

§ 132

Dnr 2011 KSM 0361 214

**Antagande av ändring av
detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre
Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av
Trinntorp och Brevik)**

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige antar ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).




Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora. Planens syfte är att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få detaljplaner inom den närmsta femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig boendestandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt vatten- och avloppsnät samt vägar, fortskrider.

Under samrådstiden har 28 yttranden kommit in.

Under granskningen inkom 16 yttranden. Länsstyrelsen har i yttrande som inkommit efter granskningstiden, och efter miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde i maj, meddelat att det är osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Planenheten har med anledning av yttrandet undantagit tre fastigheter i planändringen samt vidtagit generella försiktighetsåtgärder i planområdet till antagandet.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen åtgärderna som godtagbara för att motverka vattenbrist där det lokalt kan uppstå.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Bilagor

PU MSU § 119.pdf

Tjänsteskrivelse.pdf

Planbeskrivning_Ällmora_antagande2.pdf

kartbilaga_Ällmora_1_8000_A3.pdf

Planbestämmelser_Ällmora_antagande2.pdf

Granskningsutlåtande 2 Ällmora.pdf

Behovsbedömning_Yttre Brevik_20120607.pdf

244_1_PLANKARTA[1].pdf

54_PLANKARTA.pdf

50_PLANKARTA.pdf

33_PLANKARTA.pdf

30_PLANKARTA.pdf

25_PLANKARTA.pdf

21_PLANKARTA.pdf

18_PLANKARTA.pdf

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande

§ 119

Dnr 2014KSM0361/214

**Antagande av ändring av
detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre
Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av
Trinntorp och Brevik)**

**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till
kommunstyrelsen**

- Kommunfullmäktige beslutar anta ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora. Planens syfte är att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få detaljplaner inom den närmsta femårsperioden. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig boendestandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt vatten- och avloppsnät samt vägar, fortskrider.

Under samrådstiden har 28 yttranden kommit in.

Under granskningen inkom 16 yttranden. Länsstyrelsen har i yttrande som inkommit efter granskningstiden, och efter miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde i maj, meddelat att det osäkert om det går att klara vattentillgången inom ett delområde längs Ällmoravägen. Planenheten har med anledning av yttrandet undantagit tre fastigheter planändringen samt vidtagit generella försiktighetsåtgärder i planområdet till antagandet.

Sammantaget bedömer samhällsbyggnadsförvaltningen åtgärderna som godtagbara för att motverka vattenbrist där det lokalt kan uppstå.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Bilagor

Planbesk Ällmora.pdf
Planbest Ällmora.pdf
Gransk utlåtande Ällmora.pdf
Tj skr Ällmora.pdf
18_PLANKARTA.pdf
21_PLANKARTA.pdf
25_PLANKARTA.pdf
30_PLANKARTA.pdf
33_PLANKARTA.pdf
50_PLANKARTA.pdf
54_PLANKARTA.pdf
244_1_PLANKARTA[1].pdf
Behovsbedömning_Yttre Brevik_20120607.pdf
Granskningsutlåtande 2 Ällmora.pdf
kartbilaga_Ällmora_1_8000_A3.pdf
Planbeskrivning_Ällmora_antagande2.pdf
Planbestämmelser_Ällmora_antagande2.pdf
Tjänsteskrivelse.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Datum 2014-09-03

Tid 08:30–10:00

Plats Bollmora


Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Samhällsbyggnadsförvaltningen 2014-09-08

Paragrafer 114 - 133

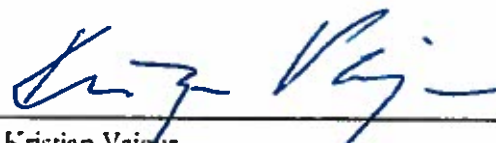
Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Sawestam

Justerande


Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

Protokoll är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2014-09-03
Datum då anslaget sätts upp 2014-09-09
Datum då anslaget tas ned 2014-10-01
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Anki Svensson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), Ersättare för Matilda Lundh (M)
Mats Larsson (FP)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Anita Mattsson (S)
Jerry Svensson (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Mats Lindblom (FP)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Lennart Jönsson (S)
Peter Bylund (MP)

Övriga

Åke Skoglund, Chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Hallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi
Göran Bardun, Kommunekolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Björn Edén, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hedda Ericsson, Miljöstrateg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hillevi Elvhage, Sekreterare KS, Kansliheten
Johanna Nyrén Andersson, Sekreterare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, Bygghandläggare, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)

Margareta Ternstedt (FP)

Karin Ljung (S)

Elisabet Hedlund (V)

Justerares sign 			Utdragsbestyrkande
--	---	--	--------------------

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE
2014-08-21 (6)

Diarienummer
2011KSM0404

Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

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

Förslag till beslut

1. Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).



Åke Skoglund
samhällsbyggnadschef



Heléne Hallberg
planchef

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.

I november 2013 upphävde länsstyrelsen den antagna planen eftersom karta som fanns på planbeskrivningens första sida inte bedömdes som tillräckligt tydlig.

Under försommaren 2014 har planförslaget varit ute på en ny granskning och till handlingarna har bifogats en ny karta. Efter granskningen har endast mindre justeringar och förtydliganden gjorts efter yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta de ändrade detaljplanebestämmelserna 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, vägbeskrivning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner 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 rimlig 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 huvudmannaskapet 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 första gången 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 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 om underlagen vad avsåg vattenförsörjningen i området i anslutning till de tre undantagna fastigheterna, var tillräcklig för den planavgränsning som gjordes inför antagandebeslutet.

Den 22 april 2014 beslutade kommunstyrelsen att förslaget än en gång skulle tas upp för granskning med en ny kartbilaga som tydligt visar vilka fastigheter som omfattas av den föreslagna planändringen samt en tillhörande fastighetsförteckning.

Förslaget var utställt för ny granskning 27 maj – 27 juni 2014. Under granskningen inkom 12 st. yttranden, varav 6 st. från myndigheter och företag. Samtliga yttranden som inkom under granskningen samt kommunens svar finns sammanställda i granskningsutlåtandet.

Planförslaget har efter granskningen förtydligats i enlighet med yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. Ändringarna avser bl. a. förtydligande av val av teknisk avloppslösning. I övrigt inga ändringar sedan granskningsskedet.

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta ändrade detaljplanebestämmelser för Ällmora (f.d. yttre Brevik; Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Övrigt

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

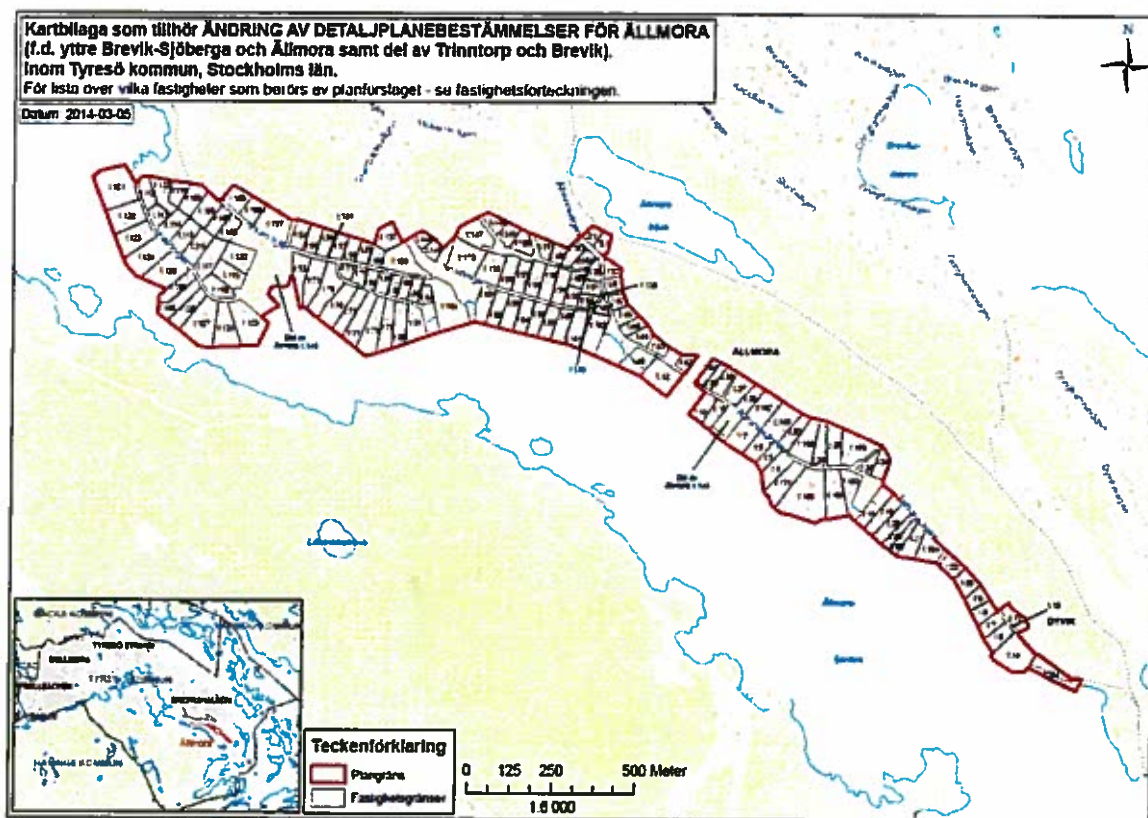
Sveco har utrett möjligheterna till hantering av BDT- vatten (2013-03-15) samt möjligheter till infiltration eller markbädd och enskilda avlopp. Utredningen visar att det är möjligt att lösa en godtagbar VA-lösning på varje fastighet. Planförslaget bedöms därmed inte medföra en ökad belastning på miljökvalitetsnormerna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

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE
ÄNDRING AV DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Ällmora (f.d. yttre Brevik -Sjöberga och Ällmora samt del av
Trinntorp och Brevik).

