

§ 149

Dnr 2011KSM0200.214

## Detaljplan för Nyfors, beslut om granskning

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för detaljplan Nyfors och ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut förslaget för granskning.

### Reservation

Mats Larsson (FP) hänvisar till reservation 2013-09-11 § 117 (bilaga).

### Särskilt yttrande



Marie Åkesdotter (MP) lämnar ett särskilt yttrande (bilaga).

### Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag att ta fram en detaljplan för Nyfors i maj 2011. Planen är en förnyelseplan som syftar till att möjliggöra permanent boende i fritidshusområdet Nyfors. Planområdet gränsar till forsarna i Wättingeströmmen, Tyresö-Flaten, Albysjön och Tyresta naturreservat.



Resterna från verksamheten vid forsarna i Wättingeströmmen utgör en viktig del av Tyresös kulturhistoria. Sörmlandsleden passerar genom området. Området är därför av betydelse som besöksmål och för rekreation och friluftsliv. Planområdet innehåller 26 bostadsfastigheter. Kommunen äger sex av dessa samt två större mark- och vägområden som ingår i fastigheten Rundmar 1:2 och Bollmora 2.1. Därutöver är fastigheten Rundmar 1:35, Hällberga, belägen i området.

Under samrådet inkom ca 137 yttranden varav fyra var namnlistor med 154 underskrifter. Till de som yttrade sig hörde många boende utanför planområdet, främst i Krusboda.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

### Bilagor

Tjänsteskrivelse beslut granskning.pdf  
Planbeskrivning Nyfors (granskning).pdf  
plankarta granskning .pdf  
Samrådsredogörelse NYFORS.pdf  
Hällberga\_Kulturmiljörapport.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



### Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 13 november 2013

#### § 149 Detaljplan för Nyfors, beslut om granskning

Miljöpartiet godkänner att förslaget till detaljplan för Nyfors ställs ut för granskning. Vi ser att mycket positivt har hänt sedan samrådet och att vi har fått gehör, nu också när det gäller mindre byggrätter.

#### Förändringar efter samrådet

Vi är positiva till att förvaltningen har arbetat om planen som bland annat inneburit att: byggrätternas storlek dragits ner, komplementsbyggnaderna blir lägre, styckningen för disponentvillan dragits tillbaka, parkeringarna läggs vid yttre kanten av området, vägen blir smalare då gångbanorna tagits bort, Sörmlandsledssläppet blir kvar (om än i avsmalnat skick), antalet nya byggnader på Hällberga blivit betydligt färre och att huvudbyggnaden skyddas, samt takhöjden på nytillkommande bebyggelse dras ner.

#### Gestaltningsprogram

Miljöpartiet, Socialdemokraterna och Folkpartiet beslutade gemensamt att ta fram ett gestaltningsprogram för området. Förvaltningen har tagit fram s.k. gestaltningsprinciper, med syfte att försöka bevara mer av områdets karaktär och att det blir mer enhetligt. Viktigt är också att det stora allmänintresset vägs in.

#### Byggrätt

Miljöpartiet var inte överens med moderaterna om storleken på byggrätterna - 120 kvm i två plan, respektive 160 kvm i ett plan. Därför yrkade vi tidigare på att ytterligare förslag skulle tas fram. Byggrätternas storlek grundas utifrån principer i Östra Tyresö. Miljöpartiet gör bedömningen att olika hänsyn måste tas i olika områden. Dessa stora byggrätter skulle inneburit en alltför stor exploatering för området. Vi är mycket tacksamma att förvaltningens förslag nu istället blir 90/120kvm. Vi vill utforma området varsamt, så att vi kan vara stolta över Nyfors även efter omvandlingen.

#### Strandskydd

Miljöpartiet vill säkerställa att inga nya strandnära komplementsbyggnader, båthus eller bryggor tillåts. Frågan är hur man bäst uppnår detta – genom att upphäva strandskyddet eller att inte göra det? Frågan är komplicerad och till och med kommunens tjänstemän har haft olika uppfattningar i frågan.

