

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2

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. Den nya avgränsningen gjordes med hänsyn till de yttranden som inkommit vid samrådet från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, där det framgick att bara kan godkänna att de områden som kommer att få kommunalt vatten och avlopp innan 2030 kan få de ändrade planbestämmelserna.

Förslaget var ute på granskning under april 2013. Efter granskningen undantogs ytterligare tre fastigheter då ägarna uppgivit att dessa led av vattenbrist. Planen antogs av kommunfullmäktige i juni 2013. Beslutet överklagades och länsstyrelsen upphävde planens antagandebeslut då de bedömde att kartmaterialet som hörde till handlingarna inte var tydligt nog. En ny granskning, med tydligare kartmaterial, genomfördes därför den 27 maj – 27 juni 2014.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Under granskningstiden har 12 yttranden kommit in. Av dessa är 6 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.

Följande ändringar har gjorts i handlingarna efter granskningsskedet:

Mindre justeringar och förtydliganden har gjorts i planbestämmelser och planbeskrivning efter synpunkter i yttrandet från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter & föreningar		
1. Trafikverket	2014-07-03	-
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2014-07-04	X
3. Vattenfall Eldistribution	2014-06-30	X
4. Trafikförvaltningen	2014-06-24	-
5. Länsstyrelsen	2014-06-24	-
6. Södertörns brandförsvarsförbund	2014-06-18	X
Fastighetsägare inom planområdet		
7. Maire Wiest Ällmora 1:96	2014-06-27	X
8. Magnus och Johan Lökk, Ällmora 1:13	2014-06-17	X
9. Göran Fermbäck	2014-06-27	X
10. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41	2014-06-16	X
11. Mats Haglund, Ällmora 1:14	2014-06-16	
Fastighetsägare utanför området		
12. Daniel Nord	2014-06-03	X

Myndigheter & föreningar

1. Trafikverket

Trafikverket anser generellt att det är viktigt att skapa bra möjligheter för gående och cyklande att nå viktiga målpunkter på ett trafiksäkert sätt och att bostadsområden planeras utifrån god tillgänglighet till kollektivtrafik.

I övrigt har Trafikverket inget att tillägga.

Svar: Synpunkten noteras. I dagsläget är det Tyresö vägförening som är huvudman för vägarna inom området. Planförslaget innebär bara en ökning av bygggrätterna i området. När området i framtiden planläggs för permanentboende med bl. a. kommunalt VA mm kommer att trafiksäkerhetsfrågor mm kunna uppmärksammas på ett bättre sätt.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

1. Krav på vattensnål teknik finns med som planbestämmelse. För att hålla vattenförbrukningen på låg nivå bör vakuumtoalett och extremt snålspolande toalett vara de lösningar som i första hand rekommenderas.
2. I meningen som rör torra toalettlösningar får man intrycket av att vakuumtoalett är en form av torrtoalett, vilket inte är korrekt. Denna mening bör omformuleras.
3. Det bör läggas till att även en reduktion av 90% av syreförbrukande ämnen krävs för att uppfylla Naturvårdsverkets allmänna råd för rening av avloppsvatten.
4. Förbundet anser att planen inte ska beröra handläggning i annan lagstiftning. Exempel på detta är reglering av teknisk avloppslösning och utförande av provgrop.
5. Under rubriken "Upplysningar i planbestämmelserna" informeras om handläggningsrutinerna för avlopp. Begreppet "anmälan om godkänd avloppsanläggning" bör ändras till formuleringen ansökan om tillstånd.

Svar: Planbestämmelser får enligt lagstiftningen inte vara alltför detaljerade och bör inte förorda någon speciellt teknik, eftersom de ska vara hållbara över tid. Planhandlingarna förtydligas i övrigt enligt önskemål.

3. Vattenfall eldistribution

Eftersom förslaget sannolikt kommer att innebära lastökningar i området anser Vattenfall att E-områden bör reserveras inom allmän platsmark.

Svar: Planändringen innebär bara en ökning av byggrätterna i området och E-områden är inte möjliga att lägga in. När området i framtiden planläggs för permanentboende med bl. a. kommunalt VA mm kommer E-områden kunna reserveras i planen.

4. Trafikförvaltningen

Inga synpunkter på förslaget.

5. Länsstyrelsen

Rubricerad detaljplan har översänts till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL och avser därför inte att översända något yttrande över granskningsförslaget.

6. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvars PM 608 samt PM 609 bör beaktas i projekteringsarbetet i syfte att säkerställa räddningstjänstens framkomlighet och brandvattenförsörjning. Eftersom planområdet är beläget långt ut på Brevikshalvön bör särskilt brandvattenförsörjningen beaktas. För den bebyggelse som planeras i planområdet är den vattenförsörjningsmetod som i PM 608 kallas alternativsystem tillräckligt. Krav på avstånd till närmast brandpost som funktion av brandpostens flöde framgår av diagram 1 i aktuellt PM.

