

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Brobänken, etapp 10

För fastigheterna Tyresö 1:425 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet ligger i anslutning till Breviksvägen i höjd med Orrnäset, Tyresö Brevik.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Två plankartor i skala 1:1000
- Denna planbeskrivning inkl. genomförandedel
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till

Som underlag till detaljplanen finns ett kulturmiljöunderlag och en naturinventering/landskapsanalys samt en geoteknisk förundersökning.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft (PBL 2010:), vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver. Denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 vilket innebär att eventuella paragrafhänvisningar i denna handling syftar till den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

För att bättre rusta Östra Tyresö 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.

Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick samhällsbyggnadsförvaltningen den 14 sep 2011 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Brobänken etapp 10, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, se beskrivningen av planprocessen på sista sidan. Detaljplanen för Brobänken, etapp 10 tas fram med s.k. normalt planförfarande.

Syfte

Planens syfte är att varsamt anpassa området Brobänken etapp 10 för permanentboende med hänsyn till områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gångvägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i början av Brevikshalvön och gränsar till Orrnäsberget och Tyresö Strand i väster och avgränsas av Erstaviken i norr och Breviksvägen i söder.

De största vägarna inom planområdet är Bofinksvägen och Gärdsmylvägen där Bofinksvägen sträcker genom hela planom-

rådet.

Areal	Planområdet består av cirka 53 ha varav cirka 5 ha utgörs av vattenområde.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar 108 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. Naturmarken inom planområdet ägs av Tyresö kommun. För mer information, läs under avsnittet "Genomförande".

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program	<p>För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.</p> <p>Till planen hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön (se vidare i gestaltungsprogrammet som bifogas planhandlingarna).</p>
Detaljplaner	<p>För fastigheterna i planområdet gäller följande planer:</p> <ul style="list-style-type: none">• Förslag till avstyckningsplan för område Tyresö-Näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1 uti Tyresö socken, Sotholms härad och Stockholms län. (Plan nr. 7, laga kraft 1932-06-30)• Förslag till Byggnadsplan för Tyresö 1:1 mfl. (Plan nr. 45, 1944-10-03)• 1985-02-19, Förslag till ändring av del av 1944 10 03 fastställd byggnadsplan för del av Tyresö 1:1 m.m. samt ändring av planbestämmelser fastställda 1968 07 30 i Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan 210)• 1991-08-15, Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan nr. 244) <p>1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² huvudbyggnad + 30 m² uthus.</p>
Förordnande enl. 113 § Byggnadslagen	Inom planområdet finns inga förordnanden enligt §113.

Strandskydd	Planområdet angränsar till Erstaviken vilket innebär att flera delar av planområdet ligger inom strandskyddsområde. Läs vidare om strandskydd under avsnittet "Strand och vatten".
Riksintressen	Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.
Behovsbedömning	Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Här följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

- Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett område för villabebyggelse med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.
- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på grundvatten och på Erstavikens vattenmiljö kommer att minska. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.
- Dagvatten från området kommer att kunna infiltreras i mark och befintliga naturområden.
- Vägarna kommer att breddas, vilket innebär ett visst intrång på privata fastigheter med bl a trädfällning som följd. En positiv följd av vägbreddningen är säkrare trafikförhållanden för alla trafikslag; gående, cyklister, bilister och trafikanter som åker kommunalt.
- I samband med att ny bostadsbebyggelse uppförs och vägarna breddas kommer markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning) medföra att stora ingrepp görs. För att minimera dessa ingrepp i naturmiljön och för att bevara områdets karaktär finns restriktioner i planen.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då dessa områden bevaras i planen.
- Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna i behovsbedömningen bedöms som hanterbara utan att rikt-

värden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historia

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På fastigheterna uppfördes, under framför allt 1950-talet, fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. Idag finns många av sportstugorna kvar men är på sina håll tillbyggda och används till största delen för permanentboende. Det finns också en del nyare byggnader som har uppförts under senare år.

Enligt Gabriel Bodings kartläggning av Tyresö från 1750-talet, fanns inom planområdet en fiskeby/stuga som hette Kårshamn. Idag finns inga rester av denna stuga. Däremot finns Brobänkens brygga kvar som ligger några hundra meter öster om denna. Bryggan har funnit på platsen sedan början av 1800-talet då den kartlades på ett sjökort. Vid denna tid var Brobänken endast en liten brygga och från denna ledde en liten stig mot fiskartorpet och vidare till slottet och Notholmen. Under 1890-talet byggde Markis Lagergren en stenlagd brygga för färjetrafik och bryggan började trafikeras ordentligt.

Sedan 1973 har Brobänkens bryggförening arrenderat och förvaltat Brobänkens brygga med tillhörande byggnad och kringliggande mark.

Mark och natur

En inventering av landskapets karaktär och naturmiljöer utfördes i oktober 2011. Syftet med inventeringen var att kartlägga de mest värdefulla naturmiljöerna och hitta de karaktärsdrag i topografi och bebyggelsestrukturer som är värda att bevara i detaljplanen. Nedan följer en redovisning av naturmiljöerna. Föreslagna åtgärder beskrivs vidare på s.17. Dokumentet, "Brobänken landskapsanalys – landskapets karaktär och naturvärden" (Ekologigruppen AB, 2011-12-23) finns även att ta del av i sin helhet, på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida. Du kan även besöka utställningen av detaljplanen i kommunens servicecenter där alla handlingar finns tillgängliga under samrådstiden.

Beskrivning av landskapet, mark och natur

Området karaktäriseras av ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, vilket innebär branta bergsryggar och smala dalgångar. Uppe på höjderna är jordmånen tunnare och vegetationen präglas av en torr och mager hållmarkstallskog. I sprickdalarna återfinns mer frodig blandskogsvegetation med ek, björk, tall, gran etc. I området finns stora sammanhängande naturområden, vilket bidrar

till en sammanhållen landskapsbild. Den starkt kuperade terrängen sluttar norrut ner mot Erstaviken och bidrar till tydligt avgränsade landskapsrum.



Utsikt över områdets norra del mot Erstaviken och Brobänkens brygga.

Den ursprungliga fritidsbebyggelsen är modest och varsamt placerad i landskapet, vanligtvis indraget från tomtgräns och vägar. Ett flertal av byggnaderna är belägna högt upp för att på så vis få en sjöglimt. Många av tomterna består till stor del av skogsmark och här hittar man bland annat hällmarkstallskog, blandbarrskog och lövträdgångar. En del av tomterna har en mer utpräglad trädgårdskaraktär med klippt gräsmatta, staket och trädgårdsväxter såsom fruktträd, prydnadsbuskar och perennplanteringar. En stor del av dessa kantas av naturlig vegetation i tomtgränserna, både mot väg och sinsemellan, framförallt i "bakkant". Detta gör att den starka skogs- och naturkänslan som präglar Brevikshalvön har bevarats och siluetten inte påverkats märkvärt.

