

## GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Nyfors, Bollmora i Tyresö kommun.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i december 2013 ett förslag till detaljplan för Nyfors i Tyresö kommun.

Nyfors är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut.

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 6 december – 19 januari 2014. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och hemsidan. Utställningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Under utställningstiden har 48 yttranden kommit in, varav två inkom efter det att utställningstiden avslutats. Två sakägare har begärt och har fått förlängd utställningstid. Tre yttranden är namnlistor underskrivna av sammanlagt 204 personer. Totalt 13 yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har behövt sammanfattas eller förtydligas. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

### Följande ändringar har gjorts i planförslaget till antagandehandlingarna:

- *Komplettering av planbeskrivningen har gjorts gällande riksintressen. Planområdet ingår delvis i riksintresseområde för friluftslivet.*
- *Formuleringen att planen följer fördjupade översiktsplanen när det gäller byggrätter har tagits bort.*
- *Rundmar 1:5 får byggrätt för komplementbyggnader. Utökad lovplikt för all ny bebyggelse inom prickmark införs.*
- *Förtydligande om att dispens från strandskydd måste sökas för fiskebod*
- *Korrigerig av linje mellan P-PLATS och PARK vid fiskebod*
- *Plankartan har förtydligats med administrativ bestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning*
- *Formuleringen för infiltration av dagvatten har ändrats från LOD till en procent.*
- *Korrigerig av plankartan på k-utpekade byggnader på Rundmar 1:29*
- *Korrigerig på grundkartan av byggnader på Rundmar 1:9*
- *Korrigerig av befintlig fastighetsgräns på Rundmar 1:5*
- *Förtydligande i planbeskrivningen hur LTA-ledning får korsa u-område.*
- *Förtydligande om planunderlag för naturvärden har gjorts*
- *Ytan för återvinningscentral korrigeras till förmån för cykelbanan*

<b>Inkomna synpunkter</b>	<b>Datum</b>	<b>Synpunkt</b>
<b>Myndigheter och föreningar</b>		
1. Länsstyrelsen	2014-01-29	Synpunkt
2. Vattenfall Drevvikens värme AB,	2013-12-06	Synpunkt
3. Naturvårdsverket	2013-12-06	Ingen erinran
4. Svenska Naturskyddsföreningen (STF)	2013-12-19	Synpunkt
5. Södertörns brandförsvärsförbund,	2014-01-13	Ingen erinran
6. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova)	2014-01-13	Synpunkt
7. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2013-01-14	Ingen erinran
8. Vattenfall Eldistribution AB	2014-01-17	Ingen erinran
9. Tyresö Kollektivhusförening g. Hjördis Ahlin-Boström	2014-01-19	Synpunkt
10. Tyresö Naturskyddsförening g. Solveig Dahl, ordf	2014-01-19	Erinran
11. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2014-01-20	Ingen erinran
12. Nyfors tomtägarförening – styrelsens yttrande	2014-01-23	Erinran
13. Trafikverket	2014-02-14	Ingen erinran
<b>Synpunkter från boende inom området</b>		
14. Anna-Karin Lundberg, Rundmar 1:31, företrädd av Centrum för rättvisa	2014-01-16	Erinran
15. Åke Enekull, Ulla Enekull, Inga Du Rietz, Rundmar 1:23	2014-01-17	Erinran
16. Jurgen Ehrler Nyforsvägen 14, Rundmar 1:13	2014-01-16	Erinran
17. Marianne Öberg, Rundmar 1:31, Nyforsvägen 19	2014-01-17	Erinran
18. Kurt Borgne och Pia Cronholm, Rundmar 1:32	2014-01-18	Erinran
19. Håkan Danielsson och Katrin Heinsoo, Rundmar 1:21	2014-01-18	Erinran
20. Maria och Per Holmberg, Rundmar 1:16	2014-01-19	Erinran

21. Anita Rydemar Karlsson, Lars Karlsson, Rundmar 1:29	2014-01-19	Erinran
22. Anders Karlsson, Vibeke Sparring, Matilda Dreijer, Rundmar 1:29	2014-01-19	Erinran
23. Eleni Schjölin, Rundmar 1:26	2014-01-19	Erinran
24. Felicia Larsson, Gunilla Larsson, Lars Bergquist, Rundmar 1:24	2014-01-19	Erinran
25. Lars Fogelberg, Rundmar 1:26	2014-01-19	Erinran
26. Sven-Olof Nilsson och Britt Nilsson, Rundmar 1:9	2014-01-19	Erinran
27. Marika af Trolle och Kristina af Trolle RUNDMAR 1: 5	2014-01-19	Synpunkt
28. Anna-Lena Persson & Kajsa Mulder, Rundmar 1:22	2014-01-20	Synpunkt
29. Rolf Jacobson, Erstavikens fastighets AB, Rundmar 1:35	2014-01-21	Synpunkt
30. Nyfors fastighetsägares (28 namn) gemensamma yttrande	2014-01-23	Erinran
31. Helene Lundblad, Tom Lundblad, Rundmar 1:30,	2014-01-23	Erinran
<b>Boende utanför planområdet</b>		
32. Mikael Mikaelsson, Flåhackebacken	2013-12-06	Ingen erinran
33. Natasja Vos	2014-01-06	Erinran
34. Jan Wasberg, Pelles väg 8, Tyresö	2014-01-11	Synpunkt
35. Bengt Nilsson, Musserongången 169	2014-01-14	Erinran
36. Karin och Nils Olsson, Musserongången 269, Tyresö	2014-01-15 (kolla datum)	Erinran
37. Kjell Fridlund, Ängslyckevägen 5, Tyresö	2014-01-17	Erinran
38. Ulla Luin, Myggdalsvägen 123, Tyresö	2014-01-17	Erinran
39. Solvig Eriksson, Pärlröksgången 126, Tyresö	2014-01-17	Erinran
40. Helena Walldow, Tyresö	2014-01-17	Erinran
41. Namnlista med 58 namn insänd av Kjell Borgström	2014-01-18	Erinran

42. Bengt Hallenberg, Krusboda	2014-01-19	Erinran
43. Carina Hallenberg, Musserongången 32 , Krusboda	2014-01-19	Erinran
44. Gunnar & Kerstin Csiffary	2014-01-19	Erinran
45. Peter Lind, Kryddgårdsgränd 4, Tyresö	2014-01-20	Erinran
46. Göran Grimfjärd och Gunilla Lilliehöök, Peppargränd 5	2014-01-20	Erinran
47. Namnlista "Hallå Nyfors – Upprop till stöd för fastighetsägarna", (del av Tomtägareföreningens brev). Underskriven med 118 namn.	2014-01-23	Erinran
48. Bo Viberg och Birgitta Adell, Alby Sjöväg 2 A	2014-02-02	Erinran

## **Svar på vanliga synpunkter om detaljplanen**

### **Varför är byggrätten för fritidshusfastigheter minskad och varför minskade man den med 25%?**

*Svar: Kommunen mottog många och stora protester mot samrådsförslaget. Kritiken rörde såväl Nyfors förändring som helhet och föreslagna byggrätter på kommunens tomter och byggrätterna på Hällberga. Kommunen tog till sig kritiken och arbetade om förslaget på en rad punkter. I granskningsförslaget har samtliga byggrätter minskats.*

*Efter samrådet fanns inte längre politisk majoritet för samrådsförslagets byggrätter på fritidshusfastigheterna. En diskussion påbörjades om vilken verkan olika typer av byggrätter kunde få på området. Arbetet mynnade ut i att tillåta tvåvåningsbyggnader men att minska den totala byggnadsarean och dra ned på nockhöjden. En viktig del var också de gestaltungsriktlinjer som lades till i planbeskrivningen.*

*Att tillåta tvåvåningsbyggnader är bra av tre skäl: valfrihet för den som bygger, mindre yta tas i anspråk med följder som trädfällning och sprängning och att det är en traditionell vanlig villatyp som kommunen inte vill utesluta i området. Att en volym som är plattare och längre skulle synas mindre än en volym som är högre och kortare anser kommunen inte är självklart. Det är många saker som spelar in såsom tomten, vegetation, fasad- och takutformning, färger och material. Det beror också på var betraktaren befinner sig. Kommunen anser att hus kan få synas och inte nödvändigtvis måste döljas.*

*Kommunen håller inte med om kritiken att förslaget uppmuntrar fastighetsägare att bygga i två våningar eftersom man då skulle få mer boendearea. Detta visas i svaret nedan.*

**Vi anser att enplanshus upp till 160 kvm kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna. I dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea.**

*Svar: Det finns fördelar med att inte styra våningsantalet:*

*Med uppställningen nedan vill kommunen visa att ytan för bostadsytan blir ungefär densamma i båda fallen.*

#### En våning med inredningsbar vind

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.

Suterrängvåning får inte anordnas.

Högsta nockhöjd får vara högst 6,5 meter.

Vindskupor får inte tillkomma i sådan grad att byggnaden kan bedömas som en tvåvåningsbyggnad. En riktlinje är att vindskupans längd inte ska överskrida 1,6 m.

Detta motsvarar i praktiken denna bostadsyta: (Källare om 120 kvm kan anordnas)

Våning 1	120
Vind	60
<b>Totalt</b>	<b>180</b>

#### En våning samt en suterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.

Vind får inte inredas för bostadsändamål.

Högsta nockhöjd får vara 7,0 meter.

Definitionsmässigt är detta en byggnad i två våningar där den ena sidan ska vara motfylld för att det ska räknas som en suterrängvåning. Denna hustyp förordas på sluttningstomter.

Detta motsvarar i praktiken denna bostadsyta: (Källare om 120 kvm kan anordnas)

Våning 1	120
Suterrängvåning	60
<b>Totalt</b>	<b>180</b>

#### Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 90 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Suterrängvåning får inte anordnas.

Högsta nockhöjd får vara 8,5 meter.

Detta motsvarar i praktiken denna bostadsyta: (Källare om 90 kvm kan anordnas).

Våning 1	90
Våning 2	90
<b>Totalt</b>	<b>180</b>

## **Varför föreslår kommunen så mycket bebyggelse på de egna tomterna och särskilt vid vattnet på Rundmar 1:8?**

*Svar: I kommunens översiktsplan från 2008 är den västra delen av Nyfors där kommunen äger egen mark, reserverad för "kommunal verksamhet / område för tätare bostadsbebyggelse". Översiktsplanen är en plan som anger riktlinjer och vägledning för hur kommunen kan utvecklas. I planförslaget för Nyfors följer kommunen inriktningen i översiktsplanen och föreslår följdriktigt en tätare bostadsbebyggelse på platsen. Kommunen anser att föreslagen byggrätt ryms tillsammans med bevarad natur och med hänsyn tagen till geotekniska förhållanden. När planen vinner laga kraft kommer en markanvisning göras och kommunen kan då ställa krav på hur man vill att byggrätterna ska förverkligas. Kommunen kommer då också få flera arkitektförslag på hur tomterna kan användas och dessa förslag kan ställas mot varandra och visa tomternas potential.*

## **Det planförslag som ligger kommer inte bevara sportstugekaraktären i området som natur- och kulturinventeringarna nämner och förespråkar.**

*Syftet med planen är att permanenta bebyggelsen. Kommunen gör inga anspråk på att styra utformningen av tillkommande bebyggelse så att karaktären av sportstugor eller fritidshus ska gälla även för nytillkommande bebyggelse. De utredningar som görs under planprocessen är rådgivande kunskapsunderlag och inget som kommunen måste följa.*

## **Vad är det som styr tomtstorlekarna och varför hävdar kommunen att man ska följa riktlinjerna på Östra Tyresö när de i fallet Raksta är betydligt mindre än i Nyfors? Varför kan inte en mindre tomtstorlek också tillåtas i Nyfors?**

*Fastighetsstorleken och byggrätten är de viktigaste styrmedlen för att styra exploateringsgraden eller tätheten på bebyggelsen. Östra Tyresö styckades upp 1930 och ca 20 år framåt och de tomter som bildades då finns fortfarande kvar. När Raksta styckades upp gjordes tomtindelningen något mindre än på Brevikshalvön. Tomterna är stora och i kanterna av tomterna finns ofta tomtavgränsningar med högre andel högväxta träd och buskage. Att ändra tillåten tomtstorlek är ett stort ingrepp i kulturmiljön som förändrar karaktären på området med nya stickvägar och "platåer" för grundläggning. I arbetet med den fördjupade översiktsplanen (2003, sid 46) för Östra Tyresö så beslutade man att önskvärd minsta tomtstorlek i de kommande nya detaljplanerna skulle vara 3500 kvm på Brevikshalvön och 2000 i Raksta. Dessa storlekar är valda för att de ger förutsättningar för att bevara områdets karaktär och inte ger någon nämnvärd förtätning med ett större antal hushåll. I kommande planarbete drogs gränsen på Brevikshalvön ned till 3000 kvm. Det övergripande målet har alltså varit att bevara tomtindelningen såsom den varit från början och bara göra det möjligt för de allra största tomterna om minst 6000 kvm respektive 4000 kvm att styckas. Det händer att man ibland gör avsteg från reglerna för att t ex tillskapa en förskola eller för att blanda upp bebyggelsen med en bostadstyp som saknas i särskilda fall där det kan motiveras.*

## **Svar om Hällberga och de bevarade kulturvärderna**

*Planförslaget innebär att huvudbyggnaden jämte ett område med trädgårdsanläggningar och de äldre förrådsbyggnaderna ska bevaras och inte får rivas. Jämte huvudbyggnaden kan fem bostäder uppföras. Utformningen av den nya bebyggelsen ska ske i samklang med den äldre*

bebyggelsen. Kommunen har tagit ställning till att detta kan vara en lämplig nivå där fastigheten kan utvecklas samtidigt som de viktigaste kulturvärdena värnas. De kulturhistoriska utredningarna som gjorts är ett beslutsunderlag och rådgivande men ingenting som kommunen måste följa.

### **Svar om utökad lovplikt på stängsel, material och taklutning mm**

Planförslaget går längre när det gäller krav på utformning än vad som tidigare gjorts i liknande områden i Tyresö. Detaljplanen har nu utökad lovkrav för omfärgning av fasad. Dessutom har gestaltningsriktlinjer lagts till i planbeskrivningen. Att ha väldigt detaljerade krav på utformning av enskilda bostäder är ett ingrepp i valfriheten samtidigt som det leder till ökad byråkrati i bygglovgivningen utan att kommunen för den skull kan förvissa sig om att utfallet blir bättre. Risker är att det blir en fråga om smak och trender inom material som går utöver vad som är skäligt att kräva inom ramen för en detaljplan. När det gäller lovplikt för stängsel så har kommunen tagit ståndpunkten att de normala bygglovsreglerna kan gälla även här.

### **Svar om strandskydd, strandzonen och n1 och n2-områden**

Kommunen har stämt av beslutet med länsstyrelsen och kommer inte ändra planförslaget. Länsstyrelsen anser att det är olämpligt att strandskyddet ligger kvar på privata tomter som planläggs som kvartersmark. Kommunen skyddar istället vegetation inom strandzonen genom n1- och n2-bestämmelserna.

### **Svar om skillnaden mellan planläggning som NATUR och PARK?**

På planlagd parkmark är det möjligt att ha parkanläggningar dvs gångvägar, parkbänkar mm. En park ska också skötas av kommunen efter "ortens sed". Naturmark däremot ska i princip inte innehålla anläggningar utan vara just natur. Kommunen anser att markanvändningen Park är mer lämplig då områdena innehåller en gångväg, murverk från kvarnverksamhetens tid och på sikt kan få anläggningar som ryms inom parkändamålet som bänkar, papperskorgar och liknande.

### **Svar om Sörmlandsleden och fastigheterna Rundmar 1:25 och 1:27**

Rundmar 1:25 och 1:27 är två vanliga fritidshusfastigheter som är obebyggda och där Sörmlandsleden har kunnat gå sedan ett antal år. Rundmar 1:25 och 1:27's arealer är 4070 respektive 4835 kvm, totalt 8905 kvm. I och med planläggningen avstår fastighetsägaren (kommunen) en stor del mark till allmänt ändamål (NATUR) på Rundmar 1:27 för att Sörmlandsleden ska kunna gå kvar i ursprungligt läge. Som fastighetsägare och förvaltare av de allmänt ägda fastigheterna är kommunen inte beredd att avstå från hela det förväntade värdet av att försälja två villafastigheter med byggrätt. Planförslaget är därför en kompromiss där leden kan gå kvar i sin gamla sträckning och kommunen ändå kan avyttra två villafastigheter. Det planförslaget har beaktat är att möjliggöra två fastigheter för permanent bostadsändamål, inom dessa två fastigheter, samt ett större natursläpp för natur- och växtliv. Planen innebär ingen förtätning av berörda fastigheter, utan är en skälig omfördelning av kvarters- och naturmark, därav blir det en minsta tomtstorlek om 2 200 kvm inom det specifika området.

## Svar på frågor om berörda riksintressen

*Det är riktigt att planområdet delvis ingår i riksintresseområde för friluftslivet. I planarbetet har interna kartunderlag från kommunens översiktsplan använts där linjen redovisas på en karta som är väldigt liten, vilket har gjort att det svårt att se var områdesgränsen går. Efter kontroll mot länsstyrelsen kartunderlag har planbeskrivningen har kompletterats med avseende på detta.*

*Kommunen menar ändå att i sak hade planen inte sett annorlunda ut. Hänsyn har tagits till det rörliga friluftslivets intressen och att det kan fortgå precis som idag efter det att planen genomförts. Många bestämmelser i planen syftar till att bevara vegetation och topografi för landskapsbildens, boendes och besökares skull.*

*Sörmlandsleden är inte ett riksintresse i sig men går genom riksintresseområdena. Lämningarna vid Wättingeströmmen är inte inom riksintresseområde för kulturmiljövården, de är däremot fornlämningar. Kommunen anser att man i planförslaget har visat hänsyn till berörda riksintresseområden. Länsstyrelsen som bevakar statens intressen i dessa frågor har inte haft synpunkter på planens påverkan på riksintressena.*

### Varför har kommunen valt att använda LTA-teknik för avloppet?

*Valet av VA-system för planområdet har främst påverkats av de svårigheter som uppstår på grund av områdets topografi och för att undvika alltför stora ingrepp i markytor. Alternativa lösningar med strand- eller sjöförlagda ledningar skulle innebära behov av minst två nya större pumpstationer varav en av dessa skulle placeras på enskild fastighet. Vidare skulle flertalet strandnära fastigheter behöva belastas med ledningsrätter vilket skulle innebära försämrade möjligheter att nyttja fastigheterna. Systemet är väl beprövat i andra kommuner och det finns gott om erfarenhet om det.*

### Vilka är kostnaderna för LTA-system jämfört med självfallsledningar. Finns det någon uppställning så att man kan jämföra?

*Eftersom förstudierna av området redan i tidigt skede visade på svårigheterna med att anlägga konventionellt VA-system med självfall så har ingen projektering eller närmare kostnadsanalys utförts för sådant traditionellt systemval. Införande av självfall från hela området skulle ha medfört att uppsamlade ledningar hade fått anläggas i vart fall i strandzonen utmed alla strandtomter och i vissa fall även med ledningsstråk från högre belägna fastigheter över dessa strandnära tomter för att kunna ansluta till uppsamlingsledningar och nödvändiga pumpstationer, även dessa lågt förlagda i strandzonerna.*

*Detta skulle då ha krävt stora ingrepp i dessa strandnära miljöer vid anläggande av ledningarna och även att ledningsrätter behövts inrättas för möjliggöra kommande behov av drift- och underhåll av dessa ledningar och pumpstationer. Dessa ledningsrätter skulle då även inskränka fastigheternas fulla nyttjande av tomterna.*

*Ett annat alternativ hade inneburit att en traditionell pumpstation ändå tvingats bli anlagd på varje fastighet belägen mellan Nyforsvägen och sjön som sedan vidare skulle pumpats till en uppsamlade pumpstation i områdets östra del varifrån spillvattnet vidare pumpats till självfallsledningar i Gammelströmsvägen och den större pumpstationen i Nyfors. Detta sistnämnda alternativ skulle i viss mån motsvara nu föreslaget LTA-system med en på varje*



fastighet belägen pump. Skillnaden mellan dessa två system skulle dock varit att det sistnämnda alternativet i flertalet fall skulle krävt att fastigheternas interna servisledningar då skulle behövt förläggas mycket djupare, i flertal fall på frostfritt djup, vilket också innebär större ingrepp per fastighet.

Överlag är grunt förlagt LTA något billigare att anlägga medan kostnaderna för drift och underhåll är större och mer krävande. Tidigare studier visar dessutom att de något lägre investeringskostnaderna för LTA-system jämfört med konventionella självfallssystem påverkas negativt redan efter 10-12 års drift då totalkostnaderna för LTA överstiger självfallssystemens. Kostnader för drift och underhåll i anläggningen står kommunen för, förutom kostnader för eldriften av pumpstationen som fastighetsägaren står för.

### **Hur det går till att hitta anslutningspunkt för VA?**

Den konsult som kommunen anlitar för att projektera VA-systemet kommer att kontakta fastighetsägarna för att fastställa var anslutningspunkten bör vara i de fall det finns olika alternativ. Detta kommer göras under våren 2014.

### **Svar om möjligheten att fler hushåll ansluts till samma pumpenhet**

Grundprincipen är att ett hushåll har en pumpenhet. I de fall flera hushåll ska dela på en pumpenhet bör en gemensamhetsanläggning inrättas som säkrar båda hushållens rättighet att nyttja anläggningen.

### **Svar om bristerna och riskerna med pumpstationen.**

Vid ett normalflöde till Nyfors pumpstation, tar det mellan 30 min och 1,5 timme innan stationen bräddar och anledningen till tidsdifferensen beror på när avbrottet sker under dygnet. Vid ett driftsstopp går ett larm till VA-enhetens jour. Kommunens driftavdelning för VA har mobila reservkraftaggregat som kan kopplas in på mycket kort tid när ett behov uppstår. Denna station är utrustad med dubbla pumpar och styrsystem för dessa, så det krävs ett haveri på 2 pumpar för att pumpningen skall vara helt satt ur funktion.

Ny luktbekämpningsteknik har installerats i befintlig pumpstation, omfattande oxidation med ozon, UV-bestrålning samt filtrering med kolfilter för att åtgärda de problemen som varit. Permanent installation av reservkraftaggregat avses ske gradvis under kommande år i flertalet pumpstationer, varav Nyfors är en av dem.

Kommunen har också sedan november 2013 installerat en nivågivare i pumphuset i Nyfors, liksom i alla större pumpstationer i kommunen. Sedan dess har ingen bräddning skett i Nyfors. Statistik på nivåer och bräddningar kommer därför finnas framöver.

### **Svar om dagvattenhantering och snödeponin**

Den aktuella dagvattendammen på Prästängen är planerad att utföras under 2015 och i samband med att denna anläggs så kommer dagvatten från en stor del av Krusboda att föras till anläggningen. Detta innebär att befintliga utsläppspunkter direkt till Tyresö-Flaten försvinner vilket på sikt innebär en förbättring av sjöns status, till vilket även dagvattenanläggningen bidrar.

Dammen kommer att anläggas och skötas på motsvarande sätt som Kolardammarna, dvs att den särskilda, upptagande växtlighet som planteras och tillväxer i och kring dammen skördas årligen på hösten. Därefter transporteras växtdelarna bort från området vilket innebär att de i växterna upptagna näringsämnen bortförs och då inte skapar någon ackumulering i till-

rinningsområdet samtidigt som dammens funktion då på sikt innebär en gradvis förbättring av kvaliteten på sjön.

De sediment som ansamlas under dammens drift kommer även att övervakas löpande för att, när så blir aktuellt, behöva sugas eller med motsvarande metod avlägsna de sediment med bundna näringsämnen som ansamlats i dammen. Eftersom detta slam på motsvarande sätt som med växtligheten därefter förs bort från tillrinningsområdet så medför även det en långsiktig kvalitetsförbättring i sjöns miljö.

#### *Miljöhänsyn - Snödeponi på hundängen*

Ovannämnda dagvattendamm kommer även att samordnas tillsammans med snödeponin så att smältvatten från lagrad snö kommer att tas om hand direkt i dammen vilket innebär att eventuella näringsämnen eller föroreningar i snö till stor del kommer att infångas istället för att kunna rinna ut i sjön via befintliga dikesförlopp. Avseende snöns föroreningsgrad så analyserades detta under snölagringen, vintern 2010-11, och analysresultaten innebar att flertalet av ämnena uppvisade låga till måttliga halter jämfört med dagvatten. Vad gäller snöns samlade innehåll av näringsämnena fosfor och kväve så motsvarar detta en belastning, i storlek om cirka en promille av sjösystemets totala årliga transport av dessa ämnen. Huvuddelen av dessa närsalter hade, även utan tillskottet från snöupplag, transporterats med dagvattnet till Tyresåns sjösystem. En generell bedömning medför därför att föroreningshalterna i snöupplagen inte föranleder någon ökad risk för påverkan på hälsa eller miljö.

#### **Svar om dagvattenhantering, LOD och hårdgjord yta**

Att låta dagvatten infiltrera i mark istället för att leda bort det i ledningar är det avgjort bästa sättet att hantera vattnet när det gäller rening och utjämning av höga flöden. På de relativt stora, sluttande tomterna som finns i Nyfors finns goda förutsättningar att leda bort och infiltrera vatten i mark lokalt. För att göra detta möjligt är det inte tillåtet att hårdgöra marken i hög grad. Granskningshandlingarnas bestämmelse om LOD har formulerats om så att den bättre uppfyller detaljplanekravet på tydlighet. En konsekvens av en planbestämmelse får inte vara svår att förstå för fastighetsägaren. Bestämmelsen lyder nu istället: "Maximalt 30% av fastighets area får hårdgöras. Syftet är att säkerställa fördröjning och infiltration av dagvatten".

#### **Svar om placering av transformatorstation.**

Kommunen har varit i kontakt med Vattenfall om den föreslagna placeringen av transformatorstationen. För att tillgodose strömförsörjningen i området behövs en transformatorstation ungefär mitt på Nyforsvägen. Kommunen anser att den föreslagna platsen är den minst dåliga. Med tanke på att stationen inte behöver vara så stor som den avsatta ytan i planen är förhoppningen att den kommer passas in bra i terrängen på den valda platsen.

#### **Svar om skyltningen och namnsättning i området**

Kommunen kommer se över skyltningen i området. Synpunkter på skyltning till reservat, fornminne, benämningen "Wättingeströmmen" respektive "Nyfors" och avståndsangivelserna ska beaktas.

