

§ 129

Dnr 2011 KSM 0361 214

Detaljplan för Brobänken, beslut om antagande**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Brobänken etapp 10.



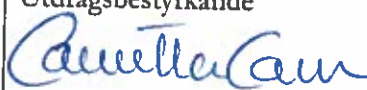
Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Brobänken, etapp 10 på Brevik. Planens syfte är att möjliggöra för permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Planarbetet sker med normalt planförfarande.

Samråd har hållits mellan 2013-12-27 och 2013-02-15. Synpunkter som inkommit under samrådet och ändringar som har gjorts efter samrådet är sammanfattade i samrådsredogörelsen. Granskning har hållits mellan 2014-03-11 och 2014-04-01. Synpunkter som inkommit under granskning och ändringar som har gjorts efter granskningen är sammanfattade i granskningsutlåtandet.

Bilagor

PU MSU § 121.pdf
Tjänsteskrivelse Brobänken detaljplan.pdf
Planbeskrivning_antagande_Brobänken.pdf
Bilaga 1 Landskapsanalyskarta_Brobänken.pdf
Bilaga 2 Naturvärdeskarta_Brobänken.pdf
Bilaga 3_till planbeskrivning_Brobänken.pdf
DP-Brobanken_PK1_antagande.pdf
DP-Brobanken_PK2_antagande.pdf
Granskningsutlåtande_brobänken.pdf
Granskningsutlåtande-Brobänken-BILAGOR.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

§ 121

Dnr 2011KSM0361/214

Detaljplan för Brobänken, beslut om antagande

Miljö- och samhallsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Brobänken etapp 10.

Beskrivning av ärendet

Samhallsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Brobänken, etapp 10 på Brevik. Planens syfte är att möjliggöra för permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Planarbetet sker med normalt planförfarande. Samråd har hållits mellan 2013-12-27 och 2013-02-15. Synpunkter som inkommit under samrådet och ändringar som har gjorts efter samrådet är sammanfattade i samrådsredogörelsen. Granskning har hållits mellan 2014-03-11 och 2014-04-01. Synpunkter som inkommit under granskning och ändringar som har gjorts efter granskningen är sammanfattade i granskningsutlåtandet.

Bilagor

Tjänsteskrivelse_antagande_brobänken.pdf
Planbeskrivning_antagande_brobänken.pdf
Granskningsutlåtande_brobänken.pdf
Granskningsutlåtande-Brobänken-BILAGOR.pdf
DP-Brobanken_PK1_antagande_fokus.dwg.pdf
DP-Brobanken_PK2_antagande_fokus.dwg.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

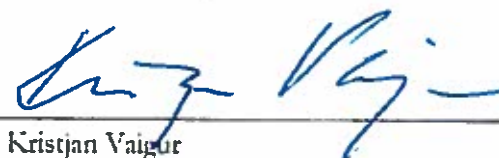
Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Sawestahl

Justerande


Kristjan Vaigur

ANSLAG / BEVIS

Protokollet 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 Sawestahl (M)
Anki Svensson (M)
Lotta Sjöström (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 Rüs-Pedersen (C)
Lennart Jönsson (S)
Peter Bylund (MP)

Övriga

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

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

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)

Margareta Ternstedt (FP)

Karin Ljung (S)

Elisabet Hedlund (V)

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

Tyresö kommun

Christian Nützel & Kent Wiklund
Planarkitekter

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-08-22

1 (6)

Diarienummer
2011 KSM 0361

Kommunfullmäktige

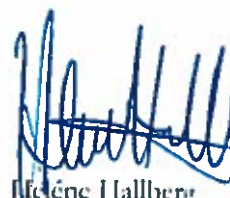
Antagande av detaljplan för Brobänken etapp 10, Brevik

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för Brobänken etapp 10.



Ake Skoglund
sambhallsbyggnadschef



Helle Hällberg
planchef

Sammanfattning

Samhallsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för Brobänken, etapp 10 Brevik. Planens syfte är att möjliggöra för permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp (LVA) byggs ut. Planarbetet sker med normalt planförfarande. Samråd har hållits mellan 27 december – 15 februari, 2013. Synpunkter som inkommit under samrådet och ändringar som har gjorts efter samrådet är sammanfattade i samrådsredogörelsen. Granskning har hållits mellan 11 mars – 1 april 2014. Synpunkter som inkommit under granskning och

ändringar som har gjorts efter granskningen är sammanfattade i granskningsutlåtandet.

Beskrivning av ärendet

Brobänken, etapp 10, är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra för permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp i form av LTA (lågtrycksavloppssystem) byggs ut. Byggrätter och tomtistorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar. Planförslaget omfattar bl. a. utbyggnad av vägar, gångvägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

Planområdet ligger i början av Brevikshalvön och gränsar till Ormäsberget och Tyresö Strand i väster och avgränsas av Lärstaviken i norr och Breviksvägen i söder. Området består av 108 privatägda fastigheter. Vägar i området ägs av kommunen. Det finns sju båtklubbar/bryggföreningar inom området. Dessa arrenderar mark i anslutning till vattnet och bryggorna av kommunen.

Inför samrådsskedet gjordes en natur- och landskapsinventering. Utifrån inventeringen föreslogs att sammanhängande grönområden eller enstaka naturföremål, t.ex. träd, skyddas eller skulle beläggas med krav på marklov för godkännande av åtgärd.

I samband med inledande planarbete gjorde Stockholms läns museum en kulturinventering inom området. Totalt 9 fastigheter bedömdes ha ett stort kulturhistoriskt värde eller vara intressanta. Byggnader föreslogs i samrådsförslaget att skyddas genom bl.a. rivningsförbud i planen.

Enligt tidigare beslut i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ska endast de fastigheter där fastighetsägarna samtycker till skydds- eller varsamhetsbestämmelser inom den egna fastigheten skyddas i planen.

I antagandeförslaget är följande fastigheter skyddade med k- respektive q- bestämmelser:

- Tyresö 1:815, Brobänken, Brobänksvägen 6 (q)
- Tyresö 1:830, Brobänksvägen 5 (k)
- Tyresö 1:429, Gärdsmygvägen 6 (k)

Planområdet avvattnas genom naturlig avrinning enligt principen lokalt omhändertagande av dagvatten (I.OD). Förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden bedöms inte planen medföra någon betydande miljöpåverkan.

Under hösten 2012 gjordes en översiktlig geoteknisk undersökning av planområdet tagits fram av WSP. Enligt denna pekats inga områden ut som riskområden för ras, skred eller bristande markstabilitet. Dock kan mer omfattande undersökningar utföras vid de fyra lerområdena inom planen för att bättre bedöma risken för skred eller sättningar. Under hösten/vintern 2013 utförde WSP gjort kompletterande geotekniska undersökningar av området.

Utbyggnad av vatten- och avlopp kommer att ske med LTA-system (lågtrycksavloppssystem). Ett informationsmöte om LTA-tekniken hölls för fastighetsägarna i januari 2014.

En av fastigheterna inom planområdet är utsatt för buller över lagstadgade riktvärden (55 dBA vid fasad). Efter noggrannare jämförelse med aktuella bullemätningar för etapp 9, Ugglevägen (som behandlar vägar med liknande

trafiknivåer som Breviksvägen) har buffertzonen för buller märkt med s.k. kryssmark reducerats från 15 till 13 meter.

Vattenområden utanför privata fastigheter föreslås planläggas med bestämmelsen WB, vilket möjliggör för uppförandet av en privat småbåtsbrygga inom eller i direkt anslutning till fastigheten.

Vissa vattenområden utanför kommunalt ägda fastigheter, natur- och parkmark, beläggs med bestämmelsen WV₁, dvs. vattenområde för småbåtsbryggor och WN₁ för område med bryggor för rekreation och friluftsliv. Vattenområden utanför övriga kommunala fastigheter beläggs med bestämmelsen W, öppet vatten.

Sammantaget har följande ändringar gjorts i förslaget efter granskningen:

- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen.
- Förtydliganden i plankarta avseende vissa planbestämmelsers formuleringar samt ritningstekniska justeringar i kartan.
- Justering av n₁- och n₂-områden inom följande fastigheter: Tyresö 1:433, 1:106, 1:107, 1:257, 1:285 och 1:448.
- Justering av plus- och kryssmark inom följande fastigheter: Tyresö 1:136, 1:245, 1:252, 1:448, 1:99, 1:252 samt Trinntorp 1:87 och Trinntorp 1:93.
- Förslag till bestämmelsen q₁ har tagits bort från fastigheten Tyresö 1:444.

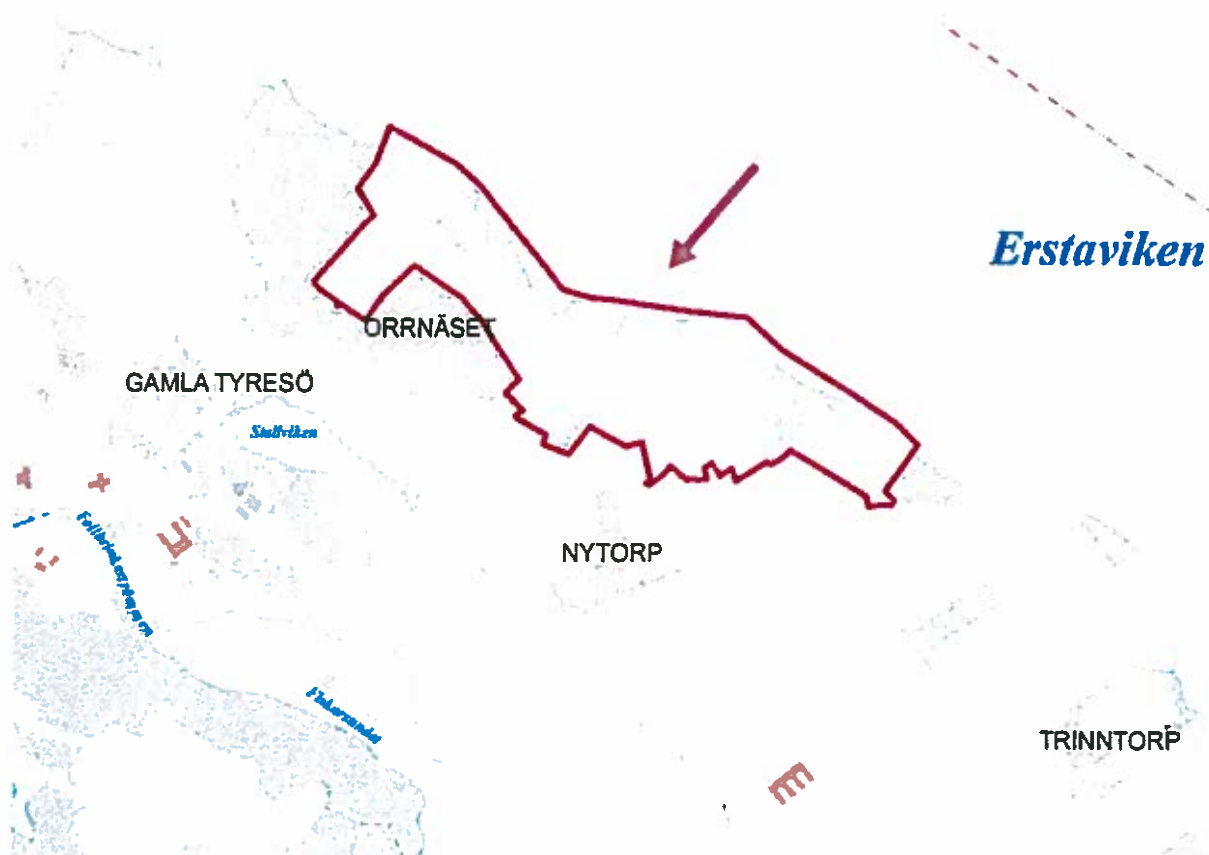
- Bestämmelsen d₁ har förtydligats i planbeskrivning och plankarta och för strandfastigheter avses nu landareal.
- Plankartan har förtydligats avseende strandskydd, bestämmelse WV₁.
- Befintliga bryggor i anslutning till Gärdsmygvägen som inte behandlats i samråds- och/eller granskningsskedet har lagts till i plankartan med bestämmelsen WV₁.
- Ett befintligt s.k. E-område för transformatorstation, har bekräftats i plankartan vid naturområdet Bofinksvägen. Ett nytt E-område har lagts till i anslutning till parkeringen vid parkområdet (PARK) vid Grönsiskevägen.
- E-området vid korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen är reviderat efter justeringar i vägprojekteringen.
- Ett parkområde (PARK) har lagts till i anslutning till naturområdet på Bofinksvägens östra del. Området har lagts till för möjliggöra t.ex. trappor och gångvägar ned till befintliga bryggor.
- I anslutning till den nya vändplanen vid fastigheten Tyresö 1:136 har utfartsförbud har lagts till plankartan.

Samhällsbyggnadsförvaltningen anser därmed att planförslaget kan antas av kommunfullmäktige.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Brobänken, etapp 10

För fastigheterna Tyresö 1:425 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet ligger i anslutning till Breviksvägen i höjd med Ormaset, Tyresö Brevik.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen/ planenheten • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Två plankartor i skala 1: 1000.
- Denna planbeskrivning inkl. genomförandedel.
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen).
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.
- Granskningsutlåtande

Som underlag till detaljplanen finns ett kulturmiljöunderlag och en naturinventering/landskapsanalys samt en geoteknisk förundersökning.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver. Denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 vilket innebär att eventuella paragrafhänvisningar i denna handling syftar till den nya plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**Bakgrund**

För att bättre rusta Östra Tyresö för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003.

Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick samhällsbyggnadsförvaltningen den 14 sep 2011 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Brobänken etapp 10, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, se beskrivningen av planprocessen på sista sidan. Detaljplanen för Brobänken, etapp 10 tas fram med s.k. normalt planförfarande.

Detaljplanen var ute för samråd under perioden december 2012 – februari 2013. Under samrådstiden inkom 56 yttranden. Samtliga yttranden finns att ta del av i den samrådsredogörelse som hör till planförslaget.

Detaljplanen var ute för granskning under perioden 11 mars – 1 april 2014. Under granskningstiden inkom 38 yttranden. Samtliga yttranden finns att ta del av i ett granskningsutlåtande som hör till planförslaget. Följande ändringar har gjorts i planförslaget sedan dess:

- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen.
- Förtydliganden i plankarta avseende vissa planbestäm-

melsers formuleringar samt ritningstekniska justeringar i kartan.

- Justering av n1- och n2-områden inom följande fastigheter: Tyresö 1:433, 1:106, 1:107, 1:257, 1:285, 1:448.
- Justering av plus- och kryssmark inom följande fastigheter: Tyresö 1:136, 1:245, 1:252, 1:448, 1:99, 1:252 samt Trinntorp 1:87. Vid fastigheten Trinntorp 1:93 har markintränet tagits bort.
- Förslag till bestämmelsen "q1" har tagits bort från fastigheten Tyresö 1:444.
- Bestämmelsen "d1" har förtydligats i planbeskrivning och plankarta. För strandfastigheter avses landareal.
- Plankartan har förtydligats avseende strandskydd, bestämmelse WV₁.
- Befintliga bryggor i anslutning till Gärdsmygvägen som inte behandlats i samråds- och/eller granskningskedet har lagts till i plankartan med bestämmelsen WV₁.
- Ett befintligt s.k. E-område för transformatorstation, har bekräftats i plankartan vid naturområdet Bofinksvägen. Ett nytt E-område har lagts till i anslutning till parkeringen vid parkområdet (PARK) vid Grönsiskevägen. E-området vid korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen är justerat efter justeringar i vägprojekteringen.
- Ett nytt parkområde (PARK) har lagts till i anslutning till naturområdet på Bofinksvägens östra del. Området har lagts till för möjliggöra t.ex. trappor och gångvägar ned till befintliga bryggor.
- I anslutning till den nya vändplanen vid fastigheten Tyresö 1:136 har utfartsförbud har lagts till plankartan.

Syfte

Planens syfte är att varsamt anpassa området Brobänken etapp 10 för permanentboende med hänsyn till områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gångvägar, vatten- och avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i början av Brevikshalvön och gränsar till Orrnäsberget och Tyresö Strand i väster och avgränsas av Erstaviken i norr och Breviksvägen i söder.

De största vägarna inom planområdet är Bofinksvägen och Gärdsmygvägen där Bofinksvägen sträcker genom hela planom-

	rådet.
Areal	Planområdet består av cirka 53 ha varav cirka 5 ha utgörs av vattenområde.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar 108 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. Ytterligare två fastigheter omfattas inte av planområdet men har utfart till Domherrevägen med servitut/ gemensamhetsanläggning på tomt inom planområdet. Naturmarken inom planområdet ägs av Tyresö kommun. För mer information, läs under avsnittet "Genomförande".

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.

Till planen hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön.

Detaljplaner

För fastigheterna i planområdet gäller följande planer:

- Förslag till avstyckningsplan för område Tyresö-Näs under Tyresö 1:1, Bredvik 1:1 och Tryntorp 1:1 uti Tyresö socken, Sotholms härad och Stockholms län. (Plan nr. 7, laga kraft 1932-06-30)
- Förslag till Byggnadsplan för Tyresö 1:1 m.fl. (Plan nr. 45, 1944-10-03)
- 1985-02-19, Förslag till ändring av del av 1944-10-03 fastställd byggnadsplan för del av Tyresö 1:1 m.m. samt ändring av planbestämmelser fastställda 1968-07-30 i Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan 210)
- 1991-08-15, Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan nr. 244).
- Västra Nytorpsvägen. Område för villabebyggelse för fastigheterna Trinntorp 1:1, Tyresö 1:815 m fl. Inom Tyresö kommun, Stockholms län. (Plan 354). Genomförandetiden för kvartersmark i planen avslutas 2023-10-26 (2 år förskjutten genomförandetid + 15 år).

Område planlagt som kvartersmark i plan 354 innefattas av den nu föreslagna planen. Ändringen görs för att hela fastigheten Tyresö 1:136 ska omfattas av en och samma detaljplan.

- Orrnäset – Breviksvägen. För fastigheterna Tyresö 1:7, Tyresö 1:815 m fl. Inom Tyresö kommun, Stockholms län (plan 380). Detaljplanen vann laga kraft 2010-03-04. Genomförandetiden för kvartersmark i planen avslutas 2028-03-04 (3 år förskjuten genomförandetid + 15 år).

Berört område är i plan 380 planlagt som kvartersmark, (gemensamhetsanläggning). Området föreslås samma be-teckningar (kvartersmark och gemensamhetsanläggning) som innan förutom en mindre del som i stället föreslås be-stämmelsen lokalgata.

1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detalj-planebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² huvudbygg-nad + 30 m² uthus.

Strandskydd

I denna detaljplan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Strandskyddet omfattar land- och vattenområdet intill 100 meter från strandlinjen vid normalt medelvattenstånd.

Läs mer om strandlivet under stycket "Strand och vatten" samt om planförslagets konsekvenser under stycket "Strandskydd".

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 översikts-planen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårds-landskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

Behovsbedömning

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Här följer en sammanfattning av behovsbedömningen:

- Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett område för villabebyggelse med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.
- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på grundvatten och på Erstavikens vattenmiljö kommer att minska. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.
- Dagvatten och vägdagvatten inom området kommer att

kunna infiltreras i mark och befintliga naturområden. Dagvattnet kommer att ledas i de diken och ledningar som anläggs i anslutning till vägar och infiltreras naturligt inom området innan det når Erstavik.

- Vägarna kommer att breddas, vilket innebär ett visst intrång på privata fastigheter med bl. a. trädfällning som följd. En positiv följd av vägbreddningen är säkrare trafikförhållanden för alla trafikslag; fotgängare, cyklister och bilister.
- I samband med att ny bostadsbebyggelse uppförs och vägarna breddas kommer markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning) medföra att stora ingrepp görs. För att minimera dessa ingrepp i naturmiljön och för att bevara områdets karaktär finns restriktioner i planen.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då dessa områden bevaras i planen.
- Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna i behovsbedömningen bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Miljökvalitetsnormer, MKN:

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Erstaviken är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Vattenkvalitén i Erstaviken kan väntas bli bättre eftersom planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kan anslutas till det kommunala VA-systemet. Planförslaget innebär således en positiv effekt för vattenkvalitén.

Slutsats, miljökvalitetsnormer, MKN:

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

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historia

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På fastigheterna uppfördes, under framför allt 1950-talet, fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. Idag finns många av sportstugorna kvar men är på sina håll tillbyggda och används till största delen för permanentboende. Det finns också en del nyare byggnader som har uppförts under senare år.

Enligt Gabriel Bodings kartläggning av Tyresö från 1750-talet, fanns inom planområdet en fiskeby/stuga som hette Kårshamn. Idag finns inga rester av denna stuga. Däremot finns Brobänkens brygga kvar som ligger några hundra meter öster om denna. Bryggan har funnit på platsen sedan början av 1800-talet då den kartlades på ett sjökort. Vid denna tid var Brobänken endast en liten brygga och från denna ledde en liten stig mot fiskartorpet och vidare till slottet och Notholmen. Under 1890-talet byggde Markis Lagergren en stenlagd brygga för färjetrafik och bryggan började trafikeras ordentligt.

Sedan 1973 har Brobänkens bryggförening arrenderat och förvaltat Brobänkens brygga med tillhörande byggnad och kringliggande mark.

Mark och natur

En inventering av landskapets karaktär och naturmiljöer utfördes i oktober 2011. Syftet med inventeringen var att kartlägga de mest värdefulla naturmiljöerna och hitta de karaktärsdrag i topografi och bebyggelsestrukturer som är värda att bevara i detaljplanen. Nedan följer en redovisning av naturmiljöerna. Föreslagna åtgärder beskrivs vidare på s. 17. Dokumentet, "Brobänken landskapsanalys – landskapets karaktär och naturvärden" (Ekologigruppen AB, 2011-12-23) finns även att ta del av i sin helhet, på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida. Du kan även besöka utställningen av detaljplanen i kommunens servicecenter där alla handlingar finns tillgängliga under granskningstiden.

Beskrivning av landskapet, mark och natur

Området karaktäriseras av ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, vilket innebär branta bergsryggar och smala dalgångar. Uppe på höjderna är jordmånen tunnare och vegetationen präglas av en torr och mager hällmarkstallskog. I sprickdalarna återfinns mer frodig blandskogsvegetation med ek, björk, tall, gran etc. I området finns stora sammanhängande naturområden, vilket bidrar till en sammanhållen landskapsbild. Den starkt kuperade terrängen sluttar norrut ner mot Erstaviken och bidrar till tydligt avgränsade landskapsrum.



Utsikt över områdets norra del mot Erstaviken och Brobänkens brygga.

Den ursprungliga fritidsbebyggelsen är modest och varsamt placerad i landskapet, vanligtvis indraget från tomtgräns och vägar. Ett flertal av byggnaderna är belägna högt upp för att på så vis få en sjöglimt. Många av tomterna består till stor del av skogsmark och här hittar man bland annat hållmarkstallskog, blandbarrskog och lövträdgångar. En del av tomterna har en mer utpräglad trädgårdskaraktär med klippt gräsmatta, staket och trädgårdsväxter såsom fruktträd, prydnadsbuskar och perennplanteringar. En stor del av dessa kantas av naturlig vegetation i tomtgränserna, både mot väg och sinsemellan, framförallt i "bakkant". Detta gör att den starka skogs- och naturkänslan som präglar Brevikshalvön har bevarats och siluetten inte påverkats märkvärt.

Karaktäristiskt för området är att bebyggelsen inom fastigheterna ofta ligger indragen från vägen, med mycket vegetation sparad längs med vägarna. Detta är viktigt för områdets landskapsbild och beaktas i planläggningen. I området finns en hel del större träd, framförallt äldre ekar och tallar, som bidrar till områdets karaktär och därför bör bevaras.

I området finns ett antal allmänningar av olika karaktär och status som är mycket viktiga för områdets karaktär och landskapsbild. Dessa sammanhängande oexploaterade grönområden stärker den naturliga skogskänslan i hela området och innebär även möjlighet för de boende i området att ta sig ut i skog och mark. Några allmänt tillgängliga naturområden ligger på höga höjder varifrån man kan få vackra utblickar över omgivningarna och vattnet. Allmänningarna närmast vattnet tillgängliggör Erstaviken och gör det möj-

ligt att ta sig ner till stränder, bad- och båtbyggor för dem som inte har strandtomt.

Landskapsanalysskarta finns redovisad i bilaga 1.

Naturvärden

Värdefulla naturmiljöer (så kallade värdekärnor) för bland annat fåglar och insekter är de hållmarkstallskogar som finns på höjderna i området och den äldre barrblandskog som finns i sluttningarna. Dessa miljöer är variationsrika och hyser värdefulla ekologiska strukturer, såsom blocksamlingar, branter, död ved och hålträd med bohål för fåglar. Miljöerna är värdefulla för hela områdets biologiska mångfald. Huvuddelen av de värdefulla naturmiljöerna finns på områdets allmänningar, men även insprängda på privata fastigheter.

De hotade arterna alm (hotkategori VU, Sårbar), ask (VU), ekticka (NT, Nära hotad) och talticka (NT) växer inom området. Den hotade mindre hackspetten (NT) sågs även under inventeringen.

Områdets utpräglade naturkaraktär medför att området spelar en viktig roll för ekologiska samband. De gröna stråken gör att växter har möjlighet att sprida sig och att djur kan röra sig genom området och hitta livsmiljöer. Arter som rör sig från norr ner mot Telegrafberget i söder måste röra sig genom de bebyggda områdena vid Brobänken, Nytorp och Trinntorp eftersom Erstaviken och Kalvfjärden utgör barriärer på var sida om dessa områden. Det är därför viktigt att gröna stråk bevaras så att bebyggelsen inte blir en barriär och de ekologiska sambanden bryts. Det är främst barrskogarna som bildar tydliga naturstråk inom området. Stråket utgörs främst av hållmarkstallskog. Även i barrblandskogen och i viss mån blandskogen finns inslag av hållmark. Hållmarkstallskogen är även extra viktig för de ekologiska sambanden i ett större perspektiv eftersom den kringliggande naturen också utgörs främst av hållmarkstallskog. Sambanden för lövmiljöer är svagare och betydligt mindre påtagliga inom det inventerade området. Lövdominerade miljöer är både färre och mindre i utbredning. Här utgörs sambanden främst av utspridda partier i sluttningarna och av enskilda träd. Här är därför de utpekade solitärerna av särskild betydelse.

