

## UTDRAG

§ 93

Dnr 2011 KSM 0074 214

### Detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö, beslut om antagande

#### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för Ugglevägen etapp 9 i Tyresö kommun antas.

#### Kommunstyrelsens beslut

- Paragrafen justeras omedelbart.

#### Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-05-06 § 73 (bilaga).

---

#### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö.

Planen är en omvandlingsplan vars syfte är att möjliggöra permanent boende i friliggande villor.

Området förses med väg och VA med kommunalt huvudmannaskap.

Området innehåller en tomt för förskola alternativt omsorgsboende. Denna plats jämte tomten bredvid kan temporärt användas som etableringsplats under utbyggnaden i 10 års tid.

Planen möjliggör också att ett seniorboende med 12 lägenheter kan uppföras i området.

Under samrådet inkom 38 yttranden varav elva var från myndigheter och föreningar. Under utställningen inkom 24 yttranden från myndigheter och föreningar. Planarbetet sker med normalt förfarande.

Justerandes sign





Utdragsbestyrkande



**Bilagor**

- Det plan Ugglevögen MSU § 73.pdf
- Tjskr Ugglev det plan.pdf
- Samr red Ugglev.pdf
- MP särskilt uttalande Ugglevägen.pdf
- Plankarta Ugglevägen NORR.pdf
- Utställningsuttalande Ugglevägen.pdf
- Planbeskrivning Ugglevägen.pdf
- Plankarta Ugglevägen Söder.pdf

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande 
------------------	---	--	--

§ 73

Dnr. 2011 KSM 0074.214

**Beslut om att anta detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö**  
**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut till kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

1. Detaljplan för Ugglevägen etapp 9 i Tyresö kommun antas.

**Särskilt yttrande**

Marie Åkesdotter för miljöpartiet de gröna lämnar ett särskilt yttrande i ärendet (bilaga).

**Beskrivning av ärendet**

Samhällsbyggnadsförvaltningen i har upprättat ett förslag till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö.

Planen är en omvandlingsplan vars syfte är att möjliggöra permanent boende i friliggande villor.

Området förses med väg och VA med kommunalt huvudmannaskap.

Området innehåller en tomt för förskola alternativt omsorgsboende. Denna plats jämte tomten bredvid kan temporärt användas som etableringsplats under utbyggnaden i 10 års tid.

Planen möjliggör också att ett seniorboende med 12 lägenheter kan uppföras i området.

Under samrådet inkom 38 yttranden varav elva var från myndigheter och föreningar. Under utställningen inkom 24 yttranden från myndigheter och föreningar. Planarbetet sker med normalt förfarande.

Till ärendet hörande handling

Tjänsteskrivelse

Planbeskrivning

Plankarta Norra delen

Plankarta södra delen

Samrådsredogörelse

Utställningsutlåtande

Justerandes sign

am

B

Utdragsbestyrkande

Plats och tid Bollmora plan 1 i kommunhuset  
2013-05-06, kl. 08:30 – 10.40

Beslutande Se närvaroförteckning


Övriga deltagare

Utses att justera

Justeringens plats och tid Kommunhuset  
2013-05-14

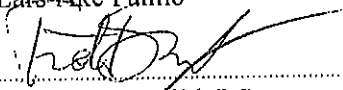
Underskrifter

Sekreterare

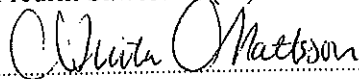
  
Lars-Åke Palmö

Paragrafer 68 – 76

Ordförande

  
Fredrik Saweståhl (M)

Justerande

  
Anita Mattsson (S)

### ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Sammanträdesdatum

2013-05-06

Datum för anslags uppsättande

2013-05-15

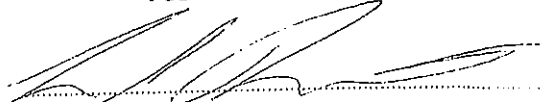
Datum för anslags nedläggande

2013-06-07

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift

  
Lars-Åke Palmö

Utdragsbestyrkande

## Närvarolista miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Sammanträdestid: den 6 maj 2013 kl. 08.30 – 10.40

Justering:

### Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X	X			
Mats Larsson (FP)	X	X			
Marie Åkesdotter (MP)	X	X			
Ann-Christin Svensson (M)	-	Lotta Stjernfeldt (M)			
Matilda Lundh (M)	-	Mats Lindblom (FP)			
Leif Kennerberg (KD)	X	X			
Kristjan Vaigur (S)	X	X			
Anita Mattsson (S)	X	X			
Jerry Svensson (S)	X	X			

### Ersättare:

Namn	Närv	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X	X			
Mats Lindblom (FP)	X	X			
Margareta Ternstedt (FP)	-				
Ulrica Riis-Pedersen (C)	-				
Marita Bertilsson (S)	X				
Peter Bylund (MP)	X				
Elisabet Hedlund (V)	-				
Dick Bengtson (M)	-				
Lennart Jönsson (S)	X				

### Tjänstemän:

Lars-Åke Palmö

Åke Skoglund

Carolina Fintling Rue

Sara Kopparberg

Anders Lind

Ewelina Majtyke

Bertil Eriksson

Göran Bardun

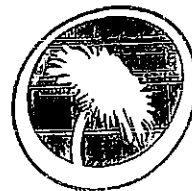
Göran Norlin

Sophia Norrman Winter

Kent Wiklund

tyresö kommun





Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 6 maj 2013

§ 73 Beslut om att anta detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö

Miljöpartiet har tidigare hävdat strandskyddet i planen. Vi anser att det är oerhört viktigt att kommunen är restriktiv med nya bryggor och byggnader i området. Även om marken redan är ianspråktagen kan en utväxling av gamla byggnader och bryggor göras.

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund tar också upp frågan om att båtklubbars verksamheter ska regleras i detaljplanen (och att svajbojar inte ska tillåtas). Det får inte växa till miljöstörande verksamhet. Men enligt förvaltningen regleras detta tillräckligt i arrendeavtalen.

**Exploatering av Tyresös kust och skärgård**

Tyresös kust och skärgård är av riksintresse. I Länsstyrelsens rapport 2004:05 (Strandexploatering i Stockholms län, Mälaren och Östersjönstudie) står att Tyresö kommun har en mycket stor andel stränder med mycket kraftig exploatering, både i inner- och mellanskärgården. Det gäller hus och bryggor i synnerhet i mellanskärgården, jämfört med andra kommuners mellanskärgårdsområden. Rapporten har några år på nacken och sannolikt är exploateringen än mer omfattande idag. För Östersjöns överlevnad, den biologiska mångfalden och medborgarnas tillgång till oexploaterade stränder bör stränderna värnas så långt det är möjligt.

**Vattenkvalitet**

Kalvfjärden har en fast kvalitetsnorm som innebär att förbättring av Kalvfjärdens vatten måste ske senast 2021. Vi kan inte vänta utan måste vara beredda att investera i rent hav nu. Ingenting får försämrats, tvärtom krävs en snabb förbättring. Med ytterligare bebyggelse och exploatering ökar sannolikt belastningen på Kalvfjärden.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

Tyresö kommun  
Sophia Norrman Winter  
Planarkitekt

2013-04-26  
1(3)


Diarienummer  
2011 KSM 0074

Kommunfullmäktige  
Kommunstyrelsen  
Tyresö kommun

## Beslut om att anta detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan Ugglevägen etapp 9 och ger kommunfullmäktige i uppdrag att anta planen.

  
Åke Skoglund  
Samhällsbyggnadschef

  
Sara Kopparberg  
Plan- och bygglövschef

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i har upprättat ett förslag till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Östra Tyresö. Planen är en omvandlingsplan vars syfte är att möjliggöra permanent boende i friliggande villor. Området förses med väg och VA med kommunalt huvudmannaskap. Området innehåller en tomt för förskola alternativt omsorgsboende. Denna plats jämte tomten bredvid kan temporärt användas som etableringsplats under utbyggnaden i 10 års tid. Planen möjliggör också att ett seniorboende med 12 lägenheter kan uppföras i området. Under samrådet inkom 38 yttranden varav 11 var från myndigheter och

föreningar. Under utställningen inkom 24 yttranden från myndigheter och föreningar. Planarbetet sker med normalt förfarande.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplan Ugglevägen etapp 9 är en omvandlingsplan vars syfte är att fritidshusfastigheterna får större byggrätter som möjliggör permanent boende. Kommunalt vatten och avlopp dras in i området och vägarna ges en högre standard med belysning. Vägarna får kommunalt huvudmannaskap.

Området innefattar 88 fritidshusfastigheter samt några mindre naturområden. Planförslaget innebär att ytterligare 7 fastigheter kan bildas. Planförslaget innehåller möjlighet att uppföra en förskola alternativt omsorgsboende på en del av fastigheten Brevik 1:1. Platsen kan dessförinnan användas som etableringsplats under max 10 år under utbyggnadstiden.

En detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning genomförts för planområdet. Med utredningen som underlag föreslår förvaltningen att fastigheten Brevik 1:120 inte planläggs utan lämnas utanför planen pga olämpliga geotekniska förhållanden. Ytterligare ca 13 fastigheter kan bebyggas med den föreslagna byggrätten men enbart med restriktioner och villkor motiverade av markförhållandena, vilket anges på plankartan.

Under och efter utställningen har planförslaget justerats gällande de kulturhistoriskt skyddsvärda byggnaderna och tomterna. En fastighet föreslås nu få skyddsbestämmelser (q) och åtta fastigheter få varsamhetsbestämmelse (k).

På tre sammanhängande obebyggda fastigheter, Brevik 1:125, 1:126 och 1:27, ges möjlighet att uppföra ett seniorboende +55 med den totala byggnadsarean 855 kvm. Byggnaderna planeras rymma 12 lägenheter om 90 kvm vardera.

Detaljplanen har varit på utställning under perioden 15 januari – 12 februari 2013. Utställningen har lett till följande betydande ändringar i planförslaget:

- WB-områdena har utökats i planen. Strandskyddet ligger kvar i WB-områden. Bryggor och anläggningar i vatten kan därmed endast lovligt tillkomma efter dispens från strandskyddet i enlighet med miljöbalken.



- Radonskyddande grundläggning av flerbostadshus och förskola ska göras.
- Generell bestämmelse tillagd som medger avvikelser från detaljplanen vid återuppbyggnad av befintliga lovliga stora hus som förstörts.
- Generell bestämmelse om bebyggelse nära översvämningssområde har ändrats från "lägsta nivå färdigt golv" till "lägsta nivå för grundläggning".
- Ändrad dagvattenhantering för fastigheterna Brevik 1:123, 1:124, 1:125, 1:126, 1:127 och 1:28
- Borttagen varsamhetsbestämmelse (k) på Brevik 1:170 och 1:90
- Ändrad skyddsbestämmelse (q till k) på Brevik 1:647
- Justerad byggrätt för förskolan från 850 → 950 kvm bya

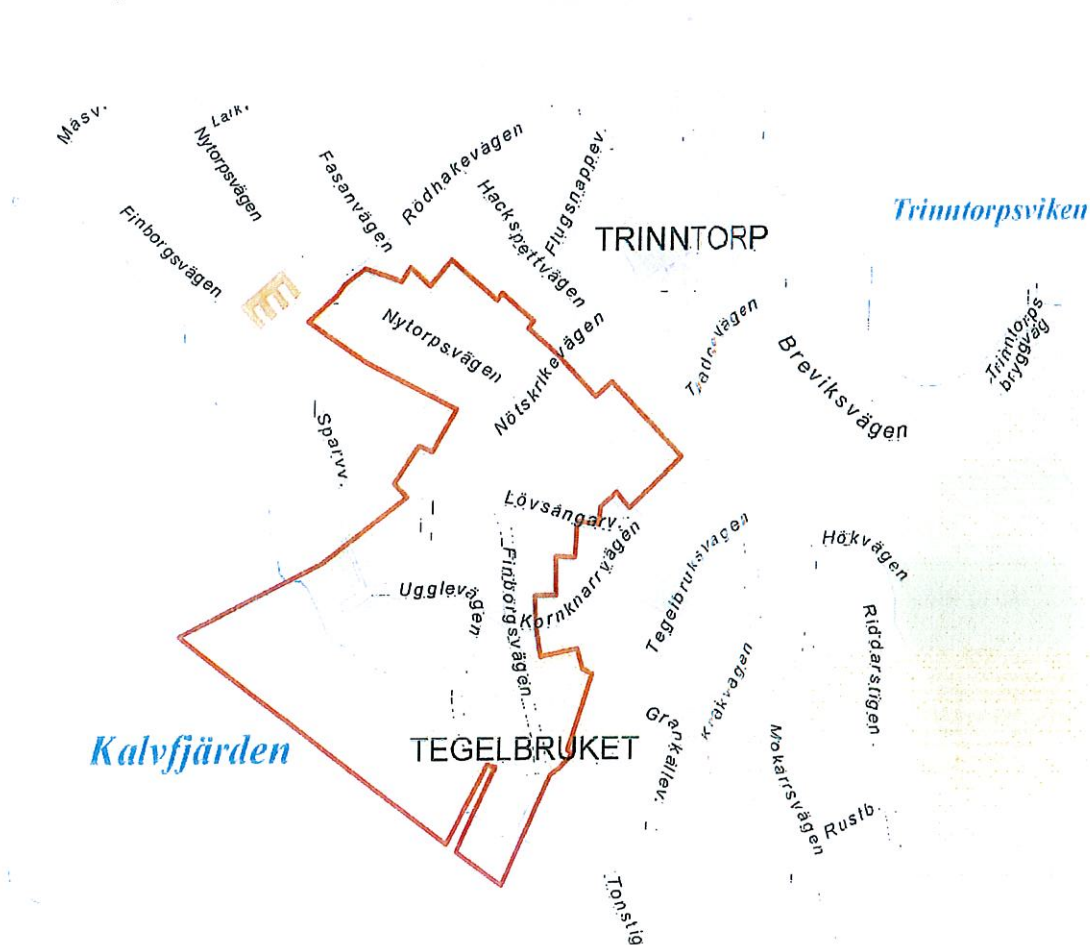
### Slutsats

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan Ugglevägen etapp 9 och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Ugglevägen etapp 9, Brevik

För del av fastigheterna Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m fl.  
inom Tyresö kommun, Stockholms län



## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, kartan är uppdelad på två A0:or. Höjdsystem är RH1900.
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).
- 

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Naturinventering och landskapsanalys, Topia
- Kulturhistorisk inventering och värdering, Stockholms läns-museum
- Trafikbulerutredning, ÅF-Ingemanssons
- Geoteknisk förundersökning, Sweco
- Detaljerad stabilitetsutredning, Bjerking
- Undersökning av dagvattenledningar, Ragn-Sells
- Inmätning av strandlinje, Metria

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Syfte

Ugglevägen etapp 9 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Planen innebär en möjlighet att uppföra en förskola/skola alternativt omsorgsboende. Den fördjupade översiktsplanen föreskriver att utvecklingen av området ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturvärden. Den karakteristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar.

### Bakgrund

Stora delar av Brevikshalvön styckades upp i fritidshusfastigheter på 1930-talet. Allt fler fastigheter bebos nu permanent med enskilda avlopp och brunnar och behov av större byggrätter. Behovet av ny planläggning har därför ökat. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 9. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Etapp 9 utökades i samband med att planarbetet påbörjades med ett femtontal fastigheter från etapp 11.

### Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2011-03-16 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Ugglevägen etapp 9, på östra Tyresö med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds den 5 april 2011 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanarbetet.

Planen var ute på samråd 1 december 2011 – 12 februari 2012 och var på utställning 15 januari – 12 februari 2013.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan. Detaljplanen tas fram i enlighet med plan- och bygglagen (1987:10).

**PLANDATA****Lägesbestämning**

Planområdet ligger i östra Tyresö på Brevikshalvön vid Kalvfjärden. Området omfattar hela Ugglevägen och delar av Nytorpsvägen, Nötskrikevägen, Finborgsvägen, Lövsångarvägen och Kornknarrsvägen. Områdets avgränsning är motiverat av dagvattnets avrinning och vilka fastigheter som kan ansluta spillvatten till de vägarna ovan.

**Areal**

Planområdet har en areal på 46 ha varav 4,3 ha är vattenområden.

**Markägoförhållanden**

Fritidshusfastigheterna är privatägda.

Fastigheterna Trinntorp 1:1, Brevik 1:1, och 1:241 ägs av kommunen.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Riksintressen**

Hela planområdet ingår i riksintresset för kust och skärgård. 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 denna detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området till åretruntboende.

**Översiktsplan**

Detaljplanens inriktning följer översiktsplanens intentioner med utbyggnaden av Östra Tyresö och den etappindelning som finns där. De fastigheter som där ingår i etapp 9 har dock justerats för att få lämpligare tekniska lösningar för avlopp och dagvatten. Det har lett till att en fastighet har flyttats till etapp 11 och ca 15 fastigheter har flyttats från etapp 11 till etapp 9.

**Fördjupad översiktsplan, Föp**

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen. 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 finns på kommunens hemsida).

**Strandskydd**

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark, men gäller i vattenområden.

## Gällande planer

För fastigheterna i planområdet gäller följande planer:

- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, väg-områden och natur/parkområden.
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1937, (plan 29)
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1939, (plan 35)
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1963, (plan 93)
- Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Sistnämnda plan reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.

Planerna finns att ta del av på kommunens hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) under Boende och miljö.

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrättsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär, fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

## Planprogram

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.

## Behov av miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunens 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 sammanfattande behovsbedömning:

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp förväntas medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.

- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på

grundvatten och på Kalvfjärdens vattenmiljö kommer att minska radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.

- Dagvatten från området kommer att kunna infiltreras i mark och befintligt dagvattenstråk med dammar och våtmarker kommer i stort fortsatt bestå, vilket är positivt.
- 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.
- Mängden trafik på Nytorpsvägen kommer att öka med ökad inflyttning i området. Trafikbullerutredningens prognos visar dock att inga befintliga bostäder ligger så till att bullerdämpande åtgärder behöver göras för att uppnå riktvärdena. Ny bebyggelse kan tillkomma i lägen utan trafikbuller.
- 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 ovan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av 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

### Mark och natur

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som rymmer både höjdryggar med utblickar över havet och djupare dalar med frodig vegetation. Den varierade topografin och jordmånen skapar stor variation i vegetationen. Området är mestadels lummigt, bevuxet med höga löv- och barrträd eller buskage med blandat löv som slån, hagtorn eller hassel. Den blandade vegetationen ger ett rikt fågelliv.

De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 m ö h. Dessa bergryggar och branter består delvis av berg i dagen med gles hållmarkstallskog. De lägre partierna innehåller mer lövskog med stora inslag av ek, hassel och andra ädellöv, men även grova tallar. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

De låga partierna i planområdet är starkt påverkade av den tidigare brytningen av lera som pågick från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Lertagen ligger som sänkor bredvid Ugglevägen, Finborgsvägen och Kornknarrsvägen. I kanterna av lertagen finns ofta stora partier av slån och ekar. Merparten av lertagsområdena är nu fritidshusfastigheter men ett par speciellt låga partier är ännu obebyggda och har partier med vass.

Planområdet avvattnas genom öppna diken. Ett större dagvattenstråk går i den lägsta punkten i lertagsbottnarna delvis öppet och delvis lagt i rör. Diket leder fram till en äldre damm vid Ugglevägen innan det går vidare ut i Kalvfjärden. Strandområdet längs med Kalvfjärden är övervägande flackt och lummigt med delvis nyligen uppgrundade vassbevuxna partier. I ett parti längs stranden finns en bergrygg som skjuter ut i vattnet med högre belägna tomter.

Se vidare Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010.

#### Rekreationsområden, natur

Inom området finns några större obebyggda naturmarksområden som ingår i fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen. Nedan följer en beskrivning:

I det norra området som ligger vid Kalvfjärden är två båtklubbar belägna. Detta område har begränsat värde för rekreation förutom på vägarna då det är snårigt och igenvuxet. Genom detta område leder en väg / gångstig som förbinder Ugglevägen med Sparrvägen. Denna väg är skyltad som gång- och cykelväg i kommunens cykelkarta.

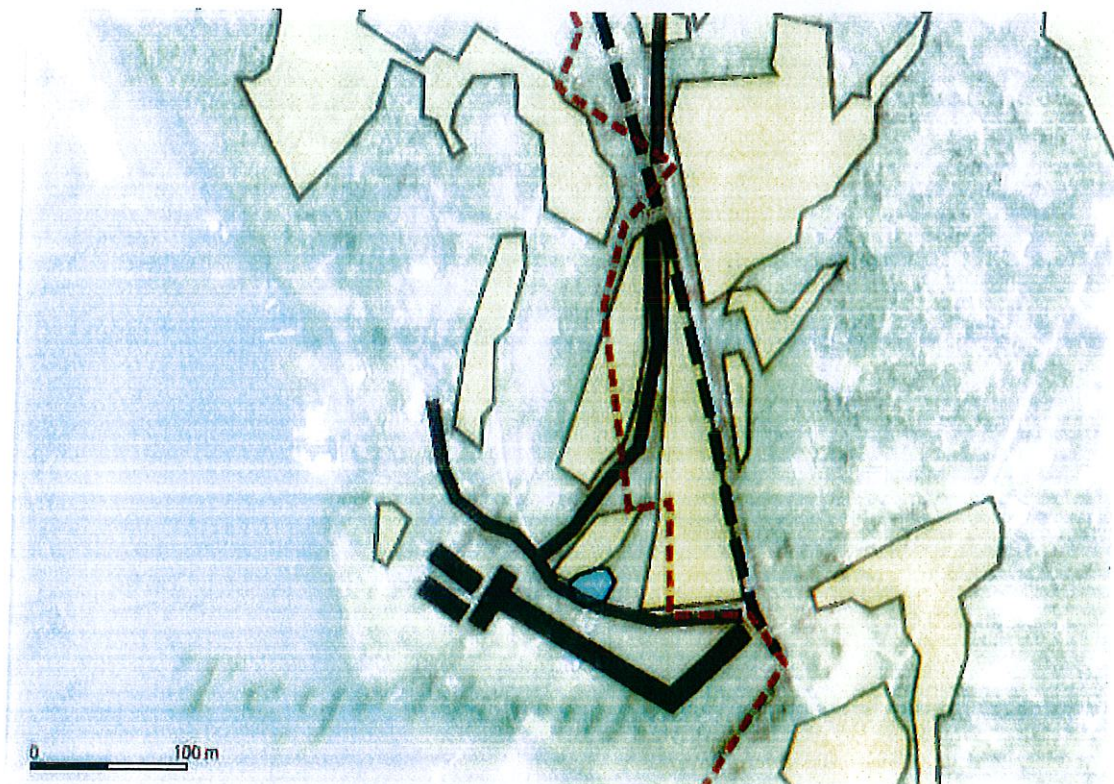
Mitt i området på ömse sidor om Finborgsvägen finns sänkor som är rester av gamla lertäkter. Dessa områden bedöms ha begränsat värde för rekreation då de är igenväxta och delvis fuktiga och vassbevuxna. Finborgsvägen är här belägen ca 2 meter över lertagens bottnar.

Mellan Ugglevägen och Finborgsvägen finns ett smalt släpp mellan de privata fastigheterna. Detta släpp är periodvis igenvuxet men värdefullt för gående som lättare kan gina genom området. Boende i området håller det öppet på eget initiativ.

Mellan Nytorpsvägen och Tjädervägen finns ett smalt släpp mellan de privata fastigheterna. Släppet är brant och det finns inga tydliga tecken på att det används som gångförbindelse.



	<p>Längst i söder finns ett större naturområde som gränsar till Kalvfjärden. Här är tre båtklubbar belägna och här finns också rester av Tegelbrukets byggnader. Området består delvis av öppen ängsmark och delvis av lövskog. Skogen är igenvuxen men har kvaliteter som körsbärsträd, bokar och lindar. Mot vattnet finns en del vass. Området är värdefullt för allmänhet och boende som använder det för promenader och för att komma ned till vattnet.</p>
Tomtmark	<p>De flesta tomter har karaktären av naturtomter. Vegetationen är då naturlig med träd och buskar. I det kuperade landskapet har sportstugorna oftast placerats på tomtens högsta punkt för att erhålla fina utblickar mot vattnet. Typiskt i dessa fall är att det finns terrasseringar och trappor fram till husen. Anlagda tomter med trädgårdskaraktär finns men är inte dominerande i området.</p> <p>Se vidare "Stockholms läns museum rapport 2011:6 Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön, 2011" och "Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010"</p>
Befintlig bebyggelse	<p>Området består av 88 fritidshusfastigheter. Nio av dessa är obebyggda tomter. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. Bebyggelsen är uppförd i ett tidspann från 1930-talet när området avstyckades från Tyresö slotts egendom till år 2010. Torpet Finnborg (Brevik 1:76) är den ena av två kända byggnader som finns kvar från tiden före avstyckningarna på 1930-talet. Byggnaden är dock så ombyggd att knappast något återstår av det ursprungliga huset. Den andra är huvudbyggnaden på Brevik 1:238.</p>
Fornlämningar	<p>Inga fornlämningar finns registrerade i fornminnesregistret för planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (988:950) om kulturminnen.</p> <p>Efter Tegelbruket, som nu är nedlagt, finns grunder kvar. Dessa är inte registrerade i fornminnesregistret. De av kommunen kända grunderna är belägna inom fastigheten Brevik 1:1 på område som planläggas som naturmark. Tegelbruket hade också bryggor där teglet skeppades ut. På dessa platser finns idag bryggor för båtklubbar.</p>



*Kartöverlägg: Häradskartan, 1901 har lagts över ortofoto från idag.*

*Ljusare gröna fälten är lertäkter.*

*Svarta streckade linjen är det f.d. järnvägsspåret som i sin södra del gick i Finborgsvägens sträckning.*

*Svart heldragen linje är äldre vägnät.*

*Fetare svarta streck är tegelbruksbyggnader.*

*Det blå området är dammen.*

#### Kulturhistoriska miljöer, historik

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 2011:6 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön". Här nedan beskrivs rapporten i korthet.

Området har sedan stormaktstiden på 1600-talet tillhört Tyresö slott. Då förlades ett tegelbruk vid Kalvfjärden för att förse slottsbygget med tegel. Tillverkningen av tegel fortsatte sedan fram till 1913 då leran tog slut och verksamheten upphörde. För att transportera leran inom området anlades en järnväg. Delar av järnvägsbanken finns nu kvar i den södra delen av Finborgsvägen. Det finns inga byggnader kvar från Tegelbruksverksamheten, utan de spår som finns består av lertagsgroparna, en äldre damm och en del grunder efter byggnader belägna vid de södra delarna av Finborgsvägen och Tegelbruksvägen.

En ny era i områdets historia inleds med att Tyresö slotts ägare markis Claes Lagergrens dör 1930. Arvingarna lät då stycka upp stora delar av Brevikshalvön i tomter som såldes

till sommarstugebyggare. Fastighetsindelningen från denna uppstyckning är i stort den som kvarstår. De flesta tomter har en storlek på ca 2500 – 4000 kvm. De flesta fritidshus bevarade från den första tiden är förhållandevis enkla och små sportstugor. Några exempel finns dock på större fritidshus som låtits uppföras av mer bemärkta personer i samhället, se nedan.

Äldre vägar som fortfarande går i sin gamla sträckning är Finborgsvägen och Lövsångarvägen. Övriga vägar (Ugglevägen, Nytorpsvägen, Nötskrikevägen och Kornknarrsvägen) har tillkommit och dragits fram i och med att området styckades upp 1932.

Karaktäristiskt för områdets kulturhistoria är

- lertagens sänkor, dammen och de grunder som är rester från tegelbruket
- fastigheternas indelning och vägnas dragning sedan 1930-talets avstyckningar
- stora tomter med gles bebyggelsestruktur
- att bebyggelsen ligger långt in på tomterna
- den relativt stora frånvaron av hårdgjord mark, lum-mighet
- terrasseringar på kuperade tomter

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och tomter

Fem 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 2011:6 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplane-läggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön".

Brevik 1:647, Lövsångarv. 7

Villan uppfördes av två kusiner till markis Lagergren. Arkitekter var Holger Blom och Jan Wahlman. Fastigheten bestod från början också av Brevik 1:160 och 1:161 som fortfarande är obebyggda.

Brevik 1:170, Lövsångarv. 5

Funktionalistisk sportstuga. Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.

Brevik 1:144, Finborgsv. 53  
Villa Tolvekarna

Uppförd av Svenskt Tenns grundare Estrid Ericsson och ritad av Josef Franck. Trädgårdsanläggning av trädgårdsarkitekterna Sven A Hermelin, Eric Lundberg och Emma Lundberg.

Brevik 1:145, Finborgsv. 55

Grindstuga ursprungligen tillhörande Villa Tolvekarna. Relativt nybyggt hus i äldre stil.

Brevik 1:256, Ugglevägen 8  
Villa Ekliden

Större fritidshus med tillhörande terrasserad trädgårdsanläggning. Takmålningar av Tyresö-konstnären Eric Stocklassa.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader och tomter	Ytterligare 6 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:
Brevik 1:456	Exempel på fritidshus i herrgårdsstil
Brevik 1:663	Villa uppförd av herrekipering Ströms ägare av arkitekt Sture Fröhlén. Villan är om- och tillbyggd.
Trinntorp 1:361	Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.
Brevik 1:90	Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.
Brevik 1:101	Fritidshus och garagebyggnad typisk för områdets sportstugebebyggelse.
Brevik 1:658	Gäststuga, förråd och lekstuga typiskt för områdets sportstugebebyggelse.
Vägar och trafik	<p>Inom området går huvudvägen Nytorpsvägen och lokalgatorna Finborgsvägen, Nötskrievägen, Lövsångarvägen, Ugglevägen och en kort bit av Kornknarrsvägen.</p> <p>Huvudvägen Nytorpsvägen har en bredd på ca 5 meter. Antalet fordon ett vardagsdygn är 1536 varav andelen tung trafik är 9 %. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h.</p> <p>Övriga vägar inom området varierar mellan ca 3 – 4,5 meters bredd. Alla vägar saknar gångbana, cykelbana och belysning. Det finns inga signalkorsningar eller övergångsställen inom området.</p>
Trafikbuller	<p>Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop.1996/97:53). Dessa riktvärden är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus</li> <li>• Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid</li> </ul> <p>Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.</p> <p>Det finns inga riktvärden för ljudnivåer vid befintlig bebyggelse men Miljööverdomstolen slog fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A).</p> <p>En trafikbullerutredning har gjorts för planområdet som också tar också hänsyn till den ökning av trafiken som förväntas</p>

	<p>komma under de närmaste 15 åren på Brevikshalvön. Utredningen visar att inga befintliga bostäder är utsatta för buller vid fasad som överstiger 65dB(A).</p>
Kollektivtrafik	<p>Buss 805 trafikerar Nytorpsvägen. Den går i 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.</p> <p>Busshållplatsen är belägen på Nytorpsvägen på ömse sidor om Nötskrikevägen.</p>
Strand och vatten	<p>Planområdet gränsar till Kalvfjärden som är en vik innanför den långsmala Brevikshalvön. Stranden består mestadels av flackare områden med grund botten. Med tiden har en uppgrundning skett vilket lett till att ny mark bildats utanför den äldre strandlinjen. De fastigheter som ligger vid Kalvfjärden som tidigare haft sin fastighetsgräns i vattenområdet eller med vattenkontakt har idag i flera fall en fastighetsgräns som går på land.</p> <p>Vattenområdet utanför de enskilda fritidshusfastigheterna tillhör den kommunala fastigheten Brevik 1:1. Kommunen har i samband med planläggningen låtit Metria mäta in strandlinjen. Det är denna nya strandlinje som i planförslaget utgör gränsen mellan kvartersmark för bostäder och kvartersmark för vattenområde.</p>
Båtklubbar	<p>Det finns fem båtklubbar inom området. Dessa arrenderar mark i anslutning till vattnet av kommunen. Två är belägna på den kommunala naturmarken längst norrut i området och tre är belägna på den kommunala naturmarken längst söderut i området.</p>
Strandskydd	<p>I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt in igen 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land.</p> <p>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. I vissa fall kan dispens ges för att uppföra enskilda anläggningar samtidigt som strandskyddet ligger kvar.</p>
Risk för översvämningar	<p>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.</p>

- Geotekniska förhållanden, ras och skred
- 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. Planområdet är i den kommuntäckande inventeringen KRÖS 2008 (klimat, översvämning, ras och skred) utpekad som ett område där översiktlig kartering bör göras. Med anledning av det har kommunen låtit göra en detaljerad stabilitetsutredning. Rapporten i sin helhet är bifogad planhandlingarna.
- Ras
- Rapporten visar att vissa fastigheter har branta bergspartier där sprickbildningen i berget kan leda till att block rasar ned som kan skada människor eller byggnader. Se vidare under rubrik "Planförslag, geotekniska förhållanden".
- Skred och stabilitet
- Delar av planområdet har instabil mark med lösa leror. Försiktighetsåtgärder ska vidtas i dessa områden inför och under byggnation. Se vidare nedan under rubrik "Planförslag, geotekniska förhållanden".
- Antaganden om att ett förändrat klimat kommer att leda till höjda havsvattennivåer och ökade nederbördsmängder diskuteras. I den fysiska planeringen ska kommunen ta höjd för kommande klimatförändringar. Dock uppstår det problem när normer, variabler och modeller som är underlag för geotekniska stabilitetsberäkningar ännu inte anpassats till de klimatförändringar som antas komma under de närmaste 100 åren. I föreliggande fall kan inte den geotekniska expertisen räkna på den "hydrogeologiska" risk som föreligger eftersom dimensionerande värden (ex. grundvattennivåer, flöden mm) i ett förändrat klimat inte finns att tillgå vid planläggningens tidpunkt. Den bedömning som görs är att utifrån erfarenhet ta höjd för de klimatförändringar som antas komma.
- Brevik 1:120
- Den detaljerade stabilitetsutredningen visar att försiktighetsprincipen ska tillämpas på fastighet Brevik 1:120. Fastigheten har bedömts vara olämplig för bostadsbebyggelse med den större byggrätt som planen medger. Fastigheten ingår därför inte i planområdet.
- Dagvatten
- Området består av relativt stora områden med mark som inte är hårdgjord. Det finns därför goda möjligheter att låta dagvattnet från tak och andra hårdgjorda ytor infiltrera i mark inom den egna fastigheten.
- Ett dagvattenstråk sträcker sig från Nytorpsvägen, i lertagens lågpunkt, ut mot Kalvfjärden. Dagvattnet passerar rakt över privata tomter och är delvis förlagt i rör och delvis i ett öppet dike. Diket mynnar ut i en damm nära Ugglevägen. Området vid dammen är flackt vilket gör att dammen årligen översvämmas. Dammen är en äldre anläggning som kan ha varit

en branddamm för Tegelbruksverksamheten. Nu innehåller den näckrosor och kaveldun och är ett uppskattat inslag i området. Dammen ingår i det område som utpekats som kulturhistorisk värdefullt i den kulturhistoriska inventeringen.

#### Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning ska göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

### PLANFÖRSLAG / FÖRÄNDRINGAR

#### Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till 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 dras in i området och vägar ges en högre standard med belysning och i vissa fall gång- och cykelbana.

Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

#### Utnyttjandegrad – befintliga stora hus som avviker från denna plan

I de fall fastigheten sedan tidigare lovligt är bebyggd med byggnader som överstiger byggrätten i denna detaljplan är det möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle rivras eller förstöras av våda. Byggnaderna ska uppföras i samma form och storlek. Detta tydliggörs på plankartan som en generell bestämmelse för hela planområdet.

#### Tomtstorlekar, avstyckningar

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

Enligt kommunens riktlinjer för Ugglevägen etapp 9 ska en fastighet vara minst 6000 kvm för att styckas. Tomtens topografi kan göra att en tomt bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Den minsta tomtstorlek som tillåts vid styckning är dock 2700 kvm. Tomten ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter, beroende på terräng och befintlig bebyggelse.

Förslaget innehåller sju stycken nya fastigheter. Fem stycken av dem tillkommer genom avstyckning från privata fastigheter. Två tillkommer genom avstyckning från kommunens fastighet

## Ny bebyggelse, byggrätter bostäder

Brevik 1:1. Se bestämmelsen  $\Theta_2$ .

Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar, se bestämmelsen  $\Theta_1$ .

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 suterrängtyp 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. Suterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader. Högsta nockhöjd får vara högst 7,5 meter. Vindskupor får inte tillkomma i sådan grad att byggnaden kan bedömas som en tvåvåningsbyggnad. En riktlinje är att vindskupans längd överskrida 1,6 m.



### En våning samt en suterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Högsta nockhöjd får vara 8,0 meter. Definitionsmässigt är detta en byggnad i två våningar där den ena sidan ska vara motfylld för att det ska räknas som en suterrängvåning. Denna hustyp förordas på sluttningstomter. Markarbeten som fyllning och schaktning för att åstadkomma en sluttningstomt är inte tillåten.



### Två våningar

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

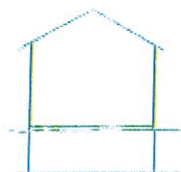


Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre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

Komplementbyggnader som t ex uthus, garage ingår i bestämmelsen  $\Theta_1$  men också i  $\Theta_4$ .



## Komplementbyggnader



Komplementbyggnader ska vara friliggande. Varje byggnad får max vara 40 kvm.  
Komplementbyggnader får uppföras 1,5 meter från tomtgräns.

**Fastighet som är 3000 kvm eller större:**

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 60 kvm byggnadsarea uppförs måste uppföras som carport.

**Fastighet mindre än 3000 kvm:**

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm. Allt utöver 40 kvm byggnadsarea uppförs måste uppföras som carport.

Med carport menas ett garage med minst två helt öppna väggar. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader som solida byggnader med fyra väggar och tak inte ska kunna uppta mer än 60 kvm på stora tomter och 40 kvm på mindre tomter.

Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå.

Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas.

**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.

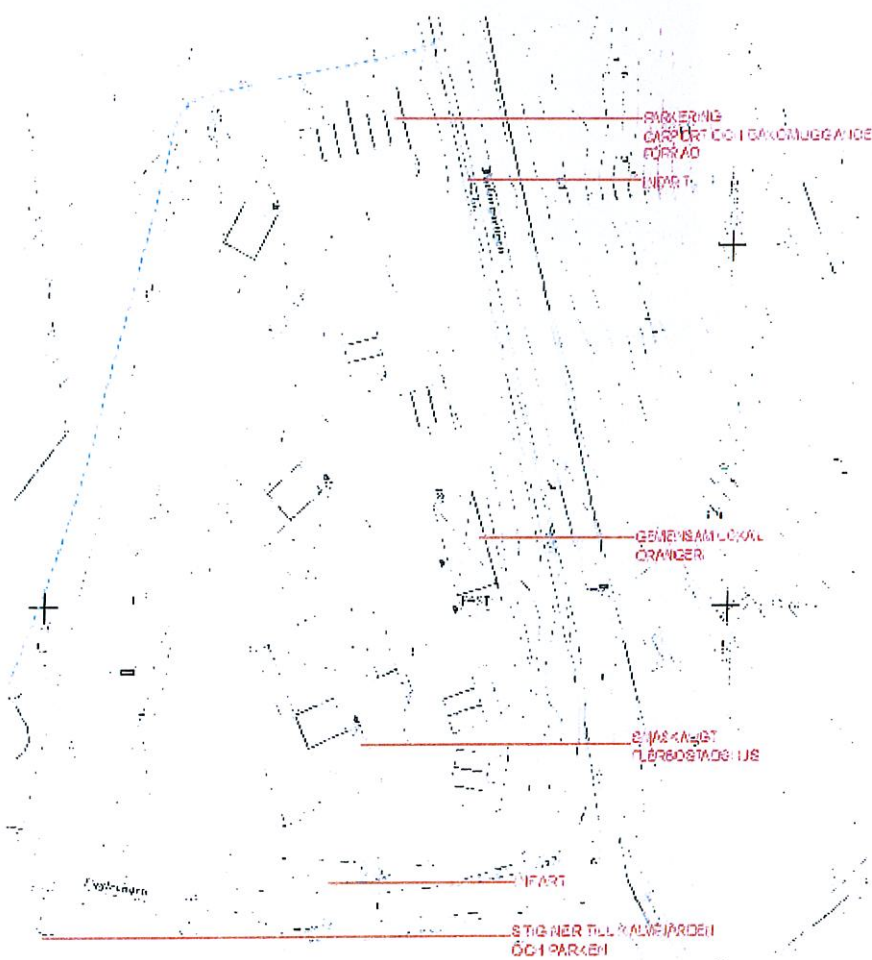
## Seniorboende + 55

På fastigheterna Brevik 1:125, 1:126 och 1:127 blir det möjligt att uppföra lägenheter i mindre flerbostadshus för äldre. Förslaget innebär att fyra lägenheter vardera inryms i tre bostadshus. Lägenheterna är i ett våningsplan om totalt 90 kvm boarea. I varje bostadshus finns ett uppvärmt entrérum med trapp och utrymme förberett för att installera hiss. Till bostäderna finns gemensamhetslokal och bastu.