#### **Svar om komplementbyggnader 1,5 m från granne**

I de senare detaljplanerna som kommunen gjort i liknande områden har detta tillämpats generellt. Erfarenheten är god då det ofta önskas av boende att ha komplementbyggnader

*närmare tomtgräns än 4,5 m. Att i planen godkänna det redan från början leder till minskade konflikter med grannar, minskad administration med grannhöranden vid bygglov och minskat antal olovliga byggnader som ska hanteras av kommunen.*

### **Svar om varför det är olika genomförandetid på olika områden i planen.**

*Planens genomförandetid är den tid under vilken planen inte kan ändras. När genomförandetiden är passerad gäller planen fortfarande, men kan ändras om kommunen anser att den bör ändras. Genomförandetiden kan vara allt mellan 5 och 15 år. Att "låsa" planen i 15 år kan vara olämpligt i områden där förutsättningarna för exploatören eller kommunen kan komma att ändras. En genomförandetid på 15 år sätts i planområden där stabila förutsättningar råder och ska råda framöver.*

### **Svar om belysningen och om belysningens utformning**

*Kommunen tittar på armaturer och belysningstekniker som kan användas i Nyfors. Diskussion har förts om den typen av belysning som tänds med hjälp av rörelsedetektorer. Det systemet kan vara mindre bra i ett område där vilt rör sig. På andra ställen i kommunen har ett system prövats där ljuseffekten dämpas nattetid. Det spar mycket energi, är enkelt att utföra och sköta för kommunen. Det har inte heller upplevts som negativt av de boende på de vägarna.*

### **Svar på vanliga synpunkter om gatukostnaderna**

#### **Fördelningsområdets utformning bör minskas och ej innefatta bussvändplats, kostnaderna är diffusa och höga.**

*Fördelningsområdet redovisar investeringar som är hänförliga till genomförandet av Nyfors detaljplan, vilket ger en tydlighet i vilka investeringar som projektet medför. En del av investeringarna, t.ex. bussvändplatsen är klassificerad som överstandard och belastar därför inte gatukostnaden. Den avgränsning som gjorts i utredningen är helt i linje med bestämmelsen i PBL 6 kap, 24§, sista stycket. De kostnader som angivits i utredning är inom rimliga nivåer om jämförelse görs med tidigare förnyelseetapper på Östra Tyresö.*

#### **Varför skall fastighetsägarna betala kostnader för markinlösen?**

*Svar: Markinlösen är en investeringskostnad som ingår i kostnadsunderlaget, se prop. 1980/81:165 s.26. Kommun behöver marken för att kunna anlägga vägen, således är det skäligt att kostnaden fördelas ut på hela fastighetskollektivet. Själva ägandet av vägmarken har inget värde i sig.*

#### **Fastighetsägarna vill ej betala för anläggandet av parkeringsplatser och återvinningsstation inom gatukostnadsområdet.**

*Svar: Parkeringsplatserna bekostas av kommun och återvinningsstationen bekostas av FTI (förpacknings och tidnings insamlingen), vilket ej framgått av tidigare utredning. Kostnaden för parkeringsplatserna finns nu specificerad i kostnadsunderlaget.*

**Nuvarande huvudbyggnaden på Rundmar 1:35 (Hällberga) skall tillsättas ett särskilt andelstal i gatukostnadsutredning.**

*Svar: Fastigheten kommer framöver att få en annan markanvändning än vad dagens plan medger. Den aktivitet som idag bedrivs på fastigheten kommer inte att kunna fortsätta efter det att Hällberga exploaterats. Nuvarande huvudbyggnaden kommer att utgöra ett komplement till övrig bebyggelse inom fastigheten. Den trafik som fastigheten kommer att alstra är i huvudsak till de parhusenheter som kommer att uppföras. Tyresö kommun bedömer att den mindre mängd trafik som nuvarande huvudbyggnaden kommer att ge upphov till ryms inom hushållens trafikmängd såsom gästparkering.*

**Fastighetsägarna vill ej betala kostnader för iordningställande av parkmark, samt kostnader för gc-vägen längs Gammelströms väg.**

*Svar: De boende har en nytta av att parkområdet rustas upp. Dock finns det ett påtagligt intresse för allmänheten att också nyttja området. Tyresö kommun tar därför halva kostnaden för investeringen.*

*De boende har också en nytta av att få tillgång till en cykelväg och bör därmed bekosta en viss del av den. Dock finns det ett starkt intresse för allmänheten att också nyttja gc-vägen. Tyresö kommun har därför beslutat att ta trefjärdedelar av kostnaden för investeringen. Liknande fördelning har tidigare gjorts i andra förnyelseplaner på Brevik. Planen präglas starkt av ett allmänintresse vilket har beaktas i kostnadsunderlaget. Tyresö kommun tar ensam ca 40 % av hela investeringskostnaden för området, dvs. den kostnad som ej ingår i fördelningsunderlaget.*

**Fastighetsägarna vill att kommunen tar över samtliga vägar i planområdet, även mindre stickvägar, eftersom alla fastigheter har generell utfartsrätt och huvudmannaskapet är kommunalt.**

*Svar: Samtliga fastigheter inom Nyfors har generella utfartsservitut i området, som skapades i samband på avstyckningsplanen från år 1932.*

*Med tiden har grannskapet förändras och förutsättningarna är helt annorlunda nu än den var på 30-talet. Nyfors är den sista enklaven av fastigheter inom Bollmora som inte har kommunal gata och VA. Att en fastighet har en generell utfartsrätt över en väg betyder inte att den aktuella vägen automatiskt blir kommunal vid en övergång från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Den faktor som till stor del avgör om en väg ska vara enskild eller kommunal är dess beskaffenhet. De vägar som lämpar sig väl för enskild förvaltning är smala stickvägar som endast ombesörjer ett fåtal fastigheter. Att bredda ut dessa vägar, samt anlägga vändplaner medför stora markingrepp, som är kostsamma både för kommun och enskilda. Kommunen får även svårt att upprätthålla en rationell vägförvaltning inom dessa stickvägar. Vid fråga om fastighetsbildning kommer dessa generella utfartsrättigheter att behandlas särskilt och de är inget hinder i pågående planprocess.*

**Kommunens parkering, Rundmar 1:20 har fått ett för lågt andelstal, med hänsyn till den trafikmätning som gjorts i området.**

*Svar: Tyresö kommun vill åter förtydliga att trafikräkningen inte är någon grund för fördelning av andelstal. Att tillsätta andelstal är en avvägning mellan enkelhet och rättvisa. Andelstalen är satta utifrån kommande markanvändning. Syftet med trafikmätningen var att få en inblick i*

*hur väl trafikerad Nyforsvägen var och därefter var en grund till vägprojekteringen. Rundmar 1:20 kommer tillsättas ett andelstal om 4 enligt aktuell gatukostnadsutredning.*

## **Svar på yttranden från myndigheter och föreningar**

### **1. Länsstyrelsen**

Förslag till detaljplan, upprättat i november 2013, har översänts till Länsstyrelsen för granskning enligt 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Länsstyrelsen har i yttrande 2013-02-01 lämnat synpunkter vid samråd om planförslaget.

Enligt 5 kap 22 § PBL, ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om förslaget enligt myndighetens bedömning innebär bl.a. att ett riksintresse enligt 3 eller 4 kap. miljöbalken inte tillgodoses, en miljökvalitetsnorm enligt 5 kap. miljöbalken inte följs, strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller en bebyggelse eller ett byggnadsverk annars blir olämplig med hänsyn till människors hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsen framför synpunkter i granskningsskedet företrädesvis när vi ser att det finns skäl att, utifrån ovanstående prövningsgrunder, eventuellt pröva kommunens beslut att anta detaljplanen.

#### **Länsstyrelsens synpunkter**

##### *Sammanfattande bedömning*

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detalj-planen med stöd av 11 kap. 11 § PBL. Denna bedömning förutsätter att nedanstående synpunkter avseende strandskydd kan få en tillfredsställande lösning.

##### *Strandskydd*

I området råder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen, på land och i vattnet. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att upphäva strandskydd inom område som avses ingå i detaljplan krävs enligt miljöbalkens 7 kap. 18c § att särskilda skäl föreligger. Länsstyrelsen instämmer i de särskilda skäl som kommunen anger för upphävande av strandskyddet men vill framföra följande. Av planhandlingarna framgår att strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål och tekniska anläggningar samt inom allmän platsmark för gata och p-plats. Inom parkmark föreslås strandskyddet ligga kvar.

På den plankarta som ingår i granskningshandlingen har byggrätt för bod tänkt att nyttjas av fiskevårdsföreningen lagts till på parkmark. Då strandskyddet inte avses upphävas inom parkmark innebär det att möjligheten att få uppföra bod/komplementbyggnad kommer att avgöras vid framtida dispensprövning utifrån bestämmelserna i 7 kap. 18 b-c §§ miljöbalken, även om åtgärden är planerlig. Det är lämpligt att uppgift om att strandskyddsdispens krävs läggs till som information på plankartan. Av planförslaget framgår att kommunens avsikt är att spara naturmark utmed vattnet som är utlagd som kvartersmark i planen, vilket är positivt. Kommunen har infört en bestämmelse om krav på lov för bl.a. fällning av träd. Möjligheten att

reglera trädfällning i detaljplanen förutsätter att planen innehåller både en administrativ bestämmelse om krav på lov för åtgärden och en vegetationsbestämmelse om att träden ska bevaras. Planen behöver därför kompletteras med en sådan vegetationsbestämmelse. Den administrativa bestämmelsen om marklovplikt för fällning av träd kan med fördel flyttas till rubriken *Ändrad lovplikt*.

*Svar: Kommunen förtydligar på plankartan hur strandskyddet för boden ska hanteras, samt lägger till en generell bestämmelse om utökad lovplikt för trädfällning i  $n_1$  och  $n_2$ -områden.*

## **2. Vattenfall Drefvikens värme AB, 2013-12-06**

Ingen fjärrvärme finns idag i området. Planer finns för området i framtiden men det ligger flera år bort.

*Svar: Om det finns intresse från bolagets sida att lägga ned fjärrvärme i området bör kommunen kontaktas omgående, så att ledningarna kan samförläggas i kommande entreprenad.*

## **3. Naturvårdsverket, 2013-12-06**

Naturvårdsverket avstår från att lämna synpunkter i rubricerat ärende.

## **4. Svenska Naturskyddsföreningen (STF) 2013-12-19**

Området utgör en mycket viktig entre till Tyresta naturreservat och Nyfors gamla kvarn- och forsmiljö. Den populära Sörmlandsleden passerar genom Nyfors fina miljö. Området är även viktig för Nacka-Tyrestakilens möjlighet till passage för natur- och friluftsliv. För att behålla karaktären i Nyfors kring Sörmlandsleden, entrén till naturreservaten, forsmiljön m.m. önskas att Nyforsvägens innersta 250 meter behålls grusad och inte hårdgörs.

*Svar: Tyvärr hårdgjordes vägen för ett par år sedan så det är redan gjort.*

Det betydelsefulla släppet för Sörmlandsleden på fastigheten Alby 1:27 anser vi ska vara kvar oförändrad. En utökning av Alby 1:25 österut motverkar Sörmlandsleden, passagen för djur och natur m.m. Utökningen av Alby 1:25 är mycket onödig och fyller ingen funktion!

*Se svar ovan på frågor om Sörmlandsleden.*

För att förbättra möjligheten till passage mellan Alby naturreservat och Tyresta naturreservat önskas om möjligt ytterligare ett släpp genom området. Bl.a. behövs förbättrad passage när större idrottsarrangemang som orienteringstävlingar hålls. Vi förslår därför ett släpp längs fortsättningen av vägen upp mellan Alby 1:30 (lott A) och 1:32 (lott B/C), alternativt en ca 3 meter bred remsa längs med Rundmar 1:5s västra gräns.

*Svar: Att öppna upp för allmänheten att kunna passera i kanten på tomten Rundmar 1:30 eller Rundmar 1:5 är ett alltför stort intrång för berörda*

*fastighetsägare. Topografin i västra kanten på Rundmar 1:5 gör att det också är helt olämpligt.*

Den gröna marken (Park) närmast forsarna önskar vi markeras som "Natur" på plankartan.

*Svar: Kommunen anser att markanvändningen Park är mer lämplig då området innehåller en gångväg, murverk för kvarnverksamheten och på sikt kan få anläggningar som ryms inom parkändamålet såsom bänkar, papperskorgar och liknande.*

Tyresta naturreservat kan gärna utökas med Bullerholmen och hela Tyresö-Flatens vattenområde.

*Svar: Varken dessa områden eller frågan om reservatet gräns har ingått i detta planarbete.*

#### **5. Södertörns brandförsvarsförbund, 2014-01-13**

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter utöver de som lämnades i samband med samrådet.

#### **6. TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) 2014-01-13**

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har luftburna ledningar inom detaljplanområdet (se röd linje med två prickar). Ledningarna försörjer befintlig byggnation. Se bifogad kartbild.

Generellt så önskar Skanova att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i sina nuvarande lägen för att undvika de olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flytt. Vid arbeten i närheten av befintliga teleanläggningar behöver försiktighet iakttas så att inte skada uppkommer. För att mer i detalj granska vilka teleanläggningar som kan komma att beröras, hänvisar jag till Ledningskollen för att beställa en digital karta över område. <https://www.ledningskollen.se>





*Svar: Tyresö kommun kommer att beakta befintliga teleledningar i entreprenaden. Kommunen har normalt en kontinuerlig dialog med berörda ledningsägare, både vid upphandling och utbyggnad.*

#### **7. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting, 2013-01-14**

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på granskningsförslaget.

#### **8. Vattenfall Eldistribution AB, 2014-01-17**

Vattenfall har ej något ytterligare att tillägga utöver det som angivits i samrådsskedet och samrådssvaret gäller därmed i detta skede också.

*Svar: Granskningshandlingarna är ändrade efter Vattenfalls förslag i samrådsyttrandet. Efter telefonsamtal har kommunen fått bekräftat att Vattenfall är nöjda med granskningshandlingen.*

#### **9. Tyresö Kollektivhusförening genom Hjördis Ahlin-Boström, 2014-01-19**

Nu har vi tagit del av planberedningens nya förslag och även tagit del av Nyforsbornas förslag på hur de vill att det ska se ut i framtiden.

Vi tycker att Nyforsbornas förslag är mycket bra och vi ser att vårt förslag från förra året stämmer väl överens med deras. Dock tyckte vi då att vi behövde större lokaler för att det skulle vara ekonomiskt genomförbart. Tyresö bostäder drog sig dock ur våra planer vid Nyfors på grund av ekonomiska skäl.

Vi kan nu se ett möjligt småskaligt ekoboende med gemensamhetslokaler på de tomter som kommunen nu äger. Bebyggelsen bör vara miljövänlig och hälsosamt anpassad vad gäller materialval, byggmetoder och drift. Energibehovet bör minimeras och lokal energiförsörjning skall premieras. Klimatsmart långsiktig hållbarhet och kretsloppstänkande bör vara målsättningen. Erfarenheter från projekt där sådant tillämpats visar att kostnaderna utöver

traditionellt byggande är begränsade och är inbesparade inom några år genom lägre driftskostnader. För att finansiera projektet kan vi tänka oss att söka sponsorer bland företag inom modern alternativ energianvändning. Vi tycker att kommunen skulle kunna hyra ut marken till ett så viktigt framtidsprojekt.

*Svar: Inom Tyresö kommun har det hittills inte varit brukligt att arbeta med tomträtter. Det är inte heller något som styrs genom detaljplanen.*

Ett modernt gemenskapsboende vid Nyfors kan bli något som Tyresö kommun med stolthet kan visa upp som ett spjutspetsprojekt för miljö- och människovänlig bostadsbebyggelse och som en port till naturreservaten.

För att byggnaderna ska smälta in i naturen så föreslår vi att det till större delen byggs på övre sidan av tomtarna, för att lämna strandlinjen så oberörd som möjligt. Strandskyddet bör inte inskränkas i. Vi föreslår därför att Rundmar 1:8 planeras som en separat tomt av kategori B1 medan den mer koncentrerade bostadsbebyggelse som har föreslagits begränsas till Rundmar 1:34, 1:10 och 1:11. En sådan tomt skulle lämpa sig väl för ett småskaligt, ekonomiskt och ekologiskt hållbart gemenskapsboende samtidigt som mindre intrång behöver göras ned mot vattnet. Ett kollektivboende innebär även färre parkeringsplatser, mindre hårdgjord yta, mer bevarande och underhåll av befintliga naturvärden.

I gemenskapsboendet finns lokaler och lägenheter av olika slag och storlek. Alla boende avstår en del lägenhetsyta till gemensamma lokaler. Lokaler som med fördel görs gemensamma är kök med matsal, sällskapsrum, tvättstuga, motionslokal, verkstad. Gemensam tomt, samordnat byggande och gemensamma lokaler ger hög kostnadseffektivitet och högre servicegrad än vad som är vanligt. I praktiken innebär kollektivhusboende att de boende upplever minst samma utökade trygghet som boende i kommunens egna trygghetsboenden, som därmed avlastas.

Ett självorganiserat gemensamhetsboende är en bostadstypologi som går utanför ramarna för vad som traditionellt brukar byggas. Under våren 2013 undersökte föreningen tillsammans med arkitekt AnnaMaria Berggren Ericsson denna byggnadstypologi och utarbetade ett förslag på möjligt kollektivhusboende, dock baserat på en annan tomt. Ett utdrag ur detta förslag bifogas för kännedom. En av slutsatserna av arbetet är att ett gemensamhetsboende med fördel kan designas med en klusterliknande form där gemensamhetsytan förläggs centralt för att vara lättillgängligt för alla boende. Den exakta utformningen av ett kollektivboende måste naturligtvis även utgå från den aktuella tomtens. I planförslaget definieras kategori B2 som "radhus, parhus eller friliggande villor". Vår önskan är att planen även lämnar det öppet för byggandet av ett kollektivboende i form av en liten ekoby. Utifrån en önskan om att i största mån bevara befintliga naturvärden tror vi att ett sådant projekt, planerat efter tomtens förutsättningar, vore minst lika lämpligt som radhusbebyggelse. Istället för att beskriva specifika byggnadstypologier skulle kategori B2 därför kunna definieras som "småskalig bostadsbebyggelse, exempelvis radhus, parhus eller friliggande villor".

Med 1200 kvm byggnadsarea och två våningar och ett förhållande BOA/BTA på 0,75 skulle denna tomt möjliggöra för ett kollektivboende eller ekoby med drygt 20 bostäder på i snitt 60 kvm, plus ca 500 kvm för gemensam yta. Detta stämmer väl överens med föreningens interna undersökningar av önskad boyta samt total storlek på ett kollektivboende.

Vissa delar av gemensamhetslokalerna skulle också kunna användas av alla boende i Nyfors. Gemensamhetslokaler bör finnas i alla bostadsområden för att motverka bostads-ålders- och kulturell segregering.

*Svar: Kommunen anser att föreslagen byggrätt kan utnyttjas så att det blir möjligt att gemensamhetsytor förläggs centralt så att de blir tillgängliga för alla boende inom den byggnaden. Gemensamhetslokalerna faller då inom ramen för så kallade bostadskomplement. Bostadskomplementen ska inte innehålla kommersiellt ytor utan just vara komplement till bostäderna, t ex tvättstuga eller liknande. Tomtens beskaffenhet med den avskärande ravinen, lutningar och infartsvägen där det är prickmark gör dock att det är svårt att åstadkomma att **alla** bostäder ska vara belägna i samma byggnad så att alla boende har tillgänglighet till gemensamhetslokalen utan att gå ut.*

## **10. Tyresö Naturskyddsförening genom Solveig Dahl, ordf., 2014-01-19**

Vi är glada över att kommunen tagit till sig många innevånarens synpunkter och justerat planen. Några punkter bör dock tas upp igen.

**Kommunens fastighet 1:8** är en strandtomt med ravin. På alla andra lika stora tomter ges byggrätt för 1 hus. En förutsättning för att bevara den nuvarande gröna lummigheten i Nyfors är att tomterna är stora och att det är glest mellan husen. På denna tomt som kommunen äger gäller tydligen inte samma intention och regler som för de andra strandtomterna. På denna tomt, som dessutom ligger mitt i blickfånget från Gammelström där väldigt många människor rör sig, planeras inte mindre än 5 stycken bostadshus på samma tomt. Det skulle vara tillräcklig påverkan på landskapsbilden med 1 hus på denna känsliga tomt!

I Kommunens rekommendationer till tomtägarna står: s. 11 "Tänk på att det du bygger på din privata tomt upplevs av många besökare på och runt sjön. Visa hänsyn"

Borde inte kommunen här föregå med gott exempel när man talar om att bevara den gröna karaktären i Nyfors och inte ge sig själv rätt att bygga 5 ggr så många hus som andra tomtägare på strandtomt. Om dessa hus byggs kommer de att utgöra ett stort sår i landskapsbilden från sjösidan. Den skyddande vegetationen på den prickade strandzonen kan inte dölja denna stora påverkan eftersom tomten sluttar.

Det är inte hedrande för Tyresös politiker om man tillåter att det lummiga intrycket från sjösidan förstörs på just den tomt man själv äger och verkligen kan råda över. Vi vet att ÖP 2008 talar om viss förtätning men den kan ske på de övre tomterna där inte strandbilden påverkas.

Vi yrkar på att denna tomt inte bebyggs utan får utgöra vattenanknytning till bebyggelsen på de övre tomterna som kommunen äger och istället planeras som parkmark.

**LOD** är ju särskilt viktigt i detta sluttande område där vattnet fort rinner ner till sjön. I rekommendationer sid. 19 står att infartsvägar, bilplatser och entréytor kan hårdgöras. Om man menar att hårdgöra genom asfaltering så är det onödigt. I så fall är plattor med springor och hålrum där vatten kan dräneras ett bättre alternativ.

### **Fastighet 1:35 Hällberga**

Under rubriken: "Tyresö kommuns vision och strategiska utvecklingsområden" i ÖP-2008 kan man läsa att: " stora insatser görs för att bevara kulturhistoriskt intressanta byggnader och områden, exempelvis Alby, Uddby och Nyfors.

Här är nu en situation där kommunen kan visa att visioner och planer inte bara är vackra ord utan betyder något i verkligheten.

Här bör därför Stockholms läns museums kulturrapport och Länsstyrelsens rekommendationer följas, eftersom de är tunga instanser och att deras rekommendationer dessutom medför minst påverkan på fastighetens naturmiljö.

### **Bebyggelse**

Vi uppskattar verkligen att byggrätterna har minskats men tycker att materialval och husfärgning ska ha lovplikt. Vi anser också att vegetationstak bör krävas på alla kommande byggnader, både bostadshus, carportar och förråd, för att kompensera den hårdgjorda yta som byggnaden utgör.

"Ny bebyggelse ska passa in i området" och "inte vara störande framträdande" sid 20, 21 Mycket bra! Det finns inga 2-våningshus i området nu. 2-våningshus skulle bli för höga och störande i detta område. Det passar inte in.

Vi yrkar därför att man endast får bygga enplanshus med inredningsbar vind med nockhöjd 6,5 m eller suterränghus med högsta höjd 7,0 m, i hela Nyfors.

*Svar: Lovplikt för omfärgning av fasad är inlagt i granskningshandlingen .*

### **Strandskydd**

Vi anser fortfarande att det strandskydd, som infördes 1975, trots att området redan då var ianspråktaget med stugor, ska fortsätta att gälla. Vi tror att det ger större skydd av strandmiljön även om vissa dispenser måste medges. Det berör inte många fastigheter och det har fungerat tidigare så att byggnader lagts diskret uppdragna från stranden. Annars är risken att husen på sikt kommer allt närmare stranden.

Den prickade marken n2 i strandzonen och längs västra sidan av 1:1:10 och 1:35 bör ändras till n1 eftersom det inte kan vara aktuellt med tillfartsväg eller ledningsschakt i strandzon eller i området med skyddade stora ekar med vida rötter.

### **Sörmlandsleden**

Eftersom hela Nyfors utgör en svag förbindelselänk i en grön spridningskorridor bör man inte reducera de få naturpassager för större djur och människor som finns genom området.

Vi yrkar att passagen 1:27 får behålla sin tidigare storlek.

### **Bra rekommendationer till tomtägare!**

Vi gillar kommunens rekommendationer till tomtägarna, men se till att bestämmelse om färgsättning, taklutning och stängsel som kan hindra djur blir juridiskt bindande. För att motivera övriga rekommendationer kunde det vara bra att på något pedagogiskt sätt förklara vad biologisk mångfald är och varför den är viktig både för tomtägare och hela kommunen. Kanske i form av ett litet häfte som förklarar samband tex. mellan blommor, bin, fjärilar, fåglar m.m. och vad de behöver för att kunna leva. Samt uppmärksamma den rika biologiska mångfald som uppstår vid stranden, där vatten och mark möts.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **11. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF, 2014-01-20**

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några synpunkter.

## 12. Nyfors tomtägarförening – styrelsens yttrande 2014-01-23

Syftet med den nya planen är att möjliggöra permanentboende samt att områdets kulturhistoriska, natur och rekreativvärden ska tillvaratas. Den omarbetade planen som nu är ute för granskning är bättre än den ursprungliga och mer i linje med dess syfte men vi tycker den kan göras bättre. Styrelsen för Nyfors tomtägarförening har arbetat fram ett för fastighetsägarna gemensamt förslag som uppfyller syftet med permanentboende och samtidigt bevarar områdets karaktär på ett bra sätt.

### Byggnadsarea

Vi yrkar att:

Byggnadsarean för friliggande villor begränsas till 160 kvm i en våning enligt ursprungligt förslag (dvs envåningshus med inredningsbar vind eller med en suterrängvåning). Utifrån följande argument:

#### 1. Bevarande av områdets karaktär:

Enplanshus upp till 160 kvm kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna. I dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea. Detta är onödigt då tvåvåningshus inte passar in i miljön lika bra. Om man vill bevara områdets karaktär skall man bygga i ett plan, eftersom nästan alla äldre byggnader är enplanshus. Dock bör det finnas utrymme för att göra anpassning av hustyp efter tomtens beskaffenhet och begränsningar.

2. Det finns inget större underlag i samrådsskedets yttranden med önskemål om att minska byggrätterna. Vi kan inte se att det finns ett underlag bland yttrandena med önskemål om att minska byggrätterna. När vi läst igenom yttrandena så är det bara två yttranden som har önskat mindre byggrätter. I detta fall så har det fått alltför stora konsekvenser för enskilda fastighetsägare när kommunen har lagt för stor vikt vid ej berörda kommuninvånarens åsikter. Dessa åsikter har dessutom kommit från förhållandevis få yttranden.

### Begränsning till envåningshus ska gälla alla nya byggnader i Nyfors.

Förslagsvis kan kommunens tomter bebyggas med enplanshus för seniorboende (55+) i liknande utformning som Aniaragränd vid Hanvikens skola. Det skulle bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i den befintliga miljön. Vi vill hålla ned antalet hus på kommunens kluster och tycker att 16 hus fortfarande är en för stor förtätning. Vi vill också att föreningen är med i diskussion kring utformning och placering av bebyggelsen i planeringsskedet.

En ytterligare möjlighet är att vid eventuell förtätning på Hällberga samordna denna bebyggelse med den på kommunens tomter. T.ex. genom en gemensam bostadsrättsförening som tillsammans kan utnyttja de bevarade husen på Hällberga.

### Avstånd mellan komplementbyggnad och tomtgräns

Det är inte motiverat att tillåta komplementbyggnader så nära tomtgräns som 1,5 m utan grannes medgivande då tomterna är så stora. För att få placera komplementbyggnad, friggebod, plank eller mur närmare tomtgräns än 4,5 meter utan bygglov krävs att berörda grannar lämnar sitt medgivande (skriftligt).

### Avloppssystem

Vi har fått för lite information kring LTA systemet. Informationsmötet ligger dessutom efter granskningstidens slut. Det är således svårt att se konsekvensen för fastighetsägarna samt

fördelarna mot konventionellt system. Vi vill ha ett förtydligande om att alla merkostnader för LTA täcks av kommun/VA avgift.

### **Utformning gatubelysning**

Vi anser att belysningen ska tas fram i samråd med tomtägareföreningen och att man tittar på möjligheten till ett miljövänlig rörelsestyrd belysning. (Vi har varit i kontakt med Fagerhults belysning som är mycket intresserade av ett pilotprojekt)

### **Genomförandetid**

Vi ifrågasätter att området B2 har mycket kortare genomförandetid gentemot B1.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **GATUKOSTNADER:**

#### **Gatukostnadsområde**

Gatukostnadsområdet som skall beskriva området med fördelningsbara kostnader inkluderar enligt förslaget hela området med busshållplatsen. Samtidigt säger man att kostnaderna för busshållplatsen inte skall ingå i de fördelningsbara kostnaderna, varför inkludandet av busshållplatsen i fördelningsområdet är helt igenom onödigt. Förslaget försvårar endast synligheten av kostnadsfördelningar. Fördelningsområdet bör inte sträcka sig längre än till Rundmar 1:21, annars riskerar felaktiga kostnader att inkluderas på otydliga grunder.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

#### **Markinlösen**

Det är inte logiskt att kostnaden för markinlösen ska belasta fastighetsägarna. Då borde ju rimligen fastighetsägarna bli ägare till den inlösta marken om de betalar för den. Nu är det ju tänkt att kommunen ska få äga marken. Då ska kommunen stå för inlösen. Inlösen av mark ska inte ses som en fördelningsbar kostnad.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

#### **Ny p-plats**

I dokumentet Samrådsredogörelse [DNR 2011KSM200] sid 2 punkt 20, nämns att det skall etableras en ny p-plats för 7 bilar vid busshållplatsen. Den förslagna p-platsen är inte av någon nytta för de boende i Nyfors. Parkeringsplatsen ska strykas från de fördelningsbara kostnaderna.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

#### **Återvinningsstation**

Inom gatukostnadsområdet finns även mark för Återvinningsstation vid busshållplatsen. Återvinningsstationen används till absolut största delen av krusbodabor. Kostnaden för att anlägga en ny återvinningscentral ska inte belasta de boende i Nyfors utan är något som Tyresö kommun ska stå för helt och hållet. Kostnaden för att anordna detta skall inte ingå i fördelningsbara kostnader.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

#### **Parkeringen vid Rundemar 1:20**

Parkeringen vid Rundemar 1:20 är INTE till för de boende i Nyfors utan är enbart av allmänt intresse. Kostnaden för parkeringen ska inte ingå i de fördelningsbara gatukostnaderna.

