

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE  
ÄNDRING AV DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Ällmora (f.d. yttre Brevik -Sjöberga och Ällmora samt del av  
Trinntorp och Brevik).

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## INLEDNING

Till detta planförslag hör denna beskrivning med en kartbilaga som visar planförslagets avgränsningar, planbestämmelser, en behovsbedömning samt en fastighetsförteckning.

Som plankartor, redovisade med kommunens plannummer gäller:

Avstyckningsplan, nr 33

Del av området till Ällmora 1:51, Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

Viss del av Ällmora 1:1, Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län. Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91. Laga kraft: 1949-01-21

Byggnadsplan, nr 54

Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken. Laga kraft: 1951-01-05

Avstyckningsplan, nr 18

Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.

Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län. Laga kraft: 1934-09-20

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

Del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.

Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1936-01-16

Följande utredningar ligger som underlag för planen:

- *Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö*, Sweco, augusti 2011.
- *VA-förutsättningar Östra Tyresö*, WSP, september 2011.
- *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013.
- *Översiktlig berg- och geoteknik utredning inom Ällmoraområdet*, WSP, mars 2013.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund och syfte

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930–50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter

styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980- och 90-talen. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är drygt hälften av fastigheterna i området bebodda permanent.

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

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

För de yttre delarna av Brevikshalvön gjordes ingen etappindelning. Efter hand har permanentbosättningen ökat succesivt och hösten 2011 togs en etappindelning fram även för de yttre delarna av Brevik. För att påskynda möjligheterna att detaljplanera yttre Brevik för kommunalt VA- och vägnät samt fullstora byggrätter planerar kommunen att påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora.

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl. a. endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske. Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägare, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav därför den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för yttre Brevik som inte kommer få nya detaljplaner inom en överskådlig tid. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få

en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora bygggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider.

Kommunstyrelsen beslutade den 19 februari 2013 att avsluta arbetet med resten av det ursprungliga förslaget för yttre Brevik och endast fortsätta planarbetet med Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till de yttranden som inkommit efter samrådet från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö Kommun bör lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder nu förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området.

Efter granskningsskedet har ytterligare tre fastigheter undantagits planändringen i samband med att Länsstyrelsen uttryckt oro för att grundvattenförekomsten lokalt är dålig i ett delområde kring Ällmoravägen.

En ändring förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att ytterligare utredningar kan visa att grundvattenförekomsten är tillräckligt god för enskilda brunnar. Stora krav kommer också att ställas på de enskilda avloppsanläggningarna, så att Kalvfjärden/ Ällmorafjärden inte får en ökad belastning (se även rapporten *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013).

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL), se beskrivningen av planprocessen på sista sidan. Uppdraget om detaljplanen gavs efter den 2 maj 2011, vilket innebär att planprocessen drivs enligt nya PBL.

## PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget på Brevikshalvön och omfattar Ällmora.
Areal	Planområdet är ca 63 ha/ landareal.
Markägoförhållanden	Totalt 147 fastigheter omfattas av planen, varav 136 stycken är enskilda fastigheter. Återstående del är allmän platsmark, samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar där i huvudsak Tyresö kommun är fastighetsägare.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Kusten och skärgården är, med hänsyn till natur- och kulturvärdena, enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade
---------------	---

översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuellt område bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

#### Översiktsplan

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) ska området anpassas till permanentboende genom att nya detaljplaner tas fram enligt en viss etappindelning. De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service.

#### Gällande planer

För planområdet gäller följande planer:

##### Avstyckningsplan, nr 33

Förslag till avstyckningsplan över en del av området till Ällmora 1:51, Tyresö socken av Stockholms län. Stora Noret.  
Laga kraft: 1938-07-14

##### Avstyckningsplan, nr 21

Förslag till avstyckningsplan för viss del av fastigheten Ällmora 1:1 uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1935-09-30

##### Ändring av styckningsplan, nr 30

Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län.  
Laga kraft: 1937-11-22

##### Ändring av avstyckningsplan, nr 50

Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91  
Laga kraft: 1949-01-21

##### Avstyckningsplan, nr 18

Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.  
Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län.  
Laga kraft: 1934-09-20

##### Byggnadsplan, nr 54

Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken.  
Laga kraft: 1951-01-05

##### Ändring av avstyckningsplan, nr 25

Del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.  
Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och

Stockholms län. Laga kraft: 1936-01-16

Ändring av byggnadsplan, nr 211

Ändring av byggnadsplaner Raksta m.fl.

Förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1985-02-21 (1986-06-05).

Detalplanebestämmelser, nr 244

Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka

Detalplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1991-08-15

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna och byggnadsplanerna började att gälla som detaljplaner.