Totalt har 48 olika värdekärnor av varierande karaktär och storlek pekats ut inom det inventerade området (se bilaga 2). Värdekärnor är områden som bedömts ha påtagliga naturvärden för områdets biologiska mångfald, som livsmiljöer för såväl vanliga arter som för mer sällsynta arter och hotade arter. Värdekärnorna har klassats i en skala från 1 till 4, där klass 1 är naturvärden av nationell betydelse, klass 2 av regional betydelse, klass 3 av kommunal betydelse och klass 4 av lokal betydelse.

I inventeringen har värdefulla träd pekats ut. Dessa har klassats på liknande sätt som naturvärdena.

I kapitel Mark, natur och landskapsbild på sidan 17 beskrivs hur

landskaps- och naturinventeringen har hanterats i detaljplanen och på vilket sätt kommunen vill skydda och bevara dessa miljöer.



Bilden visar en för området karaktäristisk slänt mot Erstaviken.

Inom planområdet finns en relativt stor jättegryta som inventerats och karterats inför granskningsskedet. Jättegrytan, som ligger inom en privat fastighet i anslutning till ett större naturområde som gränsar till planområdet, kan anses utgöra ett bevarandevärd naturvärde. Eftersom jättegrytan befinner sig inom en privat fastighet ämnar kommunen inte vidta några ytterligare skyddsåtgärder än att planlägga marken som "n₁".

Strand och vatten

Detaljplanen berör delar av Erstavikens södra del. Totalt gränsar 25 av planområdets fastigheter mot vattnet. Ett flertal av dessa fastigheter nyttjar vattnet i form av bad- och båtplats genom privata bryggor. Stora delar av planområdet är dock mycket kuperat i anslutning till Erstaviken vilket innebär att de bryggor och anläggningar som finns anlagda inom de privata fastigheterna ofta är avgränsade från bebyggelsen. För att angöra vattnet och bryggorna har därför många fastighetsägare anlagt trappor.

Inom planområdet finns även större naturområden i form av allmän platsmark som gränsar mot Erstaviken. Dessa fungerar idag som stråk för människor och djurliv (läs mer under mark- och natur ovan) men även som rekreationsplatser för t.ex. bad. Inom dessa områden finns idag ett flertal mindre bad/friluftsbryggor.

Översvämning (höga vattenstånd)

Vissa delar av strandområdet ligger under +2,5-meters höjdkurva. Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i dessa områden då de på sikt kan komma att bli utsatta för översvämningar till följd av klimatförändringar (Läs mer under "Översvämningrisk och risk för höga vattenstånd" sidan 22.)

Geotekniska förhållanden, ras och skred

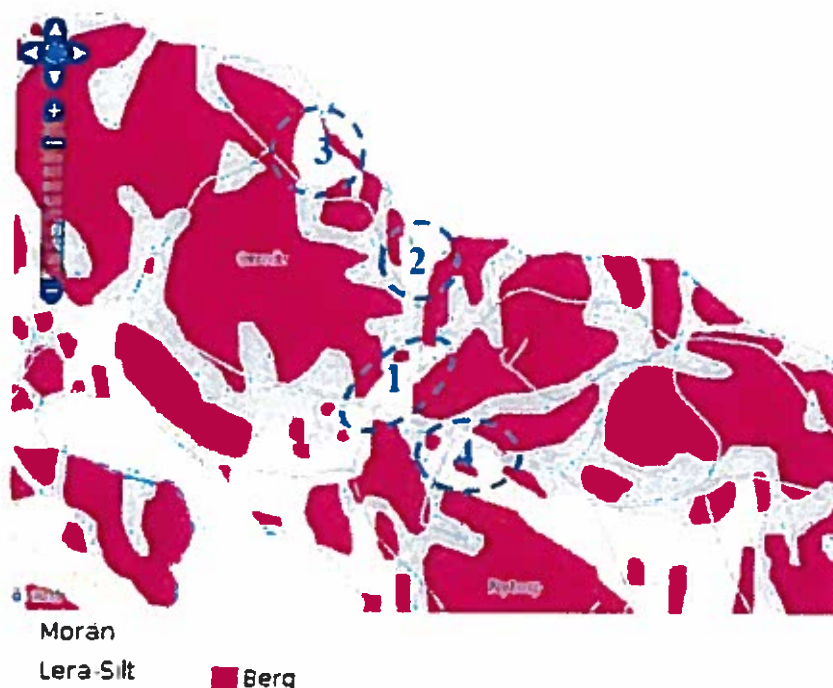
De dominerande jordarterna i området är gnejs, morän och till viss del olika typer av lerjordar. Stråk av lerjordar följer dalgångarna i

planområdet.

Under planläggning ska kommunen avgöra vad som är lämplig markanvändning och försäkra sig om att ingen markanvändning kommer till stånd som kan vara till skada för människors hälsa och säkerhet.

Stora delar av planområdet är mycket kuperat och innehåller branter. Enligt den översiktliga ras- och skredanalys som tagits fram i samband med planarbetet under hösten 2012 av WSP (daterad 2012-10-23) pekas dock inga områden ut som riskområden för ras, skred eller bristande markstabilitet. Nedan presenteras det sammanfattade resultatet av undersökningen:

De bergtekniska och geotekniska problemen på fastigheter inom planområdet anses som små. Storskalig bergstabilitet är tillfredsställande och risken för bergras bedöms att vara låg inom samtliga fastigheter för delområdet. Vägar inom området är mycket smala och breddning av vägsystemet innebär mindre omfattande sprängningsarbeten tillkommer, där krav på bergschaktningstolerans och sprängningsarbete bidrar till framtida låga drift- och underhållskostnader på kvarvarande berg. Vidare bör sprängsalva täckas för att förhindra utkast av sten- och block och sammanfattas i en riskanalys för sprängningsarbeten.



Bilden redovisar de geotekniska förhållandena inom planområdet.

Geotekniska stabilitetsrisker anses även de som små inom delområdet. Lokala sättningsskador kan uppstå inom lerområdet, men är mindre troligt och mycket begränsad omfattning. Vid vattnet vid Brobänksvägen finns ett större lerområde som kan utgöra en skredrisk (mindre troligt). Mer underlag kan krävas för att bedöma detta lerområde. Stranderosion anses som ringa för delområdet.

Ett relativt nytt problem inom fastigheterna anses vara släntstabil-

tet av fyllningsmassor för infartsvägar till fastigheterna. Det har noterats branta slänter, felaktiga materialval och avsaknad av dränering i och kring terrassvägen.

Skredrisken vid de fyra fokusområdena anses som låg. Mer omfattande geotekniska undersökningar kan utföras vid lerområden för en bättre bedömning av sättningsegenskaper och skredrisker.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (ny lag från och med 1 januari 2014).

Kulturmiljö

I samband med planläggning har Stockholms läns museum inventerat, beskrivit och bedömt området. Rapporten finns att läsa i sin helhet på kommunens eller läns museets hemsida. Se rapport 2012:7 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön". Nedan beskrivs rapporten i korthet:

Planområdets centrala punkt är Tyresö gamla ångbåtsbrygga, Brobänkens brygga som under lång tid fungerade som huvudbrygga för Tyresö slott. Bryggan var Tyresös första för ångbåtar och finns med på ångbåtskartor från 1886. Idag består bryggan av en sjöbod och en stensatt brygga. Sjöboden uppfördes någon gång i slutet av 1800-talet, troligtvis av markis Claes Lagergren. Ordet Brobänk (eller Bråbänk) kommer från det fornnordiska brå som betyder överstryka med tjära.

Området som helhet har kvar sin karaktär av tidigt anlagt sportstugeområde med förhållandevis små byggnader på stora naturtomter. Den nyare bebyggelsen ansluter relativt väl till den befintliga karaktären, både sett till skala och placering. Viktigt för områdets karaktär är också de slingrande vägarna som följer områdets naturliga topografi.

Sex bebyggda fastigheter har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själva och för att de vittnar om den historia som Tyresö och Brevikshalvön har gått igenom. En fullständig beskrivning med kulturhistorisk värdering finns i rapport 2012:7 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 10 på Brevikshalvön". Följande fastigheter beskrivs i inventeringen:

- Tyresö 1:815, Brobänken, Brobänksvägen 6
- Tyresö 1:830, Brobänksvägen 5
- Tyresö 1:444, Vråkvägen 1
- Tyresö 1:249, Rödstjärtvägen 10
- Tyresö 1:107, Bofinksvägen 35

Ytterligare några fastigheter har pekats ut som kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader eller miljöer som är goda och välbevarade exempel från sin tid. Dessa är:

- Tyresö 1:429, Gärdsmygvägen 6
- Tyresö 1:70, Bofinksvägen 6
- Tyresö 1:122, Bofinksvägen 40
- Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42

Under stycket "kulturhistoriskt värdefulla fastigheter" (s.20 och 21) beskrivs de föreslagna skyddsbestämmelser som finns för respektive fastighet och vilka fastigheter som omfattas av bestämmelserna.

Vill du läsa mer om kulturmiljön, se kommunens hemsida, där hela dokumentet finns att hämta hem. Du kan också besöka kommunens servicecenter där alla handlingar finns utställda. Rapporten "Brobänken - kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 10 på Brevikshalvön, Tyresö socken, Tyresö kommun, Södermanland" (Rapport 2012:7) finns även att tillgå på Stockholms läns museums hemsida.

Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via någon av de vägar som förbinder området med Breviksvägen, dvs. Bofinksvägen (som löper genom området och ansluter till Breviksvägen både i planområdets västra och östra del) samt Rödstjärtvägen.

Vägarna inom området består i dagsläget av relativt slingriga lokalgator som följer områdets naturliga kupering. Dessa är Bofinksvägen, Gärdsmygvägen, Brobänksvägen, Domherrevägen, Grönsiskevägen och Rödstjärtvägen. I den kulturmiljöinventering som genomförts pekats vägarnas sträckning och karaktär (kantade med varierad vegetation) ut som viktig för områdets kulturhistoriska betydelse. Samtliga lokalgator saknar idag gång- och cykelbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Brobänkens fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrad med endast en marginell förändring. En viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas när en större andel av fastigheterna blir permanentbebodda.

Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53).

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.

Det finns inga riktvärden för ljudnivåer vid befintlig bebyggelse

men Miljööverdomstolen slog 2008 fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A).

En av planområdets fastigheter (Tyresö 1:87) är belägen i anslutning till Breviksvägen, som alstrar buller, främst som en följd av de bussar som färdas längs med vägen. Läs mer under planförslaget, s. 23, avsnitt om buller, gällande de åtgärder som föreslås för att stävja detta.

Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand, som ligger ca 2 km från planområdet. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Idag finns en restaurang och mindre kiosk vid Trinntorp, beläget ca 1,5 km från planområdet.

Närmaste förskola och skola är Breviksskolan, som ligger ca 800 meter sydöst om planområdet. Inom etapp 9, Ugglevägen, planeras en kommande förskola. Tyresö skola ligger vid korsningen Brakmarsvägen-Tyresövägen. Skolan har klasser i åk 1-9. Närmaste förskolorna är Kyrkans förskola som är belägen vid Tyresö kyrka och förskolan Slottsvillan som ligger längs Tyresövägen norr om Tyresö slott.

De busslinjer som i dagsläget trafikerar Breviksvägen är buss nr. 805 och 815. Buss 805 går med halvtimmestrafik mitt på dagen mellan Ällmora, Brevik och Gullmarsplan, Stockholm och passerar Tyresö centrum på vägen. Buss 815 går i rusningstrafik in till Gullmarsplan, Stockholm, utan att passera Tyresö centrum. Fyra busshållplatser finns längs med planområdet på Breviksvägen. Dessa är Tyrberga, Orrnäset, Nytorp och Hansbo.

Lek och rekreation

Möjligheten till rekreation i och i planområdets närhet är stor. Inom planområdet finns ett flertal naturstråk i anslutning till vattnet (Erstaviken) med höga rekreativvärden. Det finns dock i dagsläget inga iordningställda lekplatser eller anlagda rekreativsytor vilket begränsar tillgängligheten för funktionshindrade inom området. Planen syftar till att möjliggöra anordnandet av mer utvecklade ytor för lek och rekreation.



Bilden visar ett av planområdets naturområden i anslutning till Erstaviken.

Radon

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

Radonundersökning bör göras i samband med bygglovgivning för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

PLANFÖRSLAGET

Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till område för permanentbostäder. Fastigheterna inom området får större byggrätter och ges möjlighet att ha en mindre verksamhet jämte bostaden. Syftet är att förenkla för de som önskar ha kontor, ateljé eller liknande i sin bostad. Kommunalt vatten och avlopp (genom s.k. LTA-system, lågtryckavlopp - läs mer under VA, vatten och avlopp, s. 24) dras in i området och vägar ges en högre standard med belysning.

Planförslaget innebär också att natur- och parkmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Utnyttjandegrad, fastighetsindelning

Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet. Minsta fastighetsstorlek för att möjliggöra styckning är 6000 kvm landareal.

Plankartan innehåller bestämmelsen d_1 . Bestämmelsen anger minsta tomtstorlek i landareal inom respektive egenskapsområde i kvarteret. Bestämmelsen innebär att endast en styckning kommer att kunna genomföras inom planområdet.

Ny bebyggelse, byggrätter bostäder

Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i högst en eller två våningar.

På varje fastighet/ tomt får högst en huvudbyggnad uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningsomt ska bebyggas ska ett hus av souterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

En våning med inredningsbar vind (en våning)

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Souterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader. Högsta nockhöjd får vara högst 7,5 meter. Enligt syftet med planen ska planprängning undvikas på kuperade tomtplatser för att möjliggöra för hustypen.



En våning samt en souterrängvåning (två våningar)

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en souterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Enligt syftet med planen bör byggnadstypen väljas på sluttningstomter för att bäst anpassa ny bebyggelse till tomtens naturliga topografi. Högsta nockhöjd får vara 7,5 meter.



Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Souterrängvåning får inte anordnas utöver de två våningarna. Enligt syftet med planen ska planprängning undvikas på kuperade tomtplatser för att möjliggöra för hustypen. Högsta nockhöjd får vara 9,5 meter.

Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden.

Komplementbyggnader



Komplementbyggnader som t ex uthus, garage regleras enligt nedan:

Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarsnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Källare får anordnas på sluttningstomt.

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Den största komplementbyggnaden får vara maximalt 40 kvm byggnadsarea.

På fastighet som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden får vara max 40 kvm byggnadsarea. Utöver detta får carport på 18 kvm byggnadsarea uppföras.

På fastighet som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm byggnadsarea uppföras.

Ändrad lovplikt

Växthus om högst 15 kvm total byggnadsarea får uppföras inom varje fastighet, på kvartersmark, utan bygglov. Detta innebär att växthuset inte inräknas i den övriga tillåtna byggnadsarean för komplementbyggnader. Kravet är att fasad och tak ska vara genomskiktliga och nockhöjden får vara högst 3,0 m. Byggnaden ska inte vara avsedd för boende.

Byggbodar får uppföras utan bygglov på kommunens etableringsplatser (U₁) under genomförandetiden för allmän platsmark.

Marklov krävs ej för anordnande av slänter (förändring av marknivå) samt trädfällning i samband med anläggande av lokalgata, gäller både på kvartersmark och på allmän plats. Bestämmelsen är avsedd att underlätta vid byggande av bl.a. vägar i området.

Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till områdets karaktär och beskaffenhet. Vid ommålning av hus i befintlig kulör krävs inte bygglov.

Landskapsbild och bebyggelsemönster

Kommunens målsättning är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till Tyresös skärgårdsnatur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, ekbäckar och lummighet försvinner.

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa plåtåter för gräsmattor.

Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad.
- För att möjliggöra infart till bostaden.
- Vid nedgrävning av ledningar.

För placering av byggnader inom kvartersmark gäller generell bestämmelse.

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse som ofta ligger långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som är 6 meter bred som är prickad i planen. Där efter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark (läs mer nedan).

Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras. Kommunen har som regel att alltid avsätta 6 meter längs gata bl.a. för att sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Delar av denna zon har också bestämmelsen z, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark.

Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan förgårdsmark bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten. Inom vissa fastigheter, främst de som innehåller mycket kuperad terräng med bevaransvärd natur (n_1 eller n_2 på plankartan) som till följd av detta har fått en begränsad byggrätt, omfattas i mindre grad av kryssmark än övriga fastigheter.

Värdefull natur

Områden eller enstaka objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen n_1 . Det kan vara enstaka grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får byggnader inte uppföras, marken får inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar. Markarbeten får heller inte göras.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamomkrets som överstiger 0,3 meter på en höjd av 1 meter.

Natur som är viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster

Planen innehåller också områden vars vegetation är viktig för upplevelsen av området. Områdena skyddas i planen genom bestämmelsen n_2 . I dessa områden får byggnader inte uppföras, marken får inte hårdgöras och markhöjden får inte ändras. Infartsväg som är hårdgjord får dock anläggas genom områdena. Vid anläggande av infartsväg genom ett n_2 område bör schaktning och fyllning undvikas så långt det är möjligt.

Marklov krävs för att fälla träd med stamomkrets 0,3 meter på en höjd av 1 meter.

Rekreation, park och natur

Inom planområdet finns ett flertal naturområden som ska bevaras som natur-, park- och rekreationsområden samt strövområden för djur. Förutom de naturområden som pekas ut i plankartan (planlagda som **NATUR**), finns ett antal föreslagna parkområden (**PARK**). Parkområden betyder inte att hela det utpekade området görs om till en anlagd park, utan möjliggör att området kan förses med gångstigar, trappor, lekplats, badstrand m.m.

Detaljplanen föreslår att det större rekreations/naturområde som ligger i anslutning till Erstaviken (längs med Gårdsmygvägen) och som innehar stora kvaliteter föreslås utvecklas som en parkdel (**PARK**) i området. Bl.a. kan en mindre badplats anläggas. Inom området kan även en lekplats anordnas. En skötselplan för området kommer att tas fram i samband med det fortsatta arbetet med detaljplanen.

Ett mindre område på Bofinksvägens norra sida i planområdets sydöstra del planläggs som **PARK** – område med naturkaraktär. Området är placerat mellan Bofinksvägen och de befintliga bryggor som finns i Erstaviken.

Ett mindre område avsett för genväg mellan Grönsiskevägen och Breviksvägen föreslås planläggas som **PARK**.

Vid vändplan längst ut på Bofinksvägen föreslås natursläppet mellan fastigheterna Tyresö 1:425 och 1:430 planläggas som **PARK** för att möjliggöra en koppling till Strand och Erstaviken.



Bilden visar rekreations/naturområdet i anslutning till Erstaviken som föreslås utvecklas till ett mer tillgängligt parkområde med möjlighet till bad, lek och rekreation.

Grönområdet i anslutning till Brobänken föreslås planläggas som park med tillhörande område för bryggförening/småbåtsbrygga.

Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor med beteckningen **WV₁** på plankartan.

Naturbryggor/friluftsbryggor

Inom planområdets föreslagna natur- och parkområden finns ett antal mindre friluftsbryggor. Kommunens avsikt är att möjliggöra för att bevara dessa. Dessa planläggs som **WN₁**. Marken samt brygganläggningen ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av.

Strandskydd och strandskyddsdispens

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt igen 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land.

Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten. Inom strandskyddat område får till exempel inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs dels att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften (se Miljöbalken kap 7 § 13) och dels att det finns särskilda skäl.

Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom följande områden:

- 1) Inom privata bostadsfastigheter, kvartersmark, på land (**B**). Följande skäl finns för att upphäva strandskyddet: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter

finns tomtanläggningar, badplatser och i vissa fall staket. De kan sägas vara i anspråkstagna som privata tomter sedan lång tid.

- 2) På båtklubbarnas vattenområden (**WV₁**). Vattnet används sedan lång tid av båtklubbar som arrenderar området av kommunen.
- 3) På allmän platsmark för **LOKALGATA** samt de ytor inom intilliggande **NATUR**- och **PARK**-områden där vägslänter krävs för anläggande av lokalgata. Här har även kommunen för avsikt att upphäva krav på marklov i samband med att lokalgata/slänter anläggs.
- 4) För områden avsedd för teknisk anläggning (**E₁**).
- 5) För parkering (**P-plats**) inklusive tillfällig etableringsplats (**U₁**).

Strandskyddet föreslås ligga kvar på öppet vattenområde (**W**), på privata bostadsfastigheters vattenområde (**WB**), vattenområde med möjlighet till friluftsbrygga (**WN₁**) samt på övrig allmän platsmark, (**PARK** och **NATUR**).

Byggnader (även friggebod), anläggningar och åtgärder i områden där strandskydd råder är förbjudet enligt miljöbalken. Byggnader och anläggningar m.m. kan tillåtas efter dispens. Dispens från strandskydd söks hos kommunens bygglovenhet.

Strandskyddat område finns norr om den röda strandskyddslinjen (se plankartan).

Båtklubbarnas områden

Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor med beteckningen **WV₁** på plankartan.

Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter, **q₁**

Byggnad/område som omfattas av 8 Kap 13 § PBL. Byggnaderna ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Skyddet gäller exteriört: fasader, fönster och tak. Bedömningen "kulturhistoriskt värdefull" innebär att byggnaden och/eller tomten har ett särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnader och tomter ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Byggnader kan skyddas i planen både exteriört och interiört.

Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Eventuell ändring och tillbyggnad ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet.

Efter samråd med berörda fastighetsägare omfattas följande fastigheter av varsamhets- eller skyddsbestämmelser på plankartan:

Tyresö 1:815

Byggnaden föreslås skyddas i detaljplan med bestämmelsen **q₁**, vilket innebär att byggnaden inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning till exteriören: Fasader

klädda med stående slamfärgsmålade pärlspont och lövsågade fönster- och dörrömfattningar. Underhåll ska utföras med anpassning till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde.

Byggnader som är kulturhistoriskt intressanta och viktiga för miljön ska underhållas så att de bevaras för framtiden samtidigt som planen syftar till att göra det möjligt att bo permanent i området. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter byggnadernas ursprungliga stil och utformning.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader, k₁

Varsamhetsbestämmelse, k₁-bestämmelse innebär att: Om- och tillbyggnad samt underhåll ska utföras med anpassning till byggnadens karaktär och kulturhistoriska värde. Om- och tillbyggnad ska även anpassas till befintlig bebyggelse och tomt.”

Följande fastigheter omfattas av varsamhetsbestämmelse:

Tyresö 1:429

Byggnaden, som är välbevarad, består av slätputsade fasader i en beige kulör, pulpettak och stora fönster. Byggnaden är välbevarad och har kvar sin starka funktionalistiska karaktär med många ursprungliga detaljer. Fasader, fönster samt entrépartier med detaljer är av vikt för byggnadens särart.

Tyresö 1:830

Fasadernas locklistpanel, sadeltakets tvåkupiga lertegel och vitmålad, småspröjsade fönster är av särskilt värde.

För beskrivning av respektive fastighet, läs närmare i den kulturmiljöinventering som finns framtagna av Stockholms Läns Museum i samband med planarbetet.

Översvämningsrisk och risk för höga vattenstånd

Merparten av fastigheterna längs med Erstaviken ligger så att delar kan bli översvämmade vid högt vattenstånd. All mark belägen under +2,5 meters höjdkurva är kryssmarkerad (+++) i planförslaget. Inom detta kryssmarkerade område får inga huvudbyggnader uppföras..

Ett fåtal fastigheter inom planområdet ligger inom område med risk för höga vattennivåer: Tyresö 1:830, Tyresö 1:829 och Tyresö 1:11. Inom fastigheten Tyresö 1:830 är huvudbyggnaden belägen inom det område som är utpekat som område med risk för översvämning.

Inom hela kommunen gäller en generell riktlinje att grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten som för närvarande ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,7 m över högsta högvatten, dvs. på +2,5 m. RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

Risk för bergras och nedfallande block

En övergripande geoteknisk utredning gällande risk för ras och skred har genomförts under hösten 2012 av WSP (läs sammanfattningen av denna på s.10 -12). Följande rekommendationer lyfts fram i rapporten:

Vid plansprängning för fastigheter gäller normal försiktighet och krav på riskanalys för sprängarbete anses inte vara nödvändigt inom delområdet, såvida närliggande elanläggning är inom 30 meter från sprängningsområdet. Vid sprängningsarbete för vägområden bör krav ställas gällande bergschaktningstoleranser och skonsam sprängning. 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.

Fastighetsägare med långa och eller branta vägbankar inom fastigheter bör upplysas om lämpliga konstruktioner med hänsyn till material, dränering och släntlutningar. Enklare vägledning bör finnas tillgänglig för fastighetsägare.

Förekomsten av lera och silt i lågpartierna kan med fördel skiftas ut vid utbyggnad för att förhindra sättningar. Alternativt till skiftning kan grundläggning utföras med plintar eller pålar mot fastberg.

Skredrisken vid de fyra fokusområdena anses som låg. Mer omfattande geotekniska undersökningar kan utföras vid lerområden för en bättre bedömning av sättningsegenskaperna och skredrisiker.

Under 2013 har en bergteknisk utredning inför granskningsskedet utförts av WSP (WSP, 2013-10-02). Rapporten konstaterar att de bergtekniska och geotekniska problemen inom området anses som små och risken för skador bedöms som näst intill obefintlig efter att utförda undersökningar är slutförda. De rekommendationer som lyfts fram i rapporten avser sprängning, som ska utföras på

ett sådant sätt att det innefattar begreppet "försiktig sprängning" inom område. Fyra delsträckor ska utföras enligt "skonsam sprängning" eftersom dessa sträckor kräver högre bergschaktningstoleranser och bergrensningsklasser.

Gator och trafik

Planförslaget innebär en generell upprustning av områdets vägstandard och dragningen av vägarna. Detta innebär främst att vägarna breddas och förses med gatubelysning samt att krokiga partier rätas ut och att starkt sluttande partier flackas ut. Detta innebär att trafiksäkerheten och tillgängligheten inom området ökar.

Parkering

Längs med Gärdsmylvägen, inom det större föreslagna parkområdet, planläggs för en parkering med kommunalt huvudmannaskap. Denna yta kommer även att kunna fungera som etableringsplats under tiden för utbyggnaden av vägar och VA inom planområdet och förses med bestämmelsen "U₁" (Läs mer nedan under "Etableringsområden").

