

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande ändring av detaljplanebestämmelser för Ällmora (fd yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik) i Tyresö kommun.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav 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.

Efter samrådet ändrades planområdet till att bara omfatta Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till de yttranden som inkommit vid samrådet från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö kommun måste lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder därför möjligheterna till kommunalt VA till det aktuella området senast 2030.

WSP har efter samrådet gjort en översiktlig utredning för att bedöma berg- och geotekniska risker inom Ällmoraområdet. I de fall utredningen har visat på risk för skred eller andra geotekniska risker har planenheten- efter WSP:s rekommendationer, fört in särskilda planbestämmelser gällande respektive fastighet (se planbeskrivning- och bestämmelser) där risker föreligger.

Sweco har utrett möjligheterna till hantering av BDT- vatten (bad, dusch och tvätt). I rapporten bedöms det möjligt att hitta lämpliga lösningar för samtliga enskilda fastigheter i Ällmoraområdet. Sweco:s rapport har förankrats hos Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF. Vid bygglovenhetens handläggning av nybyggnation eller ex. nyinstallation av WC i aktuellt planområde kommer att krävas att sökanden kan visa intyg på godkänd avloppslösning av SMOHF.

WSP:s och Swecos utredningar har bifogats granskningshandlingarna.

Förslaget har varit ute på samråd mellan 21 juni och 31 augusti 2012 och utställt för granskning under perioden 5 april – 29 april 2013. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö.

Under granskningstiden har 16 yttranden kommit in. Av dessa är 7 stycken från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar och företag. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. Synpunkterna redovisas i de flesta fall i sin helhet. Mindre ändringar gällande stavning eller inledande text har förekommit. Bilagor till yttranden som bilder, illustrationer etc. redovisas inte i granskningsutlåtandet. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten · 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94
plan@tyreso.se · www.tyreso.se

Alla hänvisningar till plan- och bygglagen (PBL) i denna handling gäller plan- och bygglag (2010:900).

Ändringar efter granskningskedet

Kommunen har gjort följande ändringar i planhandlingarna efter granskningskedet:

Under samrådsskedet och i yttranden under granskningskedet har inkommit synpunkter på att vattentillgången lokalt är dålig på ett antal fastigheter längs Ällmoravägen. Länsstyrelsen har i yttrande 2013-05-13 meddelat att det därmed är osäkert om det går att klara vattentillgången inom berört delområde.

Kommunen har med anledning av Länsstyrelsens yttrande vidtagit försiktighetsåtgärder till antagandeskedet. Kommunen anser att åtgärderna sammantaget utgör en godtagbar lösning för att motverka vattenbrist lokalt.

- Fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 där vattenbrist/ eller delvis vattenbrist påtalats i planarbetet, undantas planändringen.
- Planbeskrivningen har förtydligats med vikten av att vattenförbrukningen i området hålls på en låg nivå.
- Bygglovplikt för upptag av vattentäkt eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt(brunnar) har förts in som en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt.

Ärenden om bygglov för enbart brunnar ska samrådas med Södertörns-miljö och hälsoskyddsförbund, SMOHF som då har möjlighet att säkerställa bl.a. att vattentäkterna är placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

- Som planbestämmelse ställs krav på att nya byggnader skall installera vattensparande armaturer (toaletter, tvättmaskiner etc.).

Övriga ändringar:

- Där Kalvfjärden nämns som närliggande vattendrag i planbeskrivning och bestämmelser har detta ändrats till Kalvfjärden/ Ällmorafjärden. Förtydligande har även gjorts gällande Erstaviken.
- I planbeskrivningens del om "Vatten och avlopp" gällande godkänd avloppslösning, har efter synpunkter från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF planbeskrivning- och bestämmelser förtydligats med "tillstånd för enskild avloppslösning".

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter & föreningar		
1. Trafikförvaltningen	2013-04-12	-
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2013-04-24	X
3. Statens Geografiska Institut, SGI	2013-04-25	X
4. Vattenfall EI	2013-04-25	-
5. Tyresö vägförening	2013-04-29	X
6. Södertörns brandförsvarsförbund	2013-05-02	X
7. Länsstyrelsen	2013-05-13	X
Fastighetsägare		
8. Marianne Almström/ Noretvägen 62	2013-04-05	X
9. Karl Fröidh/ Klubbgårdesstigen	2013-04-11	X
10. Maire Wiest/ Ällmora 1:96	2013-04-19	X
11. Mats Haglund	2013-04-27	X
12. Magnus Lökk	2013-04-27	X
13. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41	2013-04-29	X
Fastighetsägare utanför området		
14. Erik Almling /Rödhakevägen 12	2013-04-13	X
15. Familjen Nolstam, Dyvik 1:132	2013-04-12	X
16. Familjen Björnes/ Granlund, Dyvik 1:122	2013-04-25	X

Svar på yttranden under granskningsskedet

Myndigheter & föreningar

1. Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget utöver de som framlades under samrådet.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

1. Ökade vattenuttag kan innebära ökad risk för saltvatteninträngning. Några fastigheter är också belägna inom strandzonen med bedömd ökad risk för saltvatteninträngning. Förbundet anser det därför angeläget att planbestämmelse reglerar användandet av vattensnål teknik vid nyinstallationer. Kommunen bör därför pröva möjligheten att använda sig av att meddela hushållningsbestämmelser enligt plan- och byggförordningens 3 kap. 20 §. Bestämmelsernas avsnitt Upplysningar och/eller planbeskrivningen

bör tydligt beskriva och informera om vikten av att vattenförbrukning hålls på låg nivå.

2. En viktig planbestämmelse anger att slutbesked inte får ges vid bygglovsärenden som medger ökad bruttoarea om inte godkänd avloppslösning finns. Det bör också framgå i planbeskrivningen att avloppstillstånden tidsbegränsas och att avsikten är att fastigheterna ska anslutas till kommunens spillvattennät när det blir möjligt. Förbundet informerar dessutom om detta vid tillståndsprövning. Eftersom wc-tank inte är någon självklarhet, så får planbeskrivningen gärna nämna torra lösningar som t.ex. förmultningstolett.
3. Under punkten Upplysningar i planbestämmelserna informeras om handläggnings-rutiner för avlopp. För att undvika missförstånd bör begreppet anmälan om godkänd avloppsanläggning ändras till eller kompletteras med formuleringen ansökan om tillstånd för enskilt avlopp.
4. Rapporten Hantering av bdt-vatten redovisar att många bdt-avloppsanläggningar behöver anslutas till efterföljande diken. Samtidigt framgår tveksamheter och behov av översyn av vissa diken i området. Planen får därför gärna uppmärksamma behovet av dikesöversyn för att ta emot såväl renat avloppsvatten som vägdagvatten.

Svar:

1. *Kommunen är medveten om problemet om risken för saltvatteninträngning. Vattenbalansen i planområdet har därför studerats och redovisats i rapporten "VA-förutsättningar Östra Tyresö", WSP september 2011. Rapportens kartor och bedömningar ligger till grund för planändringen och planområdets avgränsning. Utredningen visar att vattenbalansen i området anses vara tillräcklig för att planlägga för en mindre ökning av byggrätterna. Enligt rapporten kan lokala avvikelser förekomma.*

De fastigheter som lokalt har redovisat brist/ eller devis brist på grundvatten har undantagits planändringen.

Kommunen delar SMOHF: s bedömning om att vattenförbrukningen bör hållas på en låg nivå och planbeskrivningen har förtydligats på denna punkt.

Bygglovplikt för upptag av vattentäkt (brunn) eller för att väsentligt ändra grundvattentäkt har förts in som en administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt.

Kommunen är positivt inställd till vattensnål teknik och föreslår detta som en planbestämmelse. Vattensnål teknik kan då tas också upp som en punkt vid tekniskt samråd (enligt 3 kap 20 § plan- och byggförordningen, PBF: en) med stöd av planbestämmelsen.

Uthus får sedan tidigare inte förses med vatten och avlopp.

- 2. Tillståndens giltighetstid regleras av SMOHF. När området planläggs för utbyggnad av kommunala VA-lösningar och vägar är syftet att fastigheter ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Kommunen bedömer dock att det inte är möjligt att reglera en anslutning till kommunalt VA-nät genom planändringen.*

För planändringen gäller enbart att byggherren ska kunna visa intyg på godkänd avloppslösning, vilket kan innebära olika lösningar. Kommunen ställer sig positiv till ex. förmultningstolett eller andra "torra" tekniska lösningar. SMOHF bör informera om detta redan i samband med tillståndsansökan.

- 3. Kommunen har kompletterat formuleringen till att även innefatta "tillstånd för enskilt avlopp".*
- 4. Kommunen för fortlöpande diskussion med Tyresö Vägförening angående översyn av det befintliga dikessystemet både gällande renat avloppsvatten som vägvatten.*

3. Statens Geografiska Institut, SGI

Utifrån den berg- och geotekniska utredningen har restriktioner satts vad gäller skyddsavstånd mot berg mht risk för bergras/blocknedfall för ett antal (14) fastigheter. Restriktionerna förefaller ha utformats så att endast byggnaderna inte skall ta skada vid ett eventuellt ras. Vi ställer oss frågande till om det är rimligt att endast byggnaderna ska vara säkra mot ras/blocknedfall. Vi anser att även tomterna i övrigt ska vara säkra att vistas på utan risk för blocknedfall (det kan ex. vis gälla uteplatser, trädgårdar, parkeringar) för att vara lämpliga för avsedda planändamål. Vi vill därför väcka frågan om restriktionerna är tillräckliga.

Ett antal fastigheter ska (enligt planbeskrivningen) vid ansökan om mark- och bygglov redovisa utredning eller åtgärd i samband med schakt. Utifrån tillgängligt underlag är det svårt att bedöma avgränsningarna för åtgärder/restriktioner, ex. vis för fastigheterna Ällmora 1:43- 1:47, varför detta bör klargöras i samråd med geotekniker.

Då ärendet gäller en ändring av detaljplanen vill vi väcka frågan om hur långt den underliggande planen ska prövas.

Detaljplaner gäller normalt för lång tid och i den bergtekniska utredning och i planhandlingen redovisas bedömningar och ställningstagande som att "inga omedelbara bergtekniska åtgärder krävs" Vi ställer oss därför frågande om detta planteknisk är lämplig avvägning med hänsyn till att planen måste anses vara lämplig för sitt ändamål för avsevärd tid. Upplysningsvis vill vi informera om det att det finns statliga bidragsmedel som kommuner kan söka hos MSB för att förebygga naturolyckor (dit risk för bergras/blocknedfall hör) inom redan bebyggda områden.

Yttrandet omfattar endast geotekniska frågeställningar (ras, skred och erosion) och berör inte grundläggning och markmiljö inkl. markradon.

Svar:

Parkeringar, uteplatser och andra tomtanordningar är normalt sett inte bygglovspliktiga och kommunen bedömer att det inte är möjligt att styra användningen av fastigheterna på det sätt som anges i yttrandet.

De restriktioner som kompletteras planbestämmelserna, kombinerat med information vid bygglovhantering bedöms som godtagbara försiktighetsåtgärder med hänsyn till att området redan är planlagt och med hänsyn till aktuell planform.

4. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall har inget ytterligare att tillägga denna plan.

5. Tyresö vägförening

I den undersökning som kommunen gjort med hjälp av Sweco nämns det på flera ställen att BDT-vatten skall avledas via befintliga diken, samtidigt skrivs det på flera ställen att diken behöver förbättras, på många ställen är inte diken sammanhängande. Sweco rekommenderar att dikessystemet ses över där avledning till dike föreslås. Dikessystemet längs med vägarna är i första hand till för att avvattna vägkroppen, men fungerar även för avvattning av högre liggande terräng. På många ställen måste vatten från dikessystemet ledas ner på lägre liggande fastigheter. Sweco nämner bl.a. Noretvägen- Klubbgårdesvägen, samt Utsiktsvägen mm.

Tyresö Vägförening som ansvarar för de diken som går längs med vägarna kan inte ta det som sitt ansvar för att förbättra dessa diken för att klara BDT- avlopp. Kommunen och berörd fastighetsägare måste se till att det systemet fungerar samt klargöra för de fastighetsägare som ligger nedanför dikessystemen och där vatten rinner från vägdiken ner genom deras fastighet att de är ansvariga för att vattnet leds vidare mot en recipient och inte blir stående kvar i diken.

Vägföreningen är även orolig för att det under en period kommer att öka med tung trafik på till ex. Mokärsvägen vilken har dålig bärighet. Enligt gällande bestämmelser har vägföreningen rätt att ta ut en "slitageavgift" för de som utnyttjar vägen mer än vad deras andelstal anger. Föreningen vill därför ha ett stöd från kommunen för att det skall fungera i form av enskrivelse i samband med bygglov och marklov där föreningen kan förklara hur det fungerar. Obs att vägarna är bara godkända för BK2 transport.

Svar:

Enligt planbeskrivningen ställs det krav på att BDT-vatten som leds till dikessystemet från till- och nybyggda fastigheter är renat- genom ex. slutna markbäddar eller minireningsverk på fastigheterna. Kommunens bedömning är att planändringen i sig inte kommer medföra betydande ökning av volymerna vatten i diken.

*Ansvar*et för att diken längs enskilda vägar fungerar ligger hos väghållaren dvs. Tyresö vägförening. På enskilda fastigheter ansvarar fastighetsägarna för att avrinningen fungerar och att vatten inte blir stående på fastigheten.

Med anledning av synpunkter som inkommit i planarbetet förs diskussioner med vägföreningen angående en översyn av det befintliga dikessystemet. Kommunen förutsätter att frågan kan lösas i samarbete med vägföreningen

Vägföreningen har stöd av kommunen i fråga om transporter som vid bygglovhanteringen kommer att vidarebefordra information om detta från Vägföreningen.

Planändringen bedöms medföra måttlig ökning av byggtrafik, eftersom många fastigheter redan idag är bebyggda 70- 100 m² bruttoarea, BTA.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning:

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet, i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Eftersom planområdet är beläget långt ut på Brevikshavön bör särskilt brandvattenförsörjningen beaktas. I detta fall är den vattenförsörjningsmetod som i PM 608 kallas alternativsystem tillräckligt. Krav på avstånd till närmsta brandpost som funktions av brandpostens flöde framgår av diagram 1 i aktuellt PM.

Svar:

Synpunkten noteras.

Synpunkter med anledning av risker:

Ingen synpunkt eller erinran

7. Länsstyrelsen

De förutsättningar som Länsstyrelsen ska bevaka är tillgodosedda förutom på en punkt, eftersom det är osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Det behöver klargöras innan planen antas.

De statliga ingripandegrunderna enligt 11 kap. PBL

Av 11 kap. 11 § PBL följer att Länsstyrelsen ska upphäva en kommuns beslut att anta en detaljplan om beslutet innebär att en bebyggelse blir olämplig, bl.a. med hänsyn till människors hälsa m.m.

Nedan redovisas Länsstyrelsens syn på hur planförslaget förhåller sig till de statliga ingripandegrunderna.

Tillgång på vatten / Hälsa och säkerhet m.m.

Av 2 kap. 5 § plan- och bygglagen, PBL, följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. människors hälsa, möjligheterna att ordna vattenförsörjning och avlopp samt möjligheterna att förebygga vattenföroreningar. Av 2 kap. 6 § PBL följer att vid planläggning ska bebyggelse och byggnadsverk utformas på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behovet av goda hygienförhållanden.

PBL förutsätter att ny eller utökad bebyggelse endast ska tillåtas i de fall som det finns möjlighet att tillgodose behovet av vattenförsörjning och avlopp. Tillgången på färskvatten av tillräcklig kvalitet och mängd utgör en grundläggande förutsättning för att möjliggöra goda hygienförhållanden. Vattenbrist medför att en bebyggelse kan antas bli olämplig med hänsyn till människors hälsa.

Dricksvattenförsörjningen för fastigheterna förutsätts kunna lösas genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäkter. Konsultbolaget WSP har i samarbete med KTH tagit fram en vattenbalansberäkning för östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i Tyresö. Enligt vattenbalansberäkningen har planområdet god vattentillgång.

Genomförda beräkningar bygger på schablonmässiga antaganden, vilket i sig medför en viss osäkerhet i resultatet. Bedömningen som är gjord är översiktlig och baseras på antagande som generellt sett bedöms som rimliga, men som kan variera lokalt och därför kan också lokala avvikelser inom respektive delavrinningsområde förekomma (jfr rapporten VA-förutsättningar Östra Tyresö, s. 20 och 23, WSP, 2011-09-22).

Flera fastighetsägare längs med Ällmoravägen har enligt samrådsredogörelsen redan idag problem med vattenförsörjningen, trots att vattenbalansberäkningen pekar på att tillgången på vatten i detta område bör vara god. Här föreligger med andra ord en sådan lokal avvikelse som omtalas i WSP:s rapport.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga att det i detta delområde finns vatten i sådan mängd att kraven i 2 kap. 5-6 §§ PBL kan anses vara uppfyllda, eftersom det är olämpligt att planera för utökad bebyggelse med enskilda dricksvattentäkter i form av borrade brunnar i ett område där det redan idag föreligger brist på vatten. Om kommunen inte tar fram ytterligare underlag som visar att tillgången på vatten är godtagbar även kring Ällmoravägen befarar Länsstyrelsen att denna bebyggelse kan antas bli olämplig på så sätt som avses i 11 kap. 10 § andra stycket 5 PBL, till följd av befarad vattenbrist. Länsstyrelsen kan därmed komma att upphäva kommunens beslut att ändra planbestämmelserna om dessa antas i föreliggande skick. Kan kommunen inte visa att tillgången på vatten är godtagbar – genom provpumpningsprotokoll eller genom godtagbara förslag på alternativa lösningar – anser Länsstyrelsen att redovisade fastigheter, samt de fastigheter i närområdet som kan antas ha samma förutsättningar, behöver undantas från planändringen.

VA-lösning i övrigt / Hälsa och säkerhet m.m.

Kommunen har efter samrådet undantagit de områden där kommunalt vatten och avlopp inte kommer att byggas ut under överskådlig framtid. De invändningar som Länsstyrelsen framförde i detta avseende under samrådsskedet är därmed inte längre aktuella.

Efter samrådet har kommunen på fastighetsnivå låtit utreda förutsättningarna för att anlägga enskilda vattenavloppsanläggningar. Enligt utredningen bedöms det vara möjligt att hantera BDT-vatten för samtliga områden på de enskilda fastigheterna. Länsstyrelsen anser att kommunen nu har visat att planen är genomförbar i förhållande till behovet av att omhänderta avloppsvattnet från den bebyggelse som planen medger.

Länsstyrelsen har i samband med motsvarande planarbete för andra etapper på Brevikshalvön förordat att kommunalt vatten och avlopp istället för enskilda anläggningar (jfr t.ex. Länsstyrelsens yttrande den 24 januari 2012 över förslaget till ändring av detaljplanebestämmelser för Södra Trinntorp, dnr 4021-32764-2011). Vidare har Länsstyrelsen ifrågasatt om planändringarna är skäligt utformade i förhållande till berörda fastighetsägare, mot bakgrund av att den föreslagna avloppslösningen endast är tänkt att användas under en begränsad tid. Detta medför att den föreslagna avloppslösningen kan komma att medföra oskäliga merkostnader för enskilda fastighetsägare.

Länsstyrelsen vidhåller den tidigare framförda reservationen för att planens skälighet kan ifrågasättas samt att en kommunal VA-anläggning hade varit att föredra. Även om så är fallet anser Länsstyrelsen att kommunen har visat att planen är genomförbar i förhållande till behovet av att omhänderta avloppsvattnet från den bebyggelse som planen medger.

Geoteknik / Hälsa och säkerhet m.m.

En översiktlig geoteknisk utredning har tagits fram för området, vilket är bra. För vissa fastigheter har begränsningar av byggrätten införts mot bakgrund av förevarande risker. Länsstyrelsen anser, mot bakgrund av nu redovisade förutsättningar, att de geotekniska riskerna har hanterats på ett godtagbart sätt.

Övriga grunder som kan föranleda överprövning

Länsstyrelsen bedömer, utifrån nu kända förutsättningar, att det inte finns anledning att befara att planen kommer att bli olämplig med hänsyn till övriga ingripandegrunder enligt 11 kap. till följd av att t.ex. ett riksintresse inte tillgodoses.

Svar:

För att undvika vattenbrist där lokala avvikelser kan förekomma har kommunen undantagit fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 som under planarbetet har redovisat brist/ eller delvis brist/ på vatten från planändringen.

Förutom fastigheterna ovan har inga ytterligare yttranden från berörda fastigheter kring Ällmoravägen visat på vattenbrist. Kommunen hänvisar till den vattenbalansräkning som gjorts och bedömer att utredningen utgör tillräckligt underlag för att besluta om detaljplaneändringen.

Ett antal ytterligare försiktighetsåtgärder har också kompletterats planbeskrivning och planbestämmelser med anledning av Länsstyrelsens yttrande, se svar (2). Kommunen anser att åtgärderna sammantaget utgör en godtagbar lösning för att i möjligaste mån minimera vattenuttaget i planområdet och för att motverka vattenbrist lokalt.

Fastighetsägare

8. Marianne Almström, Noretvägen 62

Svårt att förstå allt men glad att planarbetet snabbas på. Skulle gärna få kommunalt vatten omgående.

Svar:

Synpunkten noteras. Tyvärr kommer planändringen i nuläget endast innefatta ökade byggrätter. På sikt kommer området att omfattas av kommunalt VA. Detta lär dock dröja ytterligare år, men förhoppningsvis senast år 2030.

9. Karl Fröidh, Ällmora 1:68

Att ändra detaljplanerna så att det blir möjligt att bygga 105 kvm i bruttoarea är givetvis ett bra framsteg. 105 kvm i bruttoarea är dock litet för en barnfamilj med fyra personer med tanke på att yta behövs för förvaring, tvätt osv. Att vänta med ännu större byggrätter tills VA-fråga är löst är inte önskvärt för oss utan byggrätten bör utökas redan nu. Skälet är givetvis att vi behöver mer utrymme nu omgående. År 2030, eller när VA-frågan är löst, är jag inte säker på att vi fortfarande behöver större utrymme.

Svar:

Kommunen noterar synpunkten. Bruttoaren på 105 m² är framtagen efter förhandlingar med Länsstyrelsen som inte kommer att släppa fram större byggrätter i området innan kommunens VA-utbyggnad kommit närmare. Kommunen hoppas på att planändringen i alla fall innebär möjlighet till ett drägligare boende kombinerat med säkrade livsvillkor för naturlivet.

10. Maire Wiest, Ällmora 1:96

Inledningsvis vill jag säga att vi är mycket nöjda med att vattentillgång, markbeskaffenhet o.s.v. nu blir ordentligt undersökta och kartlagda i samband med ovanstående ändring av detaljplanebestämmelserna.

Vi har emellertid följande problem som vi skulle vilja ta upp i samband med detta ärende:

Vi har vid ombyggnaden av fastigheten även anlagt en ny BDT-anläggning med slamavskiljare och markbädd. Anläggningen är väl dimensionerad för att klara av att ta hand om såväl vårt avloppsvatten som också regn- och smältvatten.

Vår fastighet ligger lägre än de omgivande fastigheterna, så att säga i en bergsvacka. Eftersom området huvudsakligen består av berg och jordtäcket är relativt tunt, kan vattnet inte så lätt sugas upp av jorden, utan rinner till den lägsta punkten i området, d.v.s. till vår fastighet. Detta händer flera gånger på våren samt vid häftiga regn på sommaren så att vår fastighet översvämmas och vattnet står knähögt på gräsmattan.

Uppe vid fastigheterna Utsiktsvägen 10 och 12 (Ällmora 1:149 och Ällmora 1:150) finns ett litet träskområde och vid regn översvämmas även detta område och vattnet rinner ned till vår fastighet.

Förhållandet förvärrades för ett par år sedan ytterligare, när Vägföreningen lade om vägen ovanför oss och ledde vattnet på vår sida. Vi tog kontakt med Vägföreningen och en representant från Tyresö Kommun för att överlägga hur man skulle kunna förbättra situationen. Denna kontakt ledde inte till någonting konkret. Både Vägföreningen och Tyresö Kommun var eniga om att de inte hade med saken att göra.

För mig är det obegripligt, hur man kan bygga om vägen och därigenom orsaka större översvämningsproblem och sedan säga att man inte har med saken att göra. Jag kan tänka mig att situationen för oss förvärras ytterligare om utnyttjandet av fastigheterna runt om oss ökar.

Med fastigheterna runt om oss menar jag huvudsakligen följande fastigheter:

Utsiktsvägen 7	Ällmora 1:95
Utsiktsvägen 11	Ällmora 1:97
Utsiktsvägen 13	Ällmora 1:98
Utsiktsvägen 10	Ällmora 1:150
Utsiktsvägen 12	Ällmora 1:149

I detta sammanhang vill jag anföra att vid ny- eller ombyggnad av resp. fastighet borde även frågan betr. omhändertagande av avloppsvatten inkl. smält- och regnvatten lösas på ett tillfredsställande sätt.

Jag har inte kännedom om hur resp. fastighet har löst omhändertagandet av avlopps- och smält-/regnvatten idag och vi kräver inte heller att någon skall behöva bygga om sin anläggning nu, men, i samband med om- eller nybyggnad borde även frågan om omhändertagande av eget avlopps- och ytvatten prövas.

Meningen är väl att var och en tar hand om sitt eget avlopps- och ytvatten. Det kan väl inte vara vår uppgift att ta hand om omgivningens avlopps-, regn-, - och smältvatten och att vi skall behöva bygga om vår anläggning för att klara av detta.

Jag ber därför att detta förhållande noteras och prövas vid behandling av nya om- och tillbyggnader.

Svar:

Kommunen har noterat att det förekommit stående vatten i delar av Ällmoraområdet. Detta beror på olika faktorer bl. a. kan dagvattendiken på enskilda fastigheter satts igen under årens lopp.

Kommunen för fortlöpande diskussioner med Tyresö Vägförening som ansvarar för driften av diken/ vägar i området för att säkerställa att avrinningen fungerar i dagvattensystemet. Vägföreningen har meddelat att de kommer att ta upp problemet med berörda fastighetsägare.

Kommunen utgår från att Tyresö Vägförening inte vidtar åtgärder som försämrar situationen för enskilda fastighetsägare. Åtgärder i dagvattensystemet, ex. när kapaciteten lokalt ökas, kan medföra problem vid andra delar av systemet om ursprungliga diken/ledningssystem inte klarar vattenmängden.

Vid bygglovsamråd kommer bygglovenheten även att föra fram vikten av ett väl fungerande dagvattensystem och att markåtgärder på enskilda fastigheter även påverkar fastigheter nedströms. Enligt planbeskrivningen ska dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i befintliga diken eller i äldre avvattnande ledningssystem. De dagvattenstråk som finns redovisade på tidigare plankartor gäller fortfarande efter planändringen.

11. Mats Haglund, Ällmora 1:14

2013-04-27

För min fastighet Ällmora 1:14 har jag tidigare avgivit yttrande i samrådet avseende yttre Brevik. Jag hänvisar till vad jag anfört där.

För min fastighet och kringliggande fastigheter föreligger en dokumenterad risk för vattenbrist och saltvatteninträngning vid ett ökat uttag som generösare byggrätter skulle medföra. Visserligen kan jag med tillfredsställelse notera att kommunen planerar tidigareläggning av en permanent VA lösning. Risken är dock stor att vi får leva med vattenbrist/saltvatteninträngning under avsevärd tid. Vem tar kostnaderna för att åtgärda problemen? Något svar på den frågan har jag inte fått.

Svar:

Fastigheten Ällmora 1:14 undantas planändringen.

Se även Länsstyrelsens yttrande och kommunens svar (7).

12. Magnus & Johan Lökk, Ällmora 1:13

2013-04-27

För vår fastighet Ällmora 1:13 har vi tidigare avgivit yttrande i samrådet avseende yttre Brevik. Vi hänvisar till vad vi anfört där

För vår fastighet och kringliggande fastigheter föreligger en dokumenterad risk för vattenbrist och saltvatteninträngning vid ett ökat uttag som generösare byggrätter skulle medföra.

Visserligen kan vi med tillfredsställelse notera att kommunen planerar tidigareläggning av en permanent VA lösning. Risker är dock stora att vi får leva med vattenbrist/saltvatteninträngning under avsevärd tid. Vem tar kostnaderna för att åtgärda problemen? Något svar på den frågan har vi inte fått.

Svar:

Fastigheten Ällmora 1:13 undantas planändringen.

Se även Länsstyrelsens yttrande och kommunens svar (7).

13. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41

2013-04-29

Jag har tidigare avgivit yttrande för Ällmora1:41 och hänvisar till de synpunkter jag framfört där.

För min fastighet och kringliggande fastigheter föreligger en dokumenterad risk för vattenbrist och saltvatteninträngning vid ett ökat uttag som generösare byggrätter skulle medföra. Visserligen kan jag med tillfredsställelse notera att kommunen planerar tidigareläggning av en permanent VA lösning. Risker är dock stora att vi får leva med vattenbrist/saltvatteninträngning under avsevärd tid. Vem tar kostnaderna för att åtgärda problemen? Något svar på den frågan har jag inte fått.

Svar:

Fastigheten Ällmora 1:41 undantas planändringen.

Se även Länsstyrelsens yttrande och kommunens svar (7).

Fastighetsägare utanför området

14. Erik Almling, Rödhakevägen 12

I egenskap av närboende med lokalkännedom om dricksvattenfrågor ställer jag mig frågande när det gäller risken för saltvatteninträngning i brunnarna i Ällmora.

Enligt vattenbalanskartan från WSP, är det samma färg på Tonstigen som Ällmora. Jag vet att majoriteten av fastigheterna på sjösidan av Tonstigen har salt vatten i brunnarna.

http://www.tyreso.se/upload/Planer%20och%20kartor/Detaljplanering/Yttre%20Brevik/Bilaga%202_9.pdf

Enligt planbeskrivningen framgår att

“De delar som enligt vattenbalansberäkningarna har en negativ vattenbalans, det vill säga där uttaget av vatten överskrider beräknad vattentillgång, eller där uttag är förknippat med risker för salt grundvatten, ingår alltså inte i aktuellt område för ändring av planbestämmelser”

http://www.tyreso.se/upload/Planer%20och%20kartor/Detaljplanering/Yttre%20Brevik/Planbeskrivning_%C3%84llmora_granskn ing.pdf

Svar:

Vattenbalansen i planområdet har studerats och finns redovisat i rapporten "VA-förutsättningar Östra Tyresö", WSP september 2011. Rapportens kartor och bedömningar ligger till grund för planändringen och planområdets avgränsning. I rapporten beskrivs också att beräkningarna bygger på schablonmässiga antaganden, vilket medför en viss osäkerhet i resultatet. Bedömningen är dock att man genomgående varit försiktig och undvikt att göra överoptimistiska antaganden.

Vattenbalansberäkningen visar var det kan bli brist på vatten om alla fastigheter skulle bebos permanent. Det kan man också finnas gott om vatten på fastigheter i dag som ändå riskerar vattenbrist eller saltvatteninträngning vid ett stort ökat uttag i området. Ett antal försiktighetsåtgärder för att minimera vattenuttaget har införts i planhandlingarna.

Utredningen visar att vattenbalansen i området anses vara tillräcklig för att planlägga för en mindre ökning av byggrätterna i Ällmora.

Se även svar (2) och (7).

15. Familjen Nolstam, Dyvik 1:132

Vi vill härmed framföra våra synpunkter på ändringen av omfattningen för nya planbestämmelser för Yttre Brevik.

Vi tycker att om det enbart är länsstyrelsens synpunkter som är anledningen till planändringen kan det hela verka tämligen märkligt. I det stora hela är Länsstyrelsen inte emot större bebyggelse inom planområdet (före ändringen) i sitt samrådsyttrande men ställer sig frågande till miljöriskerna på grund av ökat permanentboende och därmed ökade avloppsutsläpp. I och med det vill Länsstyrelsen stoppa de nya planbestämmelserna.

Detta kan vi bara se som en motsägelse som tyder på dålig kännedom om området ifråga.

Permanentboende inom planområdet har ökat kraftigt senaste åren och kommer troligtvis att fortsätta öka i och med bostadsbristen i stockholmsregionen och närheten till stan. Detta oavsett större byggrätter eller ej. Mindre byggrätter betyder billigare boende och vice versa. Tendensen är dock tydlig. Permanentboendet kommer att öka! Om permanentboendet ökar med dagens regler i gamla fritidshus, oftast med obefintliga avloppsanläggningar, torde detta vara ett betydligt större miljöproblem än om vissa fastighetsägare får möjlighet att bygga nya hus med de krav på avloppsanläggning som ingår i planförslaget.

Vad som inte heller framgår i Länsstyrelsens samrådsyttrande är att flertalet bostadshus på fastigheterna inom planområdet (före ändringen) redan idag är betydligt större än gällande översiktsplan på grund av kommunens tidigare förhållande till bygglovsreglerna. Därmed gäller inte de nya planbestämmelserna lika många fastigheter som Länsstyrelsen vill göra gällande.

Vi motsätter oss därmed ändringen av omfattningen för nya planbestämmelser för Yttre Brevik och tycker att omfattningen av nya planbestämmelser skall vara enligt tidigare samråd.

Svar:

Efter samrådsyttrande från bl.a. Länsstyrelsen har kommunen meddelat att bara Ällmoraområdet kan omfattas av de ny ökade byggrätterna eftersom det dröjer för länge innan övriga områden på yttre Brevik nås av den kommunala VA-utbyggnaden.

Ca 30 % av planområdet utgör i dag permanentboende (ca 48 fastigheter) och storleken på många befintliga byggnader motsvarar i stor utsträckning permanent standard och planändringen påverkar endast de fastigheter där ny- och tillbyggnad är aktuell. Kommunen utgår ifrån att permanentboendet fortsatt kommer att öka oavsett om det blir en planändring eller inte.

Planförslaget innebär att om bygglov ska beviljas för ökad bruttoarea, är detta villkorat med att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå ordnas på fastigheten. I och med planändringen har kommunen en bättre möjlighet att verka för en minskning av utsläpp från enskilda avloppsanläggningar, något som inte hade varit möjligt annars.

Under samrådet har länsstyrelsen meddelat att bara Ällmoraområdet får ges ökade byggrätter eftersom det dröjer för länge innan övriga områden på yttre Brevik nås av den kommunala VA-utbyggnaden. För Ällmora planerar kommunen att under 2013 påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora för att möjliggöra framtida anslutningar till det kommunala VA-nätet.

Någon ändring av planområdet tillbaka till det ursprungliga samrådsförslaget är därför inte aktuellt.

Se även yttrande och svar (2) och (7).

16. Christian Björsses och Malin Granlund, Dyvik 1:122

Vi köpte vårt hus i slutet av 2012. Vid den tidpunkten fanns planer för delar av yttre Brevik, var vår fastighet ingick, där det skulle möjliggöras för utökad byggrätt. Med den möjligheten köpte vi vårt hus då vi har planer på att bilda familj och där denna mindre utökade byggrätten skulle möjliggöra en rimlig bostadsstandard för oss. Som vi nu förstår så kommer inte hela området "yttre Brevik" att få denna möjlighet utan endast ett område kallat "Ällmora". Vi läser oss till att detta beslut grundar sig delvis i hur långt fram i tiden kommunen planerar att anlägga kommunalt vatten och avlopp samt i hur fastighetsbeståndet löst VA-anläggning och vattentillgång.

Vår begäran/önskan

Vårt hus ligger precis i anslutning av avgränsningen till området Ällmora s.k. etapp 8 enligt den fördjupande översiktsplanen för Östra Tyresö. Vår fastighet ligger i etapp 9 enligt samma översikt. (Se bilaga 1)

För både etapp 8 och 9 bedöms det att detaljplanearbetet kan påbörjas inom 15-20 år.

Utifrån Länsstyrelsens yttrande, de geologiska bedömningarna, grundvattentillgång, samt ert krav på avloppsanläggning hoppas vi att få möjlighet att ingå och tillhöra de fastigheter som får möjlighet att ansöka om bygglov för utökad byggrätt i kommande planbestämmelser.

Som grund för detta gäller att vår fastighet tillgodoser de VA-frågor som Länsstyrelsen grundar sitt yttrande på samt att etapp 9 bedöms ligga inom samma tidsintervall som Ällmora/etapp 8.

För vår fastighet har det genomförts och installerats en av Tyresö Kommun godkänd avloppsanläggning, vilken kan användas tills dess att kommunalt vatten- och avloppssystem tillkopplas. Vattenanalyser har genomförts med positivt resultat samt en kapacitetsmätning på brunnen som påvisar mycket god vattentillgång. Till detta kan vi läsa oss till att vår fastighet ligger i samma tidsintervall som området Ällmora. Vi önskar härmed att ingå i planen som möjliggör utökad byggrätt med hänvisning till våra ovanstående förutsättningar.

Bilagor

Bilaga 1: Tidsplan från den fördjupande översiktsplanen för Östra Tyresö Bilaga 2:

Yttrande från Södertörns Miljö- & hälsoskyddsförbund

Bilaga 3: Kapacitetsmätning av vattenbrunn

Svar:

Fastigheten ligger tyvärr utanför planområdet och trots enskilt goda förutsättningar för fastigheten är det inte aktuellt att ändra avgränsningen.
