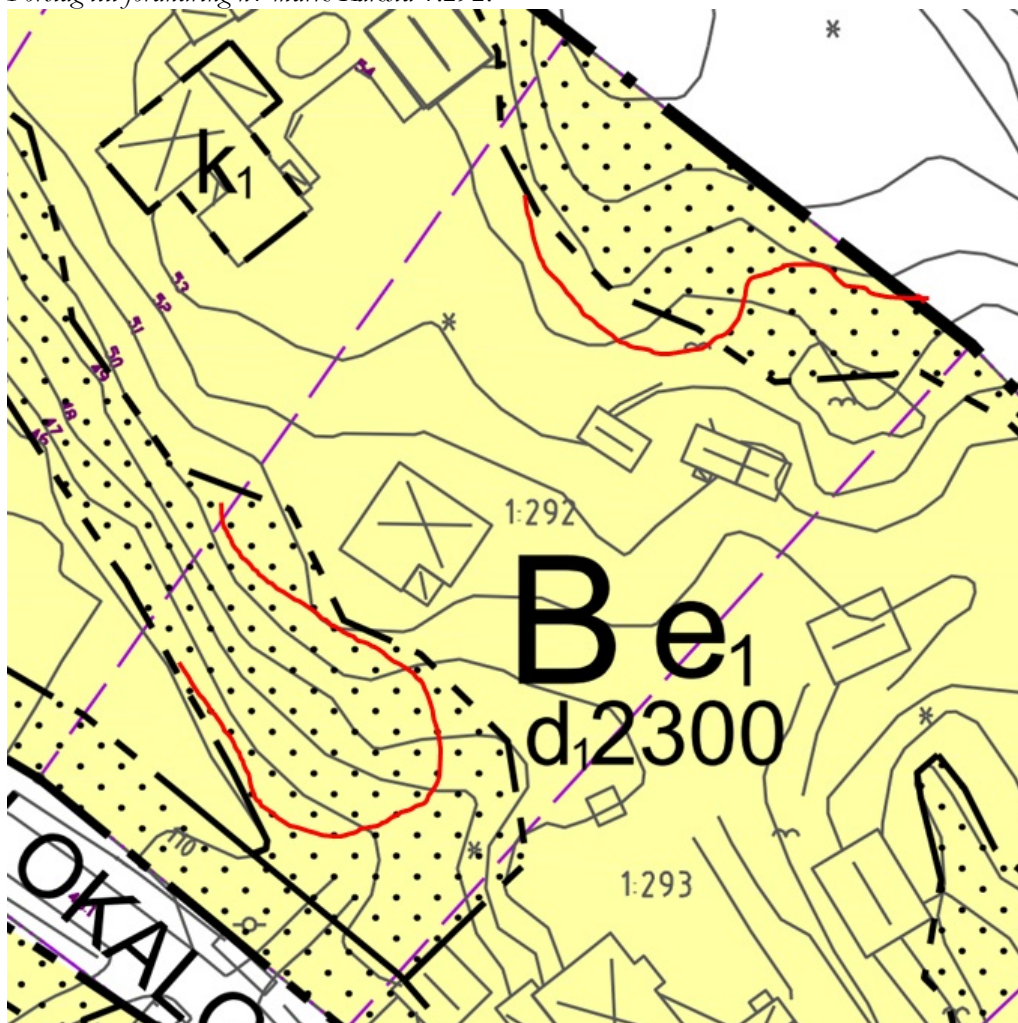
Området bör minskas, eftersom delen till vänster om infarten mot 1:293 inte har karaktären av naturmark längre – den är närmast parkeringsyta och den flera kvm stora Rhododendron som fanns redan då inventeringen gjordes har fått sällskap av

ytterligare ett 10-tal rhododenronbuskar. En hassel finns kvar. Den delen är lämpligare som utökad parkering, eftersom vi inte har parkeringsmöjligheter utanför tomterna, om flera gäster kommer är det alltid problem med parkering.