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



INLEDNING

Till detta planförslag hör denna beskrivning med en kartbilaga som visar planförslaget avgränsningar, planbestämmelser, en behovsbedömning samt en fastighetsförteckning.

Som plankartor, redovisade med kommunens plannummer gäller:

Avstyckningsplan, nr 33

Del av området till Ällmora 1:51, Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

Viss del av Ällmora 1:1, Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län. Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91. Laga kraft: 1949-01-21

Byggnadsplan, nr 54

Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken. Laga kraft: 1951-01-05

Avstyckningsplan, nr 18

Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.

Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län. Laga kraft: 1934-09-20

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

Del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.

Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1936-01-16

Följande utredningar ligger som underlag för planen:

- Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö, Sweco, augusti 2011.
- VA-förutsättningar Östra Tyresö, WSP, september 2011.
- Hantering av BDT-vatten i Ällmora, Sweco, mars 2013.
- Översiktlig berg- och geoteknik utredning inom Ällmoraområdet, WSP, mars 2013.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund och syfte

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- och 90-talen. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är drygt hälften 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 genom ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner 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).

För de yttre delarna av Brevikshalvön gjordes ingen etappindelning. Efter hand har permanentbosättningen ökat succesivt och hösten 2011 togs en etappindelning fram även för de yttre delarna av Brevik. För att påskynda möjligheterna att detaljplanera yttre Brevik för kommunalt VA- och vägnät samt fullstora byggrätter planerar kommunen att påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora.

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 fastighetsägare, 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.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav därför den 14 mars 2012 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för yttre Brevik som inte kommer få nya detaljplaner inom en överskådlig tid. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet 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.

Kommunstyrelsen beslutade den 19 februari 2013 att avsluta arbetet med resten av det ursprungliga förslaget för yttre Brevik och endast fortsätta planarbetet med Ällmora. Avgränsningen gjordes med hänsyn till de yttranden som inkommit efter samrådet från bl.a. Länsstyrelsen och Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF att Tyresö Kommun bör lösa VA frågan inom närtid. Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder därför förutsättningarna för att senast 2030 lösa VA-frågan till det aktuella området.

Förslaget till detaljplan för Ällmora var ute på granskning under april 2013. Efter granskningsskedet undantogs ytterligare tre fastigheter planändringen (Ällmora 1:13, 1:14 och 1:41) i samband med att Länsstyrelsen uttryckt oro för att grundvattenförekomsten lokalt var dålig i ett delområde kring Ällmoravägen.

Det reviderade förslaget antogs av kommunfullmäktige i juni 2013.

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. I beslutet saknades vidare enligt länsstyrelsen en tydlig karta som visade på vilka fastigheter som är berörda av planändringen.

Kommunstyrelsen bedömde under våren 2014 att granskningsförfarandet skulle göras om. Till handlingarna bifogades en ny kartbilaga och fastighetsförteckning som tydligt visar vilka fastigheter som föreslås omfattas av planändringen.

Planförslaget, med den nya kartbilagan, var på granskning maj – juni 2014. Efter granskningen har mindre justeringar och förtydliganden gjorts planbeskrivning och planbestämmelser efter yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

En ändring förutsätter att tillkommande vattenuttag blir begränsat och att ytterligare utredningar kan visa 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 (se även rapporten *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013).

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL), se beskrivningen av planprocessen på sista sidan. Uppdraget om detaljplanen gavs efter den 2 maj 2011, vilket innebär att planprocessen drivs enligt nya PBL.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget på Brevikshalvön och omfattar Ällmora.
Areal	Planområdet är ca 63 ha/ landareal.
Markägoförhållanden	Totalt 147 fastigheter omfattas av planen, varav 136 stycken är enskilda fastigheter. Återstående del är allmän platsmark, samfälligheter eller gemensamhetsanläggningar där i huvudsak Tyresö kommun är fastighetsägare.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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 aktuellt område bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.
Översiktsplan	Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) ska området anpassas till permanentboende genom att nya detaljplaner tas fram enligt en viss etappindelning. De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora bygggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustade vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service.
Gällande planer	För planområdet gäller följande planer:

Avstyckningsplan, nr 33

Förslag till avstyckningsplan över en del av området till Ällmora 1:51, Tyresö socken av Stockholms län. Stora Noret.
Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

Förslag till avstyckningsplan för viss del av fastigheten Ällmora 1:1 uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län.
Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91
Laga kraft: 1949-01-21

Avstyckningsplan, nr 18

Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.
Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län.
Laga kraft: 1934-09-20

Byggnadsplan, nr 54

Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken.
Laga kraft: 1951-01-05

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

Del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl.
Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län. Laga kraft: 1936-01-16

Ändring av byggnadsplan, nr 211

Ändring av byggnadsplaner Raksta m.fl.
Förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1985-02-21 (1986-06-05).

Detalplanebestämmelser, nr 244

Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka
Detalplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1991-08-15

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de

gamla avstyckningsplanerna och byggnadsplanerna började att gälla som detaljplaner.

Om detaljplaner 211 och 244

1985 fastställdes en ändring av byggnadsplanerna sydost om Tyresö kyrka samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969. Ändringen syftade till att i möjligaste mån förhindra en permanentbosättning i området genom att begränsa byggrätterna till 50 m² för huvudbyggnad och 30 m² för uthus. Beslut om de nya bestämmelserna fattades av Länsstyrelsen 1985-02-21. Beslutet överprövades men Länsstyrelsens beslut fastställdes genom ett regeringsbeslut 1986-06-05.

År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser genom en ändring av avstyckningsplanerna, 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 för huvudbyggnad och 30 m² för uthus.

Behov av miljöbedömning

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att en god avloppslösning kan ordnas för respektive fastighet. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet behålls. Syftet med planen är att ge de boende inom området få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunala vägar och – där så är möjligt – VA, fortskrider.

En utökning av byggrätten för fastigheterna inom området kan leda till att fler bosätter sig permanent i området, vilket skulle kunna leda till att belastningen på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden från främst kväve och fosfor, ökar. Eftersom permanentningsgraden redan är så hög och storleken på befintliga byggnader i väldigt hög grad redan är av permanent standard bedömer kommunen att eventuella tillkommande avlopp blir så få att de troligtvis inte försämra Kalvfjärdens/ Ällmorafjärdens status i någon mätbar utsträckning.

Planförslaget innebär dessutom att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att tillstånd för en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skydds nivå är anordnat på fastigheten. Detta motiverar en översyn av befintliga avloppslösningar och sannolikt flera nyanläggningar som ersättning till äldre omoderna VA-anordningar. Även detta kan bidra till att belastningen på Kalvfjärden/ Ällmorafjärden totalt sett minskar.

Enligt en vattenbalansberäkning som tagits fram inför planarbetet

är de delar av yttre Brevik, Ållmora som ingår i denna planändring ett område som även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. Enligt utredningen kan dock lokala avvikelser förekomma i grundvattenförekomsten.

Planenheten bedömer därför att de generella uttagen av grundvatten i möjligaste mån bör minimeras. Krav på vattensnål teknik och bygglovplikt (ändrad lovplikt) för brunnar finns i planbestämmelserna.

Ekologiskt särskilt känsliga områden eller naturreservat bedöms inte att påverkas negativt av föreslagen planändring.

Planförslaget medger inte någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte innebära att några nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med betraktande i förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning bedöms därmed inte behöva upprättas.

Strandskydd

Strandskydd gäller på allmän platsmark inom 100 meter från Kalvfjärden/ Ållmorafjärden men är upphävt på kvartermark. Strandskyddet kommer inte påverkas av denna planändring.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, natur och bebyggelse Området karaktäriseras av ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, dvs branta bergryggar och smala dalgångar. 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. På höjd-områdena finns den för Södertörn så karaktäristiska hållmarken. Geologin i området består till största delen av gnejser och gnejsgraniter. De lösa avlagringarna består av olika leror, mindre områden med morän samt områden med organiskt material (torv).

Kalvfjärden och tillrinningsområden är utpekade som ekologiskt särskilt känsligt område.

Planområdet gränsar till Klövberget i nordväst som föreslagits som naturreservat enligt ÖP 2008. I sydost är yttersta delen av planområdet beläget i Dyviks- naturreservat som delvis är utpekade som Natura 2000- område.

Planområdet är bebyggt med hus i olika storlekar, varav ca 53 % (hela yttre Brevik) bebos permanent. Den genomsnittliga byggnadsarean för huvudbyggnaderna ligger på cirka 76 kvm

(hela yttre Brevik).

På uppdrag av Tyresö kommun har WSP utfört en översiktlig berg- och geoteknisk utredning för att bedöma om det finns fastigheter som helt eller delvis inte är lämpliga att planlägga med större byggrätter. Bergtekniska risker kan vara ras, utglidning, kvalitetsbrister eller stöd för säker grundläggning. Geotekniska säkerhetsfrågor kan vara skred, ras, sättningar eller erosion. (*Översiktlig berg- och geoteknik utredning inom Ällmoraområdet, WSP, mars 2013*).

Ingen av fastigheterna i planområdet kräver omedelbara bergtekniska åtgärder.

På följande fastigheter bedöms enligt rapporten 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 vid mark- och bygglovsansökan på fastigheterna ovan redovisas av byggherren till bygglovenheten i samband med ansökan.

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 därför 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.

Övrigt

Även på delar av fastigheten Ällmora 1:144 som ägs av Tyresö Kommun rekommenderas restriktionsgräns om 10 meter från bergvägg. Fastigheten är inte tänkt att bebyggas och omfattas därför inte av kompletterande planbestämmelse.