Byggnadsarean för huvudbyggnader i högst två våningar är 855 kvm. Varje huvudbyggnad får högst uppta 430 kvm. Syftet med denna bestämmelse är att undvika att alla bostäder ligger i samma byggnad, liksom i ett radhus.

Taknockshöjd och takvinkel för denna bebyggelse är samma som i planen i övrigt.

Byggnadsarean för komplementbyggnader som gemensamhetslokal, carports, förråd och bastu mm i högst en våning är 490 kvm. Komplementbyggnader får placeras som närmast 1,5 m från fastighetsgränsen.



Förslag på seniorboende + 55 vid Ugglevägen / Finborgsvägen

## Placering och utformning

Omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med 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. Schaktning eller fyllning för att tillskapa en sluttningstomt för ett suterränghus är inte heller tillåtet.

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  $p_1$  på plankartan.

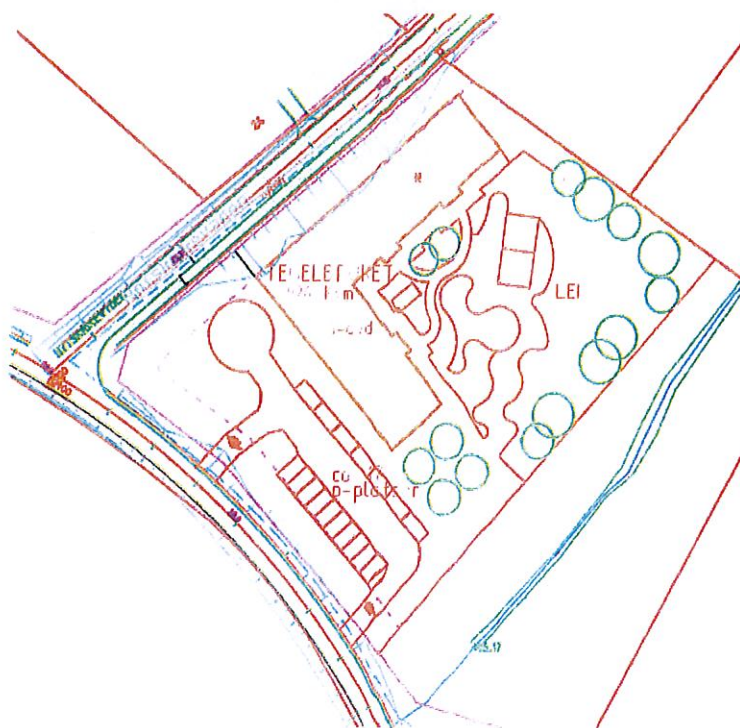
Denna bestämmelse finns inte på fastigheter som är belägna i områden som tidigare varit lertag.

Skola, förskola,  
omsorgsboende

I planområdets mitt på den norra av de kommunalt ägda lertagen reserveras mark för en förskola/skola alternativt ett omsorgsboende,  $S_1D(U_1)$ . Idag finns närmaste skola och förskola vid Breviks skola ca 600 m norrut. På tomten finns det möjlighet att uppföra en förskola om max 4 avdelningar vilket innebär ca 72 barn. Beroende på behov kan även ett omsorgsboende uppföras på tomten.

Den totala byggnadsarean, inklusive uthus, får uppta maximalt 20% av fastighetens yta. (En förskola med 4 avdelningar upptar normalt ca 950 kvm.) Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Se bestämmelsen  $e_9$ .

Under utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp i området kommer marken att kunna användas för upplag och masshantering ( $U_1$ ). Detta får ske under en period på som längst 10 år.



Förslag på förskola i 4 avdelningar

Bostäder med handel

Idag saknas möjlighet till service i området i form av kiosk eller mindre butik. Vid Finborgsvägen mitt emot den föreslagna förskolan/omsorgsboendet kan bostäder i kombination med handelsändamål uppföras. Fastigheten är idag kommu-

nalt ägd och är en del av de äldre lertäkterna. Förslaget innebär att två fastigheter avstyckas från Brevik 1:1.

Dessa två fastigheter får byggrätten  $e_1$  samt  $e_7$ .

Byggrätten blir lika stor som för övriga bostäder i planen med tillägget att högst hälften av bruttoarean får inredas och användas för handelsändamål.

Under utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp i området kommer marken att kunna användas för upplag och masshantering ( $U_1$ ). Detta får ske under en period på som längst 10 år.

Landskapsbild och bebyggelsemönster

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som reglerar tillkommande bebyggelse.

Närmast vägen kommer först en zon på 6 meter prickad mark där byggnader inte är tillåtna för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark. Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. 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.

Värdefull natur

Områden eller enstaka objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen  $n_1$ . Det kan vara grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Det kan också vara markområden som kontinuerligt sköts och hävdats så att de fått en ängs- lund eller parkkaraktär. 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 stamomfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marklov krävs också för toppkapning av träd eller beskärning av grenar grövre än 0,5 m i diameter.

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  $n_2$ . I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte hårdgöras och markhöjden inte ändras. Marklov krävs för att fälla träd med stamomkrets som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marklov krävs för toppkapning av träd eller beskärning av grenar grövre än 0,5 m i diameter. Infartsväg som är hårdjord får anläggas genom områdena.



hetsreglering (tillköp) kan ske i samband med att planen vinner laga kraft. Se genomförandebeskrivningen avsnitt "Fastighetsbildning, tillköp".

#### Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor, **WV**, på plankartan. Dessa områden är tilltagna så markanvändningen ska kunna fortgå men inte utökas. Antalet båtplatser regleras i arrendavtal. Markområden som båtklubbarna arrenderar planläggs som kvartersmark småbåtshamn. Marken där ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av eller hägnas in. Dessa områden är prickade i detaljplanen, dvs marken får inte bebyggas. Se bestämmelsen **V** på plankartan.

## Strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs dels att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13 och dels att det finns särskilda skäl.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på följande områden:

- 1) På privata bostadsfastigheter på land (**B**). Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid.
- 2) På båtklubbarnas markområden som planläggs som kvartersmark, **V**. Här är marken ianspråktagen sedan länge av grusytor och fundament till bryggor. Marken används också när båtarna läggs i och tas upp.
- 3) På båtklubbarnas vattenområden, **WV**. Vattnet är nyttjas redan sedan lång tid av båtklubbarna som arrenderar området av kommunen.
- 4) På allmän platsmark för lokalgata samt på mark för teknisk anläggning, **E**.

## Strandskydd som ligger kvar - dispens

Strandskyddet föreslås ligga kvar på öppet vattenområde, **W**, på privata bostadsfastigheters vattenområde, **WB**, samt på allmän platsmark park och natur.

Byggnader (även friggebod), anläggningar och åtgärder i områden där strandskydd råder är förbjudet enligt miljöbalken MB. Byggnader och anläggningar mm kan tillåtas efter dispens. För att ge dispens från strandskyddet krävs dels att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13 och dels att det finns särskilda skäl. De särskilda skäl som kan anges är uppräknade i MB kap 7 § 18.

Dispens från strandskydd söks hos kommunens bygglövsenhet.

## Vattenverksamhet, Miljöbalken kap 11

Markarbeten, anläggningar och byggnader i vattenområden kan vara tillstånds- eller anmälningspliktig vattenverksamhet. Som vattenområde räknas område som står under vatten vid högsta högvatten. Se miljöbalken kap. 11.

## Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter - skyddsbestämmelser

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 rivas. Byggnader skyddas i planen både exteriört och interiört i enlighet med PBL kap 3 § 12.

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. För en fullständig beskrivning se "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11" Stockholms länsmuseum. Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet:

Brevik 1:144 och del av 1:145  
Villa Tolvekarna

Byggnaden på Brevik 1:144 och tomten på 1:144 och 1:145 skyddas i plan med bestämmelsen Q<sub>1</sub>. Det innebär att byggnaden eller tomtanläggningar som terrasser, murar, trappor och portik inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadens form och detaljutformning: Fasad- och takmaterial, fönster och dörrar. färgsättning. Fast inredning som öppen spis, fasta möbler mm och invändig planlösning får inte ändras eller tas bort. Området ska skötas så att trädgårdsanläggningen bibehålls. Tomtens ek- och hasselbacke skyddas genom bestämmelsen N<sub>1</sub>. På ett område på tomten finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader, E<sub>4</sub>, med en utformning som är anpassad efter befintlig bebyggelse, F<sub>1</sub>. Ingen ytterligare byggrätt ges.

Kulturhistoriskt intressanta  
fastigheter -  
varsamhetsbestämmelser

Byggnader som är kulturhistoriskt intressanta och viktiga för miljön ska underhållas så att de bevaras för framtiden samtidigt som planen syftar till att göra det möjligt att bo permanent i området. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter byggnadernas ursprungliga stil och utformning.

**Större kulturhistoriskt intressanta byggnader** som idag fungerar som permanentbostäder ska underhållas så att de bevaras och förses därför med varsamhetsbestämmelser K<sub>1</sub>: Underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet

**Mindre (fritidshus, sportstugor) kulturhistoriskt intressanta byggnader** förses med varsamhetsbestämmelser K<sub>2</sub>: Underhåll, om- eller tillbyggnad av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet. Byggnaderna får flyttas inom fastigheten, byggas till eller byggas samman med ny byggnad, E<sub>3</sub> Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader (E<sub>1</sub>) får befintlig byggnad finnas kvar. Ny tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelse så att det kulturhistoriska värdet beaktas, F<sub>1</sub>. För en fullständig beskrivning av vilka byggnader och tomtan-



läggningar som avses med k-bestämmelsen hänvisas till "Kulturmiljöunderlag inför detaljpaneläggning av etapp 9 och 11" Stockholms länsmuseum.

Bonusbyggrätten innebär alltså att den totala byggrätten för fastigheten dels består av en ny villa och dels en bevarad befintlig byggnad. Detta görs som ett incitament att bevara ett mindre fritidshus som bedömts ha ett kulturhistoriskt intresse.

Om den k-märkta befintliga byggnaden rivs eller förstörs av våda får den inte byggas upp igen. (Undantag från denna regel beskrivs på sidan 14 stycket "Utnyttjandegrad – befintliga stora hus som avviker från denna plan")  
Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet:

- Brevik 1:101  
Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga och garage förses med varsamhetsbestämmelse  $k_2$ . I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$  i kombination med  $e_3$ , bonusbyggrätt.
- Brevik 1:1647  
Lövsångarvägen 7  
Byggnaden och tomten skyddas i plan med bestämmelsen  $k_1$ . Det innebär att byggnaden ska underhållas varsamt med hänsyn till de kulturhistoriska värdena.  
Tomtens ekbacke skyddas genom bestämmelsen  $n_1$ .  
Nyttillkommande bebyggelse ska ges en utformning som är anpassad efter befintlig bebyggelse,  $f_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.
- Brevik 1:238  
Fastigheten förses varsamhetsbestämmelse  $k_1$  som avser den befintliga huvudbyggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.
- Brevik 1:256  
Villa Ekliden  
Fastigheten förses med varsamhetsbestämmelsen  $k_1$  som avser befintlig byggnader och en del av tomten. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet,  $e_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt. Tomtens ek- och hasselbacke skyddas genom bestämmelsen  $n_1$ .  
Fastigheten är tillräckligt stor för att kunna styckas och bedöms också som lämplig. En föreslagen ny fastighetsindelning är illustrerad på plankartan. Lämpligen ingår hela området med skyddsbestämmelse  $k_1$  i en fastighet utan delning. Den avstyckade delen föreslås få byggrätt likvärdig med övriga området,  $e_1$ . Befintlig infart ska fortsatt användas av stamfastigheten och ligga kvar i samma läge, eftersom den utgör en viktig del av tomtens karaktär.
- Brevik 1:455  
Hela fastigheten förses med varsamhetsbestämmelse.  
Varsamhetsbestämmelsen  $k_1$  innebär att underhåll ska

	utföras med anpassning till byggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, $\Theta_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.
Brevik 1:170	Fastigheten har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den föregående inventeringen. Befintlig byggnads skick har dock föranlett att ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse har satts på byggnaden. Fastigheten har därmed en byggrätt lika som en vanlig fastighet i området.
Brevik 1:663	Fastigheten förses varsamhetsbestämmelse $K_1$ som avser den befintliga huvudbyggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, $\Theta_1$ . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.
Trinntorp 1:361	Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga förses med varsamhetsbestämmelse $K_2$ . I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, $\Theta_1$ , i kombination med $\Theta_3$ .
Brevik 1:90	Fastigheten har pekats ut som kulturhistoriskt värdefull i den föregående inventeringen. Tomten innehåller dessutom en stor del skyddsvärd natur. Beroende på svårigheter utnyttja tomten på ett ändamålsenligt sätt har ingen skydds- eller varsamhetsbestämmelse satts på fastigheten. Fastigheten har därmed en byggrätt lika som en vanlig fastighet i området.
Brevik 1:658	Den mindre stugan, lektugan och förrådsbyggnaden är försedda med varsamhetsbestämmelse $k_1$ . Varsamhetsbestämmelsen innebär att underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till ursprungligt material och utformning. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i området, $\Theta_1$ i kombination med $\Theta_3$ .
Geotekniska förhållanden	Den geotekniska detaljerade stabilitetsundersökning som gjorts i samband med planarbetet visar att delar av området består av lösa leror, lutande ytor och rinnande vatten. Sammanlagt 14 privata fastigheter inom planen är berörda av dessa restriktioner. Dessa områden kan bebyggas men endast med vissa restriktioner. De restriktioner och begränsningar är:  Källarförbud bestämmelsen, $b_3$ .  Bristfällig markstabilitet: Grundläggning, markförstärkning och markarbeten ska föregås av en kompletterande geoteknisk projektering, bestämmelsen, $b_4$ .  Föreskriven markhöjd inom ett visst intervall. (+4,0 - + 5,0 RH00) föreslås på de lågt belägna tomterna Brevik 1:124,

1:125, 1:126, 1:127, 1:128. Detta omfattar också delar av 1:122 och 1:123. Syftet är att nytillkommen bebyggelse ska komma på en något högre nivå vilket är fördelaktigt ur fukt-synpunkt och att undvika att fastigheterna fylls upp till olika nivåer, vilket blir negativt ur landskapsbildssynpunkt. Höjden + 5,0 ansluter väl till de högre nivåerna mot Ugglevägen och Finborgsvägen.

Översvämningsrisk och risk för höga vattenstånd - lägsta nivå för grundläggning

Fastigheter längs med Kalvfjärden ligger så att delar kan bli översvämmade vid högt vattenstånd. All mark belägen under +2,5 m RH00 är kryssmarkerad i planförslaget. Inom detta kryssmarkerade område får endast komplementbyggnader byggas. Samtliga berörda fastigheter har högre belägen mark där huvudbyggnaden kan placeras.

Inom hela kommunen gäller en generell riktlinje att bebyggelse ska placeras med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten som för närvarande ligger på +0,8 m enligt RH00. Lägsta nivå på grundläggningen ska vara minst 1,7 m över högsta högvatten, dvs. på +2,5 m. RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använde fram till februari 2013 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

På följande fastigheter finns risk för nedfallande stenar och block: Trinntorp 1:339, Brevik 1:184 – 1:188.

Fastigheterna omfattas därför av följande restriktion: Bostäder, huvudbyggnader och gästbostäder, ska utformas på ett säkert sätt vad gäller risken för stenras och blocknedfall, bestämmelsen, b5.

Radon

Marken bedöms ha låg risk för radon. För flerbostadshus och förskola/omsorgsboende gäller att radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningsresultatet ska rapporteras till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Vägar, gång och cykeltrafik

Fastigheterna ligger nära till dagis, skolor och rekreation.

Inom området går huvudgatan Nytorpsvägen och lokalgatorna Finborgsvägen, Nötskrikevägen, Lövsångarvägen, Ugglevägen och en kort bit av Kornknarrsvägen.

Huvudgatan Nytorpsvägen föreslås få en körbanan på 6,5 meter samt längs den södra sidan en kombinerad gång- och cykelbana om 2,3 m. Väderskydd för busshållplats får uppföras på huvudgatan.

Lokalgalan Nötskrievägen föreslås få en körbana på 4,5 meter och längs östra sidan en gångbana om 1,5 m.

Lokalgalan Finborgsvägen föreslås få en körbana på 4,5 m utan gångbana.

Lövsångarvägen, Ugglevägen och Kornknarrsvägen föreslås få körbana på 4,0 m utan gångbana.

Nytorpsvägen föreslås få utfartsförbud dels vid korsningen med Nötskrievägen där det finns busshållplats och dels längst norrut i backen närmast skolan. Utfartsförbudet i backen motiveras av att vägen ligger avsevärt högre än intilliggande tomter och det backiga läget gör att det är svårt att ordna säkra infarter med sikt.

Längs med vägarna finns ibland zoner med bestämmelsen Z, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntinträng. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark.

#### Huvudmannaskap

Allmän platsmark (gator, park och natur) föreslås få kommunalt huvudmannaskap i samband med att planen vinner laga kraft.

#### Parkering, utfart, angöring

Ingen gatuparkering föreslås vara tillåten i området. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö.

#### Gemensamhetsanläggningar och servitut

Under samrådet kommer det förtydligas vilka rättigheter som behöver säkerställas för vissa fastigheter i form av gemensamhetsanläggningar och servitut, t ex infart, ledningar och plats för avfallskärl. Se bestämmelsen Y eller G på plankartan.

#### Kollektivtrafik

För att skapa säkrare förhållanden för kollektivtrafiksresenärer och gående i området föreslås att hastighetsdämpande åtgärder med ett övergångsställe ordnas i anslutning till busshållplatsen vid Nötskrievägen.

Omedelbart norr om korsningen och söder om själva busshållplatsen anläggs en lång upphöjning som kommer ha en

	<p>mittrefug. Mitt på upphöjningen kommer ett övergångsställe finnas. Den långa upphöjningen är tänkt att dels fungera hastighetsdämpande och dels förhindra omkörning av bussen när den står på busshållplatsen. Refugen i mitten gör det möjligt att som gående stanna på ett säkert sätt och se sig för när halva vägbanan är passerad. Åtgärden utförs i enlighet med SL:s rekommendationer i "RIBUSS".</p>
Gatubelysning	<p>Belysning längs med vägarna sätts upp i samband med ombyggnaden. För att få ett enhetligt intryck på Brevikshalvön kommer samma armaturer som i tidigare etapper användas.</p>
Tillgänglighet och säkerhet	<p>Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.</p>
Gestaltningprogram	<p>Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningprogram fram för hela östra Tyresö. Det finns att läsa på kommunens hemsida. Utbyggnaden av området föreslås följa gestaltningprogrammet och de principer som tillämpats i de redan utbyggda etapperna på Östra Tyresö: Västra Nytorpsvägen och Sparvvägens detaljplan.</p>
Etableringsområden	<p>Under utbyggnaden av vägarna kommer de kommunalt ägda områden vid Finborgsvägen att användas. Där kommer byggbodar och maskiner stå uppställda och material förvaras och hanteras. Dessa områden får en tillfällig markanvändning U under 10 år.</p>
Inlösen av mark	<p>Se genomförandebeskrivningen.</p>
Vägtrafikbuller	<p>Planförslaget medger inga nya bostäder i det område som är utsatt för trafikbuller upp till 55 dB(A). Det område där trafikbullernivåer går upp mot 55 dB(A) längs med Nytorpsvägen kommer att vara kryssmark, dvs endast komplementbyggnader kan uppföras där.</p> <p>Inga åtgärder kommer att göras inom planen för att minska vägtrafikbullret mot befintliga bostäder. Riksdagens kvalitetsmål för buller mot nya och befintliga bostäder beräknas att inte överskridas.</p>
Vatten och avlopp	<p>Fastigheterna inom planen kommer att kunna ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området. Inom planområdet blir det möjligt att uppföra tre pumpstationer för avloppsvatten se E<sub>1</sub>.</p>
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 dagvattnätet och anslutas dit. Generellt inom planområdet gäller att LOD kan tillämpas. Fastigheter där kommunen bedömer att LOD inte kan tillämpas har bestämmelsen b<sub>1</sub> på plankar-</p>

tan.

Ett dagvattenstråk går från Nytorpsvägen mot Kalvfjärden. Principen är att dagvattenstråket ska gå kvar i sitt ursprungliga läge och inte förläggas i rör i vägarna. I dagsläget går stråket delvis som ett öppet dike och delvis i rör av skiftande kvalitet tvärs över kommunala och privata fastigheter.

För att säkerställa funktionen på dagvattenstråket kommer området planläggas som ett u-området i planen. Området består av präckmark och kan inte bebyggas. Området kommer skötas av kommunen som säkerställer en god funktion. Läs mer i genomförandebeskrivningen.

#### Värme och 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.

#### EI

Elledningar är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall.

Den befintliga transformatorstationen i korsningen Finborgsvägen / Nötskrievägen föreslås flyttas ca 100 meter sydöst till korsningen Finborgsvägen / Lövsångarvägen till förmån för den planerade förskolan/skolan.

Ett E-område för en ny transformatorstation ligger mellan Ugglevägen 8 och 10.

#### Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl vid tomtgräns.

Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid Trinntorp korsningen Breviksvägen / Tegelbruksvägen.

Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.

#### 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.

#### Genomförandetid

För allmän platsmark (gata, park, natur), kvartersmark för teknisk anläggning (E), upplagsplats (U), u- och z-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 genomförandeti-

den att gälla 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark för flerbostadhus, seniorboende börjar genomförandetiden att gälla 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

Bygglov under utbyggnad av vägar och VA mm.

Samtliga fastigheter omfattas av en bestämmelse om förskjuten genomförandetid. Syftet med bestämmelsen är underlätta genomförandet av de allmänna anläggningarna. Bestämmelsen syftar dock inte till att hindra mindre tillbyggnader (exempelvis ett hygienrum eller motsvarande) eller en komplementbyggnad. Sådana bygglov kan medges som en mindre avvikelser från detaljplanen direkt när planen vunnit laga kraft. En förutsättning är att fastigheten har en godkänd va-anläggning och åtgärden inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet. Lov skall ges i enlighet med byggrätt i detaljplanen. I samtliga fall får bygglov med mindre avvikelser endast godkännas om det inte strider mot detaljplanens syfte.

Ändrad lovplikt gäller för växthus om högst 15 kvm byggnadsarea.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs på land inom kvartersmark för bostäder, lokalgata om områden för teknisk anläggning. I vattnet inom vattenområde för småbåtshamn.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare  
Jenny Linné – exploateringsingenjör  
Caroline Eriksson – projekteringsingenjör  
Regina Lindberg – projekteringsingenjör  
Thomas Lagerwall - dagvattenfrågor  
Göran Bardun – kommunekolog  
Björn Pettersson - bygglovshandläggare  
Börje Buss – kart- och mättingsingenjör

Sara Kopparberg  
Planchef

Sophia Norrman Winter  
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.

### 2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. 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. Utställning

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

### 4. Antagande och genomförande

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

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen. För planer med syftet att omvandla fritidshusområden till permanentområden vidtar arbetet med att bygga gator och dra vatten- och avloppsledningar.



#### **Begreppsförklaring**

**Fastighetsreglering** – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

**Plankarta** – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

**Planbeskrivning** – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

**Genomförandebeskrivning** - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

**Sakägare** – Ägare till fast egendom.

**Samrådsrets** – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.





## SAMRÅDSREDOGÖRELSE

tillhörande detaljplan och gatukostnadsutredning för  
Ugglevägen etapp 9, Brevik.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i november 2011 ett förslag till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Brevik.

Ugglevägen etapp 9 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut.

Förslaget har varit ute på samråd under perioden 1 december – 12 februari 2012. Samrådshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Samrådet har annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö 29 november 2011. Sammanlagt har sex samrådsmöten hållits med fastighetsägare i området.

Under samrådstiden har 39 myndigheter, föreningar och privatpersoner yttrat sig, vissa har yttrat sig flera gånger. Tre yttranden inkom efter det att samrådstiden avslutats. Av yttrandena är 11 st från remissinstanser i form av myndigheter eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har behövt sammanfattas eller förtydligas. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Följande ändringar har gjorts i förslaget efter samrådet:

- Plankartan och planbestämmelserna har kompletterats med informationen att plan- och bygglagen (1987:10) tillämpas.
- Ett nytt område för transformatorstation (E) har lagts till i planen.
- Bestämmelser för hur nära fastighetsgräns huvudbyggnad respektive komplementbyggnad kan uppföras har lagts till i planen.
- Lägsta nivå för färdigt golv i bostäder har skärpts till + 2,5 m RH 00. En generell bestämmelse om detta har lagts till på plankartan.
- På grund av instabil mark har delar av planområdet belagts med restriktioner för anläggning och byggnation. Det gäller schaktning, fyllning, grundläggning och behov av geoteknisk förprojektering inför anläggningsarbeten.
- På grund av instabila markförhållanden mm har en fastighet uteslutits ur planen, Brevik 1:120. Den ingår dock fortfarande i gatukostnadsområdet.
- En teknisk anvisning har lagts till på plankartan om att arbeten i vatten såsom muddring, fyllning mm. ska föregås av en geoteknisk utredning med anledning av riskerna för erosion och skred.
- En byggnadsteknisk utformningsbestämmelse har lagts till i planförslaget. Bostadsbebyggelse ska utformas på ett säkert sätt avseende ras och blocknedfall.
- Lågt belägna fastigheter har belagts med källarförbud.
- En bestämmelse som reglerar minsta tomtstorlek har lagts till på plankartan.

### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94  
sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

- Ytterligare en fastighet kan tillkomma genom styckning.
- På tre fastigheter föreslås ett seniorboende + 55 med sammanlagt 12 lägenheter kunna uppföras. En särskild gatukostnadsandel har getts exploateringen.
- Bestämmelsen om ändrad lovplikt för växthus har flyttats till rätt plats på plankartan.
- Trafikbullerstörda områden i planen har kryssats bort för att förhindra nya bostäder där "marken får endast bebyggas med komplementbyggnader".
- Utfartsförbud har markerats på ett tydligare sätt på plankartan genom pilar och planbestämmelser.
- Utfarten för Brevik 1:90 (utanför planområdet) har fått x-område i planbestämmelserna
- Gemensamhetsanläggning g har lagts till på Trinntorp 1:348-351
- Servitutsområden har gått igenom och justerats
- Kolumnerna för teckenförklaring har förbättrats på plankartan
- Dagvattendiket: u-området föreslås upplåtas med servitut.
- Sträckningen på dagvattendiket (u-område) är något ändrat
- Varsamhetsbestämmelser och skyddsbestämmelser för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse har reviderats och det har påverkat alla inblandade fastigheter.
- Fastigheter med skyddsbestämmelser för kulturvärden har fått byggrätt för nya komplementbyggnader.
- Finborgsvägens vägområde har justerats så att skyddade tomtanläggningar på Brevik 1:145 kan bevaras.
- En geoteknisk utredning för vägar och VA har gjorts vilket har påverkat vägprojekteringen som i sin tur har påverkat intrången efter vägarna.
- Vattenområde och strandskydd: W, WB och WV-områden har gått igenom och justerats. Strandskyddet föreslås bli upphävt i WB-områden.
- Områden med skyddad natur har justerats i samråd med fastighetsägarna.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
<b>Myndigheter och föreningar</b>		
1. Länsstyrelsen	2012-02-24	Erinran
2. Sveriges Geologiska Institut, SGI	2011-12-06	Erinran
3. Tyresö vägförening	2011-12-21	Ingen erinran
4. Vasspirens Båtklubb	2012-01-13	Synpunkt
5. Ugglevikens & Vasspirens Båtklubb	2012-01-31	Synpunkt
6. Vattenfall Eldistribution AB,	2012-02-07	Synpunkt
7. Telia Skanova Access	2012-02-08	Synpunkt
8. Storstockholms Lokaltrafik AB, SL	2012-02-08	Synpunkt
9. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2012-02-09	Synpunkt
10. Lantmäteriverket	2012-02-10	Synpunkt
11. Trafikverket	2012-04-05	Ingen erinran
<b>Privatpersoner</b>		
12: Jan Lindberg J Marie-Louise Kain, Ugglevägen 19	2011-12-12	Synpunkt
13. Tomas Lindhagen, Norrbackagatan 25A,	2011-12-20	Erinran
14. Nils Malmkvist, Finborgsvägen 57,	2012-12-27	Erinran
15. Gunilla Lindhagen och Carl Lindhagen, Lövsångarv. 7,	2012-01-02, 2012-01-03, 2012-01-31, 2012-02-11, 2012-02-12	Erinran
16.Kaj Lindhagen, Lövsångarv. 9	2012-01-05	Erinran
17.Bert & Birgitta Fahlstedt, Lövsångarvägen 6	2012-01-11	Synpunkt
18. Gun Jacobson, Finborgsvägen och Ugglevägen (Brevik 1:144, 1:145; 1:125, 1:126 och 1:127)	2012-01-16	Erinran
19.Leffe Augustsson, Nytorpsvägen 36	2012-01-18	Synpunkt
20.Björn Backman, Nytorpsvägen 33	2012-01-31	
21.Daniel och Pia Driving, Lövsångarvägen 10	2012-02-05	Erinran
22. Lasse och Carina Runsala, Nytorpsvägen 35	2012-02-05	Erinran
23. Lars och Lena Engdahl, samt Solveig Engdahl, Ugglevägen 26 & 28,	2012-02-06	Synpunkt
24. Thomas Sonander, Nytorpsvägen 43	2012-02-08	Synpunkt

25. Anders och Monica Roxenhed, Lövsångarvägen 4	2012-02-09	Synpunkt
26. Imbi Loonurme, Nötskrikevägen 24,	2012-02-10, 2012-02-12	Erinran
27. Björn Sundberg, Ugglevägen 1	2012-02-10	Erinran
28. Carina Häggström, Ugglevägen 10-12,	2012-02-10	Erinran
29. Mats Andersson, Ugglevägen 22	2012-02-10	Synpunkt
30. Reine Haglund och Maria Erixon, Nytorpsvägen 39B	2012-02-11	Synpunkt
31. Allan & Caroline Ljungstedt, Finborgsvägen 24	2012-02-11	Synpunkt
32. Mats Lundberg, Gunilla Guillén, Harriet Lundberg, Ugglevägen 8	2012-02-12	Erinran
33. Anders Clarhäll och Sara Cousins, Finborgsvägen 30	2012-02-12	Synpunkt
34. Catharina och Conny Hallin, Sparvvägen 13	2012-02-12	Synpunkt
36. Magnus Nordin & Maria Willix, Finborgsvägen 36	2012-02-12	Synpunkt
35. Bertil Calissendorff, Ugglevägen 18	2012-02-13	Erinran
37. Susanne Döhmers, Ugglevägen 23 och 25	2012-02-13	Erinran
38. Stefan Eriksson, Ugglevägen 7	2012-02-22	Synpunkt
39. Johan Blomster, Ugglevägen 32	2012-02-12	Synpunkt

## **Svar på yttranden under samrådsskedet**

### **Myndigheter och remissinstanser:**

#### **1. Länsstyrelsen, 2012-02-24/28**

##### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen avser att låta bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området samt att kommunen möjliggör kollektivtrafik till området och att vägstandarden i övrigt förbättras.

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende geoteknik och översvämningrisker.

##### **Förutsättningar**

Av 12 kap. 3 § ÄPBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befaras att beslutet innebär bl.a. att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller om en bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen tagit emot synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI, samt Lantmäteriet.

##### **Grund för överprövning enligt 12 kap. ÄPBL**

##### **Hälsa och säkerhet m.m.**

Till grund för planarbetet har kommunen låtit Sweco Infrastructure AB genomföra en översiktlig riskanalys, Översiktlig riskanalys rörande ras och skred inom detaljplaneområdet Ugglevägen, etapp 9, Tyresö. Länsstyrelsen anser att kommunen har arbetat ambitiöst med riskfrågorna, men att ytterligare arbete krävs inför ut-ställningen för att säkerställa att planen inte blir olämplig med hänsyn till risker avseende hälsa och säkerhet.

##### *Geoteknik*

Länsstyrelsen delar riskanalysens rekommendationer om att detaljerade stabilitetsutredningar behöver utföras för de områden där stabiliteten ännu inte kan anses vara tillfredsställande.

Av bestämmelsen b1 framgår att marken inom vissa områden är instabil och att det finns risk för skred. Bestämmelsen anger att "bygg- och grundläggningsförhållanden kommer att undersökas vidare under planarbetet". När de detaljerade stabilitetsutredningarna har genomförts och frågan är tillräckligt utredd behöver planförslaget, inklusive bestämmelsen b1, revideras i syfte att säkerställa att vare sig befintlig eller planerad bebyggelse blir olämplig med avseende på risken för skred.



*Svar: Kommunen har låtit göra en detaljerad stabilitetsutredning inför utställningen av planen. Den visar att större delen av planområdet har tillfredsställande stabilitet för att genomföra planförslaget. Den visar också att det finns fastigheter där stabiliteten är otillfredsställande men att planförslaget kan genomföras efter restriktioner. En fastighet anses inte kunna bebyggas för permanentbebyggelse med hänsyn till geotekniska risker och framtida klimatförändringar. Denna fastighet har därför tagits ut ur detaljplanen och därmed föreslås denna inte få någon ny bygggrät.. Planförslaget har kompletterats med bestämmelser som anger vilka restriktioner som gäller för olika fastigheter. Bestämmelserna reglerar schaktning, fyllning, föreskriven markhöjd, fördjupad geoteknisk utredning inför mark- och bygglov, källarförbud respektive grundläggningsmetod. Stabilitetsutredningen visar att hela planen kan genomföras om restriktionerna följs.*

Av bestämmelsen a1 framgår att bygglov inte får ges förrän lösa block har skrotats ned. I en detaljplan får kommunen bestämma att bygglov inte ska ges till åtgärder som innebär en väsentlig ändring av markens användning förrän vissa villkor är uppfyllda. Vilka villkor som kan komma i fråga framgår av 5 kap. 8 § ÄPBL. Den i lagrummet angivna uppräknningen är uttömmande och omfattar inte det angivna villkoret. Den föreslagna planbestämmelsen saknar därigenom stöd i ÄPBL. SGI har påtalat att det kan finnas behov av att se över risken för blocknedfall även för befintlig bebyggelse och hur dessa risker i så fall ska lösas. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

*Svar: Kommunen har tagit bort bestämmelsen a1. Kommunens uppfattning är det finns en risk för blocknedfall men att risken kan åtgärdas på ett rimligt sätt så att fastigheterna blir lämpliga för bostadsbebyggelse. Så länge risken kvarstår på fastigheterna kan bostadsbebyggelse uppföras under förutsättning att de utförs på ett säkert sätt avseende ras och blocknedfall. Detta har reglerats i utställningsförslaget med en byggnadsteknisk utformningsbestämmelse.*

Mot bakgrund av vad som nu har anförts anser Länsstyrelsen att planförslaget behöver ses över för att säkerställa att vare sig tillkommande eller befintlig bebyggelse blir olämplig med avseende på risken för blocknedfall samt att bestämmelserna är förenliga med reglerna i ÄPBL. Hur befintlig bebyggelse ska skyddas mot blocknedfall bör framgå av genomförandebeskrivningen.

*Svar: Kommunen ska informera privata fastighetsägare med befintlig bebyggelse i riskområden så att dessa blir varse risken och kan genomföra åtgärder.*

I Swecos utredning anges att muddring i Kalvfjärden kan påverka stabiliteten inom strandområdet. Eftersom det inte är möjligt att förbjuda muddringsarbeten genom bestämmelserna i ÄPBL är det lämpligt att införa en upplysning på plankartan med innebörden att risken för skred måste beaktas vid muddringsarbeten i vattenområdet.

*Svar: Uppgiften har lagts till på plankartan som en teknisk anvisning inför utställningen.*

Risken för skred kan påverkas om fyllning sker. Planförslaget kan behöva kompletteras med bestämmelser med innebörden att fyllning eller schaktning inte får ske i vissa områden i syfte att förhindra skred.

*Svar: Inför utställningen har kommunen kompletterat planförslaget med restriktioner gällande fyllning, schaktning och markhöjder på vissa fastigheter.*

### *Översvämning*

Mot bakgrund av pågående klimatförändringar kan havsytans nivå förväntas stiga i framtiden. Detaljplanen saknar bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå och planen behöver därför kompletteras i detta avseende. Länsstyrelsen anser att det inte är tillräckligt att enbart redovisa riktlinjer om lägstanivåer för grundläggning i planbeskrivningen.

Länsstyrelsen anser att bebyggelse inte bör tillåtas under den nivå som anges i den regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, dvs. lägst +1,9-2,5 m över medelvattenstånd (se RUFSS 2010 s. 82). Bestämmelsen bör formuleras så att den ges innebörden att bebyggelsen ska utföras på sådant sätt att denna inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå, förslagsvis +2,5 m. Avsikten med bestämmelsen är att varken byggnadskonstruktionen eller den verksamhet som bedrivs (t.ex. boende) ska påverkas negativt i händelse av en eventuell översvämning som medför att havet stiger till angiven nivå. Bestämmelsen medför att endast vissa byggnadsmaterial och konstruktioner kan komma i fråga. Bestämmelsen påverkar även möjligheten att anordna ventilationsöppningar, fönster och dörrar under denna nivå.

Uthus och andra byggnader av ringa värde bör kunna tillåtas under den nivå som rekommenderas i RUFSS. Utgångspunkten bör dock vara att planen utformas så att även dessa byggnader placeras på sådan höjd att byggnaderna inte kommer att översvämmas.

*Svar: En bestämmelse som reglerar att lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnader inte får understiga +2,5 m RH00 har lagts till på plankartan.*

I sammanhanget bör nämnas att Länsstyrelsen för närvarande arbetar med att se över rekommendationerna för lägsta grundläggningsnivå kring Östersjön med hänsyn till pågående klimatförändringar. Länsstyrelsens rekommendationer kan därmed komma att ändras inom kort, och kommer sannolikt att ha en högre säkerhetsmarginal än vad som anges i RUFSS. De nya rekommendationerna kommer sannolikt att bli klara under våren 2012.