Karaktäristiskt för området är att bebyggelsen inom fastigheterna ofta ligger indragen från vägen, med mycket vegetation sparad längs med vägarna. Detta är viktigt för områdets landskapsbild och beaktas i planläggningen. I området finns en hel del större träd, framförallt äldre ekar och tallar, som bidrar till områdets karaktär och därför bör bevaras.

I området finns ett antal allmänningar av olika karaktär och status som är mycket viktiga för områdets karaktär och landskapsbild. Dessa sammanhängande oexploaterade grönområden stärker den

naturliga skogskänslan i hela området och innebär även möjlighet för de boende i området att ta sig ut i skog och mark. Några allmänt tillgängliga naturområden ligger på höga höjder varifrån man kan få vackra utblickar över omgivningarna och vattnet. Allmänningarna närmast vattnet tillgängliggör Erstaviken och gör det möjligt att ta sig ner till stränder, bad- och båtbygggor för dem som inte har strandtomt.

Landskapsanalysskarta finns redovisad i bilaga 1.

Naturvärden

Värdefulla naturmiljöer (så kallade värdekärnor) för bland annat fåglar och insekter är de hållmarkstallskogar som finns på höjderna i området och den äldre barrblandskog som finns i slutningarna. Dessa miljöer är variationsrika och hyser värdefulla ekologiska strukturer, såsom blocksamlingar, branter, död ved och hålträd med bohål för fåglar. Miljöerna är värdefulla för hela områdets biologiska mångfald. Huvuddelen av de värdefulla naturmiljöerna finns på områdets allmänningar, men även insprängda på privata fastigheter.

De hotade arterna alm (hotkategori VU, Sårbar), ask (VU), ekticka (NT, Nära hotad) och tallticka (NT) växer inom området. Den hotade mindre hackspetten (NT) sågs även under inventeringen.

Områdets utpräglade naturkaraktär medför att området spelar en viktig roll för ekologiska samband. De gröna stråken gör att växter har möjlighet att sprida sig och att djur kan röra sig genom området och hitta livsmiljöer. Arter som rör sig från norr ner mot Telegrafberget i söder måste röra sig genom de bebyggda områdena vid Brobänken, Nytorp och Trinntorp eftersom Erstaviken och Kalvfjärden utgör barriärer på var sida om dessa områden. Det är därför viktigt att gröna stråk bevaras så att bebyggelsen inte blir en barriär och de ekologiska sambanden bryts. Det är främst barrskogarna som bildar tydliga naturstråk inom området. Stråket utgörs främst av hållmarkstallskog. Även i barrblandskogen och i viss mån blandskogen finns inslag av hållmark. Hållmarkstallskogen är även extra viktig för de ekologiska sambanden i ett större perspektiv eftersom den kringliggande naturen också utgörs främst av hållmarkstallskog. Sambanden för lövmiljöer är svagare och betydligt mindre påtagliga inom det inventerade området. Lövdominerade miljöer är både färre och mindre i utbredning. Här utgörs sambanden främst av utspridda partier i slutningarna och av enskilda träd. Här är därför de utpekade solitärrekarna av särskild betydelse.

Totalt har 48 olika värdekärnor av varierande karaktär och storlek pekats ut inom det inventerade området (se bilaga 2). Värdekärnor är områden som bedömts ha påtagliga naturvärden för områdets biologiska mångfald, som livsmiljöer för såväl vanliga arter som för mer sällsynta arter och hotade arter. Värdekärnorna har klassats i en skala från 1 till 4, där klass 1 är naturvärden av nationell betydelse, klass 2 av regional betydelse, klass 3 av kommunal bety-

delse och klass 4 av lokal betydelse.

I inventeringen har värdefulla träd pekats ut. Dessa har klassats på liknande sätt som naturvärdena.

I kapitel Mark, natur och landskapsbild på sidan 17. beskrivs hur landskaps- och naturinventeringen har hanterats i detaljplanen och på vilket sätt kommunen vill skydda och bevara dessa miljöer.



Bilden visar en för området karaktäristisk slänt mot Erstaviken.

Strand och vatten

Detaljplanen berör delar av Erstavikens södra del. Totalt gränsar 20 av planområdets fastigheter mot vattnet. Ett flertal av dessa fastigheter nyttjar vattnet i form av bad- och båtplats genom privata bryggor. Stora delar av planområdet är dock mycket kuperat i anslutning till Erstaviken vilket innebär att de bryggor och anläggningar som finns anlagda inom de privata fastigheterna ofta är avgränsade från bebyggelsen. För att angöra vattnet och bryggorna har därför många fastighetsägare anlagt trappor. Inom planområdet finns även större naturområden i form av allmän platsmark som gränsar mot Erstaviken. Dessa fungerar idag som stråk för människor och djurliv (läs mer under mark- och natur ovan) men även som rekreationsplatser för t.ex. bad.

Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten. Inom strandskyddat område får inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på land och på delar av vattenområdena på privata bostadsfastigheter, vilket sker i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Läs mer om planförslagets konsekvenser för strandskyddet på s.19 under kapitlet "Strandskydd".



Bilden visar hur strandskyddet omfattar området i anslutning till Erstaviken. De rödmarkerade områdena, dvs. strandskyddet, omfattar de kommunala naturområdena inom planområdet.

Översvämning (höga vattenstånd)

Vissa delar av strandområdet ligger under 2,5-meterskurvan. Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i dessa områden då de på sikt kan komma att bli utsatta för översvämningar till följd av klimatförändringar.