På fastigheten Dyvik 6:1 (beläget ovanför planområdets sydöstra del). Fastigheten berörs inte av planändringen men bergväggen består av ogynnsamma sprickor som vid framtida kan leda till att kommande schaktmassor kan rulla nerför backen och på husen söder om Ällmoravägen. Ingen omedelbara bergtekniska åtgärder krävs, men de geologiska förhållandena på platsen bör utredas närmare om schaktning ska utföras eller när man breddar vägen.

Allmänt om bergtekniska risker

I WSP:s rapport redovisas ytterligare ett antal rekommendationer för fastigheter, men också av befintliga vägar avseende geoteknikfrågor. Rekommendationerna kommer ligga till grund för kommunens informationsgivning i samband med bygglovgivning i planens genomförande. Detta förs in som en upplysning i planbestämmelserna.

Informationen till fastighetsägare i bygglovgivningen bör innehålla följande:

– Information om försiktighet vid plansprängning på fastigheter. Avsyn innan sprängarbeten påbörjas kan utföras för att säkerställa nollnivå för eventuella uppkomna skador vid sprängarbete. Vid större bergskärningar över 3 meter bör bergsakkunnig tillkallas för att bedöma storskalig bergstabilitet och erforderlig bergförstärkning.

– Råd om utformning av tomten för fastigheter som ligger nedanför branta bergväggar med risk för ras eller blocknedfall. Här är det inte lämpligt med släntning från bergsfot till fastighet, då rörelseenergi från utfall inte bromsas upp. En uppfångstzon, exempelvis jorddike eller terrassering är att föredra mot bergvägg.

– Vägledning om lämpliga konstruktioner för långa och/eller branta vägbankar på fastigheter, avseende material, dränering och släntlutningar.

– Rekommendationer att organiska jordar och silt i lågpartier bör skiftas ut vid utbyggnad för att förhindra sättningar.

Radon

Enligt SGU:s kartor bedöms markradon inom området vara ett relativt litet problem och förekomsten av radon vara generellt låg. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska dock en radonmätning utföras inför bygglov.

Fornlämningar

På bostadsfastigheten Ällmora 1:92 finns en fyndplats för en enkel skafthålsyxa, i övrigt finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m.

Offentlig service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Vid Trinntorp norr om planområdet finns även en restaurang.

Närmaste skola och förskola är Breviks skola som ligger vid Nytorpsvägen strax nordväst om planområdet. I korsningen mellan Nötskrikevägen och Finborgsvägen, inom etapp 9, finns mark reserverad för ytterligare en förskola.

Längs Breviksvägen och Nytorpsvägen går flera busslinjer till Tyresö centrum, Brevik och Gullmarsplan. Infartsparkeringar har byggts för att underlätta för fler att åka buss, t ex vid Trinntorp.

Närmaste återvinningstation ligger i Trinntorp ca 2 km norr om planområdet vid Breviksvägen/Tegelbruksvägen.

Gator och trafik

Samtliga vägar inom området sköts av en enskild vägförening och kommer inte påverkas av denna planändring. Vägarna har genomgående en låg teknisk standard och huvudvägarna är i behov av en allmän upprustning för att erbjuda en bättre och mer trafiksäker miljö. I en framtida detaljplanering av yttre Brevik kommer vägarna att få en ökad standard. Vägarna i området

kommer då troligtvis även få kommunalt huvudmannaskap.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsförsörjningen i området sker i dagsläget med enskilda lösningar (i vissa fall av undermålig kvalitet), vilket leder till en negativ påverkan på Kalvfjärden/Ällmorafjärden. Successivt kommer alla enskilda brunnar och avlopp ersättas med ett kommunalt VA-system i takt med att de nya detaljplanerna tas fram enligt kommunens etappindelning.

För att möjliggöra en ökad byggrätt i väntan på de nya detaljplanerna krävs att de enskilda avloppsanläggningarna som tillkommer inte ökar belastningen på Kalvfjärden/Ällmorafjärden. Naturvårdsverkets krav på avloppsanläggningar med hög skyddsnivå förslås tillämpas, vilket innebär att anläggningarna ska klara att reducera av 90% fosfor och minst 50% kväve ur avloppsvattnet. Detta kan uppnås genom att toalettvattnet leds till slutna tankar och BDT-vattnet (bad, disk och tvätt) behandlas separat i markförlagda reningsanordningar. För att uppfylla Naturvårdsverkets allmänna råd (2006:7) för rening av avloppsvatten krävs reduktion av 90 % BOD₇, syreförbrukande ämnen (Källa: SMOHF).

Tyresö kommun har gett Sweco Environment AB i uppdrag att utreda möjligheterna att genom infiltration eller andra enskilda VA-lösningar omhänderta BDT-vattnet på fastigheterna. Sweco:s utredning (*Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013) visar att det finns möjligheter att hantera BDT-vattnet lokalt i Ällmoraområdet och föreslår tekniska lösningar, exempelvis minireningsverk för olika områden med Naturvårdsverkets allmänna råd som grund.

Yttre Brevik karaktäriseras framförallt av berg. Det finns dock områden med grus, sand och morän. Generellt rekommenderas en tvåkammerbrunn med tät markbädd eller kompaktfilter. Inför planens granskningsskede kommer en möjligheterna till tillfredsställande, enskilda VA-lösningar att utredas för respektive fastighet i planområdet.

Krav på provgröp kommer att krävas och behandlas i ansökan om "tillstånd för enskilt avlopp" till Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF), oavsett val av avloppslösning.

Bygglov enligt de nya planbestämmelserna som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea får inte ges om inte en godkänd avloppslösning eller ett tillstånd för enskilt avlopp som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten.

Dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i huvudsak genom utlopp på mark och avledning i befintliga diken eller äldre, avvattande ledningssystem. Vissa av dessa dagvattenstråk finns beskrivna i äldre dokumentation samtidigt som ledningars lägen till stor del är osäkra.

Dricksvattenförsörjningen för fastigheterna förutsätts kunna lösas genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäkter. WSP har i samarbete med KTH under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är yttre Brevik ett område som till största delen även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. I denna ändring av planbestämmelser ingår endast delar med god vattentillgång. 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.

I administrativa bestämmelser- under ändrad lovplikt, krävs bygglov för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar). För att undvika kontaminering ska vattentäkterna vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

Krav på vattensnål teknik vid nyinstallation finns som planbestämmelse. Mer information ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) vid ansökan om tillstånd.

Se vidare i rapporten *Hantering av BDT-vatten i Östra Tyresö*, Sweco, augusti 2011, *Hantering av BDT-vatten i Ällmora*, Sweco, mars 2013, *VA-förutsättningar Östra Tyresö*, WSP, september 2011 samt i planens behovsbedömning.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad bygg rätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för respektive fastighet.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar, som inte tillåts i gällande planer, kommer att tillåtas.

Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.

GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

När planens genomförandetid börjar gälla har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras

eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs

Området kommer även fortsättningsvis att ha enskilt huvudmannaskap. Vägföreningar ansvarar för allmänna vägar. Kommunen kommer i och med denna planändring inte att bygga ut eller ta över driften av vägnätet. Detta innebär att gatukostnader inte kommer att tas ut, utan det görs i samband med de planer med kommunalt huvudmannaskap som successivt kommer att ersätta dessa tillfälliga bestämmelser.

Det allmänna VA-ledningsnätet kommer inte att byggas ut i samband med dessa tilläggsbestämmelser. Enskilda lösningar krävs för såväl vattenförsörjning som avloppshantering.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor bör använda förnyelsebara bränslen. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

Gällande fastighetsindelning kommer i princip att gälla. Inga nya styckningar eller andra åtgärder som medför ytterligare bostadsfastigheter, som inte tillåts i gällande planer, kommer att tillåtas

Ökade byggrätter enligt de nya bestämmelserna innebär med största sannolikhet högre marknadsvärde för de berörda fastigheterna.

Inga gatukostnader eller anslutningsavgifter för VA blir aktuella då inga sådana anläggningar byggs ut. Kostnader för säkerställd vattenförsörjning samt avloppslösning tillkommer men innebär ingen extra kostnad jämfört med tidigare bestämmelser.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planbestämmelserna har vunnit laga kraft.

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. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag som skickas på remiss till berörda. 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.

2. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den åter på remiss till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen ska endast 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 Mark- och miljödomstolen.