### **Miljökvalitetsnormer**

VA-situationen i Östra Tyresö är otillfredsställande. Kalvfjärden har problem med övergödning och har måttlig ekologisk status. Enligt gällande miljökvalitetsnormer (MKN) ska Kalvfjärden ha god ekologisk status senast år 2021. För detta krävs bl.a. att mängden näringsämnen som tillförs fjärden begränsas.

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen avser att låta bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området, vilket kan antas bidra till att miljösituationen i Kalvfjärden kommer att förbättras. Planförslaget får anses bidra till att miljökvalitets-normen kan uppnås.

### **Strandskydd**

När den föreslagna detaljplanen ersätter befintlig plan kommer strandskydd att återinträda i området. Enligt föreslagen planbestämmelse kommer strandskydd att upphävas inom kvartersmark för bostäder och småbåtshamnsområden, medan det kommer att ligga kvar på allmän platsmark och vattenområden.

Länsstyrelsen anser, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att strandskyddet kommer att upphävas på ett sätt som strider mot be-stämmelserna i 7 kap. miljöbalken.

*Svar: Kommunen har inför utställningen gjort ändringar av planförslaget gällande vattenområden och strandskydd. Kommunen föreslår nu att planlägga vattnet som WB-område (bryggor och bad för intilliggande bostadsfastighet) och att upphäva strandskyddet inom dessa områden. Syftet med att upphäva strandskyddet är att vattnet utanför bostadsfastigheterna redan är ianspråktaget av bryggor. Kommunen vill genom planen och genom det upphävda strandskyddet göra det möjligt att uppföra icke bygglovpliktiga bryggor inom dessa områden utan strandskyddsdispenser.*

### **Övriga grunder som kan föranleda överprövning**

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till att ett riksintresse inte tillgodoses eller att regleringen av sådana frågor om användningen av mark- och vattenområden som angår flera kommuner inte har samordnats på ett lämpligt sätt.

### **Råd om tillämpningen av 2-3 kap. ÄPBL Kulturmiljö**

Området ligger inte inom riksintresse för kulturmiljövården men området har ändå stora kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser att det är positivt att de kulturhistoriska värdena har utretts av Stockholms Länsmuseum och att skydds- och var-samhetsföreskrifter införs i planen.

### **Övriga råd av betydelse för planens genomförande Planbestämmelser m.m.**

Bestämmelsen e2 X anger bl.a. att angivna områden får delas i högst angivet antal fastigheter samt att en fastighet ska vara minst 6000 kvm för att styckas. Bestämmelser om att styckningslotten måste ha viss minsta storlek saknas, vilket gör att styckningslotter även kan göras olämpligt små. Det är oklart om detta är avsett. Länsstyrelsen anser att det är lämpligt att planen kompletteras med en bestämmelse om att bostadsfastighet ska ha viss minsta storlek.

*Svar: En bestämmelse som reglerar minsta tomtstorlek har lagts till på plankartan.*

Användningen WV anges som vattenområde med småbåtsbryggor. Användningen innehåller inga begränsningar om att t.ex. endast flytbryggor av viss omfattning får anläggas. Bestäm-melsen medför därmed att även större pirar och kajer kan uppföras i området. Det är oklart om detta är avsett, i synnerhet som större anläggningsarbeten i vattenområdet kan påverka markstabiliteten på angränsande stränder. Länsstyrelsen anser att planen behöver komplet-teras med bestämmelser om största omfattning av byggande i vatten för att förhindra att markstabiliteten äventyras.

*Svar: Enligt kommunens bedömning är WV-områdena så stora så att nuvarande funktion kan bibehållas men inte utökas i någon större grad. Anledningen till att det norra området är förhållandevis brett beror på att det är utsatt för uppgrundning. Kommunen har för avsikt att göra en översyn över områdena för båtklubbar i Kalvfjärden som helhet i samband med att ny översiktplan tas fram. Med den bakgrunden avstår kommunen från att sätta ett*

*specifikt antal båtplatser inom ett område i detaljplan. Antal båtplatser är avtalat i de arrendeavtal för områdena som kommunen har upprättat.*

*En teknisk bestämmelse har lagts till på plankartan som restriktion mot muddring och schaktning i de nämnda områdena*

Bestämmelser om hur byggnader ska placeras i förhållande till tomtgräns saknas. I syfte att förebygga konflikter mellan grannar, förhindra brandspridning o.d. är det lämpligt att planen innehåller bestämmelser om att huvudbyggnad respektive komplementbyggnader ska förläggas på visst angivet minsta avstånd från tomt-gräns.

*Svar: Kommunen har lagt till bestämmelser för hur nära tomtgräns huvudbyggnad respektive komplementbyggnad kan uppföras.*

Enligt bestämmelsen n2 krävs markklov för fällning av vissa träd. Med tanke på hur 9 kap. 35 § i nya plan- och bygglagen (2010:900) är utformad kan det vara svårt att hävda att vegetationen ska bevaras om inte planen innehåller några bestämmelser i detta avseende. Det kan därför vara lämpligt att se över planbestämmelsen så att det blir möjligt att neka markklov i den mån kommunen önskar bevara vissa träd.

*Svar: Kommunens intention är att n2-bestämmelsen ska vara ett mjukare bevarande än n1-bestämmelsen.*

Under rubriken utnyttjandegrad återfinns en bestämmelse om ändrad lovplikt. Mot bakgrund av Boverkets allmänna råd 1996:1, ändrad genom 2002:1, bör denna bestämmelse lämpligen placeras under rubriken ändrad lovplikt.

*Svar: Kommunen har ändrat detta till utställningen*

Länsstyrelsen har tagit del av Lantmäteriets yttrande. Länsstyrelsen delar uppfattningen att planförslaget behöver ses över i de delar som Lantmäteriet pekar på.

*Svar: Kommunen noterar synpunkten*

### **Behovsbedömning**

Kommunen har bedömt att ett genomförande av planen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar denna bedömning.

*Svar: Kommunen noterar synpunkten*

### **Uppllysningar**

Länsstyrelsen har ovan framfört synpunkter angående den formella tillämpningen av ÄPBL. Länsstyrelsens granskning omfattar inte att planen är formellt korrekt och Länsstyrelsen påtar sig därför inget ansvar för att det i planen inte kan finnas andra brister av juridisk karaktär.

## **2. Statens geotekniska institut, SGI, 2011-12-06**

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred, erosion och översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl markradon ingår inte.

Planförslaget innebär i huvudsak att fastigheterna i området får utökade byggrätter. I handlingarna redovisas att det finns områden med ras-, skred- och översvämningrisk i planområdet.

### **Ras**

Swecos rapport visar att det finns områden med risk för blocknedfall/bergras. Swecos bergbesiktning anges vara utförd under de förutsättningar som gäller i nuläget. Vidare framgår att vissa bergpartier inte kunnat besiktigas pga. att de varit svårtillgängliga. SGI anser att vid bedömning av marks lämplighet för exploatering måste lämpligheten prövas i ett tidsperspektiv som svarar minst mot bebyggelsen förväntade livslängd. Nulägesvärdering är således inte tillräcklig utan att säkerställa återkommande kontroller och skyddsåtgärder om detta visar sig vara nödvändigt. Vidare rekommenderar vi att besiktningen kompletteras så att hela området (även svårtillgängliga områden) täcks. En planbestämmelse a1 med innebörden att bygglov inte får ges förrän lösa block har skrotats ned har införts på plankartan.

*Svar: Kommunen har inför utställningen låtit ta fram en förbättrad utredning av rasrisk, se PM Stabilitetsutredning – utredning av rasrisk på naturbergsslätter. Utredningen tar hänsyn till lämpligheten i ett tidsperspektiv som motsvarar bebyggelsens förväntade livslängd. Alla riskområden har ingått i utredningen.*

*Villkorsbestämmelsen om bygglov (a1) stöds inte av ÄPBL och har därför ersatts med en byggnadsteknisk utformningsbestämmelse. Se svar på länsstyrelsens yttrande ovan.*

Planbestämmelsen reglerar endast tillkommande bebyggelse. Vi vill därför väcka frågan om det inte även kan finnas risker för befintlig bebyggelse och hur dessa risker i så fall avses lösas. Vid ny planläggning måste lämpligheten värderas för planen i sin helhet, dvs, även den befintliga bebyggelsen.

*Svar: Kommunen har utrett ett flertal alternativ om hur riskerna mot befintlig bebyggelse kan hanteras och vilket ansvar kommunen har. Sammanfattningsvis har kommunen inget ansvar för risker av den här arten på privata fastigheter. Eftersom kommunen nu ändå känner till riskerna finns ändå ett moraliskt ansvar. Kommunen kommer därför att informera fastighetsägarna om vad som framkommit under planprocessen.*

### **Skred**

I Swecos översiktliga utredning visas att det finns relativt stora områden där stabiliteten är oklar, SGI anser att en detaljerad stabilitetsutredning måste genomföras i planskedet för att klarlägga förhållanden och eventuella behov av restriktioner/åtgärder. Utredningen bör genomföras enligt IEG:s Rapport 4:20 10 med minst detaljerad utredningsnivå och baseras på planförslaget med de utbyggnader, laster, uppfyllnader etc. som planförslaget medger. Krävs restriktioner/åtgärder bör dessa säkerställas i planen på lämpligt sätt. Som anges i Swecos utredning påverkas stabiliteten av muddring i Kalvfjärden. Eventuell muddring/fördjupning i vattenområdet måste därför beaktas i stabilitetsutredningen. Restriktioner rörande muddring/fördjupning i vattenområdet kan behöva regleras/säkerställas i planen.

*Svar: Kommunen har låtit ta fram en detaljerad stabilitetsutredning inför utställningen. Se svar på länsstyrelsens yttranden ovan.*

### **Översvämning**

SGI har inga uppgifter om lämpliga nivåer för skydd mot översvämning. Vi finner det dock angeläget att lägsta nivåer klarläggs och regleras i planen. Eventuell uppfyllnad av mark för att erhålla lämpliga nivåer måste visa sig var möjlig att genomföra med tanke på stabilitetsförhållandena. Uppfyllnad av mark måste således inkluderas i stabilitetsanalysen, se ovan.

*Svar: Kommunen har följt länsstyrelsens rekommendation om lägsta nivå för planläggning av bostäder om +2,5 m RH00. I samrådsförslaget fanns en fastighet, Brevik 1:120, vars marknivåer mestadels låg under den rekommenderade nivån. Denna fastighet har utslutits ur planområdet i utställningsförslaget. Ingen fastighet behöver därmed fyllas upp för att kunna byggas på en nivå över +2,5 m RH00.*

### **Erosion**

Erosionsförhållandena har inte belysts. Vi rekommenderar att erosionsförhållanden och eventuella behov av erosionskydd klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs erosionskydd bör dessa säkerställas i planen liksom frågan om tillåtlighet för utläggning.

*Svar: Erosionsfrågan är belyst i den detaljerade stabilitetsutredningen som tagits fram. Kommunen anser därmed att det är klarlagt att erosionskydd inte behöver anläggas för att kunna genomföra planen.*

### **Sammanfattande rekommendation**

Sammanfattningsvis finner vi att det med befintligt underlag inte är klarlagt att planförslaget blir lämpligt med hänsyn till säkerhetsfrågor. Vi rekommenderar därför att ovanstående kompletterande utredningar genomförs i planskedet för att i detalj klarlägga förhållanden och behov av eventuella restriktioner och åtgärder. Nödvändiga restriktioner och åtgärder bör säkerställas i planen. Om det föreligger risker för befintlig bebyggelse finns upplysningsvis bidragsmedel för förebyggande åtgärder mot natur- olyckor att söka hos Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

### **3. Tyresö Vägförening genom ordföranden Nils Grund, 2011-12-21**

Tyresö Vägförening har inget att erinra mot rubricerad detaljplan utan ser positivt på den fortsatta utbyggnaden av vägar och va på Brevikshalvön.

*Svar: Kommunen noterar yttrandet.*

### **4. Vasspirens båtklubb genom ordföranden Folke Meijer, 2012-01-13**

Vi ser mycket positivt på det som sker med vatten och avlopp samt förbättrade vägar. Vi arrenderar ju marken av kommunen och därför undrar jag hur man löser det med den vägkostnad som båtklubben föranleder. Ska den tas ut direkt från båtklubben eller är det arrendeavgiften som ska justeras så att kommunen vartefter får betalt för kostnaderna? Sedan undrar jag om vatten- och avlopp. Vi har ett visst intresse av att kunna ha vatten sommartid. Däremot avlopp har vi inget intresse av då detta förutsätter att man bygger hus med dusch och toalett. Vad jag förstår så vill inte kommunen att man ska uppföra någon byggnad som därigenom blir mycket strandnära, vilket vi mycket väl förstår. Vi är nog inte heller intresserade av det då det har ett antal nackdelar. Det skulle också medföra en anslutningsavgift som kan bli tung för båtklubben att bära.

Det skulle vara intressant hur kommunen ser på dessa frågor? Om det är bättre att mötas och samtala om detta så kommer jag gärna.

*Svar: Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för båtklubbarna. Båtklubbarna upplåts idag med arrendeavtal och kommer att belastas med en avgift motsvarande gatukostnaden enligt utredningen. Betalningsvillkor för denna avgift regleras vid omförhandling av befintliga arrendeavtal.*

*Kommunen kommer enligt önskemål att erbjuda Ugglevikens och Vasspirens båtklubbar en vattenservis med anslutningspunkt i Ugglevägen. Båtklubbarna kommer vid omförhandling av arrendet att belastas med en avgift motsvarande anslutning för vatten. I arrendet kommer även nyttjanderätt för nedläggning av ledningar från anslutningspunkten att behandlas. Brukningsavgift kommer att debiteras löpande i enlighet med förbrukad vattenmängd.*

*Då det inte finns något önskemål om anslutning till avloppsvatten kommer inte kommunen att anvisa någon sådan. Tömning av avloppstank kan ske i den flytande anläggning som finns i Kalvfjärden.*

*Avseende byggnader på båtklubbarnas områden är det riktigt att kommunen genom att pricka marken vill förhindra att byggnader uppförs där.*

#### **5. Ugglevikens och Vasspirens båtklubb, 2012-01-31**

Vi är två båtklubbar Ugglevikens Båtklubb och Vasspirens Båtklubb som ligger intill varandra och arrenderar mark av kommunen. I den nya detaljplanen för Ugglevägen kommer en pumpstation att förläggas i övre delen av det grönområde som i sin nedre del gränsar till båtklubbarna.

Vårt önskemål är att från den pumpstationen få ansluta en sommarvattenledning. Vi lägger gärna ner den i marken från pumpstationen och till tappstället. Vi åtar oss även att sköta service och underhåll på den av oss nergrävda ledningen.

*Svar: Se svar på Vasspirens yttrande ovan.*

#### **6. Vattenfall Eldistribution AB, 2012-02-07**

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta. Ledningarnas läge i kartan är ungefärligt.

Befintligt elnät är dimensionerat för nuvarande bebyggelse och ett antagande av detaljplan medför att eldistributionsnätet kommer att behöva förstärkas. En förstärkning kommer då att omfatta nya nätstationer samt nya ledningar som förläggs i mark. Nya kablar kommer att förläggas i gatumark eller i mark som ej får bebyggas. Till Vattenfalls högspänningskablar, befintliga och tillkommande, gäller ett avstånd på 2 meter på vardera sidan om kabeln till närmaste byggnad.

De två E-områden Vattenfall har enligt tidigare är bra utplacerade, men Vattenfall yrkar på ett E-område för vår tillkommande station i enlighet med bifogad karta (se pdf-plankarta). När E-området (minst 10x10 meter) för transformatorstationen planeras ska det horisontella avståndet mellan nätstation och brännbar byggnadsdel eller brännbart upplag uppgå till minst fem (5) meter, enligt gällande starkströmsföreskrifter. Dessutom måste tillfartsväg för

arbetsfordon finnas. Eventuell flytt/förändring av vid tillfället befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av exploatören.

Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och alla Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.

*Svar: Kommunen ber Vattenfall att notera att en av de befintliga transformatorstationerna kommer att flyttas ca 100 meter sydöst. Ytterligare ett E-område i enlighet med Vattenfalls förslag kommer att läggas till i planen.*

## **7. Skanova Access 2012-02-08**

Skanova har till större delen luftledningar inom berört område.

Bredbandsutbyggnad med fiberkablar pågår inom kommunen. Skanova önskar att i planläggningen få delta i samordningen vid framtida utbyggnader av gator och VA för att säkerställa kanalisation för bredband. För att fastställa omfattningen av åtgärder bör en besiktningsrapport upprättas i ett tidigt skede. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova generellt att den part som initierar åtgärden även bekostar den. Skanova utgår från att nödvändiga åtgärder i telenät till följd av planförslaget kommer att framgå av planhandlingarna.

*Svar: Kommunen är medvetna om att Skanova har luftledningar inom berört område och kommer att se över eventuell flytt av dessa inför en upphandling av entreprenaden.*

## **8. Storstockholms Lokaltrafik 2012-02-08**

### **Allmänt**

Erfarenhetsmässigt medför permanentning av fritidshusområden med tiden större krav på offentlig service, exempelvis kollektivtrafik, från boende. Det är av stor vikt att fortsatt samordning mellan kommunen och SL säkerställs för att möta resandebehov och andra frågor kopplade till kollektivtrafikens funktionalitet.

### **Kollektivtrafik, framkomlighet, bussar, gång- och cykeltrafik**

Det är viktigt att hänsyn tas till SL:s riktlinjer i Ri-Buss vad gäller lutningar och gatubredder samt utformningar av hållplatser när dessa projekteras. SL vill delta i det fortsatta planeringsarbetet när det gäller de nämnda frågorna.

De in- och utfarter som planeras till området bör studeras noggrant så att det inte uppstår framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem för förbipasserande busstrafik. Gång- och cykelvägar till SL-trafiken ska utformas säkra, trygga, gena, attraktiva och tillgängliga för personer med funktionsnedsättning.

*Svar: Kommunen har beaktat SLs riktlinjer vid projekteringen, men fått göra vissa avsteg på grund av topografin i området. För att riktlinjerna för siktförhållanden helt ska kunna följas behöver en hastighetsöversyn göras. En framtida hastighetsöversyn kan eventuellt medföra att Nytorpsvägen hastighetsbegränsas till 40km/h. Detta kommer i sådana fall att genomföras i samråd med SL.*

*Till utställningen av planen har kommunen lagt till byggrätter för väderskydd vid busshållplatser.*



### **Vibrationer**

För SL:s del är det viktigt att eventuella störningar från busstrafik beaktas. Vibrationer från busstrafik bör beaktas, i synnerhet då delar av planområdet är riskområden för skred. SL förutsätter att det till utställningsskedet har klargjorts hur skredrisker ska hanteras inom planområdet. Eventuell tillkommande byggnation med medföljande ökad skredrisk får inte inverka negativt på busstrafikens funktionalitet.

*Svar: Kommunen ska se till att utbyggnad och framtida busstrafik kan ske på ett säkert sätt.*

### **Förskola/skola alternativt omsorgsboende**

Vid den förskola som planeras ska åtgärder vidtas så att nyetableringsriktvärdena avseende ekvivalentnivåer för trafikbuller innehålls på hela skolgården/lekplatsen. Säkra gångvägar mellan fastigheten för förskola/skola alternativt omsorgsboende och busshållplats förutsätts.

*Svar: Mellan planerad förskola/skola och busshållplatsen anläggs gångbana samt upphöjd övergång på Nytorpsvägen det norra hållplatsläget.*

## **9. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, 2012-02-09**

### **Sammanfattning**

1. Utbyggnaden av kommunalt VA-nät bidrar till att miljö kvalitetsnormen för Kalvfjärden inom Tyresåns avrinningsområde ska kunna innehållas till år 2021. samt att belastningen på grundvattnet minskar.
2. Båtklubbarnas verksamhet inom området bör inte tillåtas växa obegränsat.
3. Begränsningar av svajbojar, båtplatser, byggnader och verksamhet bör övervägas i planbestämmelserna.
4. Strandskyddsdispenser för anläggande av bryggor bör behandlas restriktivt.
5. Energieffektiv koldioxidneutral uppvärmning bör rekommenderas i planbestämmelserna.

### **Syfte**

Planförslaget ger möjlighet till villabebyggelse för permanentboende och till uppförande av en förskola eller skola. Alternativt kan ett omsorgsboende medges inom planområdet i stället för förskola/skola.

### **Riksintressen och strandskydd**

Planområdet ingår i riksintresset för kust och skärgård. Det innebär att turismens och friluftslivets intressen särskilt ska tas tillvara. Strandskydd kommer att råda inom 100 meter från strandlinjen.

### **Trafik**

AF:s trafikbullerutredning visar att dagens och framtidens ljudnivåer kommer att vara under 55 dBA vid fasad vid samtliga bostadshus. Längs Nytorpsvägen kommer bullernivåerna nära sig 55 dB(A). Dessa områden kommer därför att markeras som kryssmark på plankartan. I vissa fall kan bullerskärm erfordras för att uteplatser med högst 55 ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas.

Busstrafik finns längs Nytorpsvägen. Vägen kommer att göras säkrare som bussgata. Gatubelysning ska införas i området och hastighetsdämpande åtgärder kommer att vidtas vid busshållplatser och övergångsställen. Nytorpsvägen får en kombinerad gång- och cykelbana. Nötskrikevägen får en gångbana.

### **Miljöstörande verksamhet**

Enligt förslaget kommer miljöstörande verksamhet inte att kunna bedrivas. Flera båtklubbar finns dock inom planområdet. Enligt planbeskrivningen kommer ekologiskt känsliga områden och riksintressen inte att skadas eftersom de bevaras i planen.

### **Skred, ras och radon**

Kommunen har låtit undersöka risken för skred. Skredrisken kan komma att medföra begränsningar i byggrätt enligt detaljplanen. Rasrisk finns på vissa branta fastigheter. Området betraktas som ett lågriskområde för markradon.

### **Värdefull natur**

Områden med ädellövskog, grova ekar och områden som är viktiga för landskapsbilden ska skyddas så att de inte får bebyggas eller förändras. De kommunala grönområdena ska planläggas som Natur respektive Park. Båtklubbar ska fortsättningsvis kunna ha verksamhet här samtidigt som områdena ska vara tillgängliga för allmänheten, vissa delar av marken avses dock bli kvarartersmark och få upphävt strandskydd för att båtar ska kunna läggas upp etc.

### **Bedömning**

Förbundet delar kommunens bedömning att planens genomförande inte medför en betydande påverkan på miljön och att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas i planprocessen.

Båtklubbars verksamheter bör regleras i detaljplanen för att inte växa till att bli en miljöstörande verksamhet. De bör med stöd av Sveriges miljömål "Hav i balans", "Levande kust och skärgård" och "En giftfri miljö" vara småskaliga för att passa in i miljön. Enligt den fördjupade översiktsplanen ska konsekvenser utredas i samband med utvidgning av brygganläggningar och uppläggningsplatser.

Fiskeriverkets habitatsmodell BLANCE har pekat ut områdets grunda mjukbottnar som ett viktigt rekryterings- och uppväxtområde för gädda, gös och abborre. Restriktivitet bör därför iaktas vid behandling av strandskyddsdispenser för brygganläggningar. Svajbojar bör därför inte heller tillåtas inom detaljplaneområdet.

Energieffektiv koldioxidneutral uppvärmning bör rekommenderas i planbestämmelserna med stöd av Sveriges och översiktsplanens miljömål. Berg-, jord- och sjövärme rekommenderas gärna i kombination med solfångare.

### **Information**

Eventuella tillkommande anordningar för rening av dagvatten från flera fastigheter ska anmälas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

*Svar: Kommunens avsikt är inte att planen ska leda till en utvidgning av brygganläggningar och uppläggningsplatser. Se fylligare svar på länsstyrelsens yttrande ovan.*

## 10. Lantmäteriverket, 2012-02-10

**För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:**  
Planbestämmelserna saknar teckenförklaring för infartsförbud på karta A. På kartan saknas pilar som visar var utfartsförbudet börjar och slutar.

*Svar: Kommunen har rättat plankarta på dessa punkter i utställningsförslaget.*

Marken som utgör kvartersmark i anslutning till Brevik 1:99 förutsätts lösas in, området bör därför endast markeras med x. Teckenförklaring saknas för x-området.

*Svar: Kommunen är av uppfattningen att marken bör fortsätta tillhöra den kommunala fastigheten Brevik 1:1. Brevik 1:99 har servitut på området och därmed är vinsterna med att reglera över marken liten. I utställningsförslaget kommer därför planbestämmelsen y att ligga kvar.*

*Kommunen har lagt till teckenförklaring för x-områden i planbestämmelserna*

Gäller utfartsförbud längs hela Brevik 1:184 eller bara för en del av fastigheten? Om utfartsförbud gäller längs hela fastigheten måste utfartsfrågan tydliggöras.

*Svar: Kommunen har rättat och förtydligat plankartan på dessa punkter i utställningsförslaget.*

Hur ska utfartsfrågan lösas för den bakre fastigheten om Brevik 1:258 avstyckas?

*Svar: I utställningen kompletteras plankartan och genomförandebeskrivningen med ett förslag på hur utfartsfrågan ska lösas om Brevik 1:258 avstyckas.*

### **Plankarta med bestämmelser:**

Inom y-område, servitut avseende väg för Trinntorp 1:348-351. bör även ett g läggas till för att eventuellt i framtiden möjliggöra bildande av gemensamhetsanläggning.

*Svar: I utställningsförslaget har plankartan kompletterats med planbestämmelsen g.*

Teckenförklaringen och tillhörande text kan sammanfogas ytterligare, se högst antal tomter samt e3-e5 med förklarande text.

*Svar: Plankartans teckenförklaring har justerats så den är mer lättläst.*

### **Genomförandebeskrivningen:**

Texten om servitut för Brevik 1:99 i genomförandebeskrivningen bör skrivas om, se anmärkning ovan under rubriken viktiga frågor som måste förbättras.

*Svar: Kommunen anser inte att texten bör skrivas om. Se kommunens svar gällande Brevik 1:99 ovan.*

Information saknas om att befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, bör omprövas då allmän platsmark övergår till kommunalt huvudmannaskap.

*Svar: Kommunen har kompletterat med information om detta i genomförandebeskrivningen.*

Förtydliga vem som ska stå för kostnaden av ombildning av fastigheter när kvartermark överförs till privatägda fastigheter.

*Svar: Kommunen har kompletterat med information om detta i genomförandebeskrivningen.*

Under rubriken "Genomförandetid" redovisas att avstyckningar endast kan genomföras så länge detaljplanen gäller. Formuleringen kan misstolkas som att avstyckningar endast kan genomföras under genomförandetiden.

*Svar: Kommunen har tydliggjort detta i genomförandebeskrivningen.*

Under rubriken "Fastighetsbildning, tillköp" föreslår kommunen sist i avsnittet att fastigheterna kan köpa till vatten och mark som uppgrundats. Information bör läggas till att detta är en fråga som prövas genom lantmäteriförrättning.

*Svar: Kommunen har tydliggjort detta i genomförandebeskrivningen.*

I avsnittet "Ersättning vid markförvärv" 2 st redovisas att ersättning ska betalas till säljaren. Detta bör ändras till "ska ersättning normalt betalas till säljaren".

*Svar: Kommunen har ändrat i formuleringen enligt Lantmäteriets önskemål.*

#### **Övrigt:**

Enligt planen ska u-områden vara tillgängliga för allmänt dagvattenstråk. Om dagvattenstråken utgörs av diken kan Lantmäteriet inte bilda ledningsrätt utan rättigheten måste i så fall säkerställas genom servitut.

*Svar: Dagvattenstråket utgörs dels av diken dels av ledningar. Till utställningen har kommunen dock ändrat i planförslaget så att u-området nu föreslås upplåtas med servitut.*

Är fastighetsägaren till Brevik 1:488 och 2:261 medvetna om att avstyckning efter sammanläggning av fastigheterna ej är möjlig?

*Svar: Kommunen har under samrådet upplyst fastighetsägarna om detta men fastighetsägaren har valt att ändå sammanlägga fastigheterna. Detta framgår av utställningshandlingarna.*

Varför ytterligare egenskapsgräns inom kryssmark berörande Trinntorp 1:257-258 samt 1:238?

*Svar: Kommunen har tagit bort egenskapsgränsen i utställningsförslaget*

#### **11. Trafikverket, 2012-04-05**

Trafikverket har inga synpunkter på planförslaget.

*Svar: Kommunen noterar yttrandet.*

## Svar till privatpersoner:

### 12. Jan Lindberg & Marie-Louise Kain, Brevik 1:121, Ugglevägen 19

Vi har i utskickat underlag till samråd tagit del av förslaget till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Brevik, Östra Tyresö. I detta underlag finns förslag till markinlösen och vägsträckning för Ugglevägen, som berör vår fastighet Brevik 1:121.

Vi vill med detta brev framföra synpunkter mot förslaget, vilket vi menar inte tar hänsyn till naturens specifika karaktär. Då det för vår fastighet skulle innebära att förslaget å ena sidan huset önskar bevara "natur viktig för landskapsbild", å andra sidan huset gör förändringar som kan komma att innebära att åverkan på berget.

Som framgår av höjdkurvorna på kartan (nr E2) består fastigheten till största delen av en bergknalle. Vi menar att höjdkurvorna på kartan inte ger en rättvisande bild av tomtens beskaffenhet. Avståndet mellan tomtgränsen vid vägen och berget varierar idag mellan 5 och 7 meter.

På området mellan tomtgränsen och berget har vi idag två "infarter" varav en med carport. Vid den övre infarten är avståndet idag ca 7 meter mellan tomtgränsen och berget. Berget stiger sedan brant upp till huset, som ligger ca 5 meter högre än vägen. När carporten byggdes, vid den nedre infarten, krävdes i bygglovet att det skulle vara 5 meter till tomtgränsen, vilket medförde viss åverkan på berget för att rymmas.

Vi bor på ett vackert bergsparti med ett orört slätt böljande berg. Det vore mycket olyckligt om vi tvingas spränga sönder detta berg för att rymma infart och utrymme för bil, pga av inlösning av tomtmark och därmed kortare avstånd mellan ny tomtgräns och befintligt berg. Bifogar foton, men bäst är att göra bedömningen av markinlösen på plats. Fastigheterna på andra/västra sidan om vägen har stora och plana gräsmattor samt har husen belägna långt in från vägen.

Mot bakgrund av ovan beskrivning finner vi det märkligt att göra markinlösningarna på den nu föreslagna sidan om vägen, när det tillsynes finns utrymme på andra sidan vägen utan att detta medför åverkan på naturen.

*Svar: Kommunen har justerat projekteringen av vägen så att den befintliga fastighetsgränsen ligger kvar. Med det nya förslaget blir det möjligt för er att behålla nuvarande infart.*

### 13. Tomas Lindhagen, Brevik 1:160, Norrbackagatan 25A, 2011-12-20

Med anledning av förslaget till detaljplan vill jag framföra följande synpunkter i egenskap av ägare till Brevik 1:160.

1. Detaljplanförslaget innebär att arean av Brevik 1:160 minskar från 3024 kvm till 2879 kvm ( $3024 - 208$  (markinlösen) + 63 (marktillköp) = 2879). Effekten skulle bli en avgörande försämring av utnyttjandegraden: komplementbyggnader kommer endast att få uppföras med en byggnadsarea av 40 kvm, mot 60 kvm om fastigheten hade varit större än 3000 kvm.

*Svar: Kommunen har sett över vägprojekteringen och därmed markregleringarna inför utställningen. Ytorna har ändrats lite grann vilket framgår av genomförandebeskrivningen, dock inte tillräckligt mycket för att fastigheten ska bli större än 3 000 kvm. Kommunen anser inte att fastighetsägare inom området ska drabbas av mindre byggrätter pga.*

*markintrång. Kommunen har till utställningen därför lagt till en byggrätt-sbestämmelse för din fastighet som ger dig rätt att uppföra komplementbyggnader på samma sätt som om fastigheten vore större än 3000 kvm.*

2. Detaljplanen föreslår begränsningar av markens bebyggande på den västra delen av fastigheten: "Marken får endast bebyggas med uthus och garage". En sådan bestämmelse skulle väsentligt ändra förutsättningarna för ny bebyggelse på Brevik 1:160. Den tomtyta som återstår för nybyggnation skulle bli starkt begränsad. En framtida huvudbyggnad skulle med all sannolikhet placeras i öst-västlig riktning, med långsidorna mot söder och norr, på den övre delen av tomten. En strikt tillämpning av den föreslagna bestämmelsen skulle antagligen omöjliggöra att huset fick bästa möjliga läge.

*Svar: Kommunen har dragit ned begränsningen i kryssad mark så att huvudbyggnaden kan placeras med långsidan mot söder.*

3. Den föreslagna markinlösen utmed Finborgsvägen är avsevärd (knappt 200 kvm), men utgörs enligt kartan huvudsakligen av markområden mellan den fastighetsrättsliga tomtgränsen och rosenhäcken. Den bildar fastighetens gräns utmed Finborgsvägen och fortsätter längs med Brevik 1:161. Förslaget tycks ändå innebära att en stor del av den halvsekelgama rosenhäcken måste förstöras och gå till spillo. Detta borde kunna undvikas med relativt små justeringar av planförslaget. Rosenhäcken är otvivelaktigt en betydelsefull del av landskapsbilden i det område som planförslaget anger som värdefullt (i anslutning till Brevik 1:647). Därför bör den självfallet kunna bevaras.

*Svar: Den befintliga fastighetsgränsen mot Finborgsvägen ligger delvis i det nya vägområdet varför en justering behöver göras. För att kunna möjliggöra en VA-schakt och självfall på avloppsledningar behöver vi sänka vägen en sträcka vilket bidrar till markinlösen, släntintrång och borttagande av tomtanläggningar såsom rosenhäcken. Breddningen av Finborgsvägen påverkar också vägområdets storlek. Kommunen avser alltid att försöka minimera intrången så gott det är möjligt. I detta fall kan tyvärr inte rosenhäcken räddas helt.*

4. Det föreslagna marktillköpet i hörnet av Lövsångarvägen och Finborgsvägen verkar rimligt under aktuella förutsättningar. Däremot måste bakgrunden till markinlösen längs med Lövsångarvägen sökas längre tillbaka i tiden. Lövsångarvägen fick sin nuvarande, raka sträckning i anslutning till att vägservitutet över Brevik 1:160 upphörde någon gång i mitten av 1960-talet. Vid denna tidpunkt gick den nedre delen av Lövsångarvägen ungefär från infarten till Lövsångarvägen 7, över Brevik 1:160, till i nivå med infarten till Finborgsvägen 26. Under anläggandet av den nya vägsträckan blev väsentliga delar av Brevik 1:160, och närliggande mark, bortsprängda. Resultatet har blivit att Brevik 1:160 och Lövsångarvägen fortfarande idag delar samma mark. Förmodligen var detta oavsiktligt, men kommunen måste anses ha ansvaret för att konsekvenserna i detaljplanen blir så små som möjligt för Brevik 1:160.

Jag förväntar mig att den detaljplan som kommer att antas av kommunen har tagit hänsyn till de synpunkter som jag här har framfört. Jag förutsätter

- att den totala arean av Brevik 1:160 inte kommer att underskrida 3000 kvm (alternativt att garantier ges att komplementbyggnader på 60 kvm får uppföras).
- att begränsningarna av markens bebyggande tas bort åtminstone för den övre delen av Brevik 1:160 - att markinlösen- och marktillköpsfrågorna får en tillfredsställande lösning.

- att rosenhäcken utmed Finborgsvägen bevaras i sin nuvarande längd.

Se svar ovan.

#### Yttrande 2012-01-24

Jag besökte för några dagar sedan min tomt, Brevik 1:160, och gjorde då några iakttagelser beträffande tomtens gräns mot Lövsångarvägen. Jag har utgått från att den nya fastighetsgränsen mot Lövsångarvägen kommer att få ungefär samma sträckning som det befintliga staketet har. Staketet står nu nära branten mot diket längs Lövsångarvägen. När jag jämför kommunens kartor (planförslaget) med mina iakttagelser av tomten förefaller det som om den nya fastighetsgränsen till stora delar kommer att löpa i branten eller i diket. Dessutom verkar det som om det ena hörnet i marktillköpet, dvs hörnet mot Lövsångarvägen, också kommer att hamna i diket. Bygger mitt resonemang på ett missförstånd?

*Svar: Den nya vägprojekteringen baseras både på hur befintlig väg och diken går och på vilket vägområde som behövs för den nya vägens bredd och lutningar. Det är möjligt att den nya fastighetsgränsen kommer att hamna i det befintliga diket just på den här platsen.*

#### 14. Nils Malmkvist, Brevik 1:146, Finborgsvägen 57, 2012-12-27

Av plankarta B framgår att en pumpstation planeras byggas på parkmarken nedanför min fastighet 1:146. Finborgsvägen 57.

Jag önskar att pumpstationen placeras närmare befintlig elstation i hörnan Finborgsvägen/ Tegelbruksvägen. Mitt önskemål grundar sig på att:

- Tyresö kommun kan ej garantera att pumpstationen ej avger avloppslukt.
- Jag har muntligt framfört intresse av att förvärva den kommunalägda hörnan i anslutning till min fastighet. Ledningsförläggningarna i etapp 11 till pumpstationen kommer att passera denna yta, vilket medför ett hinder till förvärv.
- Pumpstationens placering är mitt i synfältet mot Kalvfjärden från min fastighet.
- De tekniska byggnaderna ger en samlad bild i parkmarken.

*Svar: Pumpstationen måste tyvärr ligga kvar enligt förslaget i samråds-handlingarna. Detta beror på att pumpstationen behöver ligga i områdets lågpunkt.*

*Storleken på den kommande pumpstationen blir ca 2,5 m x 2,5 m.*

*Möjligheten till förvärv av den kommunalägda ytan i hörnet på fastigheten är en fråga som får behandlas närmare vid planläggningen i etapp 11. Denna yta ingår ej i planläggningen av etapp 9 och ett köp måste vägas mot andra frågeställningar, till exempel vägutformningen i korsningen.*

**15. Gunilla Lindhagen och Carl Lindhagen, Brevik 1:647, Lövsångarv. 7, för tomt och hus 2012-01-02, 2012-01-03 och 2012-01-31 och för vägen 2012-02-11 och 2012-02-12**

1. Vi ställer oss frågande till på vilken grund ni tagit beslut om att kulturmärka hela fastigheten Brevik 1:647 och vill se det underlag ni utgår ifrån. Detta med tanke på att halva huset faktiskt är från 1969 och att ni bl a skriver att fast inredning och att invändig planlösning inte får ändras. Vi tycker också att underlaget borde ha presenterats för oss berörda före detaljplanförslaget.

*Svar: Kommunen baserar beslutet på det kulturmiljöunderlag som tagits fram av Stockholms länsmuseum i samband med planarbetet. Kommunen var i kontakt med er i september 2011 i avsikt att skaffa oss en uppfattning om byggnader och tomt. Samrådsförslaget och samrådet är till för att presentera planförslaget och hämta in de berördas synpunkter på det.*

2. Vi vill även ha ett eget möte med er i frågan då vi inte anser att detta på något sätt berör andra fastighetsägare på samma sätt.