Gatubelysning

Område som är föreslaget som "LOKALGATA" kommer att förses med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar. Kommunen strävar efter att nå en enhetlig belysning inom detaljplaneområdena på Östra Tyresö.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.

Gestaltningprogram

Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningprogram fram för hela östra Tyresö. Den fördjupade översiktsplanen och gestaltningprogrammet finns tillgängliga på kommunens hemsida.

Bullerstörda områden i planen

Enligt den bullerutredning som genomfördes 2005 är fastigheten Tyresö 1:87, som är belägen i anslutning till Breviksvägen, utsatt för vägtrafikbuller, främst som en följd av de bussar som trafikerar Breviksvägen.

Eftersom Breviksvägen, i anslutning till korsningen Bofinksvägen, inte kommer att projekteras förrän i samband med arbetet med etapp 16, är det svårt att i dagsläget bedöma Breviksvägens framtida, exakta sträckning. Detta kommer att medföra att fastigheten Trinntorp 1:87 endast delvis föreslås planläggas inom nu aktuell detaljplan. Återstående del av fastigheten kommer att planläggas senare i samband med projektering och utbyggnad av Breviksvägen.

I förslaget har ett område om 13 meter från Breviksvägen på fastigheten Trinntorp 1:87 belagts med s.k. kryssmark (+++) för att förhindra att bostadsbebyggelse uppförs i ett bullerstört läge.

Etableringsområden

Under tiden som gator, vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material som används vid byggnationen, t.ex. arbetsbodas, rör och annat byggmaterial. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa platser nära utbyggnadsområdet.

Till exempel behövs det ca 700 transporter per 1.5 km byggd väg. Ombyggnaden av etapp 10, Brobänken, innebär anläggning av flera kilometer väg vilket innebär många transporter. Detta kostar mycket i både utsläpp och pengar. Därför är det av största vikt att undvika så många transporter som möjligt och hitta etableringsplatser i närområdet.

Området som markerats med **P-PLATS (U₁)** kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats (förvaring av byggmaterial samt eventuellt plats för arbetsbod). Därefter ska marken återställas och iordningställas till område för parkering som försörjer parkområdet mot Erstaviken.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En utbyggnad och omläggning av vägarna inom området innebär bl.a. bättre sikt, belysning samt anläggning av gång- och cykelbanor. Detta innebär en säkrare trafikmiljö som upplevs som tryggare av boende och besökare, både hos barn och vuxna såväl som hos fotgängare, cyklister och bilister.

En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs.

Inlösen av mark

Läs mer under avsnittet "Genomförande".

TEKNISK SERVICE
Energi

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet genom s.k. LTA-system.

LTA-system innebär att VA-ledningarna förläggs grunt i en eluppvärmd isolerad låda och att det fordras lättåtkomliga LTA-pumpstationer på varje fastighet (t.ex. vid fastighetens infart). Tekniken är vanlig i Sverige och används sedan många år i ca 150 kommuner.

Fördelen med ett LTA-system är att det inte är beroende av markens lutning och att systemen inte fordrar lika djupa och breda ledningsgravar som för ett konventionellt system (där spillvattnet avförs med självfall). LTA-systemen, som är anpassade för området med kuperad terräng, medför bl.a. lägre anläggningskostnad, kortare genomförandetid och minskad risk för skador på systemet. Nackdelen med systemen är att pumpenheten för LTA-systemet kräver elenergi vilket utsätter systemen för känslighet vid elavbrott.

LTA-enheten placeras så att kommunens och fastighetsägarnas önskemål uppfylls. Kommunens önskemål om åtkomlighet och god arbetsmiljö måste dock tillgodoses.

Kommunen svarar för inköp och leverans samt drift (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägaren svarar för), underhåll

och förnyelse av pumpenheten. Fastighetsägaren svarar för installation av LTA-anläggningen mot en reduktion av anläggningsavgiften. Med installation menas tillkommande kostnad för fördjupning av schakt för LTA-enheten, anslutning av framdragna servisleddningar samt anordnande av elledningar för drift av pump och automatik (larm) jämte anslutning av dessa ledningar till fastighetens el-central.

Mer utförlig information gällande LTA-systemen och vad systemen innebär för fastighetsägarna kommer att ges löpande under detaljplaneprocessen.

EI

Elledningar är markförlagda i gatorna och de tillhör Vattenfall.

En ny transformatorstation har uppförts i slutet av Vråkvägen (i anslutning mot Breviksvägen). Denna införlivas i detaljplanen.

I korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen finns en befintlig transformatorstation och den får beteckningen E₁ i plankartan. Detsamma gäller befintlig transformatorstation som ligger vid naturområdet, Bofinksvägen.

Ett nytt E-område har lagts till i anslutning till parkeringen vid parkområdet vid Grönsiskevägen.

Omhändertagande av dagvatten

I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten. För fastigheter där möjligheter saknas att låta dagvattnet infiltreras kan det ledas till det kommunala dagvattennätet och anslutas dit. Generellt inom planområdet gäller att LOD kan tillämpas och att marken inom respektive fastighet inte får hårdgöras i sådan utsträckning att infiltration av dagvatten väsentligt förändras.

Avfallshantering

Avfallshantering sker i huvudsak på konventionellt sätt med enskilt avfallskärl vid tomtgräns. För vissa fastigheter belägna längs med Gärdsmygvägen där avfallshanteringsfordon eventuellt inte kan trafikera vägen p.g.a. utrymmesbrist kommer i så fall gemensamma avfallshanteringsstationer att upprättas.

Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid Trinntorp korsningen Breviksvägen/Tegelbruksvägen. Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.

GENOMFÖRANDE

Här redovisas de fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Den ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2011-09-14
Samråd	dec/jan 2012-2013
Granskning	mars/april 2014
Antagande	september 2014

Laga kraft, tidigast

oktober 2014

**Huvudmannaskap och
ansvarsfördelning**

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Vägarna sköts idag av Tyresö vägförening. I samband med plangenomförandet kommer kommunen att ta över detta ansvar. Befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, som vägföreningen förvaltar, ska omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre ska delta i vägföreningen.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

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

**FASTIGHETSÄTTSLIGA
FRÅGOR**

Nuvarande allmän platsmark ägs av Tyresö kommun fördelat på fastigheterna Tyresö 1:815, Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:258-265. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

**Fastighetsbildning,
Intrång och inlösen**

Planförslaget ger endast möjlighet för en fastighet, Tyresö 1:429, att bilda/avstycka en ny bostadsfastighet. Genom fastighetsreglering kan enskilda fastigheter ändra sina gränser inom kvartersmarken. Exempelvis har fastigheterna Tyresö 1:87, 1:99, 1:126, 1:127, 1:276, 1:439, och 1:830 möjlighet att förvärva mark som idag är väg- eller naturmark.

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- och naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar.

De privata fastigheter som enligt planförslaget är berörda av dessa intrång är Tyresö 1:11, 1:77, 1:85, 1:86, 1:88, 1:90, 1:99, 1:100, 1:101, 1:104, 1:105, 1:106, 1:125, 1:127, 1:136, 1:240, 1:247, 1:252, 1:254, 1:255, 1:271, 1:272, 1:273, 1:276, 1:426, 1:427, 1:428, 1:538, 1:829 och 1:830. Intrången redovisas närmare i bilaga 3.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning är ett instrument för fastighets-samverkan, exempelvis för att anlägga och underhålla en väg. En

gemensamhetsanläggning inrättas för två eller fler fastigheter och mark som reserveras för detta betecknas med ett "g" på plankartan.

Fastigheterna Tyresö 1:71 och 1:72 ges enligt planen möjlighet att bilda gemensam utfart över fastigheten Tyresö 1:276 till Domherrevägen. Den gemensamhetsanläggningen är bildad.

Servitut och slänter

Ett servitut ger en fastighet rätt att på en annan fastighet nyttja ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart över en annan fastighet eller att ta vatten från en brunn.

För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåskillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänter längs gatorna. Slänt markeras med "z" på plankartan. I granskningsförslaget har erforderlig kvartersmark mot gata fått en sådan markering och där ger detaljplanen kommunen möjlighet att anlägga slänt vid utbyggnad av gatorna.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek beror bl.a. på fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

För närvarande varierar anläggningsavgiften enligt nu gällande VA-taxa till mellan 250 000 och 300 000 kronor för fastigheter med storlek från 2 000 kvm och uppåt. I detta område kommer få fastigheter att kunna ansluta dagvatten. Utan dagvattenanslutning varierar avgiften mellan 231 000 och 264 000 kronor. Därutöver får fastigheter med tryckavloppssystem en reduktion med ca 10 000 kronor.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet behöver inte betala anläggningsavgift förrän fastigheten bebyggs enligt då gällande VA-taxa.

Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad till gator av vägarna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter som bedöms ha nytta av gatorna. En redovisning av beräkningen och fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnaden för en befintlig villafastighet beräknas bli ca 188 400 kronor. För mer information om kommande gatukostnad se vidare i gatukostnadsutredningen.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för

finansiering av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning sker samt att godtagbar pantbrevssäkerhet kan erhållas. Läs vidare i gatukostnadsutredningen.

Inlösen av gatumark

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

Bygglov

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information kontakta bygglovsenheten (tfn 08-5782 9100 vxl). För en normalvilla är bygglovavgiften cirka 70 000 kronor.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771-63 63 63.

Kommunen tar initiativ till och betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark eller för att få servitut för slänter. Fastighetsägaren betalar för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.

För allmän platsmark (**LOKALGATA, PARK, NATUR**), kvartersmark för teknisk anläggning (**E₁**) kvartersmark med tillfällig användning för etableringsplats (**P-plats (U₁)**), u- och z-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark för bostäder (**B**) börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter det att planen har vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 15 år.

Bygglov för mindre tillbyggnader eller komplementbyggnader kan ges innan genomförandetiden börjat löpa.

För vattenområden (**WB, W, WV₁** och **WN₁**) är genomförandetiden 15 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

**MEDVERKANDE
TJÄNSTEMÄN**

Christian Nützel, planarkitekt (projektledare)
Kent Wiklund, planarkitekt (projektledare)
Björn Edén, exploateringsingenjör (projektledare)
Markus Matthews, projekteringsingenjör
Martin Wallin, projekteringsingenjör
Börje Buss, kartsystemingenjör
Thomas Lagerwall, VA
Göran Bardun, kommunekolog

● Heléne Hallberg
planchef

Christian Nützel och Kent Wiklund
planarkitekter



Vad är en detaljplan* och hur går det till?

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

1. Program

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

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag.

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

3. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den 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 granskningsskedet kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

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

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor. Länsstyrelsen eller mark- och miljödomstolarna avgör ärendet om överklagande görs. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

*enligt (PBL SFS 2010:900)

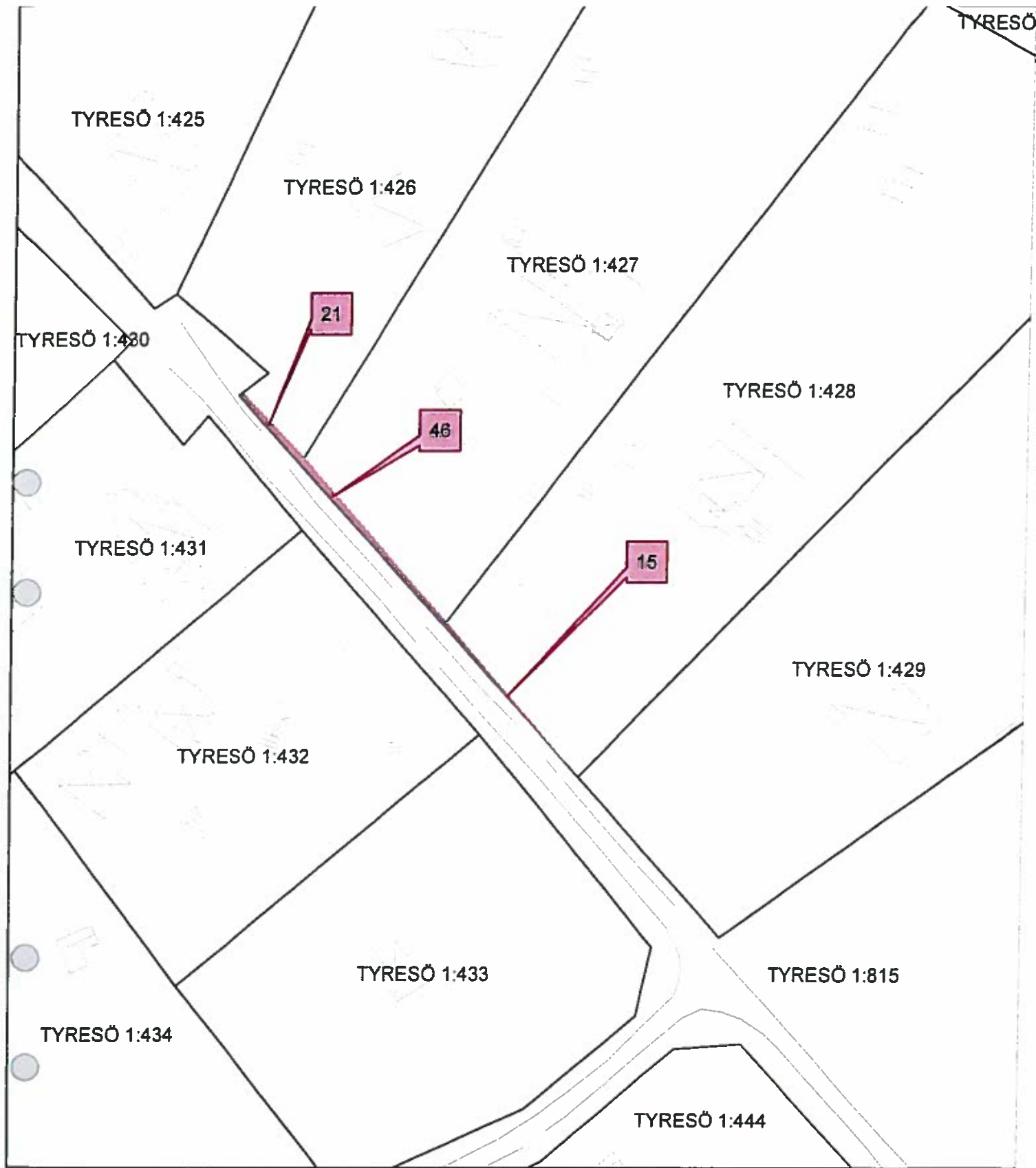
Bilaga 3

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Brobänken, etapp 10

Bilagans kartor redovisar den markinlösen som behövs vid plangenomförandet.





BROBÄNKEN - Markinlösen

Karta 1

Teckenförklaring

Berörda fastigheter:

Tyresö 1:426

Tyresö 1:427

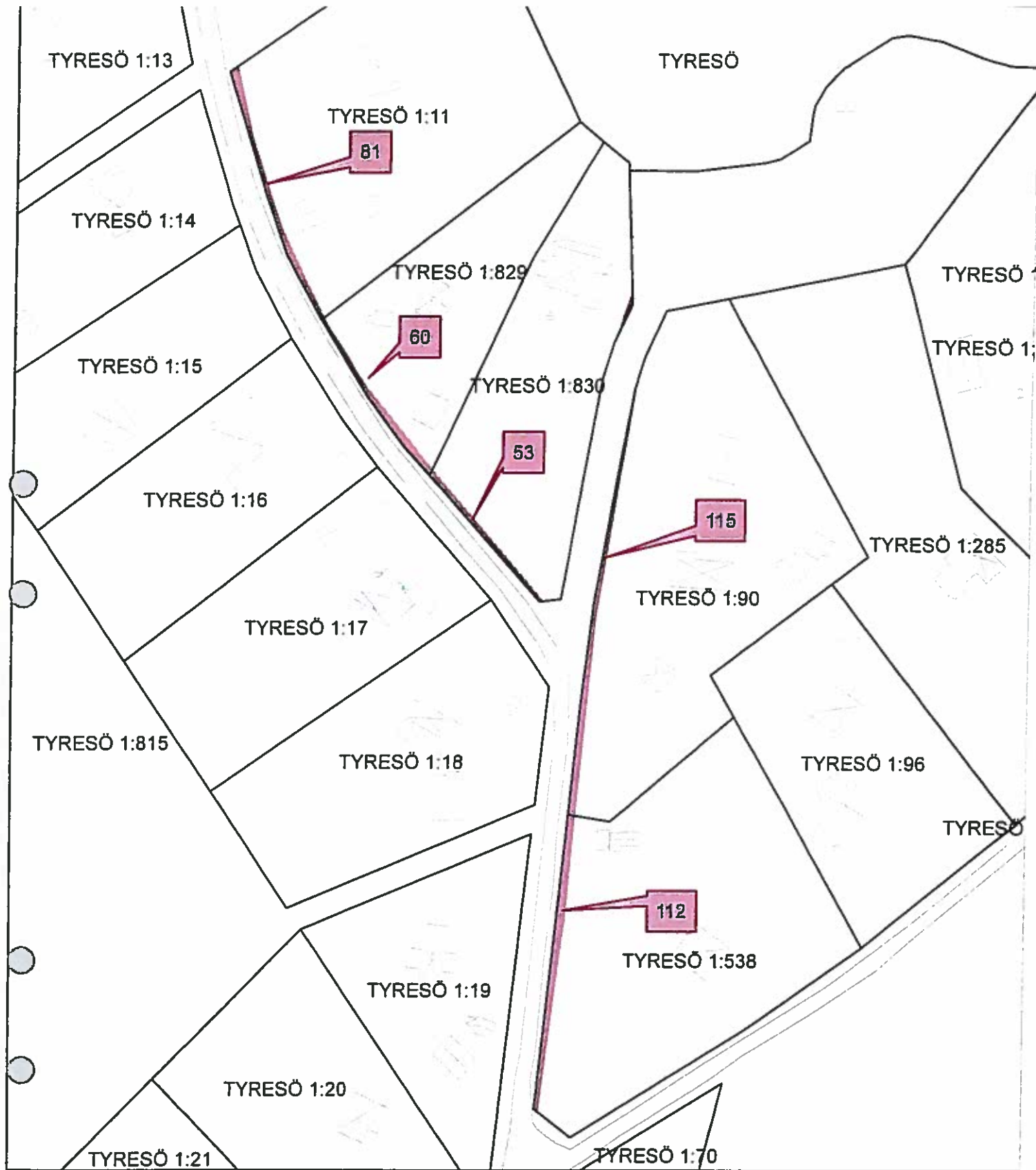
Tyresö 1:428

 Markinlösen



12,5 25 50 Meter





BROBÄNKEN - Markinlösen

Karta 2

Teckenförklaring

Berörda fastigheter:

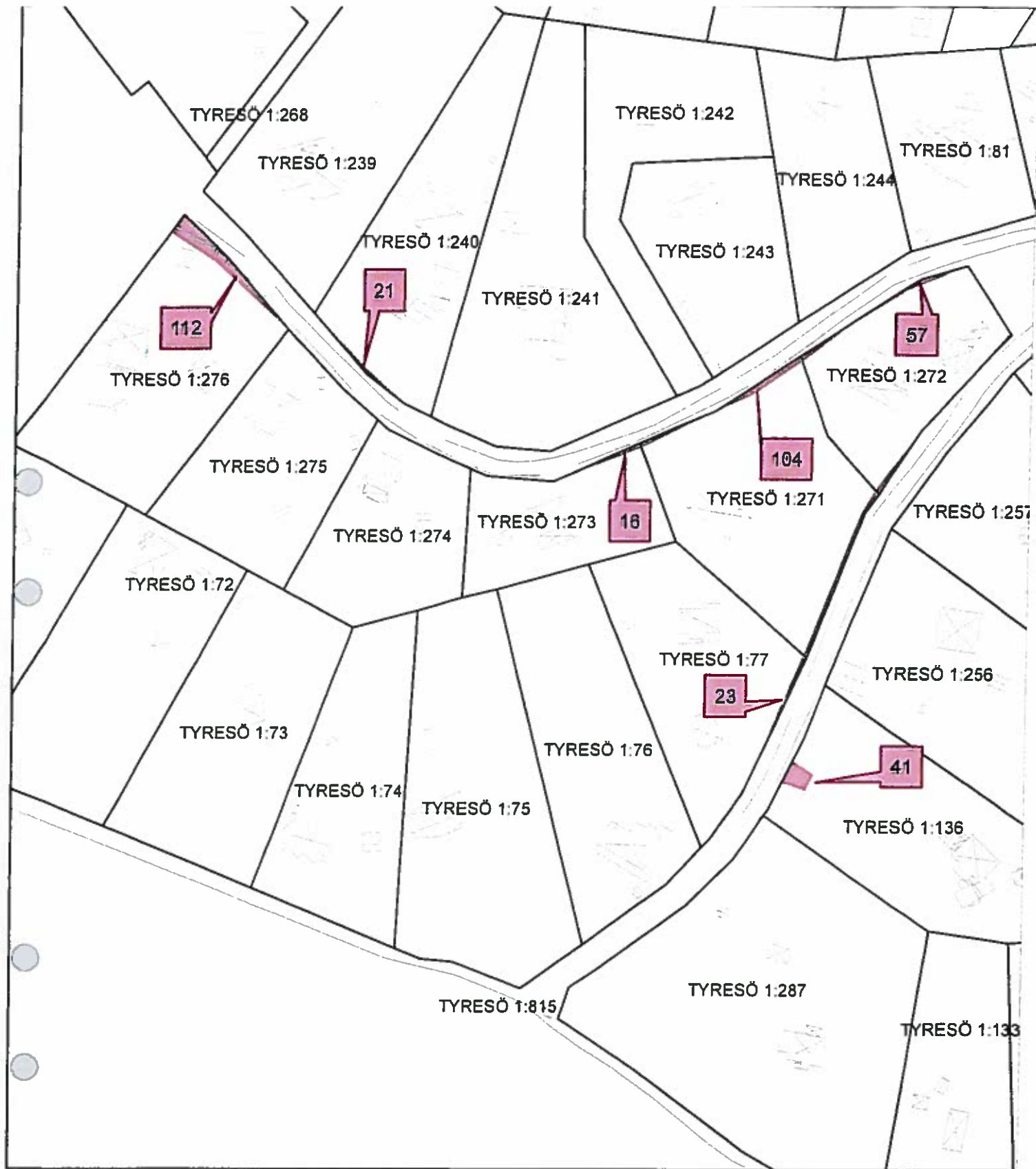
- Tyresö 1:11
- Tyresö 1:829
- Tyresö 1:830
- Tyresö 1:90
- Tyresö 1:538

 Markinlösen



15 30 60 Meter





BROBÄNKEN - Markinlösen

Karta 3

Teckenförklaring

 Markinlösen

Berörda fastigheter:

- Tyresö 1:276
- Tyresö 1:240
- Tyresö 1:273
- Tyresö 1:271
- Tyresö 1:272
- Tyresö 1:77
- Tyresö 1:136



20 40 80 Meter





BROBÄNKEN - Markinlösen

Karta 4

Teckenförklaring

 Markinlösen

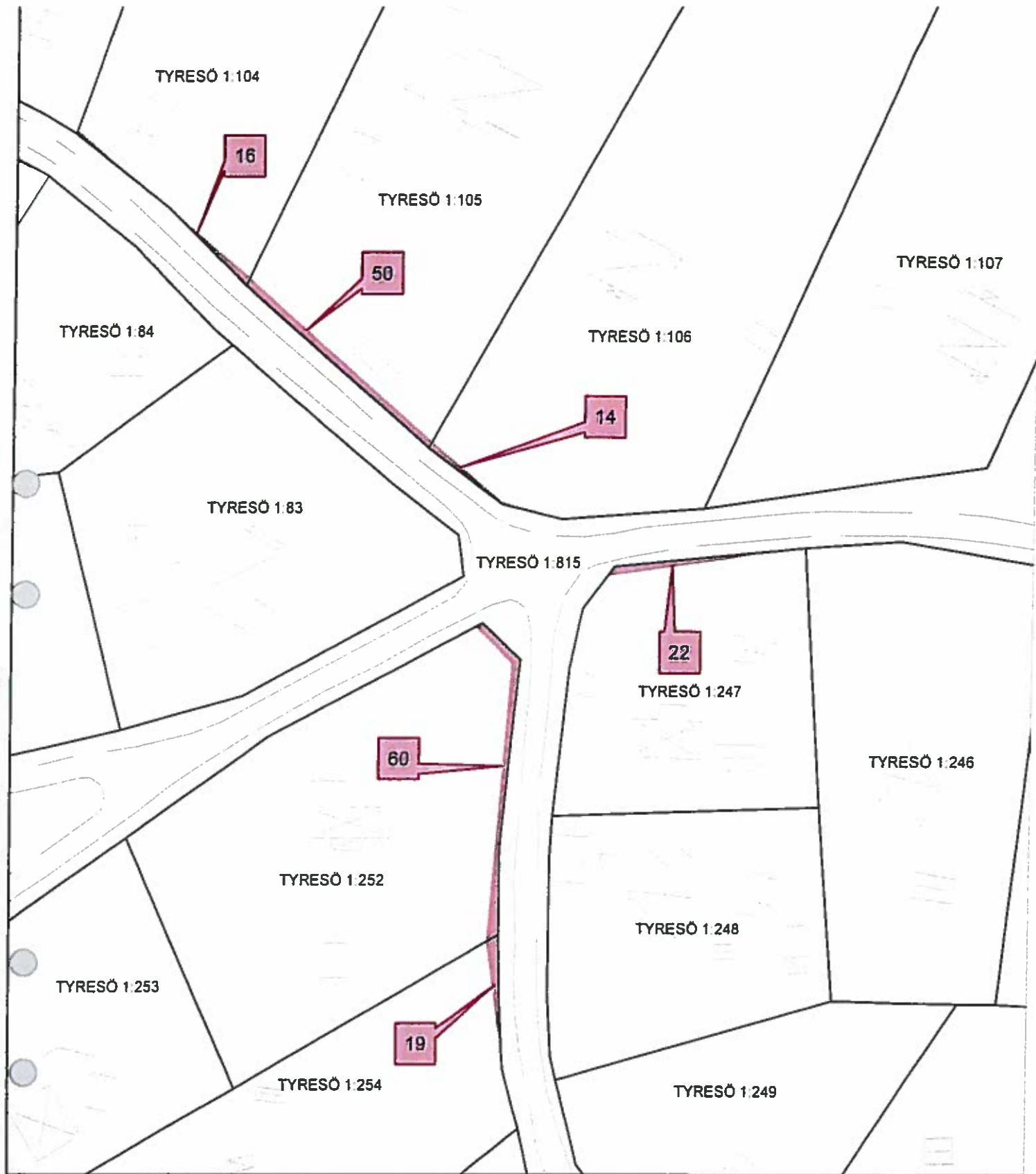
Berörda fastigheter:

- Tyresö 1:99
- Tyresö 1:100
- Tyresö 1:101
- Tyresö 1:88
- Tyresö 1:86
- Tyresö 1:85



15 30 60 Meter





BROBÄNKEN - Markinlösen

Karta 5

Teckenförklaring

 Markinlösen

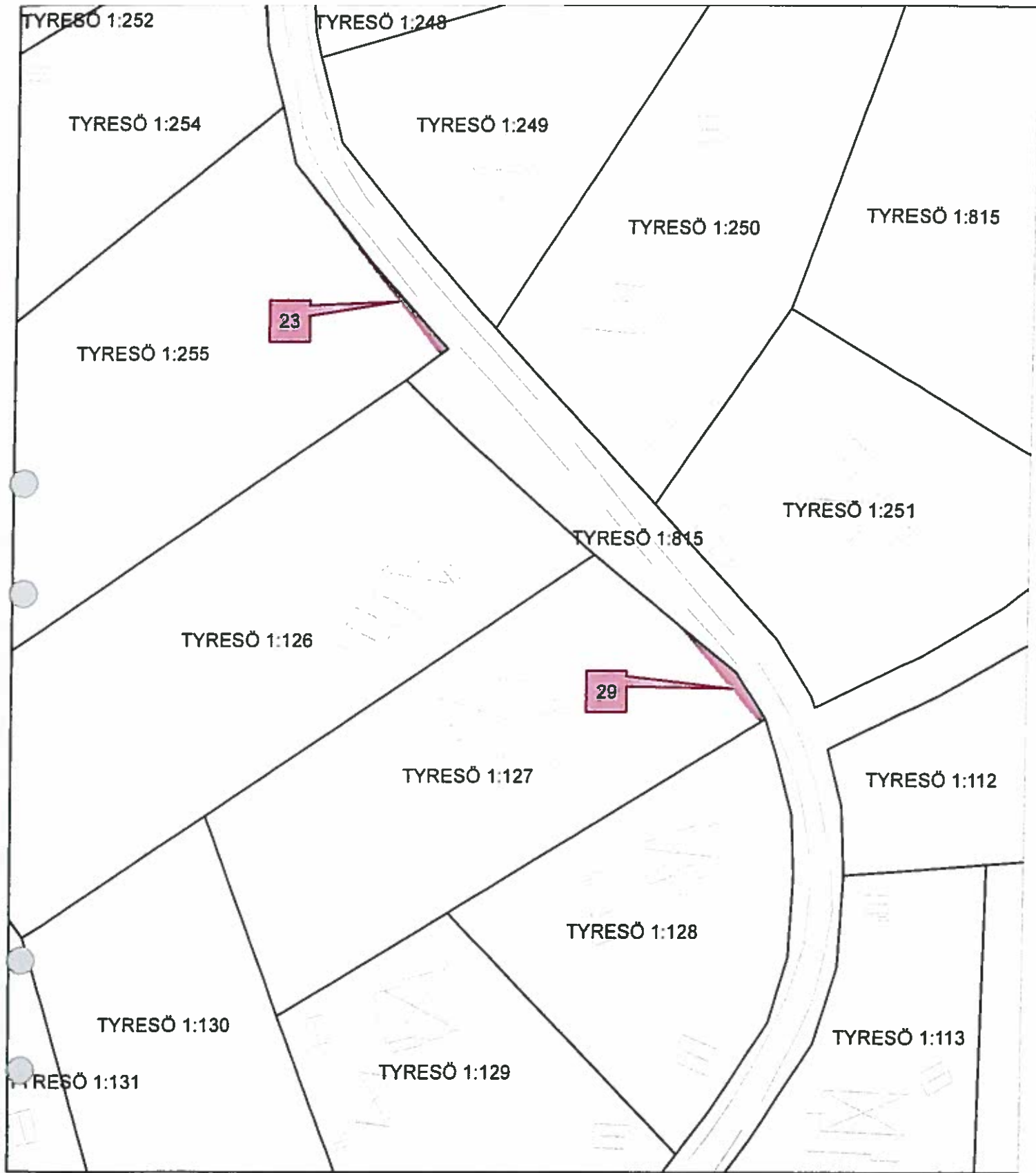
Berörda fastigheter:

- Tyresö 1:104
- Tyresö 1:105
- Tyresö 1:106
- Tyresö 1:252
- Tyresö 1:254
- Tyresö 1:247



10 20 40 Meter





BROBÄNKEN - Markinlösen

Karta 6

Teckenförklaring

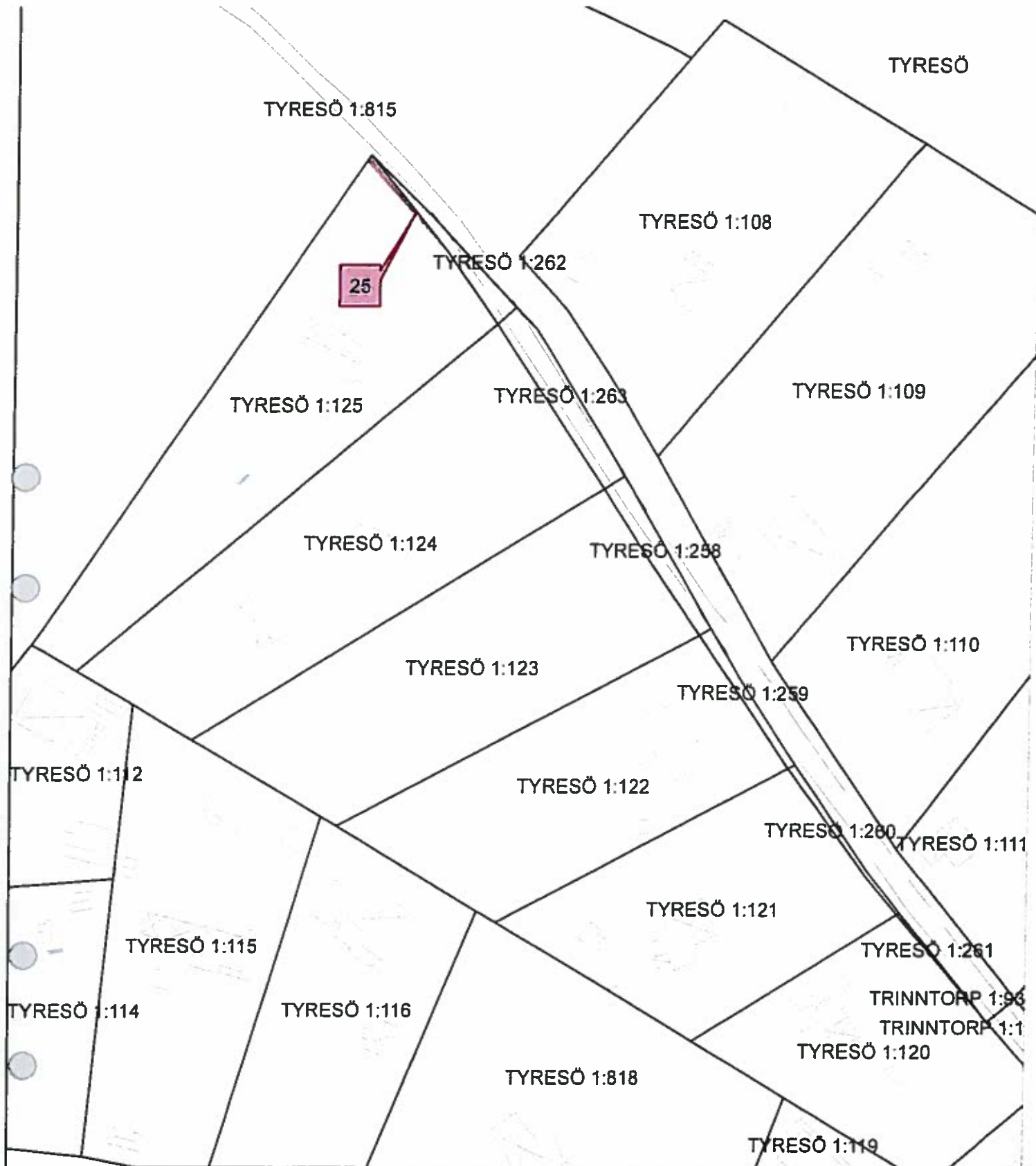
Berörda fastigheter:
 Tyresö 1:255
 Tyresö 1:127

 Markinlösen



10 20 40 Meter





BROBÄNKEN - Markinlösen

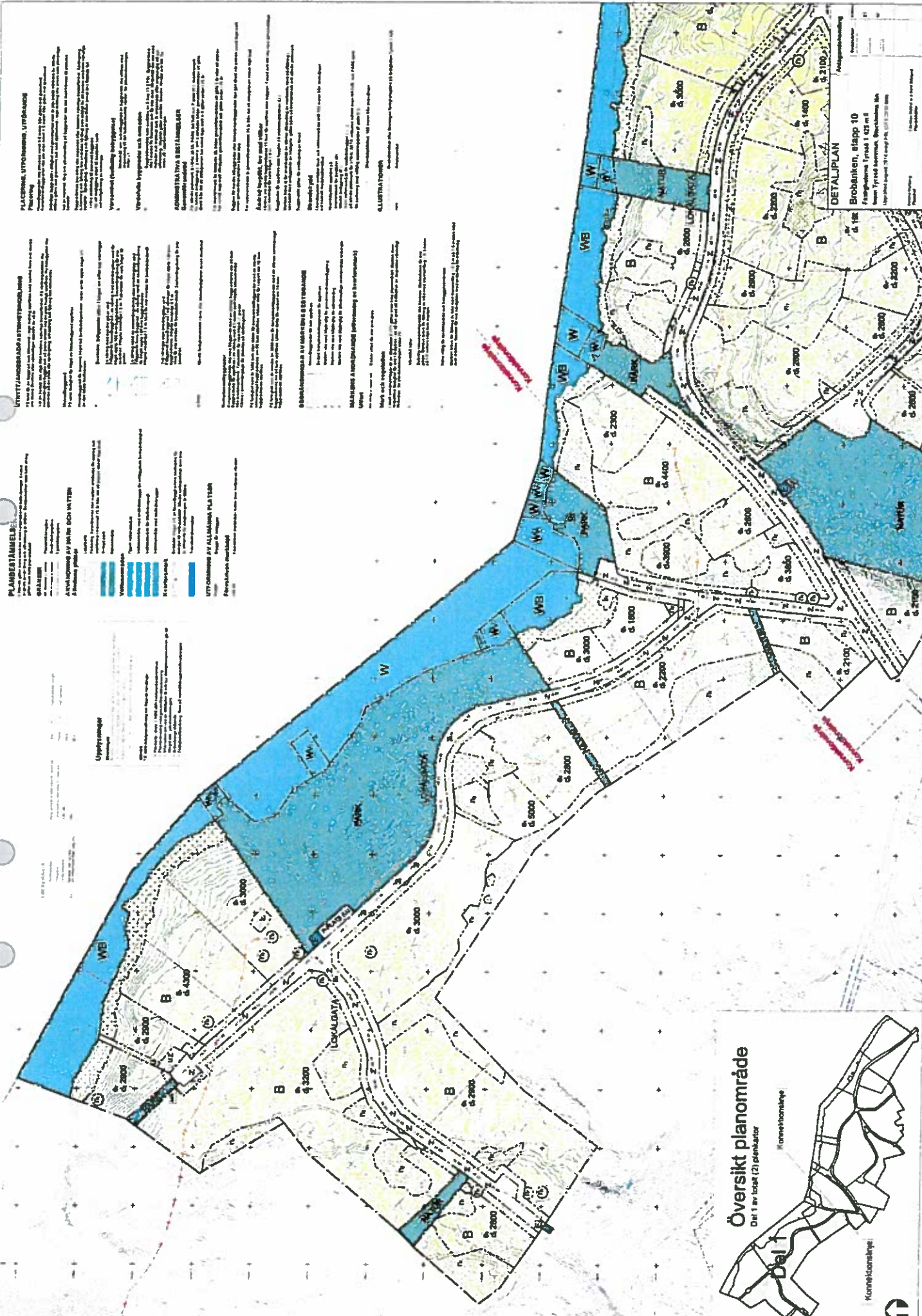
Karta 7

Teckenförklaring

Berörda fastigheter:
Tyresö 1:125

 Markinlösen





PLANSÄTTNING, UTVECKLING, UTDRAG

Plansättningen är utarbetad i samråd med kommunens tekniska nämnd och är en del av kommunens detaljplan för Brobanken, etapp 10. Plannummer: T 1475 m 10. Skapad: 2014. Uppdaterad: 2014. Utgåva: 1.0. Skapad av: [Firma].

ANVÄNDNING AV VÄRME OCH VÄTTER

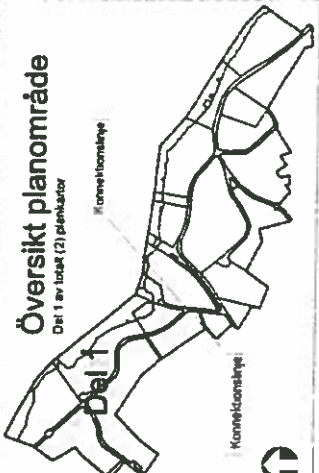
Uppvärmning av vatten och värmeväxling i byggnader ska ske på ett sätt som minimerar miljöpåverkan och kostnader. Detta innebär att användning av fjärrvärme eller andra miljövänliga värmekällor ska prioriteras. Värmeväxling ska ske i byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet. Värmeväxling ska ske i byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet. Värmeväxling ska ske i byggnader som är anslutna till fjärrvärmenätet.

UTVECKLING AV ALLMÄNNA PLATSER

Allmänna platser ska utvecklas till en hög kvalitet och ska vara tillgängliga för alla. Detta innebär att allmänna platser ska vara väl underhållna och ska ha en hög säkerhetsnivå. Allmänna platser ska vara tillgängliga för alla. Allmänna platser ska vara tillgängliga för alla.

UTDRAG

Utdraget visar detaljer för byggnader och utrymnen. Detta inkluderar väggar, dörrar, fönster och inredning. Utdraget ska användas för att se till att byggnaderna och utrymnen är i överensstämmelse med planens krav. Utdraget ska användas för att se till att byggnaderna och utrymnen är i överensstämmelse med planens krav.



DETALJPLAN

Brobanken, etapp 10
Plannummer: T 1475 m 10
Skapad: 2014
Uppdaterad: 2014
Utgåva: 1.0
Skapad av: [Firma]

Plansättningen är utarbetad i samråd med kommunens tekniska nämnd och är en del av kommunens detaljplan för Brobanken, etapp 10. Plannummer: T 1475 m 10. Skapad: 2014. Uppdaterad: 2014. Utgåva: 1.0. Skapad av: [Firma].

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för Brobänken, etapp 10.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade december 2013 ett förslag till detaljplan för Brobänken, etapp 10.

Detaljplanen är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samt att kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut.

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 11 mars – 1 april 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 vecka 11, 2014.

Under granskningstiden har 37 yttranden kommit in. Av yttrandena är 9 stycken från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter granskningstiden:

- Redaktionella ändringar i planbeskrivningen.
- Förtydliganden i plankarta avseende vissa planbestämmelsers formuleringar samt ritningstekniska justeringar i kartan.
- Justering av n_1 - och n_2 -områden inom följande fastigheter: Tyresö 1:433, 1:106, 1:107, 1:257, 1:285 och 1:448.
- Justering av plus- och kryssmark inom följande fastigheter: Tyresö 1:136, 1:245, 1:252, 1:448, 1:99, 1:252 samt Trinntorp 1:87. På fastigheten Trinntorp 1:93 har markintrång tagits bort.
- Förslag till bestämmelsen q_1 har tagits bort från fastigheten Tyresö 1:444.
- Bestämmelsen d_1 har förtydligats i planbeskrivning och plankarta och för strandfastigheter avses nu landareal.

- Plankartan har förtydligats avseende strandskydd, bestämmelse WV₁.
- Befintliga bryggor i anslutning till Gärdsmygvägen som inte behandlats i samråds- och/eller granskningskedet har lagts till i plankartan med bestämmelsen WV₁.
- Ett befintligt s.k. E-område för transformatorstation, har bekräftats i plankartan vid naturområdet Bofinksvägen. Ett nytt E-område har lagts till i anslutning till parkeringen vid parkområdet (PARK) vid Grönsiskevägen.
- E-området vid korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen är reviderat efter justeringar i vägprojekteringen.
- Ett parkområde (PARK) har lagts till i anslutning till naturområdet på Bofinksvägens östra del. Området har lagts till för möjliggöra t.ex. trappor och gångvägar ned till befintliga bryggor.
- I anslutning till den nya vändplanen vid fastigheten Tyresö 1:136 har utfartsförbud har lagts till plankartan.

<u>Inkomna synpunkter</u>	<u>Datum</u>	<u>Synpunkt</u>
Myndigheter, företag och föreningar		
1. Länsstyrelsen	140325/ 140401	Ingen erinran
2. Lantmäteriet	140409	Ingen erinran
3. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	140331	Ingen erinran
4. Naturvårdsverket	140314	Ingen erinran
5. Södertörns Brandförsvarsförbund	140331	Ingen erinran
6. Gärdsmygens Bryggförening	140331	Ingen erinran
7. Vattenfall	140401	Ingen erinran
8. SGI	140402	Synpunkt
9. Trafikverket	140404	Ingen erinran
Privatpersoner		
10. Tyresö 1:247	140312	Synpunkt
11. Tyresö 1:245	140320	Synpunkt

12. Tyresö 1:839 och 1:93	140324	Synpunkt
13. Tyresö 1:104	140326	Synpunkt
14. Tyresö 1:247	140326	Synpunkt
15. Tyresö 1:11	140327	Synpunkt
16. Tyresö 1:108	140327	Synpunkt
17. Tyresö 1:252	140327	Synpunkt
18. Tyresö 1:433	140331	Synpunkt
19. Tyresö 1:444	140331	Synpunkt
20. Trinntorp 1:93	140331	Synpunkt
21. Tyresö 1:285	140331	Synpunkt
22. Tyresö 1:17	140331	Synpunkt
23. Tyresö 1:14,1:15	140331	Synpunkt
24. Tyresö 1:124	140331	Synpunkt
25. Tyresö 1:106	140331	Synpunkt
26. Tyresö 1:107	140331	Synpunkt
27. Tyresö 1:446	140331	Synpunkt
28. Tyresö 1:84	140331	Synpunkt
29. Tyresö 1:257	140331	Synpunkt
30. Tyresö 1:122	140401	Synpunkt
31. Tyresö 1:123	140401	Synpunkt
32. Tyresö 1:448	140401	Synpunkt
33. Tyresö 1:121	140401	Synpunkt
34. Tyresö 1:86	140402	Synpunkt
35. Trinntorp 1:87	140407	Synpunkt
36. Tyresö 1:125	140413	Synpunkt
37. Tyresö 1:120	140415	Synpunkt
38. Tyresö 1:69	140326	Synpunkt

Svar på yttranden inkomna under granskningstiden:

Myndigheter och remissinstanser:

1. 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.

E-post 140401: För att göra det tydligt att strandskyddet upphävs inom vattenområde för småbåtsbryggor (men ej inom vattenområde för småbåtsbrygga för intilliggande bostadsfastighet) kan det vara bra att förtydliga genom att skriva: Strandskyddet upphävs på: -inom vattenområde för småbåtsbryggor (WV1).

Svar: Kommunen har noterat Länsstyrelsens yttrande. Plankartan förtydligas med aktuella beteckningar (bl.a. WV1) under rubriken "Strandskydd".

2. Lantmäteriet

Lantmäterimyndigheten har tagit del av granskningshandlingarna till detaljplan. Någon fullständig genomgång av planförslaget har inte skett. Genomgången har främst varit inriktad på synpunkterna som Lantmäterimyndigheten framförde i samband med samrådet.

Vid genomgång av planens granskningshandlingar framkommer det att Tyresö kommun har åtgärdat allt utom utfartssynpunkten gällande Tyresö ga:11 och Tyresö 1:430. Att deras rättighet för utfart är säkrat genom befintligt servitut gör att man har enskilt ändamål där det enligt plan ska vara för allmänt ändamål.

Svar: Kommunen noterar synpunkten och konstaterar att det i praktiken saknar betydelse. Servitutsrätten kvarstår och kan utnyttjas. Det är viktigare att behålla rätt till allmänt tillträde.

3. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Förbundet har inga synpunkter mot planförslaget i sig, men ser gärna mer information och motivation enligt punkt 2 och 3 i plan- eller genomförande-beskrivning. Vi förutsätter också att frågorna hanteras i kommunens kommande information i samband med etapputbyggnad.

Svar: Kommunen noterar detta, se svar nedan.

2. Förbundet delar inte helt Samrådsredogörelsens uppfattning att fastighetsägare vill ansluta till VA när möjligheten ges. Vi har tvärtom erfarenheten att det kan ta några år innan faktisk avloppsanslutning kommer till stånd för samtliga fastigheter. Det faktum att de tvingas betala anslutningsavgiften medför ingen miljöförbättring i sig. Behovet av avlastning av näringsämnen till Erstaviken och MKN-kravet på förbättrad status senast 2021 är ett tungt vägande skäl till faktisk anslutning till kommunalt avlopp så snart möjlighet ges. Kommunen har här ett stort ansvar sett till helheten, i synnerhet som andra delplaner i Östra Tyresö inte ens möjliggör faktisk anslutning och avlastning av näringspåverkan i närtid. Förbundet vidhåller därför sin rekommendation om tydlig information om miljövinster av avloppsanslutning så snart detta är faktiskt möjligt.

Svar: Från kommunens sida håller vi naturligtvis med om att miljövinster med kommunala vatten- och avloppssystem först uppkommer när själva anslutningen till dessa genomförts och används. Därför arbetar vi från kommunens sida aktivt med att informera de kommuninvånare som berörs av förnyelseplaneringen gällande vinsterna med anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Under vintern/våren 2014 anordnades en informationskväll om de s.k. LTA-systemen som kommer att anläggas inom området. Vid detta möte fick berörda fastighetsägare bl.a. möjligheten att ställa frågor avseende anslutning till systemen och hur de påverkas. I samband med att arbetet med genomförandet av en förnyelseetapp påbörjas skickar kommunen ut tryckt material till alla berörda fastighetsägare om hur arbetet kommer att gå till. Där kan fastighetsägarna läsa om hur trafiken kommer att ledas om; hur lång tid arbetet kommer att ta med utbyggnad av vatten, avlopp och gator; störningar; logistiken med upplags- och etableringsplatser; vilka som arbetar med projekten på plats och från kommunen m.m.

Det ska också tilläggas att ett flertal fastighetsägare inom etapp 10 m.fl. har problem med grundvatten och otillfredsställande avloppslösningar vilket innebär att många är mycket otåliga avseende anslutningen till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

3. Att bygga ut inom förnyelseområden innebär ofrånkomligen vissa temporära störningar för boende. Störningsrisken är störst nära angiven upplags- och etableringsplats. Även om störningar självklart inte regleras i planhandlingar, så vidhåller förbundet att det är bra att redovisa dessa risker, vikten av att informera inför eventuella förestående arbeten som kan vara störande samt att informera om att Naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggplatser gäller.

Svar: Läs svar ovan.

4. Naturvårdsverket

Naturvårdsverket avstår från att lämna synpunkter i rubricerat ärende

Svar: Kommunen noterar detta.

5. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund hänvisar till sitt samrådsyttrande

Svar: Kommunen noterar detta.

6. Gärdssmygens Bryggförening

Gärdssmygens Bryggförening bedriver verksamhet i strandområdet vid Erstaviken nedanför fastigheterna på Gärdssmygvägen 17-19. Föreningens syfte är att tillhandahålla bryggplats för mindre båtar för föreningens medlemmar.

Medlemsantalet har under en längre tid varit runt 15 stycken. Medlemmarnas båtar är mestadels roddbåtar och styrpulpetbåtar.

Bryggans mått medger båtar upp till cirka 1,6 m bredd. Några få större båtar ligger på svaj utanför bryggan. År 2014 är föreningens 51:a verksamhetsår. Bryggföreningen har också byggt och under åren underhålliten en badbrygga som används av boende i närområdet.

Den totala gatukostnaden föreslås fördelas på Bryggföreningen enligt andelstalet som Tyresö Vägförening för drygt tio år sedan beräknade för debitering av vägavgift. Inför en så pass stor kostnad som kan drabba föreningen, 26,517 kr, anser vi det nödvändigt med en genomgång av de faktorer som inverkar på gatukostnaden med syfte att därmed kunna påverka den.

Själva båtbyggan och det lilla landområde vid bryggans landfäste som Bryggföreningen arrenderar ligger cirka 80 m från vägen. Enbart gångstigar leder ner till bryggan. Det är inget vi vill ändra på.

Bryggföreningens medlemmar tar sig till bryggan och båtarna per fot. Det innebär att det inte sker någon ökning av trafiken på vägarna i området. Verksamheten bedrivs dessutom bara under fem månader.

Gatukostnaden är en engångskostnad och måste från fastighetsägarens sida betraktas ur ett långt tidsperspektiv, den nya vägens totala livstid, sannolikt 50 år fram i tiden.

Bryggföreningen har de senaste åren haft ettårigt arrendeavtal. Det är en orimlig ekonomisk risk för föreningens medlemmar att betala en gatukostnad av den föreslagna storleken utan ett långsiktigt arrendeavtal.

Förutsättningarna för bryggverksamhet i Erstaviken är inte de bästa. De stora vattenytorna kombinerat med en svår isvinter gör att fasta bryggor far illa eller rent av helt förstörs i samband med islossningen. Föreningen har drabbats av detta vid ett par tillfällen. Vi har därför sedan många år övergått till flytbryggor som tas upp och vinterförvaras på land. Vi vill att frågan om utrymme för detta diskuteras igenom med kommunens företrädare.

Föreningens medlemmar har under alla år haft svårighet att sjösätta och ta upp båtar. Det vore bra om kommunen i den pågående planprocessen hade möjlighet att bygga

en öppen ramp för båtvagnar någonstans i området eller på annat ställe på Tyresöhalvön där bra förutsättningar och anslutning till väg finns.

Som nämndes ovan har bryggföreningen ansvarat för underhåll och skötsel av en badbrygga i området. Denna verksamhet borde stämmas av mot kommunens planer på anordningar för lek och bad.

Sammanfattningsvis anser Bryggföreningen att en genomgång av de faktorer som påverkar vägavgiften är nödvändig, att arrendeavtalets längd fastställs till 20 år och att nuvarande plats för vinterförvaring av båtbryggan kan behållas.

Svar: När kommunen ska tillämpa reglerna för uttag av gatukostnader för bryggföreningar/båtplatser så gäller samma princip vid fördelningen som för anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen för vägföreningar. I senaste förrättningen för vägar i detta område år 2011 har den tillämpade tonkilometermetoden resulterat i att varje båtplats får ett andelstal som motsvarar 1,5% av en permanentbostad (19,8 för bostad och 0,3 för båtplats). När gatukostnaden ska fördelas är kommunen tvungen att ta med bryggföreningarna med detta andelstal för att uppnå kravet på skälig och rättvis grund.

Ett nytt arrendeavtal kommer att erbjudas bryggföreningarna när detaljplanen är klar. Normalt brukar kommunen då erbjuda en arrendetid på 10 år och i det här fallet är det sannolikt att vinterförvaring av flytbryggan kommer att tillåtas om dispens från strandskyddet erhålls.

7. Vattenfall

Vattenfall har tidigare översänt information i samrådsskedet och denna information gäller alltså. Utöver detta anser Vattenfall att befintligt E-område i plankarta 2 måste utökas till att omfatta 10x10 meter istället för 5x5 meter.

Övrigt

Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via www.vattenfall.se/sv/anslutning-till-elnetet.htm eller på tel: 020- 82 10 00.

Vid eventuella schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Detta beställs via Post och telestyrelsens www.ledningskollen.se.

I övrigt gäller att befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet. Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter. Till Vattenfalls lågspänningsluftledning gäller 2 meters avstånd och till Vattenfalls högspänningsluftledning gäller 5 meters avstånd.

Svar: Inför antagandet har kommunen diskuterat lämpliga placeringar med Vattenfall för att tillmötesgå synpunkterna.

Ett befintligt läge (vid naturområdet Bofinksvägen i mitten på planområdet) är till antagandet bekräftat i plankartan. Ett ytterligare läge för E-område har föreslagits vid kommunens etableringsyta/parkering vid Gärdsmygsvägen.

E-området vid korsningen Domherrevägen/ Grönsiskevägen är justerat.

Övriga två föreslagna lägen behandlas i kommande detaljplan.

8. SGI

Statens geotekniska institut, SGI, har tidigare lämnat synpunkter på samrådshandling daterad november 2012, diarienummer som ovan. Sammanfattningsvis fann vi då att de geotekniska säkerhetsfrågorna som berör skred/ras och erosion borde förtydligas och klarläggas.

Stabilitetsförhållandena har inte klarlagts fullt ut och vi vidhåller att dessa frågor ska klarläggas i planskedet och inte hänskjutas till senare skede. Vi noterar, i samrådsredogörelsen, att Länsstyrelsen gör en annan värdering. Vi vill uppmärksamma att stabilitetsutredningar inte lämpar sig att göras tomtvis utan bör göras för hela området med oklara förhållanden. Ev. åtgärder kan dessutom vara sådana att de inte går att lösa inom den egna tomten.

Vi noterar att våra synpunkter beträffande risk berg/blocknedfall har behandlats på ett godtagbart sätt.

I södra delen av planen finns ett block med rasrisk. Blocket ligger dock i ett naturområde. Vi finner att rasrisken inte påverkar aktuell plan.

Vi konstaterar att planförslaget inte ändrats på sådant sätt att det påverkar vår tidigare bedömning vad gäller stabilitetsförhållandena. Vårt ställningstagande från 2013-02-14 rörande stabiliteten kvarstår således.

Svar: Kommunen noterar SGI:s synpunkter och ber att få hänvisa till svaret som gavs i samband med att detaljplanen var utställd för samråd och som grundar sig på de inventeringar och undersökningar som gjorts i samband med planarbetet:

"Inför samrådet gjordes en geoteknisk undersökning med syfte att kartlägga och beskriva områden med eventuell ras- och skredrisk inom området (Översiktlig ras- och skredinventering, WSP, 2012-10-23). Inför granskningen har ytterligare en geoteknisk undersökning genomförts (Bergteknisk utredning längs område Brobänken, WSP, 2013-10-02). Slutsatsen i dessa båda utredningar är att stabiliteten inom området är god och att de bergtekniska och geotekniska problemen inom området anses som små. Risker för skador bedöms som näst intill obefintlig efter avslutade undersökningar. Skredrisken vid de fyra fokusområden man tittat på anses som låg. För att bättre kunna göra en bedömning av sättningsegenskaperna och skredriskerna kan mer omfattande geotekniska undersökningar utföras vid de lerområden som finns inom området."

Utifrån ovanstående är kommunens bedömning att det i planskedet genomförts tillräckliga undersökningar och tillräcklig hänsyn tagits för att säkerställa att området är lämpligt för föreslagen planering med bostäder. Om bebyggelse ska uppföras inom delar av området där det kan råda osäkerhet kring grundförhållanden/stabiliteten ska detta utredas närmare vid eventuell byggnation.

9. Trafikverket

Trafikverket har tagit del av rubricerat ärende och har inget att invända emot.

Svar: Kommunen noterar detta.

Privatpersoner

10. Tyresö 1:253

Det nya förslaget för den nya korsningen Domherrevägen/Grönsiskevägen anser vi som ett bättre förslag och lösning än det som föreslogs vid första utskicket

Svar: Kommunen noterar detta.

11. Tyresö 1:245

Då min tomt är extremt eleverad och ett permanentbostadshus inte är möjligt att bygga på den "bakre" delen av tomten där nuvarande hus står kommer jag att vara tvungen att använda den "främre" delen av tomten. Tittar jag på hur den delen av tomten ser ut är bästa och kanske till och med enda platsen jag kan bygga på innanför den tänkta "plus/kryssmarkerade" ytan. Förutom ovan nämnda anledning så är ett argument att gränsen mellan väg och tomt avskiljs av en bergvägg vilket gör att ett bostadshus närmare tomtgräns inte skulle synas nämnvärd och därför inte stå ut som onormalt från ett visuellt perspektiv.

Mina synpunkter är av dessa anledningar:

- Undantag för ett husbygge innanför "plus/kryssmarkeringen" på min tomt genom att den markeringen tas bort.
- Undantag att bygga ett "carport/garage" där jag idag har min enda möjliga parkering (där tomten har prickad mark)
- Bekräfta är att jag har tillstånd att anlägga en uppfart på den prickade marken parallellt med vägen och slutligen runt det tänkte huser (där tomten har prickad mark)

Allt ovan är enkelt illustrerat med rosa markering på bifogad bild (se bilaga 2).

Svar: Kommunen har beaktat synpunkterna och korrigerat plus/kryssmarken utifrån tomtens förutsättningar för att bättre möjliggöra för uppförandet av permanentbostad närmare vägen. Uppfart kan läggas på prickad mark.

12. Tyresö 1:839 och 1:93

1. Vi yrkar på att lokalgata sträcker sig fram till fastighetsgränserna Tyresö 1: 839 och Tyresö 1: 93. Lantmäteriet har haft synpunkt enl. detta yrkande men kommunen svarade att det finns servitut, vilket vi ifrågasätter.

I nu gällande detaljplaner nr 7, laga kraft 1932-06-30 och detaljplan nr 244, laga kraft 1991-08-15 finns det en väg ner till fastigheterna Tyresö 1: 839 och Tyresö 1:93 enligt kartorna på kommunens hemsida. I granskningshandlingarna inkl. kartan för Brobänken finns inte längre någon väg/lokalgata utan istället är det angivet att det finns servitut att köra på parkmark mellan lokalgatan Bofinksvägen och ovan nämnda berörda fastigheter. Något sådant servitut har vi aldrig sett. Jag har efterfrågat det på kommunen men inte fått bekräftat att det finns. Ga:11 är en gemensamhetsanläggning för ovan nämnda fastigheter samt Tyresö 1: 286. Akt nr 0138-02/18. Den innehåller ett servitut, en gemensam väg, men den vägen är enbart på kvartersmarken/fastigheten och sträcker sig ej utanför fastighetsgränsen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och ber att få hänvisa till den avstyckningsförrättning som upprättades 1934 när dessa fastigheter bildades och att det i samband med detta infördes ett officiälservitut med följande lydelse:

"med de avstyckade områdena skulle följa rätt att till utfartsväg till allmän väg fritt använda styckningsfastigheten tillhöriga, å vederbörande styckningsplan eller ändringar därav redovisade vägar."

Med hänsyn till områdetets kuperade natur och relativt svårtillgängliga läge samt till att det finns ett gällande servitut med tillfredsställande verkan kommer detta servitut att fortsatt gälla för det avsedda området på plankartan.

2. Vi yrkar på att Detaljplanen förtydligas ang det nya begreppet d1. På plankartan står att: d1 är minsta fastighetsstorlek i kvm. I texten planbeskrivning sid 3/33 står att d1 anger minsta tomtstorlek. I texten samrådsredogörelse sid 9/59 står i svaret till lantmäteriet att d1 i plankartan reglerar minsta storlek för fastigheter inom respektive användningsområde. Enl. muntlig info per tel. idag från ansvarig planarkitekt på Tyresö kommun, menas att d1 anger minsta landareal för fastighet. Fastighetsgränserna på plankartan är ritade så att fastigheterna omfattar land och vatten, således totalareal.

Svar: Bestämmelsen "d1" avser minsta tomtstorlek (landareal) och har förtydligats till antagandeskedet.

3. Vi yrkar att d1 för Tyresö 1: 839 anges till 2000. Landareal är 2566, vattenareal är 380 och total areal är 2946. På plankartan är det angivet d1 2800, vilket således inte finns i landareal. Det motverkar ej syftet med planen att behålla stora tomter och stör ej omgivningen men möjliggör flexibilitet att justera fastighetsgränsen något mellan våra fastigheter i framtiden.

Svar: Planbestämmelsen d1 har förtydligats och fått definitionen att avse landareal. Den angivna ytan har justerats så att viss flexibilitet finns till justering av tomtgränsen.

13. Tyresö 1:104

Synpunkter gällande Bofinksvägen 29, Tyresö 1:104:

1) Bilden på sidan 6 i bilaga 3 planbeskrivning tillhörande detaljplan för Brobänken. Vi önskar få mer information om hur stora de två områden är som kommun önskar göra markinlösen på.

På bilden ser det ut som att en del som är på vänster sida om vårt garage sett från Bofinksvägen är felaktigt inritad, den går direkt mot grannes gräns och följer ej vägen. Vi önskar ej att den delen blir markinlöst eftersom det då kommer att få till följd att den nya vägen kommer för nära vårt garage, vilket då troligtvis medför att vi ej kan ha garage portarna öppna samt ha vår bil framför garaget vid exv. i och ur packning av bilen utan att det kommer påverka framkomligheten på vägen. På bilden ser det även ut som att vi ej längre kan köra in på vår asfalterade infart.

Vi ser gärna att ni istället flyttar vägen/markinlösen till andra sidan av vägen där det ej finns något garage eller infart som påverkas.

Svar: Ytan för släntintrång uppgår till totalt 48 kvm och ytan som kommunen avser att lösa in uppgår till 16 kvm.

Avståndet till garaget från väggkanten blir 2,6 meter med 2% lutning. Från granskningsskedet har väg höjden sänkts med 11 cm för fastigheten. Höjdskillnaden blir i den nya vägen 8 cm jämfört med befintlig väg. Detta innebär att garageportarna kommer att kunna öppnas med god marginal.

Släntinträngen på parkeringen blir 0,7 meter av parkerings bredd.
Vi kommer att sätta dit en stödmur för att undvika intrånget på parkeringen.

2) Plankarta 2 tillhörande detaljplan för Brobänken.

Vi önskar få säkerställt vilken marknivå den befintliga vägen (Bofinksvägen) är på idag i anslutning mot vår tomt. Samt vad skillnaden blir mot den nya föreslagna marknivån. Om marknivån är högre än idag så önskar vi att kommunen ändrar detta och istället säkerställer att dagens vägnivå kvarstår när man anlägger den nya Bofinksvägen. Detta för att marknivån till vår infart samt garage skall kvarstå som idag, så att vi ej behöver göra om både infart och garage.

Svar: Vägprojekteringen är till antagandeskedet nedskevad 11 cm från granskningförslaget vilket innebär att skillnaden från befintlig väg till nyprojekterad väg är 6 cm. Se svar ovan ang. garageinfart.

3) Plankarta 2 tillhörande detaljplan för Brobänken. (kvarstår sedan tidigare)

Slänt/mur från ny väg ner till vår parkering innanför infarten.

I dagläget finns en stenmur som är ca 1-2 meter hög mot den befintliga väggrenen på Bofinksvägen. Denna mur är redan idag mycket dålig och kommer troligtvis inte hålla när man gör om Bofinksvägen. Därav önskar vi att kommunen undersöker denna mur redan nu (vilket kommunen enligt samtalet på informationsmötet redan har för avsikt att göra) och ser över vilka möjligheter som finns så att kommunen kan ersätta den med en modernare lösning, förslagsvis en stödmur, i samband med att man gör om Bofinksvägen.

Ni har svarat att man skall anlägga en slänt mot vår tomt istället för en stödmur. Det vi nu önskar att ni säkerställer är att vår asfalterade parkeringsplats som ligger i anslutning mot Bofinksvägen ej påverkas av denna slänt.

Svar: Se svar ovan.

14. Tyresö 1:247

Vi önskar att markinlösen ska tas bort från vår fastighet 1:247 för att istället lösas från andra sidan vägen då vi redan har så liten tomt. Justeringar har gjorts på det sättet längre ner på gatan mot 1:246 och 1:107.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. För att kunna säkerställa den kommande gatans stabilitet och att dike ska kunna anläggas krävs den yta om 22 kvm som är utpekad för markinlösen.

15. Tyresö 1:11

Undertecknad fastighetsägare Tyresö 1:11 motsäger mig planförslaget då det inskränker på infarten till fastigheten genom en höjning av vägbanan på ca 30 cm. Vaghöjden på den nya vägbanan måste anpassas till befintlig infart.

Inlösen av mark skall ju ske av kommunen vilket i sin tur försvårar infarten till befintligt garage samt övrig infart till fastigheten. Kommer kommunen bekosta alla förändringar vid infarten så att det inte debiteras separat fastighetsägaren?

Svar: Vaghöjden i anslutning till infarten har justerats till nuvarande väghöjd. Om problem ändå kvarstår så kommer kommunen att åtgärda detta utan kostnad för fastighetsägaren.

16. Tyresö 1:108

I planbeskrivningen står (sid 12) ". . . ingen markanvändning kommer till stånd som kan vara till skada för människors hälsa och SÄKERHET (egen kursivering). . .". Det står också (sid 7) att man ska ". . .minimera ingrepp i naturmiljön. . .".

Utgående från ovanstående tar vi för givet att eventuell vägbreddning vid vår fastighet görs på vägens andra sida (vid fastigheten 1:124). Detta besparar kommunen arbetet och kostnaden för att flytta befintligt och stabilt vägräcke vid den redan bitvis mycket branta slänten ner mot vår fastighet. Ett räcke är absolut nödvändigt för att undvika t ex en rullande lastbil ner mot vår bostad. En breddning av vägen mot vår fastighet skulle dessutom göra slänten ännu brantare med en påtagligt ökad rasrisk som följd. Som en konsekvens av ovanstående inser vi inte att behov av släntintring vid vår fastighet föreligger, varför vi motsätter oss detta.

Svar: Slänten är minskad vilket innebär att det inte blir något släntintring på tomten. Där det behövs kommer vägräcken att installeras.

Ett påpekande: vår gäststuga, uppförd för mer än tio år sedan, har ett höm som på Detaljplanen från november 2013 ligger inom "kryssat" område. Vi utgår från att gäststugan får vara intakt.

Svar: Kryss/plusmarkering i plankartan tillåter att komplementbyggnad kan ligga kvar.

Ännu ett påpekande. I det kryssmarkerade området vid stranden har vi en vedbod/redskapsskjul som saknas i detaljplanen. Boden är också minst tio år gammal och vi utgår ifrån att den får stå kvar. Den är, liksom alla andra byggnader på tomten,

röd med vita knutar och saknar såväl el som vatten. Troligen har kartritarna missat boden då den är väl inbäddad bland träd.

Svar: Informationen är vidarebefordrad till kommunens mät- och kartenhet som registrerar denna i grundkartan. Detaljplanen ger möjlighet för boden att finnas kvar.

I detta sammanhang går inte att undgå att beröra blivande LTA-anslutning, och var vår pumpstation ska placeras på fastigheten och därmed var den s.k. förbindelsepunkten ska placeras. Vårt huvudförslag är, för att tillförsäkra kommunen bästa tillgänglighet för underhåll av pumpstationen, att vi placerar pumpstationen vid tomtgränsen mot naturfastigheten (1:815) vinkelrätt ut från boningshuset. Med andra ord i samma riktning från huset som VA- och Renhållningsenheten föreslagit men närmare 1:815. Vi föreslår också att, av samma skäl, kommunen anlägger en smal "arbetsväg" på 1:815 från Bofinksvägen till tomtgränsen närmast pumpstationen. Denna "väg" skulle dessutom kunna förlängas ner till vattnet på 1:815 till glädje för båtägare, badande m fl (ref: kommunens beteckning WN, ". . . brygganläggning (som) ska vara tillgänglig för allmänheten..."). Vi kommer i särskilt yttrande till Samhällsbyggnadsförvaltningen att ta upp ovanstående inklusive detaljdiskussion om förbindelsepunktens placering.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer inte att anlägga någon väg på naturmarken. Placering och tillgänglighet till pumpstationen är inte en fråga som regleras i detaljplanen utan en fråga mellan fastighetsägarna och kommunens VA-enhet, dit yttrandet har vidarebefordrats.

17. Tyresö 1:252

Kryssmarkerad mark

Undertecknad motsätter sig den kryssmarkeringen som lagts till för fastighet 1:252 längs med Grönsiskevägen och Rödstjärtvägen. Givet markens naturliga beskaffenhet och husets placering medför begränsningen i byggrätten stora inskränkningar av våra möjligheter att nyttja vår mark och framförallt bygga ut vårt hus på ett naturligt sätt. Vi kommer inte att tolerera att sådana inskränkningar införs på vår tomt.

Då det är kommunens ambition att byggnaders placering ska anpassas efter markens beskaffenhet och att schaktning och sprängning ska undvikas i möjligaste mån anser undertecknad det vara befogat att denna kryssmarkering tas bort från vår fastighet. Det ger oss möjlighet att bygga vårt hus med minimal påverkan på tomten.

Svar: Delar av prick- och kryssmarkeringen har till antagandeskedet reducerats för att bättre möjliggöra för utbyggnad av huvudbyggnad inom fastigheten.

Infart saknas på plankarta

Undertecknad noterar att vår befintliga grusade infart från Grönsiskevägen saknas i plankartan. Infarten är viktig för oss då det skulle vara en lämplig placering för ett framtida garage. Vi önskar behålla båda våra infarter och yrkar därför på att plankartan korrigeras så att båda dessa finns utmärkta.

Svar: Informationen har vidarebefordrats till kommunens mät- och kartenhet och grundkartan kommer att uppdateras utefter detta. Eftersom inget förbud mot utfart finns saknar detta dock i praktiken betydelse.

Installation av LTA-enhet

Undertecknad motsätter sig att vi som enskilda fastighetsägare skall bli tvungna att bekosta grävarbetet och installation av LTA-enheten. Det är kommunen som har valt detta system och vi bekostar anslutning med en minst sagt betydande avgift. Att då tvinga på fastighetsägare ytterligare kostnader för utgrävning och installation anser undertecknad är lite väl magstarkt. Den avgiftsreduktion för fastigheter med LTA-system som kommunen erbjuder väger på intet sätt upp för den merkostnad som grävarbetet och installationen (el och larm) innebär. Undertecknad yrkar att kommunen antingen bekostar installationen som en del av VA-avgiften alternativt höjer "LTA-avdraget" till en mer rimlig nivå.

Svar: Från kommunens sida har vi förståelse för att enskilda fastighetsägare kan uppleva det som tung investering att behöva installera LTA-enhet inom fastigheten. Det är samtidigt viktigt att se att det är kommunens skyldighet att bygga ut vatten och avlopp med den teknik som är bäst lämpad för området (dvs. valet av system utgår från områdets specifika förutsättningar sett till topografin, bebyggelsens läge och pumpningsbehovet) och konstaterat att LTA lämpar sig bättre än konventionellt VA-system.

För fler frågor om LTA-system hänvisas till kommunens VA-enhet eller Tyresös webportal, där mer utförlig information finns.

Inlösen av mark/släntintrång

Undertecknad anser det vara otydligt i plankartan exakt vilken av vår mark kommunen vill lösa in/göra tillgänglig för släntintrång. Undertecknad önskar därför att representant från kommunen kommer ut till oss och redogör på plats för vilken mark som avses och visar hur den nya tomtgränsen kommer dras. Vår grundinställning är att vi motsätter oss inlösen av vår mark längs Rödstjärtvägen och att marken längs Grönsiskevägen (i höjd med vårt hus) görs tillgänglig för släntintrång. Undertecknad önskar en personlig genomgång innan slutligt ställningstagande.

Svar: Fastighetsägarna har informerats efter besök på plats.

Båtbrygga längs med Bofinksvägen

Såvitt undertecknad vet så är båtbryggan vid Bofinksvägen (i plankartan fastighet 1:815) idag allmän mark och en allmän brygga dit allmänheten har fri tillgång. Då jag har förstått att denna mark föreslås arrenderas ut till en framtida båtklubb som håller på att bildas befarar jag att inte alla boende i området med intresse i denna brygga kommer beredas samma möjligheter att påverka och i slutändan tilldelas båtplats. Yrkar därför på att kommunen tar ett större ansvar i denna fråga och säkerställer att tilldelningen av platser sker transparent och på lika villkor för samtliga boende i området.

Svar: Kommunen har för avsikt att låta bryggan i fråga vara kvar med en förhoppning om att en så rättvis som möjlig tilldelning av bryggplats görs, trots att båtplatserna inte räcker till alla. För närvarande finns inget avtal med kommunen om rätt till att ha brygga för båtplatser här.

18. Tyresö 1:433

Efter samtal med Kent Wiklund på plats 140326 yrkar vi på följande korrigerings gällande Tyresö 1:433: Att n2 på överdelen av tomten borttages och en stor korrigerings av n2 på den nedre delen mot Gärdsmygvägen.

Svar: Delar av n2-området har reducerats inom fastighetens nedre del.

19. Tyresö 1:444

Vi önskar att q1-beteckningen på vår fastighet tas bort. Har ej haft något samråd med kommunen angående detta hus. Vi anser att vi ej har ekonomiska förutsättningar att underhålla denna fastighet. Om detta ej godkännes önskar vi i så fall på något bidrag för underhållet.

Svar: Kommunen noterar synpunkten och har inte för avsikt att tvinga på någon fastighetsägare en q- eller k-märkning mot dennes vilja. Förslag till q-märkning har därför tagits bort från plankartan.

20. Trinntorp 1:93

På de senast översända handlingarna har ett intrång på 50 m² gjorts på min fastighet. På den samrådshandling som vi fick för över ett år sedan fanns inte motsvarande intrång. Ingenting har förändrats sedan dess som kan motivera ett intrång nu. De 50 m² är en kil som betyder att man i förslaget i ena endan tar en bredd på 3 m, vilket halverar den parkeringsplats som jag iordningställde för 15 år sedan. Vår infart till huset är c:a 35 m och en mycket brant backe. Parkeringsplatsen behövs som gästparkering, men även för vår egen del de dagar på året då det är mycket snö och halt i backen.

Vid vår infart är förslaget att ta c:a 1 m. Det betyder att vår redan mycket branta backe blir än brantare vid påfarten av Bofinksvägen. I vår familj har vi en rullstolsburen person, som har en handikappanpassad bil med nersänkt chassi. Denna bil klarar "krönet" precis i dag, men jag ifrågasätter om den skulle klara en skarp kant.

Jag vill att kommunen tar bort vägintrånget på min fastighet.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och har till antagandeskedet justerat gatuhöjden för att inte försvåra infart till fastigheten. Vid parkeringsplatsen justeras kvartersmarken så att inget intrång behövs där. Istället införs ett z-område vid parkeringen där kommunen låter diket dagvatten rinna i en ledning.

21. Tyresö 1:285

1. Sedan en längre tid finns ett avtal mellan kommunen och oss (och även fastighetens tidigare ägare) att arrendera kommunens mark (mellan det nordöstra hörnet av vår tomt och havet). I enlighet med avtalet finns sedan mer än 15 år en legal bryggare med plats för 2 mindre segelbåtar alt motorbåtar och två mindre roddbåtar. Vi har tillsammans med grannar bildat en bryggförening och yrkar därför på att den inom detaljplanen för Brobänken etapp 10 registrera den som sådan, och vidare att beteckningen skall vara

WV1. Som vi tolkat kommun var det tanken att alla befintliga bryggor skall få den benämningen.

Vi anser fortfarande, enligt tidigare yrkande, också att vi bör kunna köpa en del av kommunens tomt, utan att det inskränker på kommunens planer av "park" och önskar diskutera detta med kommunen snarast.

Svar: Detaljplanen föreslås ändras så det blir möjligt att ha kvar den befintliga bryggan. Ett nytt avtal om arrende med bryggföreningen måste träffas där kommunen vill ha ersättning för gatukostnader utöver normalt arrende. Kommunen anser att parkmarken är värdefull och ska fortsätta vara allmän.

2. Vidare yrkade vi i tidigare i första samrådsredogörelsen för ett servitut för en väg från den nordvästra delen av tomten ned till befintlig vändplats, vilket handlar om ett par meter. Vi får uppfattningen att ni i ert svar tror oss mena någon annan del av tomten. Vi yrkar därför igen på att ett servitut för att möjliggöra för en framtida infart till tomten som annars är svår nådd, alltså i det nordvästra hörnet ned till befintlig vändplan.

Svar: Kommunens bedömning är att den infart som idag försörjer fastigheten är fullt tillräcklig då den ansluter till fastighetens huvudbyggnad.

3. Vi noterar att en del av n-markeringen har tagits bort från tomten, men vi anser inte att detta är tillräckligt. N-markeringen ger stora inskränkningar av hur tomten kan användas i framtiden och det är vår uppfattning att det inte finns några speciella naturvärden. Vi kan verkligen inte förstå vilka naturvärden som syftas då det, framförallt i nedre delen av tomten inte finns någon särskilt betydelsefull vegetation. Vi yrkar därför att all N markering skall tas bort; men eventuellt att de cirka 5 grövre ädelträden som finns i övre delen av tomten märks med "N-ring".

Svar: Bestämmelserna n1 och n2 används förutom att skydda enskilda träd och sammanhängande naturområden, till att skydda landskapsbilden i området. Kommunens bedömning är, utifrån inventeringar och den naturinventering som ligger till grund för planarbetet, att storleken på det område som omfattas av beteckningen n1 ska ligga kvar till antagandeskedet. Läs även svar till yttrande nr. 32.

4. Om inte yrkande 3 gillas, bör åtminste den nedre hälften av tomten istället markeras såsom N2, för att också möjliggöra yrkande nummer 2.

Svar: Kommunen anser att den reducering av n-markeringen som gjorts är tillräcklig.

22. Tyresö 1:17

Härmed invänder vi oss mot att föreslagen gatukostnad debiteras fastighetsägaren enligt Gatukostnadsutredning/Fördelning av Gatukostnader för Brobänken etapp 10 och vill att Tyresö Kommun avvaktar beslut från Regeringen enligt Lagrådsremiss å 2013-11-08 för att träda i kraft 2015-01-01. Att Tyresö Kommun sedan utifrån de nya bestämmelserna återkommer med förslag på en "skäligen och rättvis" avgift.

Nya bestämmelser om gatukostnader
Utgiven: 8 november 2013
Typ: Lagrådsremiss

Avsändare: Socialdepartementet

Sammanfattning

I lagrådsremissen föreslås att de bestämmelser i plan- och bygglagen (2010:900) som reglerar fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader ska reformeras. Bestämmelserna avser sådana detaljplanelagda områden inom vilka kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose föreliggande behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Nu gällande bestämmelser om gatukostnader föreslås bli ersatta med en möjlighet för kommuner att genom antagande av en taxa (gatuavgift) finansiera anläggande eller förbättring m.m. av sådana allmänna platser. Kommunens uttag enligt taxan ska inte få överstiga kommunens självkostnader och gatuavgiften ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. De nya bestämmelserna om gatuavgifter föreslås träda i kraft den 1 januari 2015.

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område.

23. Tyresö 1:14,1:15,

Bryggor tillhörande fastigheterna Tyresö 1:14 och 1:15

I handlingarna som skickats ut till fastighetsägarna i Brobänken skriver kommunen att WV-områdena ska överensstamma med befintliga bryggor och möjliggöra att funktionen som dessa bryggor har idag bibehålls. Vi uppfattar också att detaljplanens syfte är att anpassa området så varsamt som möjligt med bevarande av den karaktär, historia och kulturmiljö.

Vi delar kommunens vilja och önskan i detta och förslår att bryggornas koppling till våra fastigheter kommer med i detaljplanen. Kommunen har lovat att bryggorna inte ska rivas utan få vara kvar. Detta är tyvärr inget juridiskt bindande åtagande från kommunen.

Vi yrkar i första hand på att de två bryggområdena ska klassas som WV1 och åberopar viss tids hävd alternativt gammal- eller urminnes hävd och i andra hand att de två bryggområdena ska klassas som WV1 genom att våra två fastigheter arrenderar områdena av kommunen.

I båda fallen innebär det att intentionerna i detaljplanens beskrivande text om ett bibehållande av dagens funktion och bevarande av områdets karaktär infrias samt en kostnadsbesparing för kommunen genom att bryggorna vårdas och underhålls av frivilliga krafter.

Bakgrund

Bryggor som ligger intill varandra fungerar idag, och har sedan lång tid tillbaka fungerat, som badbryggor och som förtöjningsplats för mindre båtar. Precis intill ligger en tredje brygga som redan har belagts med bestämmelsen WV1 serv i förslaget till detaljplan.

De tre bryggorna har sedan lång tid tillbaka haft en samhörighet då de alltid tillhört personer bosatta i fastigheterna 1:13, 1:14 och 1:15. T ex så har en tidigare ägare till fastigheten 1:13 flyttat till 1:14 och samtidigt bytt brygga.

På 1930 talet köpte ägaren till fastigheten 1:15, x farfar xx xx, tre tomter på Gärdsmylvägen av markis Claes Lagergren som bodde på Tyresö slott. X hustru x lär ha döpt vägen till Gärdsmylvägen.

X och x bodde själva i 1:11 och 1:14 samt 1:15 köptes till sönerna. Bryggorna har funnits till fastigheterna sedan dess och sköts om och reparerats av kommande fastighetsägare.

Våra grannar stöttar oss i denna fråga och kan bekräfta att bryggorna tillhört fastigheterna 1:14 resp 1:15. Några av dem har bott här sedan början av 50-talet och vet vad som hänt och hur det ligger till.

Bifogar ett dokument som visar på kopplingen mellan en av bryggorna och fastigheten 1:14.

Bifogas: Hyresavtal och bygglovbeslut

Svar: Kommunen inför området WV1 för de befintliga bryggorna. Detta innebär att bryggföreningen kommer att få andel i gatukostnaderna.

24. Tyresö 1:124

Jag yttrade mig under samrådstiden år 2013. I samrådsredogörelsen upprättad i december 2013 är detta mitt yttrande återgivet som nr. 45. Jag har samma principiella inställning nu 2014 som då vad gäller n1-markeringen på fastigheten.

Jag har därefter dock haft kontakt med planarkitekt Kent Wiklund, i mars 2014, för att försöka hitta en acceptabel lösning.

Tvingas jag överklaga kommer jag att ange argument såväl i sakfrågan som i formfrågorna som förevarit just gällande Tyresö 1:124. Dels har n1-markeringen totalt sett högst avsevärt utökats på just min fastighet mellan samrådet 2013 och utskicket av kungörelse, detaljplanen, 2014. Det får anses anmärkningsvärt i sig. Dels har kommunen, i centrala officiella skriftliga handlingar (Dnr: 2011 KSM 0361), felaktigt angivit n1-markeringarna på min fastighet som n2 och därför likaså svarat felaktigt i den viktiga samrådsprocessen. Detta får anses ha varit brister i handläggningen som inte ligger i linje med vad som kan betraktas vara acceptabelt. Dels har argumentationen i kommunens angivna skäl till prickning på min fastighet ändrats över tid, möjligen som en konsekvens av bristerna i förra punkten. Det får anses ytterligare ha försvårat för mig som enskild att inkomma med synpunkter i den delen.

Svar: Kommunen noterar detta och beklagar om detta orsakat förvirring. Underhandskontakt har tagits med fastighetsägaren för att komma tillrätta med de frågor som berör fastigheten.

Gällande formfrågan: Det stämmer att n1-området felaktigt betecknats "n2" i den samrådsredogörelse som skickades ut i samband med planhandlingarna. Kommunen anser dock att det inte kan råda några som helst tvivel om att det är just området betecknat med "n1" som åsyftats, då det inte finns några andra områden belagda med n-bestämmelse inom fastigheten.

Gällande sakfrågan: Från kommunens sida har vi sett över fastigheten och den sammanhängande vegetation som sträcker sig över fastighetens södra/övre del och de intilliggande fastigheterna. Vi kan utifrån detta konstatera att vegetationen och den karaktär som präglar denna del utgör en del av den värdefulla karaktär som präglar Tyresö Brevik och därför bör anses som värd att bevara. Naturinventeringen fungerar som grund för det fortsatta arbetet med detaljplanen och det är inte ovanligt att justeringar görs efter platsbesök. Det kan handla om reducering såväl som utökning av n1- eller n2-områdena. Vid planläggning av byggrätterna inom fastigheterna tas hänsyn till tomtens naturliga beskaffenhet, topografi och vegetation.

Att möjliggöra för en byggrätt för huvudbyggnad kräver att tillfart till denna kan göras på ett tillfredsställande sätt för att säkerställa tillgängligheten till den egna bostaden inom fastigheten. Eftersom det inom fastigheten redan finns möjlighet till en full byggrätt för huvudbyggnad samt inom området övre del finns möjlighet att uppföra komplementbostad anser vi inte att byggrätten begränsats i någon nämnvärd utsträckning inom fastigheten.

25. Tyresö 1:106

1. Jag motsätter mig n2 markeringen av delar av min tomt och instämmer i ägarna av Tyresö 1:107 synpunkter samt att naturinventeringen föreslog att kontakt skulle tas med markägaren, undertecknad, för att fälla granskogen för att frilägga ekträdet. Det finns inget annat än granträd på det prickade området. Inga lövträd överhuvudtaget. Jag vill få eken inringad som n1 och n2 borttaget.

Svar: N2-områdets omfattning är reducerat till antagandehandlingarna.

2. I svaret rörande min begäran om flytt av min infart skriver ni att förslag om ny infart skall ha presenterats för fastighetsägaren. Så är ej fallet men jag utgår från att mitt förslag har bifallits och motser bekräftelse på detta.

Svar: Infart kan anläggas där det passar. Från kommunens sida kommer vi att lägga en trumma under infarten.

3. Angående införande av strandskydd 100 m i vattenområde WB. Detta är en mycket stor inskränkning av nyttjanderätten av eget vattenområde. Det betyder att ex. vis brygga ej kan anläggas utan dispens. Samtidigt skall vattenområde som arrenderas av kommunen ex. vis av båtklubbar undantas från strandskyddet. Jag yrkar att strandskyddet inom mitt vattenområde WB tas bort. Det kan ju omöjligt vara så att arrendatorer av kommunens mark skall åtnjuta fri nyttjanderätt av vattenområde och den som äger sitt eget vattenområde inte.

Svar: När en detaljplan ändras/upphävs återinträder strandskyddet automatiskt enligt miljöbalken. För vattenområden gäller strandskydd idag. Strandskyddet kan inte upphävas generellt för ett så stort område som omfattas av detaljplanen utan detta måste ske via dispenser där skälen till upphävande prövas från fall till fall. Bedömningen görs då för att se att tänkt användning inte strider mot strandskyddets syfte. Detta förfarande kan inte sägas inskränka på äganderätten utan anpassas till den lagstiftning som omfattar fastigheter där strandskydd återinträder. Det stämmer inte heller att arrendatorerna åtnjuter fri nyttjanderätt av vattenområdet eftersom dessa hyr under kontrollerad form i egenskap av medlemmar i en bryggförening vars nyttjande på förhand i avtal är godkänt av kommunen.

4. Jag vill få klariagt om den nya bestämmelsen kring fördelning av gatukostnader som träder i kraft 2015 är tillämplig och i så fall om den är förmånligare än den som nu är föreslagen. Om så är fallet yrkar jag att de nya bestämmelserna ska tillämpas eftersom någon ny gata Bofinksvägen inte finns före 2015.

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område.

26. Tyresö 1:107

Den nuvarande detaljplanen gällande n2 markeringen anser vi innebär för stora begränsningar. Bifogar nytt förslag över detaljplan samt bilder över dagens tomtmark.

Svar: Den föreslagna n2-markeringen har till antagandeskedet korrigerats i enlighet med fastighetens rådande förutsättningar.

27. Tyresö 1:446

Yttrande över gatukostnadsutredning

Att Tyresö kommun väljer att debitera gatukostnader på enskilda fastighetsägare ifrågasätts. Vi fastighetsägare har ingen som helst möjlighet att påverka en kostnad som vi debiterats. Om vi enskilt skall stå för kostnaden bör vi också vara beslutande i hur vägar ska utformas. I annat fall bör gatukostnaden vara skattefinansierad.

Svar: För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Det innebär att framtida drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.

Yttrande över detaljplan

Vi vill ifrågasätta prickningen av fastighetsmark som inte får bebyggas. Prickningen på vår fastighet går längre ner än på våra grannfastigheter. På granntomten är området som är i liv med vårt prickade område redan bebyggt. Vi kan inte acceptera att vi inte får bebygga vår tomt i liv med grannens befintliga byggnader. På det prickade området har det tidigare stått en byggnad. Området är plant och skulle lämpa sig väl för att återigen bebyggas.

Enligt vårt förmenande finns det inget speciellt på det prickade området som föranleder prickningen. Områdets karaktär kommer inte att förändras eller påverkas av att prickningen av marken minskas eller tas bort helt.

Svar: Området är en s.k. hållmarksbrant och n1-markeringen har tidigare justerats och minskats till granskningen efter samrådet. Någon ytterligare minskning av området är inte aktuell.

Vi vill också ifrågasätta fastigheternas framtida storlek. I övriga områden som exploaterats under senare tid i Tyresö kommun, har styckning medgetts av fastigheter av vår fastighets storlek. Det är ett utmärkt sätt för fastighetsägare att finansiera kostnaderna i samband med kommunens arbeten i området (vatten och avlopp samt väg). Dessutom slås kostnaderna ut på fler fastigheter vilket också sänker kostnaderna

för den enskilde fastighetsägaren. Kostnaden idag, ca 500.000, är väsentlig för många och styckningsrätt bör därför erbjudas.

Vi anser inte heller att området kommer att förändras i väsentlig grad, om styckning medges. Vår fastighet, liksom grannarnas, kantas i norr och söder av natur och parkmark. Antalet nya fastigheter och byggnader kommer, även om styckning medges, att bli få. Flera fastigheter i området är redan idag betydligt mindre än den area om 3.000 m² ni föreslår.

Svar: Kommunens princip om att endast fastigheter över 6 000 kvadratmeter får möjlighet till avstyckning har gällt i de senaste sex planetapperna i Östra Tyresö (utifrån den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö). Även detta planområde har fått den principen i planuppdraget, som är ett politiskt beslut.

Vi skulle också önska att gångvägen mellan Vråkvägen och Breviksvägen iordningställs. Det är den vägen områdets boenden använder för att gå till buss och cykla till affärer och skola. Vi vill att vägen asfalteras, får belysning utan att störa de närliggande fastigheterna samt vinterunderhålls. Säker anslutning till Breviksvägen bör upprättas. Det är den här vägen vi använder, och det är den vi kommer att använda också i fortsättningen.

Svar: Kommunen har utfört gångvägen som en stig och den är belägen utanför planområdet. I dagsläget är bedömningen att platsens topografi försvårar för kommunen att anlägga en asfalterad gång- och cykelväg som uppfyller de krav som finns på tillgänglighet och trafiksäkerhet.

28. Tyresö 1:84

Vid första mötet för drygt 1 år sedan pratade vi med Sara Kopparberg där vi gick igenom våra planer på att flytta vår uppfart enligt medföljande ritning. Sara ritade in det i kartan hon hade på plats och noterade ny anslutningspunkt. Den kartan verkar inte ha följt med hela vägen då den inte fanns med på senaste kartan. Vi skulle vilja att den nya anslutningspunkten noterades samt att den nya uppfarten ritades in i detaljplanen. Se bifogad karta - Tomtkarta.

Svar: I förslaget till ny projektering ligger infarten på en nivå om 6 cm under befintlig väg och bedöms utifrån detta fungera tillfredsställande. Nivåerna har reglerats för att hitta en nivå som passar både fastigheterna 1:84 och 1:104.

Synpunkt gällande anslutningspunkt har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet.

Detaljplan WN1 + Brygga 1:815

Vid samma möte diskuterades möjligheten att få ha kvar nuvarande fritidsbryggor som ligger längs med stranden på allmänning och då fick vi besked att det inte var några problem. Nu har vi noterat att en del av bryggorna fått benämningen WN1 - Brygga (vattenområde för friluftsjandamål). Vi skulle vilja att vår brygga fick samma benämning då den nyttjas flitigt av oss och övriga närboende och är påkostad samt i gott skick. Se bifogad karta WN1 Brygga 1:815.

Svar: Kommunen inför området WV1 för de befintliga bryggorna, vilket innebär att de kan vara kvar om bryggförening bildas som får arrendeavtal med kommunen. Detta innebär att bryggföreningen kommer att få andel i gatukostnaderna.

Anslutningspunkt Trycksatt Avlopp Fastighet 1:84

Vi skulle vilja att den nya anslutningspunkten för trycksatt avlopp hamnar brevid den nya uppfarten för lätt hantering av tömning / service av systemet. Se bifogad karta.

Svar: Informationen har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet.

Tack för att ni gör ett bra jobb! Vi ser fram emot mer vatten. :)

Svar: Synpunkten noteras och kommunen uppskattar de värmande orden.

29. Tyresö 1:257

I detaljplanen och gatukostnadsutredningen för Brobänken finns områden markerade med n2.

På vår tomt, Tyresö 1:257, finns två sådana områden inritade enligt det liggande förslaget. Det ena området markerar delar av redan utnyttjad och asfalterad mark för vändplan.

Vi skulle vilja att detta n2 område aningen ändras så att vändplanen i sin helhet ligger utanför detta område, samt ytterligare en liten del som då skulle göra det möjligt att nyttjas för ett/en framtida eventuell/t garage/carport, eftersom det, på denna kuperade tomt, är en lämplig plats. Detta dels för att just denna del är relativt plan och dels för att det där inte finns någon vegetation, utan endast en klipphäll. "Lämplig" placering på annan del av tomten skulle innebära behov av sprängning.

Vårt förslag på avvikelser framgår av bifogade ritningar.

Planarkitekt Kent Wiklund har tidigare besökt oss i detta ärende och föreslagit oss att lämna in ett yrkande som han trodde skulle kunna gå igenom, nu när detaljplan och utredning för Brobänken sänts ut för granskning. Med önskan om ett tillmötesgående av vårt yrkande.

Svar: Prickmarken belagd med n2 har justerats något inför antagandeskedet.

30. Tyresö 1:122

1. Vi anser att den mark som finns på vår fastighet felaktigt har blivit utpekad som värdefull. Det finns ingen natur på fastigheten som vi anser vara speciellt bevaransvärd. Den naturinventering som kommunen stödjer sig på anser vi vara felaktig och anger dessutom att naturen endast har s.k. lokalt värde, detta samtidigt som värdefulla träd; enligt naturinventeringen, inte föreslås bli skyddade enligt detaljplaneförslaget.

Kommunen avverkar själv liknande natur i närliggande område. Detta visar att det inte i första hand är naturvärden som skall bevaras utan snarare karaktären av området. Den kan bevaras på annat sätt även om mycket omfattande ändringar av områdets karaktär redan har eller kommer att genomföras. Exempel på detta; breddning av vägar; trottoarer; refuger; rondeller; bullerblank, avverkning av skog. Kommunen har i det reviderade förslaget angett att vi får anlägga en komplementbyggnad i n1 området; dock kan vi inte med liggande förslag anlägga en väg till komplementbyggnaden. Vi yrkar på a. I första hand; att n1 område tas bort från hela fastigheten

- b. I andra hand att området begränsas till att endast omfatta ett mindre område i bakkant av fastigheten
- c. I tredje hand; att n1 område görs om till n2 område och att område för komplementbyggnaden utökas så att byggnad kan anläggas på ett mer flexibelt sätt.
- d. I fjärde hand; att område n1 ändras till område n2 och att område för komplementbyggnaden utökas så att byggnad kan anläggas på ett mer flexibelt sätt.

Svar: Ytterligare inventeringar har gjorts för att avgöra betydelsen av det sammanhängande skogsparti som löper över fastigheten och de angränsande fastigheterna för att avgöra huruvida området är lämpligt för exploatering eller ej. Kommunens bedömning är, utifrån de nyligen utförda inventeringarna, de tidigare platsbesök som gjorts och den naturinventering som ligger till grund för planarbetet att karaktären på vegetationen inom fastighetens södra del och dess inverkan på landskapsbilden är värdefull och bör bevaras. Även om inte enskilda träd kan klassas som särskilt värdefulla kan dessa ingå i ett område av växtlighet som är av vikt för områdets karaktär. Detta i kombination med att det i dagsläget inte går att angöra fastighetens södra del utan att anlägga en tillfartsväg som skulle kräva stora ingrepp som innefattar schaktning och sprängning (vilket inte är tillåtet enligt de generella bestämmelser i plankartan och som är lika för alla förnyelseplaner) innebär att platsen inte är lämplig för bebyggelse i form av huvudbyggnad.

Enligt plankartans bestämmelser går att läsa följande: "Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär." Det ska även tilläggas att det inom fastigheten redan finns en utmärkt yta för en huvudbyggnad – där den befintliga dito i dagsläget står.

Kommunens bedömning är dock att en mindre byggnad i form av en komplementbyggnad, som inte har samma krav på tillgänglighet i form av tillfartsväg (dvs. angoring med bil), är fullt möjlig att uppföra inom den avsedda södra delen av fastigheten.

2. Byggrätten i området har begränsats på ett sätt som inte ligger i linje med andra områden i Tyresö. Vi yrkar därför på att byggrätten ökas och relateras till tomtstorleken och att byggrätten ökas från den föreslagana maximala ytan på 160m². I andra områden i Tyresö med mindre tomter kan betydligt större hus uppföras; detta är orättvist.

Svar: Kommunen noterar synpunkten men kan konstatera att detta inte riktigt stämmer. Byggrätterna, vars storlek fastställs enligt det politiska beslut som ligger till grund för förnyelseplaneringen, är samma som i övriga förnyelseetapper för Östra Tyresö. I samband med förnyelseplaneringen av Tyresö Strand tillämpades i vissa planer s.k. proportionerliga byggrätter, där byggrätten ofta var t.ex. 1/7 av tomtarean. Detta sätt att styra byggrätter tillämpas dock inte längre.

3. Gatukostnader; tillsammans med VA avgifter blir den totala kostnaden som belastas tomtägare för genomförande av detaljplanen oerhört hög. Det lokala vägnät som finns idag uppfyller nuvarande och kommande behov; detta med tanke på att endast smärre förtätning av bebyggelse är tillåten enligt detaljplaneförslaget. Underhåll av vägarna har under många på ett framgångsrikt och utmärkt sätt skötts av bl.a. kommunen på uppdrag av vägföreningen, kommunen bör klara av samma sak på samma vägar även framöver. Kommun en har inte visat på nödvändigheten att förbättra vägstandarden pga. detaljplaneförslaget i övrigt. Vi yrkar därför på:

- a. I första hand; att vägarna inte förändras alls.
- b. I andra hand; att kommunen tar kostnaden för standardhöjningen av vägnätet
- c. I tredje hand; att kommunen följer det liggande och troligen snart gällande förslag till ny PBL angående gatukostnader; se Socialdepartementets pressmeddelande från 8 november 2013:

"Pressmeddelande

8 november 2013

*Socialdepartementet Tyresö 1 april 2014: Ändrade regler för gatukostnader
Regeringen har fattat beslut om en lagrådsremiss om nya bestämmelser för
gatukostnader. Om de boende ska vara med och betala nya vägar i framtiden ska det
ske i form av en taxa. För redan bebyggda tomter får taxan endast tas ut i samband med
att bygglov eller bygganmälan görs.*

*-Det finns ingen allmän acceptans för att en kommun plötsligt och oförutsägbart kan
fakturera en medborgare åtskilliga tusentals kronor för att bygga en ny väg utan att
medborgaren har dragit någon påtaglig egen nytta av vägen. Detta sätter vi nu stopp för,
säger bostadsminister Stefan Attefall.*

*Dagens lagbestämmelser är krångliga och svårförutsägbara. Med det nya förslaget införs
en taxemodell, liknande den för vatten och avlopp. Taxan ska baseras på kommunens
självkostnader. Förslaget innebär att för en redan bebyggd fastighet ska kommunen, när
vägen förbättras eller byggs ut, endast få ta ut en avgift i samband med att en
fastighetsägare söker bygglov som möjliggörs av den nya eller förbättrade vägen. Det
innebär alltså att en fastighetsägare som inte har för avsikt att bygga till sin villa kommer
heller inte att behöva betala för gatorna i området.*

*I samband med exploatering av nya områden eller av obebyggda tomter kan avgiften tas
ut direkt, det vill säga som det är i dag, men i stället i form av en mer förutsägbar avgift. I
dag vet den som vill bygga inte hur mycket gatukostnaden blir. Det kan i vissa fall
avgöras först efter långa förhandlingar med kommunen. Nu kommer det att stå klart
redan från början vilken avgiftsmodell kommunen tillämpar. Att använda sig av
taxesystemet är frivilligt. De kommuner som avstår kan finansiera vägar och gator med
skattemedel."*

Svar: *För detta planområde gäller nuvarande gatukostnadsbestämmelser och
kommunen kommer att tillämpa dem i detta område. Vägarna behöver byggas om till
gator för att förbättra säkerheten och för att de ska klara bärigheten för den ökade
trafiken till följd av den kommande permanentbebyggelsen. Det innebär att framtida
drift och skötsel av gatorna blir skattefinansierad medan alternativet med enskilt
huvudmannaskap innebär fortsatta vägavgifter för de boende.*

4. Fastighetsstorlekerna inom området är varierande. Med anledning av detta blir värdet för marken beroende på redan genomförda styckningar vilket vi anser ojämnt vi yrkar därför på;

- a. Att, i första hand; kommunen anger en minsta fastighetsstorlek som gäller i hela detaljplaneområdet
- b. Att i andra hand vi ges möjlighet att stycka om våra tomter 1:122 och 1:123 genom att föra tomt 1:123 till samma d1 område som tomterna 1:122 och 1:121; dvs att ett d1 område med tomterna 1:121; 1:122; 123 skapas.

Svar: Kommunens princip om att endast fastigheter över 6 000 kvadratmeter får möjlighet till avstyckning har gällt i de senaste sex planstaperna i Östra Tyresö. Även detta planområde har fått den principen i planuppdraget. Det är anledningen till att planbestämmelsen d1 har de förslagna fastighetsstorlekarna.