Om detaljplaner 211 och 244

1985 fastställdes en ändring av byggnadsplanerna sydost om Tyresö kyrka samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969. Ändringen syftade till att i möjligaste mån förhindra en permanentbosättning i området genom att begränsa byggrätterna till 50 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus. Beslut om de nya bestämmelserna fattades av Länsstyrelsen 1985-02-21. Beslutet överprövades men Länsstyrelsens beslut fastställdes genom ett regeringsbeslut 1986-06-05.

År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser genom en ändring av avstyckningsplanerna, i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och 30 m<sup>2</sup> för uthus.

Behov av miljöbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att en god avloppslösning kan ordnas för respektive fastighet. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet behålls. Syftet med planen är att ge de boende inom området få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunala vägar och – där så är möjligt – VA, fortskrider.

En utökning av byggrätten för fastigheterna inom området kan leda till att fler bosätter sig permanent i området, vilket skulle kunna leda till att belastningen på Kalvfjärden/ Ållmorafjärden från främst kväve och fosfor, ökar. Eftersom permanentningsgraden redan är så hög och storleken på befintliga byggnader i väldigt

hög grad redan är av permanent standard bedömer kommunen att eventuella tillkommande avlopp blir så få att de troligtvis inte försämra Kalvfjärdens/ Ällmorafjärdens status i någon mätbar utsträckning.

Planförslaget innebär dessutom att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att tillstånd för en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten. Detta motiverar en översyn av befintliga avloppslösningar och sannolikt flera nyanläggningar som ersättning till äldre omoderna VA-anordningar. Även detta kan bidra till att belastningen på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden totalt sett minskar.

Enligt en vattenbalansberäkning som tagits fram inför planarbetet är de delar av yttre Brevik, Ällmora som ingår i denna planändring ett område som även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. Enligt utredningen kan dock lokala avvikelser förekomma i grundvattenförekomsten.

Planenheten bedömer därför att de generella uttagen av grundvatten i möjligaste mån bör minimeras. Krav på vattensnål teknik och bygglovplikt (ändrad lovplikt) för brunnar finns i planbestämmelserna.

Ekologiskt särskilt känsliga områden eller naturreservat bedöms inte att påverkas negativt av föreslagen planändring.

Planförslaget medger inte någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte innebära att några nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

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

#### Strandskydd

Strandskydd gäller på allmän platsmark inom 100 meter från Kalvfjärden/ Ällmorafjärden men är upphävt på kvartersmark. Strandskyddet kommer inte påverkas av denna planändring.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

#### Mark, natur och bebyggelse

Området karaktäriseras av ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, dvs branta bergryggar och smala dalgångar. På höjderna dominerar barr- och blandskogar, medan det i branter, sluttningar och på lägre mark finns ett stort inslag av lövträd, bland annat ädla lövträd som ek och ask, lind och hassel. På höjd-områdena finns den för Södertörn så karaktäristiska hållmarken. Geologin i området består till största delen av gnejser och gnejsgraniter. De lösa avlagringarna består av olika leror, mindre

områden med morän samt områden med organiskt material (torv).

Kalvfjärden och tillrinningsområden är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område.

Planområdet gränsar till Klövberget i nordväst som föreslagits som naturreservat enligt ÖP 2008. I sydost är yttersta delen av planområdet beläget i Dyviks- naturreservat som delvis är utpekade som Natura 2000- område.

Planområdet är bebyggt med hus i olika storlekar, varav ca 53 % (hela yttre Brevik) bebos permanent. Den genomsnittliga byggnadsarean för huvudbyggnaderna ligger på cirka 76 kvm (hela yttre Brevik).

På uppdrag av Tyresö kommun har WSP utfört en översiktlig berg- och geoteknisk utredning för att bedöma om det finns fastigheter som helt eller delvis inte är lämpliga att planlägga med större byggrätter. Bergtekniska risker kan vara ras, utglidning, kvalitetsbrister eller stöd för säker grundläggning. Geotekniska säkerhetsfrågor kan vara skred, ras, sättningar eller erosion. (*Översiktlig berg- och geoteknik utredning inom Ällmoraområdet, WSP, mars 2013*).

Ingen av fastigheterna i planområdet kräver omedelbara bergtekniska åtgärder.

På följande fastigheter bedöms enligt rapporten bergtekniska risker finnas som kan kräva åtgärd eller bör utredas om framtida schaktning ska göras: Dyvik 1:12, Ällmora 1:105, 1:145, 1:155, 1:168, 1:170, 1:54, 1:56 och 1:94–1:98 samt på Ällmora 1:157 - där sprängarbete kan påverka elskåp. Kompletterande geotekniska åtgärder ska därför vid mark- och bygglovsansökan på fastigheterna ovan redovisas av byggherren till bygglovenheten i samband med ansökan.

Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43-1:47 och 1:96- 1:98 bör enligt rapporten omfattas av restriktioner av hur nära bergsrygg ( $\geq 10$  meters höjd) det är lämpligt att bygga. Fastigheterna omfattas därför av en kompletterande restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras mindre än 10 meter från bergsryggen.

För övriga fastigheter som ingår i planområdet bedöms inga geotekniska risker finnas som föranleder ytterligare restriktioner i planbestämmelserna.

#### Övrigt

Även på delar av fastigheten Ällmora 1:144 som ägs av Tyresö Kommun rekommenderas restriktionsgräns om 10 meter från bergvägg. Fastigheten är inte tänkt att bebyggas och omfattas därför inte av kompletterande planbestämmelse.

På fastigheten Dyvik 6:1 (beläget ovanför planområdets sydöstra del). Fastigheten berörs inte av planändringen men bergväggen består av ogynnsamma sprickor som vid framtida kan leda till att kommande schaktmassor kan rulla nerför backen och på husen



söder om Ällmoravägen. Ingen omedelbara bergtekniska åtgärder krävs, men de geologiska förhållandena på platsen bör utredas närmare om schaktning ska utföras eller när man breddar vägen.

#### Allmänt om bergtekniska risker

I WSP:s rapport redovisas ytterligare ett antal rekommendationer för fastigheter, men också av befintliga vägar avseende geoteknikfrågor. Rekommendationerna kommer ligga till grund för kommunens informationsgivning i samband med bygglovgivning i planens genomförande. Detta förs in som en upplysning i planbestämmelserna.

Informationen till fastighetsägare i bygglovgivningen bör innehålla följande:

- Information om försiktighet vid plansprängning på fastigheter. Avsyn innan sprängarbeten påbörjas kan utföras för att säkerställa nollnivå för eventuella uppkomna skador vid sprängarbete. Vid större bergskärningar över 3 meter bör bergsakkunnig tillkallas för att bedöma storskalig bergstabilitet och erforderlig bergförstärkning.
- Råd om utformning av tomten för fastigheter som ligger nedanför branta bergväggar med risk för ras eller blocknedfall. Här är det inte lämpligt med släntning från bergsfot till fastighet, då rörelseenergi från utfall inte bromsas upp. En uppfångstzon, exempelvis jorddike eller terrassering är att föredra mot bergvägg.
- Vägledning om lämpliga konstruktioner för långa och/eller branta vägbankar på fastigheter, avseende material, dränering och släntlutningar.
- Rekommendationer att organiska jordar och silt i lågpartier bör skiftas ut vid utbyggnad för att förhindra sättningar.

#### Radon

Enligt SGU:s kartor bedöms markradon inom området vara ett relativt litet problem och förekomsten av radon vara generellt låg. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska dock en radonmätning utföras inför bygglov.

#### Fornlämningar

På bostadsfastigheten Ällmora 1:92 finns en fyndplats för en enkel skafthålsyxa, i övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m.

#### Offentlig service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Vid Trinntorp norr om planområdet finns även en restaurang.

Närmaste skola och förskola är Breviks skola som ligger vid Nytorpsvägen strax nordväst om planområdet. I korsningen mellan Nötskrievägen och Finborgsvägen, inom etapp 9, finns mark reserverad för ytterligare en förskola.

Längs Breviksvägen och Nytorpsvägen går flera busslinjer till Tyresö centrum, Brevik och Gullmarsplan. Infartsparkeringar har byggts för att underlätta för fler att åka buss, t ex vid Trinntorp.

Närmaste återvinningstation ligger i Trinntorp ca 2 km norr om planområdet vid Breviksvägen/Tegelbruksvägen.

#### Gator och trafik

Samtliga vägar inom området sköts av en enskild vägförening och kommer inte påverkas av denna planändring. Vägarna har genomgående en låg teknisk standard och huvudvägarna är i behov av en allmän upprustning för att erbjuda en bättre och mer trafiksäker miljö. I en framtida detaljplanering av yttre Brevik kommer vägarna att få en ökad standard. Vägarna i området kommer då troligtvis även få kommunalt huvudmannaskap.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

#### Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen i området sker i dagsläget med enskilda lösningar (i vissa fall av undermålig kvalitet), vilket leder till en negativ påverkan på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden. Successivt kommer alla enskilda brunnar och avlopp ersättas med ett kommunalt VA-system i takt med att de nya detaljplanerna tas fram enligt kommunens etappindelning.

För att möjliggöra en ökad byggrätt i väntan på de nya detaljplanerna krävs att de enskilda avloppsanläggningarna som tillkommer inte ökar belastningen på Kalvfjärden/Ällmorafjärden. Naturvårdsverkets krav på avloppsanläggningar med hög skyddsnivå förslås tillämpas, vilket innebär att anläggningarna ska klara att reducera av 90% fosfor och minst 50% kväve ur avloppsvattnet. Detta kan uppnås genom att toalettvattnet leds till slutna tankar och BDT-vattnet (bad, disk och tvätt) behandlas separat i markförlagda reningsanordningar.