5. Laga kraft

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

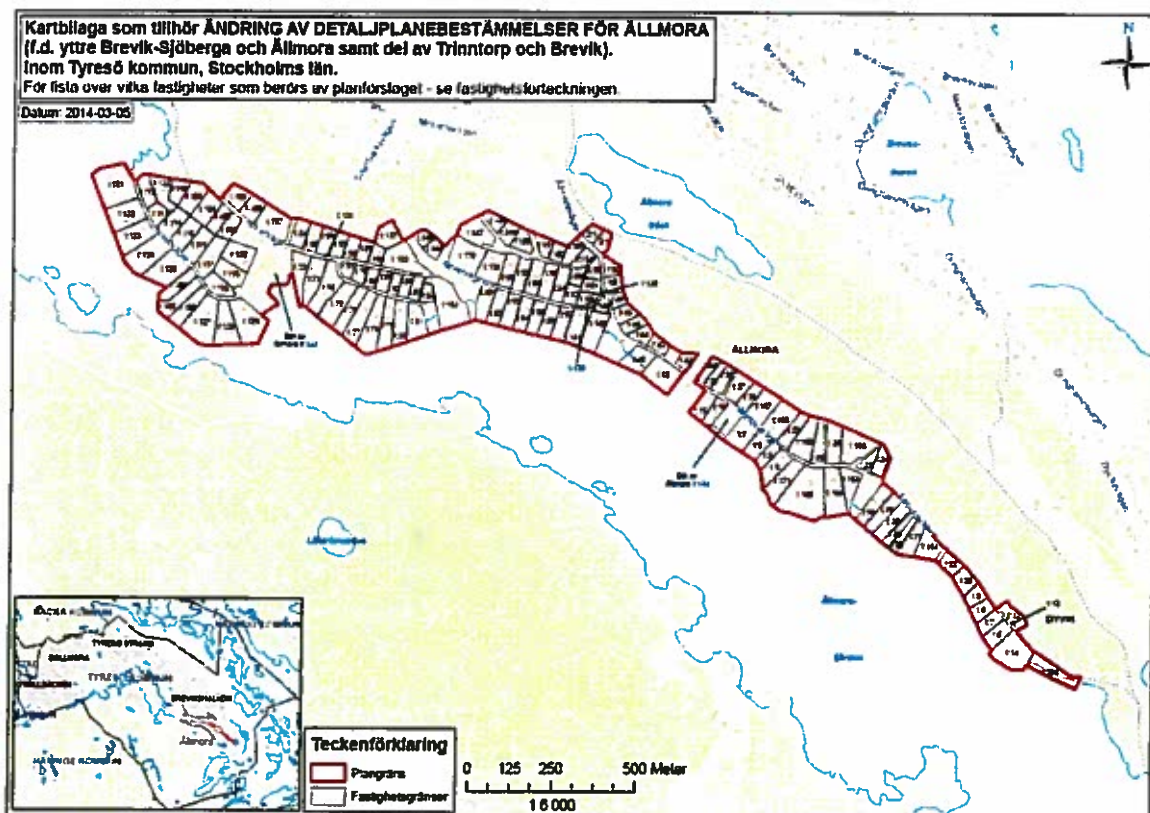
Heléne Hallberg
planchef

Kent Wiklund
planarkitekt

ÄNDRING AV DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Ällmora (f.d. yttre Brevik -Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tidigare gällande planer

Detaljplanebestämmelserna ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande:

Avstyckningsplan, nr 33

"Del av området till Ällmora 1:51". Laga kraft: 1938-07-14

Avstyckningsplan, nr 21

"Viss del av Ällmora 1:1" Laga kraft: 1935-09-30

Ändring av styckningsplan, nr 30

"Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ällmora berörande fastigheterna Ällmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län". Laga kraft: 1937-11-22

Ändring av avstyckningsplan, nr 50

"Ändring av avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 samt Ällmora 1:88- 1:91". Laga kraft: 1949-01-21

Byggnadsplan, nr 54

"Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ällmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ällmora 1:48 i Tyresö socken". Laga kraft: 1951-01-05

Avstyckningsplan, nr 18

"Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ällmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län". Laga kraft: 1934-09-20

Ändring av avstyckningsplan, nr 25

"Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ällmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län". Laga kraft: 1936-01-16

Samt:

Ändring av byggnadsplan, nr 211

"Förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun, Stockholms län". Laga kraft: 1985-02-21

Detaljplanebestämmelser, nr 244

"Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län". Laga kraft: 1991-08-15

Avstyckningsplanerna ovan ändrades genom "detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö – Brevik sydost om Tyresö kyrka" som vann laga kraft 1991-08-15 (nr 244). Byggnadsplanerna ovan ändrades genom "ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18" fastställd genom regeringsbeslut 1986-06-05 (nr 211). Dessa planbestämmelser ersätter alltså även ändringarna från 1991 och 1986.

Som plankartor gäller de gamla byggnadsplanerna respektive avstyckningsplanerna för respektive delområde. Tidigare inte utnyttjade styckningsrätter enligt tidigare avstyckningsplaner, fortsätter att gälla enligt respektive plan.

Upplysningar

Syftet med denna ändring är att samma bestämmelser ska gälla för samtliga fastigheter inom planområdet. Planområdet innehåller såväl områden omfattade av bestämmelser som är ändringar av gamla avstyckningsplaner, såväl som områden omfattade av ändrade gamla byggnadsplaner. Som plankartor gäller avstyckningsplaner (med planbestämmelser endast för markanvändning och fastighetsindelning) respektive byggnadsplaner (med planbestämmelser för markanvändning och egenskaper på plankartan). Planbestämmelserna nedan är därför uppdelade i två stycken, där det första stycket redovisar planbestämmelser som ersätter de gamla avstyckningsplanerna (A1, A2 osv) och det andra stycket redovisar planbestämmelser som ersätter de gamla byggnadsplanerna (B1, B2 osv). Kompletterande planbestämmelser gällande *skyddsavstånd, ändrad lovplikt, och placering (utformning, utförande)* avser styckena A & B.

För områden markerade som allmän platsmark på plankartorna (gata, väg, park) görs inga ändringar. Här ska samma bestämmelser gälla som i gällande planer.

Kommunen ska lämna information avseende berg- och geotekniska risker till fastighetsägare i samband med bygglovgivning. Informationen ska grundas på rekommendationerna i rapporten "Översiktlig berg- & geoteknikutredning inom Ållmora- området, Tyresö kommun", WSP, mars 2013. I planbestämmelserna har förts in restriktioner för vissa fastigheter som har fått ett skyddsavstånd gällande byggrätt mot närliggande berg för att undvika uppenbara geotekniska risker.

På några av fastigheterna som omfattas av restriktioner och ytterligare ett antal fastigheter behövs kompletterande geotekniska åtgärder om framtida schaktning ska ske. Se *planbeskrivningen*.

Kommunen ska lämna information avseende hantering av BDT-vatten till fastighetsägare i samband med ansökan om bygglov och vid anmälan. Informationen ska grundas på rekommendationerna i rapporten "Tyresö: Hantering av BDT-vatten" SWECO, mars 2013. Informationen ligger sedan till grund för ansökan om "tillstånd för enskilt avlopp" som ska inlämnas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, (SMOHF) i samband med ansökan om bygglov eller vid anmälan.

I administrativa bestämmelser- under ändrad lovplikt, krävs bygglov för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar). För att undvika kontaminering ska vattentäkterna vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

I planbestämmelserna finns krav på vattensnål teknik vid nyinstallation. Information om detta, och tekniska lösningar ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF).

Planbestämmelser

Detaljplanbestämmelser som ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande avstyckningsplaner ändrade genom planbestämmelser 1991-08-15:

- A1. För område markerat som vägmark respektive parkmark ska användningen vara väg- respektive parkändamål.
- A2. På varje bostadsfastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus.

- A3. Huvudbyggnad får ha en maximal *bruttoarea** om 105 kvm i högst två våningar. Utöver det får vinds- och souterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas. Maximal *nockhöjd** från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller souterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.

Uthus får ha en maximal sammanlagd *byggnadsarea** om 40 kvm och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta *nockhöjd** från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.

På fastigheten får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.

- A4. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.
- A5. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter. Utefter Ållmoravägen får byggnad ej uppföras närmare vägområdet än 12 meter. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot grannfastigheten än 4,5 meter.
- A6. I huvudsak ska befintlig fastighetsindelning bibehållas. Nya styckningar får inte tillkomma med undantag för tidigare meddelade styckningsrätter enligt respektive avstyckningsplan.
- A7. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser och vägar.
- A8. Slutbesked får inte ges vid bygglovsärenden som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea om inte ett godkänt tillstånd för enskilt avlopp som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skydds nivå finns för fastigheten. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- A9. Grundläggning av huvudbyggnaden ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärden/ Ållmorafjärdens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 2,5 meter över HHW. Bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå.
- A10. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Detaljplanbestämmelser som ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande byggnadsplaner ändrade genom planbestämmelser 1986-06-05:

- B1. För område markerat som allmän plats gata, väg ska användningen vara allmän plats gata, väg.
- B2. För område markerat som allmän plats park ska användningen vara allmän plats park.
- B3. Med V betecknat område ska utgöra vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas med annat än mindre bryggor, badhus eller dylikt.
- B4. Med B och BF betecknat område får endast användas för bostadsändamål. På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus.

- B5. Med Bt betecknat område får endast användas för bostadsändamål och handelsträdgårdsändamål. På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus. Därutöver får, där så prövas lämpligt, växthus uppföras.
- B6. Med I, II och IV betecknat område får huvudbyggnad ha en maximal *bruttoarea** om 105 kvm i högst två våningar. Utöver det får vinds- och souterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas. Högsta *nockhöjd** från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller souterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.
- Uthus får ha en maximal sammanlagd *byggnadsarea** om 40 kvm och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta *nockhöjd** från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- På fastigheten får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.
- B7. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.
- B8. Prickad mark får inte bebyggas. På korsprickad mark får endast uthus uppföras.
- B9. Med u betecknad mark får inte utföras anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar eller luftledningar
- B10. Med D betecknad del av tomtmark skall hållas tillgänglig för allmänna avloppsledningar.
- B11. I huvudsak ska befintlig fastighetsindelning bibehållas. Nya styckningar får inte tillkomma med undantag för tidigare meddelade styckningsrätter enligt respektive byggnadsplan.
- B12. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser och vägar.
- B13. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter. Utefter Ällmoravägen får byggnad inte uppföras närmare vägområdet än 12 meter. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot grannfastigheten än 4,5 meter.
- B14. Slutbesked får inte ges vid bygglovsärenden som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea om inte ett godkänt tillstånd för enskilt avlopp som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- B15. Grundläggning av huvudbyggnaden ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärden/ Ällmorafjärdens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 2,5 meter över HHW. Bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå.
- B16. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

Kompletterande planbestämmelser

- Sa1. Restriktion skyddsavstånd mot berg
Fastigheterna Ållmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96-1:98 omfattas av restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras på ett avstånd mindre än 10 meter från bergsrygg.