Berghällarna längst upp bakom huset är också n1-mark på plankartan. Där växer några mindre tallar, och finns en gammal utfylld plan yta för trädgårdsmöbel. Om avsikten är att huset inte ska bilda horisont vore det lämpligare att spara de större träden framför berghällarna (och undanta biten som redan är utfylld).

Dessutom ifrågasätter jag allmänintresset i att mark som bara kan ses från min tomt (och en liten bit från vardera granntomten) beläggs med restriktioner. Med tanke på topografin kan det knappast bli aktuellt att fylla ut och göra gräsmatta där uppe. Med tillåten fällning av något grövre träd (40-50 cm omkrets) kan man låta de träd man inte vill behålla för evigt bli litet större innan man tar ner dem.

Förslag till förändring n1-mark Raksta 1:292:



Svar: Kommunen noterar synpunkterna och tackar för den konstruktiva skissen. Gällande n-markeringen på er fastighet så har kommunen gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

Vad gäller bevarandevärda träd inom n-markerad mark så har denna bestämmelse ändrats till att nu skydda lite större träd samt endast de sorter som anses värdefulla för området.

Gällande växthus så har lagen ändrats sedan tidigare planer antogs så att man nu får uppföra ett 25 kvm stor byggnad (s.k. Attefallsbus) utan bygglov, vilken kommunen menar kompenserar för att det bygglovsbefriade växthuset tas bort. S.k. Attefallsbus får, liksom friggbodarna (15 kvm) dessutom uppföra komplementbebyggelse på prickad mark.

52. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:295

Jag har tagit del av rapporten som skrivits markanvändning i Raksta. I denna rapport rekommenderas att vår sommarbostad på Ullbergsvägen 104 skulle föras med ytterligare begränsningar för mark där byggnad inte får uppföras. Vi förstår inte att denna ytterligare begränsning skulle bevara naturmark då de aktuella områdena rensats, träd tagits bort och vissa platser har använts som eldplats. Om dessa begränsningar införs så kommer möjligheten att uppföra ett eventuellt nytt hus starkt begränsas.

Mot bakgrund av detta är det svårt att förstå den begränsning av markanvändning som rekommenderas och jag vill inte att denna påverkar våra möjligheter att bygga nytt då detaljplanen kommer. Jag önskar därför överklaga den föreslagna markanvändningsförslaget.

Jag har även tagit del av Rapport 2013:18 som skrivits av Stockholms läns museum. I denna rapport rekommenderas att vår sommarbostad på Ullbergsvägen 104 skulle föras med verksamhetsbestämmelse "k". I beskrivningen av huset finns flera fel som jag vill påpeka vilket gör att jag starkt ifrågasätter den märkning som föreslås. Jag utgår från den beskrivning som finns i rapporten.

- Det har aldrig varit något lertegel på taket. Taket skulle inte hålla för det med befintlig takkonstruktion. Taket har alltid varit takpapp även när den användes som byggbarack
- De fönster som sitter i huset är inte original som skrivs i rapporten utan utbytta till nya på 90-talet.
- Uthuset byggdes inte samtidigt som uthuset utan senare.
- Grunden är byggd på blåbetong som målats svart med tjära
- Fasaden mot sydsydväst i dåligt skick
- Vatten rinner under/genom huset och beroende på en vattenläcka på 90-talet fick huset ett svampangrepp som hanterades men som ger en viss lukt även idag.

Mot bakgrund av detta är det svårt att förstå den klassning som rekommenderas och jag vill inte att denna påverkar våra möjligheter att riva och bygga nytt då detaljplanen kommer. Jag önskar därför överklaga den föreslagna verksamhetsmärkningen "k".

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande n-markeringen på er fastighet så har kommunen uppmärksamats på att inventeringen som ligger till grund ofta inte längre är aktuell och därför gjort noggrannare undersökningar inför granskningen, och reducerat den märkta ytan i ert fall. Se svar under rubriken Värdefull natur på sidan 9.

Gällande den föreslagna k-märkningen har den tagits bort i granskningsförslaget. Kommunen vill ändå uppmuntra varsamhet av bebyggelsen för att värna busets värde och områdets karaktär. Läs vidare under rubriken Arkitektur och gestaltning på sidan 9.