Tyresö kommun har gett Sweco Environment AB i uppdrag att utreda möjligheterna att genom infiltration eller andra enskilda VA-lösningar omhänderta BDT-vattnet på fastigheterna. Sweco:s utredning (*Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013) visar att det finns möjligheter att hantera BDT-vattnet lokalt i Ällmoraområdet och föreslår tekniska lösningar, exempelvis minireningsverk, för olika områden med Naturvårdsverkets allmänna råd som grund.

Yttre Brevik karaktäriseras framförallt av berg. Det finns dock områden med grus, sand och morän. Generellt rekommenderas en tvåkammerbrunn med tät markbädd eller kompaktfilter. Inför planens granskningsskede kommer en möjligheterna till tillfredsställande, enskilda VA-lösningar att utredas för respektive fastighet i planområdet.

Det kan dock finnas möjligheter till infiltration till exempel inom de flackare delarna av området. En provgrop behöver göras för respektive fastighet i sådana fall.

Bygglov enligt de nya planbestämmelserna som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea får inte ges om inte en godkänd avloppslösning eller ett tillstånd för enskilt avlopp som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Vid bygglovgivningen bör också en mer fördjupad utredning för respektive fastighet göras som klargör vilken metod som är mest lämpad beroende på de lokala geologiska förhållandena (se Sweco-rapporten).

Dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i huvudsak genom utlopp på mark och avledning i befintliga diken eller äldre, avvattnande ledningssystem. Vissa av dessa dagvattenstråk finns beskrivna i äldre dokumentation samtidigt som ledningars lägen till stor del är osäkra.

Dricksvattenförsörjningen för fastigheterna förutsätts kunna lösas genom enskilda, huvudsakligen bergboreade, dricksvattentäkter. WSP har i samarbete med KTH under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är yttre Brevik ett område som till största delen även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. I denna ändring av planbestämmelser ingår endast delar med god vattentillgång. De delar som enligt vattenbalansberäkningarna har en negativ vattenbalans, det vill säga där uttaget av vatten överskrider beräknad vattentillgång, eller där uttag är förknippat med risker för salt grundvatten, ingår alltså inte i aktuellt område för ändring av planbestämmelser.

I administrativa bestämmelser- under ändrad lovplikt, krävs bygglov för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar). För att undvika kontaminering ska vattentäkterna vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

Krav på vattensnål teknik vid nyinstallation finns som planbestämmelse. Kommunen ser även positivt på val av "torra" wc-lösningar ex. förmultningstolett eller vakuumtoalett. Information om alternativa lösningar ska ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (el. motsvarande) vid ansökan om tillstånd.

Se vidare i rapporten *Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö*, Sweco, augusti 2011, *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013, *VA-förutsättningar Östra Tyresö*, WSP, september 2011 samt i planens behovsbedömning.

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad bygggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att

tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för respektive fastighet.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar, som inte tillåts i gällande planer, kommer att tillåtas.

Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.

## GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

När planens genomförandetid börjar gälla har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs

Området kommer även fortsättningsvis att ha enskilt huvudmannaskap. Vägöreningar ansvarar för allmänna vägar. Kommunen kommer i och med denna planändring inte att bygga ut eller ta över driften av vägnätet. Detta innebär att gatukostnader inte kommer att tas ut, utan det görs i samband med de planer med kommunalt huvudmannaskap som successivt kommer att ersätta dessa tillfälliga bestämmelser.

Det allmänna VA-ledningsnätet kommer inte att byggas ut i samband med dessa tilläggsbestämmelser. Enskilda lösningar krävs för såväl vattenförsörjning som avloppshantering.

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

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor bör använda förnyelsebara bränslen. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar eller andra åtgärder som medför ytterligare bostadsfastigheter, som inte tillåts i gällande planer, kommer att tillåtas

Ökade byggrätter enligt de nya bestämmelserna innebär med största sannolikhet högre marknadsvärde för de berörda fastigheterna.

Inga gatukostnader eller anslutningsavgifter för VA blir aktuella då inga sådana anläggningar byggs ut. Kostnader för säkerställd vattenförsörjning samt avloppslösning tillkommer men innebär ingen extra kostnad jämfört med tidigare bestämmelser.

**ADMINISTRATIVA  
FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planbestämmelserna har vunnit laga kraft.

## 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. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag som 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.

### 2. Granskning

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

### 4. Antagande och genomförande

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

### 5. Laga kraft

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

Sara Kopparberg  
Plan- och bygglövschef

Kent Wiklund  
Planarkitekt