Administrativa bestämmelser

- a1 Ändrad lovplikt
Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar).

Vattentäkterna ska vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

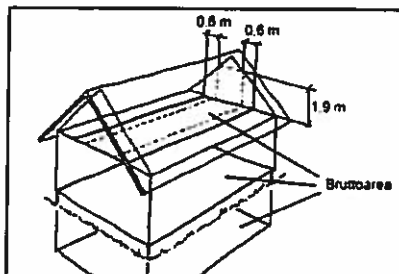
Placering; utformning, utförande

Byggnadsteknik

Vid nyinstallation får endast vattenbesparande armaturer installeras.

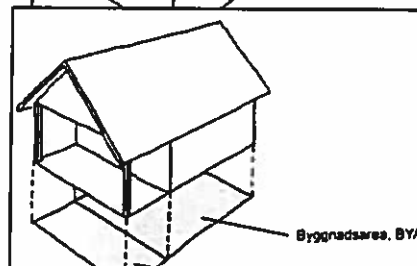
*** Bruttoarea**

Bruttoarean utgörs av den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplanen, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Väggar, trappor och inredningsenheter som köksskåp och garderober ska räknas in.



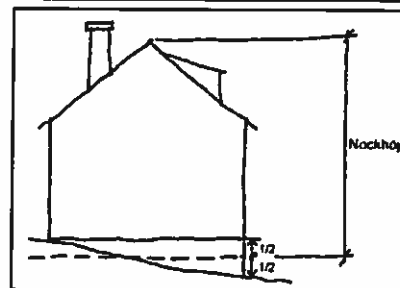
*** Byggnadsarea**

Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark, som taksprång, skärmtak mm.



*** Nockhöjd**

Nockhöjden mäts till takkonstruktionens högsta del från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande uppskjutande delar räknas inte in.



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 byggrätterna 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 var det 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 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 brunn 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 bygggrätt 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 bygggrätter. En fråga är dock varför bruttoarean för nya byggnader skall begränsas till 105 m² när slutvisionen ändå är fullstora bygggrätter

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 kvalitén 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 brunns och brunnsprotokoll 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.

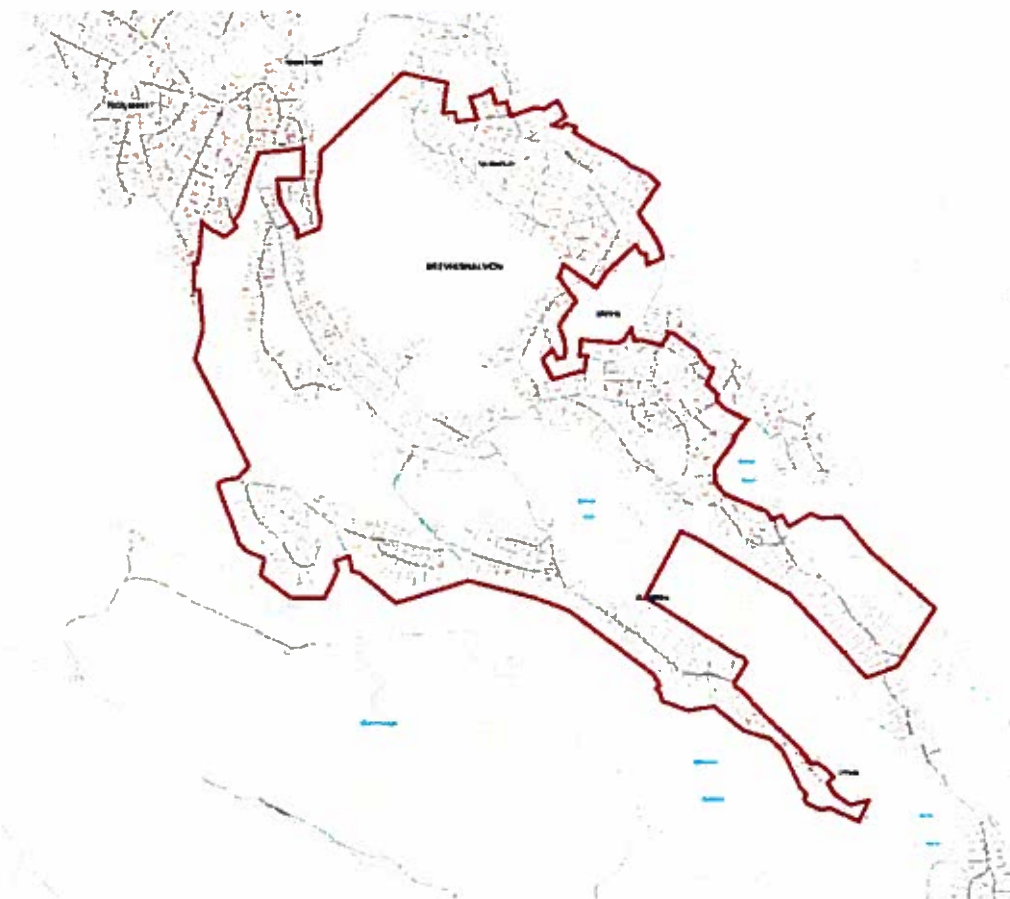
En eventuell förtätning av Trinntop ligger förhållandevis långt fram i tiden och det finns inga konkreta planer på hur en sådan skulle se ut. För Tyresövägen pågår dock ett intensivt arbete med olika åtgärder som ska förbättra framkomligheten, nu och i framtiden. Läs gärna mer om arbetet här:
http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Gator-och-trafik/Tyresovagen/

Sara Kopparberg, planchef
Göran Bardun, kommunekolog
Bertil Eriksson, enhetschef VA och renhållning

**BEHOVSBEDÖMNING TILLHÖRANDE
DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR**

**Delar av yttre Brevik (Sjöberga och Ällmora samt del av
Trinntorp och Brevik)**

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Nuvarande markanvändning

På 1930–50-talen styckades en mängd tomter i hela Tyresös östra delar och bebyggdes med fritidshus, bl. a. på Brevikshalvön. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980- och 90-talen. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bedöms cirka 53 % av fastigheterna i det aktuella planområdet bebos permanent. Husstorlekarna varierar kraftigt inom området och även om det fortfarande finns ett antal mindre fritidshus är en stor del av bebyggelsen större än 50 kvm och har en permanent standard. Den genomsnittliga byggnadsarean för huvudbyggnader på fastigheterna i området ligger på cirka 75 kvm. Fastigheterna försörjs med dricksvatten genom enskilda, huvudsakligen bergborrade, dricksvattentäkter och har enskilda avloppslösningar.

Den befintliga miljöns känslighet

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som präglas av höjdryggarnas hållmarker, barrblandskogar och bergbranter samt av lövdominerade slutningszoner där ek och hassel är vanliga inslag. Geologin i området består till största delen av gnejser och gnejs-graniter. De lösa avlagringarna består av olika leror, mindre områden med morän samt områden med organiskt material (torv).

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.

Inom planområdet ligger Telegrafberget och Ällmora träsk, vilka är utpekade som särskilt ekologiskt känsliga områden. Telegrafberget, som till stora delar är Ällmora träsk tillrinningsområde är mycket värdefullt för att kunna behålla Ällmora träsk goda vattenkvalitet. Telegrafberget har också höga kulturella värden och är med sina 84 meter över havet Södertörns högsta naturliga punkt.

Även Klövberget ligger inom området. Det är en av stockholmstraktens mäktigaste förkastningsbranter och hyser två klippgrottor. Här finns en del rödlistade och sällsynta arter och mycket känslig flora och fauna. Vid bergets fot finns en bård av ädellövskog som hävdats i modern tid. Ovan bergsbranterna växer tät barrskog. Området är föreslaget att bli naturreservat i översiktsplanen för Tyresö kommun (2008).

Kalvfjärden är utpekad som ett ekologiskt särskilt känsligt område främst på grund av de dåliga förutsättningarna för vattenutbyte i det trösklade fjordliknande fjärdsystemet Kalvfjärden – Ällmorafjärden – Vissvassfjärden. Förutom det dåliga vattenutbytet i fjärden påverkas den negativt av avloppsvatten från de enskilda avloppsanläggningar som bland annat finns på Brevikshalvön. Den huvudsakliga orsaken till att Kalvfjärden har en måttlig till otillfredsställande ekologisk status i dagsläget är dock det stora tillflödet av näringsrikt vatten från Tyresås sjösystem.

De mätvärden som finns från fjärden visar att Kalvfjärden har svårt att nå god ekologisk status till 2015, som är ett av målen i EU:s vattendirektiv, varför Kalvfjärden har fått en förlängd tid till 2021 för att uppnå målet.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området.

Miljö kvalitetsnormer

I dagsläget uppnås inte normerna för Kalvfjärden avseende parametrarna för totalkväve och totalfosfor. För kväve gäller måttlig status och för fosfor otillfredsställande. För siktdjup och klorofyll är det en mer splittrad bild för resultaten för fjärden över de senare åren, både med god till otillfredsställande status. (Svealands kustvattenvårdsförbund 2009).

Detaljplanens karaktäristiska egenskaper

Planförslaget innebär i huvuddrag att fastigheter får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att en god avloppslösning kan ordnas för respektive fastighet. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet behålls. På så sätt kan de boende inom området få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar fortskrider.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat

Omfattning

Planområdet är beläget i den yttre delen av Brevikshalvön och berör Sjöberga, Ällmora samt delar av Trinntorp och Brevik. Planområdet består av 562 fastigheter samt större områden planlagda som natur- eller parkmark och ägs av Tyresö kommun.

