

Tyresö kommun  
Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg  
Plan- och bygglovschef

**TJÄNSTESKRIVELSE**  
2012-09-03 (3)

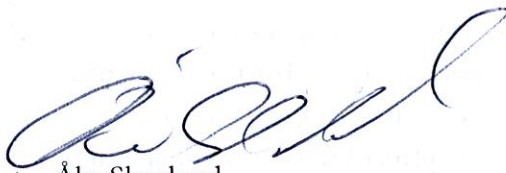
Diarienummer  
2011KSM0252

Kommunfullmäktige  
Tyresö kommun

## Antagande av detaljplanebestämmelser för Tyresö-näs

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar kommunfullmäktige att anta detaljplanebestämmelser för Tyresö-näs.



Åke Skoglund  
Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg  
Plan- och bygglovschef

### Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplanebestämmelser för Tyresö-näs. Planens syfte är att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få detaljplaner inom den närmsta femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig boendestandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt vatten- och avloppsnät samt vägar, fortskrider. Under samrådet inkom 15 yttranden. Under granskningen inkom 22 yttranden.



## Beskrivning av ärendet

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 fastighetsägarna, 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 möjliggör 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. Länsstyrelsens och kommunens bedömning är att 105 kvm för huvudbyggnad respektive 40 kvm för uthus är rimligt utan att försämra hälsa och säkerhet, i väntan på att nya detaljplaner som medger en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.

En ändring av byggrätterna 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. Efter samråd har möjligheter till infiltration eller markbädd och enskilda avlopp utretts på fastighetsnivå. Utredningen visar att det är möjligt att lösa en godtagbar VA-lösning på varje fastighet. Planförslaget bedöms därmed inte medföra en ökad belastning på miljökvalitetsnormerna för vatten.

Efter samrådet har Tyresö kommun låtit WSP utföra 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. I rapporten bedöms ett fåtal fastigheter ha risker för skred. Det gäller fastigheterna Trinntorp 1:271, 1:7, 1:341, 1:112 och 1:114 närmast Trinntorps brygga och dessa fastigheter har efter samråd därför uteslutits ur planområdet. I utredningen beskrivs risk för blocknedfall på tre fastigheter inom planområdet; Trinntorp 1:267, 1:292 och 1:293. För dessa fastigheter föreslås en restriktion mot stadigvarandevistelse (inga huvudbyggnader) inom 5 meter från bergvägg för fastigheten Trinntorp 1:267 och 10 meter för fastigheterna Trinntorp 1:292 och 1:293, se planbestämmelse.

Planen har varit ute på samråd 28 november – 19 december 2011. Under samrådet inkom 15 yttranden. Samtliga yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen. Förslaget var utställt för granskning 13 augusti– 10 september 2012. Under granskningen inkom 22 yttranden. Samtliga yttranden som inkom under granskningen kommer att sammanställas i granskningsutlåtandet.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att dessa detaljplanebestämmelser kan antas av kommunfullmäktige.