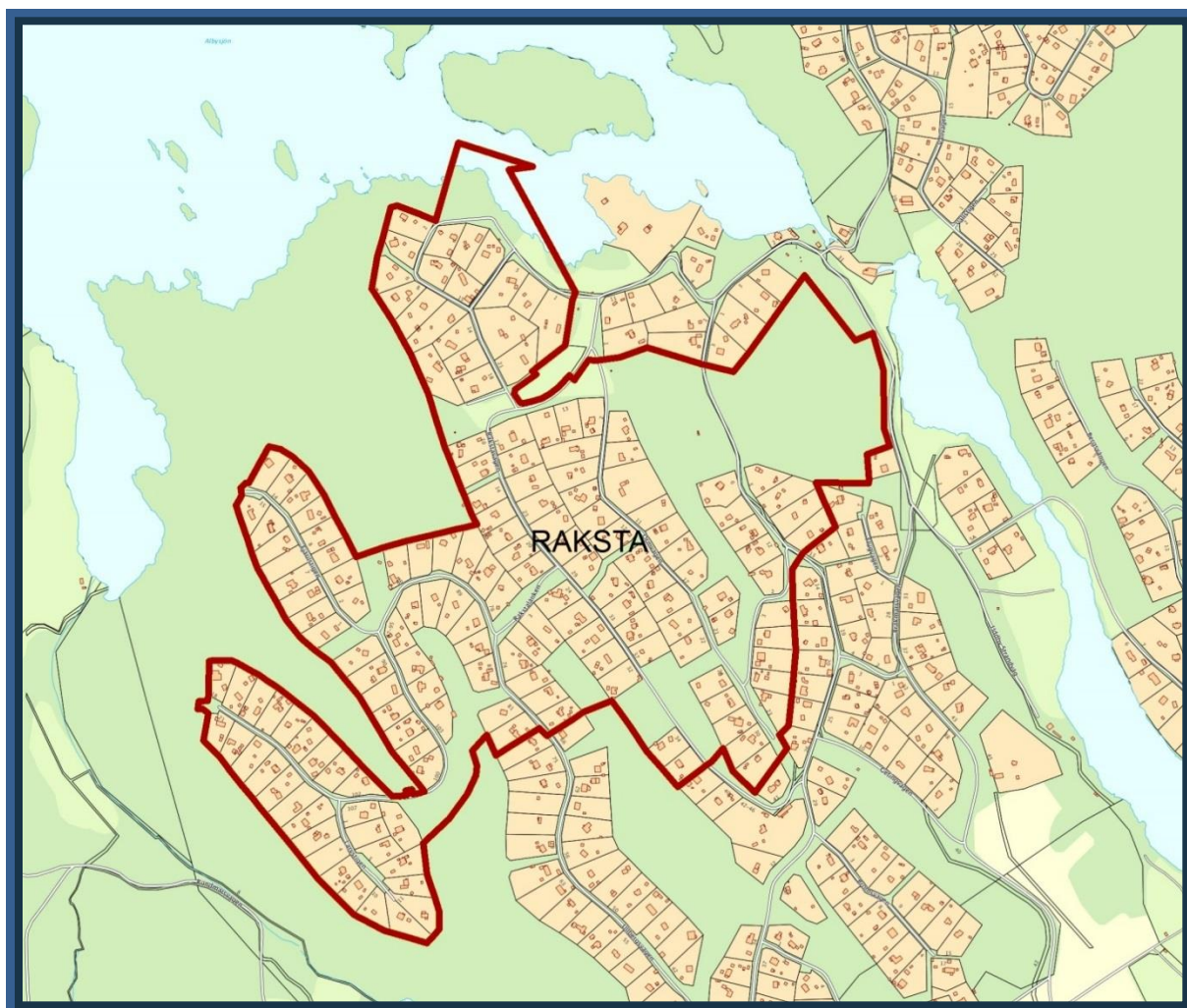


# Granskningsutlåtande

Över detaljplan, gatukostnadsutredning och upphävande av §113-förordnande

## Raksta, etapp 8

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



*Planområdet, orienteringsbild*

### Tyresö kommun

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

## Innehåll

<b>Granskningsutlåtande</b> .....	1
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	3
Syfte med planen .....	3
Plan- och bygglagen.....	3
<b>OM GRANSKNINGEN</b> .....	3
Sammanfattning .....	3
Så här har granskningen gått till .....	3
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande .....	3
Ändringar i planen efter granskningen .....	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	4
Lista över yttranden .....	5
<b>ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	6
Värdefull natur .....	6
VA-avgift.....	6
Gatukostnadsutredning .....	7
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR</b> .....	7
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	7

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

Planens syfte är att anpassa området Raksta, etapp 8 för permanentboende med hänsyn till skärgårdsmiljön och områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl.a. utbyggnad av vägar, vatten- och avloppsledning, större byggrätter, skydd av värdefull naturmiljö samt bevarande av kulturhistoriskt intressant bebyggelse.

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

## OM GRANSKNINGEN

### Sammanfattning

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 22 mars - 3 maj, 2016. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och på kommunens hemsida. Granskningen har även kungjorts i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

Totalt har 23 granskningsyttranden kommit in, varav ett inkom efter det att granskningstiden avslutats. 7 yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Länsstyrelsen meddelade att de lämnar ärendet utan åtgärd. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har behövt sammanfattas eller förtydligas. Samtliga bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med samtliga bilagor, finns tillgängliga på stadsbyggnadsförvaltningen.

### Så här har granskningen gått till

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 22 mars - 3 maj, 2016. Under utställningen har kommunen haft samtal och personliga möten med några fastighetsägare vid förfrågan. Inga öppna möten har hållits.

En remissinstans förvarnade om att deras samrådssvar skulle bli försenade, vilket accepterades av kommunen.

### Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande

Samhällsbyggnadsförvaltningen har tillmötesgått flera av de yttranden som berör enskilda fastigheter, till högre eller mindre utsträckning. Dock har de yttranden som berört allmänna intressen, som exempelvis trafikriktningen på Rakstaringen inte följts då kommunen ansett att de allmänna, långsiktiga intresset varit överordnat. Inte heller har önskemålet om att slippa gatukostnad eller VA-avgift hörtsammats, då dessa följer Tyresö kommuns standard.

Många privata fastighetsägare har haft synpunkter på den mark inom den egna fastigheten som enligt planförslaget inte får bebyggas, d.v.s. mark som prickats och

märkts med n1 (värdefull natur) eller n2 (värdefulla träd). Kommunen har efter nya platsbesök reviderat denna mark i flera fall, för att en ny bedömning av naturvärdet gjorts eller för att säkerställa att fastigheten ska kunna bebyggas på ett lämpligt sätt.

De VA- och gatukostnader som flera motsatt sig följer samma modell som i kommunens tidigare förnyelseplaner och kan därför inte avstås för aktuellt planområde.

Övriga synpunkter har endast lyfts i ett eller två yttranden och besvaras därför under de enskilda yttrandena.

## Ändringar i planen efter granskningen

- n-markerad mark har reducerats
- föreslagna tillköp har justerats
- släntintrång har reducerats
- x-område har tillkommit för passage vid Ullbergsvägen
- tillåten högsta nockhöjd för huvudbyggnaderna har höjts en halvmeter för anpassning till den kuperade marken
- formuleringen av antalet lägenheter per huvudbyggnad har omformulerats, men det totala, tillåtna antalet är detsamma (två)
- skyddsbestämmelserna av bebyggelsen inom fastigheten lilla Raksta har omarbetats i samråd med antikvarie.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter på planen som kommunen inte bedömer det lämpligt att tillmötesgå. Dessa gäller exempelvis allmänna frågor som vägar och dylikt, samt de kostnader som är förknippade med planen. I flera fall när fastighetsägare önskat slippa exempelvis n-markerad mark på fastigheten har förelagen mark reducerats, men inte tagits bort helt.

