

Tyresö kommun

Kent Wiklund
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2013-12-19

1 (6)

Diarienummer
2011 KSM 0361

kommunstyrelsen

Beslut om granskning för detaljplan Brobänken etapp 10, Brevik

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för detaljplan Brobänken, etapp 10 inre Brevik, samt ger samhälls-byggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på granskning med planförslaget.



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Brobänken, etapp 10 Brevik. Planens syfte är att möjliggöra för permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp (LTA) byggs ut. Planarbetet sker med normalt planförfarande. Samråd har hållits mellan 27 december – 15 februari, 2013. Synpunkter som inkommit under samrådet och ändringar som har gjorts efter



samrådet är sammanfattade i samrådsredogörelsen. Planenheten har nu tagit fram ett granskningsförslag.

Beskrivning av ärendet

Brobänken, etapp 10, är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gångvägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

Planområdet ligger i början av Brevikshalvön och gränsar till Ornäsberget och Tyresö Strand i väster och avgränsas av Erstaviken i norr och Breviksvägen i söder. Området består av 108 privatägda fastigheter. Vägarna i området ägs av kommunen. Det finns fyra båtklubbar inom området. Dessa arrenderar mark i anslutning till vattnet och bryggorna av kommunen.

Inför samrådsskedet gjordes en natur- och landskapsinventering. Utifrån inventeringen föreslogs att vissa områden eller enstaka naturföremål, t.ex. träd, skyddas eller skulle beläggas med krav på marklov för godkännande av åtgärd.

I samband med inledande planarbete gjorde Stockholms läns museum en kulturinventering inom området. Totalt 9 fastigheter bedömdes ha ett stort kulturhistoriskt värde eller vara intressanta. Byggnader föreslogs i samrådsförslaget att skyddas genom bl.a. rivningsförbud i planen.

Enligt tidigare beslut i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ska endast de fastigheter där fastighetsägarna samtycker till skydds- eller varsamhetsbestämmelser inom den egna fastigheten skyddas i planen.

I granskningsförslaget är följande fastigheter skyddade med k- respektive q- bestämmelser:

- Tyresö 1:815, Brobänken, Brobänksvägen 6 (q)
- Tyresö 1:830, Brobänksvägen 5 (k)
- Tyresö 1:429, Gärdsmygvägen 6 (k)
- Tyresö 1:444, Vråkvägen 1 (q)

Planområdet avvattnas genom naturlig avrinning enligt principen lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden anses inte planen medföra någon betydande miljöpåverkan.

Under hösten 2012 gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet tagits fram av WSP. Enligt denna pekats inga områden ut som riskområden för ras, skred eller bristande markstabilitet. Dock kan mer omfattande undersökningar utföras vid de fyra lerområdena inom planen för att bättre bedöma risken för skred eller sättningar. Under hösten/vintern 2013 har WSP gjort kompletterande geotekniska undersökningar av området. Arbetet har fördröjts och samhällsbyggnadsförvaltningen inväntar svar vid datum för tjänsteskrivelsen.

Utbyggnad av vatten- och avlopp kommer att ske med LTA-system (lågtrycksavloppssystem). Ett informationsmöte kommer att hållas för fastighetsägarna i januari om LTA- tekniken.

En av fastigheterna inom planområdet är utsatt för buller över lagstadgade riktvärden (55 dBA vid fasad). För att undvika bullerstörning får inte de 15 metrarna närmast Breviksvägen på aktuell fastighet bebyggas med annat än uthus och garage. Planområdet mot Breviksvägen har också reducerats något inom fastigheten för att bättre möjliggöra för en framtida projektering/ombyggnad av Breviksvägen.

Vattenområden utanför privata fastigheter föreslås planläggas med bestämmelsen WB, vilket möjliggör för uppförandet av en privat småbåtsbrygga inom eller i direkt anslutning till fastigheten.

Vissa vattenområden utanför kommunalt ägda fastigheter som föreslås utvecklas till parkområde eller som föreslås omfattas av naturmark beläggs med bestämmelsen WV₁, dvs. vattenområde för småbåtsbryggor och WN₁ för område med bryggor för rekreation och friluftsliv. Vattenområden utanför övriga kommunala fastigheter beläggs med bestämmelsen W, öppet vatten.

Sammantaget har följande ändringar gjorts i förslaget efter samrådet:

- Bestämmelser och formuleringar avseende strandskydd har ändrats i enlighet med Länsstyrelsens synpunkter (plankarta och planbeskrivning).
- En strandskyddslinje som visar 100-meterszonen för strandskydd har lagts till i plankartan.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beskrivning av miljökvalitetsnormer avseende luft och vatten.
- Föreslagna skyddsbestämmelser avseende kulturvärden har reviderats i samråd med fastighetsägarna.
- Bestämmelserna avseende Q och K har reviderats i enlighet med rådande lagstiftning.
- Ett avsnitt avseende omhändertagande av dagvatten och vägdagvatten har lagts till i planbeskrivningen.

- WV-områdenas storlek har reducerats för att bättre överensstämja med befintliga bryggor och för att möjliggöra att funktionen som dessa bryggor har idag bibehålls.
- Fastighetsindelningsbestämmelserna har uppdaterats. Tomtstorlek regleras nu med egenskapsbestämmelsen ”d1” som anger minsta tomtstorlek.
- Släntområdet planlagt som ”park” i anslutning till fastighet Tyresö 1:830 har tagits bort och planläggs istället som kvartersmark för att möjliggöra tillköp till fastigheten.
- Fastigheten Tyresö 1:99 har köpt till mark planlagd som park samt. Detta innebär att mark planlagd som parkmark i samrådsförslaget till granskningen har ändrats till kvartersmark (B) samt att delar av vattenområdet utanför ändrats till kvartersmark (WB) i plankartan.
- Kryssmarkering (bestämmelse avseende begränsning av byggrätt för att endast möjliggöra för uppförande av komplementbyggnader) har lagts till längs med Bofinksvägen, Grönsiskevägen, Rödstjärtvägen.
- Ett flertal områden med bestämmelserna N1 och N2 har justerats, bl.a. efter diskussion med fastighetsägare.
- Ett naturområde intill Erstaviken har fått bestämmelsen park istället för Natur för att bättre möjliggöra för skötsel av området i enlighet med den skötselplan som upprättats av Gärdsmysvägens strandförening.
- Allmän platsmark (idag slänt/dike) i anslutning till fastigheten Tyresö 1:439 har planlagts som kvartersmark för att möjliggöra tillköp av detta område.
- Vissa bryggor inom naturområden har fått bestämmelsen WN1 för att möjliggöra för rekreations-/friluftsbrygga.

- Området för transformatorstation (E1) i korsningen Grönsiskevägen/Rödstjärtvägen har flyttats och ett nytt parkområde har lagts till där det idag finns ett grönområde.
- Området för parkering och etableringsyta (P-plats/U1) vid Gärdsmygvägen har reducerats.
- Området som ansluter Grönsiskevägen och Breviksvägen har planlagts som park.
- Del av mark planlagd som "Natur" intill fastigheten Tyresö 1:276 har planlagts som kvartermark för att möjliggöra tillköp i samband med markinlösen.
- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen har gjorts.
- Plankartans tydlighet har förbättrats.

Kommunstyrelsen föreslås godkänna granskningshandlingarna och skicka planförslaget till granskning.