

STRATEGI FÖR ETABLERING, SCHAKTUPPLAG OCH MASSHANTERING I TYRESÖ KOMMUN

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Bakgrund

Syfte

Detta dokument har tagits fram av tjänstemän på Samhällsbyggnadsförvaltningen i syfte att beskriva kommunens strategi gällande masshantering vid omvandlingen från fritidsområden till åretruntboende inom Östra Tyresö. Dokumentet är tänkt att fungera som information externt till bland annat de myndigheter och fastighetsägare som berörs av kommunens arbete.

Historia

Tyresö kommun ligger strax söder om Stockholm och ingår i Stockholms län. Närheten till havet, naturen och storstaden har gjort kommunen till en mycket attraktiv bostadsort. I början av 1900-talet började fastigheter avstyckas för fritidshusändamål, dels i Trollbäcken och dels i de östra delarna av kommunen. Från 1950-talet och framåt blev Tyresö allt mer populärt för åretruntboende. Samtidigt som Bollmora centrum byggdes upplevde kommunen en stark tillväxt och även fritidshusen längre ut på Tyresö började bosättas permanent. Tyresö kommuns befolkning har växt från ca 5000 invånare i början av 50-talet till ca 43 000 invånare idag.

Under ca 40 års tid har kommunen genom planläggning omvandlat ett stort antal fritidshusbebyggelseområde till permanenta bostadsområden. I början av denna omvandlingsprocess beslutade kommunen att förnyelsearbetet skulle ske genom detaljplanläggning där kommunen i första hand skulle stå som huvudman. Kommunen skulle i och med det ansvara för utbyggnaden och driften av både gator och V/A. Utbyggnationen skulle då finansieras genom uttag av gatukostnader och V/A-anslutningsavgifter.

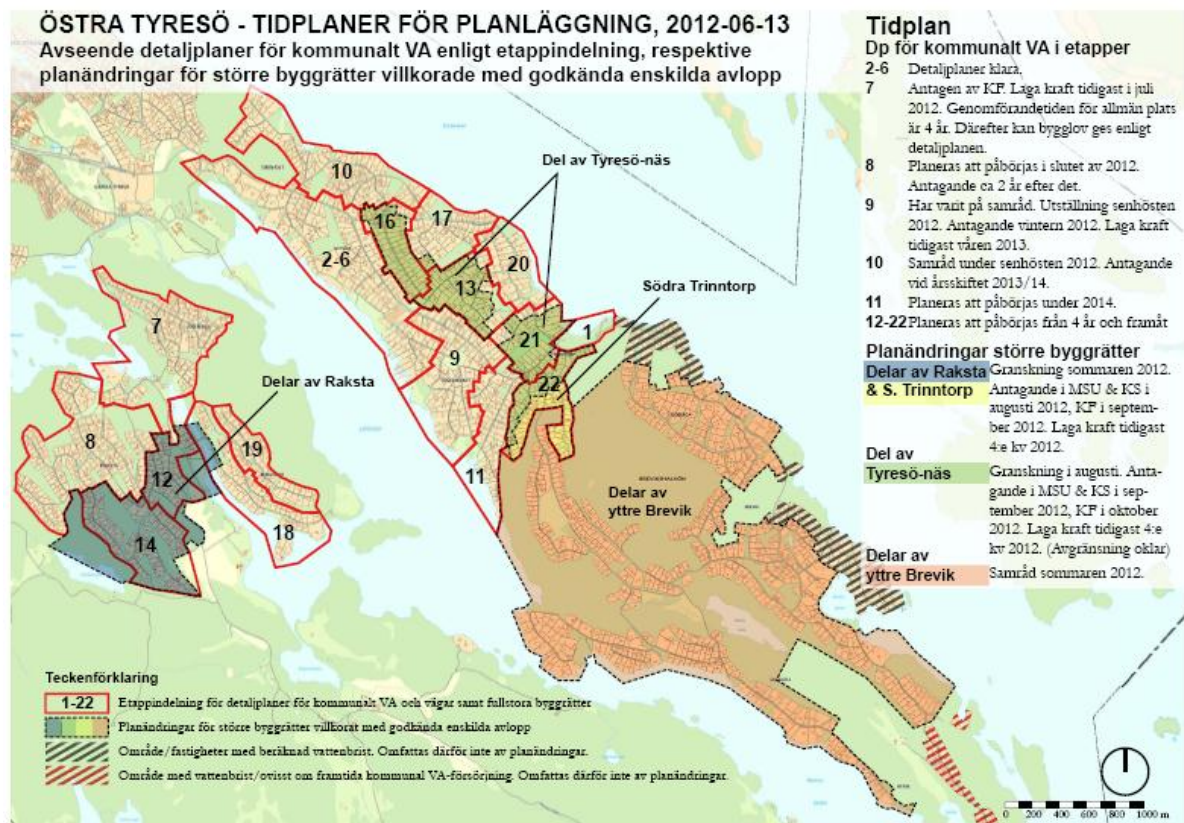
Kommunens huvudsakliga målsättning med omvandlingsarbetet har hela tiden varit att minska utsläppen från privata avloppsanläggningar till omgivande vattendrag av betydande omfattning. Kommunen har därtill dels velat skapa nya bostäder i attraktiva områden, dels förbättra den sanitära situationen. Förutom avloppslukt från vägdiken fanns ett antal förorenade dricksvattenbrunnar inom kommunen.