- Dubbelriktningen av Rakstaringen kvarstår.
- Kommunen kommer att ta ut gatukostnader och VA-avgift
- Ingen delning av fastigheten Lilla Raksta tillåts, för att bättre kunna bevara helhetsvärdet av kulturmiljön på lång sikt.

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Vattenfall Eldistribution AB	2016-04-01	Synpunkt
2. Statens geotekniska Institut, SGI	2016-04-27	Synpunkt
3. Trafikverket	2016-04-12	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-03-29	Synpunkt
5. Lantmäteriet	2016-05-03	Synpunkt
6. Trafikförvaltningen, SLL	2016-05-03	Synpunkt
7. Länsstyrelsen	2016-05-15	Ingen erinran
<b>Enskilda som bedöms som sakägare</b>		
8. Fastighetsägare, Raksta 1:4	2016-05-03	Synpunkt
9. Fastighetsägare, Raksta 1:22	2016-05-02	Synpunkt
10. Fastighetsägare, Raksta 1:93	2016-03-23	Synpunkt
11. Fastighetsägare, Raksta 1:98	2016-04-24	Synpunkt
12. Fastighetsägare, Raksta 1:109	2016-04-24	Synpunkt
13. Fastighetsägare, Raksta1:113	2016-04-10	Synpunkt
14. Fastighetsägare, Raksta 1:115	2016-05-01	Synpunkt
15. Fastighetsägare, Raksta 1:116	2016-04-24	Synpunkt
16. Fastighetsägare, Raksta 1:142	2016-05-03	Synpunkt
17. Fastighetsägare, Raksta 1:169	2016-05-03	Synpunkt
18. Fastighetsägare, Raksta 1:241	2016-05-02	Synpunkt
19. Fastighetsägare, Raksta 2:142	2016-04-29	Synpunkt
20. Fastighetsägare, Raksta 1:260	2016-05-03	Synpunkt
21. Fastighetsägare, Raksta 1:267	2016-04-17	Synpunkt
22. Fastighetsägare, Raksta 1:270	2016-04-17	Synpunkt
23. Fastighetsägare, Raksta 1:291	2016-05-08	Synpunkt

## ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Värdefull natur

#### Synpunkt

Flera fastighetsägare motsätter sig gränserna i naturinventeringen och menar att den mark som pekats ut inte är värdefull, med hänvisning till att inventeringen är inaktuell eller att utpekade träd är i dåligt skick. Berörda önskar minska den n-mäta markens utbredning.

#### Svar

*Efter granskningen har kommunen gjort nya platsbesök på de aktuella fastigheterna. Efter platsbesöken har gränserna justerats i flera fall. Dock har inte alla ytor reducerats utan det har avgjorts från fall till fall var marken saknat påstått värde, vilka träd som varit bevarandevärda eller ej, eller var det varit viktigare att skapa en bra byggrätt för de boende.*

### VA-avgift

#### Synpunkt

Flera fastighetsägare motsätter sig den avgift som kommunen tar ut vid VA-anslutningen med hänvisning till kostnadens storlek eller den egna avloppslösningens duglighet.

#### Svar

*Området har blivit ett populärt bostadsområde där många människor ska samsas om resurserna. För att resurserna ska hålla över tid och med ökat invånarantal, behöver åtgärder vidtas. De lösningar som fungerade bra för ett antal år sedan räcker inte till med dagens större folkmängd och dess användning av vatten- och avlopp (VA). Nyttan för vattenbalansen med kommunalt VA är en av planens huvuduppgifter och det viktigaste instrumentet i det arbetet är att förse fastigheterna med kommunala vatten- och avloppsledningar för att på så sätt minska uttaget av grundvatten och läckage från enskilda avlopp. Därför måste anslutningsavgift betalas av alla bebyggda fastigheter, även fritidshusfastigheter. Anslutningskyldigheten regleras av SMOHF (Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund) vilka kan ålägga fastighetsägaren att ansluta fastigheten till de kommunala vatten- och avloppsanläggningarna.*

*VA-avgiften följer den kommunala taxan och kan inte reduceras för aktuellt planområde. VA-anläggningsavgiften skall alla fastigheter, utom obebyggda fastigheter, betala enligt taxa, när förbindelsepunkten är upprättad och fastighetsägaren underrättad om detta på rätt sätt. Det är upp till fastighetsägaren när han vill koppla in sig men han måste betala avgift oavsett om inkoppling görs eller inte.*

*Kommunal VA-anslutning höjer fastighetens värde vilket innebär att det inte enbart blir en kostnad för de nuvarande fastighetsägarna utan även bekostas av framtida fastighetsägare genom högre försäljningspriser.*

*Gällande önskemålet om att dra VA-ledningarna via infartsvägen till fastigheternas bakkanter så läggs VA-ledningarna i gatan och servispunkten läggs i det lämpligaste läget på gränsen mellan gatan och fastigheten. Fastighetsägarna får själva lösa anläggningen av ledningarna från*

*servispunkten till huset, d.v.s. på sin egen fastighet. Detta gäller för samtliga fastigheter inom området.*

*Vad gäller att lösa in befintliga avloppsanläggningar så gör kommunen endast det om kommunen lämnat ett felaktigt bygglov för enskilt avlopp (d.v.s. inför planuppdrag för plan som medför nya kommunala avloppsledning) Kommunen löser inte in gamla anläggningar och för att ersättningar ska bli aktuella måste det finnas kvitton och bygglov (felaktigt).*

*Kommunen är medveten om den ekonomiska belastningen som väg- och VA-kostnader medför för fastighetsägarna. Samtliga arbeten som utförs övervägs noga och endast det som anses nödvändigt anläggs, för att hålla kostnaderna så låga som möjligt. Att lägga allt på skattekollektivet anses dock inte rättvist då nyttan av åtgärderna tillkommer så få.*

## Gatukostnadsutredning

### Synpunkt

Flera boende har yttrat sig om att gatukostnaden är för hög, vilket dels anses orättvist då den har varit lägre i vissa andra områden och då alla kommuner inte använder sig av denna typ av finansiering, och dels riskerar att hamna på en sådan nivå att alla boende inte anser sig kunna bo kvar.

### Svar

*I samband med upprättandet av ny detaljplan för del av Raksta, etapp 8 har Stadsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap 24 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Gatukostnaderna följer samma modell som tidigare förnyelseplaner i kommunen och kan därför inte avstås. Denna princip för gatukostnader används i dagsläget i många kommuner i Stockholms län. Gatukostnaden för varje befintlig bostadsfastighet blir drygt 150 000 kr plus indexuppräknning av beloppet för att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället. För mer detaljerad redovisning hänvisas till gatukostnadsutredningen.*

*Kommunen är medveten om att gatukostnaden innebär en betydande ekonomisk belastning och erbjuder därför kommunalt lån eller anstånd med gatukostnaderna för att ingen ska tvingas sälja av ekonomiska skäl, läs mer om detta i gatukostnadsutredningen eller på kommunens hemsida. Att ränta tas ut på ett lån kan inte anses oskäligt. Det vore däremot oskäligt mot kommunens samtliga skattebetalare om kommunen lånade ut sina pengar utan ränta eller återbetalningskrav.*

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### 1. Yttrande från Vattenfall

Vattenfall har i samrådsskedet redogjort för elanläggningar inom detaljplanen och denna information gäller alltjämt.

