

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE
DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Delar av Tyresö-näs

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 plankarta gäller de gamla avstyckningsplanerna för "Tyresö-Näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1" (från 1932), "ändring av avstyckningsplan för del av område Tyresö-näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1" (från 1932), "ändring av styckningsplanen för Tyresö-näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1 berörande Tryntorp 1:1 och därifrån avstyckade Tryntorp 1:110" (från 1935), "ändring av styckningsplanen för fastigheterna Bredvik 1:1, 1:205-210, 1:212-213 mfl" (från 1948) samt "avstyckningsplan för Björndalsområdet" (från 1940).

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 3. Tyresö-näs, WSP maj 2012

Tyresö BDT-inventering, översiktlig genomgång av fastigheter i Trinntorp och Brevik, Sweco, 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 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). I dag har de nya planerna för etapp 1-6 vunnit laga kraft och arbetet med etapp 7, 9 och 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. Det förutsätts också att vattenbalansberäkningar visar 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.

Efter samråd har några fastigheter tagits bort från planområdet eftersom fördjupade utredningar pekat ut att de ingår i område med grundvattenbrist eller område med dålig geoteknisk säkerhet.

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. Detaljplaneuppdrag gavs efter den 2 maj 2011, vilket innebär att planprocessen drivs enligt nya PBL.

PLANDATA

Lägesbestämning

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.

Areal

Planområdet är ca 63 ha.

Markägoförhållanden Planområdet består av 151 bostadsfastigheter.

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 avstyckningsplanerna "Tyresö-Näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1" (från 1932), "ändring av avstyckningsplan för del av område Tyresö-näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1" (från 1932), "ändring av styckningsplanen för fastigheterna Bredvik 1:1, 1:205–210, 1:212–213 m.fl." (från 1948) samt "avstyckningsplan för Björndalsområdet" (från 1940).
- År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började att gälla som detaljplaner.
- År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna, "Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik – sydost om Tyresö kyrka" vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² för huvudbyggnad och 30 m² 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 huvudmannaskapet 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 de delar av inre Brevik som ingår i detta planområde ett område som även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans. Det innebär alltså att fortsatt uttag från enskilda brunnar kan göras utan att vattenbrist uppstår.

I denna ändring av planbestämmelser ingår endast områden som bedömts ha en 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.

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.

Strandskydd

Strandskydd gäller på allmän platsmark inom 100 meter från Kalvfjärden och Erstaviken, men är upphävt på kvartermark. 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).

Planområdet är inte utpekade som särskilt värdefullt ur naturvårdssynpunkt, d v s innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden.

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, vilket den byggrätt som denna planändring föreslår.

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. (WSP, maj 2012)

I rapporten görs bedömningen att det finns risk för skred på ett antal fastigheter inom området. De fastigheter som enligt rapporten har risk för skred utgår därför ur planområdet. Det gäller fastigheterna Trinntorp 1:271, 1:7, 1:341, 1:112 och 1:114. För dessa fastigheter rekommenderas kompletterande geotekniska undersökningar alternativt restriktioner för utbyggnad som är svåra att hantera i en planbestämmelseändring, utan kräver ingående geotekniska utredningar som kommer att genomföras i den ordinarie detaljpanelläggningen enligt etappindelningen.

De berörda fastigheterna ligger i ett område nära Trinntorps brygga, som sedan tidigare tolkats som ett riskområde för storskaliga lerskred om området överbelastas eller undermineras. Lermäktigheten bedöms vara högst 4 meter och friktionsjordar på havsbotten strax utanför skulle begränsa eventuella skred, men kompletterande geotekniska undersökningar eller restriktioner skall ändå gälla för fastigheter inom detta område. Dessutom anses stranderosionen vara något förhöjd i området, på grund av schaktning i lerområden.

I WSP:s rapport beskrivs också risk för blocknedfall på tre fastigheter inom det området som berörs av denna planändring; Trinntorp 1:267, 1:292 och 1:293. Dessa fastigheter ligger nedanför bergväggar högre än 8 meter och ska omfattas av restriktioner för utbyggnad mot bergvägg. I rapporten föreslås en restriktion på 5 meter från bergvägg för fastigheten Trinntorp 1:267 och 10 meter för fastigheterna Trinntorp 1:292 och 1:293. Planbestämmelserna kompletteras med en restriktion som innebär att bostadshus inte får uppföras nära bergvägg.

