

BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE  
DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

## Del av Tyresö - näs

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## Nuvarande markanvändning

På 1930-50-talen styckades en mängd tomter i hela Tyresös östra delar och bebyggdes med fritidshus, bl a på inre delarna av Brevikshalvön. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980-90-talen. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bebos en majoritet av fastigheterna i området permanent. Planområdet är bebyggt med hus i olika storlekar och fler än hälften bebos permanent. En övervägande majoritet av fastigheterna är bebyggda med hus som är större än 50 kvm bruttoarea, vilket gällande detaljplan medger. Drygt hälften av husen är dessutom större än 105 kvm bruttoarea. Fastigheterna försörjs med dricksvatten genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäcker samt har enskilda avloppslösningar.

### *Den befintliga miljöns känslighet*

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som präglas av höjdryggarnas hållmarker, barrblandskogar och bergbranter och av lövdominerade slutningszoner där ek och hassel är vanliga inslag. Geologin i området består till största delen av gnejser och gnejs-graniter. De lösa avlagringarna består av olika leror, mindre områden med morän samt områden med organiskt material (torv).

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.

Inom planområdet finns inga områden med höga naturvärden eller som är ekologiskt särskilt känsliga.

Kalvfjärden är dock utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område främst på grund av de dåliga förutsättningarna för vattenutbyte i det trösklade fjordliknande fjärdsystemet Kalvfjärden – Ällmorafjärden - Vissvassfjärden. Förutom det dåliga vattenutbytet i fjärden så påverkas den negativt av avloppsvatten från de enskilda avloppsanläggningar som bland annat finns på Brevikshalvön. Den huvudsakliga orsaken till att Kalvfjärden har en måttlig till otillfredsställande ekologisk status i dagsläget är dock det stora tillflödet av näringsrikt vatten från Tyresåns sjösystem.

De mätvärden som finns från fjärden visar att Kalvfjärden har svårt att nå god ekologisk status till 2015, som är ett av målen i EU:s vattendirektiv, varför Kalvfjärden har fått en förlängd tid till 2021 för att uppnå målet.

### *Förorenad mark*

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

### *Miljö kvalitetsnormer*

I dagsläget så uppnås inte normerna för Kalvfjärden avseende parametrarna för totalkväve och totalfosfor. För kväve gäller måttlig status och för fosfor otillfredsställande. För siktdjup och klorofyll är det en mer splittrad bild för resultaten för fjärden över de senare åren, både med god till otillfredsställande status. (Svealands kustvattenvårdsförbund 2009).

## Detaljplanens karaktäristiska egenskaper

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 huvudmannaskapet bibehålls.

På så sätt kan de boende inom området få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider.

## Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

### *Omfattning*

Planområdet är beläget i de norra delarna av inre Brevikshalvön och berör delar av etapperna 13, 16, 21 och 22 enligt kommunens etappindelning för Östra Tyresö. 151 privata bostadsfastigheter ingår i planområdet.

### *Förening med andra projekt*

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) ska området anpassas till permanent-boende genom att nya detaljplaner tas fram enligt en viss etappindelning. De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustande vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service. De ändrade planbestämmelserna motverkar inte översiktsplanernas syften.

## Verksamhetens konsekvenser

### *Avlopp*

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 och Erstaviken, från främst kväve och fosfor, ökar. Eftersom permanentningsgraden redan är så hög i planområdet 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 försämrar Kalvfjärdens och Erstavikens status i någon mätbar utsträckning.

Planförslaget innebär dessutom att bygglov som ökar bruttoarean på fastigheten är villkorat med att ett godkänt avlopp är anordnat som ersättning till äldre, omoderna lösningar på fastigheten. Vid tillkomst och prövning av tillstånd eller anmälan av sådana nya VA-anordningar kommer ny teknik och nu gällande funktionskrav (NFS 2006:7) att tillämpas. Införande av nya VA-anordningar innebär en gradvis modernisering och en minskad belastning på recipienterna.

De stora positiva effekterna för Kalvfjärden och Erstaviken kommer dock att uppnås först när områdena runt omkring successivt, enligt kommunens etappindelning, ansluts till det kommunala VA-systemet, vilket detta planförslag varken förhindrar eller försenar. År 2027 beräknas samtliga fastigheter på inre Brevikshalvön vara anslutna till det kommunala systemet.

### *Vatten*

Konsultföretaget WSP har i samarbete med Kungliga tekniska högskolan (KTH) under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma

grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är inre 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 området närmast Erstaviken är vattentillgången mer osäker och vid full permanentning finns risk för en negativ vattenbalans under torrår. Dessa områden utgår ur planområdet.

Planen är annars att bygga ut det kommunala VA-systemet i området efter planläggningen som enligt etappindelningen beräknas påbörjas 2014. Vid det laget är dessutom större delen av inre Brevik påkopplat eller på väg att bli påkopplat på det kommunala systemet, vilket borde ge positiva effekter på vattenbalansen i området.

### *Riksintressen samt natur- och kulturvärden*

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.

### *Trafik*

Det befintliga vägnätet bedöms klara den måttliga ökning av trafik som planförslaget förväntas generera.

## Sammanfattning

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 bibehålls. 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, kommunalt VA och vägar, 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 och Erstaviken, 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 och Erstavikens status i någon mätbar utsträckning.

Enligt en vattenbalansberäkning som tagits fram inför planarbetet är inre Brevik till största delen 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. I området närmast Erstaviken är vattentillgången mer osäker och vid full permanentning finns risk för en negativ vattenbalans under torrår. Dessa fastigheter utgår ur planområdet.

Inom planområdet finns inga områden med höga naturvärden eller som är ekologiskt särskilt känsliga. 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.