5. Vi anser att kommunens principer för VA-avgifterna för detta område blir orättvisa. Avgifterna har ökad markant sen tidigare genomföranden; områdets karaktär gör att kostnaderna blir höga. Samtidigt ges vi ingen möjlighet till att finansiera kostnaderna m.m. t ex styckning. En stor parametrar som styr VA-kostnaden är fastighetens storlek. Detaljplaneförslaget anger ingen skillnad av byggrätten pga. fastighetens storlek. Det är därför orimligt med en kostnadsskillnad inom området på upp till 80 000 sek för VA. Vi yrkar därför på

- a. I första hand att fastighetsägare ges möjlighet till styckning av fastigheterna.
- b. I andra hand att principen för VA avgiften för detta område anpassas så att avgiften blir jämlik inom området; dvs att samma avgift gäller samtliga fastigheter.

Svar: Angående styckning se ovanstående svar. Att få kommunens VA- taxa att bli alltigenom helt rättvis är inte möjligt. Taxan är dock ett försök att bli så rättvis som möjligt och dess uppbyggnad följer den praxis som många kommuner tillämpar. Nuvarande VA-taxas anläggningsavgift för villafastigheter utan dagvattenanslutning men med LTA är 221 500 kronor för en fastighet på 2000 kvadratmeter och för alla med över 2600 kvadratmeter är den 253 125 kronor. Det är endast några få fastigheter som får dagvattenanslutning utan LTA där fastigheter över 3000 kvadratmeter får maximal avgift på 300 000 kronor.

31. Tyresö 1:123

Om kommunens förslag till detaljplan skulle bli verklighet skulle vår tomt, Bofinksvägen 38, bli ointressant som fastighet för permanentboende och även så för fritidsboende. Tomten har en kraftig sluttning i nordvästläge. Från övre delen av tomten har man en fantastisk utsikt och sol hela dagarna. På den nedre har man ingen sol under vinterhalvåret och begränsad sol under sommarhalvåret, pga bevarande av skog i sluttning i bakkant av tomten.

Vi ser inga som helst fördelar med att området detaljplaneras, den ökade byggrätten som förslaget innebär, skulle ha varit bra om den inneburit byggrätt på ett rimligt ställe på tomten. Det skulle innebära stor sorg, och stor ekonomisk påverkan för oss om detta skulle bli verklighet.

Vi emotsätter oss att stora delar av Tyresö 1:123; Bofinksvägen 38, belagts med "område n1", prickad mark; vilket kraftigt förändrar den möjliga användningen av fastigheten. Syftet uppfattar vi inte i första hand vara att spara värdefull natur utan snarare att bevara områdets karaktär. Det är djup orättfärdigt och orättvist om vi drabbas av denna restriktion. Den mycket begränsade påverkan av områdets karaktär som full byggrätt på det aktuella området skulle utgöra kan inte rimligen balanseras av det allmännas intresse. Detta samtidigt som kommunen i mycket stor uträkning redan har och kommer att kraftigt förändra områdets karaktär. Exempel på detta är;

- Breddning med trottoarer av Breviksvägen
- Byggande av rondeller och refuger
- Bullerplank
- Breddning och standardhöjning av lokalvägar

- Avverkning barrskog i närliggande allmänning vid Hansbo
- Minskning av område med kommunalt pga. ändrad stäckning av bl.a. Bofinksvägen

I kommunens tidigare svar:

"Svar: Läs ovan under "generella svar gällande n1 och n2".

Specifikt gällande fastigheten: Kommunens bedömning är att området som avses inte är lämpligt för permanent bostadsbebyggelse (huvudbyggnad) eftersom det föreslagna området ligger ca 15 meter ovanför befintlig bebyggelse inom fastigheten samt har stora bevarandevärda naturvärden (främst hållmarkstallskog). För att kunna möjliggöra för en fullstor bygg rätt krävs att tillgängligheten till platsen kan lösas på ett fullgott sätt. Det är alltså, utifrån tomtens förutsättningar, mycket svårt att angöra en väg utan betydande ingrepp i naturmarken med sprängning och schaktning som följd.

Eftersom rådande regler för byggnation kräver körbar väg fram till huvudbyggnad är det alltså, utifrån vår bedömning, inte lämpligt att möjliggöra för en huvudbyggnad inom tomtens södra del. I granskningsförslaget har dock prickmarken till viss del ersatts med s.k. plusmark/kryssmark, vilket innebär att en komplementbyggnad kan uppföras. Detta kräver inte att en körbar väg anordnas"

Kommentarer:

- Det finns ingen befintlig bebyggelse på fastigheten.
- Det finns; inte ens enligt naturinventeringen "Stora bevaransvärda naturvärden" inom fastigheten
- Tillgängligheten till byggnad på övre delen av 1:123 kan anordnas enkelt och utan schaktning eller sprängning från kringliggande fastigheter. Servitut eller omstyckningar krävs.
- Kommunen har inte kommenterat vårt enskilda intresse relativt det allmännas intresse.

Svar: Med "befintlig bebyggelse" avses den bebyggelse som ligger på motsvarande höjd inom angränsande fastighet (1:122). Kommunen delar inte uppfattningen om att fastigheten skulle bli ointressant för permanent- eller fritidsboende om/när detaljplanen förverkligas. Det är inom fastigheten fullt möjligt att uppföra huvudbyggnad och komplementbyggnader som ligger på samma höjd som dessa. Eftersom inget skydd (n1, n2) omfattar denna del av fastigheten är friheten att placera byggnader relativt stor. Bedömningen från samrådsredogörelsen ligger således kvar. Se även svar till yttrande nr. 30.

Bedömningen gällande lämpligheten avseende bebyggelse inom det aktuella området tar inte hänsyn till om det är teoretiskt genomförbart att i framtiden eventuellt skulle vara möjligt att anordna tillfartsväg genom servitut eller styckningar som omfattar fastigheter utanför planområdet.

I det allmännas intresse ingår bland annat bevarandet av områdets karaktär vilket innebär att bedöma vilka områden som är lämpliga att bebygga.

Yrkanden:

1. Vi yrkar på att prickmark på 1:123 tas bort.
2. Att vi ges möjlighet att stycka om våra tomter 1:122 och 1:123 genom att föra tomt 1:123 till samma d1 område som tomterna 1:122 och 1:121; dvs att ett d1 område med tomterna 1:121; 1:122; 123 skapas.

Om kommunen inte går oss till mötes angående borttag av område n1 så hoppas vi att kommunen inte motsätter sig sammanslagning av tomterna 1:122 och 1:123.

Svar:

Angående styckning: Kommunens princip om att endast fastigheter över 6 000 kvadratmeter får möjlighet till avstyckning har gällt i de senaste sex planetapperna i Östra Tyresö. Även detta planområde har fått den principen i planuppdraget. Det är anledningen till att planbestämmelsen d1 har de förslagna fastighetsstorlekarna. Inom d1:s bestämmelser om tomtstorlek kan gränser mellan fastigheter ändras genom fastighetsreglering.

32. Tyresö 1:448

Yttrande till detaljplan för Brobänken, etapp 10, Tyresö 1:448

Utöver vad vi tidigare har framfört beträffande förslaget till detaljplan för Brobänken vill vi framhålla följande:

Vårt önskemål och målsättning är att vi skall kunna bo kvar där vi nu bott i 45 år och har våra blomrabatter, trädgårdsland, båt- och badplats samt lugna promenadvägar. Ett villkor är dock att vi kan åstadkomma en lösning som löser vårt boendeproblem, i första hand vintertid. Min frus förmåga att sköta sig själv avtar och vi är bägge i en ålder då vi kan behöva hjälp i bostaden, eller kanske en akut transport från bostaden. Vintertid har vi stora problem med tillgängligheten.

En lösning är en inbyggd trappa som anläggs i den naturliga svacka (bild 1), som går från tomtens nedre avsats upp mot den befintliga bostaden. (Samma läge där ny VA och el ändå måste förläggas). Inbyggnad av trappan är en förutsättning för funktionen vintertid. Isbildning och nordvästens snödrivor gör en öppen trappa livsfarlig. Trappan måste också kunna kompletteras med trapphiss. Prickmarken får inte innebära förbud mot inbyggd trappa.

Svar: Delar av prickmarken inom fastigheten har ersatts med s.k. kryssmark vilket innebär att en inbyggd trappa kan anläggas. Från kommunens sida ser vi dock att tillgängligheten till huvudbyggnad bör ordnas genom att befintlig infartsväg vid behov rustas upp och underhålls vintertid.

Ett bättre och kostnadsmässigt rimligare alternativ är dock att vi får möjlighet att uppföra en ny bostad med god tillgänglighet på den nedre delen på tomten. Detta förutsätter att byggrätt medges för en något större byggnad än den komplementbyggnad på 60 m² som planförslaget tillåter. Vi har låtit rita in ett standardhus på ca 100 m² för att visa hur en sådan byggnad skulle kunna passa in på platsen. (Bild 2). Givetvis kan diskuteras annan utformning, det viktiga är att byggnaden smälter in i omgivningen.

Svar: Det finns ingen möjlighet att i detaljplanen ge möjlighet för två huvudbyggnader inom fastigheten. Utifrån tomtens naturliga beskaffenhet, dagens byggnation, naturinventeringen och det faktum att fastigheten inte kan styckas är vår bedömning att byggrätt för huvudbyggnad kommer att ligga kvar inom dagsaktuellt område. Ett område belagt med s.k. kryssmark har lagts till i fastighetens norra del, vilket möjliggör uppförandet av komplementbyggnader här.

Vi är införstådda med den politiska målsättningen och villkoren för att dela fastigheter men kan konstatera att undantag tillåts i etapp 9 i en liknande situation. En tomtindelning skulle möjliggöra bidrag till kostnaderna för nödvändiga åtgärder, samtidigt reducerar den arbetsbördan att sköta och underhålla 5220 m² tomt i kuperad terräng. En delning skulle också medföra en effektivare markanvändning med ökat "bidrag" till kostnaderna för vatten- och avlopp, vägar och planläggning.

Skyddet mot ny bebyggelse i mellanområdets sluttning skulle inte heller komma att påverkas. I och med att det befintliga permanentuset ligger så högt så påverkar en delning inte synintrycket från vägen då en "komplementbyggnad" ändå medges på den nedre delen av tomten.

Svar: Kommunens princip om att endast fastigheter över 6 000 kvadratmeter får möjlighet till avstyckning har gällt i de senaste sex planetapperna i Östra Tyresö. Även detta planområde har fått den principen i planuppdraget. Det är anledningen till att planbestämmelsen d1 har de förslagna fastighetsstorlekarna.

Fortfarande är över 50 % av fastigheten prickmarkerad vilket framstår som en överloppsgärning mot bakgrund av förhållandena på platsen. Vi håller fullständigt med om att bergspartiet i nordvästra delen av fastigheten (se bild 3 – bilaga 6) måste bevaras. Denna del utgör ca 750 m² av fastighetsarealen, dvs. en betydande del av tomten. Redan detta är en avsevärd större prickad yta än på flertalet fastigheter i området. Liknande "prickningar" som de i mitten och på nedre, östra delen på vår tomt finns inte på jämförbara fastigheter. Prickningen innebär inte bara en onödig låsning utan den har också negativ betydelse för fastighetens värde.

Svar: Planbestämmelserna i plankartan utgår från den naturinventering som gjorts i samband med upprättandet av detaljplanen. Utifrån den dialog som kommunen haft med fastighetsägaren och med hänsyn till de naturvärden som finns inom fastigheten har viss prickmark ersatts med s.k. kryssmark för att möjliggöra för uppförandet av komplementbyggnader inom fastighetens norra del. I övrigt gäller svaret från samrådsredogörelsen.

Delar av n2- prickmarksområde på tomtens nedre avsats har efter samrådet ändrats till korsmarkerat område (++)), ett positivt steg som med viss korrigering, (jfr ovan och bild 4) skulle kunna möta våra önskemål om ett nytt hus.

Den n2- och prickmarkerade nedre delen av fastigheten utgör ett normalt förekommande markområde (se bild 5) med moränmark, blandskog och berggrund, delvis dold och delvis i dagen, allt av samma kvalitet som i övrigt i trakten. Nedanför finns en stor parkallmänning samt områdets väg. Bortsett från bergspartiet på vår tomt (bild 3), finns det inget rimligt argument för markeringen, i så fall måste större delen av Tyresöhalvön vara kvalificerad för samma klassning.

Svar: Förslaget till detaljplanebestämmelserna inom fastighetens norra del grundar sig på den naturinventering som genomfördes av Ekologigruppen under hösten 2011 och på de inventeringar som kommunen löpande under detaljplaneprocessen gjort i området. I naturinventeringen pekades det aktuella området ut som "Hällmarker, klass 3, kommunalt värde" med beskrivningen: "Hällmarker med inslag av ek och gamla tallar. I fältskiktet växer mossa, ormbunkar och ris." (Ekologigruppen, "Brobänken Landskapsanalys", 2011-12-23). I det politiska direktiv som arbetet med detaljplaneringen av Östra Tyresö grundar sig på och som utgår från att tillskapa

byggrätter för permanentboende, ingår även att bevara den karaktär, värdefulla natur och landskapsbild som präglar bl.a. Brobänken, etapp 10. Dessa värden/intressen står ibland mot varandra och behöver därför vägas sinsemellan. Kommunens bedömning är att det inom fastigheten är fullt möjligt att uppföra en huvudbyggnad inom den yta som i dagsläget redan används för ändamålet. Även om de enskilda träden inte nödvändigtvis är värdefulla i sig bidrar de till att bibehålla området karaktär. Det är utöver det möjligt och lämpligt att uppföra komplementbyggnader inom det för ändamålet föreslagna området, inom fastighetens norra del. Se även svaret under samrådsskedet i samrådsredogörelsen.

Vi är motståndare till kalvhuggning av tomtmark och förespråkare av att träd och växtlighet skall underhållas. En naken utsiktsplats är sällan lika vacker som en med träd. Det samma gäller en vildvuxen utsiktsplats. Bestämmelsen om marklov (å ca 3000kr/st) för avverkning av träd över armtjockleks mått är dock totalt oacceptabelt. Bestämmelsen kommer bara att bädda för konflikter och ökad byråkrati. Bestämmelsen (ökad byråkrati och kontroll) går också stick i stäv med de förslag till förenklingar som regeringen nu föreslår för villaägarna. Det är inte rimligt att normal skötsel av en tomt ska bli föremål för kommunens prövning. Har kommunen resurser till detta och vad kostar en normal skötselåtgärd (fällning av några träd) för den enskilde. Med hänsyn till förutsättningarna på platsen och i omgivningen kan kravet på marklov för trädfällning av ordinära och ortsvanliga träd inte anses som en rimlig avvägning mellan det enskilda och allmänna intresset.

Svar: Kommunens bedömning är att normal skötsel av tomten, dvs. gallring samt fällning av träd (med stamomfång mindre än 30 cm) går utmärkt utan behöva söka marklov.

Med tanke på den föränderliga värld som vi nu lever i yrkar vi att genomförandetiden ska bestämmas till 5 år i stället för 15 år. En lång genomförandetid framstår som en onödig lösning och motverkar eventuella framtida behov av planändringar.

Svar: Kommunen noterar synpunkten och förstår om 15 år kan uppfattas som en lång tid, men detta är normalt i en plan för villabebyggelse som ofta genomförs under lång tid. Det är viktigt att komma ihåg att i princip all form av detaljplanering tar hänsyn till markens användande om betydligt längre tid än 15 år och att denna tid är mycket liten i relation till t.ex. livslängden på ett hus eller ett träd.

33. Tyresö 1:121

OBS ! Ref. till tidigare yttrande – "Yttrande över föreslagen detaljplan Brobänken - från Fastighet Tyresö 1:121" – inskickat, per E-post, den 14/2-13.

Yttrande – specifikt för min fastighet:

Värdefull natur

Yttrande: Begränsningen (n1), tas bort / gäller ej / på fastslagen detaljplan.

Tomten (n1) – anger bevarandesvärd natur i bakkant av fastigheten (= "prickmark") –

Marken får ej bebyggas.

Fastigheten, har en "liten bit" / "tårtbit" / av tomten – mot Bofinksvägen 40 – markerad (n1).

Mark och natur – Naturvärden

Yttrande: Träd – Tall (t = gulmarkerad) – närheten till huset, kan ev. medföra risker / falla över hus / vid kraftig blåst. Bör kunna fällas.

Kommunalt värde – är angivet – på naturvärdeskartan.

Ett träd (tall) på tomten – markerad.

Kulturmiljö

Enl. sida 13/33 – stycket – citat; "ytterligare några fastigheter har pekats ut som kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader osv." – dessa är, bl.a.:

Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42.

•Kulturhistoriskt intressanta byggnader, k1 – eller som hänvisningen anger, "kulturhistoriskt värdefulla fastigheter" (se sida 21-22/33).

Varsamhetbestämmelser

Yttrande: Obs! Varsamhetbestämmelser omfattas ej.

Varsamhetbestämmelser omfattas ej – för fastigheten, Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42.

Planens syfte och huvuddrag – Bakgrund:

Förslagna skyddsbestämmelser avseende kulturvärden har reviderats i samråd med fastighetsägarna.

Varsamhetbestämmelser omfattas ej – för fastigheten, Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42.

Bestämmelserna avseende q och k har reviderats i enlighet med rådande lagstiftning.

Vad innebär det ?

Yttrande – allmänt:

TEKNISK SERVICE – Vatten och avlopp

LTA-system – är föreslagit

Info: Jag har angivit läget, för avsättningarna till vatten och avlopp, samt pumpstationen – för min fastighet, Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42.

TEKNISK SERVICE – Energi

Kommun uppmuntrar bergvärme

Jag antager att det även gäller luftvärme m.m.

OBS ! Ref. till tidigare yttrande – "Yttrande över detaljplan och gatukostnadsutredning för Brobänken" - från Fastighet Tyresö 1:121" – inskickat, per E-post, den 1/4-14.

Yttrande – specifikt för min fastighet:

TEKNISK SERVICE – Kommunalt vatten och avlopp

LTA-system – är föreslagit

Info: Jag har angivit läget, för avsättningarna till vatten och avlopp, samt pumpstationen – enl. E-post, den 31/3, till Thomas Lagerwall – för min fastighet, Tyresö 1:121, Bofinksvägen 42.

Upplysning: Inventering av bef. VA och förslag för nytt pumpläge, enl. upprättad A3-ritning, dat. 2014-01-07 – stämmer ej med nu angivet läge.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Synpunkt gällande placering av pump m.m. har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet. I övrigt hänvisas till svaren i samrådsredogörelsen.

34. Tyresö 1:86

Mina yttranden över rubricerad detaljplan lämnade jag in den 13/2 2013.

1. Min andel i gatukostnaden var då 183.000 kr. Den har redan ökat till 189.410 kr! Jag anser fortfarande att Tyresö kommun skall stå för hela gatukostnaden. För ytterligare detaljer hänvisar jag till mina skrivelser av den 13/2 2013 och den 31/3 2014. Jag förbehåller mig rätten att överklaga.
2. Mina yttranden över rubricerad detaljplan lämnade jag in den 13/2 2013. Mina anslutningsavgifter för VA 250.000 kr och LTA-systemet 100.000 = 350.000 kr. Jag befarade då att de kostnader för VA+LTA skulle öka till ca. 500.000kr. Kostnaden för drift och underhåll av LTA-systemet nämndes inte då. Nu beräknas denna kostnad bli 50-100.000 kr. Vi är alltså snart uppe i den av mig befarade summan i slutändan!
3. Jag motsätter mig varje form av intrång på min fastighet. Eftersom jag fortfarande är helt emot all form av exploatering av detta område, säger jag nej till hela detaljplaneförslaget för Brobänken etapp 10, östra Tyresö. För ytterligare detaljer hänvisar jag till mina skrivelser av den 13/2 2013 och den 31/3 2014. Jag förbehåller mig rätten att överklaga.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna och har förståelse för att många fastighetsägare upplever att det handlar om stora summor som ska investeras i infrastruktur. Det är dock kommunens skyldighet att tillhandahålla tillfredsställande VA-lösningar.

Fömyelseplaneringen inom östra Tyresö grundar sig på de politiska beslut som tagits i frågan.

För att bygga gatan fordras intrång på 35 kvadratmeter, men fastighetsägaren har möjlighet att få ungefär lika stor yta genom byte av mark från kommunens fastighet.

35. Trinntorp 1:87

Vårt kompletterande yttrande är inte med i samrådsredogörelsen vilket betyder att yttrandet inte har behandlats på ett korrekt sätt i enlighet med gällande bestämmelser. Vi har inkommit med vårt kompletterande yttrande i tid då vi har fört en dialog med Christian Nützel och det var helt i sin ordning att inkomma med dessa kompletteringar den 25 februari 2013, vi bifogar härmed Nützels mejl där mottagandet bekräftas den 26 februari 2013. Vi vill dock inte fördröja förfarandet vad gäller utbyggnaden av etappen utan hoppas på ett samarbete med kommunen där vi kan komma fram till en lösning. Vi bifogar vårt kompletta yttrande med de kompletteringar som inte har blivit behandlade i processen.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. De yttranden som inkommit efter samrådstidens slut (avseende LTA, byggrätt och hastighetsdämpande åtgärder)

har behandlats och ingått i arbetet med detaljplanen trots att dessa inte behandlats i samrådsredogörelsen. En dialog har förts med fastighetsägaren för att säkerställa att alla frågor har utretts på ett tillfredsställande sätt. Frågorna besvaras nedan.

Den z-markerade ytan som tydligen sträcker sig även in på vår fastighet önskar vi borttagen och att den istället blir plus/kryssmark.

Svar: *Ytan markerad med "z" har till antagandeskedet efter projekteringen reducerats och omfattar nu endast en mindre del av fastigheten som gränsar mot Bofinksvägen. Området som omfattar ca 16kvm krävs för att anlägga en vägslänt som på ett tillfredsställande sätt kan ta emot dagvatten (regnvatten m.m.) som rinner på och längs med vägen.*

Den prickade marken längs med Bofinksvägen önskar vi i första hand skall omvandlas till plus/kryssmark, då vi har önskemål om att uppföra en komplementbyggnad/garage på området. I annat fall önskar vi få en begränsad yta av den prickade marken omvandlad till plus/kryssmark. Vi har blivit ombudda att markera på kartan olika alternativ för var vi önskar att uppföra komplementbyggnader vilket vi avser att diskutera vid ett framtida möte med kommunen.

Svar: *Kommunen och fastighetsägaren har fört en dialog med ambitionen att på bästa sätt möjliggöra för en lämplig byggerätt inom fastigheten. Sett till tomtens beskaffenhet är kommunens bedömning att detaljplaneförslaget möjliggör för uppförandet av huvud- och komplementbyggnader. Läs mer nedan.*

Planområdet av vår fastighet Trinntorp1:87 längs med Breviksvägen har reducerats vilket vi motsätter oss då en framtida projektering av Breviksvägen inte torde ta vår fastighet i anspråk. Kommunen äger mark längs med hela vår fastighet på motstående sidan av Breviksvägen, det vill säga längs med fastighet Trinntorp 1:272 som vi för övrigt också är ägare till. Det finns inget berg utmed denna sträcka, som t.ex. Björn Edén uppgav som anledning. Vid en framtida projektering av Gökbacksvägen som enligt Björn Edén behövde en plan sträcka före korsningen med Breviksvägen går det utmärkt att genomföra utplaningen genom att kommunen använder sig av den fastighet som kommunen äger mellan Talgoxevägen och Breviksvägen där en lång utplaning mot Breviksvägen går alldeles utmärkt att utforma. Vi yrkar härmed i första hand att det område av vår fastighet som inte är med i etapp 10 kommer att få vara med i etapp 10, i andra hand att kommunen reducerar området betydligt så att en större del av den 15 meter breda remsan längs med Breviksvägen ingår i etapp 10. Vi önskar även att vår möjlighet att bygga på fastigheten utökas det vill säga att ni minskar den plus/kryssmarkerade ytan på hela vår fastighet. Vi har tidigare talat med Christian Nützel om att plus/kryssmarken sträcker sig så nära huset och han förklarade att det inte behöver vara ett så stort område utan det kan kommunen ändra. Fastigheten har fått en mycket begränsad yta att bygga på, observera att möjlighet att bygga även begränsas av 4,5 meter från grannfastigheterna.

Svar: *De inom fastigheten föreslagna områdena för prick- och kryssmark har efter dialog med fastighetsägare och utefter jämförande bullerutredningar justerats något för att bättre möjliggöra för en framtida byggerätt.*

Kommunen har vid detaljplanläggningen velat undvika en låsning av den i plankartan föreslagna markanvändningen. I samband med att den framtida projekteringen för Breviksvägen påbörjas mer exakt kunna genomföra eventuella

justeringar av fastighetsgränser med hänsyn till Breviksvägens kommande vägsträckning. Från kommunens sida har vi känt till att vägens lokalisering kommer att vara en osäkerhetsfaktor som troligtvis inte kommer att kunna lösas förrän nästa förnyelseetapp (etapp 17) påbörjas, vilket är ett antal år fram i tiden. Alternativet har därför varit att helt lyfta ut fastigheten Trinntorp 1:87 ur planområdet (vilket varit den ursprungliga lösningen), eller - vilket vi gjort nu, utelämna delar av fastigheten för senare planläggning, vilket fortfarande möjliggör för fastigheten att komma med denna etapp.

Vi önskar att placeringen ändras av LTA och att det läggs så nära Bofinksvägen som möjligt.

Svar: Placering av LTA-enhet diskuteras i ett senare skede i samråd med kommunens VA-enhet, dit detta yttrande också vidarebefordrats.

Vi önskar ett möte snarast med de som är beslutsfattare i ovanstående frågor då det har framkommit många frågetecken och ändringar som är mycket belastande vad gäller vår fastighet.

Svar: Fastighetsägaren och representanter från kommunen har träffats och diskuterat de frågor som rör fastigheten.

Samrådsyttrande: (nedan redovisas de punkter som inkom efter samråd tidens slut och som inte besvarades i samrådsredogörelsen, /kom. not.)