*Svar: Kommunen tog emot er på enskilt möte 13 januari 2012.*

3. Av detaljplanen framgår att den stora fina och gamla eken utanför Brevik 1:647 troligen ska bort. Det känns märkligt att kommunen ger oss fastighetsägare restriktioner om att inte fälla ekar (se Rekommendationer för kulturmiljö s. 16: Ekar och andra träd av vikt för området ska skyddas, Länsmuseets utredning) när ni själva inte är för bevarandet.

Den rekommendationen gör att jag inte förstår varför kommunen väljer denna sida av Lövsångarvägen på just denna sträcka. Samma ek blev vid förra vägarbetet i mitten på 60-talet skadad och hade inte kunnat räddas om inte vår pappa och dåvarande fastighetsägare, Sigvard Lindhagen, anlitat expertis och lyckats räddade eken. På fastigheten står många mer eller mindre gamla ekar varav några mycket nära tomtgränsen. Det är angeläget att kommunen garanterar att dessa inte blir skadade av det nya vägbygget.

**Minnesanteckningar och ibland nya yrkanden angående Brevik 1:647**

**1. Tomten.**

Vi vill gärna bevara tomten i sitt nuvarande skick, dvs som naturtomt och har inget att invända mot en så kallad n-märkning men motsätter oss en q-märkning. Vi vill gärna bevara det ni ser men ha möjlighet återställa med tigerliljor, några fler bärbuskar t ex svarta vinbär mm. Vi vill också kunna göra exempelvis följande: En infart till vid grinden, grusbelagd, ganska nära fastigheten 1:170, vore att önska samt en ny ytterdörr i gaveln mot densamma och en överbyggnad liknande våra altaner mot baksidan. En carport som är anpassad efter dagens behov av flera bilar är en framtida och eventuell ny ägares krav. Vi vill, utifrån möjligheten till generationsboende, även kunna bygga en lekstuga på tomten. Vi vill ha rätt till en 60 kvm sidobyggnad.

*Svar: Kommunen anser att byggnadens läge på naturtomten och den arkitektoniska gestaltningen i anslutningen mellan Lövsångarvägen och bostadshuset är av vikt för fastighetens kulturhistoriska värde, varför detta område även fortsättningsvis föreslås skydd i planen. Däremot anser kommunen att q-området söder om bostaden kan tas bort och istället endast omfattas av prickmark.*



*En ny infart i det läget som tidigare funnits är rimligt, liksom en möjlighet att uppföra ytterligare komplementbyggnader. Detta möjliggörs genom att n1-området minskas i utställningsförslaget.*

## *2. Huskroppen:*

Murstocken i det nya huset har aldrig varit i bruk och är nu igensatt av ventilationstekniska skäl. Detta på grund av att byggmästaren gick i konkurs och allting inte blev utfört enligt ritningar mm. I samband med murstocken vill vi också erinra om det Sigvard L framfört till oss efter mötet att det finns en närliggande träbalk som gjorde att han inte ville testa om den fungerade.

Den gamla murstocken är sannolikt inte brukbar i nuläget eftersom den använts till ursprungligen kokseldning och därefter oljeeldning. Det går troligen att sätta in en braskamin inne i huset, men den på uteplatsen kommer att vara obrukbar om man inte river/reparerar den gamla som vi inte i dagsläget kan gissa kostnaden för.

Isoleringen av huset är inte i nivå med nuvarande krav och måste i en framtid förbättras, speciellt gäller det den gamla huskroppen. En isolering är delvis gjord tidigare så den ursprungliga byggnadens ytterkonstruktion är förändrad något. Detta gjordes i samband med att fönster byttes och i vårt minne är det någon gång i mitten av 1980-talet. Det är inte den ursprungliga panelen.

Färgen på huset är inte ursprunglig - det var lejongult med gröna fönsterkarmar och tillhörande luckor. Inget av det finns bevarat. Vi har nu ingen önskan att ändra nuvarande färg men det har kanske en kommande ägare synpunkter på. Alltså är det inget ursprungligt att bevara men vi vill inte gärna att huskroppen förvanskas men att en yttre isolering ändå måste till inom en snar framtid.

## *3. Innandömet sist men inte minst:*

Nya delen av huset är konstruerat och byggt för att möta framtidens behov d.v.s. övervåningen innehåller inga bärande väggar för att det skulle kunna anpassas efter de behov som kommer i framtiden. Vi vill kunna göra övervåningen i huset till en våning som innebär bl. a ett fungerande kök och andra omändringar efter behov.

Poolen i undervåningen har inte använts sen 1973 och kan vad vi vet inte med lätthet startas om med den befintliga utrustningen. Ventilationen är troligen inte i nivå med dagens krav. Poolen fyller alltså ingen funktion. Vi vill kunna disponera den ytan utan inblandning av kommunen oberoende av vad Länsmuseum tyckte om detta i sitt yttrande då de troligen inte visste om att den varken är ursprunglig eller i nuvarande skick går att använda. Som jag påpekade vi vårt möte är det i det gamla huset inga originaldetaljer kvar från ursprungligt badrum. Det är inte disponerat på samma sätt bortsett från toalettens placering. Det är det inte heller ett ursprungligt kök. Där har det infogats ett mindre fönster där det låg ett skafferi. Där nuvarande hall ansluter till den nya huskroppen låg tidigare en jungfrukammare. Köket, badrummet, jungfrukammaren som nu är anslutande hall kan alltså inte kallas ursprungligt. All ursprunglig inredning är utbytt och förändringar i planeringen har utförts. Väggar har flyttats och rivits varför detta utrymme inte kan kallas ursprungligt.

Vi anser att ert planförslag för det aktuella området inte är genomtänkt. Vi motsätter oss en q-märkning av den nya huskroppen men kan tänka oss en skrivning där den smakfullt yttre arkitektoniska anpassningen till den gamla huskroppen och naturen bör skyddas. Vad gäller den gamla huskroppen motsätter vi oss en q-märkning som begränsar ägarnas disposition men gärna en skrivning med bibehållande av vad som finns kvar av en arkitekts övergripande tankar gällande byggnadens inre disposition. Vi utgår ifrån att ni allvarligt omprövar ert planförslag vad gäller Brevik 1:647 och på basis av det nya planförslaget vill vi ytterligare utveckla våra synpunkter och eventuella invändningar.

*Svar om q-märkning av byggnaden: Kommunen anser att byggnaden på fastigheten bör ha skyddsbestämmelser för exteriören. Vid möte med er den 13/1 2012 framkom att huset vid tillbyggnaden på 1960-talet har inretts med två lägenheter för att möjliggöra generationsboende. Med den bakgrunden tycker kommunen att det är rimligt att bostadshuset även fortsättningsvis kan användas med den funktionen. Med bakgrund av vad som framkommit under samrådet om interiör och planlösning anser kommunen att planen bör ändras vad det gäller skyddsbestämmelser för interiören. För att byggnaden ändamålsenligt ska kunna användas som bostad ska det vara möjligt att modernisera badrum, kök och att ta bort den icke fungerande poolanläggningen. Kommunen avslår dock önskan om att ta upp ännu en entrédörr i byggnaden då det redan finns två entréer till huset.*

Vi vill återigen ta upp Lövsångarvägens utformning i liggande planförslag. Med hänvisning till att ni i nuvarande planförslag vill göra ett, innanför Lövsångarvägen, på fastigheten 1:647, ett 6m intrång på tomten. Utanför tomten finns som redan påpekats en gammal ek som vi anser måste kunna bevaras. Innanför den aktuella tomtgränsen finns minst två lika gamla ekar mycket nära tomtgränsen och ett antal ekar med varierad ålder med en snittålder på minst 50 år som ni till delar vill n-märka som vi anser ska bevaras. Vi har dessutom en stor plantering med rhododendron och en azalea inom denna 6meters gräns som vi givetvis anser ska bevaras.

Görs åverkan på nuvarande staket ska det naturligtvis återställas. Vi tycker att Lövsångarvägen i sitt nuvarande natursköna skick ska vi bevaras. En breddning tycks onödig och ledningar för avlopp mm bör kunna grävas ner i körbanan utan att detta måste behöva att ni måste göra intrång på kringliggande mark. Hänsyn bör tas och sprängning bör undvikas med avseende på ekar mm växtlighet. På detta sätt bör även grannen mittemot kunna bevara sina hasselhäckar. Vi vill också protestera mot den orimligt höga kostnad ni belägger oss husägare med i samband med detta vägbygge som bör begränsas till kostnaden av vatten och avlopp enbart.

*Svar: I planförslaget föreslås att Lövsångarvägens sträckning justeras och breddas norrut. Detta medför bland annat att den nämnda eken inte ska behöva tas ner i samband med vägbygget. Kommunen delar åsikten att denna ek är viktig för landskapsbilden.*

*Svar om gatukostnader: I detta område, liksom i övriga förnyelseområden i kommunen, har kommunen beslutat att gatukostnader ska tas ut av fastighetsägarna i området. Gatukostnader tas ut för de allmänna platser och anordningar som kommer fastighetsägarna till nytta. Att dessa allmänna platser och anordningar kommer till stånd är en förutsättning för att området ska planläggas för permanentbebyggelse och för att kommunen ska ansvara för desamma. Kostnader för kommunalt vatten och avlopp tas ut enligt den kommunala v/a-taxan och kan inte ersätta de kostnader som uppstår vid byggandet av väg.*

*Enligt den projektering som är gjord för Finborgsvägen så görs bedömningen att inga av era tomtanläggningar ska behöva tas bort. Om staket eller planteringar ändå skulle påverkas kommer kommunen att kontakta er och erbjuda en ersättning för denna åverkan men har inte möjlighet att återställa enstaka tomtanläggningar.*

*Sammanfattningsvis:*

- 1) Vi anser att Lövsångarvägen ska bevaras i sitt natursköna skick.
- 2) Vi invänder oss mot den höga kostnaden som fastighetsägaren ska betala i samband med vägarbetet. Kostnaden för fastighetsägaren bör istället begränsas till det som enbart avser projektering och installation av kommunalt vatten och avlopp.
- 3) Att om vägarbetet innebär åverkan på staketet, så ska staketet återställas.
- 4) Att om vägarbetet innebär åverkan på planteringar, så ska planteringar återställas.

*Svar: Se ovan.*

## **16. Kaj Lindhagen, Brevik 1:170, Lövsångarv. 9, 2012-01-05**

Omvandlingen till permanentbebyggelse innebär otvivelaktigt att områdets karaktär och miljö kommer att förändras på ett genomgripande sätt. De flesta fastighetsägare är förmodligen — i likhet med mig — medvetna om områdets värden i form av bebyggelse, landskap, natur mm. Däremot anser nog många att kommunen i planförslaget har gått alldeles för långt när det gäller ambitionerna att skydda och bevara byggnader och tomter. Jag tänker då närmast på bestämmelserna q, k1 och k2.

Stockholms läns museum har i rapport 2011:16, "Kulturmiljöunderlag inför detaljplane-läggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön", pekat ut flera byggnader och tomter som kulturhistoriskt värdefulla eller intressanta. Tyresö kommun har föreslagit att dessa byggnader ska skyddas i detaljplanen med beteckningen q<sub>1</sub>, k<sub>1</sub> eller k<sub>2</sub>. Det kan inte uteslutas att rapportförfattarens subjektiva värderingar har spelat en väsentlig roll för slutsatserna. Länsmuseets urval och bedömningar tycks inte ha ifrågasatts i planförslaget. Dessutom har fastighetsägarnas legitima intressen helt lämnats därhän. Brevik 1:170 har bl a försetts med bestämmelsen k1.

Byggnaden på Brevik 1:170 är i praktiken två: originaldelen från 1930-talet ("funktionalistisk sportstuga") och en tillbyggnad från cirka 1970. Huset har en mycket låg teknisk standard, ett minimalt (ej fungerande) kök, enkelt avlopp, så gott som obefintlig isolering, undermåliga elinstallationer och begynnande röt- och fuktskador. Upprustningsbehovet måste bedömas som mycket omfattande och kostnadskrävande.

Tomtytan är relativt kuperad, med berg i dagen och en stor sänka nära vägen, som tydliggör höjdskillnaderna i terrängen. Huset står på den högsta nivån, ur alla tänkbara aspekter det bästa läget på tomten. En annan placering av en ny bostadsbyggnad med den föreslagna byggrätten, e1, skulle få ansevärd estetiska, byggnadstekniska och ekonomiska konsekvenser. Byggnaden måste placeras långt in på tomten, långt från vägen. Det skulle resultera i avsevärda merkostnader, bland annat på grund av omfattande markarbeten blir nödvändiga (vilket också skulle strida mot bestämmelsen p1). Till detta kommer begränsningarna för marken, n2, och byggnadens utseende, f1.

Det är lätt att se att vissa fastigheter inom etapp 9 drabbas hårdare av planförslaget. För Brevik 1:170 blir konsekvenserna långtgående och negativa och innebär betydande inskränkningar i äganderätten. Planförslaget karaktäriseras, i denna del, av ett betydande mått av rättsosäkerhet och godtycke. Förslaget att förse Brevik 1:170 med varsamhetsbestämmelsen k1 är därför oacceptabelt och måste avvisas. Detsamma gäller även bestämmelserna n2 och f1.

Bevarandeförslagen i detaljplanen förefaller ogenomtänkta och ofullständiga. Konsekvenserna för fastighetsägarna har överhuvudtaget inte utretts eller uppmärksamats. Det finns säkerligen andra, bättre sätt och metoder att skydda och bevara kulturhistoriska miljöer i samarbete med berörda fastighetsägare.

*Svar: Kommunen har efter samrådet gjort en ny bedömning av er fastighet. Med tanke på byggnadens skick kan funktionen och den framtida användningen som bostad ifrågasättas. Kommunen har samtidigt ett byggnadsantikvariskt expertutlåtande att ta hänsyn till. Kommunen avser därför att som ett incitament för att bevara den befintliga byggnaden ge möjligheten att bygga samman den med ny permanentbostad. Om den k-märkta befintliga byggnaden rivs eller förstörs av våda får den inte byggas upp igen. Att bevara den befintliga byggnaden innebär en bonusbyggrätt utöver gängse byggrätt.*

### **17. Bert & Birgitta Fahlstedt, Lövsångarvägen 6, Brevik 1:658**

Tack för ett bra möte 11 jan -12.

I förslaget till genomförandebeskrivning är fastigheterna Brevik 1:658, 1:178 och 1:181 markerade för intrång och lösen. Med tanke på att bredden mellan staketet på Lövsångarvägen inte någonstans understiger 8 meter verkar det lite onödigt med rasering av staket och häckar som följd. I vårt fall en ca 40 meter lång och 70 år gammal hasselhäck plus gärdesgård.

Om det nu är nödvändigt varför har man då valt att göra intrång bara på den sidan av Lövsångarvägen där det idag är fastboende och där det gör mest skada. Vi har förstått efter vårt första samrådsmöte att anledningen till förslaget är en "ek", som står i vägrenen. Den blev redan vid tidigare vägarbete skadad (1964) och stora delar av eken fick kapas. Frågan är väl om eken kommer att överleva någon längre tid med det stora ingrepp som även liggande förslaget innebär. Tacksam om ni kan ta en lite närmare titt innan slutgiltig plan läggs. Frågan är om den här eken är så unik att den är värd att bevaras.

*Svar: När vägarna breddas till kommunal standard behöver ibland intrång göras på enskilda tomter. Självklart försöker kommunen att rätta sig efter de befintliga förutsättningarna men i detta fallet är Lövsångarvägen för smal för att intrång inte ska behöva göras. Kommunen har gjort bedömningen att intrång bör ske på er sida av Lövsångarvägen. Bedömningen är gjord dels utifrån att kommunen anser att eken på motstående sida från er fastighet är viktig för landskapsbilden, dels utifrån att er hasselhäck anses ha goda förutsättningar att klara störningar i rotzonen och vid behov även kunna flyttas. Gärdesgård finns på bägge sidor av Lövsångarvägen idag varför val av den ena sidan framför den andra inte är bättre ur den aspekten. Då detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att kontakta de fastighetsägare som berörs av intrång för att komma överens om ersättningsnivå och fastighetsreglering. Ersättningen inbegriper även de tomtanläggningar som påverkar fastighetsvärdet och som behöver tas ned som en följd av intrånget.*

### **18. Gun Jacobson, Brevik 1:144, 1:145; 1:125, 1:126 och 1:127, Finborgsvägen och Ugglevägen, 2012-01-16**

Jag vill börja med att framhålla att jag överlag är positiv till detaljplanen och framförallt kommunens ambition att behålla karaktären på området, att detaljplanen möjliggör stora fastigheter med utökad byggrätt, att det blir kommunala gator och att kommunalt vatten och avlopp införs samt att ett parkområde anläggs. Mer i detalj har jag ett par frågor och önskemål angående fastigheterna 1:144, 1:145; 1:125, 1:126 och 1:127 som redogörs för nedan, uppdelat per fastighet.

#### **Fastigheten 1:144**

Att fastighet 1:144 blivit Q-märkt är jag i grunden positiv till. Min ambition är att bevara huvudbyggnaden och trädgårdsområdet i sitt ursprungliga skick. På den mark som är markerad med n<sub>1</sub> finns idag ett förråd, tidigare utedass som är byggt på 1940-talet. Detta är ej markerat i plankartan vilket jag tycker att det borde vara för att inte byggrätten ska gå förlorad. Utedasset bör dock inte omfattas av Q-märkningen (utedasset är inte heller med i den kulturhistoriska inventeringen som Stockholms läns museum genomfört). Det finns även en trapp i slutningen i backen vilken jag anser bör markeras.

*Svar: Kommunen har låtit mäta in dasset så att det i utställningsförslaget finns med som en befintlig byggnad.*

Jag anser att de två förråd (dessa hänger samman i en byggnad) som ligger bakom (norr om) huvudbyggnaden inte bör omfattas av Q-märkningen eftersom det knappast kan anses ha ett kulturhistoriskt värde. Det ursprungliga förråd som uppfördes i samband med Tolvekarna, byggdes till och renoverades under 90-talet. Eftersom förrådet endast används som förvaringsplats/vedbod och utsälts för slitage skulle det bli omotiverat kostsamt att underhålla detta enligt Q-märkningen.

*Svar: Kommunen delar bedömningen att förråden inte ska ingå i q-märkningen. Kommunen har också lagt in en byggrätt för komplementbyggnader i området så att det ska vara möjligt att uppföra uthus mm om 40 kvm.*

Enligt bestämmelserna kring mark markerad med n<sub>1</sub> är möjligheten att hålla undan sly och annat växtverk begränsat. Sedan jag flyttade in på Tolvekarna har jag vartannat år toppt de stora ekarna på fastigheterna 1:144 och 1:145 för att upprätthålla sjöutsikten från huvudbyggnaden på 1:144. Detta har även tidigare ägare gjort. Om detta inte låter sig göras växer utsikten igen och mycket av det karaktäristiska med Tolvekarna skulle gå förlorat. Jag önskar därför att ett tillägg görs i planhandlingarna eller genomförandebeskrivningen för att toppling av träd ska kunna fortgå utan att särskilt tillstånd ska behöva sökas.

Det n<sub>1</sub>-markerade området i nuvarande förslag går för nära huvudbyggnaden. Runt huset går ett promenadstråk belagt med skiffersten vilket kontinuerligt måste underhållas för att göras framkomligt. Jag önskar därför att n<sub>1</sub> markeringen flyttas några meter ner mot slänten.

*Svar: Kommunen har efter besök på platsen minskat på området med skyddsvärd natur. Kommunen har också sett över begränsningarna för hur grova grenar och stammar som kan avverkas för att sköta området. Kommunens uppfattning är att alltför grova grenar som kapas är svåra att läka för träden och kan på lång sikt medföra att träden dör. Kontinuerligt underhåll av träden ska dock vara möjligt att göra utan marklov. Gränsen för vilka grenar som kan kapas utan marklov är nu satt till 0,5 meter i omfång, vilket kommunen anser bör räcka för att både sköta träden så att de överlever och för att underhålla den fria sikten. Gränsen är densamma som i kommunens "Riktlinjer för träd och trädfällning" som finns på [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se).*

Kommunen bör även mäta in de träd som inte får tas ner och markera det på kartan. På så vis vet jag vilka träd som inte får röras och vilka som kan tas ner.

*Svar: Kommunen anser att backen med ekar, hassel och askar är ett värdefullt naturområde i sin helhet och avser därför inte att markera vissa träd. De träd som får tas ned utan marklov är de med stamomfång < 0,5 m.*

Staketet på fastigheterna 1:144 och 1:145 som står vid äppelträden står enligt plankartan på kommunens mark. Detta var jag inte medveten om men utgår från att det är riktigt. Med den föreslagna nydragningen av vägen kommer staketet att behöva rivas och risk finns att även äppelträd måste tas bort, vilket skulle ändra fastighetens och områdets karaktär. Detta tycker jag är mycket olämpligt och bör undvikas.

Eftersom trädgården på fastigheterna 1:144 och 1:145 enligt plankartan är Q-märkt anser jag det vore mer lämpligt att på denna sträcka bredda Finborgsvägen på andra sidan vägen. Motstående sida är parkmarkerad (fastighet Brevik 1:1) och består i övrigt av snår och sly (fastighet Brevik 1:126) vilket inte kan vara särskilt skyddsvärt och därför bör ianspråk tas i första hand. Om vägen breddas mot fastigheterna 1:1 och 1:126 skulle karaktären av fastigheterna 1:144 och 1:145 och området bevaras, och utöver att fastigheterna 1:144 och 1:145 bevaras skulle även den nuvarande böjda sträckningen av vägen bibehållas. En böjd sträckning av vägen bidrar till att hålla nere hastigheten på vägen varför det enligt min mening är klart mer lämpligt att bredda vägen mot den andra sidan. En ändrad sträckning av vägen skulle även gå direkt emot Stockholms läns museums rekommendationer för kulturmiljön, se sida 18 av den kulturhistoriska inventeringen — "Vägarnas sträckning och karaktär med vägrenar bevaras. Särskild hänsyn tas till Finborgsvägens sträckning." Om det är möjligt att bredda vägen på motsatt sida önskar jag även undersöka möjligheten att köpa in den mark gränsande mot fastigheten 1:145 på vilken staketet idag går.

*Svar: Planförslaget är ändrat till utställningsskedet så att staket och trädgårdsanläggningar förslås ingå i Brevik 1:145 och därmed också ingå i q-märkningen. Finborgsvägens sträckning har justerats så att vägmark istället tas från 1:126 enligt fastighetsägarens förslag. Genomförandebeskrivningen är kompletterad med område för inlösen och område för tillköp enligt detta.*

#### **Fastigheten 1:145**

Angående Q-märkningen av fastigheten 1:145 är jag positiv till att trädgården Q-märks men har svårt att förstå varför kommunen önskar Q-märka byggnaden på fastigheten. Jag vill även att ett område kring huset på 1:145 ska få ordinarie byggrätt.

Tidigare stod en grindstuga på 30 kvadratmeter belägen på den plats där dagens hus står, grindstugan revs för ca 20 år sedan. Det hus som står på fastigheten idag har jag själv ritat och låtit bygga under 1990-talet. Läns museet nämner inte heller i den kulturhistoriska inventeringen att huset skulle vara skyddsvärt. Jag har därför svårt att se att det finns någon anledning att Q-märka huset och önskar att Q-märkningen av huset tas bort från förslaget samt att fastigheten ges samma byggrätt som övriga fastigheter i området. Eftersom ena sida av huset utgörs av trädgård med äppelträd (vilken jag anser bör skyddas), att det på baksidan av huset finns ert jordkällare och framför huset går vägen kan en på/ombyggnad endast uppföras norrut från huset sett. Detta område är i förslaget märkt n1. För att möjliggöra en eventuell på-/ombyggnad av huset vill jag att n1-markeringen minskas något. Området som är Z-markerat gentemot fastigheten 1:145 gör enligt plankartan intrång på husets hörn. Jag förmodar och önskar att detta ändras.

*Svar: Kommunen delar synpunkterna kring denna fastighet och denna är i utställningsförslaget inte längre q-märkt. Området med skyddsvärd natur har också minskats så att det ska vara möjligt att utnyttja gängse byggrätt för villa.*

#### **Fastighet 1:125, 1:126 samt 1:127**

Jag tycker att det är positivt att den damm som i dagsläget finns inom fastigheten 1:125 bevaras och fortsättningsvis kommer att användas. Däremot är jag tveksam till förslaget med ett s.k. u-område inom de delar av mina fastigheter som påverkas är den rätta lösningen. Eftersom dagvattenmängden med stor sannolikhet kommer att öka som ett resultat av ökad

exploatering och klimatförändringar (kortare intervaller mellan stora regnmängder) innebär det att det föreslagna u-området tidvis kommer att översvämmas. Som jag ser det, tvingas jag som en följd av detta, att anlägga fastigheten med någon typ av översvämningsskydd/vallar eller med anlagda nivåskillnader. Det känns också osäkert att kunna anlägga ett bostadshus i direkt anslutning till detta område. Vore det inte i så fall bättre att gräva ett ordentligt dike som tar ett mindre markområde i anspråk men som har högre kapacitet vad det gäller dagvattenhantering?

*Svar: Som en följd av den geotekniska utredningen kommer kommunen sätta en föreskriven markhöjd på 4 – 5 m ö h på fastigheterna som gränsar till dammen och översilningsytan. På det sättet kommer den nya bebyggelsen i de gamla lertagen komma på en något högre nivå samtidigt som det är positivt ut stabilitetssynpunkt.*

Utifrån ovanstående anser jag att det vore mycket lämpligt att anlägga ytterligare en damm inom det parkområde som är föreslaget i plankartan söder om de fastigheter jag äger. Om den föreslagna dammen som idag ligger inom fastigheten 1:125 översvämmas så måste detta vatten ta vägen någonstans. Eftersom dammen i dagsläget redan är full känns det rimligt att anta att den ytterligare kommer att belastas då vattenmängderna ökar. Ett förslag är att lägga en kulvert under Ugglevägen för att leda ner vattnet till parkområdet. En damm inom parkområdet skulle ju även innebära ett stort rekreativvärde för de som besöker parken. Några bänkar och kanske några planteringar i samband med en liten damm skulle göra sig jättebra där.

Vidare anser jag att sträckningen för det ovan nämnda u-området känns omotiverad eftersom det innebär en betydande inskränkning av byggrätten inom fastigheten 1:127. Om man enligt förslag ovan gräver ett dike som leder ner till dagvattendammen känns det mer motiverat att dra detta dike i anslutning till fastighetsgränsen för 1:127/1:125. Detta skulle innebära en betydligt enklare placering av byggnader inom fastigheterna. Enligt kommunen bör de byggnader som uppförs på Brevik placeras långt in på respektive fastighet för att bevara den karaktär som finns här. Det föreslagna u-området försvårar tyvärr detta. Jag har sedan ett antal år funderat kring möjligheterna gällande en framtida byggnation inom fastigheterna på 1:125, 1:126 samt 1:127. I samrådshandlingarnas plankarta föreslås friliggande villabebyggelse men det vore enligt mig mer intressant med en lösning med bebyggelse av mer blandad karaktär, t.ex. radhus, parhus eller mindre flerbostadshus. Det skulle kunna vara seniorbostäder för oss som gärna vill bo kvar på Brevik men som vill slippa sköta stora villor och trädgårdar. Eftersom fastigheterna 1:125, 1:126 och 1:127 i dagsläget på ett naturligt sätt hänger ihop (inga höjdskillnader eller vegetation som separerar dessa) skulle de passa mycket bra för en mer sammanhängande bebyggelse. Som jag ser det behöver inte byggnaderna vara större än vad de föreslagna byggrätterna i detaljplanen tillåter. En lösning med parhus/radhus skulle även innebära ett inslag i den befintliga Brevikskaraktären som skapar mer mångfald och som innebär ett mer hållbart sätt att bygga på, vilket jag anser vara positivt. Jag har i dagsläget inga färdiga skisser för hur en sådan typ av byggnation skulle kunna se ut, men vill framföra min önskan om att planlägga detta område så att detta möjliggörs.

Huruvida jag önskar ändra de befintliga tomtgränserna för de tre fastigheterna är avhängigt av vad den geotekniska analysen av området visar. Jag vill vänta med att skicka in ett eventuellt förslag för ändring av gränsdragning tills analysen är färdig. Jag har även en fundering kring väggkostnaden för mina obebyggda fastigheter. Ett alternativt tillvägagångssätt till rådande förslag är att denna kostnad debiteras vid beviljande av bygglov. I dagsläget innebär dessa obebyggda fastigheter ingen ökad belastning för vägen.

*Svar: Kommunen har tittat på sträckningen för dagvattendiket och bedömer att sträckningen över dessa fastigheter inte bör ändras jämfört med samrådsförslaget då diket idag ligger i områdets lågpunkt. Området är i utställningsförslaget utlagt som ett u-område där servitut föreslås till förmån för en kommunalägd fastighet. Diket som finns idag kommer att anpassas något efter de vattenmängder som antas rinna genom området. På detta sätt ska översvämning ej ske utanför u-områdets gränser. Kommunen anser inte att diket sträckning i utställningsförslaget försvårar bebyggelse inom fastigheterna jämfört med nuvarande förutsättning.*

*Kommunen anser att parkområdet lämpar sig bättre för ett översilningsområde istället för ännu en damm. Då kommunen iordningsställer dike och dagvattenledningar inom området så är förhoppningen att avrinningen ska fungera bättre och således minska risken för att dammen ska översvämma. Den befintliga dagvattendammen kommer att ingå i kommunens dagvattendamplan och därmed underhållas kontinuerligt. Under planarbetet har ett förslag till byggnation av seniorlägenheter på platsen diskuterats. Kommunen har ställt sig positivt till förslaget och byggrätt för detta ges i utställningsförslaget. I planförslaget föreslås de tre fastigheterna sammanslås till en, det är dock upp till Lantmäteriet att avgöra huruvida en sådan fastighetsbildningsåtgärd är lämplig.*

#### **19. Leffe Augustsson, Trinntorp 1:140, Nytorpsvägen 36**

Vi var på det första informationsmötet angående detaljplanen för detta område. Då uppmanades vi ta upp frågor som bland annat VA-anslutningspunkt redan på mötet. Det gjorde vi, jag hoppas det togs omhand, men eftersom vi inte fått någon respons sedan dess så vill jag även skriva detta.

När detaljplanen för Brevik skola gjordes så fick vi en försäkran av planansvarig att vi kommer att kunna göra vår VA-anslutning där vi idag har vår lokala anläggning, avloppsrör, 3-kammarbrunn mm d.v.s. vid vår "köksutgång" mot gång- och cykelbanan mot skolan (ungefär mitt emellan Nytorpsvägen och Finborgsvägen). Där är ju nya befintlig VA redan dragen i gångvägen.

Och vad jag förstod gjordes en anslutningspunkt för oss där då, eller så försäkrade man bara att den kommer hamna där?

Sker ingen vidare dialog alls med oss mera per fastighet innan utställning nu? Det fanns ju inget utrymme för sådana detaljer på informationsmötet i december.

*Svar: Mot gång- och cykelbanan finns en VA-anslutning till fastigheten, den är dock inte framdragen till fastighetsgräns men detta görs i samband med utbyggnaden av detaljplanen. I samband med utställningen kommer en karta skickas ut där föreslagen anslutningspunkt är markerad. Om det finns synpunkter på det är ni välkomna att kontakta kommunen.*

#### **20. Björn Backman, Trinntorp 1:314, Nytorpsvägen 33**

1. Ni har vid min tomtgäns som är mot Nytorpsvägen ritat in att jag ska köpa in tomtmark. Jag vill diskutera och utreda detta mer då jag anser att min tomt går ända ut till den linje som Nytorpsvägen kommer att bli. Jag vill även diskutera den del ni ska köpa in och hur det går med vår infart och vårt staket.



*Svar: Enligt fastighetsregistret finns en vägfastighet längs Nytorpsvägen med fastighetsbeteckning Trinntorp 1:366. Det verkar som att denna del har avstyckats för vägändamål år 1970 i samband med att ett flertal andra fastigheter bildades. Kommunen har i samrådsförslaget inte ansett att marken behövs för vägändamål varför ni föreslås köpa till en del som kvartersmark genom fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Fastigheten Trinntorp 1:366 är idag i privat ägo.*

*För att stabilisera vägkroppen kommer kommunen att behöva en rättighet för att upprätta slänt inom er fastighet. Sammantaget kommer en del av ert gunnebostängsel samt något träd att behöva tas bort. Ert staket kommer inte att påverkas av intrånget. Vägkanten vid infarten har justerats något i utställningsförslaget vilket innebär att tillgänglig yta antas bli ca 1,5 meter kortare. Detta ska dock inte påverka funktionen som infart.*

2. Jag vill att ni tar bort den prickade marken, n1 och n2 som täcker halva min tomt.

*Svar: Kommunen har justerat den prickade marken i utställningsförslaget efter nya överväganden och besök på plats i samråd med er.*

## **21. Daniel och Pia Driving, Brevik 1:181 Lövsångarvägen 10, 2012-02-05**

Följande vill vi beaktas gällande det fortsatta planarbetet som berör vår fastighet.

1. I första utkastet till detaljplanen klassades vår tomt som b1 (risk för skred). Vi vill absolut att en ytterst noggrann undersökning genomförs och fastigheten omklassas. Vi har vid flertalet fall vid grävning stött på berg ytligt.

*Svar: Den detaljerade stabilitetsutredningen som kommunen har låtit göra visar att inga restriktioner behövs på er fastighet.*

2. Vi ifrågasätter att en så stor del av tomten tas i anspråk. Vi vill att det undersöks noga hur stor del som behöver tas i anspråk för att skapa en funktionsduglig väg.

*Svar: Om det är släntintrånget som avses så kommer kommunen korrigera intrånget efter en förbättrad vägprojektering till utställningshandlingarna. Det område för släntintrång (z) som markerats i samrådshandlingarna är en 6 meterszon utlagd för att visa det bredast möjliga intrånget efter en grov vägprojektering.*

3. Anläggande av park och dess påverkan på vårt avlopp. Vi är rädda för att när lergropen bredvid oss börjar fyllas upp mm kommer det att påverka vårt avloppsvatten med stora konsekvenser innan kommunalt avlopp/ vatten fungerar. Vi vill att detta undersöks och tas i beaktande.

*Svar: Kommunen förstår inte hur er nuvarande VA-anläggning skulle kunna påverkas av anläggningsarbeten i lertaget. Kontakta gärna VA-enheten på kommunen med er fråga.*

4. Upplag av massor på grannfastigheten. Eftersom grannfastigheten skall utgöra upplag för fyllnadsmassor mm under ca 10 år vill vi att kommunen utreder ev buller och hur det skall lösas. Möjlighet till ev "bullenplank".

*Svar: I planförslaget har kommunens fastighet på två sidor av Finborgsvägen utpekats som lämpliga för etablering och upplag under 10 år. Generellt sätt är*

det svårt att hitta lämplig mark för etablering och upplag inom kommunen. Samtidigt finns det ett stort behov av just detta. Omvandlingen av fritidshusområden till åretruntboende på Östra Tyresö innebär ett arbete som kommer att pågå under lång tid på stora områden. Det är därför viktigt att försöka hitta områden inom varje etapp som kan användas för etablering och masshantering, bland annat för att inte samma fastighetsägare ska bli drabbade av störning under orimligt lång tid.

Lokala upplags- och etableringsplatser innebär miljömässiga, ekonomiska och arbetsmiljömässiga vinster. Generellt så innebär inte etablering och upplag en s.k. bullrande verksamhet. Ett fåtal dagar om året kan kommunen dock komma att använda sig av bergkross inom området. En bergkross innebär att ca 70 % av massorna kan återvinnas lokalt istället för ca 30 % i det fallet inte bergkross används. Inför användandet av bergkross kommer kontakt att tas med grannarna för att stämma av hur det detta ska ske och när. Bergkross används endast under dagtid.

Kommunen anser att fördelarna med etablerings- och upplagsplatsen vid Finborgsvägen uppväger de störningar detta innebär för de kringboende. Självklart är det dock viktigt att hänsyn tas till er som bor där och kommunen har för avsikt att samråda med grannarna inför att området börjar användas för etablering.

Inom Ugglevägens detaljplan kommer en första etablering att ske på södra sidan av Finborgsvägen då denna yta delvis redan är uppfylld. Resterande område kommer att börja användas allt eftersom att området iordningsställs. För att minska störningar planeras iordningsställande av bullervallar inom områdena. Dessa utgörs av massor från entreprenaden och kommer att fyllas på under entreprenadens gång. Målsättningen är alltid att området ska bullra så lite som möjligt.

## **22.Lasse och Carina Runsa, Trinntorp 1:133, Nytorpsvägen 35, 2012-02-05**

Vi tycker att det är konstigt att 1/3 av vår tomt har blivit naturreservat och att vi inte får bygga ett garage vid våran uppfart där det redan finns en färdigställd markplats för det. Men däremot skall vägen breddas där ni tycker att det skall vara ett naturreservat, vi får inte ihop det, och där vi enligt er får bygga ett garage där står det en mkt gammal ek som säkert är mellan 300- 500 som vi säkerligen skulle förstöra om vi skulle göra markarbeten där. Vi vill ha kvar vår naturtomt som den är men också kunna använda den på bästa sätt. Vi vill att naturekologen och någon vägansvarig kommer ut och tittar och pratar med oss om dom förutsättningar som finns. Tilläggas bör att vi har bott här i 24 år och verkligen tänkt på att värna om och vara rädda om den unika naturen och dom gamla fina träden & då främst ekarna. Vi har endast fällt träd när dom varit i mycket dåligt skick.

Svar: Efter besök på er fastighet tillsammans med kommunekologen har kommunen bestämt att det går bra att minska på området som är bortprickad naturmark. Kommunen delar er uppfattning att det är lämpligare att bygga ett garage nära väg och infart än längre in på tomten där den stora eken står. Inför utställning av planen har vägsträckningen justerats vilket gör att det blir ett mindre intrång på er fastighet än i samrådsförslaget.

**23. Lars och Lena Engdahl, Brevik 1:455 samt Solveig Engdahl Brevik 1:456, Ugglevägen 26 & 28, 2012-02-06**

Fastighetsägare till Brevik 1:455 vill härmed komma med följande synpunkter gällande detaljplanen för etapp 9 Ugglevägen:

- Vi önskar ha VA-anslutning till Brevik 4:155 vid infart till fastighet Brevik 4:156 och på så vis nyttja samma VA ledning som densamma (med servitut). Detta kommer att göra anslutningen mer effektiv då planerad anslutning till 1:455 innebär att VA ledningen måste dras över ett berg vilket skulle skapa stora och onödiga kostnader.
- att betäckningen W tas bort från fastigheten då ingen sittbryggsanläggning för allmänheten är möjlig eller planerad.
- att anslutningsväg till 1:455 som går över 1:456 inskrivs som servitut.

*Svar: Kommunen avsätter en gemensam VA-anslutning för de båda fastigheterna, samt föreslår att 1:455 och 1:456 genom bildande av en gemensamhetsanläggning hos Lantmäteriet bildar en rättighet för gemensam infart och va-ledningar.*

*Beteckningen W i vattenområdet ändras till WB, Bad och bryggor för intilliggande bostadsfastighet.*

**24. Thomas Sonander, Trinntorp 1:349 , Nytorpsvägen 43, 2012-02-08**

Jag har tagit del av förslaget till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, och där noterat att vägen upp till fastigheterna på Nytorpsvägen 41, 43, 45 & 47 inte är markerad som allmän väg. Denna väg är inte ägd av någon av fastighetsägarna på Nytorpsvägen 41, 43, 45 och 47, men är vital för att komma åt dessa fastigheter. Jag yrkar på att den görs till en del av kommunens vägnät.