Etappindelning

För att kunna ha en långsiktig planering gällande omvandlingen till åretruntboende har kommunen etappindelat områdena utefter när de är tänkta att bli planlagda. Under lång tid var de olika detaljplaneetapperna av mindre omfattning vilket medförde att utbyggnaden fick en begränsad påverkan på fastigheter inom och i anslutning till detaljplaneområdena. Nödvändiga avstängningar av gator i samband med utbyggnaden av gatu- och V/A-nätet var kortvariga samt schakt-, mass- och etableringsområden var av tillfällig natur som avvecklades i samband med att detaljplaneområdet var utbyggt.

Andelen permanentboende i förnyelseområdena var till en början relativt låg i samtliga delområden. I de områden som är kvar att planlägga, delar av Brevikshalvön, Solberga,

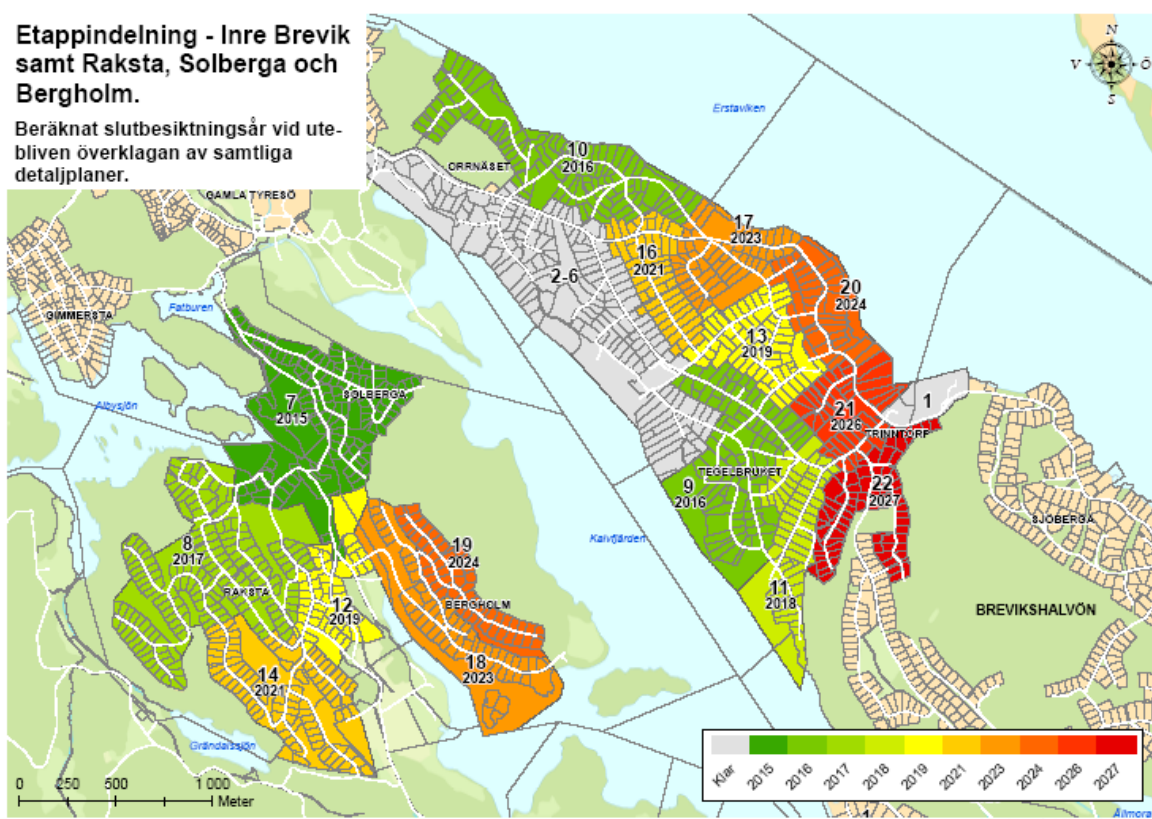
Bergholm och Raksta, är permanentningsgraden på runt 65 % och omfattar betydligt fler fastigheter med en markant större tomtareal jämfört med tomterna inom tidigare förnyelseområden (Öringe, Tyresö Strand och Gimmersta). Detta gör att kommande planläggning kommer att bli mer besvärlig än tidigare. Den fortsatta omvandlingen inom Östra Tyresö kommer dessutom att kräva ombyggnation av de båda huvudvägarna Breviksvägen och Brakmarsvägen, vilka är de enda infarterna till områdena. Arbetet med ombyggnation av Breviksvägen är påbörjad och denna visar att ombyggnadsarbetena av huvudvägar leder till oundvikliga störningar för bil och busstrafik under den långa ombyggnadsperioden.



