

Tyresö kommun
Sara Kopparberg
Planchef

TJÄNSTESKRIVELSE

2011-09-02

1 (3)

Diarienummer

2011KSM0252

Miljö- och stadsbyggnadsutskottet

Beslut om samråd om ändring av planbestämmelserna för delar av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att skicka de ändrade planbestämmelserna för delar av inre Brevik, Solberga och Bergholm på samråd.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Planchef

Beskrivning av ärendet

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent.

Östra Tyresö saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en ökad belastning på miljön genom ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan på mark och angränsande vattenområden från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt.

För att bättre rusta området för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömer att nya planer kan tas fram inom rimligt tid (fram till 2030).

I dag har de nya planerna för etapp 1-6 vunnit laga kraft och arbetet med etapp 7, 9 och 10 pågår av sammanlagt 22 etapper (Se bilagd etappindelning).

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl a endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske. Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos

permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägarna, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Kommunstyrelsen gav därför den 14 juni 2011 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter på Östra Tyresö som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få nya detaljplaner inom den närmaste femårsperioden. Detta gäller etapperna 12 till 22.

På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider i så hög takt som möjligt.

En ändring förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att ytterligare utredningar kan visa att grundvattenförekomsten är tillräckligt god för enskilda brunnar. Stora krav kommer också att ställas på de enskilda avloppsanläggningarna, så att Kalvfjärden och Erstaviken inte får en ökad belastning.

Förslaget till ändring av planbestämmelserna innebär i huvudsak att byggrätten ökar till 105 kvm bruttoarea i maximalt två våningar. Utöver det får maximalt två uthus uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. Som villkor för bygglov ställs att en godkänd avloppsanläggning ska anordnas på fastigheten. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska minimeras. Planernas genomförandetid sätts till 5 år för att det inte ska vara något hinder att ersätta dem med de nya planerna enligt etappindelningen.

Som plankarta kommer de gamla avstycknings- och byggnadsplanerna att gälla i tillämpliga delar. Samrådet kommer därför att delas upp i åtta etapper (A – I), som följer de gamla planavgränsningarna (se översiktskarta).