*Svar: Kommunen anser att denna väg inte utnyttjas för allmänt ändamål utan endast av de fastighetsägare som du ovan nämner. Kommunens inställning är därför att vägen ska planläggas som kvartersmark och inte som allmän plats eller allmän väg. I dagsläget finns ett servitut för Trinntorp 1:348-351 som ger en rättighet att använda vägen för in- och utfart. I utställningsförslaget har kommunen förtydligat möjligheten att inrätta en gemensamhetsanläggning för fastigheterna. Med denna typ av fastighetsrättslig lösning är det bland annat möjligt att fördela kostnader för drift och underhåll mellan fastighetsägarna som har nytta av vägen. I en förrättning om bildande av gemensamhetsanläggning är det också möjligt att ta upp frågan gällande ägandeförhållandena för vägen. Ansökan om inrättande av gemensamhetsanläggning görs hos Lantmäteriet.*

**25. Anders och Monica Roxenhed, Brevik 1:178, Lövsångarvägen 4, 2012-02-09**

**Lövsångarvägen**

Enligt nuvarande förslag är släntintrång med tillhörande markinlösen föreslaget på den norra sidan av Lövsångarvägen. Bredden mellan fastigheterna är i dag ca 8 m längs hela sträckningen, vilket borde möjliggöra att lokalgatan kan få den föreslagna bredden 3,75-4 m utan markinlösen. Måste markinlösen göras föreslås att det i så fall görs på södra sidan som

idag inte är permanent bebodd. Värt att också beakta i sammanhanget är att Lövsångarvägen i sin nuvarande sträckning, tillsammans med Finborgsvägen, är en av de få vägar som fanns innan området styckades 1932. Vidare blir det dyrare med släntintrång och markinlösen på den norra sidan eftersom den bitvis har en betydande höjdskillnad samt påkostade staket, stensättningar samt gårdesgårdar.

*Svar: Kommunen har beaktat alla de synpunkter som framförs av er och också vägt in landskapsbilden i det nya planförslaget. Kommunen strävar alltid efter att göra så små intrång som möjligt. Lövsångarvägen behöver dock breddas för att hålla kommunal vägstandard och det får till följd att den vägmark som redan finns inte räcker till. Justeringen av fastighetsgränsen på Brevik 1:658 beror på en mindre förskjutning av vägen norrut för att inte den utpekade eken ska behöva fällas när vägen byggs. Kommunens bedömning är att eken har stor betydelse för de miljömässiga värdena på platsen. Vi gör bedömningen att inga tomtanläggningar hos er berörs av intrånget. Se också svar på yttrande nr. 15 Lindhagen ovan.*

### **Lertaget Nötskrievägen/Finborgsvägen (Brevik 1:1)**

Lövsångarvägen och Finborgsvägen är vägar som trafikeras av många skolbarn på väg till skolan, vilket gör den planerade uppläggningsplatsen på Tegelbrukets gamla lertäckt till en olämplig plats att använda som upplag om det gäller en längre period — detta pga. att det då finns risk för en anseelig trafik av tunga fordon inne i området. Kan det däremot ordnas så att utfart etc. går via Nötskrievägen ut på Nytorpsvägen så att skolvägen förblir säker, kan möjligtvis lertakten vara en lämplig plats för ett upplag. Däremot kan det ifrågasättas om platsen är den lämpligaste för samma användning för kommande etapper. Då kanske lertakten istället ska ses som kulturhistoriskt intressant? Den har ju bl.a. tillkommit genom att lermassor tagits för att bygga både Tyresö Slott och Tyresö Kyrka.

*Svar: Kommunen ska se över logistik och säkerhet på platsen så att det blir så bra som möjligt. Det är svårt att hitta platser som i alla aspekter är lämpliga för etablering och upplag. Kommunen anser dock att det finns ett flertal fördelar med att omhändertaga massor lokalt jämfört med om massorna behöver köras iväg långa sträckor. Som det ser ut nu så kommer infart för etablering och upplag till området norr om Finborgsvägen inte att anordnas från Nötskrievägen utan från Finborgsvägen. Kommunen har gjort bedömningen att området ej ska pekas ut som kulturhistoriskt intressant i detta område. Dock behålls karaktären från Tegelbruket längre söderut i området och där är det möjligt att tydligare peka på områdets historia. Se även svar under yttrande nr 21, Brevik 1:181 ovan.*

### **E2 "Transformatorstation" (Brevik 1:1, korsningen Finborgsvägen/Lövsångarvägen)**

Med en så noggrann naturinventering som gjorts, med omfattande förslag på inskränkningar/skydd av träd mm på enskilda fastigheter, är det anmärkningsvärt att en av områdets finaste tallar som starkt bidrar till den lokala karaktären vid korsningen Finborgsvägen/Lövsångarvägen "glömts". Det torde vara enkelt att ändra placeringen av den föreslagna transformatorstationen så att denna ovanligt fina tall bevaras. Den blir också ett av de få träd som redan finns i den inritade parkmarken. (Utan borrhov är det svårt att med någon större noggrannhet avgöra tallens ålder, men diametern är ca 80 cm, vilket ger en fingervisning om att åldern bör vara runt 100 år).

*Svar: Den vackra tallen i korsningen kommer inte behöva fällas i samband med vägbygget eller pga transformatorstationen.*

### **Fastighet Brevik 1:170, Lövsångarvägen 5 (k1)**

Denna fastighet är inte skött på många decennier, samt att huset har byggts till och är i dåligt skick. Denna fastighet kan inte, utan omfattande renovering, bli en representativ byggnad ur ett kulturhistoriskt perspektiv. I Nordiska museets kulturinventering har det också felaktigt angivits att fastigheten har en naturlig bruksväg som uppfart, vilket inte är korrekt utan den uppfarten är i anlagd under senare år. Vidare är fastigheten igenvuxen och i dag förmodligen med få likheter från den tid då stugan byggdes. Förslag: fastigheten märks inte med k. Notera att eftersom byggnaden på fastigheten är relativt liten kan den flyttas och kanske kunna användas i museiändamål på annan plats där även allmänheten skulle kunna få tillträde till den (med fastighetsägarens tillåtelse förstås).

*Svar: se yttranden nr. 16 ovan från Lindhagen.*

### **Vägbeläggningar**

För att värna om skärgårdskaraktären är väl nuvarande oljegrusbeläggning en lämpligare yta än en asfalterad vägyta?

*Svar: Vägbeläggningarna väljs för att klara kommunens krav på tillgänglighet och driftsäkerhet.*

### **Diken**

När det gäller diken, bör de efter att vägen är klar, jordas och återställas med dagens flora. I dag bidrar diken med sina vildblomster till en naturlig del av skärgårdskaraktären i området, samtidigt som det är en viktig rekreationsplats för fjärilar m

*Svar: Utformning av diken varierar efter förutsättningarna på plats men dess primära funktion är att säkerställa vägens funktion genom tillräcklig avvattnings. Kommunen tar till sig synpunkten och ser om en lämplig fröblandning kan sås vid färdigställande.*

### **Träd allmänt**

Det är bra att man sett över och bl.a. värnar om många av de fina ekarna, men när området styckades och bebyggdes på 30 talet var det betydligt öppnare och många fler fastigheter än i dag hade sjöutsikt. I dag får området snarare ses som igenvuxet på sina håll och skulle bli betydligt vackrare efter en viss gallring, vilket också bidrar till skärgårdskaraktären. Därför bör framförallt de fastigheter som ägs av kommunen gallras varsamt i samband med att etapp 9 färdigställs (gäller f ö även övriga etapper på Brevik).

### **Tillträde till vatten**

Brevik är en otroligt vacker halvö och i all dokumentation värnar man om skärgårdskaraktären, men i dagsläget har tyvärr väldigt få tillgång till det vatten som finns. Bör man inte därför även se över hur man, än mer än nuvarande förslag, kan öka allmänhetens tillträde till vattnet vid det gamla igenvuxna tegelbruket och därmed bidra till ökad "skärgårdskaraktär"?

*Svar: Kommunen tar till sig synpunkterna om träd och tillträde till vatten. Strandskyddet, som bland annat syftar till att säkra allmänhetens tillträde till stränderna, föreslås finnas kvar på områdena märkta med natur och park. Ambitionen är att parkområdet vid Finborgsvägens slut ska gallras och skötas så att det blir mindre igenvuxet. Här ska också en enkel gångväg ordnas och möjlighet ska finnas att anordna en allmänt tillgänglig brygga så att alla kan komma ned till vattnet.*

**26. Imbi Loonurme, Brevik 1:90. Nötskrikevägen 24, 2012-02-10 samt tillägg 2012-02-12**

Jag har studerat detaljplanen och sett att min fastighet berörs av flera begränsningar gällande natur- och kulturvärden samt dessutom skredrisk. Detta innebär att utrymmet för eventuell nybyggnation för permanentboende kraftigt begränsas. Eftersom jag anser att det inte finns någon speciell anledning att kulturskydda huset föreslår jag därför att man åtminstone avstår från denna märkning.

Rättelse samrådshandling efter tryckning Trinntorp 1:90 ska vara Brevik 1:90. Rättelse även i kultur- och miljöunderlaget. Husets byggår 1937 och tillbyggnad 1981.

Som förtydligande till mitt brev per post ang. kulturskydd av fritidshuset vill jag påpeka att jag även motsätter mig det föreslagna kravet på att ny bebyggelse eller tillbyggnad ska anpassas till befintlig bebyggelse.

*Svar: Den detaljerade stabilitetsutredningen som nu är gjord har klarlagt att fastigheten inte har någon risk för skred.*

*Kommunen har också sett över och ändrat bestämmelserna för kulturskydd i utställningsförslaget. Fastigheter med ett kulturhistoriskt intressant fritidshus får med det nya planförslaget en fullstor byggrätt jämte det k-märkta fritidshuset. Om den k-märkta befintliga byggnaden rivs eller förstörs av våda får den inte byggas upp igen. Att bevara den befintliga byggnaden innebär en bonusbyggrätt utöver gängse byggrätt.*

**27. Björn Sundberg, Brevik 1:101, Ugglevägen 1, 2012-02-10**

Beträffande K1 varsamhetsbestämmelsen, accepteras den tills det att VA och väg är klar.

Efter utförda arbeten måste rivning av befintliga byggnader godkännas, för att i framtiden kunna bebyggas enligt de nya normerna i området. För att fastigheten i framtiden skall kunna bibehålla det i området gällande värdet yrkar jag på att det föreslagna k1 borttages.

*Svar: Kommunen har sett över och ändrat bestämmelserna för kulturskydd i utställningsförslaget. Fastigheter med ett kulturhistoriskt intressant fritidshus får med det nya planförslaget en fullstor byggrätt jämte det k-märkta fritidshuset. Om den k-märkta befintliga byggnaden rivs eller förstörs av våda får den inte byggas upp igen. Att bevara den befintliga byggnaden innebär en bonusbyggrätt utöver gängse byggrätt.*

**28. Carina Häggström, Brevik 1:257 och 1:258, Ugglevägen 10-12, 2012-02-10**

Min familj har alltsedan 1956, då mina föräldrar köpte de båda fastigheterna, värnat om fastigheternas naturvärden. Vi har avstått från all avverkning av träd och bibehållit undervegetationen för att bevara den klassiska skärgårdsmiljön och ett rikt fågelliv. Vi anser dock att det lagda planförslaget om skyddsvärd naturmark kan inskränka vår rätt att utnyttja fastigheterna för permanent boende då planförslaget på ett kraftigt sätt begränsar de byggbara ytorna.

a) På fastigheten Brevik 1:258 finns två arealer, vilka båda har klassats som värdefull natur (naturskyddat). Det ena området löper längs berget från Ugglevägen och ner mot befintliga

förrådsbyggnader. Bergslutningen består av täta snår av slånbärs- och hagtorsbuskar. Där finns uppskattningsvis ett eller två träd som kanske uppnår den omkrets 0.3 meter som tycks vara kravet för vad man anser vara lövträd att bevara. Dessa träd borde i stället kunna "punktmarkeras". Vi vill kunna bygga ett suterränghus på den enligt förslaget avstyckade bergstomten, något som försvåras av de alltför extensiva naturmarksytan (n1). Vi ber er ompröva förslaget och låta hela den nybildade fastigheten få byggrätt.

*Svar: Kommunen har träffat er på plats och gjort en ny bedömning. Enligt kommunen går det att bygga ett sutterränghus enligt ert förslag samtidigt som ett område natur skyddas.*

b) Vi vill också att den andra föreslagna naturmarksytan (ca 1540 km<sup>2</sup>), den som löper tvärs över båda tomterna 1:257 och 1:258, skall begränsas. Här finns ett antal äldre askträd, som vi själva alltid har värnat och vårdat. De är nu så gamla så de behöver gallras och några av träden måste tas ner då de utgör en säkerhetsrisk. Redan för några år sen konsulterade vi en arborist som rådde oss att gallra stort med hänvisning till att gamla askar släpper grenar om dom står för nära varandra och inte får tillräckligt med ljus. Träden är säkert runt 30 meter höga och för inte så länge sen så brakade en stor gren ner endast en halvmeter från vår äldste son. Han hade änglavakt. Trädens grenar är lika stora och har samma omfång som normalstora träd. Dessutom vill vi framhålla att vi har behov av att kunna bygga enkla transportvägar över båda tomterna. Idag bär vi allt för hand. Det finns inga möjligheter att tex. dra ner en båt med vagg till strandområdet.

*Svar: Kommunen har träffat er på plats och gjort en ny bedömning över hur den värdefulla naturen kan tas tillvara på tomten. I utställningsförslaget är ytorna för skyddad natur minskade så att det bli ska vara möjligt för er att nå stranden via en väg. Kommunen anser att det är bättre att skydda ett område natur än att skydda enskilda träd. Även skyddsvärd natur ska enligt bestämmelsen n1 kunna skötas. Kommunen har ändrat gränsen för vilket omfång en gren ska ha för att få kapas från 0,3 m till 0,5 meter.*

### **Sammanfattning**

Planförslaget innebär att ungefär 2/3 av fastigheternas areal klassas som "värdefull natur" eller är kryssmarkerade. Både klassningarna innebär förbud att bygga bostadshus. Vi vill att den föreslagna "naturmarken", (n1) som omfattar ca 2.300 m<sup>2</sup>, inskränks så mycket som möjligt. Helst ser vi områdena överhuvudtaget inte klassas som "värdefull natur" utan att vi som ägare själva betros med uppgiften att bevara tomternas vackra natur. Det kan inte vara rimligt att så stor del av våra fastigheter utsätts för totalt byggförbud pga av askarnas omfång eller "vacker grönska".

Beträffande det kommunala vass- och vattenområde som vi är föreslagna att köpa, måste vi få besked om vilka kostnader ett sådant förvärv skulle innebära. Mot sådana kostnader måste vi väga förvärvets möjligheter att disponera området mot den nyttjanderätt vi enligt lag redan i dag har.

Den resterande tredjedelen, där vi skulle kunna få byggrätt, har klassats som ett område med skredrisk. I värsta fall kan det komma att medföra förbud att bygga även i detta området. Alternativt medföra stora kostnader för grundläggning. Ett totalförbud att bygga skulle få oerhörda ekonomiska konsekvenser för oss. Jag vill inte tro att det skulle kunna inträffa.

Dock — de ekonomiska realiteterna och planförslagets klassningar av den privata tomtmarken gör oss oroliga för våra förutsättningar att behålla fastigheterna i familjen och för att möjliggöra permanentboende för nästa generation.

*Svar: Kommunen har i planarbetet gjort bedömningen att fördelarna med att fastighetsägarna förvärvar strandområdet är större än nackdelarna, se mer om detta i genomförandebeskrivningen. Då detaljplanen vinner laga kraft kommer kommunen att kontakta respektive berörd fastighetsägare för att komma överens om fastighetsreglering. Ersättningsnivån kommer att baseras på en värdering gjord utifrån vinstdelningsprincipen, läs mer om detta i genomförandebeskrivningen. Om inte kommunen och fastighetsägaren kommer överens om ersättning och fastighetsreglering kan kommunen ändå komma att ansöka om tvångsvis fastighetsreglering hos Lantmäteriet. Lantmäteriet får då göra bedömningen huruvida det finns grund för att fastighetsreglering kan äga rum och vad ersättningen i sådana fall ska vara.*

*I den geotekniska detaljerade stabilitetsutredningen som kommunen låtit göra inför utställningen ligger inte längre era fastigheter inom det område där instabil mark finns eller risk för skred föreligger.*

## **29. Mats Andersson, Brevik 1:238, Ugglevägen 22, 2012-02-10**

Brevik 1:238 har enligt fastighetsregistret en areal på 11 635 kvm varav 8185 kvm land och 3 450 kvm vatten. Genom uppgrundning har strandlinjen förskjutits så att fastigheten idag praktiskt taget endast omfattar mark. Även utanför fastighetsgränsen finns genom uppgrundningen ett relativt stort markområde. Enligt planförslaget är avsikten att denna mark ska överföras till Brevik 1:238. Efter fastighetsregleringen kommer Brevik 1:238 vida överstiga 12 000 kvm. En stor del av denna mark är emellertid låglänt och sank.

*Svar: Då fastighetsregistrets uppgifter härstammar från dess att fastigheterna i området bildades stämmer inte nämnda uppgifter alltid med nuvarande förhållanden, dels pga landhöjning. Inför utställningsskedet har kommunen låtit göra en noggrannare inmätning av strandlinjen vilket visar att Brevik 1:238 idag är ca 11 600 kvm, varav ca 10 910 kvm utgör land.*

Enligt planförslaget får Brevik 1:238 indelas i högst två tomter. Med tanke på fastighetens storlek och förhållandena på platsen kan denna begränsning i antalet tomter ifrågasättas. Jag har därför låtit arkitekt John Robert Nilsson och lantmätare Leif Wretblad närmare utreda förutsättningarna för att indela Brevik 1:238 i tre tomter, där var och en av de "nya" tomterna ska ha en areal som överstiger 3 000 kvm samtidigt som en "generös" tomt ska finnas kring den befintliga huvudbyggnaden. Utgångspunkten är att bra byggnadslägen ska identifieras men också att de nya husen ska underordna sig den befintliga huvudbyggnaden och inte skymma utsikten över vattnet från denna. En annan utgångspunkt är att de befintliga stora ekarna ska bevaras och att den öppna trädgårdskaraktären mot Ugglevägen ska bevaras. I bifogad kartsnitt (bilaga 1) samt sektioner (bilaga 2) redovisas förslag till placering av två nya villor med tillhörande komplementbyggnader, en enkel volymstudie samt förslag till indelning av fastigheten i tre tomter. Det ena nya huset (byggnad 1) föreslås placerat på den "övre delen" av Brevik 1:238 söder om den befintliga huvudbyggnaden medan den andra huset (byggnad 2) föreslås placerat nedanför bergbranten på en platta i berget väster om huvudbyggnaden. Byggnad 1 föreslås uppförd i två våningar med flackt tak och byggnad 2 i ett våningsplan med souterängplan, också detta hus med flackt tak. De nya föreslagna husen kommer att underordna sig huvudbyggnaden och kommer inte heller att skymma utsikten från huvudbyggnaden. Samtidigt får de nya husen god sjökontakt och vacker utsikt över Kalvfjärden (jfr bifogade sektioner). För att "låsa" föreslagna byggnadslägen, hushöjder och flacka tak bör planförslaget kompletteras med "avprickning" och bestämmelser om höjd och taklutning så att föreslagen lösning uppnås. Även de stora ekarna bör skyddas i detaljplanen. Därmed bör föreslagen förtätning rymmas inom målet att den karaktäristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas.



Kartskissen redovisar också gränsdragning mellan tomterna. Förslaget är utformat så att respektive tomt kommer att äga strand och vatten. Att ha tillgång till egen strand är en viktig och värdeskapande faktor. I sammanhanget kan nämnas att liknande tomtutformning har tillskapats vid en tvångsklyvning på Lidingö (Västra Bosön). De nya tomterna får gemensam utfart (ga) mot Ugglevägen.

Jag yrkar sålunda att planförslaget ändras så att Brevik 1:238 kan indelas i tre tomter.

*Svar: Kommunen har träffat er på plats och gjort en ny bedömning. Kommunen delar er uppfattning om att fastigheten kan få två avstyckningar som kan bebyggas med anpassade byggrätter, i enlighet med ert förslag. Kommunens uppfattning är att ett respektavstånd ska hållas till befintlig kulturhistoriskt värdefulla huvudbyggnad så att byggnaden även fortsättningsvis kommer till sin rätt.*

I övrigt kan följande anföras:

Befintlig huvudbyggnad har en byggnadsarea som är väsentligt större än den som planförslaget medger. Därigenom är byggnaden belagd med förbud mot bygglovpliktiga åtgärder såvitt sådan inte kan rubriceras som "liten avvikelse". Vidare innebär begränsningen av byggrätten att mitt hus inte kan återuppföras om det skulle brinna upp. Jag anser därför att planen ska kompletteras med bestämmelse med innebörden att min byggnad är "planenlig" och att byggnaden får återuppföras om den skulle komma att förstöras genom olyckshändelse.

*Svar: Inför utställningen har alla fastigheter med k-byggnader också fått full gängse byggrätt för friliggande villa. Om byggnaden förstörs av våda kan ny friliggande villa med komplementbyggnader uppföras enligt bestämmelsen e1.*

I planförslaget anges inte minsta avstånd mellan byggnad och fastighetsgräns. För att slippa diskussioner och tolkningsproblem bör planen kompletteras med sådan bestämmelse. I gällande detaljplan norr om aktuellt planförslag (Sparvvägen) avgränsas ett område WB utanför strandlinjen med innebörden: "vattenområde med brygga för intilliggande fastighet". På motsvarande sätt bör detta planförslag kompletteras med WB område.

*Svar: Kommunen har lagt till en bestämmelse om hur nära fastighetsgräns nya byggnader kan vara. Kommunen har sett över bestämmelserna för vattenområden WB till utställningen av planen.*

### **30.Reine Haglund och Maria Erixon, Trinntorp 1:135, Nytorpsvägen 39B, 2012-02-11**

Anser att n2 märkning av nedre del av fastighet Trinntorp 1:135 som idag är en gräsyta är felaktig.

*Svar: Kommunen har varit ute och tittat på er tomt igen och delar er uppfattning om att n2-området kan tas bort.*

### **31.Allan & Caroline Ljungstedt, Brevik 1:259, Finborgsvägen 24, 2012-02-11**

Det viktigaste för oss är att bevara vår häck längst med Ugglevägen. Den är väletablerad och oersättningsbar pga tiotals årsväxt. Vår ek, områdets största och enligt detaljplanen skyddad nuförtiden, ligger på den sidan och vi är oroliga för att markarbete kommer att skada rötterna. Om kommunen väljer att ta bort vår häck längst Ugglevägen är vi rädda att den aldrig kommer att växa upp igen eftersom vi blir tvungna att flytta in den ett par meter, ändå längre

in under skuggan av den skyddade eken. Om inte en ny häck kan växa fram blir man tvungen att bygga ett trä-staket, något vi själva inte tycker passar in i området. För oss spelar det ingen roll vilken sida av vägen vägbelysningen hamnar.

På andra sidan vägen är det lägre marknivå som känns mer logiskt för oss att lägga ner rör. På den sidan står ett flertal ekar som vissa tycker ska sparas. Om inte kommunen skyddar dem, är vi övertyggade om att den nya tomtägaren (nuvarande grustaget kommer att bli 2 nya villatomter) kommer att ta ner dem direkt eftersom de tar all eftermiddagssol. Känns surt att ta bort en 50 år gammal häck i favör av några ekar som inte är skyddade och förmodligen kommer att försvinna så småningom. Ekarna på andra sidan Ugglevägen, är inte speciellt bra och behöver gallras ur, enligt vår mening.

Vad gäller markarbete längst Finborgsvägen har vi inga synpunkter. Markinlösen borde inte vara något problem heller.

*Svar: Kommunen har besökt platsen och gjort en förnyad bedömning. Om intrång sker på er fastighet med följd att marken där häcken är belägen grävs bort är risken stor att den skyddade ekens rötter skadas. Kommunen kan inte heller garantera att den sparade trädraden på andra sidan vägen kan överleva efter det att vägen byggts om, eftersom den står så nära vägkanten. Den samlade bedömningen blir därför att det är bättre att vägen skjuts åt sydöst. Inför utställningen är vägen justerad i höjd och därmed minskar släntintranget så att er häck kan bevaras.*

### **32. Mats Lundberg, Gunilla Guillén, Harriet Lundberg, Brevik 1:256, Ugglevägen 8, 2012-02-12**

#### **Allmänt.**

1. Syftet med planförslaget är att möjliggöra en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Planbestämmelser av typ rivningsförbud eller varsamhetsbestämmelser, som i praktiken kommer att få samma effekt som rivningsförbud t.ex. skyldighet att underhålla befintlig byggnad, strider således mot planens ändamål. Självfallet bör planbestämmelser, som strider mot planens ändamål, inte få förekomma, i vart fall endast undantagsvis förutsatt att mycket starka och sakligt väl underbyggda skäl motiverar detta.

*Svar: I kommunens översiktplan (2008) och i den fördjupade översiktplanen för Östra Tyresö (2003) påtalas att inventering av sportstugeområden på bl a Brevikshalvön inte är genomförd och att detta behöver göras inför planläggning av områden. Om det finns speciella orörda miljöer bör dessa uppmärksammas i kommande detaljplan (sid 8 i Föp samt sid 40 i ÖP). Syftet med planen är bland annat att se till att utvecklingen av området sker med stor hänsyn till natur- och kulturvärden (sid 2 i planbeskrivningen).*

2. Ägarna till fastigheter, som med anledning av olika slags skyddsbestämmelser inte kan omvandlas från fritidsbebyggelse till permanentboende, bör givetvis inte bära någon del av kostnaderna för planens genomförande, utbyggnad av vägar och framdragnings av VA. De kommer inte att ha någon nämnvärd nytta av planen.

*Svar: Diskussion om detta bör föras om detta skulle vara fallet. Tex har i nuvarande planförslag fastigheten Brevik 1:120 tagits ur detaljplanen och denna har då endast bygg rätt för fritidshus. Denna ingår dock i fördelningsområdet för gatukostnader och har försetts med en lägre gatukostnadsandel, läs mer om detta i gatukostnadsutredningen. Kommunen har gjort bedömningen att ingen fastighet ska ha en lägre gatukostnadsandel*

*pga k- eller q-märkning eftersom fastigheterna kommer att ha en byggrätt för permanentbostad. VA-anslutning debiteras enligt taxa för de fastigheter som ansluts till det kommunala VA-nätet.*

3. Dessa ägare kan dessutom bli berättigade till ersättning av kommunen för den skada, som blir följden av deras fastigheter inte får samma möjligheter som övriga fastigheter inom detaljplanerade delar av Tyresö kommun att omvandlas från fritidsboende till åretruntboende på grund av att kommunens önskemål att bibehålla vissa byggnader och vissa tomter i befintligt tillstånd. Diskriminering till följd av kommunala beslut får inte förekomma enligt gällande rätt och kan grunda skadeståndsskyldighet.

*Svar: Kommunen avser att följa svensk lag och rättspraxis. Det stämmer att om en fastighets förutsättningar före och efter ett kommunalt beslut innebär negativa ekonomiska konsekvenser för en fastighet kan ersättning bli aktuell. I detta fall reglerar gällande kommunalt beslut, detaljplanen, att fritidshus får byggas inom området. Kommunen anser inte att utställningsförslaget i detta fall innebär en negativ ekonomisk konsekvens för någon fastighet. Kommunen anser inte att detaljplanen innebär diskriminering av enskilda fastighetsägare.*

4. Det föreligger inget tvång enligt PBL att i detaljplan införa skyddsföreskrifter och rivningsförbud för byggnader och/eller tomter. Behovet av skydd och kommunens skyldighet att föreskriva skydd kan lika väl — eller mycket hellre — tillgodoses av byggnadsnämnden i samband med handläggningen av bygglovsärenden. Fördelen med detta är att en avvägning kan göras i det enskilda fallet mellan det av allmänna skäl påkallade skyddsbehovet och det intrång det skulle innebära för den enskilde fastighetsägarens om bebyggelse och tomt inte får anpassas till fastighetsägarens behov. I dagsläget är denna avvägning inte möjlig att göra, eftersom aktuella behov inte föreligger och skadan för fastighetsägaren inte går att beräkna annat än utifrån hypotetiskt tänkbara bebyggelsealternativ. Om de föreslagna bestämmelserna intas i detaljplanen kommer planen att överklagas till sista instans. Detta skulle försena planens genomförande, vilket inte torde vara till fördel för vare sig för kommunen eller det stora flertalet fastighetsägare, som inte kommer att drabbas av skyddsföreskrifter och/eller rivningsförbud.

*Svar: Kommunen har reviderat samrådets planbestämmelser gällande bevarande och skydd av kulturhistoriskt värdefulla fastigheter. I de fall byggnaderna är att betrakta som fritidshus beroende på storlek och skick, har kommunen föreslagit att dessa fastigheter ska få byggrätt att uppföra en friliggande villa med permanent standard. Fastighetsägaren får dessutom bevara fritidshuset som en "bonus". Se mer i planbeskrivningen och på plankartan om detta.*

*Kommunen anser inte att bedömningen ska skjutas till byggnadsnämnden. När en detaljplan görs ses hela bebyggelseområdet i ett större sammanhang, vilket ger ett bättre underlag för ställningstagande av den här karaktären. Byggnadsnämnden däremot prövar ett enskilt ärende och har mindre möjlighet att väga in allmänna intressen om de inte är tillvaratagna i gällande detaljplan.*

#### **Länsmuseets kulturmiljöutredning**

Länsmuseet hänvisar på sidan 18 till "Nya plan- och Byggnadslagen, PBL (SFS 2010:900). Den torde inte gälla för föreliggande detaljplan, eftersom kommunens uppdragsbeslut togs innan den ny PBL trädde i kraft. Detta framgår av övergångsbestämmelserna. I de avseenden, som nu är ifråga, är dock äldre bestämmelser likalydande. Av praktiska skäl kommer även jag att i det följande hänvisa till den nya lagen.

PBL 1 kap 1 § lyder: Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

PBL 1 kap 5 § lyder: Vid prövning av frågor enligt denna lag skall både allmänna och enskilda intressen beaktas, om inte annat är särskilt föreskrivet. Länsmuseumet framlägger i utredning specifika "Förslag till planbestämmelser" för varje fastighet, som Länsmuseumet anser vara kulturhistoriskt värdefull eller intressant. Jag har genom samtal med utredaren/författaren, Lisa Sundström, fått klart för mig att hon inte beaktat berörda fastighetsägare enskilda intressen i samband med att hon utformat förslagen till planbestämmelser. Det framgick att kommunens uppdrag till Länsmuseumet var att genomföra en kulturhistorisk inventering/utredning, inte att utforma förslag till planbestämmelser.

PBL 3 kap. 12 § klargör att rivningsförbud endast kan komma ifråga om byggnaden är "särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt". Länsmuseumet har inte gjort den bedömningen av någon enda byggnad/fastighet. Länsmuseumet har konsekvent undvikit ordet "särskilt". I stället har länsmuseumet nederst på sidan 19 infört en egen definition av innebörd att byggnad och/eller tomt, som museet bedömt vara "kulturhistoriskt värdefull" i själva verket skall anses ha "särskilt kulturhistoriskt värde". På detta sätt har länsmuseumet kringgått två legala hinder för att införa rivningsförbud i en detaljplan. Formuleringar med samma innebörd återkommer i Planbeskrivningen.

1. Med ordet "särskilt" har lagstiftaren velat uttrycka att objektet skall vara tämligen enastående och unikt som kulturyttring. En byggnad av många snarlika byggnader som de, som berörs av föreslagna rivningsförbud och varsamhetsföreskrifter, kan inte vara "särskild" i lagen mening.
2. Med ordet "värdefull" har lagstiftaren velat uttrycka att objektet skall ha ett jämförelsevis stort värde som kulturyttring. Detta kan inte tänkas vara fallet med likartade massproducerade byggnader, som förekommer i stort antal på många orter inom landet, bl.a. inom Stockholms kranskommuner. Ingen enskild sådan byggnad kan vara "värdefull" dvs, den kan i och för sig inte ha ett så stort kulturellt värde att den rimligen kan betecknas som "värdefull", än mindre särskilt värdefull.

Konsekvensen av att Länsmuseumet faktiskt inte klassificerat någon enda byggnad/tomt med lagens ord "särskilt värdefull från kulturhistorisk synpunkt" och i stället använt ordvändningar, som inte har motsvarande betydelse enligt svenskt språkbruk, är att Länsmuseumets utredning inte i något fall legitimerar införandet av bestämmelser om rivningsförbud och varsamhetsföreskrifter i den slutliga detaljplanen.

Konsekvensen av att vare sig Länsmuseumet eller kommunen har gjort den avvägning mellan de allmännas intressen och de enskilda fastighetsägarnas motstående intressen, som PBL föreskriver, är att de bestämmelser om rivningsförbud och varsamhetsföreskrifter, som införts i planbeskrivningen, inte får införlivas med den slutliga detaljplanen med mindre än att detta föregåtts av en saklig och faktabaserad intresseavvägning, som berättigar införandet. Den avvägningen kan inte göras av något annat forum än byggnadsnämnden i anslutning till ett konkret byggnadslovsärende. Där kan bedömas tämligen exakt vilka ekonomiska och andra konsekvenser, som t.ex. kan bli följden av att en otidsenligt utförd och uttjänt byggnad, avsedd för sommarboende, inte får ersättas av en byggnad, som uppförs för åretruntboende med beaktande av gällande byggnadstekniska regelverk, som bl.a. avser att förhindra ohälsa på grund av skadlig boendemiljö.

Länsmuseets åtgärd att skriva in konkreta förslag till planbestämmelser i utredningen, har givetvis föranletts av önskemålet att förslagen skrivs in i planförslaget. Länsmuseet har påverkats av en egen agenda vid sidan om det erhållna uppdraget, vilket ger anledning att ifrågasätta Länsmuseets objektivitet. Museets allmänna intresse av att bevara det som är gammalt synes ha radikaliserat de kulturhistoriska bedömningar, som ligger till grund för de föreslagna planbestämmelserna.

Länsmuseets bedömningar av detaljer, som har kulturhistoriskt värde, är i vissa fall inkonsekventa. Exempel på detta är följande: "ospröjsade fönster är viktiga detaljer för byggnadens karaktär." Men spröjsade fönster har även ansetts vara viktiga detaljer för snarlika byggnaders karaktär. Alla slags fönster på i övrigt snarlika sommarstugor kan således vara viktiga detaljer för byggnadens karaktär — enligt Länsmuseets uppfattning. Denna bristande precision och inkonsekvens vid klassificeringen av fönster med olika utförande indikerar att Länsmuseets utredning i väsentlig grad inte har präglats av saklighet och objektivitet utan av ambitionen att skydda mesta möjliga av äldre bebyggelse. Det finns således all anledning att ifrågasätta Länsmuseets bedömningar över hela linjen. Länsmuseets bedömningar och förslag till planbestämmelser bör lämnas utan avseende och bör inte vara vägledande för utformningen av ev. planbestämmelser, som inskränker fastighetsägarens möjligheter att göra de förändringar av bebyggelsen, som är nödvändiga, för att fastigheten användning skall kunna omvandlas från fritidsboende till permanentboende.

### **Bristande legitimitet**

Det föreliggande planförslaget skulle — om det genomförs - förhindra byggnadsnämnden att göra kloka avvägningar i det enskilda fallet, vilket är byggnadsnämndens lagenliga uppgift och skyldighet. Därtill kommer att PBL föreskriver att sådana avvägningar mellan det allmänna och den enskildes intressen skall göras. En byggnadsplan, som på detta sätt desavouerar lagstiftarens intentioner saknar legitimitet och kommer inte att godtas av överordnade rättsliga instanser.

*Svar: Kommunen har för avsikt att följa svenska lag och att följa lagstiftarens intentioner med lagen. Enligt PBL 5 kap 1§ är hela inre Brevik ett område som ska detaljplanläggas. Under planläggning ska allmänna och enskilda intressen vägas mot varandra, PBL 2 kap, vilket också skett. Detaljplanen kommer att antas av kommunfullmäktige som en följd av ett lagligt och demokratiskt beslut.*

Länsmuseet anser att om en känd arkitekt ritat en byggnad, eller viss känd person låtit uppföra byggnaden så har byggnaden "personhistoriskt intresse". Detta slags personkult är i hög grad otidsenligt.

Samrådshandlingen på sidan 10 uppges att stugan är uppförd av LKAB:s tidigare chef och att takmålningarna har utförts av Tyresökonstnären Eric Stocklassa. Stugan är inte uppförd av vår far. Han köpte fastigheten år 1961. Erik Stocklassa var inte en "Tyresökonstnär". Han var överhuvudtaget inte känd som konstnär, utan som skådespelare och boxare. Dekorationsmålning var ett "extraknäck", som han utövade utan konstnärliga ambitioner. Den fasta inredningen samt målningarna i tak och på dörrar befinner sig i ett privatägt hus dit allmänheten inte har tillträde. Av detta följer att det inte kan vara ett beaktansvärt allmänt intresse att fast inredning och målningar i detta privata hus blir skyddade genom föreskrifter i detaljplanen och därigenom beta fastighetsägaren möjligheten att ta bort inredningen eller måla om tak och dörrar.

Stugan är utförd/konstruerad för att vara en sommarstuga. Isoleringen är anpassad för att hålla solvärmerna ute varma somrardagar och att behålla värmen inne vid kylig väderlek. Även tillbyggnaden är otillräckligt isolerad för permanent vinterboende under lågre perioder.

Som jag verifierat med en tidigare ingiven byggnadsteknisk utredning finns många konstaterade fel och brister. Besiktningsmannen har påpekat att det kan finnas fler dolda fel och brister än de som han antecknat i protokollet. Att bygga om detta hus för åretruntboende skulle kosta minst lika mycket som att bygga ett nytt hus. Och resultatet skulle inte bli lika bra.

Trapporna utomhus är inte utförda av sten — de är gjutna av betong med inblandning av kullerstenar. Att trappor och terrasser med stödmurar är vanligt förekommande på Tyresö har inget med kultur och historia att göra. Detta beror uteslutande på att tomterna, där de förekommer, är mycket kuperade. Detta förhållande kommer att bestå och följaktligen behövs inga bevarandeföreskrifter för att skydda trappor och terrasser och stödmurar från förstörelse. Läns museet har gått till ytterligheter, då plåtvinklar i fönsterbågarna anförts som en kulturhistoriskt värdefull företeelse. Plåtvinklar kan köpas på vilket byggvaruhus som helst för någon krona/styck. Inte heller behöver gränserna för kommande avstyckningar och vägar inom tomterna beröras i detaljplanen. Det är fastighetsmyndighetens lagfästa uppgift att bestämma hur fastighetsbildningen lämpligen bör ske utifrån förhållandena på fastigheten och detaljplanens krav på minsta tomstorlek.

Taken på stugan och garaget var ursprungligen täckt med kupat tegel. Tjårpappen på dessa tak är således inte ursprunglig, vilket Läns museet gör gällande. Tjårpapp på tak är vanligt på enkla byggnader som kallförråd, garage o. dyl. och som tätskikt under tegel och plåt med luftspalt emellan. Enbart tjårpapp bör inte användas på tak till hus som är uppvärmda vintertid, eftersom risken är stor för att smältvatten, som uppstår under snötäcket på ett dåligt isolerat tak vintertid, av snöns tryck pressas genom skarvarna i pappen med vattenskador och mögelangrepp som följd. Tjårpapp på ett tak är alldagligt och banalt och inte under några förhållanden särskilt kulturhistoriskt värdefullt.