Tidplan för planläggning

Lämplig mark för etablerings- och upplagsplatser i Tyresö Kommun

Tyresö kommun har idag en stor brist på lämplig mark för olika exploateringsåtgärder. Större delen av kommunens yta är redan planlagd och utbyggd med bostäder, arbetsplatser samt kommersiell och offentlig service. Resterande markområden är utlagda som natur- och parkmark i detaljplan eller så är de skyddande som naturreservat och nationalpark. Etablering för nya arbetsplatser måste ske utanför kommungränsen och bostadsbyggandet sker huvudsakligen på privatägd mark. Lämpliga masshanteringsplatser är mycket svåra att hitta samtidigt som behovet är mycket stort. Utbyggnaden av förnyelseområden i Östra Tyresö kommer att pågå under många år vilket gör det nödvändigt att hitta ett tillräckligt stort antal tillfälliga masshanterings- och upplagsplatser som dels kan användas för de olika ändamål en utbyggnad kräver och dels kan tas i anspråk vid olika utbyggnadsetapper så att inte samma fastighetsägare blir drabbade av störningar under orimligt lång tid. På grund av detta är det nödvändigt att hela tiden ha en aktuell plan för hur genomförande ska gå till och hur etappindelningen för detaljplaneläggningen inom Östra Tyresö ska se ut.