*Am*

## Hällberga

Vi i Miljöpartiet är mycket positiva till att förvaltningen beställde en kulturhistorisk inventering över Hällberga, något som jag yrkade på inför samrådet, men fick avslag på. Vi förstod inte varför Hällberga undantogs den kulturhistoriska inventeringen som gjordes av Stockholms läns museum 2010, på uppdrag av Tyresö kommun inför detaljplaneringen av Nyfors. Museet skrev ändå in att "Hällberga besitter ett sådant särskilt kulturhistoriskt värde att det bör nämnas i detta sammanhang." Efter stora påtryckningar beställde förvaltningen därefter en kulturhistorisk inventering av Hällberga också. Inventeringen visade att hela fastigheten besitter ett stort kulturhistoriskt värde och att de bör bevaras. Miljöpartiet anser utifrån byggnadsantikvariens bedömning och dennes förslag till planbestämmelser, alla byggnader ska bevaras på Hällbergafastigheten. Läs nedan:

### "Förslag till planbestämmelser

Sammantaget utgör Hällberga en sådan miljö som kan tillskrivas ett särskilt kulturhistoriskt värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enligt PBL 8 kap. § 13. Enligt lagen får sådan bebyggelse eller tomt inte förvanskas och skall underhållas så att de särskilda värdena bevaras.

Enligt PBL skall särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas vid planläggning av bebyggelseområden. Ändringar och tillägg i sådan bebyggelse ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (PBL 2 kap. § 6).

Med hänvisning till ovan bör Hällberga skyddas i kommande plan. Tomt och värdefulla byggnader bör förses med skydds- alternativt varsamhetsbestämmelser inkluderande rivnings- och förvanskningförbud. Tomt och byggnader ska underhållas så att de särskilda värdena bevaras. Viss kompletterande bebyggelse kan tillåtas och ska utföras så att tomtens och bebyggelsens befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas."

För miljöpartiet de gröna i Tyresö



Marie Åkesdotter  
ledamot

Peter Bylund  
ersättare





## Folkpartiet Liberalerna

### Reservation

#### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013–09–11, § 117, Detaljplan Nyfors, beslut om granskning

Folkpartiet strävar alltid efter att uppmuntra och underlätta för tyresöbor att komma ut i naturen och att få tillgång till våra strandlinjer. I detaljplaneförslaget för Nyfors har därför Folkpartiet hela tiden önskat få en strandpromenad på plats.

Försitter kommunen den chans som nu finns att rita in en strandpromenad längs Tyresö Flatens norra strand från Hundängen till Nyfors har man i princip för all framtid frånhänt sig den möjligheten. Strandpromenaden blir aldrig lättare att planera in än i detta ännu planlösa skede.

Antagligen av rädsla att stöta sig med fastighetsägarna i Nyfors vågar varken socialdemokrater eller moderater skicka ut ett förslag innefattande strandpromenad för granskning.

Med en allmänt tillgänglig strandpromenad kommer tillgängligheten till vattnet att öka både för de boende i Nyfors och för övriga tyresöbor. En strandpromenad skulle på trevligt sätt knyta samman området kring Hundängen och Gammelström med badstranden vid Tyresö-Flaten och Hällbergatomten, för att sedan leda vidare mot forsen, Albysjön och Tyresta naturreservat.

Kostnaden för själva anläggandet av strandpromenaden vid en landbaserad strandpromenad i trä uppskattas i kommunens utredning till 200.000 kronor. Inlösen av privat kvartersmark beräknas i samma utredning på fullt genomsnittsvärde om 2000 kr per kvadratmeter och skulle då kosta 2.082.000 kr. Den företagsskada som berörda fastighetsägare lider uppskattas till 800.000 kr per fastighet eller totalt 7.200.000 kr för nio fastigheter. Uppskattningen av företagsskada bygger på uppgifter ur en omfattande utredning rörande en detaljplanlagd fastighet i Nacka där en gångväg längs vatten skulle utökas så att den blir körbar med bil, vilket knappast är relevant beträffande Nyfors. Även kostnaden för markinlösen bör studeras närmare. Kommunens utredning borde grunda sig på faktiska förhållanden och inte på hur det förhåller sig beträffande en fastighet i Nacka. Strandpromenaden kan byggas när ekonomin tillåter – men den måste föras in i planen.