LTA

Tyresö kommun har alltid använt sig av självfallssystem och det har fungerat överallt. I mål nr VA 116/07 anför Tyresö kommun följande " De aktuella utbyggnadsområdena, etapperna 1-26 enligt " planerad etappindelning av detaljplaner", omfattar totalt ca 1200 bebyggda fastigheter varav ca 700 är belägna inom Breviksområde och kommer att beröras under ca 15-20 år framåt. "— "Kommunen har idag inga LTA-anläggningar och det är en medveten strategi från kommunens sida att inte anlägga några sådana för att bl.a. undvika driftsproblem."

Varför har kommunen ändrat strategi?

Ett självfallssystem är att föredra av flera anledningar: LTA är ett känsligare system, systemet har flera komponenter som måste bytas ut, LTA fungerar inte vid strömavbrott, LTA kräver en anläggning på fastigheten som tar en stor yta i anspråk, en pump med larm samt att användningsområdet kring den nedgrävda anläggningen och kabeln gör att en del av tomten inte kan användas (man får inte gräva närmare än ett visst avstånd osv). På lång sikt torde en konventionell avloppslösning vara billigare för alla parter.

Svar: Sett till områdets förutsättningar är kommunens bedömning att ett LTA-system är bättre lämpat för etapp 10 (samt för vissa andra etapper inom östra Tyresö). För en mer ingående diskussion om LTA-systemen och de bakomliggande faktorerna till beslut om detta system hänvisas till kommunens VA-enhet.

Bygggrätt

Vi anser att det skall vara möjligt att bygga två våningar även om fastigheten har haft en våning samt souterrängvåning sedan tidigare. I de fall man önskar bygga en våning

samt en souterrängvåning vill vi att nockhöjden skall ändras till 9,5 meter. Vi anser även att vindar skall kunna inredas för bostadsändamål.

Svar: Kommunen noterar detta. De föreslagna byggrätterna inom detaljplanen gäller för alla fastigheter och ingen ändring av dessa kommer att ske innan detaljplanen antas. Planbestämmelserna avseende byggrätterna grundas på de politiska beslut som ligger till grund för uppdrag för detaljplaneläggningen inom östra Tyresö.

Hastighetsbegränsning, stopplikt alternativt väjningsplikt

Vi vill att ni inför en hastighetsbegränsning på 30 km/h på Bofinksvägen. Bilförare har en tendens redan under rådande förhållanden att köra fort. Vi önskar att kommunen inför stopplikt alternativt väjningsplikt vid Bofinksvägens anslutning till Breviksvägen.

Svar: Hastighetsbegränsande åtgärder behandlas inte i detaljplanearbetet. Frågan har vidarebefordrats till kommunens trafikplanerare.

36. Tyresö 1:125

Vi ifrågasätter markinlösen av 25 kvm av vår fastighet. Vi anser att kommun bör kunna bredda vägen om nödvändigt med hjälp av sin egen mark på andra sidan vägen, där ingen bebyggelse finns.

Svar: Släntintranget är minskat med ca 50% från granskningsförslaget. Markinlösen är oförändrad. En breddning av vägen på andra sidan skulle innebära en slänt som kommer att gå mycket långt ner mot vattnet, vilket är olämpligt.

37. Tyresö 1:120

Yttrande gällande LTA som skickats till Thomas L.

När jag ser på er ritning Brobänken 1-3 datum 2014-01-07 så blir jag tveksam om placering av LTA-pumpen även om jag var med och diskuterade lämplig placering.

Den ligger på rätt sida om infarten men idag upptas platsen av en ståtlig björk ca 15-20 mm hög.

Pumpen måste flyttas uppskattningsvis ca 5 meter nord-nord-väst längs med vägen, så att den nya placeringen blir ca 5 meter från vägbanan (ca 2 meter in på tomten) och ca 5,5 meter från tomtgränsen mot grannfastigheten (Tyresö 1:121).

Bifogar en enkel ritning gjord 2014-04-10 för förtydligande.

Svar: Yttrandet har vidarebefordrats till kommunens VA-enhet och ansvarig VA-ingenjör som kommer att kontakta er för fortsatt dialog i frågan.

38. Tyresö 1:69

Vem bestämmer vad i Tyresö kommun – politiker, tjänstemän eller platschefer? Ingenting stämmer enligt den information som ges ut i bilaga 1 i granskningshandlingen december 2013 "Vad är en gatukostnadsutredning och hur går den till?" Vi ägare av

fastigheten Tyresö 1:69 har hamnat mellan två etapputbyggnader, etapp 1 och etapp 10. Vår fastighet är fullt utbyggd enligt etapp 1 och vi har debiterats och betalat VA-avgiften med 264.000 kr, men ej debiterats gatukostnaden på 183.000 kr. Varför får vi då inte, som vi önskar, betala gatukostnaden enligt etapp 1, utan den hänskjuts till etapp 10?

- Var finns det kommunstyrelsebeslut som delar upp betalningen eller som klagör detaljplaneuppdelningen? Det ytterligare anmärkningsvärda är att fastigheten debiteras Vägföreningsavgift som redan idag även betalas av kommunen själv enligt ansvarig, eftersom sträckan Bofinksvägen 1-6 är fullt utbyggd med VA och gata.

- Var finns det kommunstyrelsebeslut som berättigar Tyresö Vägförening dubbla intäkter?

- Får konsekvenserna av kommunal demokrati fungera på detta vis?

Tre fastigheter har hamnat mellan två etapper, etapp 1 och etapp 10.

Kommunen "beklagat att vi upplever det så", men faktum är att vi fråntagits rätten att påverka i båda samråden.

All utbyggnad av VA och gata är slutförd enligt etapp 1 för dessa tre fastigheter.

I etapp 1 har fastigheten Tyresö 1:69 begärt att få vara med i utbyggnad samt betala för densamma, men fått avslag av kommunens då ansvariga tjänsteman med hänvisning att man ej kan ändra en detaljplan. Kommunen frångick planen när man själva köpte in en fastighet och utökade detaljplaneområdet. Undertecknad blev tvungen pga detta att överklaga ända upp till högsta instans, Regeringen/Miljödepartementet.

Konsekvensen för oss ägare av Tyresö 1:69 blir en indexhöjning av avgiften för utbyggnaden med 100.000 kr, från 164.000 till 264.000 kr.

- Vad händer när allt har vunnit laga kraft?

Jo, då kommer helt ologiskt JM:s entreprenadplatschef Hans-Ake Pettersson och beslutar att vår fastighet samt ytterligare två fastigheter skall införlivas i etapp 1.

- Var finns det kommunpolitiska beslutet?

Anmärkningsvärt är att kommunal demokrati sätts ur spel och ingen förklaring ges. Nu idag försöker man i efterhand komma med en förklaring, som har kostat oss 100.000 kr mer, plus den tid allt överklagande inneburit liksom oron över ekonomin och framtiden. Förklaringen att vår fastighet kommer att öka i värde när VA och gata nu är utbyggd påverkar inte i dagsläget vår ekonomi utan är enbart ett hypotetiskt antagande om framtiden.

- När det nu gäller gatukostnaderna, vem ansvarar för vår dubbla beslutsprocess?

Vi har en fullt utbyggd VA och väg, som avklarats i etapp 1. Vi har fått betala den höjda avgiften 264.000 kr för VA som i etapp 1. Vi har ej fått betala gatukostnaden på 183.000 kr för etapp 1, utan den skjuts upp till etapp 10. Konsekvensen för oss som fastighetsägare är att vi inte vet vad slutnotan hamnar på. En höjning av beloppet skulle inte förvåna och liknar mer den oklara beslutsprocessen i etapp 1, som får ekonomiska konsekvenser för oss enskilda fastighetsägare till Tyresö 1:69.

Vår begäran i detta yttrande är att fastigheten Tyresö 1:69 debiteras gatukostnaden för etapp 1 på 183.000 kr. Om debiteringen ändå senareläggs, bör gatukostnaden för etapp 1 på 183.000 kr frysas och inte påverkas av framtida indexuppräknings i etapp 10. Vägföreningsavgiften bör omedelbart avslutas.

"Gör om och gör rätt"

Svar: Varje detaljplan och gatukostnadsfördelning med områdesbegränsningar beslutas av kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige har inte rätt att delegera de besluten för att säkerställa att demokratin fungerar i dessa för enskilda personer viktiga ärenden.

När etapp 1 byggdes ut blev de tre fastigheterna Tyresö 1:20, 1:69 och 1:70 erbjudna att få ansluta till kommunala VA-ledningar utan att behöva vänta på att etapp 10, Brobänken, byggs ut. När dessa fastigheter accepterade erbjudandet så byggdes kommunala VA-ledningar till 30 meters längd på Bofinksvägen in på etapp 10. Av praktiska skäl byggdes då även gata på dessa 30 meter. Med gällande områdesgränser för respektive etapp finns ingen möjlighet att debitera gatukostnader för de här tre fastigheterna innan hela etapp 10 är klar.

En redan utbyggd gatas kostnad får ingå i ett gatukostnadsområdes kostnader. Här innebär det att de utbyggda 30 meterna av Bofinksvägen får ingå med den beräknade kostnaden från etapp 1 i gatukostnadsfördelningen för etapp 10, Brobänken. Vidare får ingen uppräknig på denna kostnad ske från juni 2013 då slutbesiktning utfördes. Gatukostnadsutredningen för Brobänken ändras i enlighet med detta.

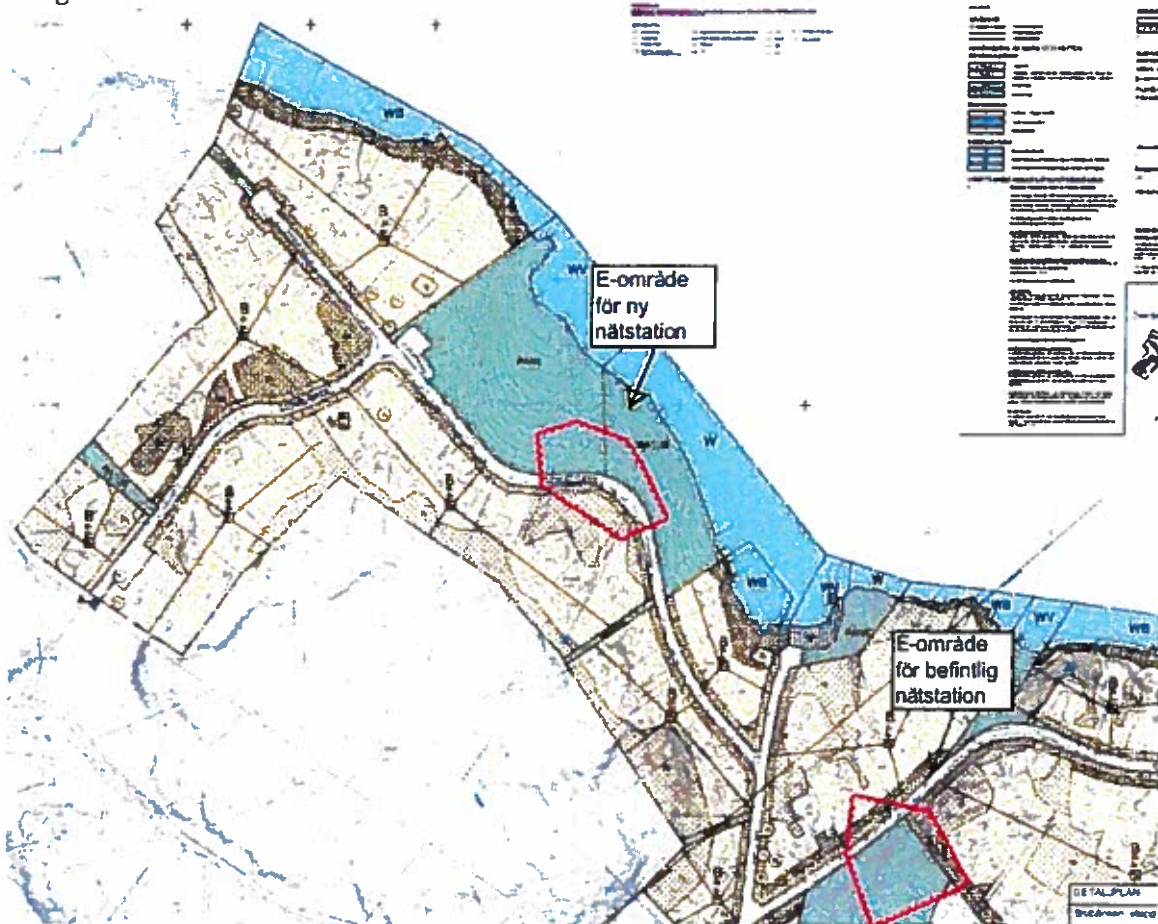
Bilagor:

1. Vattenfall

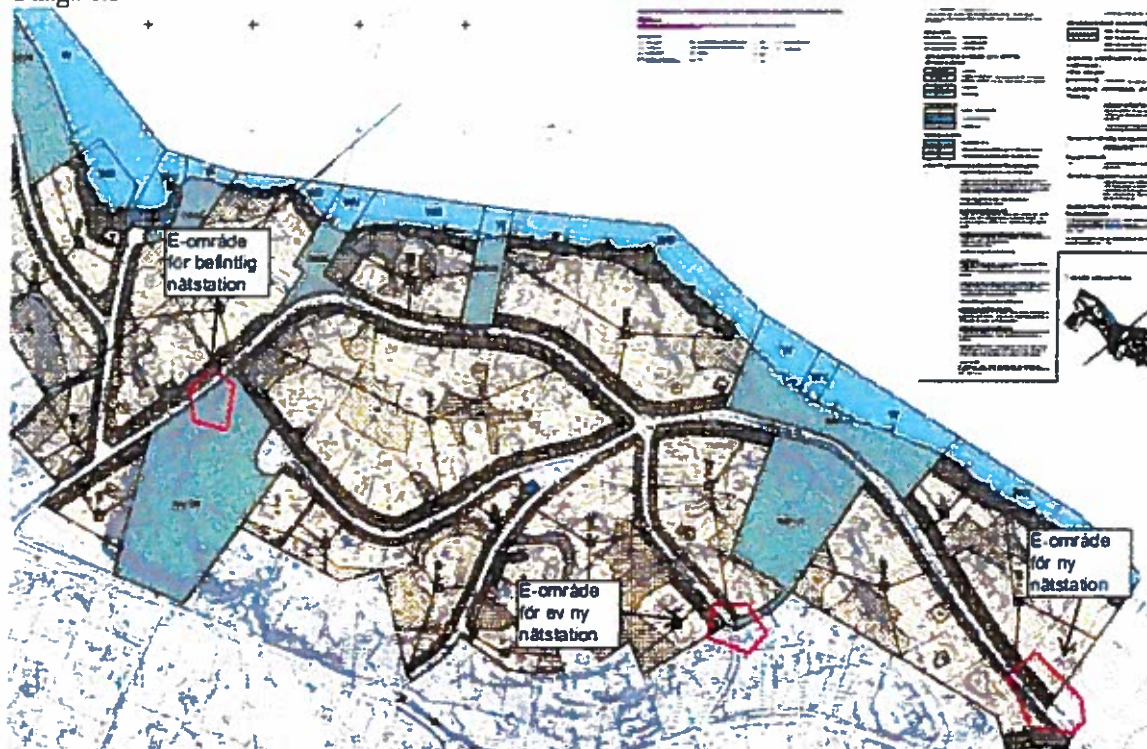
Bilaga 1.1



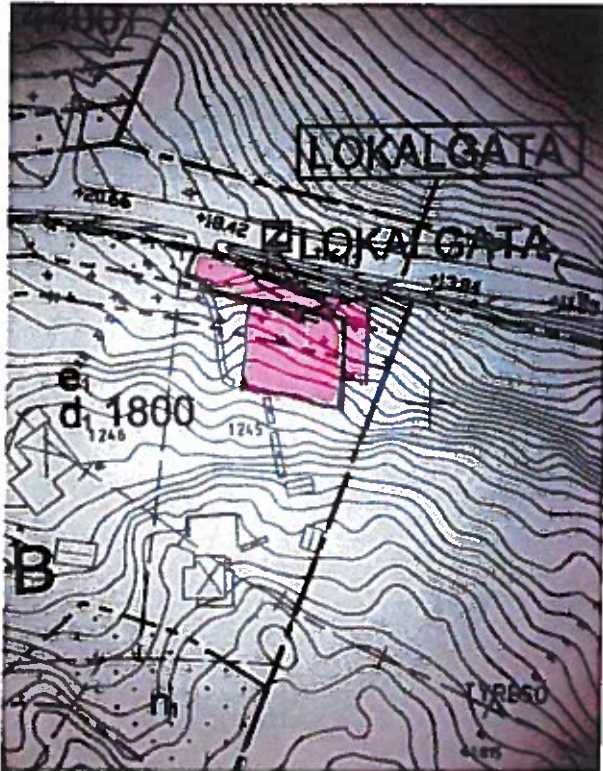
Bilaga 1.2



Bilaga 1.3



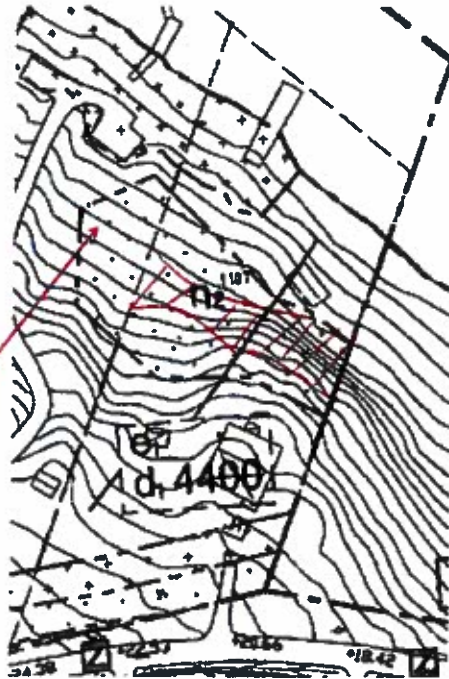
2. Tyresö 1:839. Tillhör yttrande nr. 12



3. Tyresö 1:107 (140331) Tillhör yttrande nr. 26

Bilaga 2.1

Efter diskussion med fastighetsägare 1:106 delar han och vi uppställning i frågan kring n2 märkningens utbredning. Vi önskar så detta område reducerat och omprövat. Vi anser att utredningen av n2 märkning av vår fastighet innefattar begränsningar av placeringar gällande önskade fastigheter



Förslag detaljplan

Fastighetsägarna av Tyresö 1:107 motstrider utredningen av n2 märkning. Området i den nuvarande detaljplan innefattar kraftiga begränsningar utifrån önskan av tillämpliga byggnader. Området är inte av speciell karaktär/natur. Bilagar bilder på markens utseende (se sida 3). Vi önskar så märkningens berörda utsträckning reducerat till sågats förslag (se markerat rött område).

Bilaga 2.2



Bilagar bilder på tomtmark fastighet 1:107 Tyresö 2014-03-31



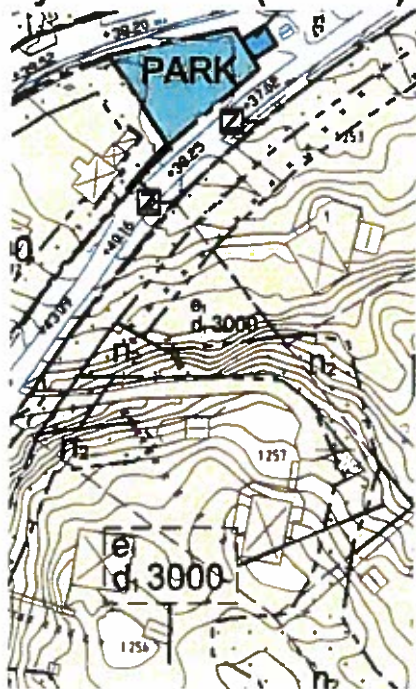
Vi ifrågasätter denna n2 markering.

Markering av n2 markering är till med utsträckning = 2.3 m på 1.0 meters höjd över marken. Markering är en höljdare, som hålls på plats av en liten sten.

4. Tyresö 1:84 (140331) Tillhör yttrande nr.28

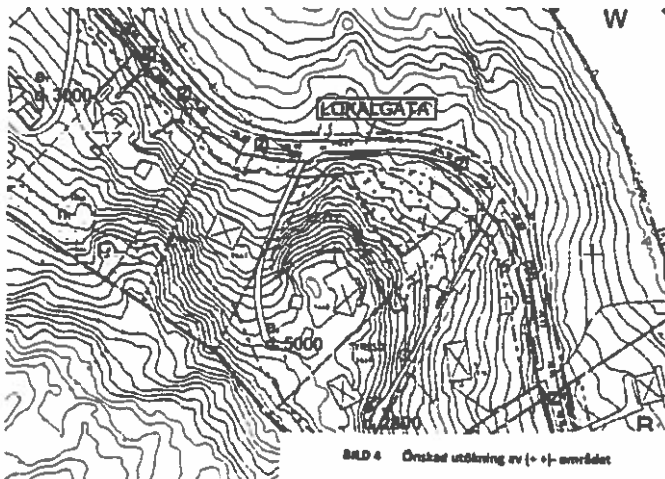


5. Tyresö 1:122 (140331) Tillhör yttrande nr.29



6. Tyresö 1:448 (140401) Tillhör yttrande nr.32





7. Tyresö 1:120 (140415) Tillhör yttrande nr.37

Synpunkter på på förbindelsepunkt VA
 för fastighet Tyresö 1:120 på Bofinksvägen 44 i Tyresö

Naturlig och på en sluttning Bofinksvägen 1:120 och 1:121 utöver på 1:120 och 1:121 placering
 på 1:120 och 1:121 placering med och utskottade lampor placering

Detta gäller på rätt och om placering och placering placering placering placering placering

Pumpen måste flyttas uppåt till ca 1m höjd med vattentäta med ljus
 ut till dess placering blir ca 4 meter i höjden och 2m i på sidan
 och ca 4 m på sidan och ut till fastigheten Tyresö 1:120

Byggnaden måste placeras vid 2:1 och 1:120 för Östergårds

Med vänliga hälsningar

Erik Ljunggren
 Bofinksvägen 44

Tyresö Tyresö

Tel: 08 730 11 11

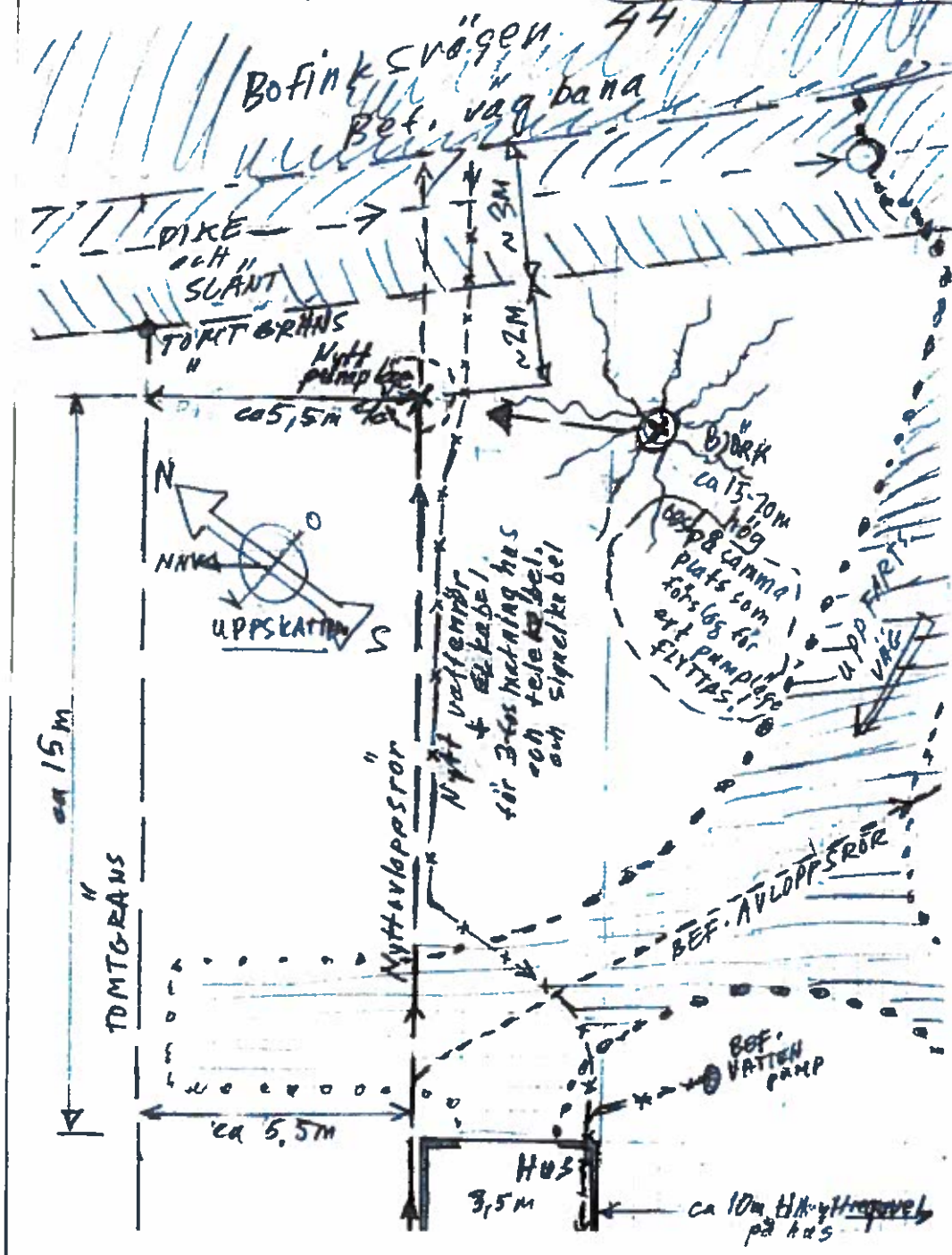
*7.11.14 12:00
 59 m 10 500 g 10 10 10 10*

*11.11.14
 Erik Ljunggren 140415*

Bofinksväg. 44 Fastighet Tyresö 1:120

Placering av ny LTA-brunn. Ritning.

Förslaget läge flyttas pga en ståtlig björk som står där pumpen inritad. Ca 10m från huset



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 Sawestahl

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
------------------	---	---	--------------------