

Tyresö kommun

Annie Söder  
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE  
2016-02-19  
1 (4)

Diarienummer  
2013KSM0891

Kommunstyrelsen

## Beslut om granskning för detaljplan för Raksta, etapp 8, Östra Tyresö

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner granskningshandlingarna för detaljplan för Raksta, etapp 8, och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ställa ut detaljplaneförslaget på granskning.



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



Helene Hallberg  
Planchef

### Sammanfattning

Stadsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för Raksta, etapp 8, östra Tyresö. Planen är en förnyelseplan med syfte att möjliggöra permanentboende i området, samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Planarbetet sker med normalt planförfarande enligt förfarande påbörjat innan den 1 januari 2015 varvid beslut om granskning tas i KS. Planen har stöd i kommunens översiktsplan och fördjupad översiktsplan för östra Tyresö och tas därmed fram utan program.

**Stadsbyggnadsförvaltningen**  
Planenheten  
135 81 Tyresö  
sbf@tyreso.se

Tel 08-5782 91 00  
www.tyreso.se

tyresö kommun 

## Beskrivning av ärendet

På 1930-50-talen började Tyresögodsets marker att avstyckas för fritidsbostäder. Successivt märktes sedan en begynnande permanentbosättning i området, vilket infrastrukturen inte var anpassad för. Därför infördes begränsade byggrätter under 1980-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en stor andel av fastigheterna permanent bebodda.

Den ökade inflyttningen medför en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas bland annat vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger endast en liten byggrätt.

Detaljplanen för Raksta, etapp 8, är en förnyelseplan med syfte att möjliggöra permanentboende i området. Planen medför att Raksta förses med kommunala VA-ledningar och förbättrad vägstandard. Vägarna och övriga allmänna platser inom planområdet får då även kommunalt huvudmannaskap. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås huvudsakligen följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö från 2003. Planbestämmelserna har omformulerats i vissa fall, men principen för byggrätterna är den samma. Planförslaget omfattar även skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

Planområdet är beläget norr om Tyrestareservatet, söder om Albysjön och väster om Solberga och Bergholm i östra Tyresö. Området omfattar ca 66 hektar. Större delen av planområdet är ianspråktagen som tomtmark.

Området innehåller 162 privatägda bostadsfastigheter. All allmän mark inom planområdet hör till fastigheten Raksta 1:4 som i dagsläget är privatägd. Senast när planen vinner laga kraft ska kommunen förvärva den allmänna platsmarken.

Planområdet omfattas av ett s.k. 113§-förordnande enligt gamla byggnadslagen vilket innebär att all obebyggd mark inom en exploateringsfastighet (Raksta 1:4), uppläts som väg eller annan allmän plats. För att kunna planlägga ett område som omfattas av ett 113§-förordnande för annat ändamål än allmän plats måste förordnandet upphävas. Upphävande måste kommuniceras med alla sakägare inom de gamla byggnadsplanerna som berörs av planläggningen. Detta gjordes i samband med plansamrådet och ansökan skickas in efter granskning.

På den tidigare naturmarken föreslås ett par mindre områden för teknisk försörjning, s.k. E-områden. Dessa är transformatorstationer för att klara den ökade energiåtgången, samt pumpstationer för att hantera det nya VA-systemet. Ett område föreslås även för etableringsyta, för byggbodas o.dyl, under planens genomförande. Efter att etableringen är klar föreslås marken kunna omvandlas till två bostadsfastigheter. Ytterligare en bostadsfastighet föreslås på mark som i tidigare plan varit natur.

Inför planläggningen har två miljöinventeringar gjorts, en natur- och landskapsinventering som gjordes i området inför arbetet med etapp 7, Solberga och en kulturmiljöinventering av Stockholms läns museum sommaren 2013. Sedan tidigare är även torpet lilla Raksta inventerat. För att

skydda områdets karaktär skyddas mycket av naturmarken i planen. Efter samrådet har dock kulturmiljöinventeringens rekommendationer frångåtts, på grund av ett tveksamt lagstöd samt för att inte försvåra omvandlingen till permanentboende.

Planen var ute på samråd under perioden 5 augusti till 30 september 2014. Totalt inkom 75 yttranden, de flesta från boende i området. Förvaltningen höll även i totalt sex samrådsmöten med totalt ca 90 närvarande.

Bland de boende inom området är det flera som anser att Rakstaringen, som är enkelriktad idag, inte bör dubbelriktas, bl.a. pga trafiksäkerheten och för att inte belasta gatukostnaderna med de extra inlösenkostnaderna. Flera boende anser även att badet norr om planområdet bör tas med i detaljplanen och få kommunalt huvudmannaskap. Vissa anser även att det föreslagna tillkøpet av den nu privatägda naturmarken, vilken nu finansieras till hälften genom gatukostnaden är för stort och därmed medför en onödigt stor ökad kostnad för de boende. En annan återkommande synpunkt är att gatukostnaden är för hög, vilket man menar är orättvist och i vissa fall riskerar att tvinga ägarna att sälja. Många berörda har även synpunkter på de föreslagna q- och k-märkningarna av husen eller n-märkning av naturmark på tomten. Märkningarna anses medföra oönskade begränsningar och negativa ekonomiska konsekvenser och flera påpekar även felaktigheter i bedömningarna.

Bland remissinstanserna har länsstyrelsen krävt en geoteknisk undersökning av marken och önskat att trädskyddet ska justeras bland annat. Trafikförvaltningen anser att det regionala perspektivet bör ges större utrymme i planhandlingarna samt att bullerbestämmelser bör läggas till planen pga planerad buss (vilken dock hamnar utanför planområdet). Trafikverket anser å andra sidan att det är för långt till närmaste planerade busshållsplatser och att nya gc-vägar behövs, annars riskerar området att bli bilbercendebilberoende. SMOHF upplyser att etableringsplatsen och eventuellt även pumpstationerna kan vara störande och behöva åtgärdas. Naturskyddsföreningen önskar slutligen att utökad lovplikt införs för komplementbebyggelse på prickmark.

Flera ändringar har gjorts i planen efter samrådet. Dessa är:

- Badplatsen har upptagits i planområdet och får kommunal skötsel
- En ytterligare bostadsfastighet föreslås tillskapas
- Föreslagna q- och k-märkningarna har tagits bort i alla fall utom för torpet Lilla Raksta.
- n-markerad mark har reducerats i flera fall
- Vägbredderna har reducerats i vissa fall
- Storleken på flera tillkøp eller inlösen har justerats
- Storlek och läge på flera släntintring (z) har justerats
- Läget för vissa e-områden har justerats

De synpunkter som inte tillgodosetts är främst:

- Dubbelriktningen av Rakstaringen är kvar
- Ingen utökad lovplikt läggs till för så kallade Attefallsåtgärder på prickmark
- Kommunen kommer att ta ut gatukostnader och VA-avgift

Kommunstyrelsen föreslås godkänna granskningshandlingarna och skicka planförslaget på granskning.