

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-03-15 (6)

Diarienummer
2011KSM0404

Kommunstyrelsen
Tyresö kommun

Beslut om ny granskning av ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik)

Förslag till beslut

1. Granskningshandlingarna för detaljplan ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik) godkänns.
2. Samhällsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.



Åke Skoglund
sambhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen upprättade under 2013 ett förslag till ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik). Förslaget antogs av kommunfullmäktige i juni 2013.

Inför antagandet undantogs tre fastigheter planändringen. De tre undantagna fastigheterna hade under granskningskedet påtalat vattenbrist, eller delvis vattenbrist.



I november 2013 upphävde länsstyrelsen den antagna planen med motiveringen att det i antagandebeslutet eller i de ändrade bestämmelserna inte fanns någon förteckning över vilka fastigheter som omfattades av de ändrade bestämmelserna och inte över vilka fastigheter som undantagits planändringen efter granskningskedet. Den karta som fanns på planbeskrivningens första sida bedömdes inte som tillräckligt tydlig och planen skulle därför av detta skäl upphävas.

I beslutet ifrågasatte också länsstyrelsen den översiktliga vattenbalansräkning som utförts av WSP i planskedet ("Rapport om VA-förutsättningar Östra Tyresö", daterad den 22 september 2011). I rapporten uppgavs att planområdet har god vattentillgång, men att lokala avvikelser kunde förekomma. Länsstyrelsen ifrågasatte därför också om underlagen vad avser vattenförsörjningen i området i anslutning till de tre undantagna fastigheterna, var tillräcklig för den planavgränsning som gjorts inför antagandebeslutet.

Sammantaget bedömer planenheten att granskningsförfarandet görs om. Till handlingarna bifogas en ny kartbilaga som tydligt visar vilka fastigheter som föreslås omfattas av planändringen och att en tillhörande ny fastighetsförteckning bifogas.

Kommunstyrelsen föreslås besluta om en ny granskning för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Beskrivning av ärendet

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930- 50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent. Östra Tyresö saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbeskydd och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningspla-

ner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten byggrätt.

För att bättre rusta området för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömer att nya planer kan tas fram inom rimligt tid (fram till 2030). I dag har de nya planerna för etapp 1-7 vunnit laga kraft och arbetet med etapp 9, 10 pågår av sammanlagt 22 etapper.

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl.a. endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske. Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägarna, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger. Kommunstyrelsen gav därför den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för delar av yttre Brevik: Sjöberga och Ällmora samt delar av Trinntorp och Brevik.

Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider. Länsstyrelsens och kommunens bedömning är att 105 kvm för huvudbyggnad respektive 40 kvm för uthus är rimligt utan att försämra hälsa och säkerhet, i väntan på att nya detaljplaner som medger en utbyggnad av kommunala vatten- och avloppsledningar.

Förslaget var ute på samråd mellan 21 juni och 31 augusti 2012. Under samrådstiden kom totalt 28 yttranden kommit in. Av dessa var 10 stycken från remissinstanser. Samtliga yttranden finns sammanställda i samrådsredogörelsen (daterad mars 2013).

Efter samrådet omfattade det aktuella planområdet endast Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till yttranden som inkom från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö kommun borde lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utredde därför förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området.

Förslaget var utställt för granskning 5 april – 29 april 2013. Under granskningen inkom 16 yttranden, varav 7 från myndigheter och företag. Samtliga yttranden som inkom under granskningen finns sammanställda i ett granskningsutlåtande, daterat maj 2013.

Länsstyrelsen meddelade i yttrande som inkom den 13 maj 2013 att det var osäkert om det gick att klara vattentillgången inom ett berört delområde längs Ällmoravägen. Planenheten vidtog med anledning av yttrandet försiktighetsåtgärder till antagandeskedet och ansåg att åtgärderna sammantaget utgjorde en godtagbar lösning för att motverka vattenbrist där det lokalt kunde förekomma.

Fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 där vattenbrist/ eller delvis vattenbrist påtalades i planarbetet, undantogs helt planändringen. Planbeskrivningen förtydligades med vikten av att vattenförbrukningen i området hålls på en låg nivå och bygglovplikt för upptag av vattentäkt eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt (brunnar) infördes som en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt. Som planbestämmelse ställdes också krav på att nya byggnader skulle installera vattensparande armaturer (toaletter, tvättmaskiner etc.).

Förutom fastigheterna ovan, inkom inga ytterligare yttranden från berörda fastigheter kring Ällmoravägen som visade på vattenbrist. Förvaltningen hänvisade därmed till den vattenbalansräkning som gjordes och bedömde att utredningen utgjorde tillräckligt underlag för att besluta om detaljplaneändringen.