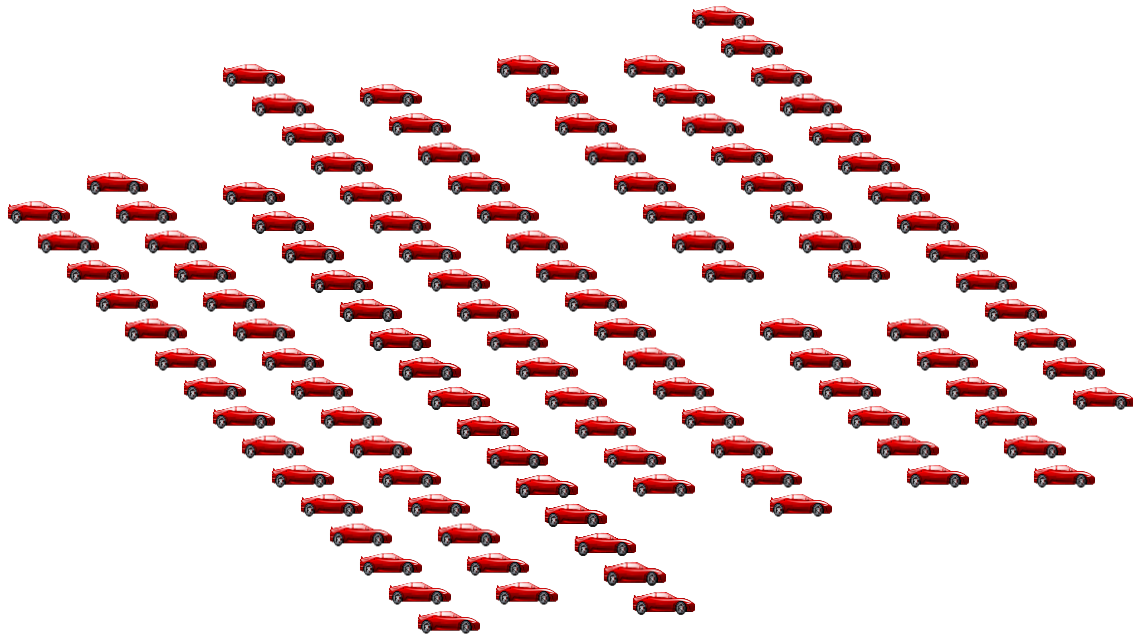
Preliminära slutbesiktningår

Fördelar med lokal masshantering

Till varje kilometer väg som byggs behövs ca 4000 kvm område för etablering och upplag. Ca 1000 kvm kan antas nödvändigt till etablering för arbetsbodarbodar och byggmaterial och ca 3000 kvm behövs till schaktupplag med återvinning. Förutom fördelar som förkortade byggtider så innebär lokala etablerings- och upplagsplatser en rad andra nyttor. Några av dessa preciseras här nedan:

Minskade transporter

För att i möjligaste mån minska behovet av lastbils- och personaltransporter när planerade förnyelseområden ska byggas ut, krävs tillgång till områden för etablerings- och upplagsområden i eller i nära anslutning till planområdena. Behov av minskade transporter har flera fördelar såsom till exempel mindre koldioxidutsläpp och minskat behov av att använda naturgrus. Jämfört med om befintliga kända upplagsplatser, t.ex. i Tungelsta, skulle användas så motsvarar nyttjandet av lokala etablerings- och upplagsplatser en minskning av CO2 utsläppen från ca 120 stycken bilar som kör 1 500 mil på ett år.



Arbetsmiljökrav kan följas

För att Arbetsmiljölagen (1977:1160) ska kunna följas är det nödvändigt att etableringsplatser finns nära byggnationen. Bodar för byggetablering med toalett etc. får ej vara längre ifrån arbetsplatsen än att kraven kan erhållas. Utan lokala etableringsplatser är det därmed inte möjligt, eller mycket svårt, att följa de lagkrav som finns.

Ekonomi

Förutom de minskade transporter som blir resultatet av att massor kan återvinnas lokalt så skapar lokala upplagsområden och massupplag dessutom bättre förutsättningar för en bättre ekonomisk hushållning då kommunen inte behöver betala för att köra iväg massor som sedan ska köpas in igen i ett senare skede. Massor på ca 415 000 m³, vilket motsvarar ca 600 000 ton, antas behöva kunna omhändertas i samband med omvandlingen till permanentbebyggelse fram till år 2017. Totalt anses byggkostnaden i Tyresö kommun kunna minskas med 16,7 miljoner kronor till år 2017 om massorna omhändertas lokalt.



Bergkross

Då kommunen kan använda sig av bergkross lokalt förväntas 70 % av massorna kunna återvinnas lokalt istället för endast 30 % om inte bergkross kan användas. I de fall där kommunen använder sig av bergkross på upplagsplatserna så är denna endast igång i ett fåtal veckor per år och endast under dagtid.

Lokala platser för etablerings- och upplagsplatser

Av ovanstående framgår att kommunen strävar efter att hitta upplags- och masshanteringsplatser som kan förläggas nära de olika utbyggnadsområdena. Om det är möjligt att hitta sådana platser kommer det att ha stor betydelse för ekonomin och för miljön. Ett antal faktorer måste beaktas vid lokalisering av lämpliga platser. Platserna bör vara tillgängliga via transportvägar och det får givetvis gärna vara redan ianspråktagen mark för liknande ändamål. Platserna bör om möjligt också förläggas en bit från bostäder samt känsliga natur-, kultur- och friluftsområden.