Förening med andra projekt

Enligt den kommuntäckande översiktsplanen (antogs 2008) och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (antogs 2003) ska Brevikshalvön anpassas till permanentboende genom att nya detaljplaner tas fram. Detaljplanerna ska tas fram enligt en viss etappindelning för inre Brevik som först redovisades i Föp:en och sedan reviderades i den kommunövergripande översiktsplanen. De nya detaljplanerna ska bland annat ge fullstora byggrätter, kommunalt vatten och avlopp, upprustande vägar med kommunalt huvudmannaskap och en utvecklad service. Sedan Föp:en togs fram har permanentbosättningen succesivt ökat även i de yttre delarna av Brevikshalvön och under hösten 2011 togs en etappindelning fram även för dessa delar. Kommunen planerar att påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora. De ändrade planbestämmelserna motverkar inte översiktsplanernas syften.

Verksamhetens konsekvenser

Avlopp

En utökning av byggrätten för fastigheterna inom området kan leda till att fler bosätter sig permanent i området, vilket skulle kunna leda till att belastningen på Kalvfjärden och Erstaviken, från främst kväve och fosfor, ökar. Permanentningsgraden är dock redan idag hög i planområdet och storleken på befintliga byggnader motsvarar i stor utsträckning en permanent standard. Kommunen gör därför bedömningen att tillkommande avlopp blir så få att de inte försämrar Kalvfjärdens och Erstavikens status i någon mätbar utsträckning.

Planförslaget innebär dessutom att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten. Detta motiverar en översyn av befintliga avloppslösningar och sannolikt flera nyanläggningar som ersättning till äldre omoderna VA-anordningar. Även detta kan bidra till att belastningen på Kalvfjärden och Erstaviken totalt sett minskar.

De stora positiva effekterna för Kalvfjärden och Erstaviken kommer dock att uppnås först när områdena på inre Brevikshalvön successivt ansluts till det kommunala VA-systemet, vilket detta planförslag varken förhindrar eller försenar. År 2027 beräknas samtliga fastigheter på inre Brevikshalvön vara anslutna till det kommunala systemet. Kommunen planerar också att under 2013 påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora. Detta för att möjliggöra framtida anslutningar till det kommunala VA-nätet i Yttre Brevik.

Dagvatten från befintliga fastigheter omhändertas i huvudsak genom utlopp på mark och avledning i befintliga diken eller äldre, avvattande ledningssystem. Vissa dagvattenstråk finns beskrivna i äldre dokumentation samtidigt som ledningars lägen till stor del är osäkra. Dagvattenhanteringen kommer inte att påverkas av denna planändring.

Vatten

Konsultföretaget WSP har i samarbete med Kungliga tekniska högskolan (KTH) under sommaren 2011 tagit fram en vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen är stora delar av Brevikshalvön områden som till största delen även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår. I områden närmast Erstaviken och på Dyviksudd är vattentillgången mer osäker och vid full permanentning finns risk för en negativ vattenbalans under torrår.

År 2027 beräknas samtliga fastigheter på inre Brevikshalvön vara anslutna till det kommunala systemet. Detta bör enligt vattenbalansberäkningarna ge positiva effekter för vattentillgången i de yttre delarna av halvön. Kommunen planerar också att påbörja den tillståndsprocess som krävs för att bygga ut en kommunal VA-ledning till Ällmora, vilket säkrar vattenförsörjningen i Yttre Brevik.

Riksintressen samt natur- och kulturvärden

Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuellt område bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

Dyviks naturreservat och Sandholmarnas naturreservat är skyddade naturområden. Klövberget och Dyviks lövängar är föreslagna naturreservat enligt ÖP 2008.

Telegrafberget, Klövberget och området kring Dyviksmaren är utpekade som ekologiskt särskilt känsliga områden (ESKO), liksom Kalvfjärden och dess tillrinningsområden.

De ekologiskt särskilt känsliga områdena i planområdet bedöms inte påverkas negativt av planändringen. Planändringen berör redan befintliga bostadsfastigheter, inga nya avstyckningar tillåts och en ökad byggrätt villkoras med en godkänd VA-lösning.

Trafik

Det befintliga vägnätet bedöms klara den måttliga ökning av trafik som planförslaget förväntas generera.

Sammanfattning

Planförslaget innebär i huvuddrag att området får en utökad byggrätt både för huvudbyggnader och för uthus, med villkor att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå kan ordnas för respektive fastighet. Befintlig

fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannskapet behålls. Syftet med planen är att ge de boende inom området få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunala vägar och – där så är möjligt – VA, fortskrider.

En utökning av byggrätten för fastigheterna inom området kan leda till att fler bosätter sig permanent i området, vilket skulle kunna leda till att belastningen på Kalvfjärden och Erstaviken, från främst kväve och fosfor, ökar. Permanentningsgraden är dock redan idag hög i planområdet och storleken på befintliga byggnader motsvarar i stor utsträckning en permanent standard. Kommunen gör därför bedömningen att tillkommande avlopp blir så få att de inte försämrar Kalvfjärdens och Erstavikens status i någon mätbar utsträckning.

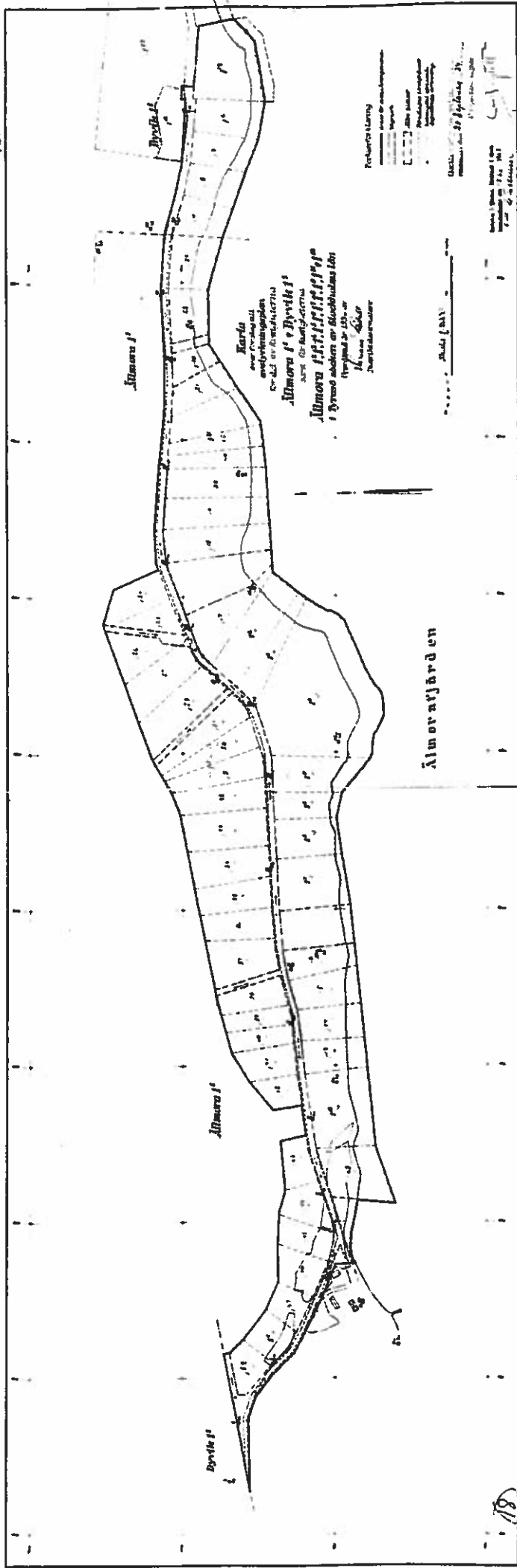
Planförslaget innebär dessutom att bygglov för större bruttoarea är villkorat med att en godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå är anordnat på fastigheten. Detta motiverar en översyn av befintliga avloppslösningar och sannolikt flera nyanläggningar som ersättning till äldre omoderna VA-anordningar. Även detta kan bidra till att belastningen på Kalvfjärden och Erstaviken totalt sett minskar.