Södertörns brandförsvarsförbund har inte kännedom om några riskobjekt som föranleder ett ytterligare behov av riskanalys.

Svar: Synpunkterna noteras. Planförslaget innebär bara en ökning av byggrätterna i området. Något kommunal VA-projektering är inte aktuell, utan enskilda VA-system med enskilt huvudmannaskap kommer även fortsättningsvis tillämpas i området. När området i framtiden planläggs för permanentboende med bl a kommunalt VA mm kommer det finnas större möjligheter att dimensionera VA-systemet för att klara högra brandkrav.

7. Maire Wiest Ällmora 1:96

Vi har redan i ett brev den 19.4.2013 anfört vårt ärende, men skildrar problemet ännu kort:

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 runtliggande fastigheter byggs ut och utnyttjas för permanent boende.

Med fastigheter 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.

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 denna merbelastning.

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

Svar: *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.

Kommunen för fortlöpande diskussioner med Tyresö Vägförening som ansvarar för driften av diken/ vägar i området för att säkerställa att avrinningen fungerar i

dagvattensystemet. Vägöreningen har meddelat att de kommer att ta upp problemet med berörda fastighetsägare.

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 avvattande ledningssystem. De dagvattenstråk som finns redovisade på tidigare plankartor gäller fortfarande efter planändringen.

8. Magnus & Johan Lökk, Ällmora 1:13

I sitt beslut 2013-11-19 anför Länsstyrelsen på sid 4 Följande:

"I den vattenbalansberäkning som genomförts av WSP ("Rapport om VA-förutsättningar östra Tyresö" daterad den 22 september 2011) uppges att planområdet har god vattentillgång, men att lokala avvikelser kan förekomma. De genomförda beräkningarna är dock översiktliga och bygger på schablonmässiga antaganden vilket medför en vis osäkerhet i resultatet.

Länsstyrelsen ifrågasätter därför om underlaget, vad avser vattenförsörjningen i området i anslutning till de undantagna fastigheterna är tillräckligt för den gjorda planavgränsningen."

Jag delar Länsstyrelsens bedömning.

Som framgår av bifogade brunns och brunnsprotokoll daterat 2014-06-14 saknas grund för att exkludera min fastighet Ällmora 1:13 från detaljplanen. Samråd har skett med övriga berörda Ällmora 1:41 och Ällmora 1:14 som också kommer att begära att ingå i detaljplanen.

Svar: Ägarna till fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 har både i samrådet och under den första granskningstiden uppgivit att fastigheterna lider av grundvattenbrist. De kan därför inte tas med i denna planändring, eftersom ett villkor för att en fastighet ska få ökad byggrätt är att den bl a uppvisar god vattenbalans. De brunnsprotokoll som bifogas yttrandet har inte bidragit till en annan bedömning från kommunens sida.

9. Göran Fermbeck

Den föreslagna ändringen av detaljplanen med ambitionen att möjliggöra permanentboende med rimlig bostadsstandard är bra, och ett steg i rätt riktning mot att tillåta fullstora byggrätter. En fråga är dock varför bruttoarean för nya byggnader skall begränsas till 105 m² när slutvisionen ändå är fullstora byggrätter

inom planområdet. Det innebär i praktiken att fastighetsägarna tvingas bygga ut sina hus i två omgångar vilket givetvis är både oekonomiskt, resulterar i fulare och mindre energieffektiva byggnader och det är dessutom onödigt krångligt. Det vore enklare för alla parter om de fullstora byggrätterna kunde tillämpas redan i den nu föreslagna planändringen. Jag har svårt att se ett relevant motiv till begränsningen på 105 m² med tanke på att det krävs en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå. Om det kravet är uppfyllt så kan ju inte bruttoarea ha någon som helst betydelse för byggnadens miljöpåverkan.

I tidigare utlåtanden kring planförslaget har WSP:s utredning av vattentillgången inom planområdet ifrågasatts. Vi har på vår fastighet både en borrhälsbrunn och en äldre grävd brunn och har aldrig, inte ens under riktigt torra sommarperioder, erfarit någon brist på vatten i någon av brunnarna. Jag ifrågasätter starkt relevansen i de tidigare utlåtandena och delar till fullo WSP:s slutsats att vattenbalansen i området klarar en fortsatt utbyggnad med ökade byggrätter i enlighet med planförslaget.

Jag vill avslutningsvis peka på den förbättring av vattenkvaliteten i Kalvfjärden och Ällmorafjärden som det nya planförslaget kommer att medföra genom att varje nytt bygglov också innebär en standardhöjning vad gäller fastighetens avloppsrening. Ju tidigare planen vinner laga kraft ju snabbare kommer kvaliteten på vårt gemensamma badvatten att förbättras.