Folkpartiet bedömer att en stor del av promenaden kan ligga på fast mark nära vattnet. Vid Hällbergatomten finns till exempel rester av en gammal väg längs vattnet. Längs en del partier där berget lutar brant mot vattnet måste strandpromenaden kraga ut över vattnet på en i berget förankrad konstruktion.

Förutom den folkhälsoaspekt som ligger i en attraktiv strandpromenad finns en trafiksäkerhetsaspekt då många fotgängare i stället för att gå på Nyforsvägen troligen hellre väljer strandpromenaden framför att gå fram och åter på en bilväg. Även biltrafiken på Nyforsvägen torde minska då det blir mer attraktivt att parkera vid Hundängsparkeringen än vid Nyfors.

Ytterligare en positiv effekt av en strandpromenad är att den naturliga vegetationen närmast stranden och troligen även längre upp på tomterna torde vårdas för att minska den insyn som kan finnas från strandpromenaden upp mot bebyggelsen. Därmed döljs bebyggelsen sett från stranden.

De juridiska aspekter som lyfts fram i kommunens utredning gällde en tänkt strandpromenad längs havet förbi några fastigheter i Kalmar län. Strandpromenaden skulle under stora delar av året inte kunna användas på grund av översvämning och de som använder den tvingas då gå längre upp på berörda fastigheter. Vidare var avståndet blott femton meter mellan ett soldäck och tänkt gångväg förbi en av de berörda fastigheterna. Jämförelsen med Nyfors är helt irrelevant. Avvägningen mellan allmänt och privat intresse ska inte göras av kommunala tjänstemän, det är politikens uppgift. Vid eventuell överklagande avgör högre instanser.

De skräckvisioner och hinder som målas upp av dem som motsätter sig en strandpromenad behöver inte infrias.

Det går att göra en vacker strandpromenad – om viljan finns. Folkpartiet vill mer och vi reserverar oss mot beslutet att inte lägga in en strandpromenad i det material som skickas ut för granskning.

För Folkpartiet Liberalerna i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

  
Mats Larsson



Datum 2013-11-13  
Tid 08:30–11:20  
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats  
och tid 2013-11-18

Paragrafer 143 - 171

Sekreterare



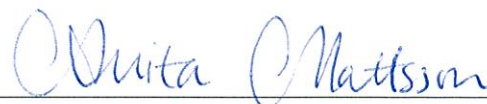
Anette Jansson

Ordförande



Fredrik Sawestahl

Justerande



Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet  
Sammanträdesdatum 2013-11-13  
Datum då anslaget sätts upp 2013-11-19  
Datum då anslaget tas ned 2013-12-10  
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv plan 5

Underskrift



Anette Jansson

Utdragsbestyrkande

## Närvarolista

### Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)  
Anki Svensson (M)  
Lotta Stjernfeldt (M), Ersättare för Matilda Lundh (M)  
Mats Larsson (FP)  
Mats Lindblom (FP), Ersättare för Leif Kennerberg (KD) § 151 och § 152  
Leif Kennerberg (KD), Ej närvarande § 151 och § 152  
Kristjan Vaigur (S)  
Anita Mattsson (S)  
Jerry Svensson (S)  
Marie Åkesdotter (MP)

### Ersättare

Dick Bengtson (M), Ej närvarande § 151 och § 152  
Lennart Jönsson (S)  
Karin Ljung (S)  
Peter Bylund (MP), Närvarande till och med § 167 kl 10:50  
Elisabet Hedlund (V)

### Övriga

Åke Skoglund, Chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Bertil Eriksson, Avdelningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Göran Norlin, Enhetschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Carolina Fintling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Helena Swahn, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Christian Nützel, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Hanna Fürstenberg-Danielson, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Helene Hallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Jenny Linné, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Sophia Norrman Winter, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Kent Wiklund, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Anette Jansson, Sekreterare, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign





Utdragsbestyrkande

Henrik Lagerhed, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Helena Hartzell, Trafikingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Amalia Tjärnstig, Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen  
Mikael Onegård

**Frånvarande**

Mathilda Lundh (M)  
Margareta Ternstedt (FP)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande