

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

## Södra Trinntorp

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## INLEDNING

Till detta planförslag hör denna beskrivning med kartbilaga som visar planförslagets avgränsning, planbestämmelser samt en fastighetsförteckning. Som plankarta gäller de gamla byggnadsplanerna för "delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1 och Ällmora 1:144" (från 1951) samt "delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1 m.fl." (från 1953).

*Följande utredningar ligger som underlag för planen:*

Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö, Sweco, augusti 2011.

VA – förutsättningar Östra Tyresö, WSP, september 2011.

Översiktlig berg- & geoteknikutredning inom tre delområden, Tyresö kommun: Delområde 2. Södra Trinntorp, WSP, maj 2012

Tyresö BDT-inventering, översiktlig genomgång av fastigheter i Raksta och Trinntorp, Sweco Environment, maj 2012

## 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-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent.

Östra Tyresö saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet 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). I dag har de nya planerna för etapp 1-6 vunnit laga kraft och arbetet med etapp 7, 9, 10 pågår av sammanlagt 22 etapper.

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.

Kommunstyrelsen gav därför den 14 juni 2011 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter på Östra Tyresö som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få nya detaljplaner inom den närmaste femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet 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 byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider.

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

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. Uppdrag om detaljplanen gavs efter den 2 maj, vilket innebär att planprocessen drivs enligt nya PBL.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet omfattar delar av södra Trinntorp som är centralt beläget på Brevikshalvön. Planområdet berör delar av etapp 22 i kommunens etappindelning för Östra Tyresö.

### Areal

Planområdet är ca 11 ha.

### Markägoförhållanden

Planområdet består av 45 privata bostadsfastigheter samt två fastigheter samt allmän plats som ägs av Tyresö kommun.

## 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 delar av byggnadsplanerna för "delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1 och Ållmora 1:144" (från 1951) samt "delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1 m.fl." (från 1953). År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla byggnadsplanerna började att gälla som detaljplaner.

1986 fastställdes "ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18". 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.

#### 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:

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, 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 status i någon mätbar utsträckning.

Enligt en vattenbalansberäkning som tagits fram inför planarbetet är Trinntorp 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. Ledningar för kommunalt vatten och avlopp håller på att byggas ut på den södra sidan av de inre delarna av Brevikshalvön och det finns därmed en beredskap för att förse området inom rimligt tid med vatten om akut vattenbrist skulle uppstå.

Området innehåller inga ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. 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, men är upphävt på kvartersmark. Strandskyddet kommer inte påverkas av denna planändring.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, natur och bebyggelse

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som präglas av höjdryggarnas hållmarker, barrblandskogar och bergbranter och av lövdominerade sluttningszoner där ek och hassel är vanliga inslag. Geologin består mest av berg med inslag av lera och morän. De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 m ö h. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

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 (WSP, maj 2012). Bergtekniska risker kan vara ras, utglidning, kvalitetsbrister eller stöd för säker grundläggning. Geotekniska säkerhetsfrågor kan vara skred, ras, sättningar eller erosion.

De berg- och geotekniska riskerna bedöms generellt som små i planområdet på grund av ytnära bergpartier och relativt grunda jordförhållanden. På tre fastigheter i planområdet; Brevik 1:556, 1:557 och 1:558 finns dock risk för blocknedfall, då de ligger nedanför bergväggar högre än 8 meter. En restriktion för utbyggnad mot bergvägg införs därför i planbestämmelserna. Inom dessa fastigheter är det heller inte lämpligt att utforma släntning från bergvägg till fastigheten, då eventuella blocknedfall inte bromsas upp. En uppfångstzon i form av ett dike eller terrasseringar är bra för att minska risken för skador vid eventuella blocknedfall.

I rapporten redovisas ett antal rekommendationer för planens genomförande. 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 sprängningsarbeten påbörjas kan utföras för att säkerställa nollnivå för eventuella uppkomna

skador vid sprängningsarbete. 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 slantning från bergfot till byggnader/tomt, då rörelseenergin från utfall inte bromsas upp. En uppfångstzon, exempelvis ett 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.