*Svar: Parkeringsplatserna bekostas av kommun. Kostnaden finns nu specificerad i kostnadsunderlaget.*

*Se svar på sidan 4 - 12.*

### **Hällberga**

I dokumentet Fördelning av gatukostnader för Nyfors nämns på sidan 5 stycke 4 att Hällberga ” anses inte komma att alstra egen trafik utöver trafiken till parhusen.” Vi ifrågasätter detta antagande. Huset ska bevaras och kommer förmodligen att användas mer än av bara boende på Hällberga. Detta gör att vi anser att även detta hus skall ta en del av gatukostnaden.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

### **Parkmark**

Parkmarken kommer att till största delen nyttjas av andra kommuninvånare än de boende i Nyfors. Det gäller:

- Gröna remsan utefter Gammelströms väg upp mot Krusbodahuset (dvs Bollmora 2:1)
- Rundmar 1:2 (både den del som ligger mellan 1:9 och 1:14) samt den del av 1:2 som ligger öster om 1:20. Under de senaste 1020 åren har de boende i Nyfors nyttjat ”Sjöängen” 1:2 ytterst lite. När nu kommunen väljer att röja och öppna ängen för allmänheten med nya gångvägar som underlättar besökare utanför Nyforsområdet kommer dessa att vara en absolut majoritet av besökande till parkområdet.
- Nya gångvägen fram till ”Sjöängen” som ska anläggas kommer inte att gynna Nyforsbor mer än andra kommun invånare varför denna extra kostnad inte ska belasta gatukostnaderna.
- Parkmark Rundmar 1:20 och 1:2 öster därom (vid Wättingeströmmarna). Området ligger i direkt anslutning till

Parkeringen och är en del av Entrén till forsarna och Tyresta. Fiskevårdsföreningen har här brygga och förråd. Alltså är området av inget intresse för boende i Nyfors. Kostnaden för etablering av dessa parkområden ska inte ingå i de fördelningsbara kostnaderna.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

### **Gång- och cykelvägen längs Gammelströmsväg**

Gång och cykelvägen längs med Gammelströms väg ingår till viss del i gatukostnadsområdet. Kommunen föreslår att en fjärdedel av kostnaden för detta skall ingå i gatukostnaderna. Förslaget saknar intresse för de boende i Nyfors. Det är enbart en förlängning av befintlig gång och cykelväg, Wättinge gårdsväg. Det är en allmän cykelväg. Får boende längs Myggdalsvägen betala den nya cykelvägen mellan Fårdal och Centrum? Att etablera en separat gång och cykelväg gör dessutom att hastigheten på blivande Gammelströms väg kommer öka. Kostnaden för gång och cykelvägen ska inte ingå i de fördelningsbara gatukostnaderna.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

### **Gatukostnadsfördelning**

Att beräkna andelstalet för Rundmar 1:20, parkering, utifrån antalet parkeringsplatser är helt felaktigt. Andelstalet måste framräknas ur trafikinventeringen från maj 2012 där det registrerades 160 överfarter per dygn. 13 fastigheter berördes vilket ger ca 26 överfarter per dygn. Kvarstående 134 överfarter kan då hänföras till parkeringsplatsen vilket ger 5 gånger fler överfarter än de berörda fastigheterna haft tillsammans. Detta innebär att andelstalet för parkeringsplatsen blir betydligt högre än det föreslagna. Sbf måste inse att besöksfrekvensen till naturreservaten är mycket hög och att den nuvarande beräkningen är orimlig. Även trafiken till Hundängen är mycket hög och bör mätas. När det gäller andelstalet för klustret så bör den vara 24. 1,5 gatukostnadsandel per bostadsenhet bör gälla även här liksom för Rundmar 1:35. Det föreslagna andelstalet måste ändras till en mer rättvis fördelning med hänsyn till faktisk trafik till naturreservatet och Hundängen. BYA skall inte ligga till grund för gatukostnadsandelen. Den skall vara lika för alla nya fastigheter.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

### **Stickvägar**

Nyforsvägen fram till Rundmar 1:12 och 1:2 samt Nyforsvägen fram till Rundmar 1:30 och 1:32 skall räknas som del av Nyforsvägen.

- Vägen till Rundmar 1:30 och 1:32 har under alla år sedan 1960talet alltid skötts av kommunen och fastighetsägarna till Rundmar 1:30 och 1:32 har idag en generell utfartsrätt liksom alla andra fastighetsägare inom Nyforsområdet. Denna del av Nyforsvägen skall ingå i den fördelningsbara kostnaderna.
- Vägen fram till Rundmar 1:12 och 1:2 skall till 50% ingå i den fördelningsbara kostnaden eftersom vägen delas mellan kommunen och fastighetsägaren till Rundmar 1:12, som idag har en generell utfartsrätt liksom alla andra fastighetsägare inom Nyforsområdet. Nyforsvägen fram till Rundmar 1:12 och Nyforsvägen fram till Rundmar 1:30 och 1:32 skall ingå i den fördelningsbara kostnaden.

*Svar: Se svar på sidan 4 - 12.*

### **13. Trafikverket, 2014-02-14**

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende och har inget att erinra emot.



## Svar på yttranden från privatpersoner boende inom området

### 14. Anna-Karin Lundberg, Rundmar 1:31, företrädd av Centrum för rättvisa 2014-01-16

Med stöd av bifogad fullmakt, bil. 1, får vi för Anna-Karin Lundberg (19700925-0247), ägare till fastigheten Tyresö Rundmar 1:31, Nyforsvägen 19, 135 33 Tyresö, anföra följande.

#### Bakgrund

1. Enligt Tyresö kommuns (Kommunen) förslag till detaljplan för Nyfors är planens syfte att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Därtill ingår två mindre förtätningsområden i planområdet (Planbeskrivning för detaljplan för Nyfors [granskningshandling], s. 2).

2. Av förslaget till gatukostnadsutredningen framgår bl.a. att den privatägda fastigheten Rundmar 1:35, belägen i närheten av Anna-Karin Lundbergs fastighet, ska få tätare bebyggelse genom två parhus och ett fristående hus där varje enskild bostad är på ca 90 kvadratmeter. Det framgår vidare att även Kommunens fastigheter Rundmar 1:11, 1:8, 1:10 och 1:34 får bebyggas med 16 bostäder (Fördelning av gatukostnader för Nyfors [granskningshandling], s. 5).

3. Av gatukostnadsutredningen framgår vidare att kostnaderna för ombyggnad av gatorna i området ska fördelas på fastigheter inom fördelningsområdet, vilket i huvudsak motsvaras av detaljplanens omfattning. För befintliga fastigheter beräknas gatukostnaderna uppgå till ca 70 000 kr och för nytillkommande fastigheter till ca 105 000 kr (s. 2 och s. 6).

#### Detaljplanens och gatukostnadsutredningens konsekvenser för Anna-Karin Lundberg

4. Anna-Karin Lundberg bor sedan ett tiotal år tillbaka i sitt hus i Nyfors, och känner området sedan barnsben eftersom hennes familj hade ett sommarställe i närheten.

5. Kommunens förslag innebär att Anna-Karin Lundberg i egenskap av ägare till befintlig fastighet som omfattas av den aktuella detaljplanen och gatukostnadsutredningen riskerar att tvingas betala tiotusentals kronor i gatukostnader för gator som hon varken behöver eller vill ha. Därutöver innebär den föreslagna detaljplanen också att Anna-Karin Lundberg kommer att påföras VA-avgift i samband med omvandlingen av området. Enligt planbeskrivningen uppgick VA-avgiften för en normal villatomt i Nyfors i augusti 2013 till ca 300 000 kr (s. 38).

6. Det står således klart att Kommunens planer för Nyfors kommer att ha stora ekonomiska konsekvenser för Anna-Karin Lundberg. Enbart gatukostnaderna utgör stor risk för att Anna-Karin Lundberg tvingas lämna sitt hem eftersom hon inte har råd att belåna sin fastighet ytterligare för att kunna betala de föreslagna gatukostnaderna, vilka inte heller har stöd i lag i sin nuvarande utformning.

Kommunen har inte bedömt gatukostnadsuttagets förenlighet med regeringsformen och Europakonventionen

7. Kommunens uttag av gatukostnader måste inte bara ske i förenlighet med rekvisiten i gatukostnadsbestämmelsen i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) 6 kap. 24 §, utan givetvis också i förenlighet med överordnade normer såsom egendomsskyddet i regeringsformen (1974:152) (RF) 2 kap. 15 §. Enskilds rätt till skydd för sin egendom återfinns inte bara i den svenska grundlagen utan även i Europakonventionen första tilläggsprotokollet artikel 1 (TP 1-1).

8. Europakonventionen är svensk lag sedan 1995 (SFS 1994:1219), och svenska myndigheter och rättsinstanser är skyldiga att följa konventionsrätten och att tillämpa Europakonventionen direkt som svensk lag (jfr t.ex. NJA 2012 s. 1038). Detta gäller givetvis även för kommuner, och genom NJA 2009 s. 463 har fastslagits att svenska kommuner kan ådra sig skadeståndsansvar vid överträdelse av Europakonventionen.

9. I samband med inkorporeringen av Europakonventionen förstärktes egendomsskyddet i RF 2 kap. 15 § för att leva upp till konventionens krav som utgör en miniminivå. Det svenska grundlagsskyddet för äganderätten bygger således på Europakonventionen (prop. 1993/94:117 s. 13). Enskilds rätt till sitt hem skyddas dessutom särskilt även i Europakonventionen art. 8.

10. Om den föreslagna detaljplanen och gatukostnadsutredningen antas och genomförs av Kommunen kommer Anna-Karin Lundberg att tvångsvis frånhändas pengar till Kommunen. Pengar omfattas av egendomsbegreppet enligt såväl RF 2 kap. 15 § som TP 1-1 varför egendomsskyddet är tillämpligt i förevarande fall (se t.ex. Danelius, Mänskliga rättigheter i europeisk praxis, 4 uppl. 2012, s. 539 ff och prop. 2009/10:80 s. 163).

11. För legitima begränsningar av egendomsskyddet i RF 2 kap. 15 § krävs, med utgångspunkt i miniminivån i TP 1-1, att ingreppet sker för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse och att ingreppet är proportionerligt (se t.ex. prop. 1993/94:117 s. 48 samt RÅ 1996 ref. 40, RÅ 1996 ref. 44 och RÅ 1996 ref. 56). RF 2 kap. 15 § kräver dessutom uttryckligen att enskild ska tillerkännas full ersättning vid inskränkningar av dennes egendomsskydd.

12. Anna-Karin Lundbergs rätt till sitt hem skyddas också genom Europakonventionen artikel 8. I likhet med egendomsskyddet krävs att ingrepp från det allmännas sida som begränsar enskilds rätt till sitt hem enligt art. 8 uppbär stöd i lag, tillgodoser visst samhällsintresse samt är proportionerligt (se t.ex. Danelius a.a. s. 346 ff).

13. Det står således klart att Kommunen endast i undantagsfall, och efter noga utredning och övervägande, har rätt att vidta åtgärder som de föreslagna som inskränker Anna-Karin Lundbergs egendomsskydd och rätt till sitt hem.

14. Detta till trots föreslår Kommunen genom den aktuella detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Nyfors att Anna-Karin Lundberg och andra fastighetsägare i området i liknande situation ska påföras tiotusentals kronor i gatukostnader helt utan att beröra eller bedöma åtgärdernas förenlighet med egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen.

15. Kommunens representanter har också bekräftat vid samrådsmötet den 17 januari 2013 att egendomsskyddet eller rätten till sitt hem inte beaktas under planarbetet. Detta framgår också av förslaget till detaljplan samt gatukostnadsutredningen, som genomgående saknar hänvisningar till de berörda kommuninvånarnas rätt till sin egendom enligt regeringsformen och Europakonventionen, huruvida ett angeläget allmänt intresse är för handen och om åtgärden är proportionerlig (vilket inbegriper rätten till ersättning vid ingrepp i egendomsskyddet. Se Danelius a.a. s. 547).

16. Detaljplanen och den tillhörande gatukostnadsutredningen för Nyfors kan därför inte antas i sin nuvarande utformning eftersom Kommunens planerade åtgärder inte har bedömts i förhållande till bl.a. Anna-Karin Lundbergs egendomsskydd eller rätt till sitt hem såsom det följer av svensk lag.

Förslaget om fördelningen av gatukostnaderna strider mot PBL

17. Utöver att förslaget till gatukostnadsfördelning måste bedömas mot och vara förenligt med egendomsskyddet och rätten till hem, måste fördelningen också leva upp till de krav som ställs i PBL 6 kap. 24 §. Enligt lagen får gatukostnader enbart påföras fastighetsägare inom ett visst område som har behov av nya gator (prop. 1980/81: 165 s. 26 ff). Kostnaderna ska fördelas mellan områdets fastigheter efter skälig och rättvis grund (prop. 1985/86:1 s. 223 f). Fördelningen av gatukostnaderna ska ske på ett sådant sätt som uppfattas som rimligt av de fastighetsägare som ska betala (prop. 1980/81:165 s. 32).

18. Som Anna-Karin Lundberg hänvisat till inledningsvis framgår av Kommunens planbeskrivning för Nyfors att vägarna i området ska byggas ut som ett led i planens syfte att möjliggöra permanentboende i området (s. 2). Anna-Karin Lundberg kan därmed konstatera att ombyggnationen av vägarna i Nyfors inte handlar om att tillgodose ett befintligt behov hos Anna-Karin Lundberg eller andra fastighetsägare i Nyfors i liknande situation, utan för ett annat, framtida behov som uppstår genom Kommunens planer på att exploatera området för permanentbosättning. Behovet av de nya vägarna uppstår därmed av helt andra skäl än för att tillgodose ett befintligt behov hos bl.a. Anna-Karin Lundberg.

19. Kommunen redogör varken i förslaget till detaljplan eller gatukostnadsutredning varför Anna-Karin Lundberg eller andra befintliga fastighetsägare ska betala höga kostnader för gator som de varken behöver eller vill ha. I den föreslagna gatukostnadsutredningen begränsar sig Kommunen till att enbart hänvisa till PBL 6 kap. 24 §, och på ett sätt som ger sken av att bestämmelsen är tvingande. I gatukostnadsutredningen framför Kommunen att det i PBL 6 kap. 24 § stadgas att gatukostnader ska tas ut för allmänna platser och anordningar av fastighetsägarna i ett område (s. 2).

20. Anna-Karin Lundberg finner anledning att i detta sammanhang framhäva att PBL 6 kap. 24 § inte är tvingande för Kommunen att följa och att det i lagtexten istället står att kommuner under vissa förutsättningar får ta ut gatukostnader. De flesta kommuner i Sverige har valt att gatukostnaderna ska belasta hela kommunen, men ett fåtal kommuner – däribland Tyresö – har valt att lägga kostnaden direkt på enskilda fastighetsägare.

21. Oberoende av om kommunfullmäktige har fattat principiellt beslut om att nyttja gatukostnadsbestämmelserna i PBL 6 kap., så är det givetvis upp till de ansvariga tjänstemännen hos Kommunen att se till att gatukostnadsbestämmelserna i varje enskild planläggningssituation bedöms och tillämpas på ett sätt som är förenligt med såväl egendomsskyddet och som lever upp till rekvisiten i PBL 6 kap. 24 §.

22. Utöver att ett behov av nya eller förändrade gator ska föreligga för ett legitimt gatukostnadsuttag krävs också enligt PBL 6 kap. 24 § att fördelningen av gatukostnaderna sker på ett sätt som är skäligt och rättvist. Kommunen har inte heller redogjort för eller motiverat hur den föreslagna gatukostnadsutredningen lever upp till detta rekvisit. Kommunen har således inte förklarat varför det skulle vara att anse som skäligt och rättvist att Anna-Karin Lundberg ska tvingas betala stora summor pengar för vägar som hon varken behöver eller vill ha eller varför hon, och andra fastighetsägare i område i liknande situation, ska stå för investeringskostnaderna för exploateringen av Nyfors och som till viss del också är till Kommunens och andra aktörers ekonomiska vinning.

23. Anna-Karin Lundberg noterar att Kommunen i gatukostnadsutredningen gör gällande att nytillkommande fastigheter ska betala mer än befintliga fastigheter i linje med tidigare praxis på området. Kommunen framför också att Rundmar 1:35 och Kommunens fastighetskluster Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 bör bära större del av gatukostnaderna eftersom nämnda fastigheter får stor del av de nytillkommande byggrätterna enligt detaljplanen (s. 4).

24. Anna-Karin Lundberg menar att även om ägaren till Rundmar 1:35 och Kommunen som ägare till fastighetsklustret enligt p. 23 ovan får betala större andel gatukostnader enligt Kommunens förslag, förklarar det likväl inte varför det överhuvudtaget skulle vara skäligt eller rättvist att påföra Anna-Karin Lundberg höga kostnader för vägar som hon inte behöver.

25. Beträffande Kommunens hänvisning till praxis gällande fördelning av gatukostnader mellan befintliga och nytillkommande fastigheter får Anna-Karin Lundberg förstå det som att Kommunen refererar till RÅ 1991 ref. 17. Anna-Karin Lundberg vill betona att det aktuella målet avgjordes i början av 1991. Avgörande och betydelsefulla har sedan dess skett i svensk rätt avseende egendomsskyddet genom den reform som skedde i samband med inkorporeringen av Europakonventionen (se t.ex. p. 9 ovan). Till skillnad mot vid tiden för 1991 års avgörande krävs idag, utöver lagstöd, att ett angeläget allmänt intresse är för handen samt proportionalitet för legitima begränsningar av egendomsskyddet (se ovan p. 11 ovan och prop. 1993/94:117 s.13 ff).

26. Kommunen har inte stöd i praxis för att per automatik tillämpa en schematisk och presumtiv beräkningsmodell utan att bedöma åtgärdernas förenlighet med PBL, RF 2 kap. 15 § samt TP 1-1. I sammanhanget ska också framhävas att regeringen föreslagit en ändring av gällande gatukostnadsbestämmelser för att förhindra att enskilda – som Anna-Karin Lundberg – plötsligt och oförutsägbart drabbas av kostnader för gator som de inte har behov av (Lagrådsremiss, Nya bestämmelser om gatukostnader, 7 november 2013).

27. Anna-Karin Lundberg anser vidare att det inte heller är skäligt eller rättvist att hon och andra berörda ska riskera att tvingas från hus och hem för att Kommunens planer ska genomföras. Detta särskilt eftersom den föreslagna detaljplanen och tillhörande

gatukostnadsutredning inte har utretts eller bedömts i förhållande till egendomsskyddet i regeringsformen och Europakonventionen, och inte heller i förhållande till Anna-Karin Lundbergs rätt till sitt hem enligt Europakonventionen art. 8.

28. Kommunens tillämpning av gatukostnadsbestämmelserna som enligt förslaget sker helt utan redogörelse för hur åtgärderna lever upp till lagens rekvisit är också bristfälligt i förhållande till grundläggande krav på att Kommunen som ansvarig planmyndighet utformar och motiverar sina beslut på ett sådant sätt att enskilda som Anna-Karin Lundberg som berörs av beslutet får inblick i bakomliggande motiv och resonemang. Detta är ett mycket viktigt verktyg för allmänhetens insyn i Kommunens verksamhet (se t.ex. JO 2004/05:J01). Vikten av att myndigheter redovisar sina beslut på ett öppet och förklarande sätt har på senare tid också framhävts av Högsta domstolen (Högsta domstolens dom den 18 oktober 2013 mål nr T 5180-11, para. 35).

*Svar: Uttag av gatukostnader är reglerat i svensk lag. Kommunen har för avsikt att följa svensk lag och de prejudicerande domar som berör uttag av gatukostnader och anser att det så har varit i föreliggande fall. Kommunen förutsätter vidare att tillämpningen av plan- och bygglagen vad gäller uttag av gatukostnader inte strider mot Europakonventionen, regeringsformen eller svenska grundlag.*

*Om Anna-Karin Lundberg och Centrum för rättvisa anser att det finns tveksamheter om detta så välkomnar kommunen en prövning i högre instans där fallet Nyfors kan belysas.*

*Svar om vi har rätt att ta ut för redan ombyggd gata?  
Nyforsvägen har belagts med asfalt av kommunen. Den investering som gatukostnaden avser är att bygga om hela vägområdet till kommunal standard, inklusive räcken och belysning. Den beläggningsåtgärd som tidigare gjorts är inte att betrakta som en ombyggnation av vägen.*

*Svar om vi har rätt att ta ut om man redan bor permanent?  
Syftet med nuvarande avstyckningsplan från år 1932 var att möjliggöra etablering av sportstugor vid Nyfors. Ändmålet var fritidsbostad och vägarna var enskilda. Med tiden har dessa förutsättningar förändrats, folk har bosatt sig permanent, byggt större hus, inte bara i Nyfors utan även i andra delar av Tyresö. Kommunens rätt att debitera gatukostnad tar inte hänsyn till om fastigheten bebos permanent eller används som fritidsbostad. Det är den kommande markanvändningen inom fastigheten som avspeglar debiteringen av gatukostnaden.*

*Se också svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **15. Åke Enekull, Ulla Enekull, Inga Du Rietz, Rundmar 1:23, 2014-01-17**

Mina systrar och jag är ägare till Rundmar 1:23 och har tidigare lämnat in synpunkter på förslaget till detaljplan upprättat december 2012. Dessa synpunkter gäller fortfarande.

Det nya detaljplaneförslaget har ändrats på ett par väsentliga punkter, som även berörts i en gemensam skrift från Nyfors tomtägarförening.

Ändringen av byggnadsstorleken för enplanshus från 160 m<sup>2</sup> till 120 m<sup>2</sup> medför mycket stora konsekvenser beträffande området karaktär, varför vi anser det nödvändigt att inlämna våra synpunkter på detta i denna inlägga.

### **Ändringen byggnadsstorleken**

Minskningen av byggnadsarean för enplansvillor från 160 m<sup>2</sup> till 120 m<sup>2</sup> är mycket märklig och svårbegriplig. Vår tomt är 2715 m<sup>2</sup>. Den naturliga platsen för en framtida ny byggnad är på den höjd där vår sportstuga är byggd en bra bit från Nyforsvägen. En enplansbyggnad på 160 m<sup>2</sup> kan därför inte upplevas som stor på tomt. Med det nya förslaget tillåts en max byggnadsarea på  $2 \times 90 = 180$  m<sup>2</sup> för en tvåvåningsbyggnad. Detta är betydligt större än för en enplansbyggnaden på 120 m<sup>2</sup>! Detta medför sannolikt att många framtida byggnader kommer att uppföras i två plan med en bottenarea på 90 m<sup>2</sup>. Uppförs en sådan smal och hög byggnad på vår tomts högsta punkt skulle den upplevas som mycket oproportionerlig. Om man vill bevara området karaktär skall man bygga de nya byggnaderna i ett plan, eftersom nästan alla befintliga hus är enplansbyggnader.

### **Avgift för väg**

Enligt förslaget till fördelning av gatukostnaderna för Nyforsområdet föreslås att vi (gamla tomtägare) skall, förutom kostnaderna för Nyforsvägen, även vara med och bära 25% av kostnaderna för Gammelströmsvägens förlängning samt bära drygt hälften av kostnaderna för den planerade parkanläggningen på sjöängen (Rundmar 1:2). Kostnaderna för parkanläggningen består av röjning på sjöängen samt kostnader för att allmänheten (Krusbodaborna?) skall kunna nå denna. Detta uppnås genom byggandet av två broar, anläggning av stigar samt förbättrad skyltning till området.

### **Vägen mot Gammelströmmen**

Vägen mot Gammelströmmen kommer säkert även i framtiden att trafikeras av personer som skall motionera sina hundar vid Hundängen eller söka sig till hållarna vid militärbron för att bada. Vid slutet av vägen mot Hundängen finns parkeringsplatser för dessa. Parkanläggningens planerade stigar med tillhörande broar mot sjöängen kommer uteslutande att utnyttjas av personer som kommer att bosätta sig på kommunens planerade "småhusområde" eller bor i Krusbodaområdet eller andra delar av Tyresö. Vi anser att kommunen vältrar över på tok för stora kostnader på de permanentboende i Nyfors för sådana åtgärder, som nästan uteslutande kommer utnyttjas av boende från andra delar av Tyresö.

*Svar: Tyresö kommun anser att den gatukostnadsutredning som tagits fram är rättvis och skälig utifrån tidigare förnyelseetapper i Tyresö och den särprägel av kultur och natur som Nyfors har.*

### **Dagvatten**

Byggytan för den tillkommande bebyggelsen på kommunens mark är 1200 m<sup>2</sup> för huvudbyggnader och 160 m<sup>2</sup> för komplementbyggnader, samt 450 m<sup>2</sup> resp. 150 m<sup>2</sup> för Hällberga. Den totala hårdgjorda ytan blir flera gånger större än byggnadsytorna eftersom det skall arrangeras parkeringsplatser, lokala körvägar, vägar till byggnaderna för möjliggöra både gods- och persontransport mm.

## **Vegetationsklädda tak**

Enligt kommunens remissvar till Länsstyrelsen / samrådsredogörelse sid 16/ skriver man: "För att mildra den negativa påverkan av ökad hårdgjord yta skall de tätare exploateringarna i planen uppföras med vegetationsklädda tak" Jag (Åke Enekull) har under trettio års tid ägt en "hytta" i Trysil Norge. Flera av grannarna lät bygga sina stugor med torvtak. Trots att dessa var planerade för torvtak och bl.a. försedda med gummiduk på taken uppstod efter några år problem. Taken började läcka p.g.a. att rottrådar från vegetationen på taket lyckades ta sig igenom taket. Under torra somrar torkade växterna på taken vilket resulterade i att en del av vegetationen visnade ner. Många husägare har nu bytt ut sina torvtak till konventionella tak. Vi anser att kommunen skall satsa på beprövade takkonstruktioner, som kan fungera bra under många år och inte kräver extra underhåll. Det är inte rimligt att tvinga på fastighetsägarna en mer jippoartad lösning när långtidserfarenhet saknas. Dagvattensystemet bör dimensioneras konventionellt, så man erhåller ett robust dagvattensystem, som fungerar även många år framöver.

*Svar: Kommunen har krav på vegetationsklädda tak på de tätare exploateringarna just för att det där kommer vara professionella exploatörer som bygger och att förvaltningen av fastigheterna också kan förväntas göras av professionella förvaltare. Kommunen delar uppfattningen att man inte bör kräva speciella lösningar av privatpersoner som kan ha svårt att överblicka konsekvenser i drift och underhåll.*

## **Omhändertagande av dagvatten**

Kommunen avser att leda dagvattnet i öppna diken till sjön Flaten och Albysjön /samrådsredogörelsen sid 16/. Dessutom ställer man stora förhoppningar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). Ett fungerande dagvattensystem måste kunna fungera både vid skyfall och vid snösmältning på senvintern då tjälen ännu inte gått ur marken. Vi är kritiska till kommunens planer på omhändertagande av dagvatten. Vi anser att en miljökonsekvensutredning måste göras angående hateringen av dagvattnet inom Nyfors och det närliggande Krusbodaområdet.