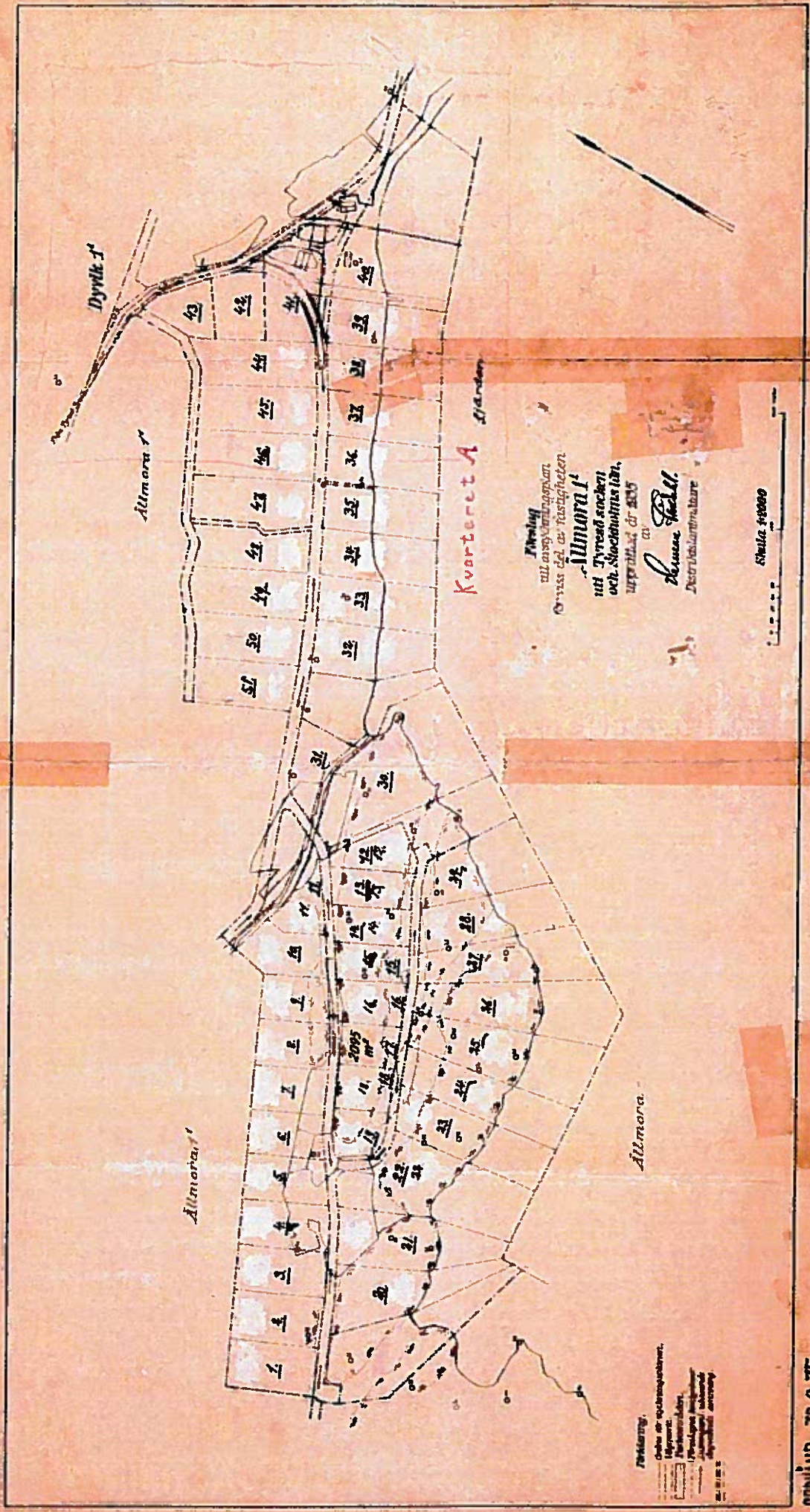
Enligt en vattenbalansberäkning som tagits fram inför planarbetet är de delar av yttre Brevik som ingår i denna planändring ett område som även vid en full permanentning har en positiv vattenbalans och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår.

De ekologiskt särskilt känsliga områdena i planområdet bedöms inte påverkas negativt av planändringen. Planändringen berör redan befintliga bostadsfastigheter, inga nya avstyckningar tillåts och en ökad byggrätt villkoras med en godkänd VA-lösning.

Planförslaget medför inte någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Planen bedöms inte innebära att några nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med betraktande i förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning bedöms därmed inte behöva upprättas.





Karta
 till allmogelens nytta
 om dess del av församlingen
Allmora f
 till Tyngsd socker
 och Skottstättens län,
 upptecknad år 1805
 av
Leona Fredell.
 Postkontorsbureau

Skala 1:1000

Färdigt
 och utskickat
 Allmora
 Postkontorsbureau
 Allmora den 1805

BODVÄND. 30. 9. 35.

471
1936

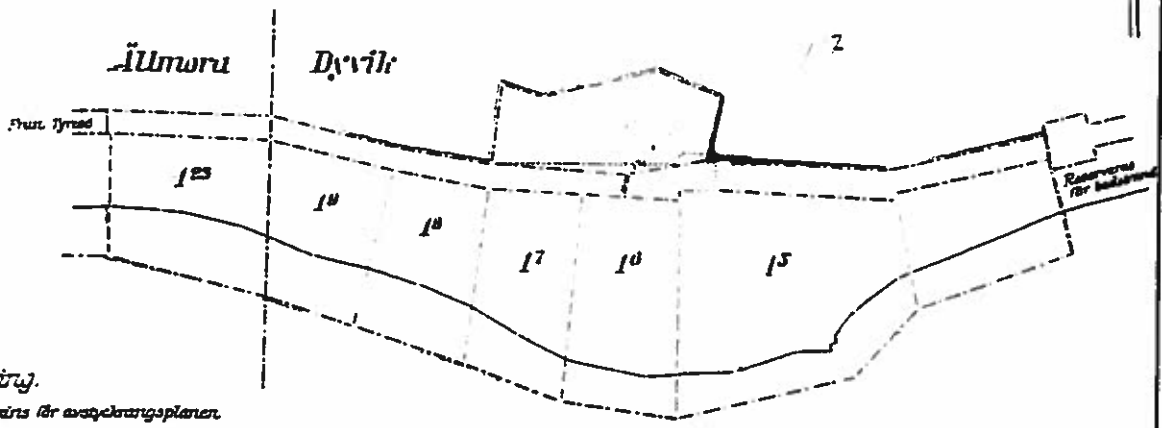
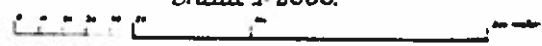
Godkänd enligt länsstyrelsens i Stockholms län
resolution den 16 januari 1936, Läggar

På tjänstens vägnar:

Carl Hjertqvist

Karta
över förslag
till ändring och tillägg
till 1934 års avstyckningsplan
för del av
Ällmora l¹ & Dyvik l¹ m. fl.
uti Tyresö socken
och Stockholms län,
upprättad år 1935
av
Perman Gundersen
Distriktslantmätare

Skala 1:2000



Förklarung.

- Gräns för avstyckningsplanen
- Vägmark
- Förutvarande gräns för styckningsplanen

471 AVST. PL. 16.1.1936
Kopif. kassan 8:-

D. Lm 803/1953

Förslag till ändring
av avstyckningsplan
för området Älmora
berörande fastigheterna
Älmora 1³¹ och 1⁶⁴

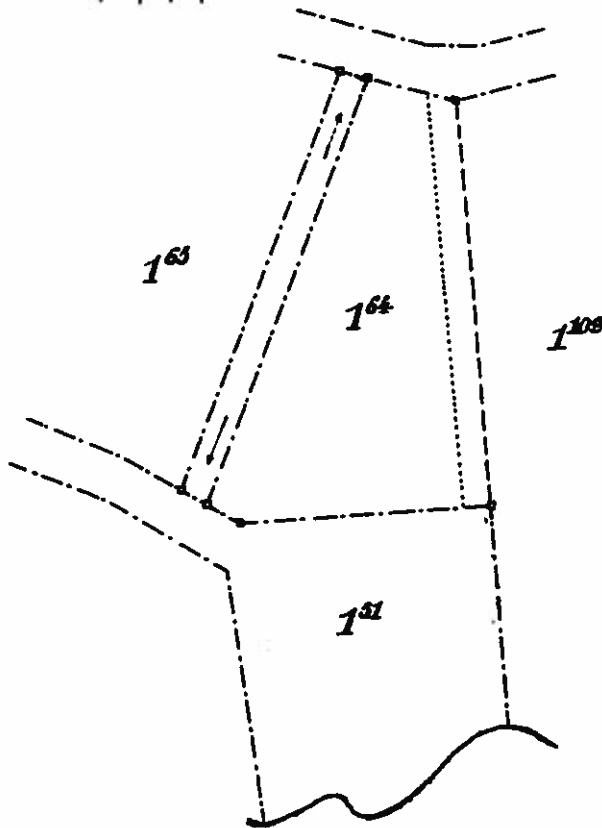
i Tyresö socken av Stockholms län;
upprättad år 1937 av

Kerwan Fredell.
Distriktsarkitekt.

Bst. Typ	Agsotag	Areal		
		F	S	T

Teckenförklaring:

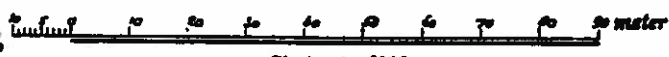
- Tomtgräns
- ▭ Parkområde
- - - - - Vägmärk
- ← Inträngspil
- ▭ Vatten
- Ur avst. planen utgående linje



Godkänd enligt länsstyrelsens i Stockholms län
resolution den 22 november 1937, betyg
PA tjänstens vägnar:

Kerwan Fredell

1937/11/22

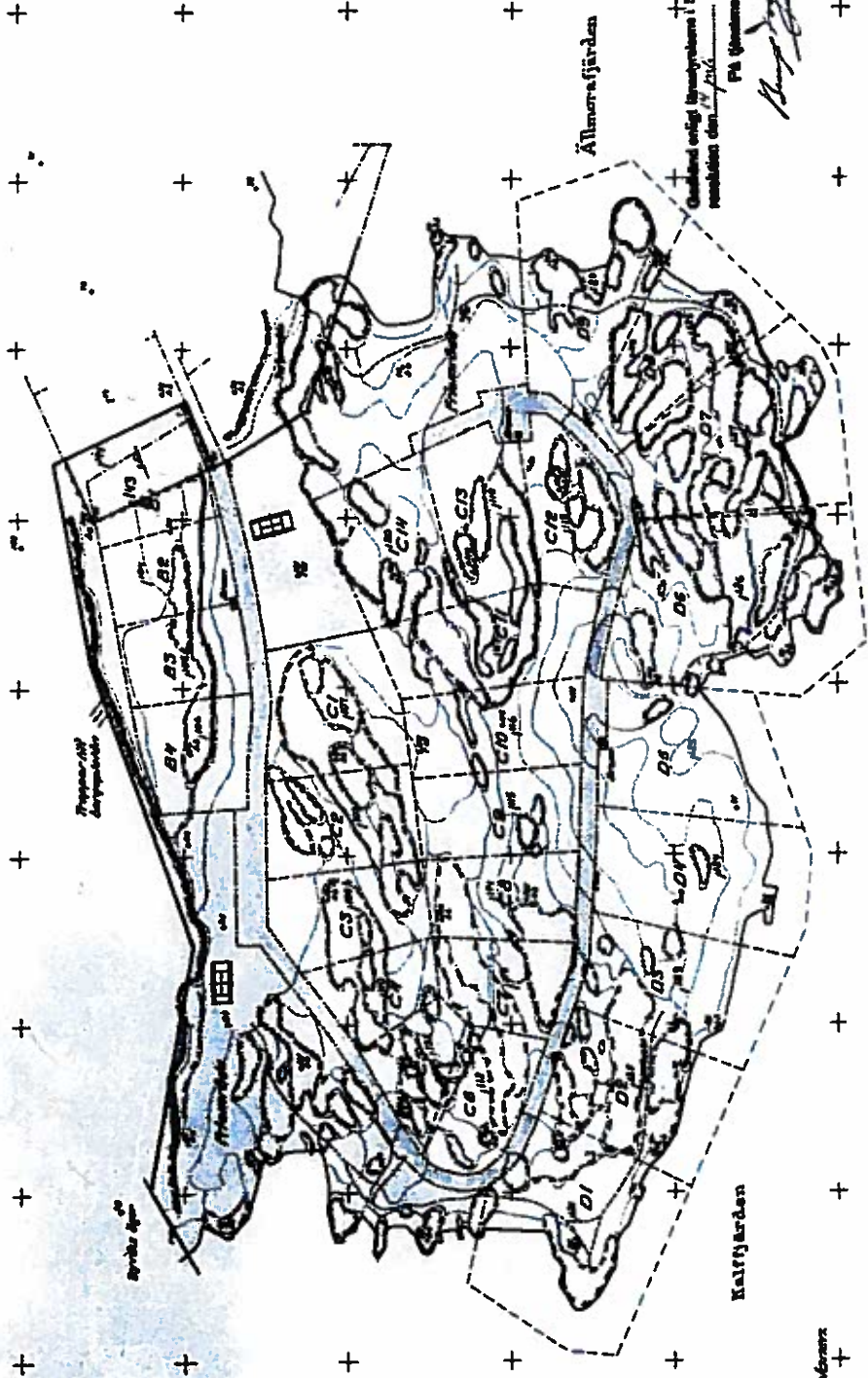
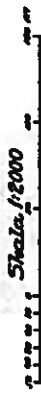


Skala 1:2000

354 AVST. PL. 22.11.1937
Avgift kronor 6:-

FOTOKOPIA

Förslag till avstyckningsplan
över en del av området till
Ältnora 1⁵¹
Uutjesö socken i Stockholms län
/Stora Noret/



- Teckensförklaring**
- Gräns för avstyckningsplan
 - Tomtgräns
 - Vägmark
 - Parterrad
 - Samtal fastställt gräns som avses i 3

Överlämnad enligt lagen om avstyckning i Stockholms län
reviderad den 17/10/1938. 10-11. Inlagga
På Östman vägnar

[Signature]

Stockholms län 1938
Fru Wallman
Ordförande

Beprövat i Sida 2 och 3 i Sida
1938 den 17/10 1938
Fru Wallman

21. nr 1533/38.

APL STORA NORET 14.7.1938

Åtkänd enligt länsstyrelsens i Stockholm
slution den 21 JANUARI 1949

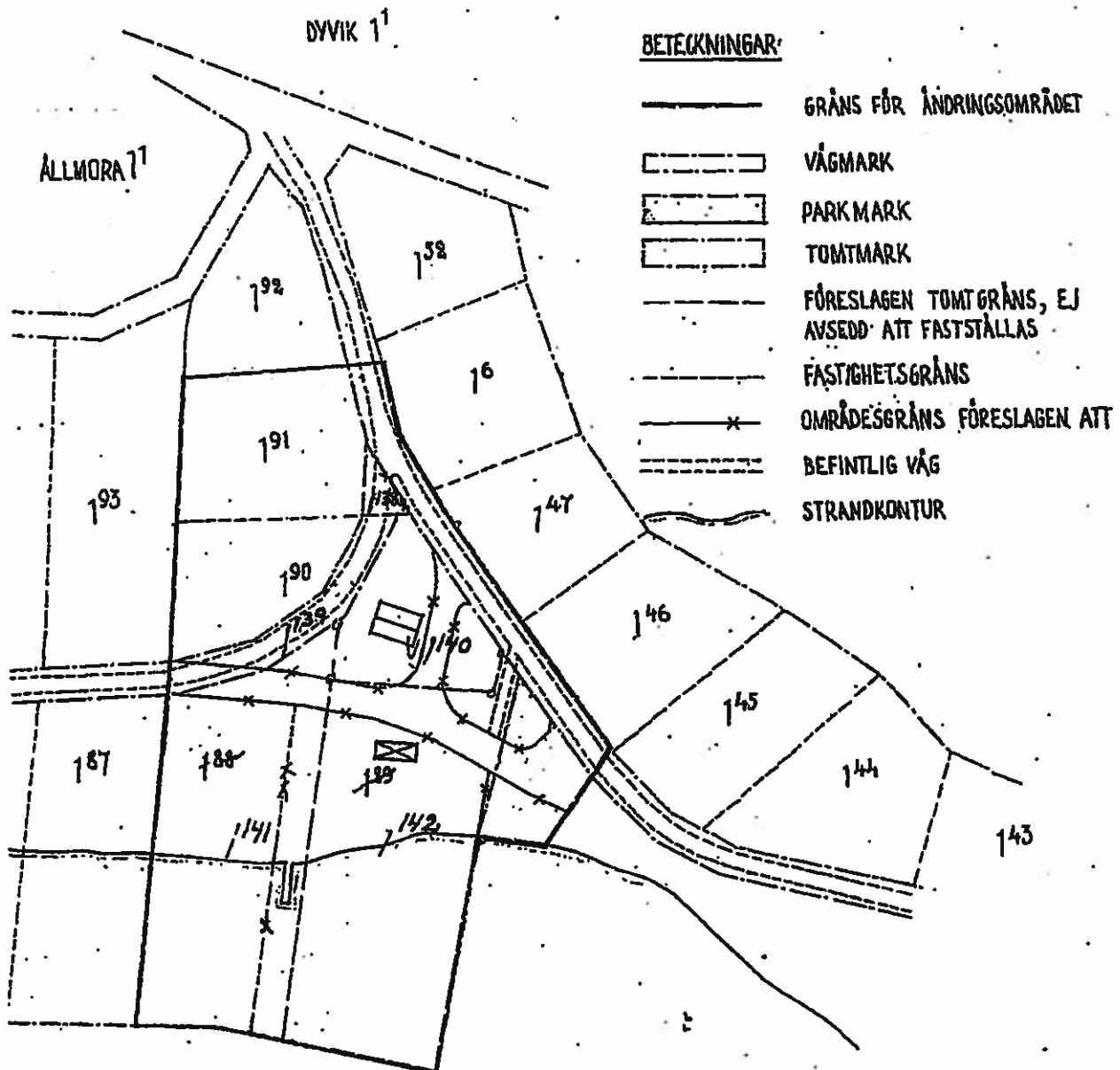
På tjänstens vägnar:

Tore Forsman

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV
AVSTYCKNINGSPÅN FÖR DEL AV
ÅLLMORA 1¹ SAMT ÅLLMORA 1⁸⁸-1⁹¹
I TYRESÖ SOCKEN, STOCKHOLMS LÅN
UPPRÄTTAD I SEPTEMBER 1948. AV

TÖRE FÖRSMAN
ULF SNELLMAN
ARKITEKTER 8AR

Tore Forsman



KARTBILAGA A

DETAJLPLAN FÖR DELAR AV TYRESÖ BREVIK SYDOST OM TYRESÖ KYRKA, TYRESÖ KOMMUN STOCKHOLMS LÄN
TYRESÖ STADSREVISORATEN FEBRUAR 1984, REVISORAS NOTISER 1984

00 00000 Godsedevärdshuset för arvstyckningsplan

00 Ahtel fionter inom planområdet

00 Planens nummer

Underteget från BIRs bestäl 1986 12 08

Antagna av KF 1987 02 26
Antagna av KF 1987 08 15



SKALA 1:10000



Datum 2014-09-16
Tid 18:30–19:05
Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2014-09-22

Paragrafer 128 - 140

Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2014-09-16
Datum då anslaget sätts upp 2014-09-23
Datum då anslaget tas ned 2014-10-15
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M)
 Anita Mattsson (S)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Mathilda Lundh (M)
 Margareta Ternstedt (FP), tjänstgörande ersättare för Mats Larsson (FP)
 Christina Melzén (FP), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (FP)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jerry Svensson (S)
 Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Marie Linder (S)
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
 Anna Lund (KD)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Carl-Johan Karlson (S)
 Peter Bylund (MP)



Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommunledningskontoret
 Sigbrith Martinsson, Ekonomichef, Kommunledningskontoret
 Ulf Haraldsson, HR-chef, Kommunledningskontoret
 Åsa Danielsson, Förvaltningschef, Socialförvaltningen
 Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen, till och med § 136
 Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M
 Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
 Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Kommunkansliet

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Frånvarande

Mats Larsson (FP),
Christer Flodfält (M)
Martin Johem (M)
Peter Odelvall (M)
Mats Lindblom (FP)
Marie Linder (S)
Karin Ljung (S)
Elisabet Hedlund (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------