Geotekniska förhållanden, ras och skred

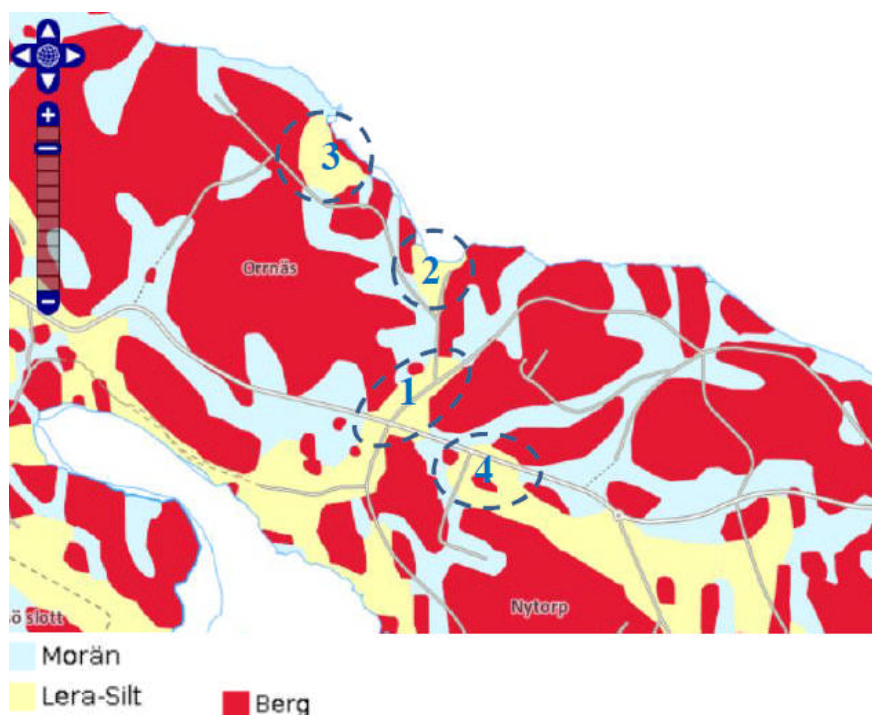
De dominerande jordarterna i området är gnejs, morän och till viss del olika typer av lerjordar. Stråk av lerjordar följer dalgångarna i planområdet.

Under planläggning ska kommunen avgöra vad som är lämplig markanvändning och försäkra sig om att ingen markanvändning kommer till stånd som kan vara till skada för människors hälsa och säkerhet.

Stora delar av planområdet är mycket kuperat och innehåller branter. Enligt den översiktliga ras- och skredanalys som tagits fram i samband med planarbetet under hösten 2012 av WSP (daterad 2012-10-23) pekas dock inga områden ut som riskområden för ras, skred eller bristande markstabilitet. Nedan presenteras det sammanfattade resultatet av undersökningen:

De bergtekniska och geotekniska problemen på fastigheter inom planområdet anses som små. Storskalig bergstabilitet är tillfredsställande och risken för bergras bedöms att vara låg inom samtliga fastigheter för delområdet. Vägar inom området är mycket smala och breddning av vägsystemet innebär mindre omfattande sprängningsarbeten tillkommer, där krav på bergschaktningstole-

rans och sprängningsarbete bidrar till framtida låga drift- och underhållskostnader på kvarvarande berg. Vidare bör sprängsalva täckas för att förhindra utkast av sten- och block och sammanfattas i en riskanalys för sprängningsarbeten.



Bilden redovisar de geotekniska förhållandena inom planområdet.

Geotekniska stabilitetsrisker anses även de som små inom delområdet. Lokala sättningsskador kan uppstå inom lerområdet, men är mindre troligt och mycket begränsad omfattning. Vid vattnet vid brobänksvägen finns ett större lerområde som kan utgöra en skredrisk (mindre troligt). Mer underlag kan krävas för att bedöma detta lerområde. Stranderosion anses som ringa för delområdet.

Ett relativt nytt problem inom fastigheterna anses vara släntstabilitet av fyllningsmassor för infartsvägar till fastigheterna. Det har noterats branta slänter, felaktiga materialval och avsaknad av dränering i och kring terrassvägen.

Skredrisken vid de fyra fokusområdena anses som låg. Mer omfattande geotekniska undersökningar kan utföras vid lerområden för en bättre bedömning av sättningsegenskaperna och skredrisker.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m (KML).

Kulturmiljö

I samband med planläggning har Stockholms läns museum inventerat, beskrivit och bedömt området. Rapporten finns att läsa i sin helhet på kommunens eller läns museets hemsida. Se rapport 2012:7 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön". Nedan beskrivs rapporten i korthet:

Planområdets centrala punkt är Tyresö gamla ångbåtsbrygga, Brobänkens brygga som under lång tid fungerade som huvudbrygga för Tyresö slott. Bryggan var Tyresös första för ångbåtar och finns med på ångbåtskartor från 1886. Idag består bryggan av en sjöbod och en stensatt brygga. Sjöboden uppfördes någon gång i slutet av 1800-talet, troligtvis av markis Claes Lagergren. Ordet Brobänk (eller Bråbänk) kommer från det fornnordiska brå som betyder överstryka med tjära.

Området som helhet har kvar sin karaktär av tidigt anlagt sportstugeområde med förhållandevis små byggnader på stora naturtomter. Den nyare bebyggelsen ansluter relativt väl till den befintliga karaktären, både sett till skala och placering. Viktigt för områdets karaktär är också de slingrande vägarna som följer områdets naturliga topografi.

Sex bebyggda fastigheter har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själva och för att de vittnar om den historia som Tyresö och Brevikshalvön har gått igenom. En fullständig beskrivning med kulturhistorisk värdering finns i rapport 2012:7 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 10 på Brevikshalvön". Nedan följer en kortare beskrivning av dessa fastigheter:



Tyresö 1:815, Brobänken, Brobänksvägen

Bryggan och sjöboden uppfördes i slutet av 1800-talet av markis Lagergren. Dessa har sedan dess genomgått renoveringar under 1990-talet och 2005. Byggnaden, som har kvar sitt ursprungliga utseende är beklädd med fasader i slamfärgsmålade träspont och tak av omålade plåt. Byggnaden har kvar sitt ursprungliga utseende. Brobänken pekas ut som särskilt värdefullt kulturminne i kommunens Kulturminnesvårdsprogram från 1989.



Tyresö 1:830, Gärdsmyggevägen

Sommarnöje uppfört någon gång i början på 1900-talet. Fasaderna är klädda med slamfärgsmålade locklistpaneler i röd kulör och med grönmalade våningsavskiljande band. Byggnaden är placerad vid vattnet, intill Brobänken, och är tillbyggd men ger ursprungligt intryck. Byggnaden utgör genom sin karaktär (med flera ursprungliga detaljer) en viktig länk mellan perioden för Brobänkens etablerande som Tyresö slotts brygga och de mer sentida sportstugorna som dominerar området idag.



Tyresö 1:444, Vråkvägen

Sportstuga uppförd 1947 efter ritningar av C F Hiller. En av de äldsta bevarade inom etapp 10 och mycket karaktäristisk för området. Den är i stort sett oförändrad vad gäller material, färgsättning och arkitektoniskt intryck.



Tyresö 1:249, Rödstjärtevägen

Dalainfluerad sportstuga i röd timmer med blåmålade fönsteromfattningar, uppförd 1939 och en av de äldsta bevarade sportstugorna i området. Stugan är i stort sett oförändrad sedan uppförandet gällande material och färgsättning och viktig för områdets karaktär.



Tyresö 1:107, Bofinksvägen

Sportstuga uppförd 1960 i funktionalistisk stil. Stugan är uppförd i kraftig souterräng med stor altan med inbyggt utrymme mot vattnet. Byggnadens långsidor består av vit puts och kortsidorna av stående, vit plåtfasad. Karaktäristiskt för byggnaden är den höga utanpåliggande tegelskorstenen placerad mitt på entréfasaden. Stugan är den enda ursprungligt bevarade från 1960-talet i området och har en tydlig, enkel karaktär och har stor betydelse för förståelsen av områdets ursprung som sportstugeområde.

Ytterligare några fastigheter har pekats ut som kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader eller miljöer som är goda och välbevarade exempel från sin tid. Dessa är:



Tyresö 1:429, Gärdsmysvägen

Villa med funktionalistisk karaktär uppförd 1957. Byggnaden, som är välbevarad, består av slätputsade fasader i en beige kulör, pulpettak och stora fönster.



Tyresö 1:70, Bofinksvägen

En traditionellt utformad villa, uppförd 1957 efter ritningar av Nils R Andersson. Fasaderna är spritputsade i en ljusgul kulör och sadeltaket täckt med korrugerad plåt. Byggnaden är välbevarad och dess fasader, fönster, balkong, garageportar samt entréparti med tillhörande detaljer är av vikt för byggnadens särart.



Tyresö 1:122

Traditionell villa i rött tegel med vissa vitputsade partier uppförd 1963 efter ritningar av Svenska Teknikhus AB. Den välbevarade villans ursprungliga detaljer samt fasader och fönster är av vikt för byggnadens särart.



Tyresö 1:21

Kvadratisk villa i gult tegel med sadeltak som byggts samman med den ursprungliga sportstugan på fastigheten. Byggnaden är uppförd 1963 efter ritningar av Viking Ljunggren. Villan är välbevarad med tidstypiska detaljer.

Vill du läsa mer om kulturmiljön, se kommunens hemsida, där hela dokumentet finns att hämta hem. Du kan också besöka kommunens servicecenter där alla handlingar finns utställda. Rapporten "Brobänken - kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 10 på Brevikshalvön, Tyresö socken, Tyresö kommun, Södermanland" (Rapport 2012:7) finns även att tillgå på Stockholms Läns museums hemsida.



Karta över kulturhistoriskt värdefulla byggnader (blå prick, föreslagen q-märkning) samt kulturhistoriskt intressanta byggnader (röd prick, föreslagen k-märkning) inom planområdet enligt Stockholms läns museum.

Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via någon av de vägar som förbinder området med Breviksvägen, dvs. Bofinksvägen (som löper genom området och ansluter till Breviksvägen både i planområdets västra och östra del) samt Rödstjärtvägen.

Vägarna inom området består i dagsläget av relativt slingriga lokalvägar som följer områdets naturliga kupering. Dessa är Bofinksvägen, Gärdsmysvägen, Brobänksvägen, Domherrevägen, Grönsiskevägen och Rödstjärtvägen. I den kulturmiljöinventering som genomförts pekas vägarnas sträckning och karaktär (kantade med varierad vegetation) ut som viktig för områdets kulturhistoriska betydelse. Samtliga lokalvägar saknar idag gång- och cykelbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Brobänkens fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrad med endast en

marginell förändring. En viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas när en större andel av fastigheterna blir permanentbebodda.

Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53).

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.

Det finns inga riktvärden för ljudnivåer vid befintlig bebyggelse men Miljööverdomstolen slog 2008 fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A).

En av planområdets fastigheter (Tyresö 1:87) är belägen i anslutning till Breviksvägen, som alstrar buller, främst som en följd av de bussar som färdas längs med vägen. Läs mer under planförslaget, s. 22, avsnitt om buller, gällande de åtgärder som föreslås för att stävja detta.

Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Idag finns en restaurang och mindre kiosk vid Trinntorp, beläget ca 1,5 km från planområdet.

Närmaste förskola och skola är Breviksskolan, som ligger ca 800 meter sydöst om planområdet. Inom etapp 9, Ugglevägen, planeras en kommande förskola.

Tyresö skola ligger vid korsningen Brakmarsvägen-Tyresövägen. Skolan har klasser i åk 1-9. Närmaste förskolorna är Kyrkans förskola som är belägen vid Tyresö kyrka och förskolan Slottsvillan som ligger längs Tyresövägen norr om Tyresö slott.

De busslinjer som i dagsläget trafikerar Breviksvägen är buss nr. 805 och 815. Buss 805 går med halvtimmestrafik mitt på dagen mellan Ällmora, Brevik och Gullmarsplan, Stockholm och passerar Tyresö centrum på vägen. Buss 815 går i rusningstrafik in till Gullmarsplan, Stockholm, utan att passera Tyresö centrum. Fyra busshållplatser finns längs med planområdet på Breviksvägen. Dessa är Tyrberga, Orrnäset, Nytorp och Hansbo.

Lek och rekreation

Möjligheten till rekreation i och i planområdets närhet är stor. Inom planområdet finns ett flertal naturstråk i anslutning till vattnet (Erstaviken) med höga rekreativvärden. Det finns dock i dagsläget inga iordningställda lekplatser eller anlagda rekreativsytor vilket begränsar tillgängligheten för funktionshindrade inom områ-

det. Planen syftar till att möjliggöra anordnandet av mer utvecklade ytor för lek och rekreation.



Bilden visar ett av planområdets naturområden i anslutning till Erstaviken.

Radon

Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon.

Radonundersökning bör göras i samband med bygglovgivning för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till område för permanentbostäder. Fastigheterna inom området får större byggrätter och ges möjlighet att ha en mindre verksamhet jämte bostaden. Syftet är att förenkla för de som önskar ha kontor, ateljé eller liknande i sin bostad. Kommunalt vatten och avlopp (genom s.k. LTA-system, lågtryckavlopp - läs mer under VA, vatten och avlopp, s. 23) dras in i området och vägar ges en högre standard med belysning.