## **Spillvatten**

Kommunen tillstår /samrådsredogörelsen sid 13/ att driftstopp har inträffat vid pumpstationen för spillvatten. Där skriver den "Normalt sett ska pumpstationen inte brädda över så att avloppsvatten kommer ut i sjön. När det händer beror det på driftstopp och inte på kapacitetsproblem". Dessutom tillstår man på samma sida att man har luktproblem vid pumpanläggningen.

Vi anser att det inte är lämpligt att bebygga Nyfors och ansluta bebyggelsen där till det befintliga systemet, som med pumpstationen vid Flaten pumpar spillvattnet vidare mot Henriksdalsbergets reningsverk. En miljökonsekvensutredning bör göras där man bestämmer sig för erforderliga åtgärder för att klara omhändertagandet av spillvattnet. Förslaget till åtgärder bör förses med en bindande tidplan för åtgärderna.

## **LTA-system**

Tyresö kommun förordar ett lågtrycksavloppssystem (LTA) för spillvattnet, där kravet är att varje fastighet förses med en pumpenhet. Inkoppling av två eller fler fastigheters byggnader till en gemensam pumpenhet accepteras inte. Vi har inte fått något svar på hur man kommer att ansluta byggnaderna på Hällberga och kommunens mark till LTA-systemet. Avser kommunen att tillåta att flera byggnader får anslutas till samma pumpenhet på kommunens mark eller på Hällberga, bör samma villkor gälla för övriga byggnader inom Nyforsområdet. Kommunen har fastnat för LTA-systemet och har för sitt val några svepande motiveringar. Detta system är mindre robust än ett självfallssystem och kräver elmatning för drift av pumpar, värmning av pumpgröpar och rörledningar samt är försett med rörliga delar samt backventiler som skall täta mot den trycksatta huvudledningen. Vi anser att kommunen skall redovisa det underlag /utredning som de bygger sitt beslut på.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **16. Jürgen Ehrler Nyforsvägen 14, Rundmar 1:13, 2014-01-16**

### **Byggyta**

Vad gäller förtätningen av Nyfors så har Kommunen vid flera tillfällen hänvisat till Översiktsplanen från den 17 april 2008. Där är kommunens fastighets kluster markerat som område för förtätning. I samma översiktsplan står det på sidan 63 "Område för permanent småhusbebyggelse". Området planeras få större byggrätter samt kommunalt vatten och avlopp. Om Kommunen har för avsikt att följa översiktsplanen med förtätning av fastighetsklustret så skall man givetvis även följa "Området planeras få större byggrätter" I den nya detaljplanen från November 2013 är byggrätterna minskade till 120 kvm i stället för 160 kvm som det var i den förra planen. I planbeskrivningen står det under rubriken Syfte att "Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö." Enligt den (se sid44) samt gällande detaljplaner vi tex Solberga (detaljplan 411) är det 1 60kvm i ett plan eller 120 kvm i två plan. Det är således fel i detaljplanen relaterat till planbeskrivningen.

### **Släntintrång**

Vi ser att släntintrånget på vår fastighet har minskat från föregående förslag, vi anser dock fortfarande att släntintrång kan och bör undvikas då denna del av vår fastighet blir helt obrukbar. Om släntintrång ändå skulle blir aktuellt så hävdar vi att kantstöd är en bättre lösning.

*Svar: Enligt gjord vägprojektering behövs en slänt. Exakt utformning av vägslänten fastslås i upphandlingen, vilket är efter det att planen vunnit laga kraft. Vi har noterat din synpunkt.*

### **Transformatorstation**

I området som är markerat som natur (där sörmlandsleden går) finns en transformatorstation E3 markerad, den placeringen är inte bra med tanke på anslutningen till sörmlandsleden, bättre vore då att placera denna vid fiskeföreningens tilltänkta förråd vid P Platsen, alternativt vid återvinningsstationen E2 eller pumphuset E1.



## 1,5 meters regeln

I den nya detaljplanen är avståndet från tomtgräns till komplementbyggnader satt till 1,5m, Detta uppmärksammades inte vid förra utskicket och kan givetvis inte gälla som generell regel utan grannes tillåtande.

## Gatukostnader

I gatukostnadsutredningen finns en post för P plats (rundmar1 :20) vid forsen med, enligt denna utredning så likställer man 12 parkeringsplatser med 4 andelar gatukostnad, argumentet är att dessa 12 platser inte nyttjas lika flitigt som fastighetsägarnas parkeringsplatser(2 per fastighet). Detta resonemang håller inte då dessa parkeringar kanske inte nyttjas lika länge. Dock så genererar dessa platser mer trafik då de parkerade bilarna byts ut flera gånger per dygn.

Alltså motsvarar rundmar 1:20 minst 6 andelar.

*Svar: Kommunen noterar din synpunkt, Rundmar 1:20 kommer tillsättas ett andelstal om 4 enligt aktuell gatukostnadsutredning.*

På sidan 3 i gatukostnadsutredningen står det att fastighetsägarna skall bekosta en fjärdedel av GC vägen. Detta ter sig helt orimligt, det står även att cykelvägen förväntas i stor mån nyttjas av kommuninvånarna utanför gatukostnadsområdet, således bör kostnaden ligga helt på kommunen. Samma resonemang gäller även för parkmarken/naturbadet, då denna yta går alldeles utmärkt att nyttja redan idag finns ingen anledning till förbättringsåtgärder. Om kommunen ändå väljer att förbättra denna yta skall kommunen stå för hela kostnaden.

Med hänvisning till ovanstående yrkar jag att

- byggytan per fastighet justeras till 160kvm i ett plan / 120kvm i två plan.
- släntintrång på Rundmar1 :13 inte utförs utan kantstöd
- transformatorstationen flyttas till lämpligare placering.
- komplementbyggnader skall placeras minst 1,5 m från tomtgräns stryks.
- andelstalen för Rundmar 1:20 justeras till 6 andelar.
- kostnader för GCväg samt park läggs helt på kommunen.

Jag vill också påpeka vikten av att lyssna på fastighetsägarnas åsikter då det i slutända är vi som bor här och underhåller fastigheterna, som gör detta till den unika typ av område det faktiskt är. Att begränsa fastighetsägarnas åsikter till gagn för folk som promenerar i området och tycker "att allt skall vara som det alltid har varit" är ingen hållbar väg att gå. Området behöver en modern lösning på vatten och avlopp, att då begränsa fastighetsägarnas framtida möjligheter till utveckling av sin fastighet håller inte i längden.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **17. Marianne Öberg, Rundmar 1:31, Nyforsvägen 19, 2014-01-17**

Nyfors beskrivs som följande ( Wikipedia):

"Nyfors är ett väl sammanhållet och välbevarat sportstugeområde i Tyresö kommun"

"..ett område av regionalt värde med mycket höga natur- och kulturvärden."

"..klass 2-område i naturinventeringar med mark, som kan behöva skyddas för att bevara områdets naturliga karaktär och biologiska mångfald."

Jag tycker det är fruktansvärt tragiskt att ta en sådan underbar och fridfull plats som Nyfors (dit människor reser för att njuta av tystnad och naturen), och förstöra det. Det finns inte många platser kvar som denna, och det är därför mycket viktigt att bevara det. Är det rätt att bygga mer permanentboende i ett "klass 2-område i naturinventeringar med mark, som kan behöva skyddas för att bevara områdets naturliga karaktär och biologiska mångfald"? Det borde inte få byggas mer nära inpå ett naturreservat. Ska det byggas så är det väl inte mer än rätt att byggnadsrätten ska vara lika för alla. Det betyder att kommunen ska inte få bygga mer på sina tomter än dom nuvarande tomtägarna själva får. För vad är det för rättvisa i det?

Jag tycker inte att det finns någon rätt i att lägga gatukostnaderna på dom nuvarande fastighetsägarna. Om en stor del av denna kostnad ska läggas på dom så måste fastighetsägarna själva få rösta för om dom vill ha denna förändring.

Det går inte att sätta ett pris på bevarad natur och människans behov att få njuta av den oförstörd. Jag stöttar Nyfors Tomtägarförening och deras förslag i begränsning av bygget.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **18. Kurt Borgne och Pia Cronholm, Rundmar 1:32, 2014-01-8**

Vi har under samrådsskedet varit införstådda med planens allmänna syfte till viss förtätning och yttre miljöförbättring. Vi har fått gehör för vissa förbiseenden, medan flertalet lämnas utan avseende i granskningskedets förslag.

Ett antal gestaltungsprinciper specificeras nu, vilka vi finner rimliga. Detaljerna rimmar dock inte alltid med vad vi uppfattar som principintentionerna. Principen "måttlig förtätning och att endast stora tomter kan avstyckas" tar upp flera sådana exempel. Vi noterar bland annat att nu föreslaget antal byggrätter och deras areal fått en annan behandling än vi lägger in i begreppen "måttlig" och "stor".

Avseende INFARTsvägar är de nya förslagen fortfarande vad vi uppfattar, avsteg från samrådsförslagets deklarerade syfte. Vi har även invändningar i samband med allmänplatsmark, restriktioner för markanläggningar, kostnadsfördelning och V/A-anslutning.

### **Invändningar och yrkanden över DETALJPLAN**

#### **1. Förtätning - tolkad som antalet byggrätter.**

Närheten till Tyresta-reservatet har av Kommunen anförts som bevekelsegrund för restriktioner. Samma riktlinjer för avstyckningar som i Östra Tyresö ska gälla, säger man och påstår att en tomt där ska vara mer än 6000 kvm för att styckas. Där ligger Raksta, som just nu är ett lämpligt jämförelseområde. Där föreslår kommunen dock en minsta tomtstorlek om cirka 2 000 kvm. Praxis i Östra Tyresö varierar alltså, t o m vid motsatt gräns av naturreservatet, när det gäller en deklarerad ambition att bevara stora tomter. Granskningskedets plankarta för Nyfors anger därtill att det framledes ska finnas tio fastigheter vars minsta tomtstorlek d1 får ligga mellan 2200 - 2500 kvm, där två är kommunens egna ombildade Rundmar 1:25 och 1:27 på 2200 kvm. Det är därför grundlöst att i Nyfors sätta gräns för moderfastigheten på 6000 kvm, så att minsta nybildad villatomts storlek blir 3 000 kvm.

Plankartan pekar även ut två större tomter inom B1 som i samrådet önskat delning, med att där föreskriva d1, minsta storlek, till 4500 och 5000 kvm för att markera att de är odelbara. Allt för att förhindra fastighetsägare att gå samman och skapa ytterligare en byggrätt inom givna ramar. Det kan inte rimma med sund kommunal strategi.

En jämförelse med Hällberga inom B2 visar att det i granskningskedet fått vidkännas betydande restriktioner. Förslaget kan nu med principen "en tomt - en byggrätt" jämföras med att ha tilldelats fem små byggrätter fördelade på fem tomter om knappt 2500 kvm, vilket i sammanhanget måste ses som en måttlig förtätning.

Tillkommer kommunens kluster som är undantaget från den ambitionen. Här gäller fortfarande en så långt driven förtätning att det definitivt kommer att förändra områdets karaktär. Det uttalade syftet att bevara fastighetsstrukturen i Nyfors är därmed redan förfelat. I jämförelse härmed torde en generellt föreskriven minsta tomtstorlek om 2200 m<sup>2</sup> medföra obetydlig ytterligare förändring. Antalet som ges avstyckningsmöjlighet kommer ändå inte att överstiga fyra.

Det fåtal ytterligare avstyckningar som det verkar finnas intresse för, skulle inte ändra det redan förvanskade syftet, eftersom nybyggande ändå måste ta hänsyn till andra rimliga begränsningar, såsom prickad mark, p1 och n1/n2 områden. Till detta kan läggas att den storleken skulle tillgodose önskemål om rättvisare fördelning, än att bara låta en privat ägare och kommunen själv få förmånen av markanta avsteg från den nu föreslagna normen. Totala antalet byggrätter från samrådsskedets detaljplaneförslag har visserligen minskat, men några ytterligare utanför förtätningssområdena B2 har inte tillkommit.

Yrkande: Behandla alla markägare lika och föreskriv minsta tomtstorlek till 2200 m<sup>2</sup>. Tillåt något fler byggrätter utanför de två förtätningssområdena. I stället för att föreskriva d1 kan antal möjliga tomter begränsas genom att åsättas kvartersvis.

*Svar: Rundmar 1:25 och 1:27 är två äldre fritidshusfastigheter inom Nyfors som är i kommunens ägo. Deras arealer är 4070 respektive 4835 kvm, totalt 8905 kvm.*

*I planförslaget avstår Rundmar 1:27 i princip all sin mark för allmän plats (natur).*

*Det planförslaget har beaktat är att möjliggöra två fastigheter för permanent bostadsändmål, inom dessa två fastigheter, samt ett större natursläpp för natur- och växtliv. Planen innebär ingen förtätning av berörda fastigheter, utan är en skällig omfördelning av kvarters- och naturmark, därav blir det en minsta*

tomtstorlek om 2 200 kvm inom det specifika området.

*Kommunen vill i rimlig mån reglera antalet villafastigheter inom Nyfors, eftersom gatukostnaden endast kan debiteras fastigheter som finns upptagna i utredningen. Konsekvensen vid en "öppen" tomtstorlek är att det blir svårt att förutse antalet fastigheter och att dessa undantas från att betala gatukostnad, eftersom de ej finns med i gatukostnadsutredningen. I nuvarande gatukostnadsutredning vet vi hur många villafastigheter det kommer att bli, samt hur mycket byggrätt som finns inom respektive förtätningsområde, därmed undviks situationen med orättvisa avstyckningar.*

*Enligt reglerna i nya PBL får bestämmelsen om antalet tomter inom ett kvarter ej tillämpas längre, därav använder sig kommunen av en differentierad minsta tomtstorlek i planområdet, så att fastighetsindelningen säkerställs.*

## **2. Byggrätternas utformning**

Granskningsskedet har medfört strängare regler med ytterligare restriktioner kring hur mark och vegetation ska bevaras. Detta har medfört följder för hur byggrätter kan utnyttjas inte minst genom miljö- och kulturanpassning för de två förtätningsområdena. Byggrätternas areal och utformning har krympt i förhållande till samrådsskedet till följd av att kritiska synpunkter från röster utanför Nyfors vunnit gehör. Vi menar att dessa tillmätts för stor vikt. En tomts topografi och prickmark kan vara sådan att enplans byggyta inte kan utnyttjas fullt ut. Byggnader i två plan kan därför vara befogade. För egen del kommer huvudbyggnaden på föreslagna avstyckningen från 1:32 troligen behöva uppföras i två plan även för att få en skymt av Flaten på andra sidan det prickade berget.

Yrkande: Behåll byggrätternas i samrådsskedet storlek. Om tomtägarföreningens gemensamma enplansförslag vinner gehör, kan det bli nödvändigt för oss med en dispens.

**3. Föreslagen fastighetsindelning** på plankartan kan behöva ändras, exempelvis vid en rimligare förtätning. Utöver 1:27 kan tillkomma högst tre nya avstyckningar, om minsta tomtstorlek ändras till 2200 m<sup>2</sup>.

Vidare är det inte klart utsagt hur mark märkt "g" och "y" ska disponeras, om föreslagen plan inte antas avseende s. k. stickvägar. Bestämmelserna anger exempelvis att Lotten S, i dag en del av kommunens Rundmar1:2, blir en ny fastighet som ska bildas. Den framtida ägarfördelningen är oviss liksom utkomsten av en eventuell lantmäteriförrättning.

Yrkande: I första hand vill vi ha möjlighet att ändra den föreslagna tudelningen av Rundmar 1:32 att rimma med, vad som anförs under punkterna (1) och (4.).

*Svar: Planförslaget förutsätter att stickvägen är enskild, någon oklarhet rörande förfogandet över markreservaten g och y finns därmed ej.*

*I samband med att avstyckningen på er fastighet initieras uppkommer frågan om bildandet av Rundmar S enligt detaljplanens fastighetsindelningsbestämmelser. I planförslaget framgår ägarstrukturen i samfälligheten, där varje ingående delägare äger en andel, dvs. 1/3 var.*

**4. INFARTer** och andra stickvägar från lokalgatan på Rundmar 1:2 föreslås nu hanteras genom fastighetsindelingsbestämmelser och nya gemensamhetsanläggningar som medför ändrade villkor och ställer större krav på berörda fastighetsägare. Kommunen avser dock fortfarande axla rollen som huvudman för allmänna platser och vägar som Nyforsvägen och PARKMARK i Plankartan.

Kommunen ämnar alltså fransäga sig det skötselansvar man hittills känt för vissa tillfartsvägar, men vi anser att dessa uppgifter bör kvarstå. Det anförda argumentet att den nya maskinparken kräver större vändplan och exempelvis därför inte kan utföra plogning av snö håller inte. På befintlig vändplats om 10x15m står en stor sten och stolpe för transformator, så snö har mest hamnat framför vår utfart och på själva vändplanen, som därmed mist sin funktion. Föreslagen gångväg mot Sjöängen längs en annan infart bör likaså kunna integreras med befintlig stickväg. Undantag om huvudmannaskap för sådana delar av 1:2 eller liknande har nu motiverats med föreskriftsparagrafer ur FBL och AL. Detta påverkar även kommunens huvudmannaskap för V/A i området.

Kommunens rättsliga prövning här är inte tillfredsställande. Förutom ändamålsenlighet och betydelse bedömer kommunen att fördelarna med bildning och åtgärder "överstiger de kostnader och olägenheter som dessa medför enl FBL och AL §§". Inget anges om vem som ska bestrida kostnaderna och för vem det finns fördelar i förhållande till dagsläget.

Vidare noteras, i samband med att vissa i dag befintliga gemensamma skaftvägar utpekas, att det finns en generell utfartsrätt i området för dessa fastigheter. Vi förutsätter att den gäller även övriga fastigheter. Om den är föråldrad och otydlig, så måste rimligen en generell och rättvisande översyn företas för helheten. Att dessa skaftvägar bara nyttjas av berörda tomtägare är inget argument för att det allmänna inte ska stå för detta, givet att alla andra fastigheter åtnjuter förmånen.

Stickvägar som blir samfälligheter leder till att anslutningspunkter för V/A inte kan läggas som sig bör 0,5 m utanför tomtgränserna. Dessutom ändras hur ledningar till dessa ska läggas.

Yrkande: Underhåll, snöröjning och V/A-anläggningar på i dag Rundmar 1:2 ägda INFARTsvägar och liknande måste kvarstå som kommunens sak.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**5.Väggkostnader** föreslås fördelas, så att nybildad fastighet ska ta 1,5 ggr kostnad, medan parkering och parkmark bara ska stå för 0,8 ggr, vad som gäller befintlig fastighet. Motiveringen för de nya tomterna hänvisar till praxis och att befintliga tomter under åren betalat till äldre gator. Detta saknar logik, eftersom den avstyckade marken också varit del i detta, och nu kommer att bidra med en full insats för ytterligare en byggrätt. Ett rättvisekrav som tillgodosetts är visserligen att principen tillämpas fullt ut även för tillkommande byggrätter på B2-klustrena. Varför parkmark och parkering kommer så billigt undan är dock obegripligt med hänsyn till vem som kommer att använda dem. Yrkande: Genom avstyckning nybildad fastighets kostnader för ny väg bör vara densamma för alla nya byggrätter.

*Svar: Kommunen kommer att bekosta ca: 40 % av den totala gatukostnaden (ej inkluderat kommunens andelar i den fördelningsbara kostnaden), vilket är*

ovanligt högt jämfört med tidigare förnyelseetapper. Fördelningsgrunden för befintlig (1) och nytillkommande (1,5) fastighet kommer att tillämpas.

**6. Brandskydd.** Säkerheten vid eventuell brand i Albyreservatet synes inte nog betryggande. Möjligen bidrar kraftledningsgatan i skogen till att hindra elds spridning. Yrkande: Översyn av behovet av brandgata längs reservatets gräns mot Nyfors.

*Svar: Kommunen har frågat Södertörns brandförsvarsförbund om råd i frågan. En effektiv brandgata i skog kan behöva vara hundra meter eller t o m mer för att inte en brand ska sprida sig mellan trädtoppar i blåsig väder. Det är inte rimligt att fälla så mycket skog i reservatet för att skydda bebyggelsen. I det fall det skulle börja brinna är brandkårens första prioritet att branden inte ska sprida sig mot människor eller bebyggelse. Kommunen anser alltså inte att det är motiverat med en brandgata mot Alby med tanke på hur mycket skog som skulle behöva fällas för att uppnå ett säkert skydd.*

**7. Fornminnet** RAÄ 127 nära forssträckan av Tyresån, Wättingeströmmen, bör om det ska skyltas som Nyfors, förses med gängse fornminnesmärkning, så att det klart skiljs ut från vad som avser tätorten Nyfors.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**8. I övrigt** anser vi att en genomförandetid av 15 år för område B1 är alldeles för lång tid jämfört med B2. Det hindrar uppkommande önskemål att kunna bli beaktade under perioden. Vi menar att 10 år vore en rimligare och tillräcklig karantän. Yrkande: Om gränsen för avstyckning inte nu sänks till 4500 kvm, tillkommer önskemålet att genomförandetiden ändras till 10 år

*Svar: Kommunen vidhåller en genomförandetid om 15 år inom B1. Se också ytterligare svar om genomförandetiden ovan sid 4 - 12.*

*Se också svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **19. Håkan Danielsson och Katrin Heinsoo, Rundmar 1:21, 2014-01-18**

### **Rättvisa styckningsmöjligheter**

Minsta tomtstorlek ska vara gemensam för alla fastighetsägare inom området. Samma kvadratmeterkrav ska gälla även kommunens tomter Rundmar 1:25 och 1:27. Avstyckningsmöjligheterna ska således vara lika oavsett fastighetsägare. Enda undantaget blir på detta sätt förtätningsområdet vid Gammelströms Väg.

### **Byggnadsarea**

Enplanshus upp till 160 kvm kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort. Tvåvåningshus passar inte in i miljön lika bra. Vi tycker att detta ska gälla samtliga nybyggnationer i hela området.

### **Komplementbyggnader**

Det är inte motiverat att tillåta komplementsbyggnader så nära tomtgräns som 1,5 m utan grannes medgivande då tomterna är så stora. För att få placera komplementsbyggnad närmare tomtgräns än 4,5 meter utan bygglov krävs att berörda grannar lämnar sitt skriftliga medgivande.

## Fördelning av gatukostnader

### Återvinningsstation

Återvinningsstationen används till absolut största delen av krusbodabor. Kostnaden för att anlägga en ny återvinningscentral ska inte belasta de boende i Nyfors utan är något som Tyresö kommun ska stå för helt och hållet och därför inte ingå i de fördelningsbara kostnaderna.

### P-platser

Den båda föreslagna p-platserna är inte av någon nytta för de boende i Nyfors och bör därför strykas från de fördelningsbara gatukostnaderna.

### Gång- och cykelvägen längs Gammelströms väg

Gång- och cykelvägen längs med Gammelströms väg samt den tilltänkta gång- och cykelvägen från Gammelströms Väg till parkområdet med badställe ingår till viss del i gatukostnadsområdet. Kommunen föreslår att en fjärdedel av kostnaden för detta skall ingå i gatukostnaderna. Förslaget saknar intresse för de boende i Nyfors utan kommer att nyttjas av andra Tyresöbor. Kostnaden för dessa gång- och cykelvägar ska inte ingå i de fördelningsbara gatukostnaderna.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## 20. Maria och Per Holmberg, Rundmar 1:16, 2014-01-19

### Gatukostnadsfördelning :

#### Gatukostnadsområde

Gatukostnadsområdet som skall beskriva området med fördelningsbara kostnader inkluderar enligt förslaget hela området med busshållplatsen. Samtidigt säger man att kostnaderna för busshållplatsen inte skall ingå i de fördelningsbara kostnaderna, varför inkludandet av busshållplatsen i fördelningsområdet är helt igenom onödigt. Förslaget försvårar endast synligheten av kostnadsfördelningar. **Fördelningsområdet bör inte sträcka sig längre än till Rundmar 1:21, annars riskerar felaktiga kostnader att inkluderas på otydliga grunder.**

#### Ny p-plats

I dokumentet Samrådsredogörelse [DNR 2011KSM200] sid 2 punkt 20, nämns att det skall etableras en ny p-plats för 7 bilar vid busshållplatsen. Den föreslagna p-platsen är inte av någon nytta för de boende i Nyfors. **Parkeringsplatsen ska strykas från de fördelningsbara kostnaderna.**

#### ÅVC

Inom gatukostnadsområdet finns även mark för ÅVC vid busshållplatsen. Kostnaden för att anlägga en ny återvinningscentral ska inte belasta de boende i Nyfors utan är något som Tyresö kommun ska stå för helt och hållet. **Kostnaden för att anordna detta skall inte ingå i fördelningsbara kostnader.**

## Parkeringen vid Rundemar 1:20

Parkeringen vid Rundemar 1:20 är INTE till för de boende i Nyfors utan är enbart av allmänt intresse. Förslagets beräkning av kostnadsfördelning som baseras på antalet parkeringsplatser istället för nyttjandet av vägen, blir orättvis och helt oskälig för boende i Nyfors. Detta eftersom trafiken till och från parkeringsplatsen har en helt annan frekvens än trafiken till de övriga fastigheterna i området. Rundemar1:20 är främst en korttidsparkering i motsats till boendefastigheter. **Kostnaden för parkeringen ska inte ingå i de fördelningsbara gatukostnaderna.**

## Hällberga

I dokumentet Fördelning av gatukostnader för Nyfors nämns på sidan 5 stycke 4 att Hällberga " anses inte komma att alstra egen trafik utöver trafiken till parhusen." Vi hävdar att bilar och bussar till och från uthyrningshuset har varit frekvent under större delen av året, särskilt under högsäsong. **Detta gör att vi anser att även detta hus skall ta en andel av gatukostnaden.**

## Parkmark

Parkmark sydväst om Rundemar 1:6, och 1:2 , både den del som ligger mellan 1:9 och 1:14 samt den del av 1:2 som ligger öster om 1:20 kommer att till största delen nyttjas av andra kommuninvånare än de boende i Nyfors. Under de senaste 10-20 åren har inte de boende i Nyfors nyttjat "sjöängen" 1:20. När nu kommunen väljer att röja och öppna ängen för allmänheten med nya gångvägar som underlättar besökare utanför Nyforsområdet kommer dessa att vara en absolut majoritet av besökande till parkområdet. **Kostnaden för etablering av dessa områden ska inte ingå i de fördelningsbara kostnaderna.**

## Gammelströmsväg

Gång- och cykelvägen längs med Gammelströms väg och förbättringsåtgärder på Gammelströms väg ingår till viss del i gatukostnadsområdet. Kommunen föreslår att en fjärdedel av kostnaden för detta skall ingå i gatukostnaderna.

Förslaget saknar intresse för de boende i Nyfors. Det är enbart en förlängning av befintlig gång och cykelväg, Wättinge gårdsväg. Att etablera en separat gång och cykelväg gör att hastigheten på blivande Gammelströms väg kommer öka. **Kostnaden bör inte ingå i de fördelningsbara gatukostnaderna.**

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## Detaljplan

### Avstånd mellan komplementsbyggnad och tomtgräns

Det är inte motiverat att tillåta komplementsbyggnader så nära tomtgräns som 1,5 m utan grannes medgivande då tomterna är så pass stora i området. **Vi yrkar på att det ska krävas**



**ett skriftligt medgivande från närmaste granne för att få placera komplementbyggnad, friggebod, plank eller mur närmare tomtgräns än 4,5 m**

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**Anslutning av vatten och avlopp vid tomtgräns** Då tomterna i området är relativt stora och många byggnader ligger långt från tomtgränsen så är det viktigt att anslutningspunkten hamnar rätt så man slipper spränga 50 meter. En samordnad grundundersökning för att hitta lämpliga vägar in till fastigheterna behövs.

**Miljöhänsyn- Avlopp- pumpstation** Avloppspumpens normalflödet idag uppgår till ca 30 m<sup>3</sup>/h, och ett pumpstopp på 1,5 timmar skulle då ge ett utsläpp av ca 40 m<sup>3</sup> avloppsvatten till sjön. Det är alltså väldigt viktigt med strömförsörjning till pumparna i systemet och för Tyresö Flaten speciellt den vid pumpstationen.