## 2. Yttrande från Statens geotekniska institut, SGI

Det har sedan SGIs yttrande 2014 genomförts en geoteknisk och bergteknisk utredning inför utbyggnad av vägar, vatten- och avlopp i planområdet. I PM Berg rekommenderas åtgärder inför utbyggnad av vägar, vatten- och avlopp inom planområdet. SGI kan inte se att dessa åtgärder säkerställts på plankartan och önskar att detta klagas. Tydlig hänvisning till PM berg bör göras i planbeskrivningen.

I de bifogade PM har utredning endast utförts avseende utbyggnad av vägar- och avlopp i planområdet. Vid upprättande av planer ska prövning av markens lämplighet inom hela planområdet med hänsyn till geotekniska säkerhetsfrågor utföras för avsett planändamål, livslängd hos bebyggelse och anläggningar och med hänsyn tagen till förväntade klimatförändringar och omgivningspåverkan. Detta gäller således även för områden inom plan där bebyggelse redan förekommer. Observera att även områden i anslutning till planområdet, direkt eller indirekt, kan komma att påverka säkerheten inom planområdet.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att ovan angivna synpunkter beaktas.

*Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Hänvisning till PM Berg har lagts till i planbeskrivningen inför antagande.*

## 4. Yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF

Tillfälliga upplags- och etableringsplatser kommer att ordnas under den tid vägarbeten utförs vilket bedöms vara i huvudsak positivt. Sådana verksamheter kan dock medföra buller, damning, trafikstörningar och olycksrisker. Skyddsskärmar kan därför behöva anläggas under den tid arbetena pågår. Naturvårdsverkets allmänna råd för Buller från byggplatser ska beaktas vid sådan verksamhet. Eventuell bergkrossverksamhet ska anmälas i god tid till förbundet.

Genomförande av planen bedöms inte strida mot Sveriges miljömål om en god bebyggd miljö.

*Svar: Kommunen noterar synpunkter om skyddsskärmar, Naturvårdsverkets allmänna råd för Buller från byggplatser samt att bergkrossverksamhet ska anmälas till förbundet i god tid.*

## 5. Yttrande från Lantmäteriet

Lantmäteriets allmänna synpunkt på planförslaget är att planbeskrivningen måste förbättras avseende redovisning av detaljplanens rättsliga och ekonomiska konsekvenser för varje enskild fastighetsägare. Lantmäteriet tycker att bilaga 1 som redovisar markinlösen m.m. är bra. Den är lätt att förstå då den har pedagogiska färgmarkeringar.

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras:

*Grund/plankarta*

Gemensamhetsanläggning Raksta ga:1 saknas.

Fastighetsredovisningen måste vara aktuell (max 3 månader).



### *Planbeskrivning*

Nya regler började gälla 1/1 2015 angående 113§-förordnanden. För planprocesser som denna (påbörjats innan den 1/1 2015 men avslutas därefter) kan ett 113§-förordnande meddelas om kommunen ansöker om det hos länsstyrelsen innan den 1/1 2016. Lantmäteriet tolkar regeln som att den också får anses innefatta sådana beslut om upphävande som kan bli behövliga p.g.a. att en ny plan ersätter en gammal. För planprocesser som påbörjats innan den 1/1 2015 och som berör ett område där det gäller ett förordnande enligt 113 § BL, som behöver justeras, så bör ett sådant beslut meddelas innan den nya planen antas. Kommunen måste då ha lämnat in en ansökan till länsstyrelsen om detta innan den 1/1 2016. Om ansökan inte skickades till länsstyrelsen innan det datumet synes det inte längre finnas möjlighet för länsstyrelsen att besluta om upphävande av ett gällande förordnande enligt 113 § BL innan den nya planen antas. Det enda alternativ till att vänta med antagandet tills beslutet upphört att gälla är då att det i planbeskrivningen görs en mycket tydlig redovisning och motivering varför förekomsten förordnande enligt 113 § BL inte innebär något hinder mot ett antagande och genomförande av planen.

Förtydliga genomförandemöjligheterna av de fastighetsregleringar som kommunen kallar tillköp (sid 37 i planbeskrivningen och bilaga 1 till planbeskrivningen). Beskriv förutsättningarna för genomförandet av fastighetsregleringarna dels om fastighetsägarna är överens dels om de inte är överens (båtnadsvillkoret osv.). Det ska tydligt framgå vilken konsekvens planen - utökningen av mark för bostadsändamål - har för de fastigheter som kommunen vill ska ta emot mark. Förtydliga genomförandemöjligheterna av fastighetsreglering av marken med användningen SD(U1) (sid 37, rubriken Fastighetsreglering Övrigt). Beskriv förutsättningarna för genomförandet av fastighetsregleringen dels om fastighetsägarna är överens dels om de inte är överens (båtnadsvillkoret osv.). Förklara att det finns en angränsande detaljplan och vad marken som angränsar till SD(U1) har för användning i den.

På sid 37 under rubriken Rättighet till infart står det att ”Tillfart över parkmarken på befintlig tillfartsväg är säkrat genom servitut”. Är det avtals servitut 01-IM8-76/228.1 som avses? Enligt fastighetförteckningen gäller den till förmån för 1:242. Verkar som att 1:241 inte har servitutsrätt. Det strider mot planvillkoret i 3:2 FBL att bilda utfartsservitut för bostadsfastigheter eller gemensamhetsanläggning för väg på mark som enligt detaljplanen är allmän plats PARK. Sådan mark får inte upplåtas för enskild användning.

Kommunens avsikt är att servitut ska bildas för släntintrång på mark som har egenskapen z (sid 39-40). Lantmäteriet konstaterar att bildande av officialservitut inte är säkerställt genom z i plankartan. z innebär endast att kommunen inom z-området inte får lämna bygglov som försvårar utförandet av vägen. För officialservitut krävs lantmäteriförrättning och att servitutsrekvisiten i FBL och JB är uppfyllda. Ur planbeskrivningen bör det framgå att en sådan förrättning aktualiserar ersättningsfrågor och vilka principer som gäller för ersättningsbeloppen. Det är enbart via fastighetsindelingsbestämmelser som man i en detaljplan kan säkerställa att ett servitut kan komma till stånd.

En vägförening kan inte omprövas. Gemensamhetsanläggning kan, under vissa förutsättningar, omprövas.

Ur planbeskrivningen bör det framgå att plangenomförandet kräver omprövning av Raksta ga:1 även avseende annat än vägmark och deltagande fastigheter. Raksta ga:1 omfattar även t.ex. grönområden och badplatser. Även de ska enligt planen bli allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Ange vilka ersättningsfrågor som omprövningen aktualiserar och vilka ersättningsprinciper som gäller.

Raksta ga:1 omfattar även den mark som kommunen vill ska kunna avstyckas från Raksta 1:4 för bostadsändamål (tre nya fastigheter enligt kommunen).

Avstyckningarna kräver att ga:1 först omprövs. Redogör för detta och de dess ekonomiska konsekvenser.

Redogör för vilka konsekvenser planens genomförande – ledningsrätt för kommunalt VA-nät – medför för fastigheter som idag har egen va-lösning.

Redogör för hur infartsväg till Raksta 1:109 ska lösas fastighetsrättsligt?

Redogör för om detaljplanen påverkar infartsvägen till Raksta 1:226? Måste ny infart anordnas (från Rakstaringen)?

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna. Planens rättsliga och ekonomiska konsekvenser redovisas framförallt i genomförandebeskrivningen samt i bilaga 1 till planbeskrivningen (här redovisas släntintrång, tillköp och markinlösen för villafastigheterna). Detaljer om de ekonomiska konsekvenserna gällande gatukostnaderna finns i gatukostnadsutredningen. Handlingarna har uppdaterats inför antagande.*

*Gällande grundkarta/plankarta så finns gemensambetsanläggningen Raksta ga:1 redovisad. Grundkartan upprättades 2016-01-04 och fastighetsförteckningen upprättades 2016-02-22, vilket är mindre än tre månader innan planen skickades ut på granskning (2016-03-22). Tre månader är maxgränsen för att handlingarna ska anses aktuella.*

*Vad gäller §113-förordnandet så har kommunen haft en dialog med Länsstyrelsen om upphävandet och på deras inrådan samrätt de nya, justerade gränserna för den aktuella marken med sakägarna på nytt mellan 2016-12-10 och 2017-01-17. Efter det skickades ansökan om upphävande in till Länsstyrelsen, vilka beslutade om upphävande 2017-02-01.*

*För vissa fastigheter finns en nytta med att utöka fastigheten genom tillköp av mark. Detta gäller framför allt för fastigheter som inte har kontakt med gatan. Den mark som föreslås för tillköp ligger i direkt anslutning till den egna fastigheten och innefattar ofta en del av fastighetens infart eller område där staket eller häck har anlagts. Konsekvensen av tillköpen kommer bli att respektive fastighet får en mer ändamålsenlig utformning, vilket beskrivs i planbeskrivningen. Kommunen har inte för avsikt att tvinga någon fastighetsägare till tillköp.*

*Anseende fastighetsregleringar för tillköp av kvartersmark så kommer kommunen att skriva överenskommelser om fastighetsreglering med de fastighetsägare som fått förslag från kommunen på tillköp av kvartersmark till sina fastigheter. Därefter ansöks om och bekostas förrättningen av fastighetsägarna till de fastigheter som blivit erbjudna tillköp.*

*För marken benämnd SD(U<sub>1</sub>) gäller att fastighetsreglering ska göras till angränsande mark med samma benämning i annan plan (Solberga, etapp 7). Båda markområdena kommer ägas av kommunen varför en fastighetsreglering med överenskommelse går att genomföra. Ingen tvångsvis fastighetsreglering kommer göras vilket minskar kravet på förbättring av den nya fastigheten.*

*Vad gäller tillfart till fastigheterna Raksta 1:241 och 1:242 så löses detta genom att vägområdet av den kommunägda marken planläggs som kvartersmark och markeras som prickmark vilket innebär att den inte får bebyggas. De båda fastigheterna Raksta 1:241 och 1:242 kommer ha servitut för infart längs vägen. Allmänheten kommer kunna använda området för gångpassage som tidigare.*

*För att kunna bygga ut gatorna inom planområdet krävs att en slänt går in på vissa fastigheter. Kommunen har för avsikt att teckna avtalsservitut med de fastighetsägare som kommer beröras av släntintrång. Vid avtalets tecknande utgår ersättning för släntintrång till fastighetsägaren. Ersättningen omfattar dels en ersättning för de kvadratmeter av marken som inte kan användas lika fritt som tidigare samt dels ersättning för de tomtanläggningar (växter och staket mm) som*

*behöver tas bort i samband med iordningsställandet av slänten. Om någon fastighetsägare inte frivilligt skriver under avtalet kan det bli aktuellt med en lantmäteriförrättning för att säkerställa släntintrånget. Detta innebär en mer kostsam och tidsödande procedur som kommunen i möjligaste mån vill undvika.*

*Gemensambetsanläggningen Raksta ga:1 behöver omprövas i och med att stora delar av vägen samt rekreationsområden och en badplats kommer övertas av kommunen. Vidare ska 3 stycken bostadsfastigheter nybildas från tidigare naturmark vilket också påverkar Raksta ga:1.*

*Kommunen ansvarar för att ansöka om omprövning av Raksta ga:1 när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsägaren ansöker om avstyckning av de tre nya fastigheterna. För ersättningsprinciper se överenskommelse med vägföreningen (Raksta ga:1).*

*Gällande vatten och avlopp så styrs kostnaden för kommunalt VA av kommunens VA-taxa vilket beskrivs i planbeskrivningen. Kommunen löser endast in befintliga avloppsanläggningar om kommunen lämnat ett felaktigt bygglov för enskilt avlopp (d.v.s. efter planuppdrag för plan som medför nya kommunala avloppsledning). Kommunen löser inte in gamla anläggningar och för att ersättning ska bli aktuell måste det finnas kvitton och bygglov (felaktigt). Se vidare under ämnesvisa svar, sid 6.*

*Infartsvägen till fastigheten Raksta 1:109 breddas, asfalteras och fylls på för att bli säkrare och mindre brant fram till fastighetsgräns. Både räcke och stödmur anordnas. Tillfarten blir kommunal och åtgärderna bekostas av kommunen. Kommunen har varit i kontakt med fastighetsägarna.*

*Infarten till Raksta 1:226 ska flyttas till den egna fastigheten istället för att som idag gå över naturmarken utanför fastigheten.*

*I princip dras inga allmänna ledningar över kvarteretsmark. Endast ett u-område finns inom planområdet då resten av de allmänna ledningarna dras på allmän plats.*

## **5. Yttrande från Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting**

Trafikförvaltningen saknar en vidare beskrivning av hur området ska trafikförsörjas på ett hållbart sätt. Planbeskrivningen bör ange verkligt gångavstånd till närmaste busshållplats från planområdet och vägen dit. Trafikförvaltningen vill återigen påpeka vikten av att gång- och cykelvägar från området till kollektivtrafiken är trygga, gena och tillgängliga för alla.

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna. Möjligheter för promenad och cykling inom området förbättras jämfört med tidigare i samband med att vägarna breddas och förses med belysning, vilket anses tryggare och mer tillgängligt. Väg fram till planområdet breddas och görs iordning för att kunna ta emot kollektivtrafik och transporter.*

*Avståndet mellan den närmast belägna fastigheten inom planen och den planerade nya busshållplatsen på Brakmarsvägen är bara ca 135 m, och från exempelvis det nya badet till den närmast belägna planerade busshållplatsen vid Uddby kevarn är det 800 meters promenad. Planbeskrivningen har utökats med den uppgiften.*

## Enskilda som bedöms som sakägare

### 8. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:4

Planläggningen är alltfjämt olämplig såvitt avser de negativa effekter som uppstår för restfastigheten Raksta 1:4. Agneta Giliussons yrkande om inlösen av mark inom restfastigheten kvarstår. Vi noterar att kommunen helt har bortsett från innehåll och slutsats i det beräkningsunderlag som Agneta Giliusson vid sammanträde med kommunen ingående redogjorde för och gav in. Hennes beräkningar visar att kostnad inte alls uppgår till ca 28.800 kr per fastighet inom gatukostnadsområdet utan stannar vid ett väsentligt lägre belopp, ca 3.000 kr. I planläggningssammanhanget är detta påfallande låga belopp är att betrakta som försumbart för kommunen för att nå en planläggning med god helhetsverkan såväl inom som i anslutning till planområdet. Även i Agneta Giliussons kompletterande samrådsyttrande har Agneta Giliusson påtalat och hänvisat till sitt nämnda beräkningsunderlag. Kommunen bekräftade skriftligen att Agneta Giliussons kompletterande samrådsyttrande lagts till samrådsyttrandena och kommer att besvaras i samrådsredogörelsen. Så har dock inte skett eftersom kommunen i samrådsredogörelsen alltfjämt endast anger beloppet ca 28.800 kr och beskriver det som ”den stora extra kostnaden för de boende”. Kommunen lägger en direkt felaktig beräkning och avvägning av planläggningens samlade konsekvenser för kommunen. Därför vidhåller fastighetsägaren sitt yrkande om inlösen av mark som blir onyttigt genom planläggning i etapp 8 och enligt kommunens program i övrigt för Rakstaområdet där ytterligare etapper berör restfastigheten.

Beträffande ytan för de sedan tidigare markerade nya fastigheterna (två bostadsfastigheter) påpekar vi följande. Respektive bostadsfastighets area skall vara 2.200 kvm enligt planförslaget. Klarläggande behövs därför beträffande hela det markområdets area. Uppgår området till (3 x 2.200) 6.600 kvm så att området kan delas i tre bostadsfastigheter? Teknikanläggningen för pumpstation märkt med E1 bör kunna placeras i gränsen mot naturområdet väster om tomten. Inga skäl har redovisats för den placering som framgår av förslaget till plankarta. Uppmätning bör kommunen genomföra av såväl detta markområdes area som av den nya fastigheten vid Rakstavägen som finns med i granskningsförfarandet. Som kommunen anför föreligger inget generellt förbud att bedriva jakt idag. Jakt kan idag bedrivas. Konsekvenserna av planläggning enligt kommunens förslag etapp 8 blir de facto att ingen jakt längre kommer att kunna bedrivas på restfastigheten. Anledningen är att personsäkerheten för boende och andra som besöker planområdet skulle äventyras av jakt efter en omvandling från fritidsområde till permanent bostadsområde inom planområdet som planförslaget innebär. Skada uppstår således för markägaren eftersom pågående markanvändning påverkas negativt inom restfastigheten.

**Svar:** *Kommunen har noterat önskemålet om inlösen av mer mark. Det är ännu inte beslutat hur stor del av Raksta 1:4 som kommunen kommer köpa in. Det är många faktorer att ta ställning till angående markinköpet. Diskussioner förs inom kommunen angående hur restfastigheten av Raksta 1:4 ska hanteras. När bästa lösningen för båda parter har hittats kommer kommunen lämna förslag på inköp av mark till fastighetsägaren.*

*Tre nya bostadsfastigheter tillskapas inom planområdet. Mellan Rakstavägen 10 och Rakstaringen 20 tillskapas en fastighet om ca 3400 kvm för bostadsändamål. Mellan Ullbergsvägen 103 och 105 tillskapas en yta om ca 4500 kvm som ger möjlighet till två fastigheter för bostadsändamål. Placeringen av pumpstationen intill fastigheterna vid Ullbergsvägen beror på att det är en lågpunkt*

*där, varför behovet av pumpstationen är störst just i den punkten och stationen kan därmed inte flyttas.*

*Vad gäller jakt hänvisar vi till kommunens svar i samrådsredogörelsen vilket i korthet innebär att den nya detaljplanen inte förändrar vad marken inom fastigheten Raksta 1:4 får användas till jämfört med idag. Redan idag krävs skottlossningstillstånd för utövning, men det finns inget generellt jaktförbud, och inget förbud kommer heller uppstå pga den nya detaljplanen.*

### **9. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:22**

Vi motsätter oss förslaget att n1 märka en stor del av vår fastighet Raksta 1:22. Förslaget n1 innebär att över 1/3 av markytan på fastigheten beläggs med byggförbud. Förslaget innebär även svårigheter för oss att kunna bygga utifrån framtida bygglovsrätter då tomten är kuperad bergstomt. Dessutom är fastigheten Raksta 1:22 över tretusen kvm. Om förslaget att få bygga en komplementsbyggnad på en sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm så innebär n1 stora begränsningar för detta.

Vår intention är dock att även fortsättningsvis skydda och bevara naturen/tomten och skogsdelen av tomten då vi ägt fastigheten i över 25 år och varit väldigt sparsamma med att såga ner träd osv. Att nu n1 belägga en så stor del av fastigheten känns som en ”bestraffning” då vi verkligen har värnat om naturen och inte skövlat som många av våra grannar.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande n1-ytan har den inför antagandet reducerats på fastighetens östra sida, för att säkra en ändamålsenlig byggrätt. Reduceringen innebär en differens om ca 200 m<sup>2</sup> från granskningsförslaget.*

*Skyddsmärkningen av naturen görs för att säkerställa naturvärdet och områdets karaktär på lång sikt, så att även kommande generationer ska värna och kunna njuta av Rakstas unika miljö. Skyddet läggs till nya detaljplaner då man setts att det saknats i gamla, där boende ofta avverkat naturen på sina fastigheter mer än önskvärt.*

### **Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:90**

Raksta 1:90

Ni har reducerat n marken för att vi ska kunna hålla efter runt pumphuset i slänten men inte för att vi ska kunna bygga tex en carport/hålla efter där vi idag har en parkering eller hålla efter runt det pumphus som ligger i anslutning till vägen. Dvs dessa delar bör inte vara n-märkta.

Raksta 1:169

Observera att vi är två ägarfamiljer till denna fastighet och har sedan minst två generationer tillbaka nyttjat/förvaltats fastigheten enligt de uppdelningsförslag vi föreslog i samrådet.

Vi avstryker kommunens argumentation till att avstyckning ej kan göras på grund av att säkerställa skötsel genom att möjliggöra permanentboende. Argumentet skulle vara logiskt sett utifrån att fastigheten haft enbart en ägarfamilj. Vi har vid flertalet tillfällen, även i fysiskt möte förklarat historiken bakom fastighetens ägarförhållanden och hur den förvaltas/används idag. Givet att syftet är att kunna bo permanent är inte detta möjligt att uppfylla fullt ut om inte fastigheten delas i två eftersom den bygggrätt som idag är föreslagen enbart kommer nyttjas av den ena ägarfamiljen (som nyttjar stugan och inte torpen samt är ägare av raksta 1:90). Det bör i allra högsta grad vara

möjligt att införa en begränsad byggrätt som värnar om torpets karaktär även på den delade fastigheten där torpet står.

Ett ensamägarande försvårar långsiktig förvaltning och investeringsvilja eftersom finansieringen med fastigheten som underliggande säkerhet blir mycket komplex med två ägarfamiljer.

Det bör vidare inte innebära sämre möjligheter att värna om torpets helhetsmiljö efter delning (som att exempelvis förbjuda uppförande av staket inom respektavstånd). Detta då det fortsatt är möjligt att införa restriktioner i enlighet med syftet att skydda helhetsmiljön.

Frågan om delning är mycket viktig för oss och avgör vår inställning till huruvida vi ska ställa oss positiva till antagande av detaljplanen eller inte.

Ni har i granskningsunderlaget Q-märkt stugan och hänvisat till att det är en del av torpet lilla raksta vilket är direkt felaktigt, den har ingenting med torpet att göra. Stugan är byggd långt senare, dock i ”gammal” stil. Q-märkningen bör därför upphävas.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande Raksta 1:90 så har kommunen i området tagit ett enhetligt beslut om att inte tillåta bebyggelse av något slag inom ett avstånd med 6 m från väg, varav ett önskemål om att bygga en carport i det önskade läget ej tillgodoses.

*Vad gäller delning av fastigheten Raksta 1:169 så kan tyvärr inte kommunen ta hänsyn till nuvarande ägarförhållanden, då det inte görs för övriga fastigheter inom planen. Planen måste fungera på lång sikt och då har man sett att det gynnar fastigheten att kunna erbjuda permanentboendemöjligheter tillsammans med torpet, som ju håller en standard som med nutida krav endast fungerar för sommarboende. Anledningen är att fastigheten blir oattraktiv på sikt, med de kostnader som en q-märkning medför, om man inte också kan erbjuda en värdeökning i form av en ny byggrätt.*

*Kommunen anser även att det gynnar möjligheten att bevara helhetsmiljön bättre på lång sikt att bevara fastigheten odelad. Vid en delning kan framtida ägare avgränsa fastigheterna med häckar eller staket exempelvis -även om sådana åtgärder regleras bort i planen, då alla inte är bygglovspliktiga, och på så sätt ”störa” intrycket av ett ensamt torp på en kulle.*

*En potentiell framtida ägare av den nya fastigheten skulle även sakna motiv att förhålla sig till torpmiljön i utformningen av övriga fastigheten. Generellt tas inte det hänsyn till grannfastigheter som här skulle krävas. Även om en sådan hänsyn skrevs in i planen är det svårt att säkerställa att det efterlevs annat än vid bygglovsprövning.*

*Den synpunkt i yttrandet som kommunen har tillmötesgått är önskemålet att ta bort q-märkningen av stugan närmast Raksta 1:90. Stugan läses som del i torpmiljön men är inte ursprunglig och beläggs därför inte med rivningsförbud. Vid en eventuell ombyggnation ska hänsyn dock tas till helhetsmiljön, varför stugan får en s.k. k-märkning istället (d.v.s. skydd av karaktären).*

*För vidare resonemang kring frågan se svar till yttrande över fastigheten Raksta 1:169.*

## **10. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:93**

Här kommer en synpunkt angående detaljplan för utbyggnaden av Raksta, etapp 8. Som fastighetsägare av Raksta 1:93 har jag noterat att den prickade marken på vår

fastighet är alldeles för omfattande. På övriga fastigheter i området upphör den prickade ytan några meter från vägen. Vilket den inte gör på vår fastighet. Detta vill vi justera så att det i framtiden finns möjlighet även för oss att bygga en carport eller liknaden i direkt anslutning till vägen. Vi önskar med andra ord en förändring enligt bifogad skiss där prickmarken tas bort inom den röda markeringen. Se bilaga om önskad förändring av detaljplanen.



**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.

Kommunen har gjort ytterligare platsbesök för att utreda detta och har tillsammans med kommuneekolog bedömt att en del av den önskade justeringen i anslutning till befintlig uppställningsplats för bil kan fritas sin n1 markering. Dock är de två äldre ekarna söder om infarten viktiga att bevara vid byggnation av carport i detta läge.

### 11. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:98

1. En tall i södra kanten av min fastighet har N2 märkts. Detta anser jag lite orimligt. Visst är tallen mycket vacker och ståtlig, men den mår tyvärr inte särdeles bra. Flera grenar är döda och grenar har ramlat av. Enligt en arborist som var här för något år sen kommer tallen tyvärr inte att hållas vacker länge. Jag önskar därför att den undantas N2 märkning.
2. Den fina ek som även fått N2 märkning tycker jag att vi behåller.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.

Vid ett platsbesök tillsammans med kommuneekolog konstaterades att tallen är gammal och knotig, dock bedöms den av kommunen som vid god vigör med tanke på sin ålder. Men förstår också att den kommer att behövas beskäras och hållas under kontroll med tanke på sin ålder och växtkaraktär och beviljar därmed önskemålet om att ta bort n2-märkningen av denna.

### 12. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:109

1. Angående infart från vändplan till vår fastighet, Raksta 1:109, Ormvägen 32.

Vår fastighet ligger otillgängligt på berget, vid Ormvägens slut, en bra bit nedanför vändplan. Från vändplan går en smal grusväg fram till vår uppfart. Nedanför såväl grusvägen som vår uppfart är berget brant och oländigt. Vår egen uppfart börjar med en brant svårmanövrerad kurva.

Det finns inte möjlighet att vända ett fordon i änden på vägen, vilket gör att vi får vända bilen på vändplan och antingen backa till eller från vår fastighet. Det är opraktiskt och riskfyllt.

På vintrarna snöröjs grusvägen inte. Plogbilen lägger upp snöhögarna på grusvägen nedanför vändplan, och vi kan inte köra fram till vår fastighet. Lutningen på grusvägen gör också att regnet sommartid spolrar ur djupa fåror i gruset.

Önskemål

- Att det byggs en mindre vändplan nedanför vår fastighet som möjliggör vändning av personbil.
- För att minska risken att köra utför stupet önskar vi någon form av skyddsanordning typ räcke eller mur, framför allt i slutet av vägen och kurvan upp mot vår uppfartsväg.
- Att vägen från vändplan till vår fastighet asfalteras för att göra den mer lättskött, såväl vinter- som sommartid.
- Gatubelysning vid vägslutet

## 2. Angående placering av servislägen för VA-anslutning

Från grusvägen till stugan har vi anlagt en smal uppfart som är farbar med lastbil till tomtgränsen. För att bygga vägen blev det tvunget att spränga i berget för att få fäste för vägmaterialet. Grävmaskin användes för att placera stenblock på ett säkert sätt i de uppkomna skrevorna. Nuvarande avloppsanläggning ligger till vänster om uppfarten en bit innanför tomtgränsen.

Placering av ny VA-anläggning är svår, då det till vänster om uppfarten är för brant för att fyllning skall ligga kvar. Till höger om uppfarten ligger berget nära markytan och det är svårt att få frostfritt djup för ledningar. Vid sprängning till höger finns risk att de stora stenar som håller uppfarten på plats rubbas. Vi vill gärna bevara berget intakt och slippa bygga om uppfarten.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.

1. I samband med att pumpstationen byggs anordnas en lite större yta där tanken är att ni ska kunna vända, i enlighet med de diskussioner vi hade på plats. Det kommer att anordnas både räcke och mur för att minska risken att köra ut. Infartsvägen kommer både att asfalteras och breddas samt fyllas på till en säkrare och mindre brant väg. Gatubelysning planeras för hela området.

2. Gällande "smal uppfart [...] till tomtgränsen" så kommer den att läggas om då vägen görs om. Anslutningspunkt har diskuterats och godkänts av fastighetsägare efter utskick november/ december 2016.

## 13. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:113

Först och främst är de båda tomterna olika på de olika bifogade bilagorna. I ditt andra mail har etableringsytan plötsligt blivit dubbelt så stor som ytan i det första mailet. I tidigare utskickat material (från 2014) var etableringsytan den norra delen av hagen. Nu är det tydligen hela hagen som är etableringsyta. Behöver en förklaring här.

Oavsett ytans utbredning på de båda kartorna så har nu entreprenören utökat sin etableringsyta till andra sidan vägen (mot Ormvägen), och på den ytan finns det enligt vad jag kan se inget bygglov. Kommer ni yrka på vite för Svevia för att man etablerat



utan startbesked? Det måste ni väl göra om ni ska följa lagen? Eller är ni beredda att göra ett undantag här, i och med att kommunen är beställare?

Gäller bygglovets även husvagnscamping? För mig är etablering och camping två olika användningar. Jag ser inget i bygglovets om att denna yta ska användas som campingplats för 10 husvagnar. Det verkar som att etableringsytan nu fått en annan användning än vad som man ansökt om i bygglovets? Vite?

För att tala klarspråk, så har jag inget emot Svevia eller deras arbeten i området, men det jag vänder mig starkt emot är att kommunen tillåter att man "permanentar" ett "industriområde" på en av de finaste ängarna i Raksta, utan att ställa några som helst krav på när hagen ska vara avetablerad.

Kommunen har beviljat tidsbegränsat bygglov för bodetablering t.o.m. 2020, och i max tio år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Enligt min åsikt ska tidsbegränsade bygglov ges väldigt restriktivt, och endast då man verkligen vet att det är fråga om en begränsad tid, och i detta fallet handlar det om svindlande tio års tid. Jag kan inte se att kommunen har någon plan på att avetablera vid en viss tidpunkt, utan man har för avsikt att använda denna äng som en upplagsplats på obestämd tid, tills byggarbetena är klara, vilket om man håller den takt man hittills hållit kan ta både tio och tjugo år.

Dessutom ska andra etapper använda denna etableringsyta också. Det rimliga borde i så fall vara att man när den andra etappen startar flyttar etableringsytan till den andra etappens område, eller ska kanske denna etableringsyta användas till etapper på Brevikshalvön också? Det är ju bara att förlänga det tidsbegränsade bygglovets tio eller tjugo år till... Jag är inte alls säker på att t.ex. Miljööverdomstolen delar Tyresö Kommuns generösa tolkning av tidsbegränsade bygglov. Tio år är en mycket lång tid, och i och med det måste det ställas mycket höga krav på att det verkligen inte finns några alternativa upplagsytor, och en relativt exakt tidpunkt när ytan ska avetableras.

Vad som är ännu mer märkligt är att ytan är markerad som en ur miljösynpunkt viktig yta i ert utskick från 2014. Jag frågade på ett av mötena hur man kunde ta denna yta i anspråk, då den uppenbarligen klassats som viktig ur miljösynpunkt. Svaret från kommunens handläggare var åtminstone ärligt: Vi har ingen annan yta! Hade man sagt samma sak om området varit Tyresta Nationalpark?

Jag skulle föreslå att ni tänker om och använder denna yta som etableringsyta enbart under denna etapp, och sedan avetablerar, och låter det vara en hage i framtiden.

Annars riskerar ytan att permanentas till ett industriområde. Många barn i Raksta kommer att växa upp här i tron att detta alltid varit ett industriområde. Det är ogenomtänkt att överhuvud taget bygga något på denna äng (även förskola, omsorgsboende mm). Områdets ursprungliga karaktär bör bevaras.

Det står i bygglovsbeslutet att lägeskontroll krävs i detta ärende. Vilket läge är det ni kontrollerat mot? Jag ser inga koordinater i bygglovets, men mått kanske finns på ritningarna som det hänvisas till. Gäller lägeskontrollen även de 10 husvagnarna?

Det står att åtgärden "uppfyller alla krav för tidsbegränsad bygglov"...etc. Jag skulle vilja veta vilka krav ni anser att man inte uppfyller.

Detta mail kan ni betrakta som ett yttrande, inte ett överklagande av bygglovets ifråga.

Vill också passa på att yttra mig i ärendet om enkelriktningen av Rakstaringen. Jag anser att det är slöseri med skattemedel att dubbelrikta denna väg, och att trafiksäkerheten minskas om vägen dubbelriktas. Låt den befintliga vägkorridoren gälla och bygg den nya vägen enkelriktad utan intrång på fastigheterna. Den nedre delen av Rakstaringen bör däremot dubbelriktas för att kunna hantera bilar som ska parkera vid badplatsen.

Så vill tydligen inte kommunen, som tvärtemot de boendes erfarenhet bl.a. anser att "dubbelriktad väg är säkrare". I normalfallet (ej sommardag med badgäster) är det extremt få bilar som trafikerar denna väg. Därför spelar det kanske inte så stor roll om vägen är enkel- eller dubbelriktad, eftersom det faktiskt går alldeles utmärkt för

två normala personbilar att mötas på vägen även idag. Det händer ibland att någon vilsen badgäst inte fattar att vägen är enkelriktad och att man då får mötas på Rakstaringen. Det fungerar faktiskt utan större problem. Vad som däremot är en stor fråga är hur bred vägen kommer bli. Det står något i ert svar om att "vägbredden ska minska från 4,5 m till 4 m". Här skulle jag vilja att ni förtydligar vad denna minskning kommer innebära för respektive tomtägare i form av inlösen mm. Jag kan inte entydigt utläsa på kartan ni skickat ut om den föreslagna vägbredden (4 m) gör att vi slipper tomtinlösen (som skulle ge konsekvensen att vi får bygga nya staket och plantera nya häckar mm). Jag skulle vilja att ni talar om mer detaljerat vilka tomter som i så fall kommer drabbas av inlösen och till vilken grad. Det låter ju som att 4 m är en ganska smal väg, vilket de flesta boende tycker är bra, men jag misstänker att när diken mm inkluderats så blir bredden ganska mycket större, eller har jag fel? Och om man då ändå kommer att hamna en bit in på fastigheternas tomter så är ju skadan redan skedd. Vad jag menar är att om kommunen löser in en remsa som är 1 m eller 2 m mot varje tomt är egentligen mindre intressant för oss, eftersom vi i båda fallen får offra våra häckar, staket, belysningsstolpar mm. Det som är intressant är om ni i det stora hela kan acceptera att, möjligen med några enstaka undantag (t.ex. räta ut någon tvär kurva e.d.), hålla er inom den befintliga vägkorridoren? Om detta skulle vara fallet så kan jag nog för min egen del säga att jag är relativt nöjd med det nya förslaget, och att kommunen verkar ha lyssnat på våra synpunkter. Om så ej är fallet kommer jag att till 100% motsätta mig förslaget, och kommer absolut att inkomma med synpunkter.

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna.*

*Ytan för upplag och etablering tillhör till den allra största delen detaljplanen Solberga etapp 7. Frågor kring detta får diskuteras separat med exploateringsavdelningen på fastighetsägarens fortsatta initiativ. Det finns möjlighet att använda området som upplags- och etableringsyta i 10 år fr.o.m. detaljplanens lagakraftdatum 2013-01-02. Därefter är det ändrad användning och därmed avetablering. Området kommer inte användas som etableringsyta för anläggningar på Brevikshalvön.*

*Kommunens svar har inte ändrat sig sedan samrådsredogörelsen i frågan om dubbelriktningen av vägen. Kommunen har utrett för- och nackdelarna med enkel- respektive dubbelriktning noga och sett att fördelarna med en dubbelriktning överväger, främst för att en dubbelriktning tvärtom anses trafiksäkrare än enkelriktning (hastigheten sänks och servicefordon eller vilsna bilar kör inte mot riktningen). När nu chansen finns till en långsiktigt bättre lösning bedöms det vara värt den kostnadsökning det medför.*

*Som nämndes i samrådsredogörelsen blir nu Rakstaringen 4 meter bred istället för som tidigare föreslagna 4,5 meter. Den minskade breddningen innebär att storleken på inlösen kan reduceras något. Kommunen försöker minimera antalet fastigheter med inlösen och släntintrång. Likaså försöker kommunen minimera släntintrånget där tomtanläggningar finns som t.ex. häckar och staket för att dessa i möjligaste mån ska få stå kvar. Redovisning av vilka fastigheter som påverkas av markinlösen och släntintrång finns i bilaga 1. Karaktären på området kommer att ändras när utbyggnad sker. För att ändå bevara så mycket som möjligt regleras markens användning bl.a. i form av att fastigheterna inte får styckas av, vilken mark som får bebyggas och var trädffällning får ske.*

#### **14. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:115**

Yttrandet gäller förslaget att anlägga omsorgsverksamhet på ängen vid Rakstavägen (rödmarkerad på planritningen).



Detta förslag medför enligt min åsikt ett flertal negativa effekter för de boende i Raksta och för Tyresö Kommuns skattebetalare, varav de främsta är:

Områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att anlägga omsorgsverksamhet på en naturskön äng är ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Ängen har ett kulturvärde som bör bevaras för framtida generationer.

Flora och fauna påverkas på ett sätt som ej är i linje med miljökrav.

Jag motsätter mig utbyggnad av omsorgsverksamhet på ängen vid Rakstavägen och yrkar att ängen förblir naturområde. Jag motsätter mig även, att ängen utnyttjas som upplagsplats och etableringsyta i 10 år. Vidare motsätter jag mig, att den naturklassade marken mellan den i planritningen rödmarkerade marken och Albysjön samt området mellan Rakstavägen och Ormvägen (se bif planritning) används som upplagsplats samt husvagnsuppställning. Den av kommunen naturklassade marken har nu även kontaminerats genom de tjocka lager återvunnen asfalt som lagts ut. Området erfordrar totalsanering, då asfalten utsöndrar gifter som läcker ut i Albysjön, där det finns badplatser.