Planförslaget innebär också att natur- och parkmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar, avstyckningar

Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet.

Planförslaget innehåller inga förslag till nybildningar av fastigheter.

Ny bebyggelse, byggrätter bostäder

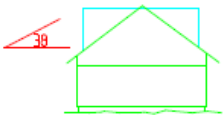
Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar, se bestämmelsen e₁.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningstomt ska bebyggas ska ett hus av souterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

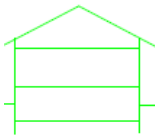
En våning med inredningsbar vind

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Souterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader. Högsta nockhöjd får vara högst 7,5 meter.



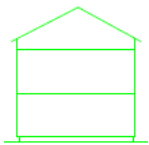
En våning samt en souterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en souterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Högsta nockhöjd får vara 7,5 meter.



Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Souterrängvåning får inte anordnas. Högsta nockhöjd får vara 9,5 meter.

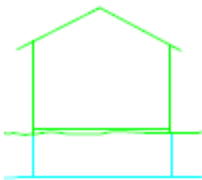


Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader som t ex uthus, garage ingår i bestämmelsen e₁ men också i e₄.

Komplementbyggnader ska vara friliggande.



Fastighet som är 3000 kvm eller större: komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Fastighet mindre än 3000 kvm: komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Källare i souterrängläge får anord-

nas på sluttningsstomt.

Ändrad lovplikt

Ett mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

Placering och utformning

Kommunens målsättning är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till Tyresös skärgårdsnatur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, ekbackar och lummighet försvinner.

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa platåer för gräsmattor.

Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden

Se bestämmelsen **p₁** på plankartan.

Material och färgsättning

Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till områdets karaktär och beskaffenhet.

Landskapsbild och bebyggelsemönster

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse som ofta ligger långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som är 6 meter bred som är prickad i planen. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark (läs mer nedan).

Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. Kommunen har som regel att alltid pricka 6 meter längs gata för att t.ex. sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Denna zon har också bestämmelsen **z**, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark.

Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan förgårdsmark bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten. Inom vissa fastigheter, främst de som innehåller mycket kuperad terräng med bevaransvärd natur i bakkant (**n1** eller **n2** i plankartan, läs mer nedan) och som till följd av detta har fått en begränsad byggrätt, omfattas i mindre grad av kryssmark än övriga fastigheter.

Värdefull natur

Områden eller enstaka objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen **n₁**. Det kan vara grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar. Marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets som överstiger 0,3 meter på en höjd av 1 m. Marklov krävs för beskärning av grenar grövre än 0,15 m i diameter = 0,47 i omkrets.

Natur som är viktig för landskapsbild, bebyggelsemönster och som har miljöskapande värden

Planen innehåller också områden vars vegetation är viktig för upplevelsen av området. Områdena skyddas i planen genom bestämmelsen **n₂**. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte hårdgöras och markhöjden inte ändras. Marklov krävs för att fälla träd med stamomkrets 0,3 meter på en höjd av 1 m. Marklov krävs för beskärning av grenar grövre än 0,15 m i diameter = 0,47 i omkrets.

Infartsväg som är hårdgjord får anläggas genom områdena.

Rekreation, park och natur

Inom planområdet finns ett flertal naturområden som ska bevaras som natur-, park- och rekreationsområden samt strövområden för djur. Förutom de naturområden som pekats ut i plankartan (planlagda som **NATUR**), finns ett antal föreslagna parkområden. Parkområden betyder inte nödvändigtvis att hela det utpekade området görs om till en anlagd park, utan möjliggör att området kan förses med gångstigar, lekplats, badstrand m.m.

Detaljplanen föreslår att det större rekreations/naturområde som ligger i anslutning till Erstaviken (längs med Gärdsmygsvägen) och som innehar stora kvalitéer föreslås utvecklas som en parkdel i området. Bl.a. kan en mindre badplats anläggas. Inom området kan även en lekplats anordnas. En skötselplan för området kommer att tas fram i samband med det fortsatta arbetet med detaljplanen.



Bilden visar rekreations/naturområdet i anslutning till Erstaviken (område nr. 3) som föreslås utvecklas till ett mer tillgängligt parkområde med möjlighet till bad, lek och rekreation.

Grönområdet i anslutning till Brobänken föreslås planläggas som parkdel med tillhörande område för bryggförening/småbåtsbrygga.

Strand och vatten

I strandlinjen utefter Erstaviken redovisar planförslaget den strandlinje som har mätts in i samband med planläggningen (inmätt under 2011).

Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor med beteckningen **WV** på plankartan. Markområden som båtklubbarna arrenderar planläggs som kvartersmark för småbåtshamn. Marken där ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av eller hägnas in. Dessa områden är prickade i detaljplanen, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Se bestämmelsen **V** på plankartan.

Strandskydd

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på land och på delar av vattenområdena på privata bostadsfastigheter, vilket sker i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Vattenområden utanför kvartersmark förses med bestämmelsen **WB**, vattenområde med möjlighet att uppföra småbåtsbrygga. Skälet att upphäva strandskyddet inom dessa områden är att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid.

Vattenområden utanför strandlinjen på kommunalt ägda områden (allmän platsmark) planläggs generellt som **W**, öppet vattenområde. Här föreslås strandskyddet ligga kvar.

På båtklubbarnas markområden som planläggs som kvartersmark, **V**, har kommunen också för avsikt att upphäva strandskyddet. Här är marken ianspråktagen sedan länge av grusytor och fundament till bryggor. Marken används också när båtarna läggs i och tas upp. Vattenområde utanför område planlagt som **V**, föreslås planläggas som **WV**, vattenområde med möjlighet att uppföra småbåtsbryggor och/eller badbryggor.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter

Bedömningen "kulturhistoriskt värdefull" innebär att byggnaden och/eller tomten har ett särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnader och tomter ska bevaras för framtiden och får inte rivras. Byggnader kan skyddas i planen både exteriört och interiört. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Eventuell ändring och tillbyggnad ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet med föreslagen :

Tyresö 1:815, Brobänken, Brobänksvägen

Byggnaden föreslås skyddas i detaljplan med bestämmelsen **q1**, vilket innebär att byggnaden inte får rivras. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning till exteriören: Fasader klädda med stående slamfärgsmålade pärlspont och lövsågade fönster- och dörrömfattningar. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnades karaktär och kulturhistoriska värde.

Tyresö 1:830,
Gärdsmygevägen

Byggnaden föreslås skyddas i plan med bestämmelsen **q**₁. Det innebär att byggnaden inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning: Fasadernas locklistpanel, sadeltakets tvåkupiga lertegel och vitmålade, småspröjsade fönster. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnades karaktär och kulturhistoriska värde.