**Utsläpp – akuta och långsiktiga påverkningar på sjön.** Om ett större utsläpp av avloppsvatten sker så får man direkt en sanitär olägenhet i form av illaluktande vatten och risk för sjukdomsspridning, detta utsläpp kommer att skölja förbi de tre första tomterna och allmänningen innan någon större utblandning i sjön sker. Påverkan på längre sikt av tillskott av organiskt syreförbrukande material näringsämnen och diverse övriga oönskade ämnen såsom tungmetaller gifter och läkemedelsrester är väl begränsad jämfört med övriga belastningar, men likväl ett önskat tillskott.

Ett reservaggregat är planerat till avloppspumpstationen. Det är angeläget att denna kommer på plats så snart som möjligt. En *reservpump/motor bör finnas på plats i händelse av att pump eller pumpmotor går sönder.*

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**Miljöhänsyn- Dagvattendamm** Det finns planer på att anlägga dagvattendamm på hundängen, en sådan ger ju vid anläggandet utsläpp av organiskt material och näringsämnen och annat som är bundet i marken – till sjön. Därefter så kommer dammarna att under några år (5-10?) att binda näring i form av sedimentering samt växtlighet. Men sedan så kommer dammen i balans och kommer avge lika mycket näring när växtligheten vissnar som den tar upp när den växer. Så det är nödvändigt att ha en planerad bortforsling av sediment och växtlighet för att hålla funktionen i reningsdammarna. Vilket vi hoppas är planerat. Vi undrar när dammarna kommer anläggas?

**Miljöhänsyn- Snödeponi på hundängen** Det som göms i snö... rinner ju sedan ned i sjön. Det bör planeras andra ytor för snödeponin än hundängen då utsläppen drabbar sjösystemet och ger hela hundängdalen en senare vår och sommar samt ett eländigt utseende.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**Ny bebyggelse** Något vi tycker saknas är enplans hus utan inredningsbar vind eller suterrängplan, med större byggyta och med lägre nockhöjd - gärna sedumtak och fasader i naturbrunt eller naturgrönt för att smälta in i omgivningen. Sådana enplansvillor passar endast på ett mindre antal av tomterna. Anpassning av hustyper får ske efter tomternas beskaffenhet.

*Svar: Kommunen anser att det är viktigare att begränsa byggnadsarean till 120 kvm än att tillåta en sådan hustyp. Anledningen till det är att man minskar byggnadens påverkan på naturmiljön i form av sprängning, schaktning och fyllning bl. a. Se också svar ovan på sid 4 - 12.*

## **21. Anita Rydemar Karlsson och Lars Karlsson, Rundmar 1:29**

1. Sörmlandsleden Rundmar 1:27. Vi är mycket tacksamma att Sörmlandsleden går kvar i sin nuvarande sträckning. Vi önskar ändå att den lilla avstyckningen av 1:27 inte görs, utan att naturtomten blir kvar i sin helhet. Kommunen kan upplåta sin tomt 1:25 inkl. skaftväg till att bygga enplans parhus för två familjer. Då slipper kommunen dela tomten som väcker så mycken ilska för att tomtstorlekarna i så fall blir under 3000 kvm per tomt.

2. Nyforsvägen. Vi är även här mycket tacksamma att vägen får behålla sin 4-metersbredd och sina diken! Diken hör ihop med naturen. Gatubelysningen bör bli med mjukt sken och låga stolpar. Vi önskar få information i förväg som vi kan reagera på och acceptera.

3. Gatukostnadsområde. Gatukostnadsområdet som skall beskriva området med fördelningsbara kostnader inkluderar enligt förslaget hela området inklusive busshållplatsen. Samtidigt säger man att kostnaderna för busshållplatsen inte skall ingå i de fördelningsbara kostnaderna, varför inkluderandet av busshållplatsen i fördelningsområdet är helt igenom onödigt! Förslaget försvårar endast synligheten av kostnadsfördelningar.

Fördelningsområdet bör inte sträcka sig längre än till Rundmar 1:21, annars riskerar felaktiga kostnader att inkluderas på otydliga grunder.

### **Ny parkeringsplats**

I dokumentet Samrådsredogörelse (DNR 2011KSM200) sid 2 punkt 20, nämns att det skall etableras en ny p-plats för 7 bilar vid busshållplatsen. Den föreslagna p-platsen är inte av någon som helst nytta för fastigheterna på Nyfors. Dessutom ligger den utanför gränsen för Nyfors som går vid Rundmar 1:21. Parkeringsplatsen skall strykas från de fördelningsbara kostnaderna.

### **ÅVC Återvinningscentral**

Inom gatukostnadsområdet finns även mark för ÅVC vid busshållplatsen. Kostnaden för att anlägga en ny återvinningscentral skall inte belasta de boende i Nyfors utan är något som Tyresö kommun ska stå för helt och hållet. Ligger utanför gränsen för Nyfors som går vid Rundmar 1:21. Dessutom ska kommunen se till att området flyttas och sköts och inte är en sådan skamfläck för infarten till Nyfors som det nu är!

Kostnaden för att anordna detta skall inte ingå i fördelningsbara kostnader.

### **Parkeringen vid Rundmar 1:20**

Parkeringen vid Rundmar 1:20 är INTE till för nyforsborna utan är enbart av allmänt intresse! (Se utförligare text under Parkmark). Förslagets beräkning av kostnadsfördelning, som baseras på antalet parkeringsplatser i stället för nyttjandet av vägen, blir orättvis och helt

oskäligen för nyforsborna. Detta eftersom trafiken till och från parkeringsplatsen har en helt annan frekvens än trafiken till de övriga fastigheterna i området. Parkeringsplatsen vid Rundmar 1:20 är främst en korttidsparkering i motsats till boendefastigheter.

A) I dokumentet Samrådsredogörelse NYFORS (2011KSM200) har kommunen på sid 67, §4 uppgivit följande: "Kommunen känner till att man kan fördela gatukostnaden på hela skattekollektivet, men har valt att fördela gatukostnaderna på de som nyttjar vägen inom aktuellt område."

B) Trafikinventeringen i maj 2012 gav 160 fordonspassager under ett dygn. Mätningen gjordes utanför Rundmar 1:13, vilket gjorde att den baserades på trafik till och från 13 fastigheter (1:5, 1:14-1:16, 1:24, 1:26, 1:28-1:33, 1:35) – och parkeringen vid Wättingeströmmen (1:20).

C) Antagandet att varje nyforsbo har 2 fordonspassager per normaldygn ger att 1:20 har resten, dvs. 134 av 160 passager.

D) Om 1 fastighet skall stå för 1 andel, bör 1:20 därigenom stå för 134 andelar.

Beräkningen av kostnadsfördelningen skall bygga på nyttjandet av vägen – som kommunen själva slagit fast – och EJ på antalet p-platser! Detta bland annat därför att användandet av parkeringsplatser som norm, ger en helt oskäligen fördelning.

### **Parkmark**

Kommunens Planbeskrivning Detaljplan för Nyfors nov. 2013, sid 10:

"Tre större områden i planen blir parkmark"

Kommunens Fördelning av Gatukostnader för Nyfors (2012KSM0850), sid 4:

"De fördelningsbara kostnaderna för GATA och PARK ska fördelas mellan fastigheterna på skäligen och rättvis grund..."

A) Parkmark sydväst om Rundmar 1:6 (Bollmora 2:1 gröna remsan ovanför Gammelströms väg upp mot Krusbodahusen.) Helt utan intresse för de boende i Nyfors.

Skall inte ingå i gatukostnaderna.

B) Parkmark 1:2 (Sjöängen mellan 1:9 och 1:14). Kommer till allra största delen att nyttjas av andra kommuninvånare än nyforsbor. Under de senaste 20 åren har de boende knappast nyttjat Sjöängen alls. Om kommunen väljer att röja och öppna ängen för allmänheten med nya gångvägar som underlättar för besökare utanför Nyforsområdet, kommer dessa besökare att vara en absolut majoritet.

Vi avvisar förslaget att dela kostnaderna för etableringen (ca 370.000 kr) till hälften med kommunen. Kostnaderna för framtida skötsel skall inte ingå i de fördelningsbara kostnaderna utan skötas av kommunen/det allmänna.

C) Parkmark 1:2, den del som ligger öster om 1:20 (vid Wättingeströmmarna) bör benämnas NATUR. Den lilla delen nära forsén bör få vara orörd natur. Skall ej ingå i gatukostnaderna.

*Svar: Kommunen anser att markanvändningen Park är mer lämplig då området innehåller en gångväg, murverk för kvarnverksamheten och på sikt kan få anläggningar som ryms inom parkändamålet såsom bänkar, papperskorgar och liknande.*

D) Parkmark 1:20 (vid Wättingeströmmarna).

Tyresö kommun säger i Planbeskrivning, sid. 10: "Området ligger i direkt anslutning till

1. Parkeringen och
2. är en del av Entrén till forsarna och Tyresta
3. och Fiskevårdsföreningen har här brygga och förråd."

Kommunen uttrycker själva tre starka argument till att området nyttjas av andra än av de boende i Nyfors. Kommunen måste förstå att nyforsborna inte har något som helst samröre med detta område. Tvärt om. Det är ett nödvändigt ont. Vi avvisar bestämt att detta skall ingå i gatukostnaderna!

E) Nyfors samhälle slutar efter fastigheten 1:6 på Gammelströms väg.

Parkmarken därefter är helt utanför alla gatukostnader.

F) Gång- och cykelvägen som ska anläggas längs Gammelströms väg är helt utan intresse för nyforsborna. Det är endast en förlängning av Wättinge Gårdsväg och är till för andra än de boende i Nyfors. Vi jämför med nya gång- och cykelvägen längs Myggdalsvägen. Kommunen föreslår att vi ska ta ¼ av kostnaden, vilket vi avvisar bestämt.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **Pumpstationen nere vid Hundängen**

Vi har så många gånger påtalat olägenheten med denna pumpstation och dess otillräckliga kapacitet när – vi säger NÄR – ett strömavbrott inträffar. För det kommer det att göra. Då riskeras att kloakvatten läcker ut i sjön Tyresö Flaten. Kommunen har svarat – men inte kunnat ge några som helst garantier för att förbättringsåtgärder ska vidtas. Detta måste tas på allra största allvar! Man har talat om att bygga en damm el.dyl. som ska samla upp kloakvattnet tills man hinner åtgärda processen som sker. Dessutom besvärar ALLA som passerar av denna dåliga lukt som fortfarande finns. Vi kräver att något görs åt detta

*Svar: Dammen som ska byggas ska absolut inte användas för kloakvatten utan är en dagvattendamm, dvs regn och snö. Se i övrigt svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**I planbeskrivningen tillhörande Detaljplan för Nyfors, sid 12, skriver kommunen:**

"I Nyfors finns ett av kommunens finaste områden med ädellövskog. Här finns också naturliga bäckkraviner m.m. ... I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar." Kommunen äger tomterna 1:8 (sjötomt), 1:34, 1:10 och 1:11 i området med bl.a. bäckkravinerna. Detta gröna område ligger alldeles vid nerfarten genom Nyfors och upplevs som stilgrundande för resten av samhället Nyfors! Därför skall man vara särskilt försiktig när man bestämmer sig för utformningen av detta område. Detta hårdbevakas av så gott som ALLA TYRESÖBOR! Kommunen har föreslagit 16!! tvåvånings radhus här! Eftersom den byggbara marken är mycket begränsad, föreslår vi högst 10 små enplans parhus enligt bif. skiss och foto. Det skulle kunna bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i miljön.

Vi motsätter oss 2-våningshus här på kommunens tomter.

### **Hällberga**

Vi uppskattar att antalet hus har reducerats. Men vi vill inte godkänna 2-våningshus här.

### **LTA-avlopp**

Vi har inte fått tillräcklig information och överblick över kostnaderna ännu.

På vår tomt Rundmar 1:29 är det fortfarande fel hus som är uppmärkt som nr 2 av våra k-märkta hus. Se separat brev till Sophia Norrman Winter med skiss. Vi önskar att kommunen bestämmer enhetligt namn på Forsen – inte som Nyfors – det är namnet på vårt samhälle – utan som Wättingeströmmarna. Gäller både på vägs skyltar och i kommunens texter

*Svar: plankartan har korrigerats så att detta blir rätt.*

*Se i övrigt svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **Yttrande nr. 2 från Anita Rydemar Karlsson, Rundmar 1:29, 2014-01-19**

Vi vill rätta till ett misstag i ett av våra två K-bevarade hus i Nyfors på vår tomt Rundmar 1:29 från 1940-talet. Man har felaktigt märkt ut vår snickarbod som hus nr 2 tillsammans med huvudbyggnaden. Det skall i stället vara det lilla huset på berget bakom huvudbyggnaden som avses. Det finns bild på huset och beskrivs som "den mindre med slät panel, pulpettak och indragen veranda". Se bif. Karta.

*Svar: plankartan har korrigerats så att detta blir rätt.*

### **22. Anders Karlsson, Vibeke Sparring, Matilda Dreijer, Rundmar 1:29, 2014-01-19**

#### **Gatukostnadsområde**

Gatukostnadsområdet som skall beskriva området med fördelningsbara kostnader inkluderar enligt förslaget hela området med busshållplatsen. Samtidigt säger man att kostnaderna för busshållplatsen inte skall ingå i de fördelningsbara kostnaderna, varför inkluderandet av

busshållplatsen i fördelningsområdet är helt igenom onödigt. Förslaget försvårar endast synligheten av kostnadsfördelningar.

Fördelningsområdet bör inte sträcka sig längre än till Rundmar 1:21, annars riskerar felaktiga kostnader att inkluderas på otydliga grunder.

### **Parkeringen vid Rundmar 1:20**

Parkeringen vid Rundmar 1:20 är INTE till för nyforsborna utan enbart av allmänt intresse. Förslagets beräkning av kostnadsfördelning som baseras på antalet parkeringsplatser istället för nyttjandet av vägen blir orättvis och helt oskälig för nyforsborna. Trafiken till och från parkeringsplatsen har till exempel en helt annan frekvens än trafiken till de övriga fastigheterna i området. Rundmar 1:20 är främst en korttidsparkering i motsats till boendefastigheter.

A) I dokumentet Samrådsredogörelse NYFORS [2011 KSM 200] har kommunen på sid 67, § 4 uppgivit följande:

”Kommunen känner till att man kan fördela gatukostnaden på hela skattekollektivet, men har valt att fördela gatukostnaderna på de som nyttjar vägen inom aktuellt område.”

B) Trafikinventeringen i maj 2012 gav 160 fordonspassager under ett dygn.

Mätningen gjordes utanför Rundmar 1:13, vilket gjorde att den baserades på trafik till och från 13 fastigheter [1:5, 1:14-1:16,1:24,1:26,1:28-1:33,1:35] samt parkeringen vid Wättingeströmmen [1:20].

C) Vissa av fastigheterna är inte permanent bebodda och har därför sannolikt ej haft någon trafik under mätningen som gjordes en veckodag. För enkelhets skull kan man inkludera dessa ändå, även om det blir missvisande till nyforsbornas nackdel. Om man antar att varje nyforsbo har 2 fordonspassager per normaldygn ger detta att 1:20 har resten, d.v.s. 134 av 160 passager (drygt 5 gånger fler än övriga tillsammans). Om 1 boende skall stå för 1 andel, bör 1:20 därigenom ha 67 andelar istället för de 4 som föreslagits. Beräkningen av kostnadsfördelningen skall bygga på nyttjandet av vägen som kommunen själva slagit fast, och EJ på antalet p-platser. Detta bland annat då användandet av parkeringsplatser som norm ger för nyforsborna en helt oskälig och orättvis kostnadsfördelning. Trafiken på Nyforsvägen går till absolut största delen till p-platsen vid Wättingeströmmen – Rundmar 1:20.

### **Ny p-plats**

I dokumentet Samrådsredogörelse [DNR 2011KSM200] sid 2 punkt 20, nämns att det skall etableras en ny p-plats för 7 bilar vid busshållplatsen. Den förslagna p-platsen (sannolikt lastbilsparkering) är inte av någon som helst nytta eller intresse för fastigheterna på Nyfors, varför den helt skall strykas från de fördelningsbara kostnaderna.

### **ÅVC**

Inom gatukostnadsområdet finns även mark för ÅVC vid busshållplatsen. Kostnaden för att anordna detta ligger absolut inte i nyforsbornas intresse och skall inte ingå i fördelningsbara kostnader. Tvärtom har omlokalisering av ÅVC föreslagits. Den används till absolut största delen av boende i Krusboda. En snabb uppskattning ger att ungefär 20 nyforsbor delar denna med boende på Musserongången 2-290 (250 familjer), Björnmossegången 1-192 (150 familjer), Pärlröksgången 1-317 (>150 familjer), Björktickegången 1-94 (94 familjer), Fårtickegången 1-136 (136 familjer), med flera.

Varför skall 40 nyforsfastigheter ta kostnaden för drygt 780 krusbodafastigheter - helt orimligt. Ingenting av kostnaden för ÅVC skall därför ingå i de fördelningsbara kostnaderna.

### **Hällberga**

I dokumentet Fördelning av gatukostnader för Nyfors [2012KSM0850] nämns på sidan 5 stycke 4 att Hällberga "anses inte komma att alstra egen trafik utöver trafiken till parhusen." Trafiken av bilar och bussar till och från uthyrningshuset har varit frekvent under fredagar och lördagar, särskilt under högsäsong. Detta gör att även Hällberga skall ta 1 andel av gatukostnaden.

### **Parkmark**

Parkmark sydväst om Rundmar 1:6, och den del av 1:2 som ligger öster om 1:20 bör benämnas Natur. Kostnaden för etablering av dessa områden skall ej ingå som fördelningsbara kostnader.

*Svar: Se svar ovan.*

### **Samrådsredogörelse DNR: 2011KSM200. Sid 2**

Punkt 25: GC-vägen längs med Gammelströms väg och förbättringsåtgärder på Gammelströms väg ingår till viss del i gatukostnadsområdet.

Kommunen föreslår att en fjärdedel av kostnaden för detta skall ingå i gatukostnaderna. Förslaget saknar helt intresse för nyforsborna. Det är enbart en förlängning av befintlig gång och cykelväg [Wättinge gårdsväg]. Att etablera en separat gång och cykelväg gör även att hastigheten på blivande Gammelströms väg kommer att öka, utan intresse för nyforsborna.

Om gång och cykelvägen måste byggas, skall denna helt strykas ur de fördelningsbara kostnaderna.

### **Pumpstation**

Vid tidigare frågor om hur pumpstationens funktion skall säkras från att flöda över eller på andra otäcka sätt störa den omgivande miljön för närboende och passerande, har meddelats att det i samband med planläggningen av Nyfors skall utredas i samband med detta arbete.

From: Sophia Norrman Winter, Sent: 19/8/2010 4:03:45 PM To: nilsfrykman@spray.se "På frågan om det kommer någon ny pumpstation vid en eventuell planläggning av Nyfors kunde han inte svara. Helt säkert är att den befintliga (här ovan) kommer att finnas kvar. Om den

räcker till eller om det behövs ytterligare en får projekteringen av VA-anläggningen i Nyfors visa framöver.” Det saknas konkreta uppgifter som styrker att detta arbete skall genomföras, när det kommer genomföras, och hur det kommer presenteras för de närmaste intressenterna såsom nyforsborna.

*Svar: Projektering av båda väg och VA-anläggning pågår parallellt med planarbetet och är ett underlag för detaljplanens föreslagna områden för lokalgata, släntintrång och tekniska områden för pumpstation och transformatorstation mm. Någon ny gemensam pumpstation utöver den befintliga tidigare illaluktande kommer inte anläggas. Däremot kommer var och en ha en mindre pumpstation i LTA-systemet. Detta har kommunen informerat om i samrådshandlingar, granskningshandlingar och på separat informationsmöte i januari 2014. Projektering av LTA-systemet och placering av anslutningspunkter till enskilda fastighetsägare kommer göras under våren 2014. Kontakt tas då med varje fastighetsägare. Ni är alltid välkomna att ringa kommunen om ni önskar mer information.*

Den viktigaste anledningen till att planarbetet påskyndades tvärt emot Nyfors tomtägareförenings uttalade önskemål sades ju vara för att säkra vattenkvaliten i Tyresö Flaten. Att ha med dessa frågor i planarbetet måste ju därför ha enormt hög prioritet.

### **Byggnadsyta**

Det gällande förslaget föreslår en minskad byggyta i ett plan på 120 kvm medan det tidigare föreslogs 160 kvm. Denna minskning med 25 % underblåser byggande i två våningar för att maximera ytan, vilket strider mot hur samhället är och har varit utformat där det förutom Disponentvillan endast finns ett tvåvåningshus. Tillåt enplanshus och suterränghus med 160 kvm byggyta

### **Stickvägar**

Nyforsvägen har under alla år skötts som en gemensam anläggning för fastighetsägarna i Nyfors för transporter till, från och genom området. Den har en udda sträckning då den förutom sin huvudsakliga T-form, även har några stickvägar. Det liggande förslaget vill nu tvinga ägarna av Rundmar 1:12, 1:31 och 1:32 att dels sköta underhållet på de allmänna stickvägarna själva, men samtidigt betala för att få göra detta. Argumentet för detta är att Tyresö kommun saknar maskiner för detta underhåll, vilket är märkligt då det fungerat hittills, och att det utan problem kommer skötas på smalare och brantare gång- och cykelvägar på många andra platser i kommunen. Att dessa delar av nyforsvägen ser ut som de gör kan inte vara någon nyhet för underhållsdetaljen. Att tvinga tomtägarna att betala för att få sköta underhållet själva är dubbelt osmakligt, och vettiga argument förutom snöd ekonomisk vinning saknas då underhållet hittills utförts. De befintliga stickvägarna skall behållas, alternativt skall inblandade fastigheter hållas helt skadeslösa jämfört med hur situationen sett ut under de senaste 50 åren.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*



### 23. Eleni Schjölin, Rundmar 1:26, 2014-01-19

**Jag yrkar på** att byggrätterna fastställs enligt tidigare förslag med enplanshus på 160 kvm med inredningsbar vind alternativt suterränghus utan inredningsbar vind.

Ni har i det nya detaljplaneförslaget sänkt byggrätterna med 25 % jämfört med det tidigare! Det är inte acceptabelt då fastigheterna är så pass stora som 2200 – 5400 kvm. Utnyttjandegraden blir mellan 2,9 %- 7,2 %, det räknat på det tidigare förslaget på 160 kvm BYA jämfört med en vanlig villatomt på ca 25 %. Utnyttjandegraden på det nya förslaget blir endast 2,2 % - 5,4 %! Fastigheternas storlek i Nyfors gör att byggrätterna enligt det tidigare förslaget smälter in bra i områdets karaktär samt att fastighetsägarna kan få en skälig byggrätt utan att tvingas bygga på höjden. Tvåvåningshus kommer (om alla tänker efter) garanterat att förändra områdets karaktär avsevärt.

Underlaget för ändringen, enligt informationen från er, är att ni har tagit hänsyn till tidigare yttranden som inkommit efter första granskningen. Detta finner jag verkligen besynnerligt då jag endast hittar 2 yttranden om byggrätterna från den första granskningen.

Med det underlaget anser jag att den nuvarande detaljplanen strider mot första kapitlet i PBL 1§ det framgår att man enligt plan- och bygglagstiftningen även ska utgå från allmänna synpunkter på lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltid tas till enskilda berörda intressen enligt sk proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. (jfr. prop 2009/10:170).

*Svar: Tyresö kommun har prövat planen mot bestämmelsen i PBL 2:1 och vidhåller att det starka allmänna intresset för natur och kultur i området medger en reduktion av byggrätter på enskild mark, utan att det enskilda intresset påverkas oskäligt med hänsyn till proportionalitetsprincipen.*

Jag håller i övrigt med Nyfors tomägarförenings yttrande angående punkt 1 med tillägg av ovanstående synpunkter.

**Jag yrkar på** att ansvaret för hela anläggningen av LTA-systemet och därtill planering, montage och ledningar mm ska åligga på kommunens ansvarsområde till dess att full funktion har uppnåtts och att den ingår i VA-avgiften. Därefter har fastighetsägaren skyldighet att väl vårda enheten fram till förbindelsepunkten samt upplåta nödvändigt utrymme samt elförbrukning för anordningen som anses.

**Jag yrkar på** att kommunen tar samma ansvar för LTA-systemet som de gör för en allmän Va-anläggning i speciella föreskrifter. Ni har valt ett Va-system som enligt forskning (den lilla som finns) har en kortare livslängd, dyrare i drift samt ett större underhålls krav för fastighetsägarna. Det är inte rimligt att vi fastighetsägare ska åläggas till ytterligare kostnader efter en 10-20 års period för att byta ut pumpar, ledningar samt schakt och gräv arbeten som tillkommer. Jag hänvisar till lagen om allmänna vattentjänster:

Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster "Ordandet och driften av en allmän va-anläggning" 13 § Huvudmannen skall för den allmänna va-anläggningen ordna 3. de anordningar som i övrigt behövs för att va-anläggningen skall kunna fylla sitt ändamål och tillgodose skäliga anspråk på säkerhet.

*Svar: Kommunen anser att man följer lagen om allmänna vattentjänster.*

**Jag yrkar på** och förutsätter att alla i området skall ha samma styckningsrättigheter och skyldigheter, inklusive kommunen. Ni har i området fastställt en minsta tomtstorlek på 3000 kvm. Jag yrkar därmed på att styckning av fastigheterna Rundmar 1:25+1:27 därmed inte ska undantas från dessa riktlinjer efter behag med ursäkten att kommuninvånarnas skattemedel inte ska missbrukas. Jag yrkar på att hela fastigheten 1:27 förblir naturmark.

Fastigheten 1:27 gränsar till Alby Naturreservat och Sörmlandsleden som är av riksintresse.

**Jag yrkar på** att alla byggnader på fastigheten Rundmar 1:35 ska bevaras enligt förslaget från kulturinventeringen då de har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde ur flera undergrupper såsom samhällshistoriskt, socialhistoriskt, arkitektoniskt, byggnadshistoriskt, miljöskapande, konstnärligt och traditionsvärde.

Här ska självklart samma regler gälla för denna fastighet som det är för övriga privata fastighetsägare. Ni har på fastigheterna Rundmar 1:26 + 1:28 + 1:29 + 1:32 försett olika små sportsugor med varsamhetsbestämmelser enligt förslag från kulturinventeringen men helt absurt fråntagit varsamhetsbestämmelserna för Rundmar 1:35's tre förrådsbyggnader ritade av arkitektbröderna Tore och Erik Ahlsén. Dessa torde ha ett mycket större kulturhistoriskt värde än någon annan sportstuga i området.

*Svar: De tre förrådsbyggnaderna ligger inom området för  $q_2$  och ska i enlighet med det bevaras.*

Ni hävdar att det är bättre att bevilja tätare bostadsbebyggelse än att fastighetsägaren styckar fastigheten i 4 delar. Jag hävdar bestämt att ni har fel i styckningsbedömningen! En fastighet får ej styckas om inte bebyggelse kan ske. Med underlaget från naturinventeringen samt kulturinventering av Fastighet Rundmar 1:35 som finns så finns ingen möjlighet att stycka marken då 4 nya fastigheter inte kan byggas.

**Jag yrkar på** att Rundmar 1:35 betraktas likvärdigt med andra privata fastighetsägare i området och att både kulturinventeringens samt Länsstyrelsens rekommendationer följs enligt PBL 8kap.§13.

*Svar: Planunderlagen natur- och kulturinventering är inte underlag som kommunen måste följa utan är faktaunderlag som vägs in i bedömningen om hur platsen kan skyddas, bevaras, utvecklas och användas. I fallet Hällberga föreslås att en del av fastighetens natur- och kulturvärden skyddas men inte allt. Kommunen är också positiv till att tomten utvecklas med nya bostäder. Liknande "givande och tagande" har också skett för andra fastigheter i området.*

**Jag yrkar på** att komplementbyggnader endast ska få placeras 4,5 meter från tomtgränsen i enlighet med Nyfors tomtägarföreningens yttrande.