Svar: *Kommunen delar uppfattningen att en större byggrätt skulle vara önskvärd. Under förhandlingarna med Länsstyrelsen, som föregick planarbetet, framgick det dock tydligt att de inte skulle godkänna en planändring för större byggrätter än 105 kvm i området innan kommunalt vatten- och avlopp byggts ut.*

10. Rolf Marcusson, Ällmora 1:41

I sitt beslut 2013-11-19 anför Länsstyrelsen på sid 4 Följande:

"I den vattenbalansberäkning som genomförts av WSP ("Rapport om VA-förutsättningar östra Tyresö" daterad den 22 september 2011) uppges att planområdet har god vattentillgång, men att lokala avvikelser kan förekomma. De genomförda beräkningarna är dock översiktliga och bygger på schablonmässiga antaganden vilket medför en vis osäkerhet i resultatet.

Länsstyrelsen ifrågasätter därför om underlaget, vad avser vattenförsörjningen i området i anslutning till de undantagna fastigheterna är tillräckligt för den gjorda planavgränsningen."

Jag delar Länsstyrelsens bedömning.

Som framgår av bifogade brunns och brunnsprotokoll daterat 2014-06-14 saknas grund för att exkludera min fastighet Ällmora 1:41 från detaljplanen. Samråd har skett med övriga berörda Ällmora 1:13 och Ällmora 1:14 som också kommer att begära att ingå i detaljplanen.

Svar: Ägarna till fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 har både i samrådet och under den första granskningstiden uppgivit att fastigheterna lider av grundvattenbrist. De kan därför inte tas med i denna planändring, eftersom ett villkor för att en fastighet ska få ökad byggrätt är att den bl a uppvisar god vattenbalans. De brunnsprotkoll som bifogas yttrandet har inte bidragit till en annan bedömning från kommunens sida.

11. Mats Haglund, Ällmora 1:14

I sitt beslut 2013-11-19 anför Länsstyrelsen på sid 4 Följande:

"I den vattenbalansberäkning som genomförts av WSP("Rapport om VA-förutsättningar östra Tyresö" daterad den 22 september 2011) uppges att planområdet har god vattentillgång, men att lokala avvikelser kan förekomma. De genomförda beräkningarna är dock översiktliga och bygger på schablonmässiga antaganden vilket medför en vis osäkerhet i resultatet.

Länsstyrelsen ifrågasätter därför om underlaget, vad avser vattenförsörjningen i området i anslutning till de undantagna fastigheterna är tillräckligt för den gjorda planavgränsningen."

Jag delar Länsstyrelsens bedömning.

Som framgår av bifogade brunnsprotkoll daterat 2014-06-14 saknas grund för att exkludera min fastighet Ällmora 1:14 från detaljplanen. Samråd har skett med övriga berörda Ällmora 1:41 och Ällmora 1:13 som också kommer att begära att ingå i detaljplanen.

Svar: Ägarna till fastigheterna Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41 har både i samrådet och under den första granskningstiden uppgivit att fastigheterna lider av grundvattenbrist. De kan därför inte tas med i denna planändring, eftersom ett villkor för att en fastighet ska få ökad byggrätt är att den bl a uppvisar god vattenbalans. De brunnsprotkoll som bifogas yttrandet har inte bidragit till en annan bedömning från kommunens sida.

12. Daniel Nord

Det är ju jätte bra att ni ser över detaljplanen för Ällmora, men varför är det bara Ällmora som ska få ändrad detaljplan? Vi övriga på yttre Brevik som inte har hunnit bygga ut när dispens lämnades hur som helst, varför ses inte våra detaljplaner över?

Sen är ju frågan hur det är tänkt med ett hyreshusområde vid Trinntorp? Kanske är bättre att satsa på en väg som klarar av de som redan bor på denna sida Tyresö centrum eftersom det är kö varje dag.

Kanske dags för ett nytt parti att ta makten?

Svar: Kommunen delar önskan om att kunna ändra detaljplanerna för hela yttre Brevik för att möjliggöra större byggrätter. Under förhandlingarna med Länsstyrelsen, som föregick planarbetet, framgick det dock tydligt att de inte skulle godkänna en planändring för de områden som inte planeras att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp innan 2030. Detta bekräftades även i Länsstyrelsens yttrande under planens samrådshandling. Detta är med andra ord något som kommunen inte kan påverka.

En eventuell förtätning av Trinntop ligger förhållandevis långt fram i tiden och det finns inga konkreta planer på hur en sådan skulle se ut. För Tyresövägen pågår dock ett intensivt arbete med olika åtgärder som ska förbättra framkomligheten, nu och i framtiden. Läs gärna mer om arbetet här:

http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Gator-och-trafik/Tyresovagen/