Förslaget antogs av kommunfullmäktige i juni 2013.

Fastighetsägarna till de berörda fastigheterna som undantagits planändringen överklagade i sin tur antagandebeslutet till länsstyrelsen. De ansåg att en utökad byggrätt skulle medges samtliga fastigheter i området men att bygglov endast skulle få beviljas efter noggrann prövning av vattentillgången samt påverkan på intilliggande fastigheter. Synpunkterna avsåg också att de ansåg att kommunens detaljplaneändring endast baserades på schablonmässiga antaganden. Fastighetsägarna anförde i överklagandet att fler fastigheter än sina egna, har liknande

problem som de själva, och ifrågasatte därför om sprängning i brunn skulle tillåtas.

I november 2013 upphävde länsstyrelsen den antagna planen med motiveringen att det i antagandebeslutet eller i de ändrade bestämmelserna inte fanns någon förteckning över vilka fastigheter som omfattades av de ändrade bestämmelserna och inte över vilka fastigheter som undantagits planändringen efter granskningsskedet. Den karta som fanns på planbeskrivningens första sida bedömdes inte som tillräckligt tydlig och planen skulle därför av detta skäl upphävas. I beslutet ifrågasatte också länsstyrelsen den översiktliga vattenbalansräkning som utförts av WSP i planskedet ("Rapport om VA-förutsättningar Östra Tyresö", daterad den 22 september 2011). I rapporten uppgavs att planområdet har god vattentillgång men att lokala avvikelser kunde förekomma. Länsstyrelsen ifrågasatte om underlagen vad avsåg vattenförsörjningen i området i anslutning till de tre undantagna fastigheterna, var tillräcklig för den planavgränsning som gjordes inför antagandebeslutet.

Sammantaget bedömer planenheten att en ny granskning behövs.

Till planhandlingarna bifogas en kartbilaga som tydligt visar vilka fastigheter som omfattas av den föreslagna planändringen samt en tillhörande fastighetsförteckning.

Kommunstyrelsen föreslås av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att besluta om en ny granskning gällande ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Övrigt

Om andra utredningar samt restriktioner i de föreslagna planbestämmelserna

Följande övriga utredningar (nedan) har legat till grund för det tidigare detaljplaneförslag för Ällmora som upphävdes av länsstyrelsen 2013. Dessa föreslås även ligga till grund för restriktioner i planbestämmelserna i det nu aktuella granskningsförslaget.

Geoteknisk undersökning

WSP har på kommunens begäran gjort en översiktlig geoteknikutredning (2013-03-15) för att bedöma berg- och geotekniska risker inom Ällmoraområdet. Ingen av fastigheterna i planområdet kräver enligt utredningen omedelbara bergtekniska åtgärder.

I de fall utredningen visade på risk för skred eller andra geotekniska risker föreslår planenheten- efter WSP:s rekommendationer, särskilda planbestämmelser gällande respektive fastighet. På följande fastigheter kan bergtekniska risker finnas som kan kräva åtgärd eller bör utredas om framtida schaktning ska göras: Dyvik 1:12, Ällmora 1:105, 1:145, 1:155, 1: 168, 1:170, 1:54, 1:56 och 1:94-1:98 samt på Ällmora 1:157 - där sprängarbete kan påverka elskåp. Kompletterande geotekniska åtgärder ska därför redovisas av byggherren i samband med bygglovansökan.

Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96-1:98 bör enligt rapporten omfattas av restriktioner av hur nära bergsrygg (≥ 10 meters höjd) det är lämpligt att bygga. Fastigheterna omfattas av en kompletterande restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras mindre än 10 meter från bergsryggen.

För övriga fastigheter som ingår i planområdet bedöms inga geotekniska risker finnas som föranleder ytterligare restriktioner i planbestämmelserna.

Hantering av BDT- vatten

Sweco har utrett möjligheterna till hantering av BDT- vatten (2013-03-15) samt möjligheter till infiltration eller markbädd och enskilda avlopp. Utredningen visar att det är möjligt att lösa en godtagbar VA-lösning på varje fastighet. Planförslaget bedöms därmed inte medföra en ökad belastning på miljö kvalitetsnormerna för vatten.

En ändring av byggrätterna förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att grundvattenförekomsten är tillräckligt god för enskilda brunnar.

Stora krav kommer också att ställas på de enskilda avloppsanläggningarna, så att Kalvfjärden/ Ällmorafjärden inte får en ökad belastning.