*Se också svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **24. Felicia Larsson, Gunilla Larsson, Lars Bergquist, Rundmar 1:24, 2014-01-19**

**Vidhåller** vårt tidigare yttrande: se samrådsredogörelse. Erinran No: 25 sid: 52 – 54.

Med tillägg av;

### **Väggkostnad**

Vi ställer oss bakom Nyfors Tomtägarförenings styrelses yttrande över gatukostnaderna - granskningsskedet.

### **Sörmlandsleden / Natur**

Hela fastigheten Rundmar 1:27 måste bli natur för att få en naturlig ekologisk förbindelse och passage för friluftslivet till Alby naturreservat och Sörmlandsleden, som är ett riksintresse. Planförslagets avsmalning av 1:27 mot 1:25 innebär att en väsentlig del av förbindelsen med Alby naturreservat försvinner. Att köpa in en del av 1:27 till 1:25 för att kunna stycka 1:25 i två mindre fastigheter om 2200kvm strider dessutom mot kommunens eget förslag om en minsta tomtstorlek på 3000kvm. Likväl som mot kommunens egen intention om att fastighetsägare inte skall kunna köpa mark av varandra för att kunna erhålla en större styckningsbar tomt. Rundmar 1:25 fungerar dessutom idag som reproduktionsyta för vilt och utgör tillsammans med 1:27 en viktig spridningsväg för flora och fauna. Rundmar 1:25 tillsammans med 1:27 bör bli natur för att stärka de ekologiska sambanden i området.

Dessutom är placeringen av en transformatorstation E3 på 1:27 invid Nyforsvägen helt förkastlig. Tyresö kommun borde skämmas över att ens komma på iden med att förfula denna del av sörmlandsleden mot Nyforsvägen med en transformatorstation.

Vi yrkar att: Hela fastigheterna Rundmar 1:27 och Rundmar 1:25 omvandlas till naturmark. Vilket stärker kopplingen till Alby naturreservat och områdets betydelse som grön kil. Samt att transformatorstationen placeras på annan plats i området, t.ex. parkeringen vid forsen.

### **Byggnadsarea**

För att bevara områdets karaktär anser vi att det är viktigare med den arkitektoniska utformningen samt placeringen av husen än själva BYA. Men att begränsa BYA till 120kvm kan kännas lite väl snålt då de flesta tomter är stora. Samtidigt motsätter vi oss en utbyggnad med stora 1-plans hus om 160kvm vilket definitivt skulle kunna ge området för mycket av villaområdeskaraktär. En mer rimlig fördelning vore 140kvm för 1-plan och suterräng samt 110kvm för 2-våningshus. Gärna med sedumtak och gårdesgård för de som önskar för att förstärka den pittoreska känslan av området.

### **Avstånd mellan komplementbyggnad och tomtgräns**

Det är inte motiverat att tillåta komplementbyggnader så nära tomtgräns som 1,5 m utan grannes medgivande då tomterna är så stora. För att få placera komplementbyggnad, friggebod, plank eller mur närmare tomtgräns än 4,5 meter utan bygglov krävs att berörda grannar lämnar sitt medgivande (skriftligt).

## Gatubelysning

Vi motsätter oss belysning längs Nyforsvägen. En belysning på denna del kommer bara att medföra att säsongen med nattligt busliv nere vid forsen kommer att förlängas.

Om vi blir påtvingade en belysning anser vi att belysningen ska tas fram i samråd med tomtägareföreningen och att man tittar på möjligheten till ett miljövänligt rörelsestyrt belysningssystem. (Tomtägareföreningen har varit i kontakt med Fagerhults belysning som är mycket intresserade av ett pilotprojekt)

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## 25. Lars Fogelberg, Rundmar 1:26, 2014-01-19

### • Byggrätter

Jag motsätter mig de nya kraftigt minskade byggrätterna (25%) i det nya detaljplaneförslaget jämfört med det tidigare detaljplaneförslaget. Nyfors byggrätter skall betraktas likvärdigt med dem i Östra Tyresö då kommunen i många andra hänseenden (även byggrätterna på det tidigare förslaget) hänvisar till Östra Tyresö's riktlinjer. Underlaget för ändringen är också synnerligen tunn och märklig då jag endast hittar 2 yttranden om byggrätterna från den första granskningen. I första kapitlet i PBL 1§ så står det:

"1 kap. Syfte, innehåll och definitioner 1 § I denna lag finns bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att, med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer."

Då fastigheterna är så pass stora som 2200 – 5400 kvm yrkar jag på att byggrätterna fastställs enligt det tidigare förslaget. Fastigheternas storlek gör så att byggrätterna enligt det tidigare förslaget smälter in bra i området samt att fastighetsägarna kan få en skäligen byggrätt. Utnyttjandegraden blir mellan 2,9 %- 7,2 %, det räknat på det tidigare förslaget på 160 kvm BYA. Utnyttjandegraden på det nya förslaget blir endast 2,2 % - 5,4 %. Att fastigheterna skall regleras i så stor utsträckning som en minskning av 25 % !! från det tidigare förslaget anser jag strida mot första kapitlet i PBL 1§.

PBL Kunskapsbanken: "Även om det är en av de grundläggande principerna att bedömningar i olika frågor enligt plan- och bygglagstiftningen ska utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning, så ska hänsyn alltid tas till enskilda berörda intressen. Detta är ett uttryck för den så kallade proportionalitetsprincipen som innebär att det alltid ska finnas en rimlig balans mellan nyttan av ett beslut i en fråga och de konsekvenser som beslutet får för motstående enskilda intressen. (jfr. prop 2009/10:170)". I detta fall så har det tagit alltför stora proportioner för enskilda fastighetsägare när kommunen har tagit för stort vikt av ej berörda kommuninvånarens åsikter, vilket inte har varit särskilt många heller. Jag yrkar på att byggrätterna återgår det första detaljplaneförslagets modell. Jag håller med Nyfors tomägarförening med tillägg enligt ovan på denna punkt.

*Svar: Tyresö kommun har prövat planen mot bestämmelsen i PBL 2:1 och vidhåller att det starka allmänna intresset för natur och kultur i området medger en reduktion av byggrätter på enskild mark, utan att det enskilda intresset påverkas oskäligt med hänsyn till proportionalitetsprincipen.*

#### • LTA

Jag motsätter mig detaljplaneförslagen angående LTA systemets ansvarsområden. Denna anläggning kommer att bestå i kommunens ägo och tillhör därmed det allmänna VA nätet och då skall detta angöras av huvudmannen och skall ingå i Va-avgiften Jag yrkar på att LTA anläggningens enhet skall ordnas med till att full funktion har uppnåtts av huvudmannen. Fastighetsägarna drar fram sina ledningar(spill och el) till pumpenheten för montage av huvudmannen och upplåter nödvändigt utrymme samt elförbrukning för anordningen som anses. Jag hänvisar till lagen om allmänna vattentjänster:

Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster "Ordnandet och driften av en allmän va-anläggning 13 § Huvudmannen skall för den allmänna va-anläggningen ordna 1. ledningar och andra anordningar för vattenförsörjning till eller avlopp från varje förbindelsepunkt, 2. anordningar för bortledning av vatten som inte sker genom en förbindelsepunkt, och 3. de anordningar som i övrigt behövs för att va-anläggningen skall kunna fylla sitt ändamål och tillgodose skäliga anspråk på säkerhet.

Särskilda anordningar för användningen av en allmän va-anläggning

19 § Huvudmannen skall ordna de pumpar och andra särskilda anordningar som på grund av den allmänna va-anläggningens konstruktion eller utförande behövs på en fastighet för att fastighetsägaren skall kunna använda va-anläggningen. Om vattenförbrukningen på en fastighet behöver fastställas genom mätning, skall huvudmannen ordna den eller de vattenmätare som behövs för mätningen."

*Svar: Kommunen anser att man följer lagen om allmänna vattentjänster.*

#### • Styckning, 1:25, 1:27

Varför skall kommunen ha rätt att stycka upp en tomt av en storlek som inte rimmar med övriga fastighetsägarnas styckningsregler. Detta för mig är en helt absurt och orättvis behandling av övriga inblandade. Jag yrkar och förutser att alla i området skall ha samma styckningsrättigheter/skyldigheter, inklusive kommunen.

#### • Rundmar 1:35

Här ska självklart samma regler gälla för denna fastighet som det är för övriga privata fastighetsägare. Jag yrkar på att Rundmar 1:35 betraktas likvärdigt med andra privata fastighetsägare i området.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## 26. Sven-Olof Nilsson Britt Nilsson, Rundmar 1:9, 2014-01-19

**Yttrande angående Nyforsvägen.** Nyfors är unikt med sin utgång till nationalparken och eftersom de allra flesta som använder sig av Nyforsvägen är besökare till den vackra naturen, (folk fr hela Stockholmsområdet) Hällberga och Fiskevårdsföreningen bör kommunen stå för minst 80% av vägens kostnad. Det är helt oskäligt att vi som bor här till största delen skall bekosta vägen ut i Naturreservatet. Detta har ett stort värde för Tyresös Kommun då det gäller att locka till sig nya invånare. Man bör därför ta på sig den största kostnaden. **Vi yrkar att:** Kommunen omfördelar kostnaderna för Nyforsvägen..

**Yttrande angående fastigheterna Rundmar 1:8, 1:10, 1:11, 1:34 samt parkmark** De av kommunen ägda tomterna bör behandlas lika som alla privatägda tomter. En byggnad per 3000 kvadratmeter. Och byggnader som smälter in i miljön! 1-våningshus i stil med övrig bebyggelse. Området är så litet och så nära inpå Naturskyddsområdet att en förtätad bebyggelse på kommunens tomter kommer att påverka hela områdets karaktär.

Det planeras en gång/cykelväg ner till parken Rundmar 1:2 Sjöängen via 1:34,1:10, 1:11. Denna är endast för besökare och ej för oss som bor här. Kostnaderna skall därför ej belasta oss på boende på Nyforsvägen

Parkkostnaderna bör kommunen stå för då vi som bor här inte kommer att använda oss av dessa rekreationsutrymmen. Vi vill ha utförligare redovisning över kostnader för markinlösning, fastighetsbildning och iordningställande av park som beräknas till 381 000 kronor.

**Vi yrkar att:** Förslaget om radhusbebyggelse ändras till att bli en fastighet per 3000 kvm tomt. Kostnaden för parkmark o gångvägar till parker belastas kommunen.

### **Yttrande angående fastigheten Rundmar 1:9**

På situationskartan från 1995 finns 5 byggnader inritade för 1:9. På preliminära detaljplanen finns endast 4 byggnader inritade. Vi begär att även den femte byggnaden kommer med i detaljplanen.

*Svar: Detta ska korrigeras på antagandehandlingen.*

På den preliminära detaljplanen över Rundmar 1:9 har vi upptäckt att man ritat användningsgränsen rakt igenom vår sjöbod. Sjöboden byggdes i början på 60-talet och i de gamla kartor vi sett ligger den vid tomtgränsen. Den förre ägaren hade även tillstånd att bygga den just där. Vi vill att gränsen ritas om såsom den går i de gamla kartorna och att sjöboden även i fortsättningen ligger inom vår tomts område.

*Svar: Kommunen avser inte göra någon korrigerande av gränsen. Dragningen av fastighetsgränsen och därmed användningsgränser utgår från det material som finns i fastighetsregistret samt kompletterande inmätningar. Gällande bygglov för boden förskriver att byggnaden får stå i direkt närhet mot fastighetsgräns, därmed inte sagt att boden medgivits placering på Rundmar 1:2. Kommunen avser inte att driva frågan att flytta boden till ett planerligt läge.*

Vi begär att det skrivs in i detaljplanen att man även i fortsättningen får använda sin egen borrhålsbrunn trots att man har anslutits till VA systemet.

**Vi yrkar att:** Användningsgränsen mellan 1:9 och 1:2 ändras så den ej går mitt över vår sjöbod. Samtliga 5 byggnader fr situationskartan finns med i detaljplanen.  
Kommunen står för skötsel o underhåll av gemensamhetsanläggning Rundmar ga:1

Vi yrkar att det skrivs in i detaljplanen att man i framtiden får använda sitt egen borrade brunnsvatten.

*Svar: Eget brunnsvatten får man ha. Däremot är det inte tillåtet att fortsätta använda enskilt avlopp när det finns kommunalt avlopp som man kan ansluta sig till. Detta är ingenting som kan eller ska skrivas in i detaljplanen utan det styrs av andra lagar och riktlinjer.*

## **27. Marika af Trolle och Kristina af Trolle Rundmar 1: 5, 2014-01-19**

Jag återkommer till tidigare "Yttrande över detaljplan Nyfors" gällande specifikt fastigheten Rundmar 1: 5.

Jag har förvärvat fastigheten med tillträde 30 november 2012.

Med stort engagemang har jag engagerat mig i den miljö som jag växte upp i under åren 1952- 1964.

Anmälde vid denna skrivning att tid behövdes för att se och åtgärda eftersatt underhåll  
Samt att bedöma hur byggnader och mark på sikt kunde utvecklas  
med stor varsamhet för det historiska perspektivet.

pkt A.

Tidigare föreslagen avstyckning i anslutning till entré mot Nyforsvägen har nu enl. ö.k. utgått.  
I detaljplan i anslutning till Nyforsvägen föreslagen har markyta för en 40 kvm komplementbyggnad redovisats. Detta vitsordas.

Parkeringsplats och alt. garagebyggnad kan därmed anläggas inom egen fastighet.

pkt B1.

Anmälas skall att önskemål finns:

Att anlägga ett växthus i storlek c:a 40 kvm att placeras på den plana markyta där en tidigare byggnad som inhyste gamla husgrunden. Växthuset förlägges mot bergssluttning, lika mindre bef., med plan yta framför mot den g:a husgrunden. Växthusets mått, utförande och material redovisat i en senare ansökan om bygglov.

pkt B2.

att riva senare påbyggnad öppet för vedförråd till bef. äldre lada

att riva senare byggd förrådsbyggnad placerad mot nivåskillnad mot skogsparti längs ladans långsida.

att ersätta dessa med en ny förrådsbyggnad placerad i längdssträckning parallellt med ladan mot bergssida. Byggnadens gavel drages in med halva ladans bredd och ges ett pulpettak

samt ett djup anpassat till gårdsrummet. Förrådsbyggnad, komplementbyggnad, mått, utförande och material redovisas i en senare ansökan om bygglov.

*Svar: Kommunen har efter diskussion med er ändrat detaljplanen så att det ska bli möjligt att uppföra komplementbyggelse på de föreslagna platserna.*

pkt C.

Betr. mark och värdefull natur.

I redovisad detaljplan har mark givits benämning n1 och n2. Enligt beskrivning har bef. natur betecknats som värdefull. En inventering och vårdplan av mark och växtlighet har påbörjats. Äldre karaktäristisk vegetations skall bibehållas och förstärkas. Nyare träd- växtlighet och markförändring hanteras. Park- fruktplantering hanteras inom planerat växthus och närområde till huvudbyggnad.

Redovisning av förhållandet  
BYGGNAD, MUR OCH STRANDLINJE

ATT NOTERA: Bef. Mur byggdes på 1960-talet För att förhindra markerodning Och för att byggnaden, Disponentvillan Inte skulle få sättningar och slutligt ha glidit ut i Albysjön.

Någon dokumentation som visar att befintlig mur byggdes ute i Albysjön finns inte. Det måste antas att ny mur byggdes direkt på en äldre stenmur.

Någon sjöreglering eller markhöjning är ej känd. därav följer att befintlig mark framför byggnad, disponentvillan, t.o.m. mur i rättsligt och rent faktiskt, ingår i fastigheten Rundmar 1:5. Någon fastighetsreglering påkallas inte.

Det troliga är att en historiskt en större del av vattenområdet bör ha tillhört Rundmar 1: 5. det är ytterst ovanligt att man placerat byggnad nära vattenområde som påverkas av starkt vattenflöde. Slutsats enl. ovan noteringar ger att kommunens ritning ej redovisar verkliga förhållanden. det är en historisk plats där verksamhet har bedrivits av yrkeskunnigt folk som näringsidkare som visste hur och var man byggde sina hus i relation till strömmande vatten. Finns avvikande dokumentation om vattenlinjens verkliga historik tar jag gärna del därav.

*Svar: Kommunen har vid möte informerat er om att en fastighetsreglering är en fördel både för er och för kommunen. Genom en fastighetsreglering kommer ni äga hela det område som uppfattas och utnyttjas som er tomt. Den nya tomtavgränsningen kommer gå omedelbart utanför den mur som avgränsar land från vatten. Den historiska anledningen till att fastighetsgränsen går på land och inte i förväntat läge i sjökanten kan ha flera orsaker men borde vara av mindre vikt att klargöra nu i nuvarande planläggning.*

*Värderingen av den markremsa som ni kommer att få köpa till följer lantmäteriverkets brukliga regler i sådana här fall.*

Med dessa yttranden vill vi bidra till detaljplanens beskrivande kvalitet och anmäla ambition till framtida hantering av fastigheten Rundmar 1: 5, inom Tyresö Kommun Stockholms Län.



Se i övrigt svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.

### **28. Anna-Lena Persson & Kajsa Mulder, Rundmar 1:22, 2014-01-20**

I planritningen över vår tomt finns en remsa markerad u för servitut alternativt ledningsrätt för dagvattenändamål.

Vi yrkar att förbudet mot att bebygga detta område ej ska gälla möjligheten att dra vatten- och avloppsledningarna förbi denna remsa ifall det skulle visa sig lämpligare att dra ledningarna från Gammelströms väg än från Nyforsvägen, vilket troligen skulle innebära grävning istället för sprängning.

*Svar: Det kommer vara möjligt att dra VA-ledningarna över u-området, så länge funktionen i u-området är säkerställd. Eventuell behövs anmälan om vattenverksamhet. Detta kommer att förtydligas i planbeskrivningen.*

Vid vår befintliga infart finns en n2-remsa samt en smal n1-remsa precis utanför vår tomt där det står några stora gamla ekar som med jämna mellanrum släpper bark och grenar av olika storlekar. Vi tycker att det är fint med ekarna men anser att kommunen hindrar oss att sköta dessa i och med att marklov måste sökas för att få kapa grenar över en viss höjd och omfång. Om träden ej ansas medför det fara för liv och egendom både för oss som bor på fastigheten och dem som färdas på vägen. Om vi måste söka marklov varje gång vi vill såga ner en rutten gren så medför det en onödig fördyring och fördröjning av åtgärden.

Vi yrkar på ett upphävande av kravet på marklov för kapning av grenar för att vi ska ha möjlighet att sköta träden på ett effektivt sätt. Vi föreslår att marklov kvarstår för fällning av träd om det anses nödvändigt för att skydda ekar m.fl. stora träd.

*Svar: Lovplikten gäller stammar och grenar som har en omkrets som överstiger 0,5 m. Detta för att det ska vara enkelt för träden att läka kapningen. Om alltför grova grenar kapas blir läkningen svår och det kan vara en inkörsport för svamp och andra angrepp som på sikt får trädet att dö. En gren på 0,5 meters omkrets är ganska grov och tanken är att det ska vara möjligt att sköta sly och ansa träden utan att behöva söka lov.*

### **29. Rolf Jacobson, Erstavikens fastighets AB, Rundmar 1:35, 2014-01-21**

I stort är vi överens med Tyresö kommun vad gäller planförslaget och föreslagna byggnader.

I möte med kommunens representanter angående exploateringsavtal och kvalitetsplan framförde vi ett önskemål om att om det är tekniskt möjligt lyfta upp den byggnad som är drygt 30 m<sup>2</sup> "herrstugan" till en plats på det övre berget som i förslaget är prickmark. Här finns en plan berghäll utan vegetation. Ingen åverkan vare sig på berget eller träd skulle behövas samtidigt som en stuga till – byggd 1937 - skulle bevaras för framtiden. Stugan är helt renoverad med nytt bjälklag och delvis nya ytterväggar och skulle inte med den nya placeringen påverka vare sig grannar eller det rörliga friluftslivet. Det finns redan nu en gångstig till den tänkta placeringen. Lämpligt vore att ansluta sommarvatten. Wc och dusch skulle kunna placeras i ett av de bevarade förråden där man tidigare haft torrklosetter

Vi önskar således att prickmarken vid den tänkta placeringen ändras.

*Svar: Kommunen har övervägt förslaget och beslutat att inte medge flytt av stugan till prickad naturmark. Naturmarken ska bevaras och vi ser inte hur det ska kunna kombineras med att uppföra byggnaden där.*

Vår målsättning vad gäller de nya bostäderna är att skapa ett hållbart vackert boende där de senaste miljörönen beaktas. Vi kommer att använda miljövänligt byggmaterial och utreda om vi kan använda ny typ av solceller o ev vindkraft för att minimera elförbrukning. Vi hoppas och tror att när byggnation blir aktuellt om några år ny energivänlig teknik skall finnas tillgänglig. Vi kommer i detta skede ta hjälp av konsulter som kan vara kopplade till exempelvis KTH.

*Svar: Kommunen noterar yttrandet.*

### **30. Nyfors fastighetsägares (28 namn) gemensamma yttrande, 2014-01-23**

**Namn:** Heinsoo Katrin, Danielsson Håkan, Nystedt Anders och Suza, Mulder Kajsa, Persson Anna-Lena, Enekull Ulla, Enekull Åke, Du Rietz Inga, Nilsson Olle och Britt Ehrler Jürgen och Christina, Olsson Carina och Grafström Fredrik, Karlsson Anita och Lasse Lundberg Anna-Karin, Nordström Peter, Lindqvist Jenny, Lundblad Helene och Tom, Göthe Michael och Kati, Johansson Eva och Johnny, af Trolle Marika och Kristina.

Syftet med den nya planen är att möjliggöra permanentboende samt att områdets kulturhistoriska-, natur- och rekreationsvärden ska tillvaratas. Den omarbetade planen som nu är ute för granskning är bättre än den ursprungliga och mer i linje med dess syfte men vi tycker den kan göras bättre, Styrelsen för Nyfors tomtägareförening har arbetat fram ett för fastighetsägarna gemensamt förslag som uppfyller syftet med permanentboende och samtidigt bevarar områdets karaktär på ett bra sätt.

Vi yrkar att:

1. Byggnadsarean för friliggande villor begränsas till 160 kvm i en våning enligt ursprungligt förslag (dvs envåningshus med inredningsbar vind eller med en suterrängvåning).

Det kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna. 1 dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea. Detta är onödigt då tvåvåningshus inte passar in i miljön lika bra. Om man vill bevara områdets karaktär skall man bygga i ett plan, eftersom nästan alla äldre byggnader är enplanshus. Vi kan inte se att det finns ett underlag bland yttrandena med önskemål om att minska byggrätterna. Se fler argument i styrelsens yttrande (separat dokument).

2. Begränsning till envåningshus ska gälla alla nya byggnader i Nyfors.

Förslagsvis kan kommunens tomter bebyggas med enplanshus för seniorboende (55+) i liknande utformning som Aniaragränd vid Hanvikens skola. Det skulle bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i den befintliga miljön. En ytterligare möjlighet är att vid eventuell förtätning på Hällberga samordna denna

bebyggelse med den på kommunens tomter. T.ex. genom en gemensam bostadsrättsförening som tillsammans kan utnyttja de bevarade husen på Hällberga.

### 3. Avstånd mellan komplementsbyggnad och tomtgräns

Det är inte motiverat att tillåta komplementsbyggnader så nära tomtgräns som 1,5 m utan grannes medgivande då tomterna är så stora. För att få placera komplementsbyggnad, friggebod, plank eller mur närmare tomtgräns än 4,5 meter utan bygglov krävs att berörda grannar lämnar sitt medgivande (skriftligt).

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

## **31. Helene Lundblad, Tom Lundblad, Rundmar 1:30, 2014-01-23**

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått i uppdrag av kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott att upprätta ett förslag till detaljplan över Nyfors. Utskottet har bedömt att genomförandet av detaljplanen inte skall innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken. Detta uppdrag har samhällsbyggnadsförvaltningen (Sbf) totalt misslyckats med. Detaljplanen strider mot översiktsplanen, Nya Plan och bygglagen (PBL) samt Miljöbalken.

• **För att detaljplanen** inte skall strida mot översiktsplanen får inte förtätningen på Rundmar 1:35 vara mer än 360 m<sup>2</sup> BYA om man bygger 2-våningshus. Om man däremot bygger enplanshus så kan den totala BYA vara 480 m<sup>2</sup>. Den föreslagna förtätningen på Rundmar 1:35 strider mot översiktsplanen.

*Svar: Översiktplanen anger riktlinjer för hur kommunen ska utvecklas. Den är inte bindande. Det är inte olagligt att detaljplanlägga annorlunda än vad som anges i översiktplanen.*

*I fallet Hällberga så är inte den fastigheten likställd med en vanlig fritidshusfastighet eftersom fastigheten idag innehåller en föreningslokal / samlingslokal. Fastighetsägaren till Hällberga har kommit med förslag på utveckling av tomten med tätare bostadsbebyggelse, något som kommunen ställde sig positiva till. Kommunen har planmonopol och ett ansvar att planlägga för bostäder åt kommuninnevånare, förskolor och omsorgsboenden mm. Om behov finns eller kommer på sikt så kommer kommunen planera för det även i f.d. fritidshusområden.*

• **Enl. plan- och bygglagen ska planläggning** främja en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse- och grönområden med hänsyn till dess natur- och kulturvärden (PBLkap.2§3). Bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på avsedd mark på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan (2kap.§6). Vid planläggning ska bebyggelseområdets särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga och konstnärliga värden skyddas. Ändringar och tillägg i bebyggelsen ska göras varsamt så att befintliga karaktärsdrag respekteras och tillvaratas (2kap.§6) Förslaget till förtätning på fastighet 1:35 och kommunens fastigheter 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 strider mot PBL. Vi kräver att kommunen omarbetar sitt förslag till förtätning så att det inte strider mot PBL och översiktsplanen.

*Svar: Kommunen delar inte uppfattningen att förslaget strider mot lagen. Lämplighetskravet är enligt kommunen uppfyllt. En stor del av tomterna är bortprickade med anledning av de naturvärden och landskapsbildsvärden som finns. Utformningen av byggnader på kommunen tomter kommer att bestämmas i samband med markanvisningen, då kan kommunen ställa de krav som är relevant i förhållande till arkitektförslaget. Det förslag som finns framtaget för Rundmar 1:35 anser kommunen har tillräckligt hög estetisk nivå.*

• **Vi anser att kommunen bryter mot Miljöbalken** 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Enl. miljöbalkens 6 kap 11§ står det: När en myndighet eller kommun upprättar eller ändrar en plan eller ett program, som krävs i lag eller annan författning, skall myndigheten eller kommunen göra en miljöbedömning av planen, programmet eller ändringen, om dess genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Enl. förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4 står det:

**Bilaga 2** Projektens lokalisering: Miljöns känslighet i de områden som kan antas bli påverkade måste beaktas. Vid bedömningen skall särskild hänsyn tas till den befintliga miljöns känslighet, med särskild uppmärksamhet på historiskt, kulturellt eller arkeologiskt betydelsefulla markområden.

**Bilaga 4** Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat: I bedömningen skall särskilt beaktas vilken betydelse och sårbarhet som det påverkade området har på grund av intensiv markanvändning, överskridna miljökvalitetsnormer, kulturarvet eller speciella särdrag i naturen.

Förslaget till förtätning på fastighet 1:35 och kommunens fastigheter 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 strider mot Miljöbalken.