Nedan listas de frågeställningar som generellt måste tas hänsyn till vid val av plats för etablering och upplagshantering:

- planstöd,
- strandskydd,
- tillstånd enligt 9 kap MB för miljöfarlig verksamhet,
- ägarförhållande,
- arrendatorer eller andra nyttjanderättshavare,
- boende i närheten,
- markens nuvarande och framtida användning,
- efterföljande effekter.

Planstöd

För att tidigt informera om blivande upplagsplatser har kommunen arbetat med tillfälliga bestämmelser för schaktupplag och etableringsplatser vid framtagandet av detaljplaner.

Strandskydd

Vid platser i nära anslutning till vatten gäller idag i de flesta fall strandskydd. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv, samt bevara goda livsmiljöer på land och i vatten för växt- och djurlivet. Kommunen har möjlighet att besluta om dispens från strandskyddet. Kommunens beslut kan överklagas till länsstyrelsen.

Tillstånd för miljöfarlig verksamhet

Av Miljöbalken (1998:808) 9 kap 4 § framgår följande ”Om det finns särskilda skäl med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön, får regeringen för en viss del av landet meddela föreskrifter eller beslut om förbud mot att... lägga upp fasta ämnen. Detta gäller om sådan verksamhet kan leda till att vattenområden, marken eller grundvattnet kan förorenas eller på annat sätt påverkas menligt”

För uppläggning av fasta ämnen som kan förorena kan tillstånd eller anmälan krävas enligt 6 §. Enligt förarbeten kan paragrafen bli aktuell när det gäller att förbjuda utsläpp till en sjö som har betydelse för dricksvattenförsörjningen eller som innehåller för landet sällsynta eller särskilt värdefulla växt- eller djurarter. Det är således i ganska specifika fall som detta kan komma att bli aktuellt. Kommunens avsikt är inte att hantera förorenade massor på dessa platser och således anses tillstånd enligt Miljöbalken i normalskedet ej behöva krävas.

Ägarförhållanden

De fastigheter som anses lämpliga för etablering och upplag ägs inte alltid av kommunen. Detta innebär naturligtvis att om kommunen vill använda platsen måste en överenskommelse träffas med markägaren om att antingen förvärva området eller om att arrendera det. Miljodomstolen fastslog nyligen att val av plats inte enbart kan avgöras utifrån ägarförhållandet till marken, utan lämpligheten till markens användning går före. Om en frivillig överenskommelse inte kan uppnås har kommunens endast tvångsmöjligheter om det finns planstöd.

Arrendatorer och andra nyttjanderättshavare

Även i de fall kommunen är ägare till marken finns ibland svårigheter med arrendatorer och andra nyttjanderättshavare som kommunen behöver förhandla med och ibland säga upp. Det kan därför dröja innan kommunens tillträde till marken kan ske.

Boende i närheten

Upplagsplatser bör i första hand förläggas en bit från bostäder eftersom verksamheten kan vara störande. Kommunen består till största delen av bostäder och naturreservat vilket gör det svårt att hitta lämpliga platser där inga grannar skulle komma att påverkas. Kommunen ska därför verka för att det ska finnas en tidsgräns för hur länge boende i anslutning till schaktupplag ska behöva tåla verksamheten.

Markens nuvarande och framtida användning

Upplag av massor har en långsiktig påverkan på marken den är belägen på. Känsliga naturkultur- och friluftsområden bör därför undvikas så långt som det är möjligt.

Platsernas utformning

Platsen ska ha en tydlig avgränsning med skydd mot allmänna områden. I vissa fall kan det vara lämpligt att bygga bullervallar, speciellt om grannar finns i närheten. Området bör hägnas in och dessutom vara försett med bom samt bevakas för att undvika olovlig tippning av massor.

Sammanfattning

Det är svårt att hitta platser som kan tas i anspråk för etablerings- och upplagsplatser, som inte stör omgivningen för mycket och som är av tillräcklig storlek. Att få alla kriterier uppfyllda för att en plats ska kunna användas som upplagsplats är mycket svårt. Kommunen anser dock att fördelarna med att omhänderta massor lokalt kraftigt överväger de totala negativa konsekvenser som uppkommer om massor behöver köras iväg långa sträckor. Det är därför viktigt att se denna fråga i ett större sammanhang och att alla hjälps åt att bidra till en långsiktig fungerande masshantering.