Tyresö 1:444,
Vråkvägen

Byggnaden föreslås skyddas i plan med bestämmelsen **q**₁. Det innebär att byggnaden inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning: Fasadernas locklistpanel, sadeltakets tvåkupiga lertegel och vitmålade, småspröjsade fönster. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnades karaktär och kulturhistoriska värde.

Tyresö 1:249,
Rödstjärtevägen

Byggnaden föreslås skyddas i plan med bestämmelsen **q**₁. Det innebär att byggnaden inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning: Fasadernas locklistpanel, sadeltakets tvåkupiga lertegel och småspröjsade fönster. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnades karaktär och kulturhistoriska värde.

Kulturhistoriskt intressanta
byggnader

För samtliga byggnader som pekats ut i kulturmiljöinventeringen som kulturhistoriskt intressanta byggnader/fastigheter föreslås följande bestämmelse:

”Byggnaden föreslås skyddas i plan med varsamhetsbestämmelsen **k**₁. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. Tillbyggnad eller ny bebyggelse ska anpassas till befintlig bebyggelse och tomt.”

Detta gäller för:

- Tyresö 1:107, Bofinksvägen
- Tyresö 1:429, Gärdsmygevägen
- Tyresö 1:70, Bofinksvägen
- Tyresö 1:122, Bofinksvägen
- Tyresö 1:121, Bofinksvägen

För beskrivning av respektive fastighet, se ovan s. 10-12 eller läs närmare i den kulturmiljöinventering som finns framtagen av Stockholms Läns Museum i samband med planarbetet.

Översvämningsrisk och risk för höga vattenstånd

Merparten av fastigheterna längs med Erstaviken ligger så att delar kan bli översvämmade vid högt vattenstånd. All mark belägen under +2,5 m är kryssmarkerad (+++) i planförslaget. Inom detta kryssmarkerade område får endast komplementbyggnader byggas.

Ett fåtal fastigheter inom planområdet ligger inom område med risk för höga vattennivåer: Tyresö 1:830, Tyresö 1:829 och Tyresö 1:11. Inom fastigheten Tyresö 1:830 är huvudbyggnaden belägen inom det område som är utpekade som översvämningsdrabbat.

Inom hela kommunen gäller en generell riktlinje att grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten som för närvarande ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,7 m över högsta högvatten, dvs. på +2,5 m. RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

Risk för bergras och nedfallande block

En övergripande geoteknisk utredning gällande risk för ras och skred har genomförts under hösten 2012 (läs sammanfattningen av denna på s.9).

Vid plansprängning för fastigheter gäller normal försiktighet och krav på riskanalys för sprängarbete anses inte vara nödvändigt inom delområdet, såvida närliggande elanläggning är inom 30 meter från sprängningsområdet. Vid sprängningsarbete för vägområden bör krav ställas gällande bergschaktningstoleranser och skonsam sprängning. Avsyn innan sprängarbeten påbörjas kan utföras för att säkerställa nollnivå för eventuella uppkomna skador vid sprängarbete. Vid större bergskärningar över 3 meter bör bergsakunnig tillkallas för att bedöma storskalig bergstabilitet och erforderlig bergförstärkning.

Fastighetsägare med långa och eller branta vägbankar inom fastigheter bör upplysas om lämpliga konstruktioner med hänsyn till material, dränering och släntlutningar. Enklare vägledning bör finnas tillgänglig för fastighetsägare.

Förekomsten av lera och silt i lågpartierna kan med fördel skiftas ut vid utbyggnad för att förhindra sättningar. Alternativt till skiftning kan grundläggning utföras med plintar eller pålar mot fastberg.

Skredrisken vid de fyra fokusområdena anses som låg. Mer omfattande geotekniska undersökningar kan utföras vid lerområden för en bättre bedömning av sättningsegenskaperna och skredrisker.

Gator och trafik

Planförslaget innebär en generell upprustning av områdets vägstandard och dragningen av vägarna. Detta innebär främst att vägarna breddas och förses med gatubelysning samt att krokiga partier rätas ut och att starkt sluttande partier flackas ut. Detta innebär att trafiksäkerheten och tillgängligheten inom området ökar.

Parkering	Längs med Gärdsmysgsvägen, inom det större föreslagna parkområdet, planläggs för en kommunal parkering. Denna yta kommer även att kunna fungera som etableringsplats under tiden för utbyggnaden av vägar och VA inom planområdet och förses med bestämmelsen U1 (Läs mer nedan under "Etableringsområden").
Gatubelysning	Samtliga vägar kommer att förses med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar. Kommunen strävar efter att nå en enhetlig belysning inom detaljplaneområdena på Östra Tyresö.
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.
Gestaltningprogram	Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningprogram fram för hela östra Tyresö. Den finns att läsa på kommunens hemsida.
Bullerstörda områden i planen	<p>Enligt den bullerutredning som genomfördes 2005 är fastigheten Tyresö 1:87, som är belägen i anslutning till Breviksvägen, utsatt för vägtrafikbuller, främst som en följd av de bussar som trafikerar Breviksvägen.</p> <p>Eftersom Breviksvägen, i anslutning till korsningen Bofinksvägen, inte kommer att projekteras förrän i samband med arbetet med etapp 16, är det svårt att i dagsläget bedöma Breviksvägens framtida, exakta sträckning. Under arbetet med etapp 16 kommer åtgärder för de fastigheter som är utsatta för trafikbuller att genomföras, t.ex. med utbyggnad av bullerplank. I samband med detta kommer även eventuella bullerstörningar som berör fastigheten Tyresö 1:87 att behandlas. I detta förslag till detaljplan har ett område om 15 meter från Breviksvägen belagts med s.k. kryssmark (+++) för att förhindra att bostadsbebyggelse uppförs i ett bullerstört läge.</p>
Etableringsområden	<p>Under tiden som gator, vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen, t.ex. arbetsbodas, rör och annat byggmaterial. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa platser nära utbyggnadsområdet.</p> <p>Till exempel behövs det ca 700 transporter per 1.5 km byggd väg. Ombyggnaden av etapp 10, Brobänken, innebär anläggning av ca flera kilometer väg vilket innebär ca många transporter. Detta kostar mycket i både utsläpp och pengar. Därför är det av största vikt att undvika så många transporter som möjligt och hitta etableringsplatser i närområdet.</p> <p>Området som markerats med P-PLATS(U₁) kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats. Därefter ska marken återställas till naturmark och iordningställas till område för parkering som försörjer parkområdet mot Erstaviken.</p>

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En utbyggnad och omläggning av vägarna inom området innebär bl.a. bättre sikt, belysning samt anläggning av gång- och cykelbanor. Detta innebär en säkrare trafikmiljö som upplevs som tryggare av boende och besökare, både hos barn och vuxna såväl som hos fotgängare, cyklister och bilister.