Har Sbf verkligen läst vad som står i Miljöbalken 6 kap 11 § och förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4 ? Ni fortsätter att hävda att detaljplanen inte innebär någon betydande miljöpåverkan trots att ni föreslår en förtätning på klustret som innebär att man inte kan garantera att all den mycket värdefulla naturen kan bevaras på grund av alla ingrepp i marken inom området. Man kan inte sitta med en ritning framför sig och säga att husen får plats och vi bygger på den yta som det står att den är byggbar. Men hur skall alla maskiner komma fram till husen under byggets gång? Har ni överhuvudtaget tittat på de geotekniska utredningarna? Följande står i de geotekniska handlingarna: "Marken inom området utgörs huvudsakligen av mycket tjälfarliga jordarter och bedöms vara mycket erosionskänslig. Ravinerna bedöms kunna fortsätta växa uppströms och på bredden genom erosion av slänterna. Begränsningen av utbredningen bedöms vara till dess berg i dagen blottas." Trots detta har ni projekterat att 4 st radhus skall ligga på marken mellan de båda ravinerna där erosionen av slänterna kommer att fortsätta.

Allt är så ogenomtänkt rent av dumdrigt. Så fort ni börjar belasta marken så kommer något att hända med denna mycket erosionskänsliga mark. Ni skriver själva att ravinerna måste bevaras, men gör det då! Ravinerna kommer att raseras om ert förslag går igenom. Säg inte att det är politikerna som bestämmer. Hur mycket har ni informerat politikerna om de mycket dåliga markförhållandena? Vet de överhuvudtaget vad de beslutar om när det gäller klustret förutom vinstintresset?

*Svar: Det är den geotekniska utredningen som har legat till grund för begränsning av den byggbara ytan. Det område som anses byggbart är det område där fastmarken (berget) börjar och där ravinerna inte kan breda ut sig. Ingen byggnation kommer ske på områden med erosionskänslig mark.*

Vi kräver att kommunen upprättar en miljöbedömning enl. miljöbalken och att kommunen tar del av RUFS 2010 och Rapport 5:2012 utgiven av TMR Stockholms läns landsting. Dessa rapporter bör beaktas och ingå som del i planläggningen av Nyfors. Miljöbedömningen ska resultera i en miljö-konsekvensbeskrivning (MKB) som beskriver direkta och indirekta effekter på miljön av den planerade verksamheten. Resultat och slutsatser från arbetet med MKB ska inarbetas i planen. När en miljöbedömning görs av en plan som påverkar ett grönt samband, eller som kan leda till att ett svagt samband uppstår, bör det särskilt belysas vilken påverkan föreslagna exploatering har på kilen som helhet.

*Svar: Kommunen vidhåller att den påverkan som blir när planen genomförs inte är vad som i lagens mening menas med "betydande miljöpåverkan". Länsstyrelsen delar kommunen uppfattning i frågan. Den påverkan som förväntas kan – och ska – tillräckligt väl belysas i planbeskrivningen.*

• **Vi kräver ur kulturhistorisk synpunkt** att samtliga byggnader på Rundmar 1:35 bevaras. Att kommunen sanktionerar rivning av byggnader och medvetet förorsakar att en så värdefull natur blir förstörd (mycket värdefulla berghällar med tallskog) är helt ansvarslöst. Enl. PBL och Miljöbalken har kommunen ansvar för att ovanstående inte inträffar.

På kommunens tomter (klustret) föreslås en förtätning med 16 rad/parhus plus komplementbyggnader och parkeringsplatser. Kommunen skriver i plan-förslaget: "Kommunens bedömning är att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen." Hur skall man kunna ta hänsyn till naturen med denna förtätning?

Om bebyggelse sker på naturvärdeklassade områden kommer stora naturvärden och framtidsvärden att försvinna. Vi skall vara rädda om de naturvärden som finns kvar och här har kommunen möjlighet att verkligen visa att man vill försöka bevara dessa stora värden som finns i området enl. natur- och kulturhistoriska inventeringar. I text beskriver kommunen så vackert om att man skall bevara naturen och områdets karaktär. Låt det bli verklighet också på Hällberga och på klustret! Inse att ni med detta planförslag är en stor miljöförstörare. Hur kan ni med gott samvete föreslå denna förtätning på naturvärdeklassade områden?

*Svar: All byggnation på jungfrulig mark innebär att växter och djur trängs undan på dessa platser. Trots det måste mark tas i anspråk för att skapa bostäder, vägar mm. Planläggningen görs bl. a. för att väga samman olika intressen, säkerställa att det genomförs på ett bra sätt och för att se till att nyttan av exploateringen överstiger risker och förlorade värden.*

## ÖVRIGA SYNPUNKTER

### • GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR OCH SERVITUT

Enligt planbeskrivningen kommer kommunen att ha ansvar för all gatumark, som läggs ut som allmänplats. Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Idag äger kommun all gatumark även de s.k. stickvägarna (2st.) Stickvägen fram till fastigheterna 1:30 och 1:32 har under alla år förvaltats av kommunen. Ägar- och förvaltningsförhållandena har inte som det står i planbeskrivningen varit otydlig. Skötsel, underhåll och snöplogning har alltid skötts av kommunen.

Kommunens förklaringar till att de inte vill sköta den s.k. stickvägen till Rundmar 1:30 och 1:32 är:

1. Kommunen har svårt att sköta de mindre stickvägarna som är infarter i dess nuvarande form med den maskinpark som finns.
2. Om kommunen skall fortsatt äga och sköta dessa vägar kommer de behöva breddas samt ha en vändplan som tar stor yta. För att genomföra det kommer ett betydande markintrång (inlösen) behöva göras på tomterna.
3. Stickvägarna används inte av allmänheten vilket talar emot att kommunen skall sköta ägarna på allmän bekostnad.

Mitt svar till dessa förklaringar:

1. En mycket dålig förklaring eftersom det behövs en mindre traktor att sköta parkeringsplatsen vid Rundmar 1:20 och då kan den även sköta den s.k. stickvägen samtidigt precis som idag. Det har fungerat bra hittills.
2. Vi förstår inte detta argument. Vägområdet är 5,2 m brett och det finns en vändplats 10x15 m som kan justeras efter att Vattenfall har demonterat sina stolpar. Vi har accepterat att sopbilen inte behöver tömma några sopbehållare vid vändplatsen. Sopbehållarna står nere vid "stora" vägen. Om ni anser att ni behöver mer än 150 kvm så är åtminstone vi villiga att avvara någon meter av vår tomt.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **En våning samt en suterrängvåning**

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 160 m<sup>2</sup> byggnadsarea. Vind får inte inredas. Högsta nockhöjd får vara 7,0 m.

Om inte Rundmar 1:35 bevaras när det gäller både byggnader och natur så kan endast BYA motsvarande 4 st envåningshus accepteras. I klustret kan vi endast acceptera envåningspar/rad/hus för seniorboende 55+. Förslagsvis ung. 160 m<sup>2</sup> BYA för ett parhus (BOA ca 70+ca 90 m<sup>2</sup>). Eftersom grundläggningsförhållandena inte är de bästa i klustret så måste man anpassa antalet par/radhus till vad som är byggbart och inte tänka på något vinstintresse. Kommunen har ansvar för att planera långsiktigt och värdera natur- och kulturhistoriska miljöer för kommande generationer. I översiktsplanen står att ny bebyggelse skall harmonisera med befintlig bebyggelse. Vi kan absolut inte se att 2-våningshus passar in i vårt område! På fastigheten Rundmar 1:8 måste naturvärdena, vyn från sjön och de geotekniska förhållandena tas hänsyn till. Det ser fruktansvärt ut med husgavlar riktade mot sjön. Helt otroligt att man kan föreslå denna husplacering. Det visar att Sbf inte har tänkt

igenom utformningen av klustret överhuvudtaget. Hur ska politikerna kunna fatta ett förnuftigt beslut med detta torftiga underlag? Det är ett sätt att lura politikerna att tro att ni kan projektera. Det finns mycket bra dataprogram som kan redovisa husens placering i naturen på rätt nivå från sjön och inte i flygperspektiv och med konstgjorda träd. Var är de stora fina träden som finns i området?

Fastigheten Rundmar 1:8 bör bevaras som NATUR. Samtliga fasader på de nya byggnaderna inom hela området skall vara naturfärgade.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### • LTA-SYSTEM

Vi kräver konventionellt avloppssystem. LTA-systemet fordrar oerhörda ingrepp på våra tomter då man skall gräva ner en spillvattenbehållare på ca 1 m<sup>2</sup>/tomt. Det bryr Sbf sig inte om att prata om utan man säger att man inte behöver schakta så djupt i vägen för ledningarna.

Vid konventionellt system behövs enl. kommunen två pumpstationer och ca 8 fastigheter behöver kanske egen pump. Detta kan jämföras med 21 st. spillvattenbehållare som kräver 3m i diameter och 3m djup grop. Enl. kommunen minskar LTA-systemet påverkan på naturen. Hur kan man påstå detta? Man har överhuvudtaget inte tagit hänsyn till naturen i hela området (utom på privata tomter) men nu gör man det i vägbygget för man behöver inte schakta så djupt.

Det känns som att kommunen vill lägga stort ansvar på fastighetsägarna nu när man skall genomföra LTA-systemet. Fastighetsägaren ansvarar för anordnande av el-ledningar för drift av pump och automatik (larm) intill anslutning av dessa ledningar till fastighetens el-central. Driftkostnader tillkommer. Vad får vi för hjälp vid ett längre strömavbrott?

Om det inte går att övertyga kommunen om konventionellt system så kräver vi att kommunen ställer upp med mer service och ev. bidrag eftersom det är kommunens första område och Sbf har varken kunskap eller erfarenhet av detta system. Det är högst troligt att "barnsjukdomar" kommer att uppträda och att kommunen troligtvis kommer att ha svårt att se följderna av vissa arbetsmoment t.ex. schaktning av gropar, driften av pumpar, automatik (larm) och anslutningar av el-ledningar.

Om LTA-systemet kommer att genomföras vill vi ha ordentligt med stöd och service, även ekonomiskt, då troligtvis kommunens kalkyl inte kommer att överensstämja med verkligheten eftersom det inte finns någon erfarenhet från tidigare projekt.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### • GATUKOSTNADER

Se vårt gemensamma yttrande angående gatukostnaderna. Parkmarksfastigheten, Rundmar 1:20, bör belastas med betydligt högre kostnad. Fiskevårdsföreningens aktiviteter (speciellt kräftfisket) medför dessutom stor belastning på vägen sommartid. Visserligen en kort men mycket intensiv period.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### • TRANSFORMATORSTATIONEN

Det vore väl trevligare om man placerar transformatorstationen tillsammans med fiskevårdsföreningens byggnad på Rundmar1:20. Båda byggnaderna utformas lika med samma panel, fasadfärg och snickeridetaljer.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### • ÖVRIGA SYNPUNKTER OCH KOMMENTARER

Sid 3 Riksintressen. Delar av planen ingår i riksintresseområde för friluftslivet och till riksintresset för kust och skärgård. Det tycker vi att man skall ta hänsyn till när det gäller Hällberga och klustret.

Sid 5 Kulturhistoriska miljöer. Det heter Wättingeströmmen.

Hur kommer det att se ut på Hällberga och i klustret med 2-våningshus? Varför skriva så detaljerat för oss privata fastighetsägare när ni själva inte har den minsta tanke på hur ert förslag ser ut? Tänk på vyn från sjön! Hur skall man kunna leva upp till det som är skrivet på denna sida när det gäller Hällberga och klustret? Varför bara bry er om våra fastigheter? Lev upp till det själva.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

En våning med inredningsbar vind. Takvinkel är utritad men det finns ingen text om det.

En våning samt en suterrängvåning. Felritad, även på ritningen. Det hade varit bra om ni hade ritat marknivåerna rätt så att vanligt folk kan förstå bilden.

Sid 23 Komplementsbyggnaden är helt felaktigt ritad i proportion till huvudbyggnaderna. Det är ritat en källare men ingen text förklarar den.

*Svar: Detta ska korrigeras i planhandlingarna.*

Sid 34 Tomtgränsen skall gå vid den befintliga strandlinjen. Samma villkor skall gälla för tomter utmed Tyresö-Flaten som Albysjön. Naturvårdsverket är tydligen helt ointresserade om en ekonomisk justering men kommunen vill tydligen av ekonomiska skäl krångla till ärendet. Troligtvis låg strandlinjen väldigt högt i samband med att man styckade tomten Rundmar 1:5, vilket verkar troligt för man lägger ju inte en tomtgräns en bit innanför strandlinjen eller en bit utanför strandlinjen, utan tomtgränsen sammanföll helt enkelt med strandlinjen. Jag vet inte exakt när det senare byggdes två slussar som numera reglerar vattenmängden till Albysjön vilket har lett till helt andra vattennivåer i Albysjön. Att kommunen sedan påstår att fastighetsägaren har tagit en del av kommunens fastighet Rundmar 1:1 i anspråk och kräver en ersättning för denna mark är helt obegripligt. Troligtvis är det kommunen själv som har orsakat att strandlinjen inte överensstämmer med tomtgränsen genom sin reglering av hela vattensystemet. Det är självklart att en av de tidigare fastighetsägarna förlägger sin mur vid strandlinjen i tron om att även tomtgränsen



går där. Samma regler skall gälla för Albysjön som för Tyresö-Flaten. Vid ett första förslag påstod Sbf dessutom att det ev. kunde vara frågan om landhöjning. Det visar totalt Sbf:s okunskap i denna fråga.

*Svar: Den fastighetsgräns som finns sen gammalt längs med Tyresö-Flaten och Albysjön följer en tänkt strandlinje. Den verkliga strandlinjen varierar hela tiden med vattenståndet. Kommunen anser att nyttan med att se över fastighetsgränsen i strandlinjen är försumbar. En sådan översyn med påföljande fastighetsreglering och gränsutvisningar skulle också kunna blir kostsam för inblandade parter. Endast i fallet Rundmar 1:5 anses att en fastighetsreglering behöver göras, då strandlinjen består av en mur som idag ägs av kommunen.*

## **Svar på yttrande från privatpersoner utanför planområdet**

### **32. Mikael Mikaelsson, Flåhackebacken, 2013-12-06**

Det nu aktuella förslaget till detaljplan ser genomarbetat och bra ut på alla sätt, enligt mig och min familj.

Detta till skillnad från det första förslaget som var illa genomtänkt och fullt av brister och misstag. Det gläder oss att Tyresö Kommun har lyssnat på alla inkomna synpunkter och nu gjort ett nytt bra förslag

*Kommunen noterar synpunkten.*

### **33. Natasja Vos 2014-01-06**

Detaljplanen innebär en expansion av antalet fastigheter samt en ökning av antalet permanentboende i området Nyfors. Denna föreslagna förändring vore ett oerhört olyckligt ingrepp i den unika naturmiljö som omger sjön Tyresö-Flaten, samt en grov, irreparabel exploatering av den natursköna utsikt som idag kan njutas från det rofyllda reservatet på den motsatta sidan av samma sjö. Den exklusiva, och synnerligen välbesökta, entré till reservatet som sjön utgör för Stockholmare, Tyresö-bor och andra Tyrestabesökare, skulle i och med förslaget i detaljplanen, exploateras samt försämrans rent naturestetiskt såväl som bullermässigt. De föreslagna radhusen innebär nämligen en oåterkallelig urbanisering och förtätning för oräkneliga, framtida besökare. Den så för Stockholm unika tystnad, och den oöverträffade naturmiljö som präglar området skulle med andra ord störas å det grövsta, vilket inte kan anses gynna andra än de som kommer att få chansen till bostadsköp av de föreslagna radhusfastigheterna. Här bör allmänhetens intresse gå före kortsiktiga politiska planer samt även före de vinster i att bo med sjöutsikt som förslaget innebär för ett begränsat antal människor. Detta är därför en vädjan till Dig som har chansen att påverka Tyrestas särskilda omgivning att göra det som är bäst för flest människor nu och i framtiden.

*Kommunen noterar synpunkten.*

### **34. Jan Wasberg, Pelles väg 8, Tyresö, 2014-01-11**

Jag tycker strandskyddet ska vara kvar då Nyfors bebyggs.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **35. Bengt Nilsson, Musserongången 169, 2014-01-14**

Endast bebyggelse i form enfamiljshus i ett plan skall tillåtas inom Nyfors. Fastigheten Hellberga bevaras orörd för framtiden. Strandskyddet skall finnas kvar för möjlighet att skapa en gång- och cykelväg mellan Gammelström och Nyfors-fallen. Nyfors unika natur och gammal kultur måste bevaras och skyddas för framtiden, den kan inte återskapas om den blir utsatt för stora ingrepp.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **36. Karin och Nils Olsson, Musserongången 269, Tyresö, 2014-01-15**

Endast bebyggelse i form enfamiljshus i ett plan skall tillåtas inom Nyfors. Fastigheten Hellberga bevaras orörd för framtiden. Strandskyddet skall finnas kvar för möjlighet att skapa en gång- och cykelväg mellan Gammelström och Nyfors-fallen. Nyfors unika natur och gammal kultur måste bevaras och skyddas för framtiden, den kan inte återskapas om den blir utsatt för stora ingrepp.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **37. Kjell Fridlund, Ängslyckevägen 5, Tyresö, 2014-01-17**

Jag anser det fel att begränsa byggrätterna på detta sätt, i detta i framtiden så fina område intill sjön Tyresö-Flaten. Det är slöseri med fin mark och framtida möjligheter. 160-180 kvm huvudbyggnad och 40-60 uthus eller carport/garage passar bättre år 2014 och framåt. Dessa begränsningar tolkar jag som en felaktig klåfingrighet inom kommunen och en nedvärdering av kommuninvånarna. Vi ägde tidigare fastigheten Rundmar 1:10 och jag lärde mig simma nedanför Rundmar 1:2. Idag äger Tyresö kommun vår f.d. tomt...

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **38. Ulla Luin, Myggdalsvägen 123, Tyresö, 2014-01-17**

Tyresö kommun har gjort en grundlig utredning om Nyfors-området, varit lyhörd för att mer tid behövs för synpunkter, och sett till att information har syns på olika ställen i kommunen. Tekniskt möjligt, men slutsatsen bör bli en annan. Utgångspunkten för kommunens utredning har varit en planering, där man sagt att det ska vara möjligt att förtäta Nyfors-området. Rent tekniskt är det förstås möjligt, vilket utredningen har visat. Men enligt rapporten 2012 om kulturmiljö så har Tyresö kommun 1998 skrivit i en utredning om Nyfors: "Målet för området bör vara att bibehålla den karaktär av sportstugeområde, som området har idag". Rapporten om natur- och landskapsinventering från år 2010 ger samma intryck att området bör få behålla sin karaktär. Även om den nuvarande utredningen är gjord på ett uppdrag att svara på frågan hur området kan förtätas, så måste ändå slutsatsen kunna bli att Nyfors-området

inte bör förtätas. När utredningen började, fanns det en känsla av att starka ekonomiska intressen förväntar sig vinster när detta naturnära området får förtätas, och att de inte går att påverka. Men så vitt jag kan förstå av synpunkterna som kommit in från föreningar och privatpersoner i kommunen, så är även intressenter i Nyfors-området negativa till planerna på radhus.

Den lilla glipan på kartan Nyfors-området är en viktig del av hur vi själva ser på Tyresö som kommun med närhet till natur och skog. Det är lätt att tro av vanliga kartor, att Nyfors-området är skyddat på samma sätt som Tyresta och Alby. För att uppfatta att det finns en liten glipa som är oskyddad, måste man leta upp en specialkarta och förstora den ordentligt. Det är inte rimligt att bygga radhus på det här lilla mellanrummet mellan två fina naturområden. Radhusområden tenderar att slita på omgivningen, även utanför de linjer som ritas på kartan. Ett exempel finns i närheten. Radhusen i Krusboda syns allt tydligare mellan de glesnande buskarna och träden i backen på andra sidan Nyforsvägen. Om det byggs radhus i Nyfors-området, kommer även övriga delar av Nyfors-området att bli slitet på ett helt annat sätt än idag. Den redan svaga natur-länken mellan Tyresta och Alby blir svagare, trots att den skulle behöva stärkas för framtida behov. Skydda den här lilla glipan för framtiden. På 1930-talet, när Nyfors-området började bebyggas med fritidshus, visste man inte vad framtiden skulle medföra. Nu när antalet invånare i Stockholmsområdet växer, och Tyresö liksom andra kommuner söker efter ställen att bygga på, då är det viktigt att skydda den här lilla glipan mellan Tyresta-området och Alby-området. Bygg inte radhus i Nyfors-området!

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **39. Solvig Eriksson, Pärlröksgången 126, Tyresö, 2014-01-17**

Ingen ny permanent bebyggelse mellan de 2 naturreservaten, Alby och Tyresta är önskvärd. Det finns många andra områden att "förtäta" i kommunen.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **40. Helena Walldow, Tyresö, 2014-01-17**

För att bevara områdets karaktär i Nyfors skall byggnaderna begränsas till envåningshus i HELA området.

- **Kommunens tomter:**

Enligt kommunens förslag kommer du att mötas av 16 st radhus i två plan samt garage och förråd på kommunens mark vid infarten till Nyfors!

Vi vill i stället att kommunens tomter bebyggs med mindre envånings parhus. Förslagsvis för seniorboende (55+) i liknande utformning som Aniaragränd vid Hanvikens skola. Det skulle bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i den befintliga miljön.

- **Hällberga:** Ingen nybyggnation. Bevara de befintliga husen på Hällberga.

- **Villatomter:**

I dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea.

Detta är olyckligt då tvåvåningshus inte passar in i miljön.

Om man vill bevara områdets karaktär ska man bygga i ett plan, eftersom nästan alla äldre byggnader är enplanshus.

För att uppmuntra till att bygga i ett plan, vill vi att byggytan för friliggande villor begränsas till 130 kvm. Det kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna som är 2200 kvm till 5400 kvm.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **41. Namnlista med 58 namn insänd av Kjell Borgström, 2014-01-18**

Namn: Helena & Kjell Borgström, Eva Lindh, Gerd Askvik, Anneli Wallbom & Daniel Gustafsson, Ingegerd Holmsten & Takeshi Shimotsukasa, Maria & Peter Langemar, Monika & Björn Ålemark, Ann-Britt & Krister Gustafsson Berit & Gert Heuer, Barbro & Bo Hammarström, Kerstin Andersson & Per Nordin, Karin Nordin, Berit & Lars Svensson, Elsie & Peter Inghe, Gunvor & Roland Berg, Luise & Rolf Lorenz, Eva & Sven-Erik Fagerberg, Marie-Louise & Bernt-Uno Högman, Jonas Edmark, Inge Pettersson, Bengt Sandström, Christian Ekstrand & Marina Andrianova, Gunilla Jarl, Leif Hultström, Tony Brandt, Jan Östberg, Monica & Kenneth Nordqvist, Anne & Peter & Cecilia & Antonia Cedlöf, Adam Johansson, Jan Carlsson, Eva Lagervall, Ralf Lundborg, Bernt Nordqvist, Lotta Persson, Marie Nordqvist, Mats Jonaeson, Pontus Gullberg, Ulrika Ebbvik

**STRANDSKYDD** Strandskyddet måste behållas för att bevara våra gemensamma stränder tillgängliga också för kommande generationer av Tyresöbor. Strandskyddet kan fortsätta att fungera som nu, med möjlighet för dispenser för befintlig bebyggelse och begränsade utbyggnader enligt plan. Vi yrkar på att nuvarande strandskydd behålles. För att värna den naturliga stranden och det växt- och djurliv som finns där, såväl som landskapsbilden som möter besökare som vistas på och runt sjön bör den extremt viktiga naturmarken utefter strandlinjen mot Tyresö-Flaten och Tyresta Naturreservat få ett bättre skydd mot förändringar av vegetationen. Risken är annars att framtida fastighetsägare röjer vegetation för att få bättre sjöutsikt. I strandzonen finns ej behov att anordna infartsväg eller ledningsschakt.

Vi yrkar på en ändring av "Prickmarkens" beteckning från n2 till n1 (=Värdefull natur: befintlig naturmark ska bevaras, markarbeten får inte utföras).

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**BYGGRÄTTER och EXPLOATERING mm:** En långsiktig plan över hur kommunen på sikt kan förvärva och utveckla Rundmar 1:5 och 1:35 borde vara ett övergripande intresse för kommunens innevånare och besökare. Detta skulle bevara den biologiska mångfalden, stärka det nuvarande svaga gröna sambandet i Tyrestakilen och skapa ett hållbarare ekologiskt samband mellan Alby- och Tyresta Naturreservaten samtidigt som områdets kulturhistoriska, natur- och rekreationsvärden skulle bevaras. Detta förutsätter att permanent nybebyggelse ej tillåtes på dessa fastigheter. Se det kloka yttrandet nr 104 i samrådsredogörelsen av Bertil Teglöf.

*Svar: I planen är dessa fastigheter skyddade genom att de ska bevaras och inte får inte rivas, vilket är tänkt att borga för en långsiktig förvaltning.*

Detaljplanen uppfyller fortfarande inte sitt eget syfte att "Värdefull natur och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas". Syftet med detaljplanen är ju inte att kommunala eller enskilda fastighetsägare skall göra ekonomisk vinning. Följande åtgärder måste vidtagas för att syftet skall uppfyllas: Småskaligheten runt Tyresö-Flaten, som gränsar till Tyresta Naturreservat, måste behållas. Speciellt i en kommun som vill värna om naturvärdena. På fastigheterna närmast sjön Tyresö-Flaten måste naturvärdena gå före ägarnas vinstintresse. Tyresta Naturreservat är riksintresseområde för friluftsliv. På fastigheterna närmast Tyresö-Flaten måste därför endast friliggande diskreta enplanshus tillåtas. Detta gäller även fastigheterna 1:8 och 1:35 Hällberga. Beteckningar på dessa fastigheter måste vara B1 och endast en våning utan inredningsbar vind. Förslagets sammanhängande huskroppar i två våningar måste utgå. För att inte gynna oönskade tvåvåningsbyggnader bör byggrätterna för souterränghus begränsas till 1 00kvm BYA och tvåvåningshus till 80kvm BYA. Området lämpar sig bättre för envåningshus. För att säkerställa att inte hus med helt plana tak och takterrasser kan byggas i planområdet måste bestämmelser om minsta taklutningar på 15° införas.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**FASTIGHETEN RUNDMAR 1:8:** Den idag i princip obebyggda fastighetens extremt känsliga läge utefter Tyresö-Flatens strandkant och mot Tyresta Naturreservat kräver att denna bevaras som obebyggd park-mark lika fastigheten Rundmar 1:2. Om detaljplaneförslaget ändå genomföres bör fastigheten exploateras i mindre omfattning än övriga "förtätade" delar av planen och inte mer än intilliggande fastigheter mot sjön. Exploateringen bör begränsas till max. 150 kvm BYA motsvarande ett kopplat par-, rad- eller kedjehus samt kompletteringsbyggnader max.20 kvm BYA. Vi yrkar i första hand på att fastigheterna Rundmar 1:8 blir parkmark. I andra hand yrkar vi på att exploateringen begränsas till max. 150 kvm BYA samt kompletteringsbyggnader max.20 enligt ovan.

**FASTIGHETERNA RUNDMAR 1:10, 1:11 och 1:34:** Byggnadsareorna per hus bör minskas till att motsvara samrådsförslaget (1 500kvm/21 hus=71 ,4kvm/hus). Vi yrkar på att byggnadsareorna ändras till max.800kvm BYA samt komplement-byggnader max. 110 kvm BYA.

**FASTIGHETERNA RUNDMAR 1:25 och 1:27:** Hela fastigheten Rundmar 1:27 måste bli naturmark för att få en naturlig ekologisk förbindelse och passage för friluftslivet till Alby Naturreservat och Sörmlandsleden, som är ett riksintresse. Fastigheten är en viktig spridningsväg för alla marklevande djur. Planförslagets avsmalning mot 1:25 innebär att en väsentlig del av förbindelsen försvinner för att skapa större delbar fastighet av 1:25. Om den idag obebyggda fastigheten Rundmar 1:25 anses för liten att bebyggas bör även hela denna fastighet bli naturmark vilket skulle förbättra kopplingen till Alby Naturreservat väsentligt och förbättra de ekologiska sambanden. Fastigheten Rundmar 1:25 ingår inte i det område som föreslås få tätare bostadsbebyggelse enligt översiktsplanen 2008. För fastigheten Rundmar 1:25 frångår kommunen i detaljplaneförslaget sina egna riktlinjer om att tomten minst ska vara 6000kvm för att styckas. Se Samrådsredogörelse sid 86 gällande fastigheten Rundmar 1:33. Planförslagets val av plats för transformatorstation E3 är extremt dålig. Denna exponeras vid vägkanten mot Nyforsvägen och delar fastigheten i två delar. Även Vattenfall måste ta hänsyn till områdets speciella karaktär och inte enbart välja den kortsiktigt billigaste lösningen. En bättre plats vore på parkmarken i övre hörnet av Rundmar 1:20 i anslutning mot planerad parkering. Där kan transformatorstationen med lätthet byggas samman med fiskevårdsföreningens planerade bod.

