

Datum

2015-02-11

1 (7)

Dnr 2011 KSM0200

Mark- och miljödomstolen

Box 1104

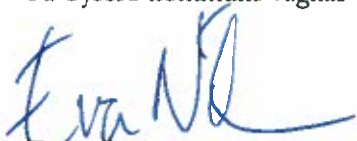
131 26 Nacka strand

Yttrande i mål P6005-14, detaljplan för Nyfors

Tyresö kommun, nedan kallad kommunen, inkommer med följande yttrande i ärendet.

Kommun yrkar att detaljplanen står fast i enlighet med fullmäktiges beslut.

På Tyresö kommuns vägnar



Eva Nilsson

Kommunjurist

08-57829241

eva.m.nilsson@tyreso.se

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 91 25

kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

I följande frågor hänvisar kommunen till svar som tidigare givits i samrådsredogörelse och i granskningsutlåtande, se bilagorna 1 och 2.

- Storleken på byggrätter
- Avstånd till tomtgräns för komplementbyggnader
- Skydd av natur
- Geotekniska frågor
- Minsta tomtstorlek – styckningsriktlinjer
- Planens genomförandetider
- Fastighetsindelningen på Rundmar 1:25 och 1:27
- Val av VA-teknik
- Hantering av dagvatten
- Strandlinje som fastighetsgräns

Kommunen lämnar kompletterande kommentarer i följande frågor:

- Strandskydd
- Likabehandling mellan olika fastighetsägare i Nyfors
- Rundmar 1:35 Hällberga
- Skaftväg för Rundmar 1:30, 1:32 och kommande lott

Frågor som gäller uttag av gatukostnader prövas i en annan process, varvid kommunen inte kommenterar dessa frågor ytterligare.

Strandskydd

Allmän skrivning om Rundmar 1:8, 1:32 och 1:34

Fastigheterna Rundmar 1:8 och 1:34 är fritidshusfastigheter som ingick i den avstyckningsplan som gjordes på 1930-talet. Fastigheterna är sedan en tid obebyggda och har därför av närboende kommit att betraktas som naturmark. Kommunen anser att det är rimligt att betrakta fastigheterna likställt med andra fritidshusfastigheter i området och har därför planlagt dem som kvartersmark för bostäder med upphävt strandskydd.

Rundmar 1:8 och 1:34 är taxerade som småhusmark och har tidigare varit bebyggda med sportstugor, se utdrag från den ekonomiska kartan anno 1951 ([Stormyra 1133-1013i53](#)) och nybyggnadskarta från 1938. Berörda fastigheter har således varit etablerade fritidshusfastigheter sedan 1930-talet. Idag upplevs Rundmar 1:8 och 1:34 som bostadstomter, där vissa tomtanläggningar kvarstår såsom staket och trädgårdsplanteringar. Rundmar 1:8 har sedan 2001 varit utarrenderad för bostadsändamål, där arrendatorn ställt en husvagn på tomten. Arrendet upplöstes ifjol med anledning av arrendatorns dödsfall.

Fastigheterna är inte att betrakta som allmäntillgängliga parkområden utan varje fastighet är ianspråktagen för bostadsändamål.

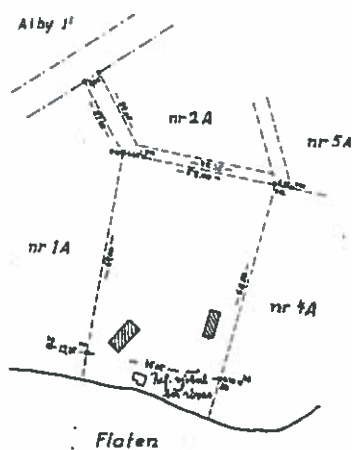
Rundmar 1:8 köptes av kommun år 1969 och Rundmar 1:34 år 1978 för att ingå i den kommunala markreserven för framtida exploatering. Under tiden har befintliga byggnader arrenderats ut fram tills det att byggnaderna rivits pga. undermåligt skick. Att upprusta dessa byggnader har inte varit aktuell med hänsyn till framtida exploatering. Förvaltningen uppskattar att rivningen av huvudbyggnad på Rundmar 1:8 skedde under 1990 – talet och att huvudbyggnad på Rundmar 1:34 revs enligt rivningslov 2003.