Även garaget omfattas av det föreslagna rivningsförbudet. Denna enkla byggnad kan rimligen inte vara "särskilt kulturhistoriskt värdefull". Garagets storlek och placering kan komma att hindra ett ändamålsenligt nyttjande av den ev avstyckade tomten.

Uthuset med vedbod, som en gång i tiden inrymde ett torrdass, har förstörts av en stormfälld tall, som har tryckt in taken och har demolerat minst en vägg. Låt oss hypotetiskt men ändå tämligen realistiskt anta att de varsamhetsföreskrifter och rivningsförbud, som föreslås, minskar marknadsvärdet på Ekliden 1,5 — 2,5 miljoner kronor. Det enskilda intresset av att inte drabbas av denna värdeminskning skall vägas mot det allmänna intresset av att ge skydd åt dekorationsmålningar, som saknar konstnärligt värde och som ingen annan än fastighetsägaren kan betrakta, och ett hus som inte har något som helst "särskilt" "stort" kulturhistoriskt värde. Det framgår tydligt av Läns museets utredning att - med något enslaka undantag - samtliga byggnader, som Läns museet anser vara skyddsvärda, i själva verket är prefabricerade standardstugor, som kan jämföras med dagens Friggebodar, och som många tillverkare har sålt i stort antal inte bara till Tyresö och Mälardalen utan också över hela landet. Detta slags stugor har levererats i 1000-tal. Det är inte försvarbart att anse dylika enkla masstillverkade sportstugor, vanligen byggnadstekniskt undermåliga och med tiden mer eller mindre rötskadade, vara så till den grad "särskilda" och "värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt", att de måste skyddas mot ägarens intresse av att t.ex. uppföra ny bebyggelse, som planen är avsedd att främja, till priset av stora ekonomiska och praktiska uppoffringar för fastighetsägaren. Läns museets åtgärd att skriva in konkreta förslag till planbestämmelser i utredningen har föranletts av önskemålet att förslagen skall föras vidare till den slutliga byggnadsplanen. Det framgår tydligt att Läns museet har en egen agenda vid sidan om det erhållna uppdraget. Museets allmänna intresse av att bevara det som är gammalt har radikaliserat de kulturhistoriska bedömningarna. Som påpekats ovan förekommer ett antal felaktiga sakuppgifter, som Läns museet anfört som skäl för att föreslå rivningsförbud och varsamhetsföreskrifter. Även

av det skälet bör läns museets bedömningar och förslag inte vara vägledande för innehållet i den slutliga byggnadsplanen.

*Svar: Läns museets utredning är utförd som ett underlag för detaljplanen. I slutändan är det kommunen som gör bedömningen huruvida en fastighet anses särskilt värdefull eller ej.*

*Kommunen har inför utställningen besökt fastigheten i samråd med er och gjort en ny bedömning och justerat bestämmelserna kring k & q något, bland annat på grund av de skäl som ovan åberopas.*

*Förslag till fastighetsgränser är utritade på plankartan för att redogöra var kommunen ser att nya fastigheter kan bildas. Det är dock Lantmäteriet via en förrättning som slutligen avgör vad gränserna ska gå.*

### **Fördelningen av kostnader för planens genomförande, vägbyggen, vatten och avlopp**

Enligt Samrådshandlingen skall fastighetsägarna åläggas att betala betydande belopp som bidrag till kostnaderna för att förbättra vägnätet. Det säger sig självt att fastigheter, som inte är bebyggda eller inte får bebyggas som t.ex. Brevik 1:145 inte skall bidra till dessa kostnader. Det finns inga boende på obebyggda fastigheter, som kan ha nämnvärd nytta av att vägnätet förbättras. Detsamma gäller kostnaderna för framdragningen av VA inom planområdet. För fastigheter, som är bebyggda med sportstugor, som inte lämpligen kan användas för permanentboende och som åläggs långtgående varsamhetsföreskrifter och rivningsförbud, som medför att de inte heller inom överskådlig framtid kan anpassas till permanentboende, bör inte åläggas att bidra till vägstkostnaderna. Sommarstugor, som inte kan bebos året runt, bör inte heller åläggas att bidra till kostnaderna för att dra fram VA.

*Svar: Gatukostnader tas ut för en förbättring av standarden på gatorna. Givetvis har alla fastigheter inom området nytta av att vägarna förbättras. Det finns inga bostadsfastigheter i planen som inte är bebyggda eller kommer att bli bebyggda enligt planförslaget. Däremot kan självklart andelstalen diskuteras utifrån att nyttan är olika stor för olika typer av fastigheter. Se tidigare svar till detta yttrande gällande ex Brevik 1:120 som inte längre ingår i planområdet. Gatukostnaderna speglar en fastighets nytta av vägarna och kommunens åsikt är att en fastighet kan ha nytta av vägnätet även om det finns begräsningar i byggrätten.*

*När det gäller kostnaden för VA-anslutningsavgift så debiteras denna efter den kommunala VA-taxan som är utarbetad i enlighet med Lagen om allmänna vattentjänster.*

### **33. Anders Clarhäll och Sara Cousins Brevik 1:108, Finborgsvägen 30 , 2012-02-12**

#### **Yttrande specifikt gällande fastighet Brevik 1:108**

Vi bor på Brevik 1:108 och uppskattar att kommunalt vatten och avlopp dras ut till vårt bostadsområde. Det är viktigt för Östersjön och för de vattenresurser som finns i området. Vi har dock synpunkter på det förslag till detaljplan som nu föreligger.

1. Den dagvattenledning som går över vår tomt som täckdike har i detaljplanearbetet funnits undermålig. I det utkast som nu föreligger föreslås att en ny ledning läggs med liknande sträckning som den nuvarande. Det skulle dock ha en mycket stor åverkan på vår tomt om gräv arbetet skulle göras i enlighet med förslag och att ledningsrätt skulle införas för den nya dagvattenledningen. Detta beror på att den föreslagna dragningen går nära vårt boningshus

och över påkostade delar av vår trädgård. Vi har därför en mycket stark önskan om att den nya dragningen av en ny dagvattenledning görs på den östra sidan om vårt boningshus, istället för som nu föreslås på den västra. Dessutom önskar vi att ledningen dras så långt österut som är möjligt för att göra minsta möjliga åverkan på vår tomt och vår trädgårdsanläggning.

*Svar: Kommunen har besökt er under samrådet och gjort en ny projektering av dagvattenledningen efter det. Bedömningen är att det går bra att ledningen går mellan er bostad och Finborgsvägen, vilket visas i utställningshandlingarna.*

2. Vårt hus är beläget nere i en dalgång mellan Ugglevägen och Finborgsvägen. Vi kan därför känna oss nervösa över att den nya gatubelysningen placeras så att lamporna lyser rakt in i vårt hus, vilket blir fallet om de placeras med belysningsriktning mot vår fastighet. Därför vore det önskvärt om belysningens utformning tar hänsyn till placeringen av vårt hus, och på samma sätt tar hänsyn till placeringen av andra hus inom detaljplaneområdet.

*Svar: Belysning är inget som regleras i detaljplanen. En belysningskonsult projekterar belysningens placering så att vägen får en tillfredsställande belysning. Denna projektering kommer ske när planen har varit på utställning.*

### **Yttrande angående naturvårdshänsyn i allmänhet och bevarande av den kommunägda naturmarken i synnerhet**

Med stort intresse har vi läst den kartläggning av kulturvärden (Sundström 2011) som gjort för detaljplanearbetet Ugglevägen etapp 9 Östra. Det är en gedigen dokumentation och en allmänbildande sammanställning av stort värde för oss som bor i området. Vi uppskattar också att utredaren tar tydlig ställning och föreslår områden som bör bevaras. Hon belägger också tydligt varför hon förordar att vissa områden eller företeelser är mer skyddsvärda än andra. Det är riktigt proffsigt gjort.

Vi är inte lika imponerade av naturmiljöinventeringen (Topia Landskaparkitekter, 2010). Den är yttlig och rapsodisk, och presenterar inga tydliga förslag om vad som är värt att bevara. Rapporten inskränker sig till att endast vara en kartering och beskrivning. I och med att området för detaljplanen har utökats är inte heller hela detaljplaneområdet med. Mest förvånande är dock att värderingen uppehåller sig så pass mycket kring landskapets estetik och kartläggningen fokuserar på fria siktlinjer, rumsbildningar och ryggformade höjdparter i landskapsrummet. Den mest prioriterade frågan verkar dock vara förekomst av trädslaget ek och i viss mån stora tallar. Förvisso är detta viktiga saker för områdets estetiska prägel, men det har ytterst lite att göra med naturvård eller områdets biologiska mångfald. Ett flertal mycket stora träd finns inte med i inventeringen medan andra har blivit fel identifierade.

Vi noterar också att uppdraget om naturvårdsinventeringen har gått till ett företag inom landskapsarkitektur, vilka har just det arkitektoniska aspekterna på landskapet som sin främsta expertis och prioritering. Påfallande är också att inventeringen inte sett till Tegelbrukets unika karaktär jämfört med övriga Brevikshalvön och större delarna av kommunen som präglas av hällmark med tall och viss mån ek. Tegelbruket är unikt och bildar tillsammans med området kring Tyresö slott och Hammarberget på andra sidan Kalvfjärden områden som framför allt präglas av en stor mångfald av stora lövträd.

Det är helt sant att stora ekar är vackra och att de utgör en karaktärsväxt för det område som detaljplanen skall reglera. De gör dem dock inte till mer värdefulla än andra trädslag ur naturvårdshänsyn, speciellt inte i ett område som detta där de är så vanligt förekommande. Ek är ett mycket vanligt trädslag i detta område, bland annat för att de under en lång följd av år varit föremål för ett särskilt skydd, alltså utgör de ingen brist för de organismer som uppskattar ek.



*Svar: I konsultens uppdrag ingick att göra en landskapsanalys med en grundläggande beskrivning av områdets olika naturtyper. Träd och trädgrupper, liksom karaktärsfulla landskapselement värda att bevaras, skulle särskilt markeras. Bland träd som skulle pekas ut ingick grova äldre tallar och ekar och partier med ädellövsskog. I uppdraget ingick inte att göra en fullständig florainventering. Syftet med naturinventeringen var att få ett planeringsunderlag som dels pekar ut bevarandevärda naturtyper och dels pekar ut områdets karakteristiska landskaps- och vegetationsformer. Tillsammans utgör det ett underlag för områden i detaljplanen som inte får bebyggas och där marken inte får hårdgöras. Kommunens uppfattning är att en landskapsarkitekt med "naturprofil" har den kompetens som krävs för uppdraget.*

*Det är beklagligt att vissa träd enligt er verkar saknas i inventeringen, men kommunens bedömning är ändå att naturinventeringen har varit ett fungerande underlag till planen. Att planområdet utökades betydligt efter det att naturinventeringen slutfördes var olyckligt. Dessa nytilkomna fastigheterna gick igenom av kommunekologen Göran Bardun och projektgruppen tillsammans och vi fick i och med det ett underlag för planarbetet.*

*Kommunen har tidigare (Naturinventering 1998) gjort en kommuntäckande naturinventering där skyddsvärda områden pekats ut. År 2010 genomfördes en kräl- och groddjursinventering i de vattenfyllda lertagen vid Finborgsvägen, men inga särskilt skyddsvärda arter hittades.*

*Kommunen anser att områdena med skyddad natur är väl tilltagna och inte gärna kan öka i omfattning eftersom det skulle inverka alltför mycket på möjligheten att utnyttja tomten.*

Andra karaktärsträd, som inte är fullt lika vanliga, är förmodligen betydligt mer skyddsvärda ur naturvårdshänsyn. Dessa träd är företrädesvis asp, rönn, sälg, vildapel, ask, alm, krikon, fågelbär och slånbar. De är inte alls lika vanliga som ek, men alla dessa träd är också karaktäristiska för det område som detaljplanen reglerar. Många av de här träden är sådana som ofta röjs bort i ett modernt skogsbruk, samt att de flesta är aptitliga för kvistbete av klövvilt och då framför allt älg (Elmberg 1993, Danell och Bergström 2010). Det finns en bred enighet om att just dessa träd är på väg att bli en bristvara i det svenska landskapet, vilket gör att särskilt skydd bör gälla där det är möjligt (ref). Många av de djurarter som utgör den naturliga faunan i Tegelbruket är just beroende av dessa träd. Här finns vinterbete för rådjur, dovhjort och älg. Slånbuskagen är skydd för alla områdets fasaner och på sommaren häckar årtsångare och näktergal i buskagen. Runt omkring Tegelbruket finns det ett påfallande stort inslag av stora och friska askar och almar. Ask och asp är träd där det finns bohål för många av de fåglar som häckar här, och inte på andra håll på Brevikshalvön, eftersom det är just här som dessa träd finns. Vi har noterat att det finns många kattugglor, större hackspett, gröngöling, spillkråka och stenknäck förutom många mindre fåglar. Det finns stora populationer av stjärtmes i Tegelbruket som är en av de fågelarter som är beroende av ask (Jansson och Angelstam 1999) och som är speciellt drabbas när det blir långt mellan askbestånden. Stjärtmes har används som en indikatorart för bedömning av goda bestånd av lövskog på fuktigare marker. Vi har med stor oro följt hur stora och mindre askar delvis drabbats av askskottsjuka, men under 2011 har glädjande nog flertalet träd återhämtat sig. Då både alm och ask drabbats hårt av almsjuka och askskottsjuka i övriga landet blir det extra viktigt att kvarvarande träd bevaras för att säkra en framtida rekrytering. Speciellt om man tar hänsyn till områdena på andra sidan Kalvfjärden.

Ett bekymmer är att just dessa trädarter ofta röjs bort på privata tomter eftersom de är taggiga (slån och krikon) har en tendens att skjuta rotskott (asp och ask), eller blir alltför stora (alm och ask). Vildapel och fågelbär ersätts av förädlade äppel- respektive körsbärsträd

i privata trädgårdar. De områden där dessa träslag finns kvar inom Tegelbruksområdet idag är framför allt på den naturmark som är i kommunens ägo och på tomter som inte är bebyggda. För oss som vistas i området varje dag är det uppenbart att dessa fungerar som refugier bland de områden där vi ser klövvilt som rådjur och dovhjortar, men även andra vilda djur som räv och grävling. I den mån vi ser hjortarna på annan plats så går de längs viltstigar från den ena refugien till den andra. Det är ytterligare anledning till varför vi borde anstränga oss till det yttersta för att möjliggöra bevarande av dessa områden. Vi tror inte att de hänsyn som råder (n1 och n2 på plankartan) kommer få ett bra skydd då de oftast är på privat mark. Få tomtägare kommer ha kunskapen om att dessa områden är skyddsvärda och ska bevaras. Dessutom finns alltid en risk att de blir "uppstädade" varvid mycket av värdena för biologisk mångfald går förlorade.

Dessa områden måste få möjlighet att få vara kvar och bevaras som en del av den ursprungliga landskapsmiljön. Mer än någonting annat är det också dessa naturmarker som insprängda mellan privata tomter som fortfarande ger området dess lantliga prägel och skärgårdskänsla. De naturliga områden som nu hotas av att exploateras inom detaljplaneområdet är två områden på var sin sida om Finborgsvägen i höjd med Nötskrievägen. De skall i ett första skede användas som upplagsplats och sedan i ena fallet bli förskola (eller annan kommunal omsorg) och den andra skall säljas för privat bebyggelse. Vi anser att det är mycket olyckligt att båda dessa naturområden kommer att försvinna enligt utkastet till detaljplan och hoppas att det finns möjlighet att bevara åtminstone det ena. Vi hoppas också att så mycket som möjligt av de 'vilda' delarna av dessa områden kan bevaras.

Tomten som är planerad för förskola är den mest skyddsvärda både ur kulturmiljöhänsyn (Sundström 2011) och ur naturhänsyn. Här växer detaljplaneområdets enda större bestånd av asp. Det är också äldre, uppvuxna aspar av stort naturvårdsvärde. Annars domineras området av gräsmark som regelbundet översvämmas och har en del inslag av vass. Mitt på gräsmarken står en gammal vildapel och flera bestånd av sälg och slånbar. I områdets sydliga del finns ett vattendrag som översilar gräsmarken när vattenflödet är högt. Möjligheten för vattenmassor att magasineras minskar risken för höga flöden längre nedströms där vattendraget rinner över privata tomter, genom en damm (ursprungligen Tegelbrukets vattenmagasin) och vidare ut i Kalvfjärden. Det borde finnas stor potential att dämna upp en vattensamling eller damm även i det aktuella området och på så sätt förstärka magasinering av vatten vid höga flöden. Det skulle kunna bli en stor tillgång för både naturvård och landskapets karaktär om området istället försågs med en mindre vattenspegel. Att detta område är skyddsvärt lyfts också fram i Kulturvårdsutredningen (Sundström 2011), där just detta område får en grundlig beskrivning. Detta är för att den depression som ger området sin karaktär är den ursprungliga lertakten där lera utvanns för tegeltillverkning nere vid Tegelbruket. Området är ett industriminne och istället för att fyllas igen, borde det lyftas fram som ett historiskt minnesmärke med koppling till Tyresö slott och kyrka.

Området väster om Finborgsvägen är inte fullt lika skyddsvärt ur kulturhistoriskt hänseende, men det är en fantastisk natur som domineras av sälg, enar, vildapel och ett sammanhängande bestånd av krikon.

*Svar: Kommunen har belagt "buskpartier" med varierad växtlighet med byggnadsförbud (prickmark). Detta är områden som bedöms kunna planläggas med byggnadsförbud utan att hela fastigheten blir svår att bebygga. Kommunen har också generellt i hela planområdet begränsat möjligheten att bygga nära vägarna delvis i syfte att behålla områdets lummighet och begränsa nytillkommande bebyggelses intryck från vägarna. Inom planen finns också allmän platsmark, park*

*och natur. I dessa uppräknade områden finns möjligheten att den biologiska mångfalden kan finnas kvar.*

*När det gäller tillkommande bebyggelse i lertagen är förskoletomten utpekad i översiktsplanen som en tomt möjlig för kommunalt ändamål. Tomten planläggs för att tillgodose kommande behov av kommunal service i form av förskolor eller omsorgsboende. Dagvattendiket kommer att bevaras i sin nuvarande sträckning på den platsen.*

Tyvär är områdets norra del uppgrusad för att användas som upplagsplats för grus och byggmaterial. Gott så, det är vad just denna del av området även fortsättningsvis borde användas till. Vi vill inte på något sätt motsätta oss att det finns upplagsplatser för byggmaterial. Snarare tvärt om, detta kan behövas även i framtiden. Kommunen borde inte sälja ut marken till tomter. Det finns stort behov att behålla marken för eventuella framtida behov och upplag av grus och schaktmassor. Den resterande delen, den södra delen, borde få bevaras som naturmark.

#### Referenser

- Danell, K och Bergström, R (red) 2010. Vilt, människa, samhälle. Liber AB. 308 sidor.  
Elmberg, J 1993. Ett hundra frågor om älgen. Skogsstyrelsens förlag. 96 sidor.  
Jansson, G och Angelstam, P 1999. Threshold levels of habitat composition for the presence of the long-tailed tit (*Aegithalos caudatus*) in a boreal landscape. *Landscape Ecology* 14 (3). 283-290.  
Sundström L, 2011. Tegelbruket - Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön, Tyresö socken, Tyresö kommun, Södermanland. Rapport 2011:16, Stockholms Länsmuseum.  
Topia Landskapsarkitekter, 2010. Etapp 9 Ugglevägen, BREVIK, TYRESÖ, Natur- och landskapinventering. Rapport Topia Landskapsarkitekter.

### **34. Catharina och Conny Hallin, Brevik 1:99, Sparrvägen 13, 2012-02-12**

Enligt överenskommelse inkommer vi här med skrivelse om att få förbättra tillgängligheten mellan våra fastigheter Brevik 1:685 och Brevik 1:99 (Brevik 1:99 ingår i gatukostnadsutredningen för Ugglevägen etapp 9, inre Brevik). I dagsläget finns ett avtal om lägenhetsarrende mellan oss och kommunen som nu skall förnyas och som vi önskar komplettera enligt nedan. (Bifogat finns en karta från lägenhetsarrende-avtalet som vi markerat på.)

#### **Historia:**

1994 köpte vi fastigheter Brevik 1:661, Trinntorp 1:160 och Brevik 1:99. Alla dessa fastigheter är angränsande till varandra och den enda tomt som på den tiden var bebyggd var Brevik 1:661. (Brevik 1:686 och Brevik 1:685 har vi, när Sparrvägen blev planlagt, avstyckat från Brevik 1:661) Brevik 1:99 har under alla år saknat infartsväg. Mellan fastighet Brevik 1:99 och våra övriga fastigheter finns ett brant stup. Sedan 1994 har vi använt angränsande platsmark för att nå vår fastighet Brevik 1:99. En välanvänd stig har trampats upp under åren mellan fastigheten Brevik 1:661 (den del som idag heter Brevik 1:685) och Brevik 1:99. (På kartan markerad med 1) Vi har även använt mindre traktor för att frakta varor etc mellan fastigheterna; varför stigen snarare tagit form av väg än stig. När planen för Sparrvägen var klar 2005 bestämde kommunen att infartsväg till Brevik 1:99 skulle uppföras från Ugglevägen över befintlig platsmark (på vår bekostnad). Avtal om lägenhetsarrende uppfördes mellan oss och kommunen. (Nytt avtal skall nu tecknas när detaljplanen för Ugglevägen görs, enl §10).

**Aktuellt:**

Vi har sålt av fastigheten Brevik 1:661, Trinntorp 1:160 och Brevik 1:686. Brevik 1:685 och Brevik 1:99 är vi fortfarande ägare till och ämnar så vara även i framtiden. Vår vuxna dotter kommer bo på Brevik 1:685 med sin familj. Vi kommer bo på Brevik 1:99 så snart huset står färdigt i vår. Vi kommer alltså även fortsättningsvis ha tät kontakt mellan fastigheterna Brevik 1:99 och Brevik 1:685. Idag har Brevik 1:685 en brant infart, via servitut över Brevik 1:661 och 1:686, från Sparrvägen (adress Sparrvägen 13). Brevik 1:99 har infart från Ugglevägen (adress: Sparrvägen 12/Ugglevägen 8B).

**Önskemål:**

Huset vi bygger på Brevik 1:99 är väl planerat för att vi skall kunna bo kvar där även som åldringar. Närhet och lättillgänglighet till vår dotter och hennes familj på Brevik 1:685 har stor betydelse. Den upptrampade väg, som redan idag finns över befintlig platsmark, mellan våra fastigheter, skulle vara mycket enkel att göra säkrare. I dagsläget är vägen tidvis mycket lerig och hal och med en mindre förbättring (som vi bekostar) skulle det bli mycket säkrare att ta sig mellan fastigheterna. Inte ett enda träd skulle behöva röras på platsmarken och det skulle inte heller innebära några inskränkningar för dem som nyttjar platsmarken. Vår önskan är att få grusa på vägen mellan våra fastigheter Brevik 1:685 och Brevik 1:99 och dra om den något, för att minska den branta stigningen. (På kartan markerad med 2)

*Svar: Enligt planförslaget avses infartsvägen kunna upplåtas som en permanent rättighet för infartsväg till er fastighet. Denna väg föreslås att dels upplåtas genom gemensamhetsanläggning, dels genom servitut. Gemensamhetsanläggningar och servitut är rättigheter som är juridiskt bindande och till förmån för fastigheten. Vid bildande av dessa rättigheter ska alltså fastighetsägarens enskilda förutsättningar ej beaktas utan hänsyn ska tas till fastighetens behov på lång sikt. Kommunen är därmed negativ till en lösning där parkmark tas i anspråk för en enskild fastighetsägares behov, om detta görs ska det vara till nytta för fastigheten som sådan. Utställningsförslaget innebär därmed ingen lösning för väg mellan era fastigheter.*

**35. Magnus Nordin & Maria Willix, Brevik 1:129, Finborgsvägen 36 2012-02-12**

Enligt detaljplan (samrådshandling) ser vi att det kommer att ske förändring på bef. dagvattendike. Nytt rör kommer enligt detaljplan att dras uppe vid Finborgsvägen och det gamla diket försvinner. Denna förändring motsäger vi oss skarpt. Vår fastighet kommer med största sannolikhet att drabbas av vattenskador då all dränering idag leder till befintligt dike som ligger på lägsta punkten på tomten. Fastigheten har källare och är beroende av att tomten är väl-dränerad.

Om dagvattenrör flyttas upp till vägen och därmed den högsta punkten på tomten kommer dagvatten/smältvatten att tryckas in mot huset då vatten omöjligen kan rinna uppåt. Vårt förslag är därför att bef. dagvattenledning behålls och att vi ger kommunen ledningsrätt om rör behöver bytas. Det finns förutom det stora dagvattendiket ett dike längs fastighet 1:121 som har till syfte att ta emot dagvatten från berget.

En annan aspekt blir att om tomterna runt oss bebyggs och därmed markhöjs så kommer vår fastighet att bli en "vattenbassäng" om dagvattnet flyttas från bef. sträckning. Vi har konsulterat expertis på området och där har vi fått förklarat för oss att de orosmoln vi har angående dagvattnet är väl grundade.

*Svar: Frågan om dagvattnet i området har ingående diskuterats i projektet. Kommunen har vägt för- och nackdelar med olika lösningar och kommit fram till att detta alternativ är det allra bästa. Vi har också informerat er och era grannar om det*

*i ett brev 2012-11-11. Se brevet sist i detta dokument. Kommunen har förstått att er bostad ligger i ett utsatt läge när det gäller dagvatten. Kommunens förslag är att ni låter pumpa upp vattnet till det nya rörförlagda dagvattendiket i Finborgsvägen, vilket framgår av brevet.*

*Om ni är av en annan uppfattning och kan visa en tillförlitlig lösning att bli av med dagvattnet får ni gärna inkomma med den till kommunen.*

### **36. Bertil Calissendorff, Brevik 1:634, Ugglevägen 18, 2012-02-13**

#### **Angående inköp av vatten/mark**

Synpunkter ingavs från flera av fastighetsägarna vid samrådsmöte den 19 januari 2012. Strandlinjen var i förslaget angiven i ett läge som inte överensstämmer med verkligheten vid flera av berörda fastigheter. Kostnader för inlösen av vatten /mark har angivits mycket vagt. Skillnaden på värde avseende vatten och mark har inte angivits. Vid tidigare genomförande av detaljplan avseende området kring Breviks skola har det varit en långdragen process avseende kostnad för inköp av vatten/mark. Kostnaderna för markinköp i nuvarande förslag Ugglevägen etapp 9, tycks vara mycket vagt beräknade. Utan ytterligare information över kostnader för markinköp kan jag för närvarande inte godkänna planen över Ugglevägen etapp 9. Jag och flera berörda tomtägare ser gärna fram mot ett möte avseende frågan om markinköp.

*Svar: Kommunens önskemål är att låta de fastigheter som tidigare innehått eget vatten men som förlorat det på grund av uppgrävning återigen få eget vatten i och med den nya planen. Kommunens bedömning är att det är till stor fördel för fastigheterna, vilket beskrivs i genomförandebeskrivningen. Se också svar på yttrande nr. 28 Häggström ovan.*

### **37. Susanne Döhmers, Brevik 1:123 och 1:124, Ugglevägen 23 och 25 2012-02-13**

Jag motsätter mig fullständigt att ni ska ta så mycket mark från enbart min sida. På andra sidan står en mur som ni pratar om att inte riva. Detta låter fullständigt tokigt i mina öron. Är det inte så att man ska dela på kostnader samt hur mycket mark man tar? Jag tycker det är konstigt med tanke på att ni är väldigt intresserade av att disponera mark från min andra tomt med fastighetsbeteckning 1:124 för att anlägga en dagvattenbrunn eller damm. Vad innebär det för mig? Hur blir det med byggrätten på den tomten om ni vill disponera 10 –15 % av den fastigheten? Om ni tar så mycket mark som ni önskar av fastighet 1:123 kommer jag ha full insyn på tomten samt att folk som går o åker på vägen kommer i stort sett ligga i knät på mig när vi badar i poolen. Att anlägga en damm innebär inte annat än mycket insekter för mig för att inte tala om mygg. Vänligen se över era planer för dessa två fastigheter.

*Svar: Kommunen arbetar för att intrången på privata fastigheter i samband med att vägen breddas blir så små som möjligt samtidigt som vägens bredd och lutning görs så bra som möjligt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Kommunen har sett över vägprojekteringen och står fast vid att intrång behöver göras på er fastighet. Vägen är endast 3 meter bred i höjd med ert plank, så en breddning är nödvändig. Kommunen ersätter fastighetsägaren för de tomtanläggningar som står innanför fastighetsgräns och som behöver tas ned till förmån för breddning av vägen.*

*Kommunen kommer inte anlägga någon ny dagvattendamm på Brevik 1:124 utan dammen och översilningsytan kommer fungera och vara lika stor som den är idag. Skillnaden är att kommunen försäkras om att vattnet även i fortsättningen kan få tillåtas svämma över er fastighet när det är högvatten,*

*precis som idag. Kommunen kommer också ta över skötseln på dammen och se till att den fungerar på bästa sätt. Kommunen har inga planer på att förändra eller förstora dammen, dock kommer man se till att dammen och framför allt utflödet klarar av de större dagvattenmängderna som väntas komma till följd av mer hårdgjorda ytor och ett förändrat klimat. Byggrätten på Brevik 1:124 föreslås vara lika stor som för alla andra fastigheter i området. Det blir dock inte tillåtet att placera byggnader på den låglänta översilningsytan. Byggrätten kommer också kombineras med restriktioner som följer med att tomten ligger på instabil mark.*

### **38. Stefan Eriksson, Brevik 1:664, Ugglevägen 7**

Vill skriftligt bekräfta de synpunkter/önskemål som jag lämnade den 25 januari vid informationsträffen.

- Anslutningspunkten på min fastighet Brevik 1:664 har jag förberett med rördragning från boningshuset fram till ca 4-8 meter från gränsspinnen till fastigheten Brevik 1:106 nere vid Ugglevägen.
- De belysningsstolpar som planeras bör om möjligt placeras så de inte hamnar framför det grönområde som är mellan min fastighet och sjön. Förslag på placering ritades in på den karta ni hade med vid informationsträffen.

Har jag uttryckt mig otydligt eller om detta strider mot era planer är jag tacksam för en kontakt.

*Svar: Kommunen har tagit del av era synpunkter och hoppas att ni kommer bli nöjd med utställningsförslaget.*

*Belysning är inget som regleras i detaljplanen. En belysningskonsult projekterar belysningens placering så att vägen får en tillfredsställande belysning. Denna projektering kommer ske när planen har varit på utställning.*

### **39. Johan Blomster, fastighetsägarens ombud, Brevik 1:120, Ugglevägen 32**

På uppdrag av Anders Blomster 560610-0377 inkommer vi här om en begäran att fastighet Brevik 1:120 med adress Ugglevägen 32, Tyresö, önskar göra en villkorsändring av prickmark. Förslag på villkorsändring av prickmark önskar vi göra genom att höja marken till + 2 meter för att därigenom få mer byggbar mark. Byggbar yta önskar vi förlägga från befintlig byggnad och ner mot vattnet i nord sydlig riktning. Höjningen ska utföras på ett sätt så att kringliggande fastigheter inte får några olägenheter.

Även önskar vi lägga in en förfrågan att få köpa till mark till fastigheten, detta genom att utöka marken som idag definieras som natur/ parkmark. Detta genom att få köpa ytterligare ca 1 meter längs med fastigheten eller vad som synes mer rimligt. Fastighetsägaren är även intresserad att ta del av ert förslag att få köpa vattenområde kring fastigheten.

*Svar: Kommunen har låtit göra en detaljerad geoteknisk stabilitetsutredning till utställningen av planen. Tyvärr visar utredningen att fastigheten inte är lämplig att bebygga i enlighet med planen. Det är flera faktorer som samverkar i denna bedömning. Marken består av lösa leror, hela fastigheten är lågt belägen och ligger nära utloppet av ett dagvattendike. Riktlinjerna för vilken nivå på färdigt golv som ny bostadsbebyggelse rekommenderas ha är skärpta till +2,5 m i RH00. Att fastigheten dessutom ligger nära havet gör att den kan vara extra utsatt vid högvatten och höga flöden till följd av stor nederbörd. Kommunen har diskuterat möjligheten att fylla upp fastigheten till +2,5 m med geoteknik-konsulten. Svaret är att stabiliteten på fastigheten är på gränsen av vad som kan anses vara säkert ur stabilitetssynpunkt. Därtill tillkommer risken för översvämning och att mark spolats bort på grund av höga flöden i diket. Att*

*erbjuda tillköp av mark är ingen lösning eftersom den marken ligger ännu lägre och närmare dagvattendiket. Kommunens beslut med anledning av det är att utesluta fastigheten ur planen.*

*Befintlig markanvändning på fastigheten kommer att kunna fortgå, det vill säga, att befintlig bostad, enligt givna bygglov, fortsatt kan användas och underhållas. Ingen ny byggrätt kommer dock att ges. Kommunen föreslår att fastigheten ingår i gatukostnadsområdet eftersom vägen nyttjas, men att gatukostnadsandelen minskar. Kommunen föreslår även att fastigheten ansluts till kommunalt VA.*

## **Brev gällande frågor om dagvatten längs med Finborgsvägen och området vid dammen, svar till yttrande nr 35.**

Kommunen tog emot ert brev "Granndiskussion om hur tomter som angränsar till dammen ska avvattas" den 12 september 2012. Med anledning av brevet samlades vi som arbetar med detaljplanen tillsammans med Thomas Lagerwall som är kommunens ansvarige i dagvattenfrågor. Här följer vårt svar på era frågor och en motivering till de val kommunen har gjort i frågan.

### **Vem har ansvar för dagvattnet?**

Grundprincipen om vem som har ansvar för att ta hand om och leda bort dagvatten kan beskrivas så här. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att dagvatten (nederbörd som rinner av) som faller på fastigheten inte orsakar problem för grannfastigheter. Alltså ansvarar kommunen för att dagvatten som kommer från kommunens fastigheter inte rinner in på privata fastigheter och orsakar problem där. Kommunens fastigheter i det här fallet består av vägar och vägområden, parkmark och naturmark. I ert område kommer mycket dagvatten från de högre belägna vägarna Nytorpsvägen, Lövsångarvägen, Finborgsvägen, Nötskrievägen och Kornknarrsvägen. Likaså ansvarar ni själva för att dagvatten som faller inom er fastighet inte orsakar olägenhet för grannfastigheterna.

Normalt sett har vägarna diken där vägområdesvattnet samlas upp så att det inte rinner in på privata fastigheter. Normalt sett (i den bästa av världar) ligger de privata fastigheterna högre än eller på samma nivå som vägområdet så att dagvattnet från tomten enkelt kan ledas ut i diket. Kommunen tar då hand om dagvattnet åt enskilda fastighetsägare och för det tas en avgift ut via kommunens VA-taxa.

### **VA-taxa med kommunalt omhändertagande av dagvatten eller inte?**

I samband med bygglovsansökan sker en prövning där den enskilda fastighetsägaren ska visa hur man tar hand om sitt dagvatten. För att få reducerad VA-avgift för att man tar hand om sitt eget dagvatten och låter det infiltrera i marken inom sin egen fastighet (LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten) ska en godkänd lösning för det redovisas. Exempel på lösningar finns här:

[http://www.tyreso.se/Boende\\_miljo/Vatten-och-avlopp/Dagvatten/Riktlinjer-for-dagvattenhantering](http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Vatten-och-avlopp/Dagvatten/Riktlinjer-for-dagvattenhantering).

Om fastigheten redan är bebyggd kommer denna prövning göras i samband med väg och VA-projekteringen, dvs nu.

### **Speciella förhållanden för er**

I ert fall finns ingen möjlighet att ha ett dike längs med Finborgsvägen eftersom vägen ligger avsevärt högre än de enskilda fastigheterna, och lågpunkten, där vattnet rinner naturligt går mitt inne rakt över fastigheterna. Kommunen har vänt och vridit på detta problem för att hitta det bästa alternativet för alla

parter. En aspekt som kommunen också har vägt in är att det är miljömässigt bättre (ekologiskt) att dagvattnet rinner naturligt i öppna diken där rening, infiltration och syresättning kan ske på ett naturligt sätt.

#### **Alternativ 1: Dagvattenstråket går kvar i sitt befintliga läge rakt över fastigheterna.**

Befintlig rörledning behöver läggas om och dimensionen behöver förstoras för att räkna för de dagvattenmängder som beräknas komma vid stora regn. Kommunen behöver ha ett ledningsområde som är 5 meter brett för att kunna sköta diket. Inom detta område blir det prickmark och inte möjligt för er att ha byggnader eller anläggningar. Kommunens bedömning är att det blir en stor olägenhet för fastighetsägarna att för all framtid ha ett stråk med "död hand" över sina tomter. På de sträckor där dagvattnet kan gå i öppet dike behöver kommunen ändå ha rätt att sköta diket. Motivet till att kommunen ändå har valt denna lösning uppströms era fastigheter (Brevik 1:109, 1 102 och 1:76) är svårigheten att få ned en rörledning i Finborgsvägen i höjd med Finborgstorpet (1:76). Där skulle det krävas en sprängd schakt på 3-4 meters djup för att komma på rätt nivå och få fall på ledningen i Finborgsvägen.

Detta alternativ är heller ingen bra lösning för det vägvatten som kommer från Finborgsvägen. Detta vatten behöver kommunen ta hand om innan det rinner in på era fastigheter för att söka sig till befintligt dike/rör.

#### **Alternativ 2: Kommunen har en ledning i Finborgsvägen och enskilda fastigheter har möjlighet att pumpa sitt dagvatten dit.**

Kommunen har en dagvattenledning med kupolbrunnar längs med Finborgsvägen för att ta hand om det kommunala dagvattnet. Eftersom de privata fastigheterna ligger lägre än vägen kommer dessa ha svårt att ta hand om sitt eget dagvatten. Vattnet riskerar följa med det befintliga diket och orsaka problem för andra fastighetsägare nedströms. Kommunen tar då hand om dagvattnet åt enskilda fastighetsägare vid fastighetsgränsen och för det tas en avgift ut via kommunens VA-taxa. Var och en har då möjlighet att pumpa sitt dagvatten till kommunens ledning.

Detta alternativ har kommunen föreslagit för fastighet Brevik 1:107, 1 108, 1:130 och 1:129.

#### **Alternativ 3: Kommunen har en ledning i Finborgsvägen men enskilda fastigheter tar hand om sitt eget dagvatten. Inga pumpar används.**

Liksom i alternativ 2 har kommunen en dagvattenledning med kupolbrunnar längs med Finborgsvägen för att ta hand om det kommunala dagvattnet.