En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs.

Inlösen av mark

Läs mer under avsnittet "Genomförande".

TEKNISK SERVICE

Energi

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet genom s.k. LTA-system.

LTA-system innebär att VA-ledningarna förläggs grunt i en eluppvärmd isolerad låda och att det fordras lättåtkomliga LTA-pumpstationer på varje fastighet (t.ex. vid fastighetens infart). Tekniken är vanlig i Sverige och används sedan många år i ca 150 kommuner.

Fördelen med ett LTA-system är att det inte är beroende av markens lutning och att systemen inte fordrar lika djupa och breda ledningsgravar som för ett konventionellt system (där spillvattnet avförs med självfall). LTA-systemen, som är anpassade för områden med kuperad terräng, medför bl.a. innebär lägre anläggningskostnad, kortare genomförandetid och minskad risk för skador på systemet. Nackdelen med systemen är att pumpenheten för LTA-systemet kräver elenergi vilket utsätter systemen för känslighet vid elavbrott.

LTA-enheten placeras så att kommunens och fastighetsägares önskemål uppfylls. Kommunens önskemål om åtkomlighet och god arbetsmiljö bör dock tillgodoses.

Kommunen svarar för inköp och leverans samt drift (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägare svarar för), underhåll och förnyelse av LTA-enheten. Fastighetsägaren svarar för installation av LTA-anläggningen mot ersättning för merkostnaden. Med installation menas, tillkommande kostnad för fördjupning av schakt för LTA-enheten, anslutning av framdragna servisledningar samt anordnande av elledningar för drift av pump och automatik (larm) jämte anslutning av dessa ledningar till fastighetens el-central.

Mer utförlig information gällande LTA-systemen och vad systemen innebär för fastighetsägarna kommer att ges löpande under detaljplanprocessen. Under de samrådsmöten som kommer att hållas i januari 2013 kommer även möjligheten finnas att diskutera frågan

med kommunens VA-ingenjörer.

EI	<p>Elledningarna är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall.</p> <p>En ny transformatorstation har uppförts i slutet av Vråkvägen (i anslutning mot Breviksvägen). Denna kommer att införlivas i detaljplanen.</p> <p>I korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen planeras för ytterligare en transformatorstation med beteckningen E1 i plankartan.</p>														
Omhändertagande av dagvatten	<p>I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten. För fastigheter där möjligheter saknas att låta dagvattnet infiltreras kan det ledas till det kommunala dagvattennätet och anslutas dit. Generellt inom planområdet gäller att LOD kan tillämpas.</p>														
Avfallshantering	<p>Avfallshantering sker i huvudsak på konventionellt sätt med enskilt avfallskärl vid tomträns. För vissa fastigheter belägna längs med Gärdsmygsvägen där inte möjlighet finns för avfallshanteringsfordon att trafikera vägarna p.g.a. utrymmesbrist kommer gemensamma avfallshanteringsstationer att upprättas. Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid Trinntorp korsningen Breviksvägen / Tegelbruksvägen.</p> <p>Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.</p>														
GENOMFÖRANDE	<p>Här redovisas de fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.</p>														
Tidplan	<table border="0"> <tr> <td>Beslut om planuppdrag</td> <td>2011-09-14</td> </tr> <tr> <td>Beslut om samråd</td> <td>2012-11-14</td> </tr> <tr> <td>Samråd</td> <td>december/januari 2013</td> </tr> <tr> <td>Beslut om granskning</td> <td>våren 2013</td> </tr> <tr> <td>Granskning</td> <td>sommaren 2013</td> </tr> <tr> <td>Antagande</td> <td>hösten 2013</td> </tr> <tr> <td>Laga kraft, tidigast</td> <td>vintern 2013/14</td> </tr> </table>	Beslut om planuppdrag	2011-09-14	Beslut om samråd	2012-11-14	Samråd	december/januari 2013	Beslut om granskning	våren 2013	Granskning	sommaren 2013	Antagande	hösten 2013	Laga kraft, tidigast	vintern 2013/14
Beslut om planuppdrag	2011-09-14														
Beslut om samråd	2012-11-14														
Samråd	december/januari 2013														
Beslut om granskning	våren 2013														
Granskning	sommaren 2013														
Antagande	hösten 2013														
Laga kraft, tidigast	vintern 2013/14														
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning	<p>Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Vägarna sköts idag av Tyresö vägförening. I samband med plangenomförandet kommer kommunen att ta över detta ansvar. Befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, som vägföreningen förvaltar, ska omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre ska</p>														

delta i vägföreningen.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Nuvarande allmän platsmark ägs av Tyresö kommun fördelat på fastigheterna Tyresö 1:815, Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:258–265. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

Fastighetsbildning, Intrång och inlösen

Planförslaget ger inte möjlighet till att någon ny fastighet bildas eller avstyckas. Genom fastighetsreglering kan enskilda fastigheter ändra sina gränser inom kvartersmarken.

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- och naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar.

De privata fastigheter som enligt planförslaget är berörda av dessa intrång är Tyresö 1:16-17, 1:80, 1:86, 1:90, 1:96, 1:100-101, 1:103-106, 1:127, 1:136, 1:246, 1:248-249, 1:252-253, 1:255, 1:271-276, 1:285, 1:538 och 1:766. Intrången redovisas närmare i bilaga 1.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är ett instrument för fastighets-samverkan, exempelvis för att anlägga och underhålla en väg. En gemensamhetsanläggning inrättas för två eller fler fastigheter och mark som reserveras för detta betecknas med ett g på plankartan.

Fastigheterna Tyresö 1:71 och 1:72 ges enligt planen möjlighet att bilda gemensam utfart över fastigheten Tyresö 1:276 till Domherrevägen.

Servitut och slänter

Ett servitut ger en fastighet rätt att på en annan fastighet nyttja ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart över en annan fastighet eller att ta vatten från en brunn.

