

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Orrnäset – Breviksvägen

För fastigheterna Tyresö 1:7, Tyresö 1:815 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Stadsbyggnadskontoret

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

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser (uppdelad på två plankartor), en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, ett gestaltungsprogram samt denna beskrivning. Som underlag till detaljplanen finns en behovsbedömning med beskrivning av naturvärden, en byggnadsantikvarisk förundersökning och en bullerutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

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, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området.

Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området.

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.

Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen den 30 mars 2005 (idag stadsbyggnadskontoret) i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för etapp 5, området Ornäset – Breviksvägen, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, se beskrivningen av planprocessen på sista sidan.

Syfte

Planens syfte är att anpassa området Ornäset - Breviksvägen för permanentboende med hänsyn till skärgårdsmiljön. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar samt större bygg-

rätter och möjlighet till styckning av stora fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i den västra delen av Brevikshalvön vid Kalvfjärden och omfattar delar av Breviksvägen, Slottsvägen, Fiskarrovägen, Klockargårsvägen och Orrnåsvägen.
Areal	Planområdet består av cirka 233 000 kvm varav cirka 8040 kvm är vattenområde.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar 38 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse, en mindre restfastighet, en båtklubbsfastighet samt två fastigheter med natur- och gatumark som ägs av Tyresö kommun respektive Gamla Tyresö centrums villaägarreförening. Planområdet innehåller även delar av Tyresö 1:7 som ägs av Nordiska museet. För mer information se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program	<p>För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.</p> <p>Till planen hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön (se bilaga).</p>
Detaljplaner	<p>För fastigheten Tyresö 1:7 saknas detaljplan. För övriga fastigheter i planområdet gäller följande avstyckningsplaner:</p> <p>1932-06-30, Tyresö Näs, Tyresö 1:1, Brevik 1:1 1936-06-16, Tyresö 1:1 1944-10-03, Tyresö 1:1 m. fl.</p> <p>1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började att gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² huvudbyggnad + 30 m² uthus.</p>
Strandskydd	För den del av Tyresö 1:7 som ingår i planområdet gäller strandskydd. Se vidare under avsnittet Strand och vatten.

Riksintressen

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets skärgårdskaraktär. Rekreationsmöjligheterna kan utvecklas genom en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Tyresö 1:7 ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården runt Tyresö slott och kyrka. Att ett område är riksintresse för kulturminnesvården innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar kulturmiljön. Förändringar i närområdet ska dock kunna ske under förutsättningar att de är förenliga med intresset.

Behovsbedömning

En behovsbedömning är utförd av Ekologigruppen AB i april 2006. Syftet med behovsbedömningen är att ta reda på om detaljplanen kan tänkas medföra någon betydande miljöpåverkan, och om en miljöbedömning (och MKB) behöver utföras.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Nedan sammanfattas behovsbedömningen:

Planen bedöms inte innehålla projekt som föranleder att en miljökonsekvensbeskrivning skulle behöva utföras. Riksintresset kring Tyresö slott bedöms inte påverkas påtagligt negativt med planens genomförande, inte heller riksintresset för kust- och skärgård.

Enligt utförd trädinmätning utmed planerad gång/cykelväg kommer ca 8 större träd att behöva tas ned i samband med breddning, flertalet av dessa är klibbalar som står i en mycket trång passage där en bergklack går ut till strandkanten, i östra delen av parkstråket. För breddning av Breviksvägen bedöms de flesta större träden intill vägen kunna sparas. Bedömningen är att antalet träd som planeras tas ned inom planområdet inte utgör ett så stort antal av det totala antalet grova träd i området att det utgör grund för att bedöma påverkan vara betydande, vare sig på riksintressena i området,

eller områdets natur- och rekreationsvärden.

Breddningen av Breviksvägen kan medföra viss risk för ökat trafikbuller, om trafikmängder eller faktisk hastighet kommer att öka. Bullernivåerna väntas ej öka märkbart i Tyresö slottspark.

Vattenkvaliteten i Stallviken och Kalvfjärden kan väntas bli bättre, då planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kan anslutas till kommunalt VA-system.

Planen innebär vidare att kvaliteterna för cykelresande förbättras, då en del av förbindelsen mellan Brevik och centrala Tyresö får bättre cykelvägar.