Vi yrkar i första hand på att hela fastigheterna Rundmar 1:25 och 1:27 blir naturmark som på sikt införlivas med Alby naturreservat. I andra hand yrkar vi på att fastigheten Rundmar 1:25 behåller sin nuvarande storlek och exploateras på samma villkor som övriga fastigheter i planområdet dvs d1 ändras till 4000 samt att hela fastigheten Rundmar 1:27 blir naturmark och att transformatorstationen flyttas enligt ovan.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**FASTIGHETEN RUNDMAR 1:35, HÄLLBERGA :** Fastigheten Rundmar 1:35 ingår inte i det område som föreslås få tätare bostadsbebyggelse enligt översiktsplanen 2008. Utdrag ur den kulturhistoriska inventeringen: "Sammantaget utgör Hällberga en sådan miljö som kan tillskrivas ett särskilt kulturhistoriskt värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig eller konstnärlig synpunkt enl. PBL 8kap.§13. Med hänvisning till ovan bör Hällberga skyddas i kommande plan. Tomt och värdefulla byggnader bör förses med skydds- alternativt varsamhetsbestämmelser inkluderande rivnings- och förvanskningförbud". Länsstyrelsen föreslår att utredningens rekommendationer avseende skydds- och varsamhetsbestämmelser följs. Jmfr även Tyresö Hembyggsförenings yttrande. Se Samrådsredogörelsen. Trots detta tillåter detaljplanen rivning av två byggnader och att nybyggnation tillåtes. Om detaljplaneförslaget ändå genomföres bör exploateringen begränsas att motsvara två parhus enligt illustrationen. Sammanlagt (1 50+150) 300kvm BYA med komplement-byggnader max. 1 00kvm BYA, jmfr med Rundmar 1:10 m.f l.

Byggnadsareorna per hus bör minskas till att motsvara samrådsförslaget (720kvm/1 0hus=72kvm/hus) vilket motsvarar ett normalt radhus med Bruksarea BRA ca 1 20kvm. Området lämpar sig inte för stora radhus. Fastighetens area på 12300kvm motsvarar fyra för området normala tomter. Dessutom bör bestämmelse införas att övervåning skall utföras indragen med 1 meter mot sjösida. Om det inte getts några löften till fastighetsägaren, kan det väl ej bli tal om "ersättning för värdeminskning av fastigheten på grund av rivningsförbud (Q-märkning)" som anges på sid. 42 i Samrådsredogörelsen. Vi yrkar i första hand på att hela fastigheten bevaras och skyddas i enlighet med rekommendationerna i den kulturhistoriska inventeringen och får beteckningarna q1 och q2. I andra hand yrkar vi på att exploateringen begränsas enligt ovan och att bestämmelse om indragen övervåning införes.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

**KOMPLEMENTBYGGNADER:** Med hänsyn till det känsliga läget bör den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader under e1 begränsas samt den nytillkomna bygglovsbefrielsen för växthus på högst 15 kvm tas bort. Vi yrkar på att bestämmelserna omarbetas så att byggnadsarean för komplementbyggnader begränsas till 60kvm för fastighet >3000kvm och 40kvm för fastighet <3000kvm samt att bygglovsbefriade växthus utgår.

*Svar: Kommunen kommer inte ändra på byggrätten för komplementbyggnader.*

**GESTALTNINGSPROGRAM:** Planområdets extraordinära exponering mot Tyresta Naturreservat och Stockholms Läns museums rekommendation kräver strikta utformningsregler för samtliga nya byggnader inom området. Planförslagets riktlinjer och rekommendationer är ej juridiskt bindande. Huvudregeln är ju att det som inte står som planbestämmelse i detaljplanen inte gäller vid en bygglovsprövning. För att bevara områdets naturliga karaktär och säkerställa vissa viktiga kriterier (tex.att inte fastigheterna bebygges

med hus med plana tak och takterrasser) bör vissa utformnings-regler göras strikta och juridiskt bindande tex:

- Sadeltak med taklutning 15-38°, bör gälla samtliga nya byggnader inom planområdet.
- Takbeläggning av vegetationstäckte enligt f1, bör gälla samtliga nya byggnader inom planområdet.
- Samtliga nya huvudbyggnader på fastigheterna närmast sjön Tyresö-Flaten skall ha taknock parallell med strandlinjen. Detta för att minimera den mot sjön exponerade fasadhöjden.
- Utökad lovplikt för färgsättning av fasader skall gälla samtliga nya och befintliga bygg- nader inom planområdet. Hänsyn ska därvid tas till områdets karaktäristiska färgskala enligt Stockholms läns museums rekommendationer.
- Glasade uterum skall ej tillåtas mot strandlinjen.
- Eventuella stängsel skall utföras så att små och stora marklevande djur med lätthet kan passera. Hela planområdet är en viktig spridningsväg för alla marklevande djur. Se gällande Översiktsplan 2008.

Vi yrkar på komplettering av detaljplanen med ovanstående utformningsregler.

*Svar: Kommunen noterar synpunkten men kommer inte ändra på gestaltungsriktlinjerna eller bestämmelserna.*

**NATURVÄRDEN:** Enligt Länsstyrelsens yttrande i samrådsredogörelsen sid. 19 saknas sammanställning och redovisning av all befintlig information om naturinventeringens kärnområden. Detta borde rättas till innan planen fastställs.

*Svar: Detta ska korrigeras i planbeskrivningen.*

## **42. Bengt Hallenberg, Krusboda, 2014-01-19**

Som boende i Krusboda och frekvent besökare året runt i Nyfors är jag för ett bevarandet av nuvarande karaktär i området. Det är en osund samhällsutveckling att i detta fall inte respektera våra synpunkter.

Tyresö Kommun har lyssnat på alla inkomna synpunkter och har ändrat det tidigare förslaget till detaljplan i flera avseenden. Det är vi tacksamma för! Det kvarstår dock stora möjligheter till förbättringar.

Syftet med planen är att möjliggöra permanentboende och förse området med kommunalt VA för att skydda miljön, samt att områdets kulturhistoriska , natur och rekreationsvärden ska tillvaratas. Se <http://www.tyreso.se/nyfors>.

Vi boende i området har arbetat fram ett förslag som uppfyller syftet med permanentboende och

samtidigt bevarar områdets karaktär på ett bra sätt.

För att bevara områdets karaktär vill vi att man begränsar byggnader till envåningshus i HELA området.

- Kommunens tomter:

Enligt kommunens förslag kommer du att mötas av 16 st radhus i två plan samt garage och förråd, på kommunens mark vid infarten till Nyfors! Vi vill i stället att kommunens tomter bebyggs med mindre envånings parhus. Förslagsvis för seniorboende (55+) i liknande utformning som Aniaragränd vid Hanvikens skola. Det skulle bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i den befintliga miljön.

- Hällberga:

Vid ev. bebyggelse föreslår vi envåningshus även här. En ytterligare möjlighet är att bilda en gemensam bostadsrättsförening och samordna den nya bebyggelsen på Hällberga med den nya bebyggelsen på kommunens tomter. Då kan man tillsammans utnyttja de bevarade husen på Hällberga.

- Villatomter:

I dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea. Detta är olyckligt då tvåvåningshus inte passar in i miljön. Om man vill bevara områdets karaktär ska man bygga i ett plan, eftersom nästan alla äldre byggnader är enplanshus. För att uppmuntra till att bygga i ett plan, vill vi att byggytan för friliggande villor begränsas till 160 kvm i en våning. Det kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna som är 2200 kvm till 5400 kvm.

*Kommunen noterar synpunkten.*

*Se i övrigt svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **43. Carina Hallenberg, Musserongången 32 , Krusboda, 2014-01-19**

Jag är en frekvent besökare av Nyfors området som ligger precis nedanför där jag bor. Jag vill gärna lämna mitt stöd för de synpunkter som förs fram av de boende i Nyfors området gällande den detaljplan över Nyfors som finns ute för granskning. Här är de synpunkter vi vill framföra till Tyresö Kommun:

Se yttrandet ovan.

*Kommunen noterar synpunkten.*

*Se i övrigt svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **44. Gunnar & Kerstin Csiffáry, 2014-01-19**

Att enbart tillåta enplanshus i stället för att bygga på höjden känns angeläget.

Kommunens bedömning är att den planerade byggnationen inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. Mycket av förutsättningarna för att områdets karaktär och kvaliteter för djur och natur ska bibehållas bygger på ansvar, intresse och hänsyn från



kommande boende. I planbeskrivningen ges många rekommendationer för att inte störa naturen och djurlivet. Med tanke på många människors egoistiska och självvådiga agerande känns det vanskligt att förlita sig på. Vår erfarenhet är att många människor inte är tillräckligt intresserade - inte läser och sätter sig in i rekommendationer, men däremot är handlingskraftiga vad gäller att realisera idéer de får från vänner eller reklam och som gäller miljöer där inga särskilda miljöhänsyn behöver tas. Att upplåta ett område för seniorboende (55+) och att samordna bostäder i bostadsrättsförening med gemensam förvaltning tror jag är positivt för att stävja alltför mycket egna initiativ utan hänsyn till kommunens rekommendationer.

*Se i övrigt svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **45. Peter Lind, Kryddgårdsgränd 4, Tyresö, 2014-01-20**

För stark exploatering av området. Karaktären på området kommer att förändras, dåligt! Jag tycker som i utredningen "Kulturmiljöer i Tyresö kommun": "Målet för området bör vara att bibehålla den karaktär av sportstugeområde som området har idag. Byggnadernas volymer och exteriöra utseende bör bevaras, likaså tomtindelning. Åtgärder för att säkerställa områdets tidstypiska karaktärsdrag bör vidtas." Jag tycker inte storleken på hus och komplementbyggnader som föreslagits i detaljplanen sammanfaller med min bild av bibehållen karaktär på området. Den vildmarkslika känslan vid Tyresö-Flaten kommer att försvinna, dåligt! När man idag befinner sig kring Tyresö-Flaten, t ex sydväst om sjön får man intrycket av att vara i vildmarken. Ingen bebyggelse syns. Unikt eftersom detta är på cykelavstånd från kommunens centrum, t.o.m. gångavstånd för många. Även ett stort antal paddlare kommer från Gammelström längs sjön. Jag tycker det är mycket viktigt att känslan av orörd natur kring sjön bibehålls. Det är just att slippa ta bilen till en orörd miljö vid en sjö som är så trevligt idag. Vyn mot Nyfors får inte ersättas av stora belysta 2-plansfasader med jättelika panoramafönster. Dessutom med anlagda trädgårdar med rabatter och gräsmattor ner till sjön. Jag tror att med 16 nya bostäder på kommunens fastigheter (varav fem(!) på strandfastigheten Rundmar 1:8), 5 på Hällberga och med de byggrätter i allmänhet som föreslås så finns stor risk att dagens vildmarksintryck vid sjön kommer att förstöras. Området gränsar till Tyresö-Flaten som ingår i område som är av riksintresse för friluftlivet. Även större delen av planområdet ingår för närvarande i riksintresset (framgår ej av planbeskrivningen) enl. länskartan, <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/om-lansstyrelsen/om-lanet/lanskarta-stockholms-lan/Pages/default.aspx>. Konsekvensbeskrivning av upphävandet av strandskyddet saknas i planbeskrivningen men det är uppenbart att 2-plansfasader i allmänhet, 5 bostäder på kommunens strandfastighet Rundmar 1:8 och 5 bostäder på strandfastigheten Rundmar 1:35 kommer påverka både landskapsbilden och skönhetsvärden kring Tyresö-Flaten på ett negativt sätt.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **Jag anser:**

Ingen byggnation på strandfastigheten Rundmar 1:8.

Inga nya 2-plansfasader mot Tyresö-Flaten.

Ingen förtätning av Rundmar 1:35.

I kulturmiljöunderlaget som gjorts av Länsmuseet ges förslag till planbestämmelser/rekommendationer för bevarande av Nyfors kulturvärden, bl. a.:

- ”Byggrätter begränsas i storlek och höjd för att bibehålla en småskalig karaktär.”

### **För stora byggrätter på huvudbyggnader och för höga hus**

Även om byggrätterna har minskats från det ursprungliga förslaget tycker jag dessa fortfarande är för stora. Suterränghus med 120 kvm BYA är inte småskaligt. Det är inte heller bra med tvåplansfasader i anslutning till Nyforsvägen eller tvåplansfasader mot sjön (området saknar idag 2-planshus). Tillåt inga nya hus med 2-plansfasad mot sjön. Detta för att bevara landskapsbilden och skönhetsvärden i anslutning till Tyresö-Flaten.

### **För stora komplementbyggnader**

Jag tycker komplementbyggnader på totalt 60 kvm är alldeles för stort (definitivt inte småskaligt). Det är ju nästan lika stor BYA som på 2-planshusen. Begränsa till ett traditionellt enbilsgarage med ett litet förråd och möjligen en carport.

- ”Begränsning införs för storlek på altaner”

Men tanke på hur stora altaner, balkonger, loftgångar och liknande det byggs nuförtiden verkar det som en bra ide att införa någon typ av begränsning av dessa i detaljplanen. Möjligen bör man också ha i åtanke de stora pool-anläggningar, badtunnor och liknande som byggs nuförtiden och eventuellt införa någon begränsning.

- ”Begränsning för hårdgörande av tomtmark”

Begränsning för hårdgörande av tomtmark finns till viss del redan i förslaget men inte på infartsvägar. Idag har området inga hårdgjorda infartsvägar eller garageuppfarter, något som bidrar till den lantliga karaktären. Förbjud hårdgjorda infartsvägar och garageuppfarter.

- Vägens bredd och vägrenar bibehålls.

Viktigt att behålla den lantliga karaktären på vägrenar med diken och inte heller göra en asfaltsbelagd parkering eller stor vändplan med kantstenar o dyl vid Nyforsvägens slut.

### **Hällberga, Rundmar 1:35**

Vad jag förstår har den Kulturhistoriska undersökningen kommit fram till att hela Hällberga ska bevaras enligt lag (”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.”). Jag tycker då att man ska hålla sig till det. Jag tycker i vilket fall inte man ska förtäta området med 2-plans huvudbyggnader 450 kvm BYA + komplementbyggnader. Det är uppenbart att detta på ett negativt sätt kommer påverka:

- trafik ner till forsen (där vägen idag flitigt används av flanörer i området och vandrare på Sörmlandsleden)
- området kring entren till Tyresta naturreservat (komplementbyggnader och nytt hus på idag obebyggd mark på östra delen av fastigheten)
- vyn mot Hällberga från sjön (enligt exempel i plan cirka dubbelt så höga (2-plans) och dubbelt så breda hus jämfört med existerande)

Om man trots allt ska riva de byggnader som föreslås anser jag att de ska ersättas enbart med mindre hus i ett plan och att inget nytt hus ska byggas på obebyggd mark. Jag ser inte att någon hänsyn behöver tas till nuvarande ägares önskemål om exploatering av fastigheten eftersom detta är ett fastighetsbolag som uppenbarligen köpt fastigheten i spekulations syfte. Även om det inte ingår i detaljplanen vill jag kommentera följande kommentar som kommunen gett i samrådsredogörelsen på yttrande från Hällbergas ägare:

”Ett rivningsförbud (Q-märkning) kan i vissa fall innebära en sådan värdeminskning på fastigheten att det berättigar till ersättning. Detta kommer att meddelas i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige.”

Att betala ut ersättning till ett företag som på spekulation köpt Hällberga för exploatering är definitivt inget jag som skattebetalare i kommunen vill att mina skattebetalningar ska gå till. Att fastigheten ligger inom strandskyddsområde och var/är kulturhistoriskt intressant och potentiellt skulle kunna omfattas av skydd enl. PBL 8 kap. §13 och därmed kunna få begränsade möjligheter till byggnationer är ju inget nytt utan något som företaget fick kalkylera med vid köp och värdera den risken vid budgivning. Jag kan tänka mig att det fanns ett flertal icke spekulativa intressenter som hade varit beredda att förvärva Hällberga till en lägre köpeskilling för ett långsiktigt ägande och bevarande och möjligen andra intressenter som såg risken för stor att gå högre i budgivningen. Varför ska då vi skattebetalare stå för den risk det företag som vågade mest tog? Spekulerar ett företag i ett köp får det företaget förstås stå för den risk den tar och det ska inte drabba oss skattebetalare.

### **Förtätning på kommunens fastigheter**

Tycker inte det är bra att förtäta området enligt förslag. Att lägga som det ser ut fem bostäder på strandfastigheten Rundmar 1:8 är jag starkt emot. Låt denna fastighet vara obebyggd! Bygg enbart enplanshus på övriga fastigheter.

### **Otillräckligt skydd av strandzonen**

Idag har området strandskydd. Det är då INTE fritt fram att omvandla naturmark till anlagd gräsmatta (enl. <http://www.lansstyrelsen.se/stockholm/Sv/djur-och-natur/skyddad-natur/strandskydd/nar-behovs-strandskyddsdispens/Pages/default.aspx>) Tycker då inte det är rimligt som det föreslås, att ge naturmarken i strandzonen ett sämre skydd än idag, att ta bort strandskyddet och göra det möjligt med anlagda trädgårdar längs vattnet. I förslaget är strandzonen prickad (byggnader får ej uppföras) och har skydd n2 (lov krävs för att fälla större träd och man får ej hårdgöra marken), den har EJ skydd n1 ("Befintlig natur ska bevaras, markarbeten får inte göras"). Det tycks alltså bli tillåtet att omvandla dagens naturmark i strandzonen till traditionell villaträdgård med rabatter och anlagd gräsmatta ner

till vattnet. Det är jag starkt emot. Strandzonen måste ges ett bättre skydd i detaljplanen, t ex n1 (befintlig natur ska bevaras, markarbeten får inte göras). Det är viktigt att bibehålla den vildmarkslika känsla som finns idag när man befinner sig vid Tyresö-Flaten. Speciellt med tanke på att Tyresö-Flaten ingår i område som är av riksintresse för friluftsliv och flitigt används både av paddlare och fiskare (fiskeklubben har uthyrning av båtar i sjön) och vandrare längs stränderna. Om inte annat så kommer det innebära en miljöbelastning för sjön när boende börjar gödsla sina trädgårdar precis i anslutning till vattnet.

Finns laglig grund att upphäva strandskyddet?

Jag är tveksam till om det verkligen finns laglig grund att upphäva strandskyddet för alla de föreslagna fastigheterna och för hela respektive fastighet.

Strandskyddets syften är:

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten

Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet: "Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften."

Detta stämmer för vissa delar av vissa fastigheter. Men se t. ex. fastigheterna längst i väster Rundmar 1:6, 1:8 och 1:9: Dessa fastigheter har stora zoner naturmark längs sjön. D.v.s. dessa delar av fastigheterna har INTE tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte nummer 2, bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Man kan även ifrågasätta om dessa delar av fastigheterna är i anspråktaga på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte nummer 1, allemansrättslig tillgång till strandområdet. På håll ser det inte ut som om man skulle störa någon om man gör ett strandhugg här. Vid närmare titt på Rundmar 1:8 så är den ju inte bebyggd. Hur kan den då vara ianspråktagen? För varje fastighet borde man titta på vad som är den egentliga tomtplatsen och bedöma vad som är ianspråktaget enligt strandskyddets båda syften innan man eventuellt upphäver strandskyddet för de områdena.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **Områden planlagda som PARK**

En stor del av charmen med nyforsområdet är just att där inte finns några parker utan där är det natur! Jag förstår inte riktigt varför områden då ska planläggas som PARK. I alla fall om det innebär att anläggning görs och det naturliga försvinner vilket jag inte vill. Jag skulle föredra att områdena som planlagts som PARK i stället planläggs som NATUR. Viss skötsel av Rundmar 1:2 (samlingsplatsen) typ gräsklippning skulle dock vara trevligt.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

### **Transformatorstation**

Man skulle kunna tro att det är ett skämt eller en provokation att lägga en transformatorstation på naturtomten just där Sörmlandsleden går. En transformatorstation är inte vad man vill se när man är ute och vandrar... Lägg den t. ex. i anslutning till komplementbyggnader någonstans i klustret av kommunens fastigheter kring Rundmar 1:10 som ändå föreslås förtätas.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **46. Göran Grimfjärd och Gunilla Lilliehöök, Peppargränd 5, 2014-01-20**

Vi protesterar kraftigt mot att det enligt planförslaget skall vara tillåtet att bygga tvåplans hus och med en höjd som överskrider 6,5 meter. Vi anser att inga hus ska få vara högre än en normal enplansvilla, 6.5 meter, och inte heller ligga för tätt, t ex i form av radhus, eftersom högre hus än 6.5 meter kommer att kraftigt störa och bryta av mot den sällsynt vackra miljön kring sjön Tyresöflaten. Vi har sett hur den ursprungliga miljön vid Långsjöns norra strand har kraftigt fördärvats genom alltför stora, okänsligt inplacerade byggnader där. Nu är risken stor, med det nya planförslaget, att Kommunen begår samma misstag i Nyfors. Miljön i och kring Nyfors är så unik och har ett så exceptionellt värde för alla som besöker den, att den t o m är av riksintresse. Åtgärder som vidtas i Nyfors har därför påverkan inte bara på detta område enbart, utan även på omgivningarna. Detta förhållande tas inte i beaktande i planen.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **47. Namnlista "Hallå Nyfors – Upprop till stöd för fastighetsägarna", 2014-01-23 (del av Tomtägarföreningens skick)**

Sammanlagt 118 namnunderskrifter: Josefina Skoglund Susanne Johansson Magdalena Haeger Bo Dahlberg Ingrid Carlsson Ulrika Westman Olle Johansson Karin Rüger Eva Adler Tommy Arkner Britt-Marie Ekman Sandra Sarmell Anneli Pettersson Anette Björkman Stefan Norrström Per Nordin Inge Pettersson Lars-Åke Hallin Anna-Lisa Hallin Anita Hildén John Sandborg Eva Eriksson Doris Jonsson Gärdes Magnus Pettersson Roland Berg Anders Eriksson Anna Eriksson Lars Nordström Anita Nordström Camilla Öhman Joakim Öhman Olof Friberg Johanna Fast Åkesson Mikael Mikaelsson Alexandra Mikaelsson Stefan Mikaelsson Arne Mikaelsson Ylva Mikaelsson Johan Mikaelsson Kerstin Andersson Jacky+Bodil Heilborn Ebba Berglund Tommy Hiller Ingela Forslund Anders Karlsson margarertha turnell Pernilla Överström Erika Claasen Therese Glysing Söderberg stefan nilsson anette alsin Karin Johansson Anna Lena Malmberg maria vestman Jan Nelson Tina Rosén benkt erik hedin Katarina Stridsberg Marie Hindersson Rickard Jansson Roy Jägestedt Jill Korell Bo Larsson Pernilla Wildemo Maria Lundin nayda rumie Gerd Askvik Marianne Jernberg Susanne Bergholm Åsa Stjärnström Carina Pedersen Haapamäki Johan Ringblom Stefan Lönnberg Anna-Lena Storfeldt jan nordström Pernilla Nordström Annette Sedin ulla-carin karlström Ulla Ervik Laila Törmä Vestman Lennart Fogelberg Mona Carlbark Sabine Jädersten Irja Österholm cecilia magnusson Malin Hellström Dahlström Ann-Sofie Bjärkeblad Johan Lidberg Lennart Lundgren Gunnel Agrell Lundgren Tora Fogelberg Lotta Daniele Liselotte Markusson Elisabeth Mellqvist Ekberg Barbro Bladfors Eva Springer Annika Åkerlind Irina Mellqvist Monika Vaggo Schjölin Voglis Therese Lindroos karin border Iréne och Sture Wallin Maria Suneson Johan Tapper Per-Axel Olsson Yvonne Stridh kent jansson Håkan Fors Eva Fors Cecilia Greenhalgh Beatrice Hartzell Christer Hartzell Carl Sydenhag Lisa Starck Birgitta Lindeke LevinMattias Gustavsson Ronnie Eriksson lotta wetterberg larsson Maria Rydlund.

Tyresö Kommun har lyssnat på alla inkomna synpunkter och har ändrat det tidigare förslaget till detaljplan i flera avseenden. Det är vi tacksamma för! Det kvarstår dock stora möjligheter till förbättringar. Vi boende i området har arbetat fram ett förslag som uppfyller syftet med permanentboende och samtidigt bevarar områdets karaktär på ett bra sätt.

För att bevara områdets karaktär vill vi att man begränsar byggnader till envåningshus i HELA området.

- Kommunens tomter: Enligt kommunens förslag kommer du att mötas av 16 st radhus i två plan samt garage och förråd, på kommunens mark vid infarten till Nyfors! Vi vill i stället att kommunens tomter bebyggs med mindre envånings parhus. Förslagsvis för seniorboende (55+) i liknande utformning som Aniaragränd vid Hanvikens skola. Det skulle bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i den befintliga miljön.
- Hällberga: Vid ev. bebyggelse föreslår vi envåningshus även här. En ytterligare möjlighet är att bilda en gemensam bostadsrättsförening och samordna den nya bebyggelsen på Hällberga med den nya bebyggelsen på kommunens tomter. Då kan man tillsammans utnyttja de bevarade husen på Hällberga.
- Villatomter: I dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea. Detta är olyckligt då tvåvåningshus inte passar in i miljön. Om man vill bevara områdets karaktär ska man bygga i ett plan, eftersom nästan alla äldre byggnader är enplanshus. För att uppmuntra till att bygga i ett plan, vill vi att byggytan för friliggande villor begränsas till 160 kvm i en våning. Det kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna som är 2200 kvm till 5400 kvm.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*

#### **48. Bo Viberg och Birgitta Adell, Alby Sjäväg 2 A, 2014-02-02**

Bor i Tyresö och är mycket ute i naturen. Vi vandrar, plockar svamp, fågelskådar åker skidor mm. Det är dessa kvalitéer som gör att vi trivs så bra i området. Med oro ser vi att kommunens plan kan komma att ändra Nyforsområdets karaktär samt tillgänglighet i samband med att man öppnar upp för permanentboende i området. Det är viktigt att områdets kulturhistoriska-, natur- och rekreationsvärden tas till vara vid utbyggnaden. Vi föreslår;

- Kommunens tomter: Enligt kommunens förslag kommer du att mötas av 16 st radhus i två plan samt garage och förråd, på kommunens mark vid infarten till Nyfors! Vi vill i stället att kommunens tomter bebyggs med mindre envånings parhus. Förslagsvis för seniorboende (55+) i liknande utformning som Aniaragränd vid Hanvikens skola. Det skulle bli ett eftertraktat boende i ett fantastiskt område med hus som verkligen skulle smälta in i den befintliga miljön.

- Hällberga: Vid ev. bebyggelse föreslår vi envåningshus även här. En ytterligare möjlighet är att bilda en gemensam bostadsrättsförening och samordna den nya bebyggelsen på Hällberga med den nya bebyggelsen på kommunens tomter. Då kan man tillsammans utnyttja de bevarade husen på Hällberga.
- Villatomter: I dagens förslag uppmuntras man att bygga på höjden för att få ut maximal byggnadsarea. Detta är olyckligt då tvåvåningshus inte passar in i miljön. Om man vill bevara områdets karaktär ska man bygga i ett plan, eftersom nästan alla äldre byggnader är enplanshus. För att uppmuntra till att bygga i ett plan, vill vi att byggytan för friliggande villor begränsas till 160 kvm i en våning. Det kommer att passa bättre in i miljön och inte att upplevas stort med tanke på de stora tomterna som är 2200 kvm till 5400 kvm.

*Se svar på vanligt förekommande synpunkter ovan sid 4 - 12.*