För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåskillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänt. Slänt

markeras med z på plankartan. Här i samrådsförslaget är nästan all kvartersmark mot gata fått en sådan markering. Gatuprojekteringen kommer att förbättras så att endast områden där slänt behövs kommer att få z-beteckning.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek beror bl.a. på fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

För närvarande varierar anläggningsavgiften enligt nu gällande VA-taxa till mellan 250 000 och 300 000 kronor för fastigheter med storlek från 2 000 kvm och uppåt. I detta område kommer få fastigheter att kunna ansluta dagvatten. Utan dagvattenanslutning varierar avgiften mellan 231 000 och 264 000 kronor.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet behöver inte betala anläggningsavgift förrän fastigheten bebyggs enligt gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad till gator av vägarna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter som bedöms ha nytta av gatorna. En redovisning av beräkningen och fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnaden för en befintlig villafastighet beräknas bli ca 200 000 kronor. För mer information om kommande gatukostnad se vidare i gatukostnadsutredningen.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten och avlopp om godtagbarsäkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare eller bygglov beviljas samt att godtagbar pantbrevssäkerhet kan erhållas. Läs vidare i gatukostnadsutredningen.

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

Bygglov

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information kontakta bygglovsenheten (tfn 08-5782 9100 vxl). För en normalvilla är bygglovavgiften cirka 50 000 kronor.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771-63 63 63.

Kommunen tar initiativ till och betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark eller för att få servitut för slänter. Fastighetsägaren betalar för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

För allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för teknisk anläggning (E), u-, z-, y- och g-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Bygglov kan medges som mindre avvikelse om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även ges för mindre omfattande åtgärder, som mindre avvikelse, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder och småbåtshamn inom planområdet.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Christian Nützel, planarkitekt (projektledare)
Björn Edén, exploateringsingenjör (projektledare)
Camilla Engel, projekteringsingenjör
Caroline Eriksson, projekteringsingenjör
Börje Buss, kartsystemingenjör
Thomas Lagerwall, VA
Göran Bardun, kommunekolog
Bertil Eriksson, renhållning

Sara Kopparberg
planchef

Christian Nützel
planarkitekt

Vad är en detaljplan* och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. För Östra Tyresö kommer den fördjupade översiktsplanen (2003) att fungera som program med utgångspunkter och riktlinjer för detaljplan.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till kvarterssamråd (samråd i mindre grupper). I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningsskedet kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

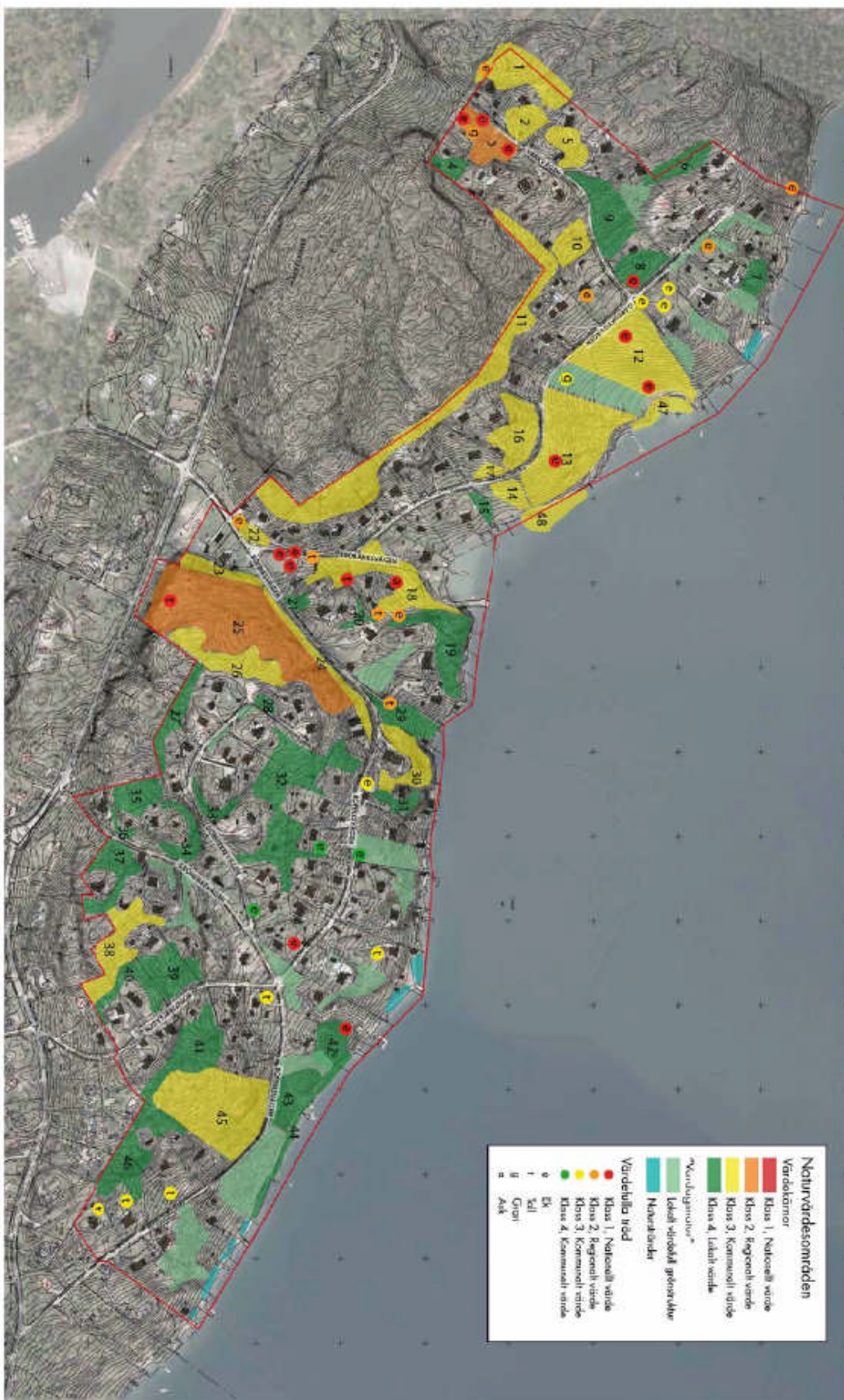
*enligt (PBL 2010:900)

BILAGA 1



Figur 7. Landskapsanalyskartan med karaktäristiskt vegetation, allmänningar, målpunkter, bränor och utblickar.

BILAGA 2



Figur 9. Naturvårdskarta med vårdekomor, "vårdegenomför" och ekologiskt värdefulla röd. Observera att enskilda värdefulla röd generellt sett inte är utpekade inom vårdekomorna.