Nationella miljökvalitetsnormer väntas ej överskridas till följd av projektet. Detaljplanen kan sägas rimma med Nationella miljömål.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur



Planområdet består av mycket kuperad mark med karaktär av innerskärsgård. På höjderna dominerar barr- och blandskogar, medan det i branter, sluttningar och på lägre mark finns ett stort inslag av lövträd, bland annat ädla lövträd som ek och ask, lind och hassel. Parkstråket på båda sidor om Slottsvägen (Tyresö 1:7), som ansluter till natur- och parkmark kring Tyresö slott, bedöms hysa stora naturvärden av kommunalt till regionalt intresse. Stråket har också en mycket starkt ekologisk koppling till naturmiljöerna kring slottet och Kalvfjärden. De höga naturvärdena består främst av gamla ekar, ask och hassel, där hålträd och död ved utgör värdefulla element. Utmed stranden finns också ett mindre antal ovanligt grova alar.

Flera av träden i planområdet är så kallade "jätteträd" dvs har en stamdiameter på 1 meter eller mer. Dessa träd anses särskilt skyddsvärda i Naturvårdsverkets rapport 5411 om skyddsvärda träd. Områdets största träd är en ek som står utmed Breviksvägen, där vägen gör en skarp sväng strax innan ett öppet parti, i den västra delen av planområdet. Denna ek mäter hela 1,70 meter i diameter och utgör säkerligen en av kommunens riktiga trädbjässar med en ålder på flera hundra år.

"Utlöpare" av denna lövrika vegetation, med sitt stora inslag av gamla träd, finns även insprängt i tomtmarken, främst på tomterna utmed vattnet, men även i lägre liggande partier mellan de bebyggda höjderna. De blockrika branterna och den obrutna strandlinjen skapar ytterligare en mängd olika

livsmiljöer för växter och djur

Strand och vatten



Planen berör den inre delen av Kalvfjärden och dess lilla vik, Stallviken, som går in som en tunga norr om slottet. Stallviken är ca 150 meter bred och ca 500 meter lång och har i väsentlig del en obebyggd strandlinje, med en bård av aldominerad strandskog och vass. I planområdets centrala del ner mot Kalvfjärden finns en bostadsbyggnad inom Nordiska museets mark och en båtklubb. Innerst i viken mynnar en liten skogsback. Ingen inventering av vattenmiljön har skett, men vassbården vittnar om näringsrika och insjöliknande förhållanden, troligen också påverkan av befintliga enskilda avlopp som mynnar i viken.

Strandskyddet upphävdes 1989 för kvartersmarken inom planområdet, men gäller fortfarande för Tyresö 1:7 (Nordiska museets mark), som saknar detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Planområdet domineras av den för Södertörn så ofta förekommande sprickdalsterrängen. I norr, vid Breviksvägen, finns det ett mindre område med röd gnejsgranit som går i dagen, söderut är bergryggarna bestående av gnejser, troligen av sedimentärt ursprung. I den mer låglänta terrängen vid Fiskarrovägen och Klockargårdsvägen finns områden med lera som överlagts med fyllmassor enligt det geologiska kartbladet.

I vissa dalgångar finns förekomster av morän, främst sandigmoig morän.

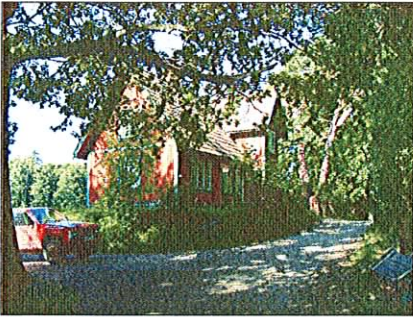
Bebyggelseområden

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På de relativt stora fastigheterna uppfördes fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. I dag bjuder området på stora variationer i husstorlekar och arkitektoniska stilar.

Fornlämningar och kulturmiljö

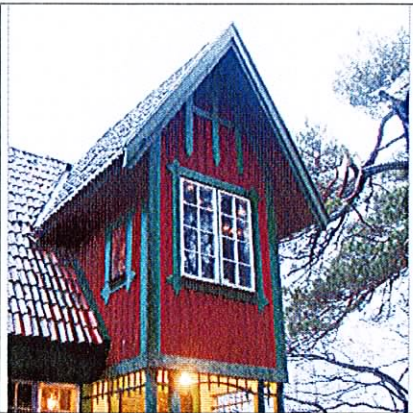
Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Området närmast Tyresö slott är sedan 1991 byggnadsminnesförklarad och inom planområdet finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, huset Fiskarro och huset Edingsborg.

Antikvarisk förundersökning*Huset Fiskarro**Huset Fiskarro*

Vid Fiskarrovägens början inom Tyresö 1:7 ligger huset Fiskarro som har gett vägen dess namn. Huset är väldigt karaktäristiskt och knyter ihop området med slottsmiljön söderut.

Enligt hörsägen ska huset Fiskarro ha uppförts i början av 1900-talet som bröllopspresent till markis Lagergrens son. Ingen uppgift finns om vem som varit arkitekt. Sonen byggde senare, under 1930-talet, det stora hus som ligger på höjden strax norr om Fiskarro. Efter donationen av slottsegendomen 1930 hyrdes torpet Fiskarro av släkten Lagergren fram till 1970-talet, då den nuvarande hyresgästen tillträdde.



Byggnaden är uppförd i nationalromantisk stil med ett utseende som anknyter till flera andra av de tjänstebostäder som ingick i slottsanläggningen. Den är mycket välbevarad, såväl till exteriör som interiör. På 1970-talet var huset förfallet men har därefter fått ett varsamt underhåll. Dusch och WC har installerats och därutöver har inga större ombyggnader eller renoveringar utförts. På tomten finns två uthus som troligen tillkommit senare.

Huset Edinsborg*Huset Edinsborg (Elinsborg)*

Vid Slottsvägen i planområdets västra del ligger huset Edinsborg. Huset som kallas Edinsborg ska tidigare ha kallats Elinsborg. Eventuellt är det denna byggnad som syns under namnet Backstugan på en karta från 1700-talet. Den mycket bastanta grunden, murad i natursten, kan härröra från 1700-talet. Kring sekelskiftet 1900 har huset troligen genomgått en omfattande ombyggnad. Planen är fyrdelad med två murstockar, vilket tyder på att byggnaden kan ha varit avsedd för flera hushåll, sannolikt för arbetare på godset. Den nuvarande fastighetsägarens farfars far var skogvaktare på slottet. Dennes son och sonhustru bodde i Edinsborg och genomförde en genomgripande renovering på 1950-talet. Tvåluftsönstren, skorstenarnas utformning, entrén med frontespis och balkong samt troligen tillbyggnaden vid nordvästra gaveln härrör från 1950-talets ombyggnad.

Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via huvudgatan Breviksvägen, som idag trafikeras av ca 3900 fordon under ett medeldygn, och lokalgatorna Slottsvägen, Orrnäsvägen, Klockargårdsvägen och Fiskarrovägen. Breviksvägen är smal, går genom en mycket kuperad terräng och saknar gångbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Brevikshalvöns fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrat

med endast en marginal förtätning men en viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas då en större andel blir permanentbebodda. Sydöst om planområdet har en skola och förskola byggts (Brevik skola) vilket bedöms medföra en viss trafikmängdsökning speciellt under rusningstid, morgon och sen eftermiddag. Planförslaget har därför utgått ifrån de trafikmängder som beräknats för år 2022, eftersom de bedöms kunna motsvara en framtida trafikökning.

Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53). Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.

Genom stora delar av planområdet sträcker sig Breviksvägen som är huvudväg ut på Brevikshalvön. Breviksvägen alstrar buller vilket innebär att vissa fastigheter ut med Breviksvägen är bullerstörda.

Till samrådet gjordes en bullerutredning baserad på beräknade trafikmängder. Till utställningshandlingarna gjordes en trafikmätning under 1 vecka i oktober. Mätningen visade att Breviksvägen idag har ca 3 900 fordon/vardagsmedeldygn och beräknas ha ca 5 200 fordon/vardagsmedeldygn om 15 år (år 2022). Bullerutredningen utgår ifrån dessa värden och en referenshastighet på 50 km/h och 12 % tunga fordon.

Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Vid Trinntorp cirka 1,5 kilometer från planområdet, finns även en mindre närbutik och restaurang.

Den nya skolan och förskolan, Brevik skola, är belägen på de s k Koängarna, ca 800 meter från planområdet, och invigdes under 2007 och är idag i fullt bruk.

Längs Breviksvägen finns flera busshållplatser för busslinjer till Tyresö centrum, Brevik och Gullmarsplan. I dag är trafiksäkerheten bristfällig för de oskyddade trafikanter som rör sig längs Breviksvägen, eftersom gångbana saknas. Vissa av områdets busshållplatser kommer att byggas om och flyttas för att öka trafiksäkerheten.

Flera infartsparkeringar har byggts för att underlätta för fler att åka buss, t ex vid Trinntorp. Gång- och cykelbanor planeras byggas ut för att förbättra möjligheten att gå och cykla i närområdet och till andra kommundelar.

Landskapsbild och rekreation

De stora höjdvariationerna i kombination med gamla löv- och ädellövträd kopplade till slottsmiljön, samt närheten till vatten, skapar en spännande miljö, attraktiv för friluftslivet. Planområdet bedöms innehålla rekreativa värden av både lokalt,

kommunalt samt regionalt intresse, de senare främst kopplade till riksintresset kring slottet.

Stigen som går genom parkstråket norr om Stallviken är en upplevelserik liten sträcka på ca 500 meter. Marken närmast vattnet, som fortfarande tillhör slottet bär på många ståtliga träd. Variationen mellan slutet och öppet med tillhörande utblickar över Stallviken skapar en värdefull miljö.

Radon

Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradonrisk.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det medför att fastigheterna inom planområdet får ändrade byggrätter och stora fastigheter ges möjlighet att stycka. Kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet och gator och gång- och cykelvägar ges en högre standard med tillhörande belysning. Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och värdefulla byggnader ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar

Enligt den fördjupade översiktsplanen bör en fastighet vara minst 7000 kvm stor för att kunna styckas. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att bevara naturmark t ex på höjderna med befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

Under hösten 2007, i samband med uppdrag för samråd för etapp 6, Måsvägen, togs ett beslut av kommunens planberedning att ändra tomtstorleken inom planområdet. Minsta tomtstorleken ändrades till 3000 kvm, istället för 3500 kvm, som beslutats för tidigare detaljplaner på Brevikshalvön. Detta innebär ett avsteg från den fördjupade översiktsplanen och kommer att gälla även för denna detaljplan.

I vissa områden inom planområdet där terrängen är starkt kuperad kan det vara lämpligt att ta hänsyn till terrängen vid styckning. Fastigheten kan då delas i en mindre och en större tomt. Befintlig bebyggelse kan också påverka en mer lämplig avstyckning. Ursprungsfastigheten ska dock alltid vara minst 6000 kvm för att kunna styckas.

Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra högst en friliggande huvudbyggnad och två - tre friliggande uthus beroende på fastighetens storlek. Utöver det får växthus uppföras. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter,

varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden. Anledningen är att förenkla för dem som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller något liknande i sin villa.

På fastigheten Tyresö 1:842 tillåts ett flerfamiljsboende med max 4 lägenheter i befintligt hus.

Placering, Utformning, Utförande och Utnyttjande

I detaljplanen föreslås att bebyggelsen i sin placering och utformning ska anpassas till områdets skärgårdskaraktär. Byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden.

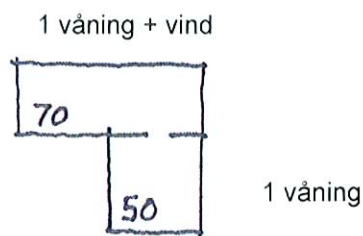
Schaktnings-, sprängnings och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska undvikas. I kuperad terräng ska byggnader anpassas till marken genom en uppdelning i mindre sammanhängande byggnadskroppar. (Marklov krävs vid förändringar av marknivån som uppgår till 50 cm eller mer).

De olika byggnadskropparna kan ha olika våningsantal anpassat till markhöjden som t ex nedan. Det innebär att en varierad bebyggelse kommer att tillåtas, men att byggnaderna ändå får en småskalig karaktär och att omfattande plansprängningar undviks.



Bilden visar ett exempel på en villa med två sammansatta byggnadskroppar. (Bilden tagen i Österåker, ark. F.Martin).

Exemplet på fotot, byggnadsarean är 120 kvm



Byggrätt

Byggrätten föreslås regleras enligt olika alternativ som redovisas nedan. De områden som får dessa byggrätter markeras med bestämmelsen e_2 på plankartan.

En våning med vind eller en våning med suterrängvåning:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 38 grader. Suterrängvåning (slutningsvåning) får ej anordnas.

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning på sluttningsstomt med suterrängvåning får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Vind får ej anordnas.

Takkupor får under vissa villkor uppföras på envåningshus.

Två våningar:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta **120 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Suterrängvåning får ej anordnas och vind får ej inredas.

Takvinklar mellan 50-60 grader får under vissa villkor uppföras, se plankartan.

Uthus:

Uthus ska vara friliggande och max ett uthus får inredas som gäststuga.

Fastighet som är 3000 kvm eller större: uthus (inklusive garage) får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Fastighet mindre än 3000 kvm: uthus (inklusive garage) får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. När terrängen är kuperad får taknockshöjden uppgå till högst 6,0 meter från markens medelnivå.

Ändrad lovplikt

Mindre **växthus på högst 15** kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

Flerbostadshus

På fastigheten Tyresö 1:842 tillåts ett flerfamiljshus. Byggrätten regleras av bestämmelserna **e₃, e₄ och e₅**.

e₃, anger att huvudbyggnaden ska vara friliggande och får innehålla max 4 lägenheter. Byggnaden får uppföras i två våningar och suterrängvåning får anordnas. Vind får inte inredas och takvinkeln får vara högst 27 grader.

Sammanbyggt med befintlig huvudbyggnad finns idag ett garage som är byggt i suterräng. Detta garage får användas

för bostadsändamål och får därför en egen bestämmelse, **e₄**, som anger att denna del av huvudbyggnad får uppföras i en våning och suterrängvåning får anordnas. Vind får inte inredas och takvinkeln får vara högst 27 grader.

Byggnadsarean för uthus/förråd och för carport regleras med bestämmelsen **e₅**. Uthus/förråd får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm varav den största byggnaden får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 80 kvm. Garage får inte uppföras inom fastigheten.

Material och färgsättning

Färgsättningen av husen föreslås regleras. Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning ska undvikas. Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till den karaktär som skärgårdsbebyggelsen har. Husen ska ha fasad av träpanel eller puts.

Mark och natur

I detaljplanen kommer känsliga naturmiljöer och värdefulla träd särskilt skyddas. I områden markerade med **n₁** krävs marklov för fällning av träd med ett stamomfång som är större än 50 cm på en stamhöjd av 1,3 meter över marken. Området skyddas även från ytterligare ny bebyggelse genom byggförbud.

Värdefulla träd inom planområdet har mäts in och markeras på plankartan. Dessa träd är oftast ädellövträd så som ek och ask, lind och har en diameter som ligger mellan 0.7 – 1.70 m. Dessa träd omfattas av planbestämmelsen **n₂** som anger att trädet ska bevaras och att ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet. Skyddsavståndet är viktigt då rotsystemet är minst lika stort under mark som trädkronan över mark. Vid grävningar nära trädet kan viktiga rötter skadas och trädet dö som följd.

Områden markerade med **n₃** anger att det är ett värdefullt naturområde i sin helhet och att befintlig markvegetation och marknivåer ska bevaras. Marklov krävs för gallring och trädfällning. Hårdgörning av marken är inte tillåten, men grusade gångar får anläggas. Allt för hård gallring kan innebära att återväxten av träden hämmas och att bara gamla träd skyddas inom planområdet.

Strand och vatten

Den del av Tyresö 1:7 som ligger inom planen föreslås planläggas som naturmark och som gång- och cykelbana med kommunalt huvudmannaskap för att trygga allmänhetens tillgänglighet. Kommunen bedömer att strandskyddet kan

kvarstå för föreslagen parkmark och att gång- och cykelväg inom Tyresö 1:7 kan anläggas med dispens från strandskyddet. Detta eftersom gång- och cykelvägen främjar det rörliga friluftslivet samt tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syfte.

På den längst östra delen av Tyresö 1:7 ligger torpet Fiskarro, som uppfördes under början av 1900-talet åt markis Lagergrens son. Fiskarro fungerar som åretruntbostad och arrenderas ut av Nordiska museet till en privatperson. Denna del kommer att planläggas som kvartersmark. Då marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål sedan många år tillbaka anser kommunen att strandskyddet bör kunna upphävas. För denna del kommer kommunen därför att söka om upphävande av strandskyddet.

En mer detaljerad motivering av begäran om upphävande av strandskydd finns i ansökan om upphävande av strandskyddet (se bilaga).

Fastigheten (Tyresö 1:828) som ägs av Orrnäsets båtklubb planläggs som småbåtshamn. Båtklubben har behov av ett klubbhus och fastigheten får en byggrätt för en ny klubbstuga om max 120 kvm byggnadsarea i ett plan. På plankartan markeras denna byggrätt med **e₆**. Resten av fastigheten får inte bebyggas förutom med uthus i den omfattning som byggnadsnämnden finner lämplig, **e₇**.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Huset Fiskarro och huset Edingsborg kommer i detaljplanen ges planbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden.

Edingsborg ges en varsamhetsbestämmelse, **k₁**, för att bevara byggnadens karaktärsdrag och värden. De karaktärsdrag som ska värnas är den markerade stengrunden, att fasaden är putsad och har den nuvarande färgnyansen, mansardtaket, taktäckning med rött lertegel samt att huset har två skorstenar. Ett värde är även att hålla respektavstånd till näraliggande byggnader. Detta är viktigt att beakta då fastigheten kan styckas och en ny byggnad kan uppföras väster om Edingsborg. Ny byggnad får inte skymma den siktlinje som finns mellan Slottsvägen och Edingsborg, utan bör uppföras i den norra delen av styckningsfastigheten.

Edingsborg ges även en skyddsbestämmelse, **q₁**, som innebär att **byggnaden inte får rivras**. Detta med anledning av byggnadens historiska anknytning till Tyresö slott och den information som stommens konstruktion kan ge.

Huset Fiskarro ges två skyddsbestämmelser, **q₁** (förbud mot rivning) och **q₂** (se nedan) därför att huvudbyggnaden anses

vara särskilt värdefull och därigenom uppfylla kraven på förbud mot förvanskning samt även mot rivning.

Byggnaden är av betydelse som bärare av kunskap om slottet och bygdens historia. Byggnaden är smakfullt och ändamålsenligt utformat med utpräglad nationalromantiska stildrag. Inredningsdetaljer såsom dörrar, foder och spisar är troligen ritade för den specifika byggnaden. Upplevelsevärdena gäller exteriören i sin helhet och byggnadens luftiga placering. Fiskarro besitter även värden så som äkthet och kvalitet.

q₂ – Byggnadens exteriör med samtliga ursprungliga byggnadsdelar och färgsättning samt interiörens planlösning och ursprungliga fasta inredning får inte förvanskas. Uthus får uppföras med en största sammanlagda byggnadsyta på 40 kvm, på prickmark, men ska anpassas till befintlig bebyggelse.

Detta innebär att exteriören ska underhållas med traditionella material i samråd med antikvarisk expertis. Det tvåkupiga teglet ska fortsatt användas som taktäckning och vid behov kompletteras med liknande pannor. Det avskilda läget med avstånd till näraliggande bebyggelse ska bibehållas.

Uthus får uppföras men ska anpassas till den befintliga bebyggelsen både till uttryck och färgsättning.

Gator och trafik



För att förbättra trafiksäkerheten och standarden föreslås att Breviksvägen breddas och förses med gång- och cykelbana och belysning, längs vägens södra sida. På sträckan mellan Slottsvägen och Klockargårdsvägen kommer endast gångväg uppföras då det inte finns tillräckligt med utrymme för även en cykelväg. Alternativ cykelväg kommer då finnas längre söder ut mellan Slottsvägen och Fiskarrovägen. Resten av Breviksvägen uppförs som både gång- och cykelväg.

Ombyggnaden innebär också att åtgärder vidtas för att förbättra sikten och sänka hastigheten på vägen. Slottsvägen, Orrnäs vägen, Klockargårdsvägen och Fiskarrovägen klassas som lokalväg och föreslås få en smalare körbanebredd på 4 meter.

Gångstigen mellan Fiskarrovägen och Slottsvägen föreslås byggas om till en 3 meter bred gång- och cykelväg samt förses med belysning. Gång- och cykelvägen ska även fungera som en väg för utryckningsfordon i händelse av en olycka på Breviksvägen.

Gatubelysning

Samtliga vägar kommer att förses med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett

sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar. Kommunen strävar efter att nå en enhetlig belysning inom detaljplaneområdena på Brevik. Belysningen längs gång och cykelvägen vid kalvfjärden kommer att anpassas för att inte störa upplevelsen av slottet och dess närmiljö.

Bullerstörda områden i planen

De fastigheter som drabbas av bullernivåer över riktvärdet 55dB(A), har belagts med "kryssmark" för att markera var ny bostadsbebyggelse inte får uppföras, om inte speciella åtgärder vidtas. Många av fastigheterna inom planområdet är så stora att det är möjligt att hitta utrymme för byggrätter på tomten där bullernivåerna är under riktvärdet. Kryssmarken kan då användas till att uppföra garage, carport eller förråd (uthus får dock inte inredas som gäststuga). Karta över bullernivåer där bullerplank och -vall är inlagda bifogas planhandlingarna. Det är denna karta som ligger till grund för "kryssmarken".

För de fastigheter som är små eller så belägna att det inte går att tillskapa en byggrätt som uppfyller riktvärdena har bullerreducerande åtgärder vidtagits så som bullerplank eller vall mot vägen. Dessa platser regleras med planbestämmelse "**plank**" eller "**vall**" på plankartan. Bullerplank ska där anordnas till en höjd av minst 1,5 m i tomtgräns. Planket ska uppföras i trä och utformas med hänsyn till skärgårdsmiljön.

Kommunen kommer att ta fram ett standardutseende för bullerplank som är anpassat till områdets karaktär och som ger ett enhetligt utseende för de bullerplank som ändå måste uppföras i Östra Tyresö.

I övrigt kan bullret reduceras ytterligare genom att uteplatser avskärmas lokalt med uthus och tillbyggnader. För att bevara skärgårdskaraktären rekommenderas avskärmning med uthus istället för att bygga långa bullerplank som bidrar till tråkiga vägmiljöer.

Omhändertagande av dagvatten

För att motverka en ökad avrinning ska dagvattnet från byggnadernas tak, om möjligt, omhändertas lokalt på fastigheten så att det kommer vegetationen tillgodo. De fastigheter som ska ta hand om sitt eget dagvatten markeras med **LOD** på plankartan. I övrigt leds dagvattnet från området bort i dagvattenledningar och på vissa sträckor i öppna diken.

På fastigheten Tyresö 1:828 kommer en infiltrationsyta för dagvatten att anläggas. Likaså kommer så småningom en dagvattendamm att anläggas på fastigheten Tyresö 1:814 på den plats, strax innan Slottsvägen, som kommunen idag använder som upplag för massor.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En breddning av Breviksvägen innebär på sikt att kommunikationsmöjligheten för icke bilburna förbättras i området vilket kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs. Med åtgärder som bättre sikt och ny belysning längs vägarna, får fotgängare och cyklister en trygg och säker färdväg. Utbyggnaden av en gång- och cykelväg, mellan Fiskarrovägen och Slottsvägen, ger nya möjligheter att på ett trafiksäkert sätt nå intilliggande områden till fots och på cykel.

Gång- och cykelvägen medför även en förbättring för framkomligheten för utryckningsfordon då den även ska fungera som räddningsväg. Längs denna sträcka på Brevikshalvön finns bara en bilväg vilket är Breviksvägen. Skulle Breviksvägen, av någon anledning bli avskuren, har räddningsfordon ingen möjlighet att ta sig ut på halvön om det samtidigt skulle ske en annan olycka där. Med en räddningsväg undviks denna situation.

Administrativa frågor

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi.

För allmän platsmark, u- och z- områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 2,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. Bygglov kan medges som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft.

Sara Kopparberg
planchef

Karin Norlander
planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. För Östra Tyresö kommer den fördjupade översiktsplanen (2003) att fungera som program med utgångspunkter och riktlinjer för detaljplan.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till kvarterssamråd (samråd i mindre grupper). I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.