Enskilda fastighetsägare som ligger lägre än vägen och som inte önskar ansluta sig till det kommunala dagvattennätet uppmanas visa att man kan ta hand om sitt eget dagvatten utan att orsaka olägenhet för grannarna. Grunden för detta är att kommunens VA-taxa som utgångspunkt innehåller en avgift för kommunalt omhändertagande av dagvatten. Om man som enskild fastighetsägare vill slippa avgiften måste man visa att dagvatten kan tas om hand inom den egna fastigheten mha stenkistor eller liknande anläggning (LOD). Kommunens bedömning är att det är svårt att klara för de fyra fastigheterna ovan. Alternativ 3 kan vara ett bra alternativ i det fallet grannarna gemensamt kan enas om hur det befintliga diket ska skötas. Kommunens erfarenhet är att det kan vara svårt och leda till grannosämja eftersom det är viktigt att var och en tar ansvar för sin bit och att anläggningen ska skötas över lång tid, dvs i all framtid.



När de befintliga fastigheterna skapades på 30- & 40-talet skrevs belastande rättigheter in som s.k. villaservitut. Dessa säger att dagvatten från högre belägna fastigheter ska tålas. Det kan därför finnas gamla rättigheter (servitut) att låta dagvatten gå över fastigheterna.

Kommunen vill poängtera att det i alternativ 3 finns två vägar att gå: Antingen tillämpar man LOD och låter vattnet infiltrera i marken på sin fastighet, eller så leder man vattnet ut i befintligt dike så att det kommer att belasta dagvattendammen nedströms vilket inte bedöms som en LOD-lösning. Normal VA-taxa kommer att utgå i fallet att ni fastighetsägarna kommer överens om att ha kvar diket (ej LOD) så att vatten ändå tillslut släpps ut i den blivande kommunala dammen.

### Frågan om dammens utbredning

Hittills har dammens skötsel varit ett ansvar för enskilda fastighetsägare i området. När planen vinner laga kraft kommer dammen förvärfvas av kommunen (blir parkmark med funktionen dagvattendamm) och kommunen tar över ansvaret för skötsel och funktion. Kommunen har tyckt att det har varit det bästa alternativet att det är en kommunalt skött och ägd anläggning eftersom dagvattnet från vägarna är tänkt att samlas där. Självklart kommer kommunen då att se till att den sköts så att den inte svämmar över mer än det är tänkt (området är markerat i plankartan) och att utloppet, dvs. vägtrumman under Ugglevägen, blir tillräckligt stor för att inte vatten ska dämmas upp. På frågan om kommunen kan gräva ett dräneringsdike i gränsen mellan 1:124 och 1:125 så ser vi positivt på det under förutsättning att markhöjderna gör att det är möjligt. Kommunen tror däremot inte att översilningsytans storlek kan minskas utan den behöver ha den i planförslaget tänkta ytan för att klara av vattenmängder vid stora regn.

## Samrådsmöten

Sammanlagt sju samrådsmöten hölls i kommunhuset på kvällstid. Sex av dessa möten hölls främst för fastighetsägare och boende i området. Ett möte var avsett för båtklubbarna i området. Ingen företrädare dök dock upp så mötet ställdes in.

12/12	17 personer (namnlista finns)
14/12	7 personer (namnlista finns)
12/1	5 personer från 4 fastigheter
17/1	5 pers från 4 fastigheter
19/1	17 personer (namnlista finns)
25/1	Ingen närvaro togs
Summa	Ca 50 personer

Från kommunen deltog planarkitekt Sophia Norrman Winter, exploateringsingenjör Jenny Linné (f.d. Holmberg) och någon av projekteringsingenjörerna Caroline Eriksson eller Regina Lindberg som berättade om planens innebörd och svarade på frågor.

Ett antal enskilda möten med fastighetsägare hölls också under eller i anslutning till samrådet.

## UTSTÄLLINGSUTLÅTANDE

### Ugglevägen etapp 9 i Tyresö kommun.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i december 2012 ett förslag till detaljplan för Ugglevägen etapp 9 i Östra Tyresö.

Ugglevägen etapp 9 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut.

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 15 januari – 12 februari, 2013. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Utställningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Under utställningstiden har 24 yttranden kommit in, varav fyra inkom efter det att utställningstiden avslutats. Sju yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har behövt sammanfattas eller förtydligas. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

#### Följande ändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen:

- Planbestämmelsen b6 har ändrats till b5 i planbeskrivningen.
- Ordet "vatten" har ändrats till "vattenområde" i den tekniska anvisningen.
- WB-områdena har utökats i planen. Strandskyddet ligger kvar i WB-områden.
- Radonskyddande grundläggning av flerbostadshus och förskola ska göras.
- Generell bestämmelse tillagd som medger avvikelse från detaljplanen vid återuppbyggnad av befintliga lovligen stora hus som förstörts.
- Generell bestämmelse om översvämning har ändrats från "lägsta nivå färdigt golv" till "lägsta nivå för grundläggning"
- Tillagt område för gemensamhetsanläggning på Brevik 1:257
- Tillagt u-område för dike över Brevik 1:128
- Ändrad dagvattenhantering för fastigheterna Brevik 1:123, 1:124, 1:125, 1:126, 1:127
- Borttagen varsamhetsbestämmelse (k) på Brevik 1:170 och 1:90
- Ändrad skyddsbestämmelse (q till k) på Brevik 1:647
- Justerat område för prickad mark och skyddat natur n1 eller n2 på Brevik 1:647, 1:160, 1:90 och 1:238.
- Justerat område för prickad mark pga risk för instabil mark för Brevik 1:268
- Justerad byggrätt för förskolan från 850 → 950 kvm bya samt borttaget utfartsförbud
- Justerad sträckning på infart till Brevik 1:99 vid Sparvägen
- Justerad bestämmelse för uppdelning i fler huvudbyggnader på seniorbostäderna
- Justerad sträckning på Lövsångarvägen med minskat intrång som följd
- Justerad genomförandetid för områden rättigheter (y- och g-områden)

#### Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94  
sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

- Tydliggjort att bygglov för mindre ändring kan ges under genomförandtid för allmän platsmark
- Justerade formuleringar i bestämmelsen e<sub>1</sub>
- Ändring så att byggbodar på allmän platsmark är bygglovsbefriade

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
<b>Myndigheter och föreningar</b>		
1. Länsstyrelsen	2013-03-08	Synpunkt
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2013-02-06	Synpunkt
3. Uggleviken och Vasspirens båtklubbar	2013-02-04	Synpunkt
4. Trafikförvaltningen, SLL	2013-02-07	Ingen erinran
5. Vasspirens båtklubb	2013-02-07	Synpunkt
6. Trafikverket	2013-02-15	Ingen erinran
7. Sveriges Geologiska Institut, SGI	2013-02-22	Erinran
8. Vattenfall Eйдistribution AB	2013-02-12	Synpunkt
<b>Privatpersoner</b>		
9. Bert och Birgitta Fahlstedt, Brevik 1:658	2013-01-17, 2013-02-11	Erinran
10. Tomas Sonander, Trinntorp 1:349	2013-01-23	Erinran
11. Kaj Lindhagen, Brevik 1:170	2013-02-04	Erinran
12. Carl och Gunilla Lindhagen, Brevik 1:647	2013-02-11	Erinran
13. Mats Lundberg, Brevik 1:256	2013-02-04	Synpunkt
14. Elisabeth Zachrisson, angränsande fastighet	2013-02-04	Synpunkt
15. Barbro och Nicklas Käller, Brevik 1:88	2013-02-11	Synpunkt
16. Anders och Monica Roxenhed, Brevik 1:178	2013-02-11	Synpunkt
17. Carina Häggström, Brevik 1:257 och 1:258	2013-02-11 2013-02-13	Erinran
18. Imbi Loonurme, Brevik 1:90	2013-02-11	Erinran
19. Helena Arthen, Brevik 1:160	2013-02-12	Synpunkt
20. Maria Willix och Magnus Nordin	2013-02-12	Erinran
21. Per Inge Flönes, Brevik 1:189	2013-02-12	Synpunkt
22. Joakim Nilsson, Brevik 1:188	2013-02-12	Synpunkt
23. Conny Hallin, Brevik 1:99	2013-02-13	Synpunkt
24. Mats Andersson, Brevik 1:238	2013-02-13	Erinran

## **Svar på yttranden från myndigheter och föreningar**

### **1. Länsstyrelsen**

Förslag till detaljplan för Ugglevägen etapp 9, Brevik, Tyresö kommun  
Ett förslag till detaljplan, upprättat i november 2012, har varit föremål för utställning.  
Förslaget har översänts till Länsstyrelsen enligt 5 kap. 24 § plan- och bygglagen (1987:10), ÄPBL. Planområdet är beläget på inre Brevikshalvön. Genom detaljplanen kommer vägar att breddas samt kommunalt vatten och avlopp att byggas ut. Därigenom blir det i högre grad möjligt att bosätta sig permanent i området. Länsstyrelsen framförde i samrådsskedet synpunkter på bl.a. geoteknik, översvämning, miljö kvalitetsnormer och strandskydd m.m.

#### **Länsstyrelsens synpunkter**

##### **Sammanfattande bedömning**

Länsstyrelsen anser att det är bra att kommunen avser att låta bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området samt att kommunen möjliggör kollektivtrafik till området och att vägstandarden i övrigt förbättras. Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 12 kap. 3 § ÄPBL. Denna bedömning förutsätter att kommunen beaktar de synpunkter som framförs nedan avseende geoteknik och strandskydd.

#### **Förutsättningar**

Av 12 kap. 3 § ÄPBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta, ändra eller upphäva en detaljplan om det kan befaras bli olämpligt i vissa avseende, bl.a. om strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser eller om en bebyggelse kan bli olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen har i sin roll att samordna statens intressen tagit emot synpunkter från Statens geotekniska institut, SGI.

#### **De statliga ingripandegrunderna enligt 12 kap. ÄPBL**

##### **Geoteknik – Hälsa och säkerhet m.m.**

SGI har i sitt yttrande framfört synpunkter på bl.a. risken för bergras och hur stabiliteten i området har beräknats. Bl.a. har SGI framfört vissa synpunkter på brister i redovisningen. Länsstyrelsen delar de synpunkter som SGI har framfört och förutsätter att bristerna tillgodoses. Med dessa ändringar bedömer Länsstyrelsen att planförslaget kan accepteras avseende de boendes och övrigas hälsa samt till risken för olyckor m.m.

*Svar: Den geotekniska konsulten har förtydligt beräkningar och redovisningen av riskerna. De har kompletterat stabilitetsutredningen med en bilaga D och återigen undersökt den valda sektionen G-G. Kommunen anser därmed frågorna är besvarade och att det är klarlagt att området är lämpligt för bostadsbebyggelse. För mer detaljerat svar se svar på SGI's yttrande nedan.*

##### **Strandskydd**

Planförslaget anger att strandskydd ska upphävas inom vissa områden, däribland områden som har markerats med WB (Vattenområde med småbåtsbrygga för intilliggande bostadsfastighet). Enligt 5 kap. 7 a § ÄPBL får i en detaljplan bestämmas att strandskydd ska upphävas för ett område, förutsatt att det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset. Vilka särskilda skäl som kan komma i fråga framgår av 7 kap. 18 c § miljöbalken. Av 12 kap. 1 och 3 ÄPBL framgår att Länsstyrelsen ska pröva och upphäva en detaljplan om

beslutet kan antas medföra att strandskydd upphävs i strid med gällande bestämmelser.

I planbeskrivningen, s. 22, anges att marken och vattnet i angivna områden redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften. Enligt planbeskrivningen finns på dessa fastigheter tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. Enligt planbeskrivningen kan dessa områden därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid. Till skillnad från övriga WB-områden i planen ifrågasätter Länsstyrelsen om det föreslagna WB-området på fastigheten Brevik 1:455 är ianspråktaget på så sätt som avses i miljöbalken. Om det finns något annat skäl som kan godtas enligt 7 kap. 18 c § bör detta framgå av planbeskrivningen. Eftersom det är möjligt att nå fastigheten landvägen synes det inte heller vara nödvändigt att anlägga en brygga på fastigheten för att det ska vara möjligt att nå densamma. Det kommer dessutom att finnas möjlighet att förvara ev. båtar i de befintliga hamnar som finns inom gångavstånd från fastigheten. Länsstyrelsen anser att detta WB-område bör utgå ur planen. Om planförslaget antas i nuvarande skick kan Länsstyrelsen komma att pröva planförslaget enligt 12 kap. 1 § ÄPBL.

*Svar: Kommunen har ändrat planförslaget på följande sätt: Strandskyddet upphävs på kvartersmark och på lokalgator på land. Strandskyddet i vatten kommer däremot inte att upphävas utan ligger kvar. Generösa WB-områden (områden i vatten där bryggor kan uppföras) längs med kvartersmark för bostäder och längs med parkmarken finns. För att uppföra brygga krävs då dispens från strandskyddet. Prövningen om marken är ianspråktagen och därför inte längre kan anses uppfylla strandskyddets syften skjuts alltså till miljöbalken. Förfarandet i denna detaljplan blir därmed lika som förfarandet i tidigare planläggningar i Kalvfjärden.*

### **Övriga grunder som kan föranleda överprövning**

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder.

## **2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund**

### **Beslut**

1. Ett förtydligande i planbestämmelserna om att båtklubsverksamheten ska vara ideell och icke yrkesmässig förespråkas.
2. Även om detaljerade bestämmelser om begränsningar inte kan införas i detaljplanebestämmelser är det viktigt att kommande arrendeavtal mellan kommunen och båtklubbar reglerar begränsningar och miljöaspekter.
3. Småhus bör grundläggas radonskyddande. Vid projektering av skolor, förskolor eller flerfamiljshus bör radonundersökning föregå val av grundläggningsmetod.

### **Bakgrund**

Tyresö Kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Ugglevägen, etapp 9 som ställs ut under tiden 15 januari till och med den 12 februari 2013 för granskning och ev. synpunkter. Förbundet har yttrat sig i tidigare samrådsskede och dess synpunkter har delvis beaktats.

### **Ärendebeskrivning**

Planens syfte är att ge möjlighet till villabyggelse för permanentboende och till uppförande av en förskola eller skola. Alternativt kan ett omsorgsboende medges inom planområdet i stället för förskola/skola.

I samrådsskedet har förbundet påpekat att den verksamhet som båtklubbarna bedriver inom området inte bör tillåtas växa obegränsat vilket innebär att begränsningar av svajbojar, badplatser, byggnader och verksamheter som service av båtar och motorer bör övervägas att införas i detaljplanebestämmelserna.

Förbundet påpekade även i sitt yttrande att restriktivitet bör tillämpas när det gäller anläggande av bryggor. Som stöd för detta angavs att enligt den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö ska konsekvenser av detta utredas i samband med utvidgning av brygganläggningar och uppläggningsplatser. Förbundet påpekade även att områdets stränder har mjukbottnar som är viktiga för fiskreproduktionen enligt fiskeriverket. Detta är anledningen till att svajbojar inte bör tillåtas inom området. Förbundet påpekade att energieffektiv och koldioxidneutral uppvärmning bör rekommenderas i planbestämmelserna. Muddringar har förekommit inom området utan tillstånd eller anmälan. En teknisk anvisning har lagts till på förslaget till plankarta om att muddring kräver tillstånd samt en geoteknisk förprojektering med avseende på risker för erosion och skred. Enligt Kalvfjärdens miljö kvalitetsnorm är den ekologiska statusen måttlig och god status ska uppnås till år 2021.

### **Bedömning**

Enligt samrådshandlingen kommer inte miljöstörande verksamhet att kunna bedrivas inom detaljplaneområdet. Förbundet bedömer dock att den verksamhet som båtklubbarna bedriver bör betraktas som miljöstörande och att det finns risk för ökande störningar. Förbundet anser att det bör framgå att yrkesmässig båtservice inte tillåts enligt planbestämmelserna för att förhindra att klubbområdena utvecklas mot marinor med ökande störningar.

*Svar: Planen kan enligt plan- och bygglagen inte innehålla bestämmelser om upplåtelseformer och inte heller styra om verksamheter ska vara ideella eller företagsdrivna.*

Enligt gällande översiktsplan och miljö kvalitetsnorm får miljöbelastningen inte öka på Kalvfjärden vilket begränsar antalet båtplatser inom området och svajbojar bör undvikas. Såväl länsstyrelsen som förbundet har påpekat att det i samrådshandlingen inte finns någon begränsning småbåtsbryggors omfattning. Av planbeskrivningen framkommer dock att antal båtplatser regleras i arrendeavtal. Kommunen ska enligt samrådshandlingen göra en översyn av områden för båtklubbar i Kalvfjärden i samband med att en ny översiktsplan tas fram.

*Svar: Området som planläggs för båtklubbarnas bryggor i denna plan är ett område som redan idag nyttjas för båtklubbar. Planen medger viss ökning av antal båtplatser. Antalet båtplatser styrs också av arrendeavtalet som kommunen upprättar. Kommunen anser storleken och verksamheten på platsen är av den omfattningen att det inte är möjligt att kalla det marina. En översyn av båtklubbarnas verksamhet i hela Kalvfjärden kommer att ske i samband med att nästa översiktsplan tas fram.*

Förbundets tidigare yttrande om uppvärmning av bostäder bedöms vara tillgodosett med den föreslagna skrivelsen om förnyelsebara energikällor och energisnål teknik. Markens radonriskklass bedöms vara låg till normal. Grundläggning av en- och tvåbostadshus bör därför utföras som radonskyddande. I samband med projektering av flerbostadshus bör markradonundersökning ske. Grundläggningsmetod bör väljas med stöd av undersökningen.

*Svar: Kommunen har lagt till i planbeskrivningen att radonskyddande grundläggning ska göras för flerbostadshus och för förskolan.*

### **3. Ugglevikens och Vasspirens båtklubbar / Stefan Eriksson**

Vi är inte intresserade av och kommer inte att ansluta våra båtklubbar till eventuell anslutningspunkt för vatten och avlopp.

*Svar: Kommunen noterar yttrandet och kommer inte att anordna någon anslutning.*

#### 4. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter utöver de som yttrades i samrådsskedet.

*Svar: Kommunen noterar yttrandet*

#### 5. Vasspirens båtklubb / Folke Meijer

Vasspirens båtklubb har tagit del av förslaget till detaljplan och gatukostnadsutredning för Ugglevägen, etapp 9. Båtklubben har inga särskilda synpunkter på förslaget utan tycker att det ur vår synpunkt verkar vara väl genomarbetat. En fråga vi har är hur vi ska betala vår del av gatukostnaden. Av förslaget framgår det att klubbens del av gatukostnaden ska läggas på arrendeavgiften när kontraktet löper ut. Görs det då som en särskild avgift som betalas tills skulden inklusive ränta är betald och hur lång är i sådana fall den tiden? Är ett annat alternativ att betala hela beloppet vid ett tillfälle och att vi då får teckna ett nytt arrendeavtal som löper lika länge som om vi betalade under flera år. Vi ställer denna fråga redan nu för om vi ska betala hela beloppet måste vi inom klubben börja fondera pengar för att kunna betala när det blir aktuellt.

Vi har också övervägt om vi vill ansluta oss till det kommunala vattnet och kommit fram till att bedömer kostnaden blir för hög i förhållande till värdet av det samtidigt som att det kan medföra andra nackdelar.

*Svar: I samband med att kommunen tar över huvudmannaskapet för gatorna inom området så kommer arrendeavtalet att sägas upp för omförhandling. Frågan om gatukostnader kommer då att regleras i en separat paragraf där kostnaden och betalningssätt framgår. Antingen kan båtklubben välja att betala direkt inom 60 dagar eller så kan ett gatukostnadslån sökas där avbetalning sker under en 10-årsperiod. Ränta tillkommer då med referensräntan + 2 % och avbetalning sker i samband med erläggandet av den årliga arrendeavgiften. I samband med att gatukostnadsbeloppet erläggs kvitterar kommunen detta och ett skriftligt tillägg görs till arrendet där det framgår att paragrafen angående gatukostnader utgår.*

*Kommunen kommer då inte att anordna någon anslutning till Vasspirens båtklubb.*

#### 6. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende och har inget att invända emot.

*Svar: Kommunen noterar yttrandet*

#### 7. Sveriges geotekniska institut, SGI

##### Bakgrund

Statens geotekniska institut, SGI, har från Tyresö kommun erhållit rubricerat ärende med önskemål om yttrande.

SGI har tidigare, 2011-12-05 dnr som ovan, avgett yttrande över samrådshandlingar daterade november 2011. Sammanfattningsvis fann vi då att det inte var klarlagt att planförslaget skulle bli lämpligt med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor. Vi rekommenderade därför kompletterande utredningar i planskedet avseende områdets stabilitet, risk för bergras/blocknedfall samt erosion.

##### Synpunkter

SGI:s granskning begränsas till geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred, erosion och geotekniska frågor kopplade till översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl. markradon ingår inte.



### **Risk för bergras**

I Bjerking utredning rörande rasrisk har tre områden identifieras där rasrisk finns eller kan uppstå. Bjerking föreslår skyddsåtgärder och att ingen ny bebyggelse bör tillåtas utan föregående åtgärder. Vi gör ingen annan bedömning. I plan- och genomförandebeskrivningen har problematiken redovisats. Noteras bör att de riskområden som Bjerking redovisar i sin utredning inte överensstämmer med de som anges i plan- och genomförandebeskrivningen. Bör rättas till.

Dessutom anges i planbeskrivningen att en planbestämmelse b6 införts medan bestämmelsen på plankartan har beteckning b5. Bör också rättas till.

På plankartan har bestämmelsen b5 endast införts för två av de tre områden som Bjerking redovisar. Vi har dock noterat att marken "prickats" i det nordligaste riskområdet (själva riskområdet, se nedan). Vi bedömer att områdena för planbestämmelsen är för begränsad. Vi vill därför väcka frågan om det förhåller sig som så att det är "riskfritt" att utan åtgärder bygga på gränsen till redovisade riskområden. Detta bör analyseras och vid behov måste områdena för planbestämmelsen utökas. Bjerking redovisar risker för bebyggelse (befintlig och planerad). Vi anser att även tomten som sådan skall vara säker att vistas på för att kunna anses lämplig för sitt ändamål.

*Svar: Planbeskrivningen har ändrats från b6 till b5 när det gäller risk för ras. Kommunen anser att riskområdena i allt väsentligt överensstämmer med de av Bjerking utpekade områdena. Det är riktigt att ett av områdena endast har prickats bort för att det klassats som värdefull natur. Det är alltså inte möjligt att bygga där enligt detaljplanen och kommunen anser då inte heller att det är nödvändigt med en b5-bestämmelsen inom det området. Kommunen anser att riskerna med att vistas i vaket tillstånd på områden som kan påverkas av ras är hanterbara och att dessa områden är lämpliga som tomtmark.*

Slutligen, vad gäller risk för bergras, vill vi väcka frågan om förfaringssättet med att informera berörda fastighetsägare och med planbestämmelse reglera att åtgärder skall vidtas vid nybyggnad, är plantekniskt godtagbar, d.v.s. har stöd i PBL. Vi anser att vid ny planläggning tar man ställning till markens lämplighet för planområdet i sin helhet d.v.s. även för befintlig bebyggelse. Upplysningsvis kan vi nämna att det finns statliga bidragsmedel, som kommuner kan söka hos MSB, för att vidta förebyggande åtgärder mot naturolyckor, dit bergras hör. Bidraget är begränsat till befintlig bebyggelse.

*Svar: Kommunen har stämt av förfaringssättet med länsstyrelsen. Kommunen anser att man under planarbetet gått tillräckligt långt i strävan att ta ställning till markens lämplighet. Bjerking utredning visar att risken för bergras kan elimineras och att marken då blir lämplig. Ingen ny bebyggelse kan tillkomma utan att dessa åtgärder sker. Vad gäller befintlig bebyggelse har fastighetsägarna upplysts om vilka risker som finns. Risk för bergras finns endast på privat mark. De bidragsmedel som kan sökas via MSB täcker endast en del av kostnaden för åtgärder. Resterande del av kostnaden skulle kommunen behöva stå för. Dessa bidragsmedel täcker dessutom inte alla de åtgärder som det söks pengar för. Kommunen har tidigare informerats om att permanentbebyggelse då har företrädare framför sommarhus och att kommunen inte kan få medel för risker som prövas i samband med framtagande av ny detaljplan för permanentbebyggelse. Enligt likabehandlingsprincipen är det inte heller förenligt med kommunallagen att finansiera åtgärder på vissa privata fastigheter. Allt sammantaget har slutsatsen dragits att ansvaret för åtgärder i detta fall måste ligga på fastighetsägarna.*

### Stabilitetsförhållanden

I Bjerking's stabilitetsutredning anges att utredningen utförts enligt IEG Rapport 4:2010. Huvudutredningsmetodik i 4:2010 bygger på totalsäkerhetsfaktorer. Den utförda analysen och beräkningarna har utförts med partialsäkerheter, som också ingår IEG 4:2010 med koppling till IEG 6:2008. Båda förfaringssätten är tillämpliga vid planläggning, dock bör vald utredningsmetodik tydliggöras.

*Svar: Det har klargjorts i stabilitetsutredningen till antagandet av planen.*

I Bilaga B1-- B8 till Bjerking's stabilitetsutredning redovisas beräknade säkerhetsfaktorer som  $F_c$ , resp.  $F_{komb}$ . Vid beräkningar utförda med partialkoefficientmetod skall "säkerhetsfaktorerna" benämnas  $F_{cEN}$  resp.  $F_{kombEN}$  för att dels bringa klarhet i hur beräkningarna utförts dels för att undvika allvarliga missförstånd av resultatet.

*Svar: Detta har ändrats i bilagorna B1-B8.*

I utredningen saknas redovisning och sammanställning av härledda karakteristiska och dimensionerande värden inklusive omräkningsfaktor ( $\eta$ ), varför vi inte kan granska dessa beräkningsförutsättningar.

*Svar: Detta har lagts till i en ny bilaga D.*

Vidare ser vi att skjuvhållfastheten i den överlagrande fyllningen/torrskorpan har ansatts till 100 kPa (dimensionerande värde). Underlag för att välja ett så högt dimensionerande värde saknas och vår bedömning är att det är alldeles för högt, bl.a. med hänsyn till att torrskorpan normalt är uppsprucken.

*Svar: Konsultens svar på detta är att beräkningsprogrammet automatisk sätter skjuvhållfastheten till 100 kPa för de lager där man valt ett dränerande förhållande. Vidare meddelas att detta värde därför inte har någon betydelse i analysen.*

Ur stabilitetsutredningen framgår att stabiliteten är tillfredsställande för planområdet i sin helhet undantaget en zon vid fastigheten 1:120 (beräkningssektion A-A). Denna fastighet har utgått ur planförslaget. Vi vill därför väcka frågan om hur problematiken för 1:120 kommer att hanteras även om fastigheten nu inte ingår i planförslaget. Vi anser att en fördjupad geoteknisk analys och ev. nödvändiga förebyggande åtgärder är att föredra. Vår bedömning är att det skulle krävas relativt begränsade åtgärder för fastigheten i fråga, eventuellt kan fastigheten med en fördjupad analys konstateras var tillfredsställande stabil.

*Svar: Fastighetsägaren är medveten om de risker som påpekats. Kommunen anser att det nu faller på fastighetsägaren att vidare utreda de geotekniska förhållandena. Kommunen anser att man under planarbetet gått tillräckligt långt i strävan att ta ställning till markens lämplighet.*

En planbestämmelse b4 "Bristfällig stabilitet. Grundläggning, markförstärkning och markarbeten ska föregås av kompletterande geoteknisk projektering" har införts för vissa plandelar. Vi ställer oss frågan till denna planbestämmelse, dels för att "bristfällig stabilitet" inte har konstaterats för aktuella områden dels för att vi är tveksamma till om planbestämmelsen har stöd i PBL. Vi delar däremot bedömningen att "grundläggning, markförstärkning och markarbeten ska föregås av kompletterande geoteknisk projektering" men vi kan inte se att detta är kopplat till rådande bristfällig stabilitet. Sådan projektering skall dessutom alltid genomföras.

*Svar: Kommunen anser att bestämmelsen b4 är befogad och behövs som begränsning av hur mark- och bygglov ges. Det är dock inte frågan om att det ska*

*utgöra en grund för att neka mark- eller bygglov utan prövningen att marken är lämplig att bebygga anser kommunen vara klartlagd under planarbetet. Bestämmelsen har formulerats i samråd med den geotekniska konsulten och kommunens bygglovshandläggare och avser att täcka in både de fallen där ökad last liksom minskad last på marken kan vara en risk vid anläggningsarbeten.*

Inom vissa plandelar har en föreskriven höjd införts på plankartan. Dessa nya nivåer måste beaktas i stabilitetsberäkningarna. Vi kan dock inte bedöma om dessa höjder har ingått i de utförda stabilitetsberäkningarna. Vidare bedömer vi att ytterligare höjdsättning av området skulle vara fördelaktigt för att reglera möjliga maximala uppfyllnader och laster. Dessa uppfyllnader och laster måste verifieras vara möjliga med bibehållen tillfredsställande stabilitet.

*Svar: Nivåerna har diskuterats och beräknats i samråd med den geotekniska konsulten. Markhöjden har valts inte bara med bakgrund av den geotekniska utredningen utan också med tanke på landskapsbilden på platsen.*

Stabilitetsberäkningar har utförts i sektioner som huvudsakligen täcker in områden med lera. Vi bedömer dock att det finns ett område som topografiskt kan var sämre än de som analyserats. Området som vi avser är området öster om Nötskrievägen (en sektion G-G, i nord-sydlig riktning, har beräknats i detta område). En sektion parallell med och öster om Nötskrievägen synes dock vara topografiskt mindre fördelaktig varför detta område närmare bör analyseras.

*Svar: Kommunen har låtit den geotekniska konsulten se över detta igen. De har kontrollerat och vidhåller att den analyserade sektionen är den mest kritiska sektionen. Säkerhetsmarginalen är tillräckligt stor för att kunna utesluta behovet av ytterligare analys.*

I Bjerking's stabilitetsutredning redovisas förslag på frågeställningar och behov av åtgärder vid stora uppfyllnader, åtgärder för att begränsa sättningar etc. Eftersom detta PM är kopplat till planförslaget bör eventuella åtgärder och rekommendationer som avser geotekniska säkerhetsfrågor för planförslagets lämplighet respektive åtgärder för sättningsbegränsning etc särskiljas. Sammanfattande redovisning med restriktioner, maximala laster, åtgärder etc. på karta rekommenderas.

Avslutningsvis, vad gäller stabilitet, rekommenderar vi att stabilitetsutredningen uppdateras med beaktande av ovanstående och att planhandlingarna ses över så att samstämmighet råder mellan den geotekniska utredningen och planförslaget.

*Svar: Kommunen anser att planförslagets lämplighet går att utläsa på ett tillräckligt bra sätt även om en karta hade varit att föredra.*

### **Översvämning**

SGI har inga uppgifter om lämpliga nivåer för skydd mot översvämning. Vi noterar dock att låglänt mark som kan översvämmas vid högvatten har "kryssats" på plankartan med innebörd att endast komplementbyggnader (uthus och garage) medges. Lämplighet m.h.t. översvämning ingår inte i vår granskning. Vi vill dock väcka frågan om det kan anses lämpligt att medge byggrätter för uthus och garage ända ner till strandlinjen (kryssmarkerad mark). Dessa strandnära områden kan förväntas relativt frekvent stå under vatten eftersom strandlinjen på plankartan gäller vid normalvattenstånd. Vi vill dessutom påpeka att uppfyllnader, för att begränsa översvämningens risker, inte kan tillåtas utan föregående verifiering av att detta är godtagbart m h.t, stabiliteten.

*Svar: Marklov krävs för uppfyllnader > 0,5. Uppfyllnader inom vattenområde kräver anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken. Bostäder kan inte byggas på områden med marknivåer under +2,5 meter RH00. Kommunen anser därmed att det inte är troligt att uppfyllnader kommer göras i den graden att stabiliteten äventyras där samtidigt marklov och tillstånd enligt miljöbalken har givits. Kommunen har för säkerhets skull ändrat formuleringen i den tekniska anvisningen från "vatten" till "vattenområde" vilket gör att den då omfattar område som kan stå under vatten vid högsta högvatten.*

*Kommunen har dragit gränsen för bedömning om vad som är lämpligt inom områden som kan förmodas bli översvämmade vid bostäder. Därutöver måste fastighetsägaren själva ta ansvar för de komplementbyggnader som uppförs. En del komplementbyggnader kan ha funktioner som ska vara nära strandlinjen såsom bastu eller båthus.*

### **Erosion**

I Bjerking's utredning konstateras erosionspåverkan bl.a. vid Bjerking's sektion E-E (vid fastighet 1:268 och 1:120). Vi noterar att fastighet 1:120 inte längre ingår i planområdet. Fastighet 1:268 ingår däremot och där anger Bjerking att stabiliteten, helt riktigt, försämras av eventuell erosion och man har därför rekommenderat att bostadsbebyggelse endast är lämplig inom delen som ligger inom fastmarken. Underlaget för att värdera fastmarksgränsen är oklar varför vi inte kan värdera om Bjerking's rekommendation innefattas i planförslaget. Detta bör tydliggöras. Det är dessutom som så att planen medger utbyggnad av uthus och garage ända ner till strandlinjen och här kan stabiliteten bli otillfredsställande. Planförslaget bör därför revideras så att samtliga områden som på sikt, genom erosion, kan få otillfredsställande stabilitet utgår alternativt åtgärdas eftersom vi anser att utbyggnad av garage och uthus inte bör medges i områden som på sikt kan bli instabila. Vi vill här även väcka frågan om parkområdet och området för småbåtshamnen, öster om 1:120, har godtagbara förhållanden. Detta kan inte utläsas ur erhållna handlingar varför vi rekommenderar att detta tydliggörs.

*Svar: På Brevik 1:268 är fastmarksgränsen redovisad och planförslagets område för bostadsbebyggelse följer det. Planförslaget har ändrats så att det område som riskerar att på sikt bli instabilt har prickats bort.*

*Den kommunala parkmarken innehåller ingen byggrätt. Markanvändningen kommer begränsa sig till rekreation varför kommunen inte avser att ändra i planförslaget pga en framtida risk för erosion.*

*Den planerade småbåtshamnen innehåller inte heller någon byggrätt. Den tekniska anvisningen på plankartan är en information om att, när tillstånd för vattenverksamhet söks, också undersöka de geotekniska förhållandena.*

### **Sammanfattande rekommendation**

Vi rekommenderar sammanfattningsvis att ovanstående felaktigheter rättas till, synpunkter beaktas och frågeställningar klarläggs i planskedet.

## **8. Vattenfall Eldistribution AB, 2013**

Vattenfall bedömer efter nya beräkningar att ytterligare nätstation krävs på grund av för långa avstånd till kunderna och Vattenfall yrkar därför på ännu ett E-område enligt bifogad karta.

*Svar: Vattenfalls yrkande på ännu en nätstation inkommer i ett sent skede i planprocessen och föreslås på en plats som ligger utanför planområdet. Att lägga till nätstationen inför antagande av planen gör att sakägare inte bereds tillfälle att yttra sig om planförslaget på det sätt som ska ske. Kommunen är dock positiv till att på sikt*

*ha en nätstation på den föreslagna platsen. Kommunen föreslår att nätstationen läggs in på platsen i den kommande planetappen "Tegelbruket etapp 11" som planeras påbörjas om 1 – 2 år.  
För att uppföra nätstationen måste en planändring göras eftersom området i dag är planlagt som park/natur. Om behov av nätstationen beräknas uppstå innan etapp 11 kan vinna laga kraft kan kommunen överväga att göra en plan enbart för den nätstationen.*

## Svar på yttranden från privatpersoner

### 9. Bert & Birgitta Fahlstedt, Lövsångarvägen 6, Brevik1:658

Efter att ha läst ert svar angående intrång och lösen verkar det som att vår hasselhäck inte kommer att påverkas i hela sin längd och att möjlighet finns att flytta vissa delar vid behov. Det förvånar mig ändå att ni valt att bevara den redan "vingklippta" eken, med de kostnader och besvär det för med sig, och även med tanke på att det på de fastigheter som ligger utmed Lövsångarvägen finns ca 100 ekar, och i hela Etapp 9 kanske 300-400 st.

Att er motivering att en enskild ek i den här mängden skulle vara så viktig för landskapsbilden verkar något överdriven.

Jag bifogar också ett foto på hasselhäcken som planterades av mina föräldrar för ca 70 år sedan, de senaste 45 åren har jag klippt och ansat den varje år.

Jag skulle vilja påstå att vår hasselhäck också högst väsentligt bidrar till en trevlig landskapsbild. Så ni kanske förstår att jag är rädd om den.

*Svar: Kommunen har sett över vägprojekteringen. Genom att höja vägbanan något kan släntintrånget vid er tomt minska. Resultatet av det blir att större delen av er häck kan sparas samtidigt med eken.*

Vi som bor runt Finborgsvägen var redan tidigare lite oroliga att så många föräldrar valde att lämna/hämta sina barn vid den nedre delen av Brevikskolan från Finborgsvägen. I planeringen av etapp 9 föreslås en ny förskola vid korsningen Finborgsvägen/Nötskriekvägen med infart från Finborgsvägen. Varför har denna lösning valts? Med tanke på att Nötskriekvägen planeras att både breddas och få trottoar och ansluter till Nytorpsvägen kan man tycka att det vore lämpligt att ha infart via Nötskriekvägen. Finborgsvägen och småvägarna runt omkring skulle då ha förutsättningar att bli relativt bilfria istället för att få ytterligare belastning.

*Svar: Lösningen har valts för att det är ett sätt att separera gångtrafiken från infarten för bilar och transporter och på det sättet göra det säkrare. De gående förväntas använda gångbanan på Nötskriekvägen och från den komma in till förskolan. Gångbanan på Nötskriekvägen behövs också för att gående säkert ska kunna gå till busshållplatsen på Nytorpsvägen.*

*Kommunen har dock ändrat planförslag så att infartsförbudet längs med Nötskriekvägen har tagits bort. Eftersom kommunen i dagsläget inte har någon klar bild över verksamheten på platsen har ingen projektering påbörjats. Planen bör därför ha en flexibilitet i hur infarter ordnas till förskolan/skolan/omsorgsboendet. Kommunen förutsätter att ett trafiksäkert alternativ projekteras när det är dags att bygga på platsen.*

### 10. Tomas Sonander, Trinntorp 1:349

Se nedan mitt ursprungliga yttrande från förra året angående att göra den anslutningsväg som går från Nytorpsvägen upp till fastigheterna på Nytorpsvägen 41,43,45 & 47 till en del av det kommunala vägnätet.

Jag ser nu att ni har ändrat beteckningen av denna väg från y till y + g, men den ser fortfarande ut att vara privatägd och inte del av det kommunala vägnätet. Mitt tidigare yrkande står därvid fast; jag yrkar på att kommunen köper/tar över denna väg från nuvarande ägare, och gör den till del av det kommunala vägnätet.

Det är oklart vem som äger denna väg (ingen av fastighetsägarna ovan äger denna) så vi misstänker att den är en kvarleva från förr.

Om det extra "g":t betyder att den nu är en kommunal väg så ber jag om ursäkt - men jag hade också förväntat mig att vägen skulle vara vit och inte gul i den uppdaterade planen. Jag skulle uppskatta om ni hade möjlighet att undersöka detta.

*Svar: Kommunen står fast vid svaret som gavs i samrådsredogörelsen och har inte för avsikt att förvärva och sköta infartsvägen. Infartsvägen används inte av allmänheten. G:et som har tillkommit i utställningsförslaget ger en möjlighet för de fastigheter som nyttjar vägen att bilda en gemensamhetsanläggning genom en lantmäteriförättning. I en sådan förättning kan även markägarförhållandena utredas närmare.*

### **11. Kaj Lindhagen, Brevik 1:170**

I det nya förslaget till detaljplan har varsamhetsbestämmelserna för Brevik 1:170 sänkts eller omformulerats. Bestämmelsen k1 har ersatts med k2 och villkoren p1 och n2 har tagits bort; bestämmelsen f1 finns kvar. En ny bestämmelse, e3, har tillkommit som innebär att byggrätten för huvudbyggnaden och komplementbyggnader, e1, inte reduceras även om den befintliga byggnaden står kvar. Fortfarande kvarstår en betydande osäkerhet om hur föreskrifterna ska tillämpas.