Ekonomisk

karta

1951



Nybyggnadskarta Rundmar 1:8 från 1938

Kommunens beslut att upphäva strandskyddet har stämts av med länsstyrelsen under pågående planprocess. Länsstyrelsen menade att det var olämpligt att ha strandskyddet kvar på privata tomter som planläggs som kvartersmark. Strandskyddets syften är att värna allmänhetens och djurlivets tillträde till stranden. Om strandskyddet fortsatt skulle ha gällt, skulle svårlösta konflikter kunna uppstå mellan allmänheten och de boende om hur stranden får nyttjas. Kommunen poängterar att strandskyddet fortfarande gäller i vattnet i hela Flaten och Albysjön samt på land på allmän platsmark. För att förhindra att strandzonen bebyggs är hela strandzonen bortprickad och belagd med utökad lovplikt för friggebodar och andra anläggningar. Vegetation inom strandzonen är skyddad genom n1- och n2-bestämmelserna i detaljplanen.

Likabehandling mellan olika fastighetsägare i Nyfors

Föreslagen byggrätt för Rundmar 1:35 Hällberga, jämfört med enskilda fritidshusfastigheter inom planområdet, är helt jämförbar om man räknar på den möjliga exploateringsgraden, dvs bruttoarea / fastighetens storlek. Exploateringsgraden blir då 0,07 både för Rundmar 1:35 Hällberga och en genomsnittlig fritidshusfastighet på 2500 kvm. Kommunen anser därmed att lika förhållanden råder i fråga om byggrätten.

Inom det kommunägda "klustret" (Rundmar 1:8, 1:34, 1:10 och 1:11), följer kommunen den princip som översiktsplanen från 2008 ger: Att vid ny planering, där det är möjligt, blanda upp bostadsbebyggelsen med bebyggelse som tidigare saknas i området. Vid ny planläggning ska lämplig markanvändning utredas. När kommunen, som i detta fall, äger ett antal fastigheter som hänger ihop bedömer kommunen att det är lämpligt med en tätare exploatering än att varje tomt bebyggs med en villa. I Nyfors fall så innebär det att planen gör det möjligt med en mindre förtätning med radhus inom "klustret". Utredning under planprocessen visade att det är möjligt att uppföra 16 bostäder i 4-5 radhuslängor. I markanvisningsprocessen kan kommunen ställa krav på exploatörer att uppföra bebyggelsen i enlighet med de gestaltungsriktlinjer som finns i planbeskrivningen.

Andelen naturskyddad mark eller mark som inte får bebyggas med varken huvudbyggnader eller komplementbyggnader anser kommunen är väl så stor, om inte större, inom "klustret" och Rundmar 1:35 Hällberga.

De gestaltungsriktlinjer som lades till i planbeskrivningen inför det att planen ställdes ut för granskning gäller för hela Nyfors och inga fastigheter är undantagna. Därutöver finns ett exploateringsavtal med ett kvalitetsprogram som bilaga, som styr gestaltning och utformning av nyttillkommande bebyggelse på Rundmar 1:35 Hällberga. Kommunen anser därmed att de krav som ställs på fastighetsägaren till Rundmar 1:35 är väl så höga som på andra fastighetsägare inom området.

Många synpunkter har rört oro om hur ny bebyggelse ska passa in i Nyforsområdet. Med anledning av det beslutade kommunen att byggrätten för en fritidshusfastighet ska vara

- 120 kvm byggnadsarea med högsta nockhöjd på 6,5 m för enplanshus
- 120 kvm byggnadsarea med högsta nockhöjd på 7,0 m för suterränghus
- 90 kvm byggnadsarea med högsta nockhöjd på 8,5 m för tvåplanshus
- byggrätten för komplementbyggnader minskas genom att nockhöjden dras ned till 3,5 m.

Byggrätten på en vanlig villafastighet blev därmed mindre än i samrådsförslaget och mindre än vad som vanligtvis gets som byggrätt för villa i andra förnyelseområden i kommunen.

Kommunen anser ändå att den föreslagna byggrätten är rimlig för ett permanent boende för en familj.

Rundmar 1:35 Hällberga

Att stycka upp Hällberga i tre eller fyra villatomter har aldrig varit aktuellt av två skäl: dels har fastighetsägaren inte framställt önskemål om en sådan styckning, dels har kommunen sett positivt på att under planprocessen utreda annan typ av bostadsbebyggelse än enskilda villor dels har fastigheten andra förutsättningar från början då den idag används som konferensanläggning.

Inför granskning av planen togs en kompletterande kulturinventering av Hällberga fram. I den föreslås att hela fastigheten, bebyggelse liksom tomtanläggningar, ska bevaras och skyddas från rivning. Kommunen har, utifrån inventeringen som gjordes efter samrådet, kommit till ståndpunkten att ett av skydd av delar av kulturmiljön är motiverat. Kommunen har, utifrån inventeringen och utfallet i samrådet beslutet i ärendet. Planförslaget innebär att huvudbyggnaden, tre bodar, och merparten av tomtanläggningarna kan bevaras. Jämte huvudbyggnaden kan 5 bostäder i korta radhus (2 + 3) uppföras. I samband med det behöver två äldre gästhus rivas.

Skaftväg för Rundmar 1:30, 1:32 och kommande lott

År 1968 togs beslut i Tyresö kommunfullmäktige om ett övertagande av väghållning inom Trollbäcken, där bl.a. Nyfors vägföreningen ingick. Beslutet fick till följd att alla enskilda vägar som ingick i berörda vägföreningar övertogs av kommun, dock reglerades aldrig huvudmannaskapet, vilket resulterade i att kommunen förvaltade enskilda vägar som till stora delar inte höll en kommunalstandard avseende vägbredd och utförande. När planläggningen av Nyfors påbörjades 2011 aktualiserades frågan kring vilka vägar som skulle utgöra allmänplats för att ingå i det kommunala huvudmannaskapet, samt de vägar som var av en mer enskild karaktär. Nedan bifogas en bild på den aktuella skaftvägen upp till Rundmar 1:30 och 1:32. Kommunens bedömning är att vägen utgör en enskild skaftväg, trots det att kommunen ombesörjt vägunderhållet sedan 1969, samt är ägare till den mark som vägen är belägen på (Rundmar 1:2).



Samtliga fastigheter inom Nyfors har generella utfartsservitut i området, som skapades i samband på avstyckningsplanen från år 1932. Med tiden har grannskapet förändrats och förutsättningarna är helt annorlunda nu än den var på 30-talet. Nyfors är den sista enklaven av fastigheter inom Bollmora som inte har kommunal gata och VA. Att en fastighet har en generell utfartsrätt över en väg betyder inte att den aktuella vägen automatiskt blir kommunal vid en övergång från enskilt till kommunalt huvudmannaskap. Den faktor som till stor del avgör om en väg ska vara enskild eller kommunal är dess beskaffenhet. De vägar som lämpar sig väl för enskild förvaltning är smala stickvägar som endast ombesörjer ett fåtal fastigheter. Att bredda ut dessa vägar, samt anlägga vändplaner medför stora markingrepp, som är kostsamma både för kommun och enskilda. Kommunen får även svårt att upprätthålla en rationell vägförvaltning inom dessa stickvägar. För att anlägga en erforderlig vändplan som klarar kraven för sophämtning, etc. krävs en diameter om 18 m. Utöver det krävs utrymme för slänter, vilket skulle innebära ett betydande intrång på berörda fastigheter.

Bilagor

1. samrådsredogörelse
2. granskningsutlåtande