Inom planområdet finns inga områden med höga naturvärden eller som är särskilt känsliga. Dock gränsar området till Klövbergsområdet som har mycket höga naturvärden.

Planområdet är bebyggt med hus i olika storlekar, varav ca 76% bebos permanent. Ca 44% av fastigheterna är redan idag bebyggda med ett hus som är över 105 kvm bruttoarea. Av de fastigheter som har en bebyggelse som är mindre än 105 kvadratmeter är snittstorleken ca 64 kvm bruttoarea. Inga bostadsfastigheter är obebyggda.

#### Radon

För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska en radonmätning utföras inför bygglov.

#### Fornlämningar

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 (8 1988:950) 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. I anslutning till Trinntorpsbadet finns en restaurang.

Närmaste skola och förskola är Breviks skola som ligger vid Nytorpsvägen ca 1 km från planområdet. I etapp 9, strax väster om planområdet, reserveras mark för ytterligare en förskola i korsningen mellan Nötskrikevägen och Finborgsvägen.

Närmaste busshållplats finns på Nytorpsvägen strax norr om planområdet.

## 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 är i behov av en allmän upprustning för att erbjuda en bättre och mer trafiksäker miljö. I och med de nya detaljplanerna kommer vägarna att få en ökad standard och förses med belysning. Vägarna i området kommer då 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. Successivt kommer alla enskilda brunnar och avlopp att ersättas med ett kommunalt VA-system i och med att de nya detaljplanerna tas fram enligt kommunens etappindelning. År 2027 beräknas samtliga fastigheter i Trinntorpsområdet vara anslutna till det kommunala systemet.

För att möjliggöra en ökad byggrätt i väntan på de nya detaljplanerna krävs att de enskilda avloppsanläggningarna som tillkommer inte ökar belastningen på Kalvfjärden. 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.

För bygglov enligt planändringen kommer nya godkända avloppsanordningar att ersätta äldre, omoderna lösningar på fastigheterna. Vid tillkomst och prövning av tillstånd eller anmälan av sådana nya VA-anordningar kommer regelmässigt ny teknik och gällande funktionskrav (NFS 2006:7) att tillämpas. Införande av sådana nya VA-anordningar innebär en gradvis modernisering och en minskad belastning på recipienter från berörda fastigheter än i nuläget. Dessa förbättrade VA-förhållanden medför därför i viss mån ett tidigare lagt närmande mot uppfyllelsen av miljö kvalitetsnormer för vatten och i avvaktan på kommande anslutningar till ett slutligt kommunalt VA-system.

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, augusti 2011). Swecos utredning visar att det finns goda möjligheter att hantera BDT-vattnet lokalt i Östra Tyresö och föreslår tekniska lösningar för olika områden med Naturvårdsverkets allmänna råd som grund. För Trinntorpsområdet rekommenderas att BDT-vattnet behandlas i en tvåkammerbrunn med efterföljande tät markbädd.

Möjligheterna till omhändertagande av BDT-vatten har ytterligare studerats och inventering har gjorts på fastighetsnivå (Sweco, maj

2012). Inventeringen visar att det är möjligt att omhänderta BDT-vatten genom infiltration eller markbädd på alla fastigheter inom planområdet.

Dricksvattenförsörjningen för fastigheterna förutsätts kunna lösas genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäkter. WSP har i samarbete med KTH under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området (WSP, september 2011). Enligt vattenbalansberäkningen är Trinntorp 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.

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

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar, som medför ytterligare bostadsfastigheter, 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. Vägföreningar 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 denna planändring. 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.

Den befintliga fastighetsindelningen ska i huvudsak bibehållas. Inga avstyckningar eller andra åtgärder som medför ytterligare fastigheter tillåts.

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 har avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov, enligt den nya planen, behandlas och beviljas.

Sara Kopparberg  
Planchef