Det är ett faktum att den befintliga byggnaden är av ett mycket enkelt slag och i sitt nuvarande skick knappast användbar, t ex som sommarbostad (se yttrande 2012-01-02). Det saknas helt tekniska förutsättningar att bygga till huset eller att bygga samman det med en framtida permanentbostad (vilket i princip medges av bestämmelsen k2). Att flytta huset måste också betraktas som orealistiskt. Det är dessutom lätt att inse att en ombyggnad har mycket låg prioritet på en framtida villatomt.

Det är uppenbart att detaljplanen innebär att planområdet ska omvandlas till ett villaområde för permanentboende. Planeringen av ny permanentbebyggelse på fastigheten skulle avsevärt försvåras och begränsas om det befintliga huset måste bevaras för framtiden. Jag har i mitt förra yttrande dessutom påpekat att huset är anlagt på det bästa läget på tomten och att en annan placering av en ny permanentbyggnad väsentligt skulle öka kostnaderna och ingreppen i naturen. Det måste därför göras tydligt att det ska vara en frivillig åtgärd från ägarens sida att bevara (eller upprusta) det befintliga huset. Att utnyttja möjligheten till en större byggrätt, e3, ska självfallet inte vara ett tvång, utan enbart – som det sägs i remissammanställningen – ett "incitament" riktat till fastighetsägaren.

Principen om frivillighet förutsätter

- att byggnadslov ska ges på lika villkor som för övriga fastigheter i anslutning till planbestämmelsen e1.
- att rivningslov automatiskt, och utan prövning, ska medges för den befintliga byggnaden när byggnadslov söks för villabebyggelse.
- att handläggningen av en byggnadslovsansökan inte ska kunna fördröjas pga ytterligare kulturhistoriska undersökningar (fakta finns redan) eller att kostnaderna för detta läggs på fastighetsägaren.

Jag förväntar mig att kommunen i ett bindande uttalande, eller i planen, bekräftar att dessa villkor är uppfyllda. I annat fall kräver jag att bestämmelserna k2 och f1 tas bort i detaljplanen, eller ersätts med en ny bestämmelse som uppfyller de krav som jag här har ställt.

*Svar: Kommunen kan inte under planprocessen lova hur ett kommande rivningslov ska bedömas av byggnadsnämnden. Efter samtal med er har kommunen beslutat att ta bort varsamhetsbestämmelsen (K) från er fastighet. Fastigheten har därmed samma byggrätt som en vanlig fastighet i området. Kommunen vill ändå påminna om*

*att befintligt fritidshus har bedömts som värt att bevara och att kommunen ser positivt på att huset kan bevaras som en komplementbyggnad samtidigt som en ny huvudbyggnad uppförs.*

## **12. Carl och Gunilla Lindhagen, Brevik 1:647**

1. Syftet med detaljplanen är väl ändå att omvandla fritidshusbebyggelsen till permanenthusbebyggelse och att redan uppförd permanentbebyggelse inte borde beröras i någon större omfattning. Därför är det fortfarande i det närmaste obegripligt att kommunen vidhåller att denna fastighet ska q-märkas. En q-märkning kommer onekligen innebära betydande negativa konsekvenserna, både ekonomiskt och tvingande vilket vi aldrig kommer att kunna acceptera.

Som tidigare har påpekats blev huset tillbyggt och inflyttningsklart som permanentbostad sommaren 1969. Dessutom renoverades den äldre delen av huset på 80-talet, då all utvändig panel och fönster byttes ut. I samband med detta ändrades layout och dimensionerna på fönster, ett nytt tillkom på framsidan och en glasdörr installerades på baksidan. Det är alltså ett hus som till stora delar byggdes sent 60-tal, skarven 70-tal och som genomgick förändring under 80-tal som ni nu föreslår ska få långtgående tvingande restriktioner.

*Svar: Kommunen anser att det kulturhistoriska värdet på byggnaden och tomten är stort men har ändå anpassat planförslaget så att det ska finnas en flexibilitet i hur huset nyttjas samtidigt som byggnaden och delar av tomten är skyddad. Efter samtal med er har skyddsbestämmelsen (q) tagits bort och ersatts av varsamhetsbestämmelse (k).*

2. Den förslagna prickmärkningen av tomten ställer vi oss också negativa till, och då speciellt den utmed fastighet Brevik 1:160. Varför ska denna del av tomten vara belagd med byggförbud? Frågor som berör bygglov för denna del anser vi ska kunna handläggas via ordinarie bygglovsförfarande.

*Svar: I samråd med er har prickmarken dragits ned så att det finns större flexibilitet i hur tomten kan nyttjas.*

Vi förväntar oss att kommunen korrigerar sitt senaste förslag beträffande punkt 1 och 2 ovan, på sådant sätt att vi som fastighetsägare inte drabbas ekonomiskt, dvs. att fastighetens värde inte påverkas negativt och att tvingande restriktioner och detaljstyrning lindras. Beträffande entréer i tidigare yttrande, där kommunen avslår, trots att det redan finns in och utgång på detta ställe är exempel på oacceptabel detaljstyrning.

*Svar: Kommunen har efter samtal med er lättat på omfattningen av skyddet av byggnaden med hänsyn till att ena halvan av huset är en nyare tillbyggnad. Kommunen anser att det ska vara möjligt att underhålla och inom vissa gränser förändra byggnaden främst inom den nya delen. Kommunen kan dock inte lova under planprocessen hur ett framtida bygglovärende kommer hanteras. Ändringar i fasaden är bygglovpliktiga.*

Beträffande markinköp så motsäger vi oss också förslaget om att köpa in mark vid platsen där den gamla eken står på Lövsångarvägen. Vi har redan en stor tomt och har definitivt inget behov av mer n-märkt mark. Eken är emellertid skadad av tidigare vägbygge och har därför en begränsad livslängd. Ekens bevarande ska inte heller stå i konflikt med grannintressen, uppväxta häckar och befintliga staket.



*Svar: Kommunen har sett över projekteringen av Lövsångvägen och kommer föreslå att vägen höjs något. På det sättet blir slänterna mindre och intrånget på häcken kan minimeras samtidigt som eken kan sparas. Kommunen vidhåller att eken är viktig för landskapsbilden på platsen.*

*I samband med att vägen har omprojekterats har också förslaget om tillköp för er fastighet setts över och ni föreslås inte längre köpa till mark.*

### **13. Mats Lundberg, Brevik 1:256, 2013-02-04**

Finns det en mer detaljerad totalkalkyl, som inte bara redovisar kostnaderna för att bygga om vägarna utan även besparingarna i framtiden till följd av lägre underhållskostnader och den ökning av skatteintäkterna för kommunen, som ett 80-tal nya skattebetalande hushåll i kommunen kommer att medföra i ett längre perspektiv?

*Svar: Gatukostnadsutredningens ekonomi begränsar sig till att omfatta anläggningskostnaden för vägarna. Den större ekonomin som omfattar kostnader och intäkter för drift, säkrare vägar, ändrade resvanor till följd av bättre gång- och cykelmöjligheter, säkrare busshållplats, ökat skatteunderlag till följd av inflyttning mm kan man ta del av i kommunens ekonomiska styrdokument och rapporter.*

*Se hemsidan [www.tyreso.se/Kommun\\_demokrati/Ekonomi-och-statistik/Ekonomi/ekonomiska\\_rapporter](http://www.tyreso.se/Kommun_demokrati/Ekonomi-och-statistik/Ekonomi/ekonomiska_rapporter)*

*Där framgår bl a att trots höjd VA-taxa och ökad inflyttning i Östra Tyresö kommer alla kommunens hushåll behöva bidra till att täcka de ökade kostnader som utbyggnaden av Östra Tyresö innebär.*

### **14. Elisabeth Zachrisson**

Jag äger en angränsande fastighet till detaljplanen för Ugglevägen etapp 9. Jag har två synpunkter och en fråga.

1. På plankarta B finns ett vattenområde, i anslutning till parken, betecknat WV. Enligt listan över beteckningar innebär det "vattenområde för småbåtsbryggor eller badbryggor". Jag skulle vilja understryka betydelsen av fler badplatser mot Kalvfjärden och vikten av människors möjlighet att ha direkt tillgång till vattnet. Det vore beklagligt om parken och strandkanten inte kommer kunna användas för sol och bad p.g.a. att nya småbåtsbryggor anläggs. Det är även viktigt att eventuellt närliggande småbåtsbryggor inte gör vattnet otjänligt för bad.

*Svar: Vattenområdet (WV) med småbåtsbryggor utanför det grå V-området är tänkt att användas för båtclubbarnas verksamhet, liksom idag. Verksamheten där styrs av de arrendeavtal som upprättas mellan kommunen och båtclubbarna. Vattenområdet (WV) utanför parkområdet är tänkt att kunna innehålla en brygga som ska vara tillgänglig för allmänheten. En sådan brygga kommer inte att arrenderas ut till någon båtclubb. Bad från den bryggan kommer vara möjligt, men kommunen kommer inte anordna en badplats som skyltas upp.*

2. Min andra synpunkt gäller den nya flerbostadsbebyggelsen som planeras. Delar av marken är i kommunal ägo, annan i privat. Har kommunen möjlighet att påverka arkitekturen för kommande bebyggelse? Som närboende känns det viktigt att husen utformas varsamt med hänsyn till skärgårdsmiljön.

*Svar: Kommunen kommer begränsa bygggrätten så att den ska passa in på platsen och inte bli för storskalig. Högsta antal våningar är två och byggnadernas totalhöjd*

*blir 9,5 m. De skisser som fastighetsägaren har haft som underlag i diskussion med kommunen kommer att ingå i ett avtal som ingås med kommunen. Kommunen anser därmed att man kan styra utformningen av byggnaderna i tillräckligt hög grad. Kommunen äger ingen mark där flerbostadsbebyggelsen planeras utan denna är helt i privat ägo.*

### **15. Barbro och Nicklas Käller, Brevik 1:88**

Vi har läst och tittat på den bifogade detaljplaneringen av Ugglevägen och vi vill att ni tittar över trafiken på Nötskrievägen. Denna väg är redan nu trafikerad av alla som bor på Finborgsvägen, Sparrvägen, Ugglevägen, båtklubbar som ligger på någon av dessa vägar, fiskeföreningen samt av de som använder den nedre delen av Brevikskolans ingång (via Finborgsvägen) för att lämna och hämta sina barn. Enligt den nya detaljplanen ska det även byggas en ny förskola, flerbostadshus och villa med handelsverksamhet inom detta område vilka alla kommer trafikeras via Nötskrievägen. Till det talas det också om att det ska bli utfartsförbud från Lövsångarvägen till Nytorpsvägen. Vi vill och tycker att ni ska se över detta. All trafik ska ej behöva gå via Nötskrievägen, detta eftersom det bl.a. är en gång- och cykelväg till skolan för barnen. Denna väg anser jag är mycket bättre för mitt barn att cykla till skolan än att cykla på en trottoar på Nytorpsvägen. Många som åker via Nötskrievägen kan ta alternativ väg. En enkelriktad väg? Eller varför inte en bom på Finborgsvägen i höjd med Lövsångarvägen så kan trafiken fördelas till andra vägar. Då skulle Nötskrievägen trafikeras av övre Finborgsvägen, kanske halva Ugglevägen, Sparrvägen och Lövsångarvägen. Trafiken från nedre delen av Finborgsvägen och Ugglevägen skulle då utnyttja Tegelbruksvägen och Kornknarrvägen.

*Svar: Kommunen har sett över möjligheterna att förbättra trafiksituationen i området. Kommunen kommer att arbeta för att korsningarna med Nytorpsvägen blir trafiksäkra. Kommunen arbetar också för att barn själva ska kunna ta sig till och från skolan utan att få skjuts av föräldrar. En korsning vid Nytorpsvägen/Nötskrievägen med övergångsställe och gångbana på 1,8 meters bredd längs med Nötskrievägen är åtgärder som kommer öka trafiksäkerheten. Kommunen tror inte att en bom på Finborgsvägen är bra eftersom det kommer öka trafiken i korsningen Kornknarrsvägen/Nytorpsvägen där kurvan och backen bidrar till skymd sikt.*

### **16. Anders och Monica Roxenhed, Brevik 1:178**

#### **Stödmur Lövsångarvägen 4**

Efter möte på plats och förtydligande svar från kommunen har vi fått svar på de flesta av våra frågor gällande planerade förändringar. Bland det som kvarstår är det faktum att den stensatta stödmuren efter sträckningen av staketet till Lövsångarvägen 4 kan skadas av kommande väg och markarbeten. Därför vill vi att det i underlaget till kommande upphandling skrivs in att om nämnda stödmur skadas, ska den i så fall i samband med att vägen färdigställs repareras/återställas.

*Svar: Den stensatta muren står idag utanför er fastighetsgräns. Vägen är dock projekterad så att muren kan stå kvar. Kommunen har som plan att se till att detta tydliggörs i upphandlingen av entreprenaden.*

#### **"Eken" på Lövsångarvägen**

Med hänsyn till att samtliga berörda på Lövsångarvägen hellre behåller den ursprungliga sträckningen av gatan än att dra om den pga. att eken ska sparas, borde detta ses över igen. Eken i fråga är i dagsläget både "vingklippt" samt skadad av tidigare vägarbeten – skadas den ytterligare kommer det befintliga grenverket kunna utgöra en säkerhets risk mot de som går på gatan (kan falla ner), och för att undvika denna risk måste vissa grenar sannolikt säkras i framtiden. Kan man behålla den ursprungliga dragningen borde även det innebära

lägre gemensamma kostnader eftersom befintliga gårdesgårdar och hasselhäcken på (1:658) inte behöver ersättas.

*Svar: Se svar ovan på yttrande nr. 8 och 11.*

### **Komplementbyggnader**

I planen föreslås fastigheter mindre än 3000 kvm får bygga maximalt 40 kvm komplementbyggnader. Samtidigt ska dessa fastigheter erlagga full gatukostnad, vilket naturligtvis inte är demokratiskt rättvist. Antingen bör därför berörda fastigheter ges samma bygg rätt för komplementbyggnader (60 kvm) eller så bör andelstalet/gatukostnaden revideras.

*Svar: Gatukostnaderna ska enligt Plan – och bygglagen fördelas mellan fastigheterna inom gatukostnadsområdet efter skälig och rättvis grund. Kommunen har gjort bedömningen att gatukostnaderna ska fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Hänsyn har dock tagit till att de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna till Tyresö vägförening och att dessa inte har samma nytta av den nya planen som avstyckningsfastigheterna. Avstyckningslotterna har därmed fått ett högre andelstal. Kommunen anser inte att det är någon väsentlig skillnad på hur ett hushåll med 40 respektive 60 kvm komplementbyggnader nyttjar den allmänna platsmarken, dvs. gatu- och parkmarken. Boarean är densamma för alla hushåll inom planområdet och kommunen gör bedömningen att det är denna som bör ligga till grund för andelstalet.*

### **17. Carina Häggström, Brevik 1:127 och 1:128**

Vi begär att man ändrar beteckningen W i förslaget till WB. Vi uppfattar beteckningen W som att strandskyddet för vattenområdet utanför fastighetens kvartersmark tillhörande Brevik 1:258, inte kommer att upphävas, vilket innebär att vi ej kommer att kunna anlägga egen bad- eller småbåtsbrygga.

I utställningshallen i Tyresö kommunhus hänger i dag förslag till detaljplan över ett annat av kommunens områden, nämligen Brobänken vid Erstaviken. Där kommer alla privata fastigheter få hela stränderna med intilliggande vatten klassificerade som WB (oavsett befintlig brygga eller ej). I Brobänkens detaljplaneförslag kan man läsa att: "Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på land och på delar av vattenområdet på privata bostadsfastigheter". Samt att: "Vattenområdet utanför kvartersmark förses med bestämmelsen WB, dvs vattenområde med möjlighet att uppföra småbåtsbrygga. Skälet till 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 sedan lång tid."

Vår fastighet, Brevik 1:258 har också sedan länge tagits i anspråk. Vi har sedan många år en friggebod alldeles vid den gamla strandlinjen. Ett staket sträcker sig ut i vattnet. Beträffande fisk- och fågelliv så vill jag hävda att en sträcka på ca 30 m, belägen mellan två WB-fastigheter, knappast kan ha någon avgörande betydelse för arternas fortbestånd. De direkt omgärdade sjötomterna har i dag bryggor med båtplatser och badstegar. Grannens brygga ligger precis invid vår fastighetsgräns.

Det faktum att vi i framtiden skulle komma att sakna ett WB-område vid stranden skulle direkt påverka fastighetens värde negativt. Fastigheten har alltsedan avstyckningen 1938 klassats och beskattats som en sjötomt. Vi önskar fortsättningsvis upprätthålla fastighetens värde samt att, liksom grannarna, ha rätten att anlägga småbåtsbrygga och badplats i enlighet med beteckningen WB. Vi har ägt och nyttjat fastigheten sedan 1956. Att jag i dag äger även

fastigheten Brevik 1:257 och därför " kan nyttja bryggan vid vår andra fastighet" är ingen relevant invändning. Ägarförhållandena kan komma att ändras i en nära framtid.

*Svar: Det är riktigt att kommunen har gjort två olika bedömningar i liknande områden. Kommunen har efter utställningen av planen gjort en ny bedömning på grund av detta men också på grund av länsstyrelsens yttrande i frågan. Se ovan. En laglig grund för att upphäva strandskyddet är att området har tagits i anspråk på ett sätt att det nu saknar betydelse för strandskyddets syften. (Se miljöbalken 7 kap.) Kommunen saknar grund för att upphäva strandskyddet i de vattenområden som är orörda inom planen. Ett sådant förhållande kan anses råda i vattenområdet på er fastighet 1:258 samt på några andra fastigheter inom planen.*

*Kommunen kommer att planlägga för WB-områden i vattnet utanför alla bostadsfastigheterna men låta strandskyddet ligga kvar inom detta område. Kommunen följer då det förfaringssätt man tidigare gjort i detaljplaner längs med Kalvfjärden. Se Sparvägen, Västra Nytorpsvägen, Måsvägen och Ormåsets detaljplaner. Detaljplanerna enligt Plan- och bygglagen öppnar upp för att bryggor kan uppföras som inte kräver bygglov. Däremot ska prövning **dessutom** göras om dispens kan ges för brygga enligt strandskyddslagen i miljöbalken. Ansökan om dispens från strandskyddet görs till bygglovsenheten på kommunen. En fylligare beskrivning av de två lagrum (Plan- och bygglagen (PBL) och Miljöbalken (MB)) som styr markanvändning och anläggandet av bryggor finns i planbeskrivningen.*

*Som en upplysning kan anläggningar i vattenområde dessutom kräva att anmälan eller tillstånd för vattenverksamhet enligt miljöbalken görs. Se miljöbalken 11 kap. Kommunen kan inte genom att tillämpa plan- och bygglagen ge fastighetsägare rättighet att uppföra bryggor mm i orörda strandområden.*

Begäran om en gemensam anläggning för vatten-och avlopp gällande fastigheterna Brevik 1:257 och Brevik 1:258. Vi vill att våra nuvarande fastigheter får en gemensam anläggning för vatten och avlopp, på en lämplig plats, vid den äldre infarten från Ugglevägen. Om och när en ny, tredje, fastighet bildas i enlighet med planförslaget behövs ytterligare en anläggning. Vi avvaktar den slutgiltiga planen för en ny tredje fastighet, vilket i huvudsak kommer att dela Brevik 1:258.

*Svar: Kommunen har föreslagit en anslutningspunkt för de befintliga fastigheterna och en anslutningspunkt för den nya som kan bildas. En gemensamhetsanläggning för infart och ledningar för de befintliga fastigheterna har lagts till på plankartan.*

### **18.Imbi Loonurme, Brevik 1:90**

Jag anser fortfarande att bevarandeskyddet (k2, f1) för huset helt bör tas bort. Eftersom större delen av tomtens dessutom har givits naturvårdesskydd (n1, n2) blir det i stort sett omöjligt att kunna uppföra ett nytt hus för permanentboende.

*Svar: Efter diskussion och samråd med er har kommunen beslutat att ta bort varsamhetsbestämmelsen (k) på er fastighet. Tomtens topografi och den stora andelen prickad mark med naturvärden gör att det kan bli svårt att bebygga den med byggrätten på ett bra sätt. Ett område med prickad mark bakom befintligt hus har också tagit bort. Kommunen vill ändå påminna om att befintligt fritidshus har bedömts som värt att bevara och att kommunen ser positivt på att huset kan bevaras som en komplementbyggnad samtidigt som en ny huvudbyggnad uppförs.*

Ang. nya gatukostnaden på Nötskrikevägen för fastighetsägarna, anser jag att det är många andra som också använder vägen och därför bör det bekostas via skattemedel.

*Svar: Den andel av gatukostnaden som belastar fastighetsägare i området är beräknad efter hur vägen nyttjas och kommer att nyttjas. Kommunen kommer ta en del av den kostnaden men den stora delen kommer belasta fastighetsägare som bor i området. Kostnaden för gångbanan t ex som kommunen anlägger belastar inte alls boende eftersom den behövs för att man ska kunna gå säkert mellan busshållplatsen och den planerade förskolan.*

### **19. Helena Arthen, Brevik 1:161**

Lämnar härmed ett yttrande angående prickningen av min tomt Brevik 1:161 som jag önskar förändra något. I ytterkanten av dungen i det sydvästra hörnet står det en död ek, enligt tidigare ägare står den död sedan mer än 30 år, all bark är borta och den har inte haft löv på många år. Denna ek får gärna stå eller ligga kvar under en period p.g.a. det biologiska värdet, dock önskar jag exkludera ytan den står på från prickning. Sänder med ett förslag där alla ekar inkluderas i prickat område förutom den döda eken. När detaljplanen vunnit laga kraft har jag för avsikt att söka bygglov för en mindre ateljé och ser att det skulle bli en fin plats för den i tomtens nordöstra hörn.

*Svar: Kommunen anser att er önskan om ett minskat område med prickmark är rimlig. Med tanke på att eken stått död så länge är den troligen hemvist för insekter och skalbaggar. Kommunen önskar att den placeras på marken (fauna-depå) i ett solbelyst söderläge så insekter även fortsättningsvis kan bebo och hitta föda i eken.*

### **20. Maria Willix och Magnus Nordin, Brevik 1:129**

Erinran mot detaljplanen vad gäller fastighet Brevik 1: 129. Idag har fastigheten ett väl fungerande omhändertagande av dagvattnet där befintlig dränering från garage och hus är anslutet mot befintligt dagvattendike.

I kommunens förslag vad gäller omhändertagandet av dagvatten på fastigheten skall dagvattnet pumpas upp till den dagvattenledning som planeras att ligga i vägbanken. I det förslag som kommunen har presenterat kommer befintligt dagvattendike att stängas vilket kommer att innebära att vi kommer att få ta hand om vatten från slänten vid Ugglevägen samt vatten från Finborgsvägen med resultat att vi kommer att bo i en vattenpool.

Vi motsätter oss den plan som ni har presenterat för oss. Vi känner en mycket stor oro för hur man från kommunen har tänkt sig med dagvatten/smältvatten - där det sägs att det befintliga dagvattendiket som går över fastigheterna skall tas bort. Kommunen menar att varje markägare skall ta hand om sitt eget dagvatten/smältvatten. Man menar också att vi skall pumpa upp vårt vatten till en ledning vid vägen. Allt vatten som kommer att komma in på vår fastighet är inte "vårt" det är grannars och även kommunens. Vi kan inte ens förstå att kommunen kan ge ett sådant förslag - man måste ju ändå värna om att vi som bor här i dag skall ha en bra gemenskap.

Kommunen kommer inte att kunna ta hand om vattnet som kommer från vägen. Det innebär att vi även kommer att få ta hand om ert vatten och som de sista vintrarna sett ut har det kommit stora mängder med snö som plogas ner på vår tomt.

När vi träffade er den 6/2 sa ni att man skulle göra ett öppet dike på andra sidan vägen som skulle ta hand om detta vatten - det blev tydligt för oss under samtalet med er att det inte kommer att vara möjligt. Ert förslag är att ni skall ha ett stängt rör på vår sida och en trumma på andra sidan. Det innebär att dagvattnet inte har någonstans att ta vägen - mer än att rinna ner på vår tomt och vi får pumpa upp detta till röret vid vägen - hur det än är så rinner vattnet till den lägsta punkten och det är där det befintliga diket går.

Vi har svårt att förstå detta, även om det bli ett stort intrång på vår tomt tycker vi att det är betydligt mycket bättre att befintligt dagvattendike behålls än det förslag som kommunen ger. Vårt hus ligger redan i dag mycket lågt. Vi har 2 st obebyggda tomter jämte oss och dessutom en sluttning bakom vår tomt som gör att det rinner mycket vatten ner på våran tomt. Ni skriver att man inte får bygga hus med källare - här sitter vi med ett hus med källare och dessutom har vi källare i garaget också. Klart vi känner en stor oro!

För att kunna bebygga tomterna runt oss så måste dessa höjas. Vilket innebär att vi kommer ännu lägre och får ännu mer vatten och ta hand om.

Som ni förstår kommer vi att gå vidare med detta om ni inte tar hänsyn till våra synpunkter till länsstyrelsen.

*Svar: Då er fastighet är lågt belägen och det är svårt att låta dagvattnet infiltrera i marken (LOD) på er tomt, kommer kommunen ta ansvar för att dagvattnet kan ledas bort (se bestämmelsen b1 på plankartan) i dike eller ledning på området som är markerat med u på plankartan (befintligt dike). Kommunen föreslås ta ansvar för drift av diket/ledningen.*

*Kommunen har vägt för- och nackdelar i denna fråga flera gånger. Kommunen har nu beslutat att ni inte ska behöva pumpa upp ert dagvatten till ledningen i vägen. Det ska även fortsättningsvis vara möjligt för er att kunna släppa dagvatten i lågpunkten där diket/ledningen går idag. För att ge er rättighet att släppa vatten som kommer rinna vidare till grannfastigheten Brevik 1:128, kommer den beläggas med ett område för ledningsrätt alt servitut (u-område) där det inte kommer vara möjligt att bygga (prickmark). Kommunen kommer dessutom ta hand om vägvattnet genom ett dike på den östra sidan av Finborgsvägen.*

### **21. Per Inge Flönes, Brevik 1:189**

Med tanke på de i mitt tycke alltför höga VA- och vägkostnader tycker jag det vore skäligt att genomföra något mer generösa riktlinjer vad beträffar både storlek av fastighet för avstyckning samt minsta tomtstorlek (5000 kvm, 2500 kvm). Natur- och kulturvärdena kommer ändå att kunna bibehållas.

*Svar: Kommunen noterar synpunkten. Frågan utreddes och samråddes med fastighetsägare när den fördjupade översiktsplanen togs fram 2003. Man beslutade då att Brevikshalvön inte skulle förtätas i någon högre grad utan karaktären skulle bevaras genom bevarad fastighetsindelning bland annat.*

### **22. Joakim Nilsson, Brevik 1:188**

Med tanke på de i mitt tycke alltför höga VA- och vägkostnader tycker jag det vore skäligt att genomföra något mer generösa riktlinjer vad beträffar både storlek av fastighet för avstyckning samt minsta tomtstorlek (5000 kvm, 2500 kvm). Natur- och kulturvärdena kommer ändå att kunna bibehållas.

*Svar: Se svar ovan.*

### **23. Conny Hallin, Brevik 1:99**

Vi har stora problem med framkomligheten på vår infart från Ugglevägen, speciellt höst och vintertid. Tydligen måste hela vägen höjas samt dränering anläggas för att undgå svallis och översvämning. Hela berget som ligger intill gör att det rinner väldigt mycket vatten ner mot och upp på vägen längs hela sträckningen från Ugglevägen till vår tomtgräns. Detta bör vi åtgärda under våren för att vägen inte ska bli lika eländig nästa höst och vinter.

*Svar: Området i planen för er infartsväg ska vara tillräckligt brett för att kunna ha en vägbank med diken för avrinning och för att kunna skötas på ett ändamålsenligt sätt. Kommunen uppskattar att bredden för ett sådant vägområde behöver vara 4 meter. Kommunen har låtit mäta in vägen och har anpassat området i planen så att det är 4 meter brett. Området är lagt så att inga träd ska behöva fällas eller ingrepp behöva göras utanför detta område för att anlägga en fungerande väg.*

*Inför det att arbetet ska utföras behöver vägområdet sättas ut så att arbetsområdet syns.*

Går det även att få upp en skylt "Sparvvägen" vid infarten från Ugglevägen?

*Svar: Kommunen brukar inte skylta upp infarter till privata fastigheter. Däremot kommer en skylt sättas upp för att visa gångvägen till slottet/ Breviks skola.*

#### **24. Mats Andersson, Brevik 1:238**

Enligt samrådsförslaget fick Brevik 1:238 indelas i högst två tomter. Med tanke på fastighetens storlek och förhållandena på platsen ifrågasatte jag denna begränsning i antal tomter. Jag lät därför arkitekt John Robert Nilsson och lantmätare Leif Wretblad utreda förutsättningarna för att indela Brevik 1:238 i tre tomter. Utgångspunkten var att bra byggnadslägen skulle identifieras men också att de nya husen skulle underordna sig den befintliga huvudbyggnaden och inte skymma utsikten från denna. En annan utgångspunkt var att tomterna skulle vara minst 3 000 kvm stora och att de befintliga stora ekarna och den öppna trädgårdskaraktären mot Ugglevägen skulle bevaras.

Ett förslag upprättades ("mitt förslag") varvid också volymstudier och analys av sikter m.m. genomfördes utifrån föreslagen byggrätt (lika med den som i det utställda förslaget anges under beteckningen "e1"). Jag presenterade förslaget för förvaltningen, som sedan följde upp ärendet genom besiktning på plats. Med stor tillfredsställelse kan jag nu konstatera att det utställda planförslaget medger indelning av Brevik 1:238 i tre tomter i enlighet med "mitt förslag". Jag kan dock inte förstå varför byggrätten på respektive ny tomt nu "skurits ned" i förhållande till den byggrätt som angavs i samrådsförslaget och som nu gäller inom planområdet i övrigt. Frågan om att "begränsa" byggrätterna storlek nämndes överhuvudtaget inte vid mina möten med förvaltningen under samrådsprocessen. All erfarenhet visar att med stora och attraktiva tomter följer "fina" hus. Ett hus värde (storlek, standard och utförande) står normalt i direkt proportion till tomtens värde. Mina föreslagna tomter är större än 3 000 kvm, ligger i västerläge och inrymmer egen strand, sålunda synnerligen attraktiva tomter. Mot denna bakgrund framstår en byggrätt på 120 kvm i ett plan med suterrängvåning som snålt tilltagen. För att kunna tillskapa attraktiva hus som bättre svarar mot respektive tomts värde och som också bättre svarar mot de önskemål som sannolikt kommer att ställas på en permanentbostad i detta läge är det ytterst angeläget med en större byggrätt. Jag har låtit arkitekt John Robert Nilsson att på nytt analysera förutsättningarna att bebygga respektive ny föreslagen tomt.

Beträffande den nedre tomten bör en huvudbyggnad vara smalare än vad som tidigare redovisats. Vid sju meters bredd ger en byggrätt på 160 kvm en längd på ca 22- 23 m. Byggrutan i det utställda planförslaget har måtten ca 8x 20 meter. Utifrån förhållandena på platsen finns inga problem med att förlänga en byggnad och därmed byggrutan några meter mot söder.

Överhuvudtaget framstår "prickningen" som onödigt sträng och låsande. Det goda kan bli det bästa fiende. Vid detaljprojektering kan det visa sig att byggnaden behöver flyttas och/eller vridas något för att få en bättre terränganpassning. Den begränsande byggrutan ger inte

utrymme för detta. Byggrutan bör därmed även i övrigt justeras något. Ett förslag på hur detta kan ske redovisas i bilaga 1 (byggrutan avgränsad med röd kantlinje). I denna bilaga redovisas också förslag till placering av en huvudbyggnad i ett plan med suterrängvåning med måtten 7x 23 meter (160 kvm.). Då platsen präglas av miljömässig rymd och då en ny byggnad tar stöd i den bakomliggande bergbranten kan en envåningsbyggnad med suterrängvåning på 160 kvm i stället för 120 kvm. knappast anses motverka planens syfte. Med tanke på tomtens storlek finns inte heller anledning att begränsa byggrätten för komplementbyggnader utan denna bör anges som i planen i övrigt under beteckningen "e1" Vad sedan gäller den övre tomten har stora delar "prickats bort" i jämförelse med samrådsförslaget. Byggrätten har också begränsats till 120 kvm i ett plan med ett suterrängplan Som jag tidigare anfört är det viktigt att de stora ekarna och den öppna trädgårdskaraktären mot Ugglevägen bevaras. Jag har sålunda inga invändningar mot beteckningen "n2" eller "prickningen" vad gäller denna mark. Däremot är byggrutan snålt tilltagen. Inte heller finns anledning att dra ned byggrätten. Den föreslagna tomten är något bredare än vad som illustrerats i samrådsförslaget. Läget för en ny huvudbyggnad överensstämmer med det läge som diskuterades under samrådet och som förvaltningen själv föreslog. Mot denna bakgrund finns ingen anledning att nu minska byggrätten på denna tomt utan utnyttjandegraden bör vara "e1" i likhet med vad som gäller i övrigt inom planområdet och angränsande planer. Hur en ny huvudbyggnad ska utformas och passas in på platsen är svårt att förutse i dag. För att inte onödan "låsa" förutsättningarna för framtida husprojektering bör byggruta vidgas något (se bilaga 1, byggrutan avgränsad med röd kantlinje). En större byggruta på förslaget sätt påverkar knappast miljön i området men förbättrar möjligheterna att få till en fin och väl terränganpassad byggnad på platsen. Sammanfattningsvis är min åsikt är att de nedskurna byggrätterna knappast medför någon "miljömässig" förbättring eller vinst ur allmän synpunkt, däremot stora olägenheter ur enskild synpunkt. Jag motsätter mig därför att byggrätten begränsas på mina tomter i förhållande till vad som tillåts i planområdet i övrigt och i angränsande planer. Jag yrkar därför att byggrätten ska vara 160 kvm i ett plan med suterrängvåning på den nedre tomten och två våningar och en byggnadsarea på 120 kvm alt. en våning och en suterrängvåning med byggnadsarea på 160 kvm på den övre tomten. Rätten till komplementbyggnader ska vara i enlighet med vad som anges under beteckningen "e1".

*Svar: Kommunen har ändrat i planförslaget så att fulla byggrätter kan utnyttjas på de nya tomterna. Kommunen håller med om att det är onödigt att planen är snålt tilltagen vilket kan försvåra i bygglovskedet. Däremot är det viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsen och att de nya byggnader kan placeras på ett bra sätt, vilket är vad planbestämmelsen p1 syftar till. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt.*

Jag har tidigare framfört synpunkter vad gäller min befintliga huvudbyggnad. Byggnaden har en byggnadsarea som är väsentligt större än den som planförslaget medger. Byggnaden kommer i och med den nya PBL- planen därmed att beläggas med byggnadsförbud mot bygglovpliktiga åtgärder (byggnaden är planstridig). Vidare innebär begränsningen av byggrätten att mitt hus inte får återuppföras om det skulle förstöras genom brand. Jag yrkar därför att planförslaget ska kompletteras med en bestämmelse med innebörden att min befintliga huvudbyggnad ska anses som planenlig och att byggnaden får återuppföras om den skulle komma att förstöras genom olyckshändelse.

*Svar: Kommunen föreslår att det ska vara möjligt att återuppföra en byggnad som förstörs av våda under förutsättning att byggnaden har tillkommit på ett lovligt sätt. Detta ska vara möjligt även om byggnaden avviker från den gällande planen. Planen har ändrats så att detta tydliggörs som en generell bestämmelse som gäller hela planområdet.*



Då alla de tre föreslagna tomterna kommer att ha tillgång till egen strand framstår det som naturligt att var och en av tomterna ska ha tillgång till egen brygga. Jag yrkar därför att planförslaget ska kompletteras med ett WB- område för tomten kring den befintliga huvudbyggnaden, dvs. alla de tre tomterna ska ha tillgång till egen brygga.

*Svar: Se svar på Länsstyrelsens yttrande nr 1 samt svar på yttrande nr. 17 ovan.*

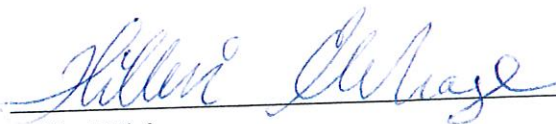
Datum 2013-05-28  
 Tid 18:30–19.25  
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

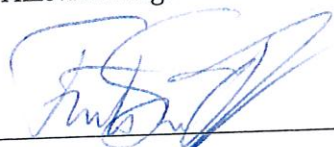
Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kansliet 2013-05-29

Paragrafer 89, 91 - 98

Sekreterare   
 Hillevi Elvhage

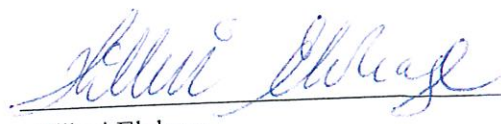
Ordförande   
 Fredrik Saweståhl

Justerande   
 Kristjan Vaigur

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen  
 Sammanträdesdatum 2013-05-28  
 Datum då anslaget sätts upp 2013-05-30  
 Datum då anslaget tas ned 2013-06-21  
 Förvaringsplats för protokollet Kansli arkiv plan 6

Underskrift   
 Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande



## Närvarolista

### Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Larsson (FP)  
Anita Mattsson (S)  
Anki Svensson (M)  
Andreas Jonsson (M)  
Dick Bengtson (M)  
Mathilda Lundh (M)  
Margareta Ternstedt (FP), ersättare för Mats Lindblom  
Anna Lund (KD), ersättare för Leif Kennerberg  
Susann Ronström (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Jerry Svensson (S)  
Marie Åkesdotter (MP)

### Ersättare

Christer Flodfält (M)  
Martin Johem (M)  
Peter Odelvall (M)  
Christina Melzén (FP)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Marita Bertilsson (S)  
Lennart Jönsson (S)  
Peter Bylund (MP)  
Elisabet Hedlund (V)

### Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommundirektörens stab  
Dan Näsman, Ekonomichef, Kommundirektörens stab  
Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Kerstin Hedén, HR-chef, Kommundirektörens stab  
Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Bertil Eriksson, Enhetschef VA och renhållning, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Anders Elfving, Budgetchef, Kommundirektörens stab

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Karin Hassler, Kommunikationschef, Kommundirektörens stab  
Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, Projekt Medborgarfokus  
Anders Lind, Mark- och exploateringschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Catarina Stavenberg, Kvalitetschef  
Jenny Linné, Exploateringsingenjör  
Sigbrith Martinsson, Chef ekonomiavdelningen  
Robert Skölin, Politisk sekreterare  
Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Konsult- och servicekontoret

### Frånvarande

Lotta Stjernfeldt (M)  
Mats Lindblom (FP)  
Leif Kennerberg (KD)  
Marie Linder (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------