

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Tegelbruket, etapp 11

Fastigheterna Brevik 1:1 mfl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan, som visar planområdets lokalisering,

### Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

## Innehållsförteckning

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	4
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
Syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag .....	5
Behovsbedömning.....	5
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Strandskydd.....	8
Gällande planer .....	8
Förordnande enligt paragraf 113 .....	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	10
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	11
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>11</b>
Natur och landskapsbild.....	11
Geotekniska förhållanden .....	13
Radon .....	15
Bebyggelse .....	15
Gator och trafik .....	16
Parkering.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Rekreation och idrott.....	18
Tennisklubb.....	18
Båtklubb .....	18
Kulturmiljö .....	19
Kulturhistorisk bebyggelse .....	19
Fornlämningar.....	20
Service.....	20
Planbestämmelser .....	21
Teknisk försörjning.....	22
Vatten och avlopp .....	22
Värme .....	22

El.....	22
Dagvatten .....	22
Miljö, hälsa och säkerhet .....	23
Radon .....	23
Förorenad mark .....	23
Buller.....	23
Strandskydd.....	23
Förordnande enligt paragraf 113 .....	24
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR.....</b>	<b>25</b>
Genomförande.....	25
Organisatoriska frågor genomförande .....	26
Organisatoriska frågor .....	26
Genomförandetid .....	26
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	27
Genomförandeorganisation.....	27
Fastighetsrättsliga frågor .....	27
Ägandeförhållande.....	27
Fastighetsbildning .....	28
Ekonomiska frågor.....	33
Bygglov .....	33
Plankostnad .....	33
Vatten och avlopp (VA) .....	33
Gatukostnader .....	33
Finansiering .....	33
Inlösen av allmän plats.....	34
Tillköp.....	34
Fastighetsbildning .....	34
Ändring av detaljplan.....	34
El.....	35
Tele.....	35
Fiber.....	35
Tekniska frågor .....	35
Tekniska utredningar.....	35
Strandskydd .....	35
Förordnande enligt 113 Byggnadslagen, (BL 1947:385).....	35
Medverkande tjänstemän.....	35

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i två delar, storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram eller använts i samband med planarbetet:

- Fördjupad översiktsplan för östra Tyresö 2003-03-13
- Geoteknisk utredning av Golder 2016-09-08
- Trafik-pm WSP 2016-09-30
- Bullerutredning etapp 9 och 11 av ÅF 2011-09-08
- Kulturinventering av Stockholms läns museum 2011:16
- Naturvärdesinventering och landskapsanalys av Calluna och Funkia landskapsarkitektur 2014-12-12

### Plan- och bygglagen

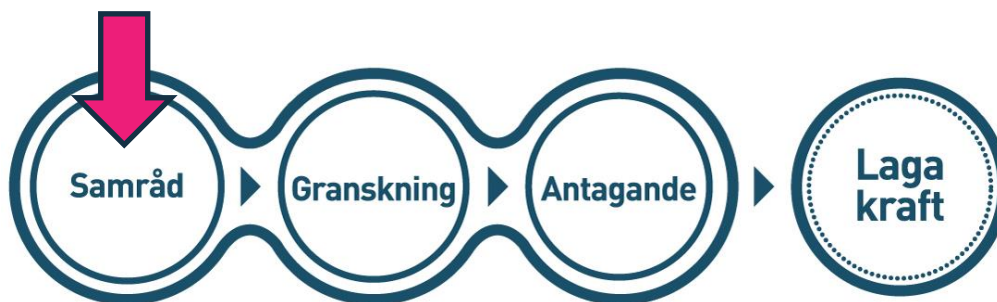
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01.

### Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande.

### Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsfasen av planprocessen.



### Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-11-26
Samråd	November 2016
Granskning	kv 3 2017
Antagande	vinter 2017/2018
Laga kraft, tidigast	vinter 2017/2018

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

## SAMMANFATTNING

### Syfte och huvuddrag

Etapp 11, Tegelbruket är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö.

Den fördjupade översiktsplanen föreskriver att utvecklingen av området ska ske med stor hän-syn till natur- och kulturvärden. Den karakteristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar

### Bakgrund

Stora delar av Brevikshalvön styckades upp i fritidshusfastigheter på 1930-talet, men idag bebos allt fler av fastigheterna året runt, så kallat permanentboende. Brevikshalvön saknar kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Att allt fler flyttar till området innebär det en ökad belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Behovet av ny planläggning har därför ökat.

En fördjupad översiktsplan antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 11. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner.

Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området.

### Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2014-11-04 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Tegelbruket etapp 11, på östra Tyresö med normalt planförfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

De boende inom området bjöds den 27 januari 2015 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanarbetet.

### Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 10

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Tegelbruket, etapp 11, är beläget mitt på Brevikshalvön och sträcker sig ner till den södra kusten. Området är ca 30 ha stort och består till stor del av privatägda bostadsfastigheter kring Tegelbruksvägen, Kornknarrvägen, Grankällvägen och Tornstigen. I sydvästra delen av området ligger en allmän yta med båtklubb intill Kalvfjärden. Områdets avgränsning är motiverat av dagvattnets avrinning och vilka fastigheter som kan ansluta spillvatten till de vägarna ovan.



Planområdet markerat med röd linje

### Areal

Planområdet har en yta på ca 30 ha

### Markägoförhållanden

Området består av 56 privatägda fritidshusfastigheter och 2 kommunägda. En av fastigheterna inom området används som tennisbana. Vägarna i området samt två större allmänna ytor ligger inom fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen.

BREVIK: 1:1 Kommun	BREVIK 1:231 Privat
BREVIK 1:83 Privat	BREVIK 1:232 Privat
BREVIK 1:134 Privat	BREVIK 1:233 Privat
BREVIK 1:135 Privat	BREVIK 1:234 Privat
BREVIK 1:136 Privat	BREVIK 1:235 Privat
BREVIK 1:137 Privat	BREVIK 1:242 - Kommun
BREVIK 1:139 Privat	BREVIK 1:244 Privat
BREVIK 1:146 Privat	BREVIK 1:246 Privat

BREVIK 1:147 Privat	BREVIK 1:247 Privat
BREVIK 1:148 Privat	BREVIK 1:248 Privat
BREVIK 1:149 Privat	BREVIK 1:250 Privat
BREVIK 1:150 Privat	BREVIK 1:459 Privat
BREVIK 1:151 Privat	BREVIK 1:522 Privat
BREVIK 1:152 Privat	BREVIK 1:523 Privat
BREVIK 1:153 Privat	BREVIK 1:529 Privat
BREVIK 1:155 Privat	BREVIK 1:532 Privat
BREVIK 1:156 Privat	BREVIK 1:533 Privat
BREVIK 1:164 Privat	BREVIK 1:619 Privat
BREVIK 1:165 Privat	BREVIK 1:620 Privat
BREVIK 1:166 Privat	BREVIK 1:621 Privat
BREVIK 1:177 Privat	BREVIK 1:629 Privat
BREVIK 1:217 Privat	BREVIK 1:636 Privat
BREVIK 1:220 Privat	BREVIK 1:638 Privat
BREVIK 1:221 Privat	BREVIK 1:640 Privat
BREVIK 1:222 Privat	BREVIK 1:662 Privat
BREVIK 1:227 Privat	BREVIK 1:667 Privat
BREVIK 1:228 Privat	DYVIK 1:2 Privat
BREVIK 1:229 Privat	SOLSTUGAN 1:1 Privat
BREVIK 1:230 Privat	SOLSTUGAN 1:2 Privat

## Riksintressen

Hela planområdet ingår i riksintresset för kust och skärgård. Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kultur-värdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårds-landskap som är av intresse för turism och friluftsliv.

För denna detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området till åretruntboende.

## Översiktsplan

Detaljplanens inriktning följer översiktsplanens intentioner med utbyggnaden av Östra Tyresö och den etappindelning som finns där.

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detalj-planen. Till planen hör ett gestaltningsprogram 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 (se vidare i gestaltningsprogrammet som finns på kommunens hemsida).

En ny översiktsplan är under framtagande och ute på remiss. Detaljplanen följer även den nya översiktsplanens intentioner.



## Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark, men gäller i vattenområden. När en detaljplan ändras återinträder strandskyddet och måste därför åter upphävas inom de delar om planområdet som redan är ianspråktagna.

## Gällande planer

Följande detaljplan(er) gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna/dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, vägområden och natur/parkområden.
- Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Sistnämnda plan reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.



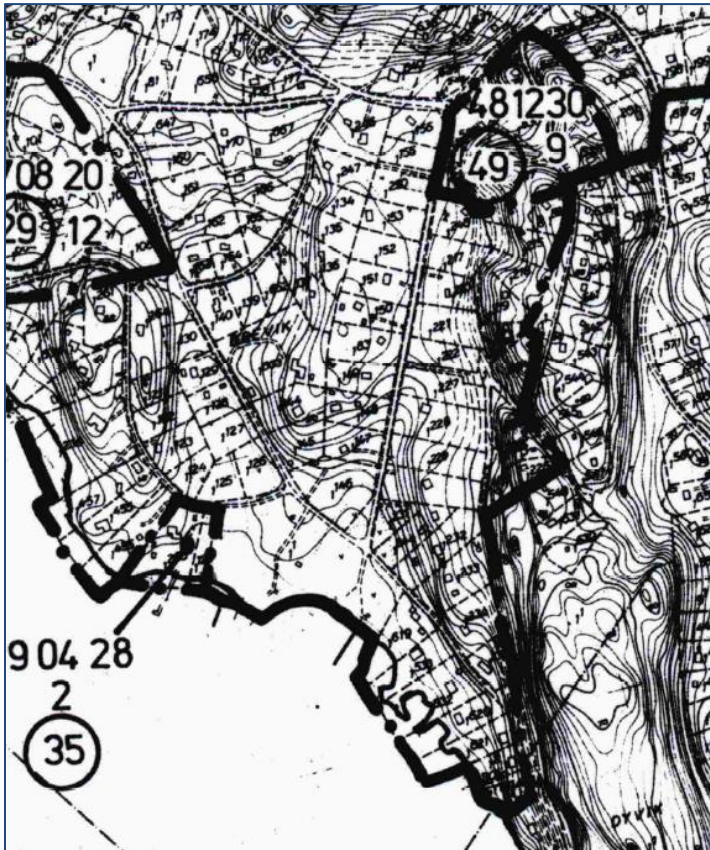
Utsnitt ur Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7).

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrätsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär,



fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

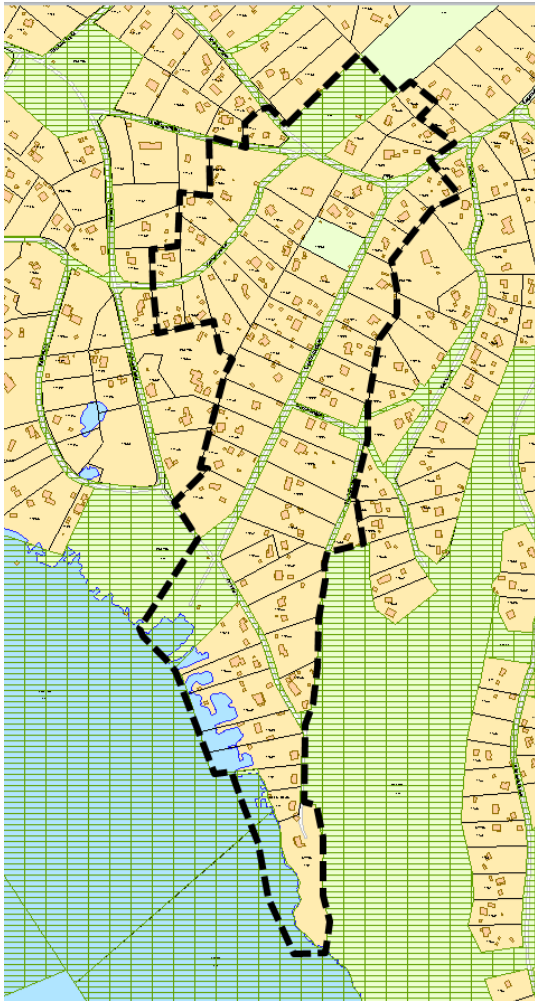
Planerna finns att ta del av på kommunens hemsida [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) under Boende och miljö.



Utsnitt ur den befintliga detaljplanen – Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (244)

### **Förordnande enligt paragraf 113**

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning genom detaljplan 7 som är en avstyckningsplan. Kommunen måste ta hänsyn till förordnandet och vid behov upphäva det vid ny planläggning.



Bilden visar var Länsstyrelsen identifierat mark där §113 gäller (grön skraffering) samt aktuellt planområdes gräns (svart streckad linje).

### **Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)**

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planområdet är idag inte anslutet till de kommunala vattenledningarna för färskvatten samt dag- och spillvatten. Spillvatten från hushållen inom planområdet belastar recipienten kalvfjärden. Detta kommer att ändras i och med planens genomförande.

Bebyggelsen inom planområdet präglas idag av fritidshus och planändringen innebär att större byggrätter medges. Planbestämmelserna ska utformas så att de tillbyggnader som blir möjliga måste anpassas efter områdets topologi samt befintlig bebyggelseskala.

En kulturmiljöinventering från tidigare etapper visar att det inom området finns fastigheter med kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader (eller tomt)

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består området i huvudsak av lera glaciär lera samt morän. Det finns indikationer på att området har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar krävs.

En bullerutredning från tidigare utbyggnadsetapper i området indikerar att det längs med Nytorpsvägen kan vara risk för buller. Detta ska utredas under planarbetets gång.

### **Miljö kvalitetsnormer (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:

Recipient Kalvfjärden SE591280-182070 har måttligt god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Målet för 2021 är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status. (uppgift från Vatteninformationssystem, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)). Vattenkvaliteten i Kalvfjärden 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 vattenkvaliteten.

Genomförandet av 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.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga

## **PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER**

### **Natur och landskapsbild**

#### **Nulägesbeskrivning**

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som rymmer både höjdryggar med utblickar över havet och djupare dalar med frodig vegetation. Den varierade topografin och jordmånen skapar stor variation i vegetationen. Området är mestadels lummigt, bevuxet med höga löv- och barrträd eller buskage med blandat löv som slån, hagtorn eller hassel. Den blandade vegetationen ger ett rikt fågelliv.

De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 meter över havet. Dessa bergryggar och branter består delvis av berg i dagen med gles hållmarkstallskog. De lägre partierna innehåller mer lövskog med stora inslag av ek, hassel och andra ädellöv, men även grova tallar. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

Karakteristiskt för denna del av Brevikshalvön är att vägarna slingrar sig fram genom området, väl anpassade till terrängen; i huvudsak går de i dalgångarna.

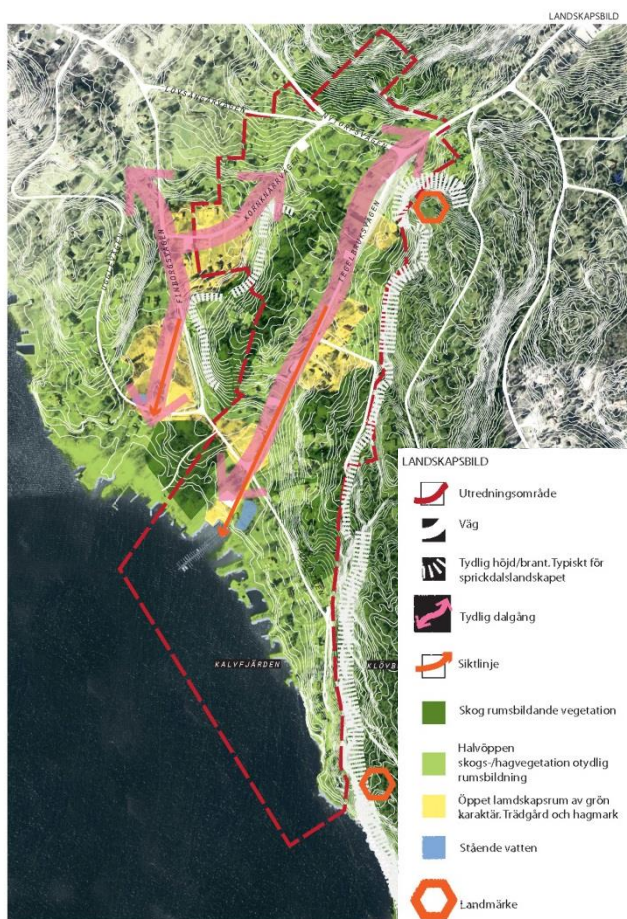
Tegelbruksvägen sträcker sig dock från Nytorpsvägen i rak linje ner mot allmänningen vid vattnet. I och med höjdskillnaden och vägens raka sträckning är det också möjligt att se vattnet från långt håll.

De låga partierna i planområdet är starkt påverkade av den tidigare brytningen av lera som pågick från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Lertagen ligger som sänkor i landskapet. I kanterna av lertagen finns ofta stora partier av slån och ekar. Merparten av lertagsområdena är nu fritidshusfastigheter men ett par speciellt låga partier är ännu obebyggda och har partier med vass.

Planområdet ligger intill det nybildade naturreservatet Klövberget.

### Planförslag och konsekvenser

Dalgångarna där Tegelbruksvägen och Kornknarrsvägen går fram är viktiga ur stads- och landskapsbild, även siktlinjen längs Tegelbruksvägen ner mot Kalvfjärden är viktig.



Områden eller objekt som klassificerats enligt natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen n1 och n2. Det är främst en kant av Klövberget, ekar, partier med ädellövskog, ekdungar, eller känslig hällmarkstallskog. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar, så som schaktning eller markuppfyllnad.



Delar av strandområdet ligger under nivån för framtida havsnivåhöjning, 2,7 meter ovan nuvarande strandlinje. 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. Zonen med risk för framtida havsnivåhöjning är markerad som korsmark i plankartan, där får endast komplementbyggnader byggas.

I planarbetet har avvägning gjorts mellan befintliga naturvärden och att ge ökad byggrätt på redan ianspråktagen tomtmark. Då huvudsakligt syfte har varit att tillskapa ökad byggrätt har detta bitvis fått överväga identifierade naturvärden. Naturvärden som uteslutits är de som främst identifierats som värde element eller vars värde bygger på något som härrör till tomtmarken snarare än ett naturvärde.

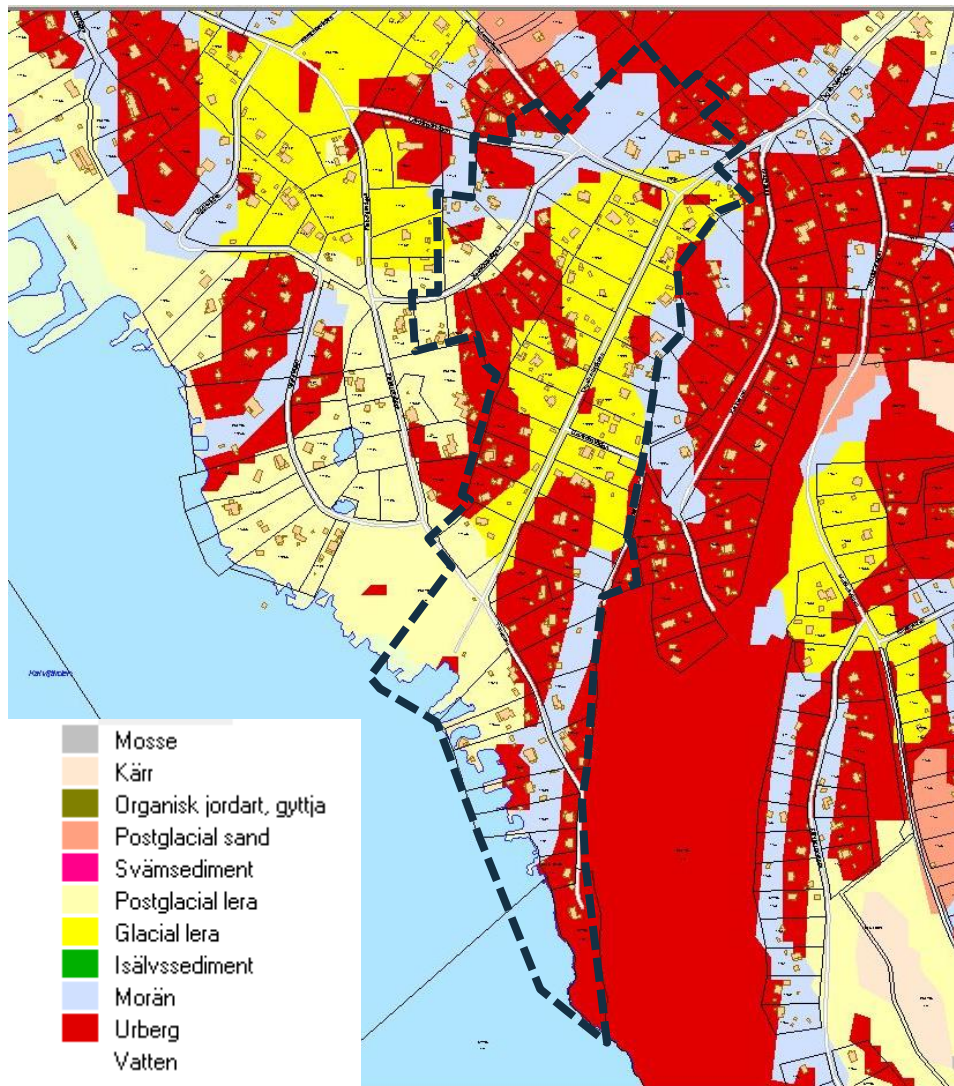
Området närmast vattnet i slutet av Tegelbruksvägen föreslås få användningen PARK i detaljplanen. Ytan ska skötas utifrån identifierade naturvärden. Del av parken som idag är en grusad yta föreslås användas tillfälligt som etableringsyta under utbyggnaden av gator och VA.

## **Geotekniska förhållanden**

### **Nulägesbeskrivning**

Området karaktäriseras av kuperad terräng med låglänta delar mellan höga, branta bergpartier. Strandremsan som vetter mot Kalvfjärden i väster består av flacka grönytor. I öster finns branta och höga, naturliga bergsslänter som på flera ställen står i direkt anslutning till de befintliga vägarna. På och nedanför bergsslänterna finns sten och block. Överhäng förekommer på flera ställen.

Den kuperade terrängen och variationen hos bergnivån ger varierande jorddjup inom området. Jorden utgörs i huvudsak av fyllningsjord ovan lera på friktionsjord/morän på berg.



*Bild från Tekis som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom planområdet (streckad linje).*

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att vägar breddas och att VA-ledningar förläggs i de nya vägarna på frostfritt djup. Därtill tillkommer byggrätter för fristående villor i högst 2 våningar med tillhörande komplementbebyggelse.

En tillfällig etableringsyta ställs i ordning vid Tegelbruksvägens södra del på en befintlig grusad yta som idag används som parkering. Detta kan innebära ökade laster på marken. Den geotekniska utredningen har visat att ytan tål laster motsvarande

Upplysning på plankartan för att undvika risk pga bristande stabilitet: Lovpliktiga markarbeten och bygglov ska kompletteras med geoteknisk utredning som redogör för hur markstabiliteten blir tillgodosedd enligt gällande krav.

Den geotekniska utredningen ”Tegelbruket etapp 11”, Golder 2016 visar att restriktioner behövs i planen för att säkerställa planens lämplighet. Yta där risk för block nedfall har identifierats har i planen angetts med prickad mark för att bebyggelse inte får byggas där.



På följande fastigheter har inventeringen visat att det finns ökad risk för blocknedfall:  
Brevik: 1:636, 1:638, 1:640, 1:629, 1:529, 1:523, 1:523, 1:248, 1:217, 1:220, 1:221,  
1:222, 1:227, 1:228, 1:229, 1:459, 1:230, 1:232, 1:233, 1:234, 1:235, 1:620 och 1:621  
Solstugan: 1:2 och 1:1, Dyvik: 1:2

## Radon

### Nulägesbeskrivning

Marken bedöms ha låg risk för radon. För flerbostadshus och förskola/omsorgsboende gäller att radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningsresultatet ska rapporteras till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

### Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Området består av 56 fritidshusfastigheter. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. Bebyggelsen är uppförd i ett tidspann från 1930-talet när området avstyckades från Tyresö slotts egendom till år 2010. Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet.

Omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med 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, ekbackar försvinner.

### Planförslag och konsekvenser

Placering:

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa platåer för gräsmattor. Schaktning eller fyllning för att tillskapa en slutningstomt för ett suterränghus är inte heller tillåtet.

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

Gestaltning:

Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltungsprogram fram för hela östra Tyresö. Det finns att läsa på kommunens hemsida. Utbyggnaden av området föreslås följa gestaltungsprogrammet.

#### Avstyckning:

Enligt kommunens riktlinjer för Östra tyresö ska en fastighet vara minst 6000 kvm stor för att kunna styckas, det vill säga de nya tomterna behöver vara ca 3000 kvm. Tomtens topografi kan göra att en tomt bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Den minsta tomtstorlek som tillåts vid styckning är därför 2700 kvm. Tomten ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter, beroende på terräng och befintlig bebyggelse.

#### Byggrätt:

Planförslaget innebär att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Huvudbyggnaderna ska uppföras friliggande.

Planbestämmelsen e1 innebär att huvudbyggnad som uppförs upp till 6,5 meters nockhöjd får ha maximalt 160 kvm byggnadsarea. För byggnader med nockhöjd över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som tvåvåningsbyggnad.

e1 innebär även att huvudbyggnad som uppförs upp till 8,5 meters nockhöjd får uppta maximalt 120 kvm byggnadsarea. För byggnader med nockhöjd över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som trevåningsbyggnad.

På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm.

På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.

Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.

I de fall fastigheten sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överstiger byggrätten i denna detaljplan är det möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle förstöras av våda. Byggnaderna ska uppföras i samma form och storlek. Detta tydliggörs på plankartan som en generell bestämmelse för hela planområdet.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Inom området går Nytorpsvägen, Tegelbruksvägen, Tonstigen, Finborgsvägen, Grankällvägen, Lövsångarvägen, Kornknarrsvägen. Vägstandarden är låg och dålig sikt råder i korsningen Nytorpsvägen/Kornknarrsvägen/Lövsångarvägen. I kombination med relativt hög hastighet på Nytorpsvägen leder det till att korsningen får sämre trafiksäkerhet.

### Planförslag och konsekvenser

En gång- och cykelbana byggs längs med Nytorpsvägens södra sida.

Koppling mellan Kornknarrsvägen och Nytorpsvägen stängs för fordonstrafik. Fotgängare och cyklister kan fortsatt ta sig vidare via korsningen.

Busshållplatsen utformas som en variant av timglashållplats. Bussen stannar i körbanan och bakomvarande trafik får stanna och vänta. En heldragen mittlinje visar omkörningsförbud.

Den busshållplats som ligger på den sidan av vägen som inte har gångväg bör ha ett övergångsställe i anslutning till busshållplatsen.

I samband med att gång- och cykelbanan byggs längs Nytorpsvägen föreslås antalet utfarter minimeras. De fastigheter som har möjlighet ska ordna in- och utfart från mindre gata. Utfartsförbud läggs längsmed Nytorpsvägens södra del.

Samtliga gator inom planområdet föreslås beläggas med asfalt samt förses med gatubelysning. Nedan redovisas respektive gatas bredd.

**Nytorpsvägen** föreslås få en bredd om 8,8 meter varav 2,3 meter är en gång och cykelban. Väderskydd för busshållplats får uppföras på huvudgatan. På södra sidan mellan Kornknarrsvägen och Tegelbruksvägen införs utfartsförbud.

**Tegelbruksvägen** föreslås få en bredd om 6,2 meter varav 1,8 meter är gångbana  
**Tonstigen** föreslås få en bredd om 3,5 meter, utan gångbana. Slutet av tonstigen kommer att bilda en gemensamhetsanläggning och skötas av de fyra fastigheterna som har nytta av den.

**Finborgsvägen** föreslås få en körbana på 4,5 m utan gångbana.

**Grankällevägen, Lövsångarvägen, och Kornknarrsvägen** föreslås få körbana på 4,0 m utan gångbana.

## Parkering

### Nulägesbeskrivning

Parkeringsbehov för boende sker idag på respektive fastighet. Parkering för båtklubb och parkområde sker på grusad yta vid södra delen av Tegelbruksvägen

### Planförslag och konsekvenser

Ingen gatuparkering föreslås vara tillåten i området. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två bilupställningsplatser vara möjligt att anordna. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Buss 805 trafikerar Nytorpsvägen. Den går i 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.

Busshållplatsen är belägen på Nytorpsvägen på ömse sidor om Tegelbruksvägen.

### Planförslag och konsekvenser

För att skapa säkrare förhållanden för kollektivtrafiksresenärer och gående i området föreslås att hastighetsdämpande åtgärder med ett övergångsställe ordnas i anslutning till busshållplatsen vid Tegelbruksvägen. Åtgärder ska utföras i enlighet med SL:s rekommendationer i ”RIBUSS”.

## Rekreation och idrott

### Tennisklubb

#### Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns idag en fastighet med tennisbana.

#### Planförslag och konsekvenser

Tennisbanan blir planlagd för idrottsändamål och får en byggrätt som möjliggör exempelvis förråd för redskap och enklare omklädning.

### Båtklubb

#### Nulägesbeskrivning

Det finns en båtklubb inom området idag. Den ligger i planområdets södra del vid parkområdet och arrenderar mark för ändamålet idag.

#### Planförslag och konsekvenser

Markområden som båtklubbarna arrenderar planläggs som kvartersmark småbåtshamn V. Marken där ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av eller hägnas in. Dessa områden är prickade i detaljplanen, dvs marken får inte bebyggas. En befintlig byggnad får byggrätt. Vattenområdet där båtklubbarnas

bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor, W2, på plankartan. Dessa områden är avgränsade så att markanvändningen ska kunna fortgå men inte utökas. Antalet båtplatser regleras i arrendeavtal.

## Kulturmiljö

### Kulturhistorisk bebyggelse

#### Nulägesbeskrivning

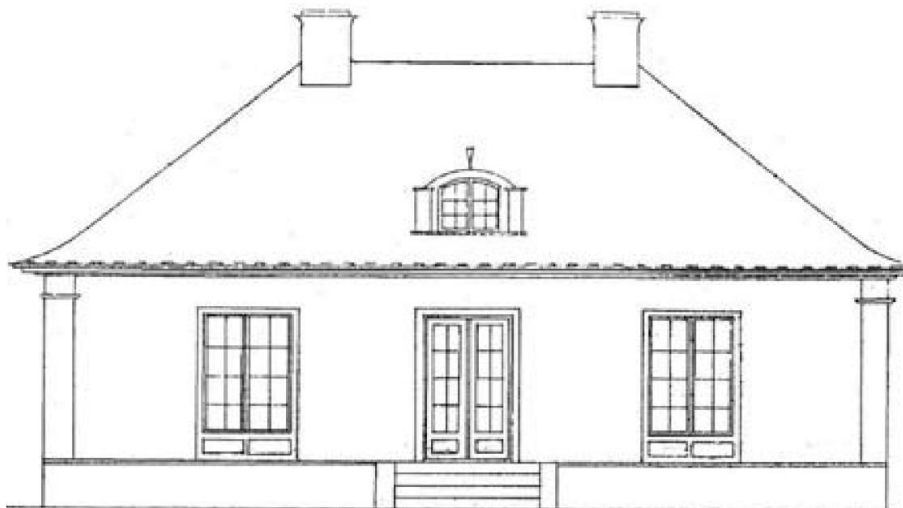
Inom området för etapp 11 och i tidigare planlagd etapp har ett tegelbruk varit beläget från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Kvar i området finns rester av lertäcker och grundstenar från Tegelbrukets bebyggelse. I början av 1900-talet och fram till 1950-talet styckades och såldes tomter för sportstugor. Markerna var tidigare sammanhängande med Tyresö slott.

Bebyggelsen framstår som gles genom de stora tomterna. Huvudbyggnaden är vanligen är placerad långt indragen på tomten med anpassning till naturen och om möjligt på en hög punkt med utsikt. I flera fall har mindre garagebyggnader uppförts intill vägen. De äldsta sportstugorna är uppförda i en våning med låga takvinklar vanligen klädda med locklistpanel, förvandringspanel eller stockpanel på gjutna grunder. Taken var vanligen täckta med lertegel eller papp. Många av husen beställdes ur kataloghusföretagens typhuskataloger medan andra är arkitektritade. Exempel på uthus uppförda av enkla hitflyttade bodar och gästhus i masonit finns. Karaktäristiskt för tomternas hägnad är låga stängsel med grindstolpar försedda med järngrindar.

1930-talets planering av området med styckning av tomter, vägdragningar och planering av allmänna platser med utsparande av parkmark samt tennisbana till de boende har ett historiskt intresse som exempel på sin tids planering av området som exploaterades för fritidshusbebyggelse. Vissa enskilda byggnader har ett kulturhistoriskt värde i sig men det är av särskilt intresse att bevara områdets karaktäristiska som tomternas storlekar med växtlighet, terrasseringar och trappor, bruksvägar och hägnad samt bebyggelsens placering på tomterna och karaktäristiska som fasad- och takmaterial och färgsättning.

#### *Brevik 1:620, Tonstigen*

Byggnaden är ett fint exempel på de husmodeller som såldes på 1930-talet och är mycket välbevarat från byggnadstiden. Fasad- och takmaterial, dörrar och fönster, gjuten trappa och terrass med gjutna balustrar är av vikt för byggnadens karaktäristika och särdrag. Den stora strandtomtens herrgårdsliknandebyggnad från 1930-talet och växtlighet har miljömässiga värden.



*Brevik 1:620, Tonstigen*

### **Planförslag och konsekvenser**

I planarbetet har avvägning gjorts mellan befintliga kulturvärden i form av den äldre bebyggelsen och att ge ökad byggrätt för att möjliggöra permanentboende. Bedömningen är att kulturvärdet består främst i det bevarade området som helhet och att det är svårt att bevara detta samtidigt som högre exploatering tillåts. Då huvudsakligt syfte har varit att tillskapa ökad byggrätt har detta bitvis fått överväga identifierade kulturvärden.

Fastigheten 1:620 märks med en varsamhetsbestämmelse med anledning av att byggnaden i sig anses bevarandevärd. k-märkningen innebär att renovering och om- och tillbyggnad ska ske med varsamhet utifrån byggnadens unika särdrag.

### **Fornlämningar**

#### **Nulägesbeskrivning**

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950). **Kolla fornlämningskarta:**  
<http://www.fmis.raa.se/cocoon/fornsok/search.html>

### **Service**

#### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger i mitten av Brevikshalvön, närmsta plats för handel av livsmedel ligger i Tyresö strand, cirka 5 km bort. Breviks skola är beläget på Nytorpsvägen väster om Tegelbruksområdet med ett avstånd på cirka 1 km. Det är en skola som erbjuder, förskola, förskoleklass, fritidshem, årskurs 1-6 och har sammanlagt 310 elever. Vård och omsorgsboende finns planlagt i tidigare etapp men det är inte byggt ännu.



## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
-----	Plangräns - yttre gräns för planområdet
-----	Användningsgräns – avdelar markanvändningen inom planområdet
-----	Egenskapsgräns – avgränsar mindre delar av markanvändningen där reglering/begränsning krävs
<b>GATA</b>	Allmän gatumark
<b>PARK</b>	Allmän parkmark
<b>PARK(U)</b>	Allmän parkmark som tillfälligt först kommer att användas som etableringsyta under tiden utbyggnad av vägar sker
<b>NATUR</b>	Allmän naturmark
<b>B</b>	Bostäder- marken får användas för bostadsändamål
<b>E</b>	Teknisk anläggning – marken får användas för teknisk anläggning tex elnätstation eller pumpstation för spill- eller dagvatten.
<b>R</b>	Tennisbana- marken får användas för idrottsändamål
<b>V</b>	Småbåtshamn – marken får användas för småbåtshamn, en båtklubb kan tex ha en brygga med båtplatser .
<b>W<sub>1</sub></b>	Öppet vattenområde
<b>W<sub>2</sub></b>	Vattenområde där brygga för småbåtar får finnas
<b>W<sub>3</sub></b>	Vattenområde där brygga för intilliggande bostadsfastighet får finnas
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas.
<b>+++</b>	Kryssmark (plusmark). Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom uthus, växthus, carport, garage m.m
<b>g</b>	En gemensamhetsanläggning får skapas
<b>u</b>	Marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar
<b>x</b>	Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik
<b>z</b>	Marken ska vara tillgänglig för släntintrång
<b>y</b>	Marken ska vara tillgänglig för angöring för intilliggande fastighet.
	Huvudbyggnad – på varje fastighet får högst en friliggande huvudbyggnad uppföras
	Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.  Komplementbyggnader - På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm.  På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.
	Byggnad som tillkommit i laga ordning ska anses planenlig.
	På fastighet får byggnad som tillkommit i laga ordning uppföras med samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda
<b>d<sub>1</sub></b>	Minsta fastighetsstorlek vid nybildande av fastighet för bostadsändamål

e <sub>1</sub>	Byggrätt för bostäder, se sidan 15
e <sub>2</sub>	Byggrätt för tennisbana, möjliggör tex redskapsbod eller enklare omklädnad.
e <sub>3</sub>	Byggrätt mindre befintlig förrådsbyggnad båtklubb
n <sub>1</sub>	Skyddsvärd natur naturmarkens karaktär ska bevaras. Se avsnitt om natur- och landskapsbild
n <sub>2</sub>	Bevarandevärda träd
---o---o---	Körbar utfart får inte anordnas – man får inte ordna in- och utfart mot gata
	Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.
m <sub>1</sub>	Risk för blocknedfall
p <sub>1</sub>	Byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns, 6 meter från tomtgräns mot gata
k <sub>1</sub>	Varsamhet – underhåll, om och tillbyggnad ska utföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.
	Genomförandetid för allmän platsmark , vattenområde, kvartersmark för teknisk anläggning börjar gälla direkt när planen vinner laga kraft och gäller i 15 år
	Genomförandetiden för kvartersmark för övrig kvartersmark (bostäder, tennisbana, och båtklubb) börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft.
a <sub>1</sub>	Strandskydd upphävs på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning, småbåtshamn, på allmän platsmark för gata, samt på vattenområde där brygga får uppföras.
--+---+---	Administrativ linje. Anger område inom vilket strandskyddet återinträder och upphävs vid detaljplanens antagande

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planen kommer att kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området.

### Värme

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

### EI

Elledningar är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall. Ett nytt E-område för en ny transformatorstation ligger vid Nytorpsvägen i planområdets norra del

## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Ett dagvattenstråk går från Nytorpsvägen mot Kalvfjärden. I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten.

Recipient Kalvfjärden SE591280-182070 har måttligt god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Målet för 2021 är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status.

### **Planförslag och konsekvenser**

Generellt inom planområdet gäller att LOD kan tillämpas.

Dagvatten från hårdgjorda ytor som vägar leds till diken och dagvattenbrunnar för att slutligen nå recipienten Kalvfjärden.

Vattenkvaliteten i Kalvfjärden 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 vattenkvaliteten..

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Radon**

Marken bedöms ha låg risk för radon. För flerbostadshus och förskola/omsorgsboende gäller att radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningsresultatet ska rapporteras till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

### **Förorenad mark**

Översiktlig undersökning av markföroreningar har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Föroreningshalt (koppar) överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (1,5xMKM) har påträffats i en enstaka punkt. Samtliga övriga halter är lägre än de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och även lägre än gränserna för ”mindre än ringa risk”.

### **Buller**

#### **Nuläge:**

En bullerutredning från tidigare utbyggnadsetapper i området indikerar att det längs med Nytorpsvägen kan vara risk för att ljudnivåerna överskrider 55 dBA buller. Detta ska utredas under planarbetets gång.

## **Strandskydd**

### **Nulägesbeskrivning**

Strandskydd gäller idag allmän platsmark men inte redan ianspråktagen mark så som tomter. När en detaljplan ändras återinträder strandskyddet inom 100 meter från strandlinjen.

### **Planförslag och konsekvenser**

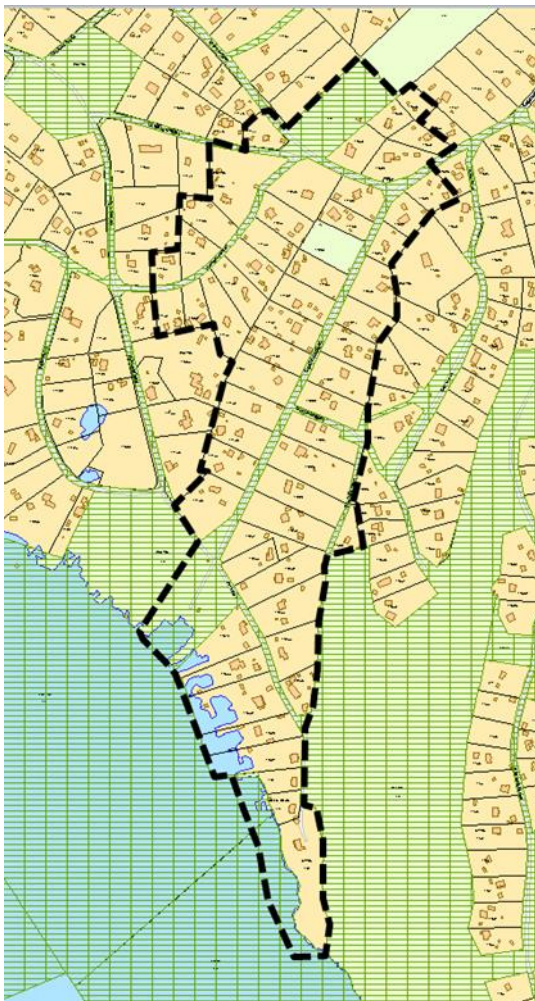
I samband med att detaljplanen antas har kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom följande områden:

- 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.
- 2) På båtklubbens landområde (V) och vattenområde, (W<sub>2</sub>). Ytorna nyttjas sedan lång tid av båtklubben som arrenderar området av kommunen.
- 3) På vattenområde för småbåtsbryggor för intilliggande bostadsfastigheter, W<sub>3</sub>. I enlighet med hur vattenområdena redan är ianspråktagna.
- 4) På allmän platsmark för lokalgata samt de ytor inom intilliggande natur- och parkområden där erforderliga vägslänter krävs för anläggning av lokalgata. Här har även kommunen för avsikt att upphäva krav på marklov i samband med att lokalgata/slänter anläggs.

## Förordnande enligt paragraf 113

### Nulägesbeskrivning

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning genom detaljplan 7 som är en avstyckningsplan. Kommunen måste ta hänsyn till förordnandet och vid behov upphäva det vid ny planläggning.

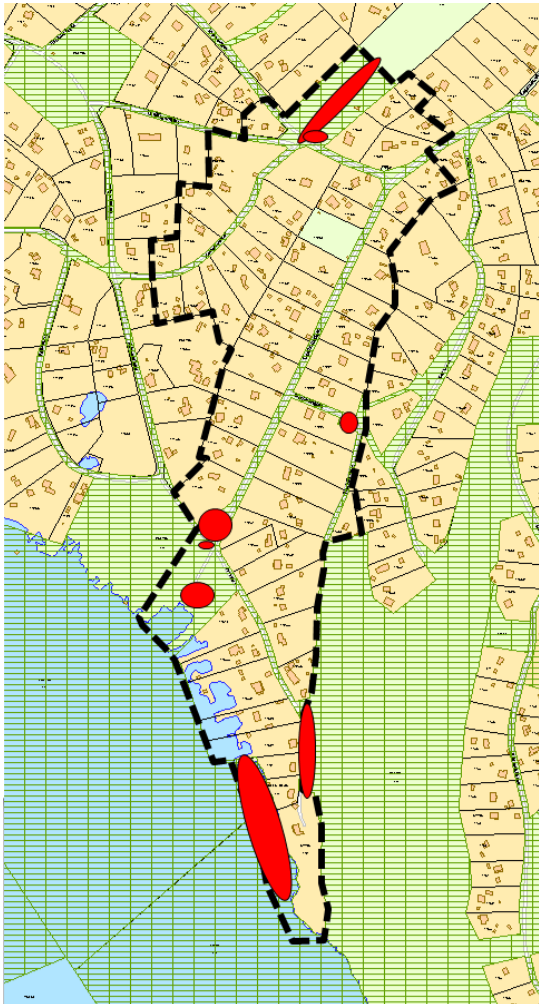


*Bilden till vänster visar var Länsstyrelsen identifierat mark där §113 gäller (grön skraffering) samt aktuellt planområdes gräns (svart streckad linje).*

### Planförslag och konsekvenser

Kommunen kommer att ansöka om upphävande av §113 för ytor som idag är allmänna men som med planens antagande övergår till att vara kvartersmark.

Ett upphävande av förordnandet samråds med berörda fastighetsägare, boende inom den gamla byggnadsplanen. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av § 113. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen.



Bilden visar lägen i planen där §113 föreslås upphävas.

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

### Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen. Frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar m.m. regleras genom respektive speciallag.

## Organisatoriska frågor genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen. Frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar m.m. regleras genom respektive speciallag.

## Organisatoriska frågor

### Tidsplan

Antagande	Vinter 2017/2018
Laga kraft (tidigast)	Vinter 2017/2018
Detaljprojektering och inlösen (tidigast)	Sommar 2018
Upphandling (tidigast)	Vinter 2018
Byggstart för VA-ledningar och gata (tidigast)	Vår 2019
Genomförandetid för kvartersmark för bostäder börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft (tidigast)	Vinter 2021

Ovanstående tidplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två-tre år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.

### Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats, vattenområde, tekniska anläggningar (E-områden) samt u- och z-områden (kvartersmark) börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark för bostäder börjar genomförandetiden att gälla 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 15 år. Detta för att kommunen dessförinnan ska bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelse även om genomförandetiden ännu inte trätt i kraft.

Området, med bestämmelse PARK(u1) är till för att användas som tillfällig användning för upplag och etablering i 10 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.

Denna genomförandetid är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.



## Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats i denna detaljplan omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark.

Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl

Tyresö kommun är *huvudman* för allmänna platser inom planområdet. Vägarna sköts idag av Tyresö vägförening (Tyresö ga:3). I samband med plangenomförandet kommer kommunen ta över detta ansvar, varvid befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, bör omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre deltar i vägföreningen.

Fastigheterna i området har idag enskilt vatten och spillvatten. Tyresö kommun kommer även att bli huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som i och med genomförandet av detaljplanen kommer att anläggas.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och bebyggelse på kvartersmark.

## Genomförandeorganisation

Genomförandet inom den allmänna plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps- och väganläggningar, leds och samordnas av Exploateringsenheten. Markfrågor som har att göra med kommunens mark, inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata handläggs även det av Exploateringsenheten.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Ägandeförhållande

All allmän platsmark i planförslaget tillhör idag fastigheten Brevik 1:1 vilken är i kommunal ägo. Kommunen är även ägare till fastigheten Brevik 1:242. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare. Fastigheten Brevik 1:250 utgör en tennisbana vilken ägs av en garantiförening vilken upplåter fastigheten till tennisföreningen.

### Avtal

Kommunen arrenderar i dagsläget ut del av marken tillhörande Brevik 1:1 inom det detaljplanerade området. Marken arrenderas dels ut till Tegelbrukets båtklubb, vilkens arrendeavtal kommer att sägas upp för omförhandling i och med genomförandet av detaljplanen, se även gatukostnadsutredningen. Nytt arrendeavtal för Tegelbrukets

båtklubb kommer att utformas i enlighet med område utlagd som V<sub>x</sub> och W<sub>2</sub> på detaljplanekartan. Det andra området som arrenderas ut är mark till ägaren till Brevik 1:146, denna mark utgör i detaljplaneförslaget kvartersmark och föreslås säljas till fastighetsägaren.

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildningsåtgärder (t.ex avstyckning, fastighetsreglering, bildande av gemensamhetsanläggning m.m.) kan tidigast ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildningsåtgärder genomförs av Lantmäterimyndigheten Stockholms län efter inskickad ansökan.

Inom detaljplaneområdet finns oregistrerade officialservitut, vilka behöver hanteras inom respektive lantmäteriförrättning.

Utöver de rättigheter som tillskapas i lantmäteriförrättning kan fastighetsägare avtala om särskild rätt till fastighet; nyttjanderätter eller avtalsservitut.

### **Nybildning**

I planen finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Enligt planförslaget kan en ny bostadsfastighet bildas och detta är från bostadsfastigheten Brevik 1:667.

### **Fastighetsreglering - Tillköp kvartersmark**

Vissa fastigheter i detaljplanen föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark. Detta planeras för fastigheter som i vissa delar inte har direkt kontakt med gatan för att underlätta att in- och utfart kan ordnas inom egen mark eller där det finns annan nytta med att tillföra mark. De fastigheter som föreslås tillköp är fastigheterna Brevik 1:227, 1:146 och 1:629. Fastigheten Brevik 1:227 och 1:146 föreslås tillköp av mark från Brevik 1:1 medan Brevik 1:629 föreslås köpa mark från Brevik 1:242. Detta redovisas i Bilaga 1 som tillköp.

### **Fastighetsreglering - Tillköp uppgrundning/vattenområde**

På grund av uppgrundning äger kommunen idag vattnet och marken utmed Kalvfjärden utanför fastigheterna Solstugan 1:1, 1:2 och Dyvik 1:1. Detta visas tydligast på detaljplanekartan. I dagsläget har fastighetsägarna viss möjlighet att genom en nyttjanderätt, enligt Jordabalken 6 kap 1 § samt Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet 2 kap 7 §, nyttja det uppgrundade området samt ha vissa anläggningar i vattenområdet. Dock under förutsättning att markens/vattnets ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse.

I planförslaget är det uppgrundande området samt vatten utlagt som kvartersmark. Detta medför att fastigheterna i dessa fall föreslås köpa till uppgrundning/vatten från den kommunala fastigheten Brevik 1:1 och Dyvik 1:1, detta genomförs då genom en lantmäteriförrättning.

Kommunens bedömning att det uppgrundande området ska planläggas som kvartersmark har gjorts med följande punkter i beaktande:

1. Vid äganderätt har fastighetsägarna ensamrätt till marken/vattnet.
2. Vid nyttjanderätt kan kommunen (som fastighetsägare) tillträda området eller upplåta det till annan utan att nyttjandehavaren kan påverka detta.

3. Vid äganderätt så har fastighetsägaren rättighet att bebygga eller fylla ut området (efter det att tillstånd ges) på ett mer omfattande sätt än vid nyttjanderätt.
4. Vid äganderätt har fastighetsägaren rätt att muddra (om tillstånd ges).
5. Vid äganderätt har fastighetsägaren rätt att plantera eller ta bort vegetation på området.
6. Äganderätt för de privatägda fastigheterna medför att fastighetsägarna behöver betala en köpeskilling för marken som regleras över från kommunens fastighet. Vid bestämmande av ersättning ska hänsyn tas till värdeminskningen i marknadsvärde för den fastighet som avstår mark, samt till den värdeökning som samma reglering medför för den fastighet som mottar mark.

Kommunen gör bedömningen att fördelarna med att området hör till de privata fastigheterna är större än de kostnader och olägenheter som blir om ingen fastighetsreglering sker och fastighetsägarna endast har nyttjanderätt för området.

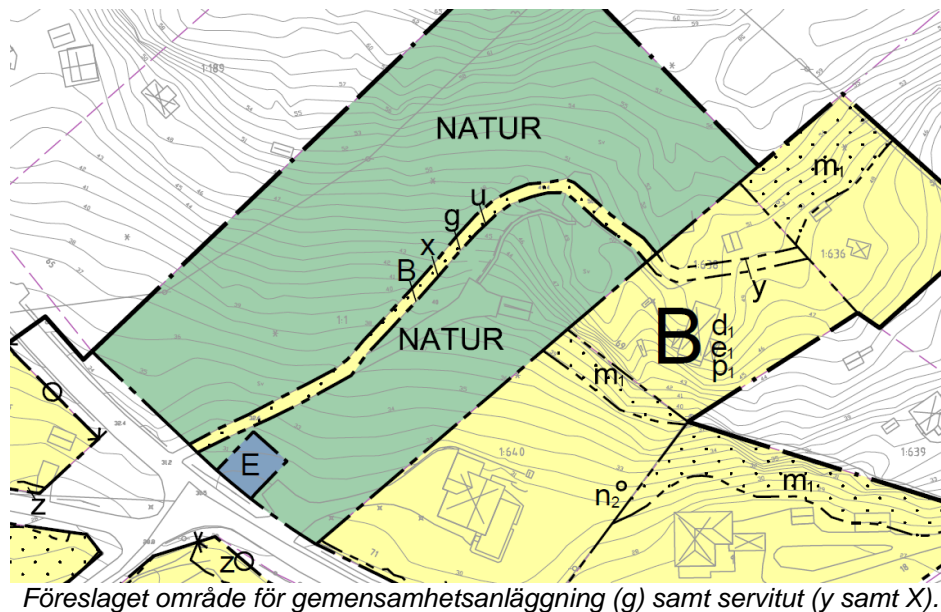
### **Gemensamhetsanläggning och övriga servitut**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning (t.ex. Väg och VA), av stadigvarande betydelse, som ska användas av flera fastigheter och den förvaltas av fastighetsägarna. En sådan bildas genom en lantmäteri-förrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ingår och hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. De områdena som är utpekade för detta är markerade på kvartersmark med g på plankartan. I plankartan finns två sådana områden utlagda.

#### Brevik 1:636 och 1:638

Bostadsfastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 ägs idag av en och samma ägare. I dag finns det endast en väg för att ta sig till fastigheten Brevik 1:636. I och med denna detaljplaneläggning föreslås det att det inrättas en gemensamhetsanläggning för den befintliga vägen och där de båda fastigheterna ingår. Sedan tidigare finns det servitut för väg till förmån för de båda fastigheterna. Dessa föreslås upphävas i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning samt med anledning av att befintlig väg inte är byggt enligt servitutets utformning på förrättningskartan (detta beror på kraftiga höjdskillnader i området). För att sedermera kunna ta sig till fastigheten Brevik 1:638 från gemensamhetsanläggningen föreslås att ett servitut bildas, se markering y på kartbilden nedan.

Vägen markerad med kvartersmark på kartbilden nedan är dess förutom markerat med x, då det ska vara allmänt tillgängligt för allmänheten.

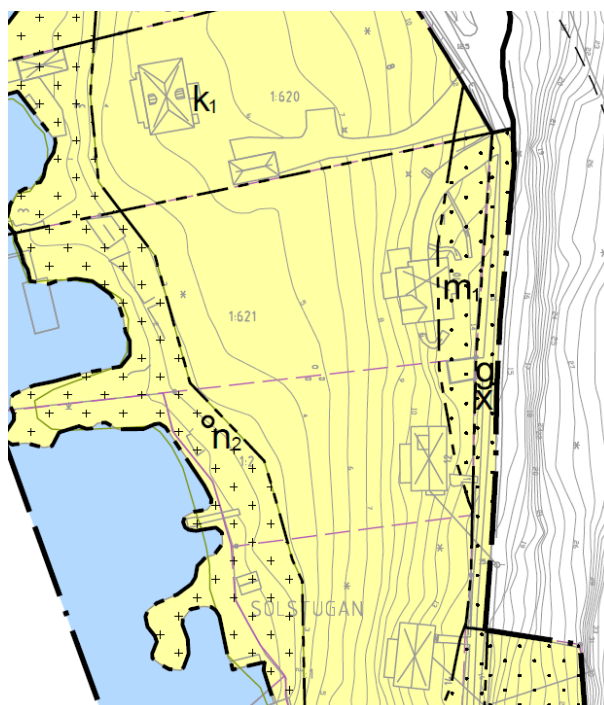


Föreslaget område för gemensamhetsanläggning (g) samt servitut (y samt X).

Brevik 1:621, Solstugan 1:1, 1:2 och Dyvik 1:2

Allmänplats inom detaljplaneområdet sträcker sig fram till och med fastigheten Brevik 1:620 på Tonstigen där det finns en mindre vändplan, se kartbild nedan. Därpå reserverats resterande Tonstigen fram till Dyvik 1:2 med **g** för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för väg samt VA inom området. Detta innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvara för anläggande av väg samt utbyggnad av VA från vändplanen och fram till exempelvis respektive fastighet. En gemensam förbindelsepunkt för VA anvisas av kommunen för fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen i stället för som i normalfallet en per fastighet. I och med att en gemensam förbindelsepunkt anvisas ska en förening som förvaltar gemensamhetsanläggningen bildas, detta görs inom en lantmäteriförrättning.

För att säkerställa allmänhetens tillgänglighet till Klövberget, markeras även området ut med x.



*Föreslaget område för gemensamhetsanläggning (g) för väg och VA samt servitut (x)*

### **Ledningsrätt**

Område som på plankartan är markerat som **u**-område är avsatt för att utgöra område för underjordisk ledning för kommunalt VA. Endast ett sådant område finns inom planområdet. Detta är för att möjliggöra att området ska kunna användas för att tillgodose fastigheterna Brevik 1:636 samt 1:638 med kommunalt VA. Se bild under rubrik, *Brevik 1:636 och 1:638*.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät t ex genom avtal eller ledningsrätt.

### **Inlösen av allmän plats**

I detaljplanen är vissa områden av privata bostadsfastigheter utlagda som allmän plats (gatumark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen.

De fastigheter som bedöms påverkas av inlösen är:

Brevik 1:135	Brevik 1:227	Brevik 1:620	Brevik 1:523
Brevik 1:156	Brevik 1:228	Brevik 1:246	Brevik 1:529
Brevik 1:217	Brevik 1:229	Brevik 1:248	Brevik 1:532
Brevik 1:220	Brevik 1:232	Brevik 1:459	Brevik 1:533
Brevik 1:221	Brevik 1:235	Brevik 1:522	Brevik 1:629
Brevik 1:222	Brevik 1:619	Brevik 1:242	

Inlösenområdena på respektive fastighet redovisas på Bilaga 1.

De områdena som är aktuella för inlösen överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Brevik 1:1 genom Lantmäteriförrättning. Kommunen betalar ersättning för markområdet samt ersättning för eventuella tomtanläggningar.

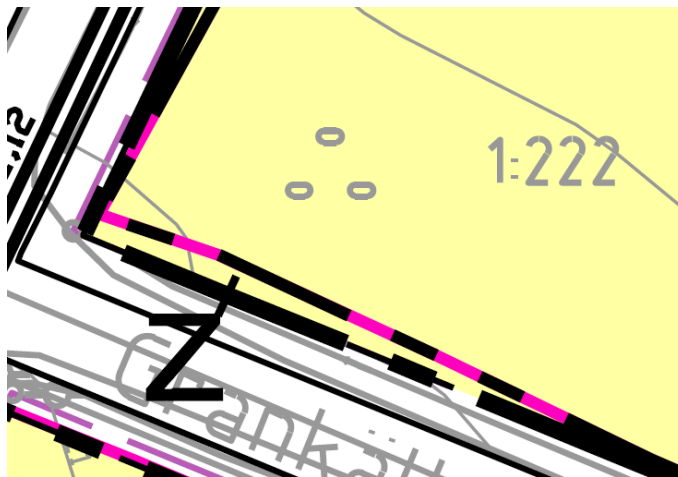
När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Exploateringsenheten, Tyresö kommun att kontakta samtliga fastighetsägare som är berörda av inlösen för att teckna överenskommelser om fastighetsreglering.

I och med att den kommunalt ägda fastigheten Brevik 1:424, delvis föreslås överföras till närliggande bostadsfastighet, Brevik 1:629 samt inlöses, så upphör fastigheten.

### **Servitut - Släntintrång**

Ett servitut ger en fastighet rätt att nyttja del av annan fastighet för ett visst ändamål, exempelvis rätt till utfart eller att anlägga en slänt som stöd för gata.

För att stabilisera gator och för att jämna ut nivåskillnader mellan gata och omgivning är det ofta nödvändigt att anlägga slänt. Slänt markeras med **z** på plankartan.



Bilden visar z-område i detaljplanekartan

I samrådsförslaget bedöms följande fastigheter omfattas av z-bestämmelsen i detaljplanen:

Brevik 1:134	Brevik 1:177	Brevik 1:231	Brevik 1:523
Brevik 1:135	Brevik 1:178	Brevik 1:232	Brevik 1:528
Brevik 1:136	Brevik 1:217	Brevik 1:233	Brevik 1:529
Brevik 1:139	Brevik 1:220	Brevik 1:235	Brevik 1:533
Brevik 1:146	Brevik 1:221	Brevik 1:83	Brevik 1:619
Brevik 1:147	Brevik 1:222	Brevik 1:244	Brevik 1:629
Brevik 1:148	Brevik 1:225	Brevik 1:246	Brevik 1:640
Brevik 1:149	Brevik 1:227	Brevik 1:247	Brevik 1:662
Brevik 1:153	Brevik 1:228	Brevik 1:248	Brevik 1:667
Brevik 1:156	Brevik 1:229	Brevik 1:459	
Brevik 1:164	Brevik 1:230	Brevik 1:522	

Släntintrång på respektive fastighet redovisas på Bilaga 1.

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Exploateringsenheten, Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av släntintrång för att bilda servitut för slänt. Servitutet registreras därpå i fastighetsregistret på respektive fastighet.

### **Omrövning av vägförening**

Idag förvaltar Tyresö vägförening (Tyresö ga:3) vägar m.m. inom området och i samband med att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän plats inom planområdet kommer Tyresö vägförening att omprövas genom en lantmäteriförrättning. Omrövningen av vägföreningen innebär att fastigheterna inom detaljplaneområdet inte längre deltar i Tyresö ga:3 och att vägar inom detaljplaneområdet som ingår i Tyresö ga:3 utgår ur den.

### **Ansökan**

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Mer information finns också på kommunens hemsida eller kontakta exploateringsenheten.



## Ekonomiska frågor

### Bygglov

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För information om gällande taxa se kommunens hemsida eller kontakta bygglovsenheten.

Bygglov för en villa på 130-199 kvm kostar enligt taxa i oktober 2016, 41 000 – 50 000 kr och till detta tillkommer kostnaden för exempelvis kungörelse, nybyggnadskarta, utstakning, lägeskontroll samt plankostnad.

### Plankostnad

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

### 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.

I de fall flera kommunen anvisar en gemensam förbindelsepunkt (exempelvis i slutet av Tonstigen) som inte är i direkt anslutning till fastigheterna sker en fördelas av avgiften på fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggningen. Tillkommer gör ett uttag för en eller fler lägenhetsavgifter för varje fastighet, varje fastighet betalar efter hur stor byggnation det är på fastigheten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller när fastigheten bebyggs.

Anläggningsavgiften kan, i oktober 2016, maximalt uppgå till 307 400 kronor inklusive moms, vilket fastigheter på över 3000 kvm kan komma upp till. Observera dock att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-taxan ovan kan därmed komma att ändras. Aktuell VA-taxa finns på kommunens webbsida.

### Gatukostnader

Parallellt med detaljplanen upprättas en gatukostnadsutredning som redovisar kostnader för anläggande för allmänna platser som kommunen ska vara huvudman för samt hur kostnaderna ska fördelas. Kostnader för utbyggnaden av de allmänna platserna kommer att debiteras fastighetsägare inom planområdet. Debitering sker då de allmänna anläggningarna som kommunen är huvudman för är utbyggda och brukbara.

För mer information se Gatukostnadsutredningen.

### Finansiering

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av anläggningsavgift för vatten och avlopp samt gatukostnad om godtagbar säkerhet kan

ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess att fastigheten byter ägare eller bygglov beviljas samt att godtagbar säkerhet kan erhållas. Mer information finns i gatukostnadsutredningen.

### **Inlösen av allmän plats**

När Tyresö kommun förvärvar (löser in) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten får p.g.a. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25% på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på öppna marknaden. Reglerna om ersättning finns i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.

### **Tillköp**

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark eller vattenområde för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till den ursprungliga fastighetsägaren. Ersättningen ska beräknas utefter en s.k. vinstdelningsprincip, vilket innebär att köparen ska ersätta säljaren med en del av den vinst som fastighetsregleringen medför. Reglerna om ersättning för fastighetsreglering finns i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.

### **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 eller se deras hemsida.

Kommunen bekostar och tar initiativ till fastighetsreglering vid inlösen av allmän platsmark och ansvarar för avtal och ansökan om förrättning till Lantmäteriet.

Kommunen bekostar även inskrivning av servitut för släntmedgivande, där detta är aktuellt.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden inom kvartersmark. Detta kan exempelvis utgöra nybildande av fastighet, bilda servitut för väg, bilda gemensamhetsanläggning för väg och VA samt tillköp av land och/eller vattenområde.

Kommunen bekostar bildande av eventuell ledningsrätt för kommunala ledningar samt omprövning av vägförening i samband med övertagande av huvudmannaskap för allmän platsmark inom området.

### **Ändring av detaljplan**

Under planens genomförandetid får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot fastighetsägares vilja. Undantaget är om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Ändras eller upphävs detaljplanen under genomförandetiden har fastighetsägaren rätt till ersättning för eventuell förlorad bygg rätt som inte utnyttjas.

## El

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

## Tele

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

## Fiber

Nät finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta [www.öppenfiber.se](http://www.öppenfiber.se).

## Tekniska frågor

### Tekniska utredningar

#### Geoteknik

Undersökning har gjort gällande geoteknik och komplettering krävs, se tidigare avsnitt. De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation.

#### Strandskydd

Kommunen avser hos Länsstyrelsen att ansöka om att strandskyddet upphävs i enlighet med tidigare avsnitt.

#### Förordnande enligt 113 Byggnadslagen, (BL 1947:385)

Förordnandet måste upphävas för att planläggningen av området ska kunna fortsätta. Ansökan om upphävande kommer att göras efter att planen varit ute på granskning.

## Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

<b>Carolin, Andersson</b>	<b>Planarkitekt (projektledare)</b>
<b>Emelie, Häll</b>	Exploateringsingenjör (projektledare)
<b>Axel Lind</b>	Planarkitekt
<b>Markus, Matthews</b>	VA-ingenjör

## Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