Det är 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.

För övriga fastigheter som ingår i planområdet bedöms inga berg-

eller geotekniska risker finnas och inga andra restriktioner förs därför in i planbestämmelserna.

I rapporten redovisas dock ett antal rekommendationer avseende berg- och geofrågor, 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 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 bergfot 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

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

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns 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 i den östra delen av planområdet finns även en restaurang.

Närmaste skola och förskola är Breviks skola som ligger vid Nytorpsvägen strax söder 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.

En återvinningsstation planeras vid kiosken i Uddby kvarn, i detaljplanen för Solberga, etapp 7. Den nya återvinningsstationen bedöms kunna täcka behovet i området.

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 och med en framtida detaljplanering av området enligt etappindelningen, kommer vägarna att få en ökad standard och förses med belysning och i vissa fall gångbanor. 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 Erstaviken och Kalvfjärden. 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. År 2027 beräknas samtliga fastigheter i inre Brevik vara anslutna till det kommunala systemet.

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

Norra delen av inre Brevik mynnar ut i Erstaviken och karaktäriseras av branta slänter. Område består delvis av berg, delvis av morän och är mycket kuperat. Detta innebär att förutsättningarna för infiltration på de flesta fastigheterna är mycket begränsade.

Generellt rekommenderas därför en slamavskiljarlösning för BDT-vatten med efterföljande markbädd eller kompaktfiler på inre Brevik. Där infiltration inte är lämplig, kan man bygga upp en tät markbädd med utlopp till befintligt dike.

Södra delen av inre Brevik, som mynnar i Kalvfjärden, är mycket plattare. Där kan det finnas möjligheter till infiltration.

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 för alla fastigheter inom planområdet.

Bygglov enligt de nya planbestämmelserna som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea får inte ges om inte en godkänd avloppslösning finns för fastigheten. Vid bygglovs-givningen bör också en mer fördjupad utredning för respektive fastighet göras som klargör vilken metod som är mest lämpad beroende på de lokala geologiska förhållandena.

Dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i huvudsak genom utlopp på mark och avledning i befintliga diken eller äldre, avvattande ledningssystem. Dagvattnet avses att omhändertas på samma sätt som idag.

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. Enligt vattenbalansberäkningen är de delar av inre Brevik som ingår i detta planområde, sådana som även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans. Det vill säga att ett fortsatt uttag från enskilda brunnar kan göras utan att vattenbrist uppstår. I området närmast Erstaviken, som inte ingår i detta planområde, är vattentillgången mer osäker och vid full permanentning finns risk för en negativ vattenbalans under torrår. Endast de fastigheter som enligt vattenbalansberäkningarna har god vattentillgång, det vill säga där det inte är risk för vattenbrist eller saltvatteninträngning, har tagits med i området för föreslagen ändring.

(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 respektive fastighet.

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.

Byggnader får generellt inte uppföras närmare vägområdet än 6 meter. Utefter Breviksvägen och Tegelbruksvägen får huvudbyggnaden inte placeras närmare vägen än 12 meter. Detta för att boende inte ska störas av buller från bussar som trafikerar dessa vägar.

Generellt för bebyggelse inom Östra Tyresö ska gälla att den ska uppföras med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten (HHW). Detta för att inte påverkas negativt i händelse av översvämning som medför att havet stiger till en högre nivå. Eftersom samtliga fastigheter som gränsar till Erstavikens strand utgår ur planområdet (bland annat på grund av vattenbrist) är en sådan bestämmelse inte relevant i denna planändring.

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 dessa tilläggsbestämmelser. Enskilda lösningar krävs för såväl vattenförsörjning som avloppshantering.

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

Gemensamhetsanläggningar för gemensamma VA-lösningar kan bli aktuella inom kvartersmark. I enstaka fall kan också servitutsavtal bli aktuellt för eventuella ledningsdragningar över annan fastighet.

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 bostadsfastigheter 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 avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

Sara Kopparberg
Planchef