### **Anläggande av park vid Rakstaringen 20**

Yttrandet gäller förslaget att anlägga park på ängen mellan Rakstavägen och Rakstaringen 18-20 samt angränsande till Rakstaringen 20.

Detta förslag medför enligt min åsikt ett flertal negativa effekter för de boende i Raksta varav de främsta är att områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att anlägga park på natursköna ängar är ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Ängarna har ett kulturvärde som bör bevaras för framtida generationer. Jag motsätter mig anläggandet av park på dessa områden och yrkar på att de istället förblir naturområden.

### **Utbyggnad av Rakstaringen till dubbelriktad trafik**

Yttrandet gäller förslaget att ändra Rakstaringen från att vara en enkelriktad väg till att bli en dubbelriktad väg. Detta förslag medför enligt min åsikt ett flertal negativa effekter för de boende på Rakstaringen och för Tyresö Kommuns skattebetalare, varav de främsta är:

1. Områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att kraftigt bredda vägen skulle vara ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Rakstaringen har sedan ca 50 år tillbaka varit en relativt smal och enkelriktad väg, och det finns ingen anledning till att den inte kan fortsätta vara smal och enkelriktad i framtiden.
2. En breddning skulle innebära att kommunen fick lösa in mark på i princip varje tomt, vilket skulle innebära stora olägenheter för fastighetsägarna. Häckar och träd skulle sågas ned, liksom att staket, belysningsstolpar, parkeringsytor, brevlådor osv. skulle rivas.
3. Trafiksäkerheten skulle bli sämre. En enkelriktad väg är i princip alltid säkrare än en dubbelriktad väg, och de flesta boende upplever att denna väg är väldigt säker för framförallt barn. Beviset för det är att många barn går och cyklar på denna väg, vilket inte är fallet på de flesta andra vägar i området.
4. Sist men inte minst är det ett mycket stort slöseri med skattebetalarnas pengar att bredda denna väg. Rakstaringen har mycket låga trafikflöden. Enligt min mening skulle man uppskattningsvis spara halva anläggningskostnaden genom att behålla enkelriktningen, och slippa alla de tomtköp mm som en dubbelriktad väg skulle innebära. Det går inte att motivera denna extrakostnad med tanke på de låga trafikflöden som vägen har.

### **Utbyggnad av återvändsgata: Rakstaringen 18-20 till dubbelriktad trafik**

Yttrandet gäller förslaget att ändra återvändsgatan Rakstaringen 18-20 från att vara en enkelriktad väg till att bli en dubbelriktad väg med samma bredd som övriga Rakstaringen. Denna återvändsväg brukas endast av ägare till fastighet Rakstaringen 18 och 20, dvs endast av 2 fastighetsägare. Vägbredden bör därför förbli som den är nu. Att bygga ut denna korta väg medför enligt min åsikt en helt onödig kostnad.

### **Gatukostnadsutredning**

Husägare i Raksta, Tyresö, står inför ett av kommunens större vägbyggen. Notan slutar troligen på ca 200.000 SEK per fastighet. Normalt finansieras kommunala gator med skattemedel. Att lägga hela eller en betydande del av gatukostnad på fastighetsägare praktiseras endast i ca 10% (30st av totalt 290) av Sveriges kommuner. Detta förfarande resulterar i att fastighetsägare, som bott i området i vissa fall i generationer, nu av ekonomiska skäl tvingas sälja. Jag motsätter mig denna kostnad och yrkar, att gatukostnaden finansieras med skattemedel.

### **VA-kostnad**

Infrastruktur i form av vägar och avloppsrör, ska användas i århundraden och av många generationer. Fastighetsägare som råkar bo här just nu ska inte ensam bekosta kommunens infrastruktur genom ett kryphål i Lagen LAV. Anslutningsavgiften måste anpassas till vad som kan vara en rimlig användar-

period. I en planerad framtida expansion av området avser kommunen att använda vår infrastruktur som de nuvarande boende får betala för.

Det finns alternativa VA-lösningar som är mer miljövänliga och dessa borde godkännas av kommunen. Ett användande av miljövänliga VA-lösningar skulle bland annat ha följande fördelar:

Fler arbetstillfällen

Minskade halter föroreningar i ett redan överbelastat Östersjön

Jag motsätter mig att man skall tvingas sälja sitt hem för att betala för något vi inte har beställt, inte vill ha, och inte behöver då vi redan har system som skyddar Östersjön bättre än anslutning till avloppsverk.

Det är orimligt att kräva tvångsanslutning till kommunalt VA-nät. Möjlighet till dispens bör ges speciellt till fastigheter som ej utnyttjas som permanentbostad och som har en fungerande VA-lösning sedan området bildades för ca 70 år sedan. Med detta skulle även kommunen uppnå sin önskan att behålla områdets sportstuge/fritidsområdeskaraktär då fastighetsägare kan behålla sina fastigheter i ursprungligt skick istället för att tvingas sälja dem till kapitalstarka ägare som direkt utnyttjar maxstorlek av boytor och omvandlar området till stadsmiljö.

#### **Yttrande över upphävande av §113 för Raksta**

Vill med detta yttrande motsätta mig ett upphävande av förordnande enligt §113. Skulle det visa sig att övriga yttranden undertecknad fastighetsägare inkommit med (detaljplan, gatukostnad) inte beaktas i planprocessen vill jag med detta yttrande ha möjlighet att i framtiden överklaga upphävandet av §113-förordnandet.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.

*Vad gäller den yta som har avsatts för framtida förskola eller omsorgsboende och dessförinnan etableringsplats i planen för Solberga, etapp 7 så är det förslaget redan antaget och har vunnit laga kraft. Inget yttrande kan göras över det området längre. Motivet till den föreslagna markanvändningen var att med en ökande permanentning av området så kommer behovet av förskoleplatser att öka och det anses mycket positivt att kunna erbjuda dessa i närområdet. Skulle ett sådant behov inte uppstå, eller om det avtar på sikt, kan ytan användas till vårdboende istället, vilket också anses positivt att kunna erbjuda i närområdet.*

*Vad gäller ytan som märkts PARK i planen så betyder märkningen naturmark där kommunen har möjlighet att utföra skötsel. Det kommer inte att bli någon iordningställd park. Dagens naturvärden kommer till stor del vara kvar.*

*Angående utbyggnad till dubbelriktad trafik, se svar under Raksta 1:113.*

*Utbyggnaden av återvändsgatan Rakstaringen 18-20 är dimensionerad efter renhållningsbilens krav. Alternativet skulle vara att ha vägen som en privat väg där berörda fastighetsägare delar på vägunderhåll och snöröjning och sophantering sker vid korsningen mot Rakstaringen. Det skulle bli en på sikt sämre lösning för fastighetsägarna längs denna återvändsgata.*

*Gatukostnad se under ämnesvisa svar på sid. 7.*

*VA-kostnad, se svar sid 6.*

*Gällande överklagande av upphävande av §113-förordnandet så leder det inte automatiskt till ett upphävande av planen, utan riskerar att bara fördröja detaljplanens genomförande (vilket skedde i Solberga etapp 7).*

### **15. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:116**

Vi skulle vilja ha våran kommande VA servis i hörnan sydöstra hörnet mot vägen (Rakstaringen), förtydligade: mot granne Raksta 1:117.

Vad gäller dom 3st träd som ni utmärkt med N2 på vår tomt är inte i bästa skick. Vad gäller den nytillkomna prick marken nedanför vårt hus, varför är det prickat? Vad är det ni vill bevara där?

För information så ligger vårt avlopp där med tankar och infiltration, där ska det sedan schaktas för vidare dragning till nya VA servicen bara så ni vet.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.

*Gällande VA-servis har denna flyttats enligt önskemål. Föreslagen anslutningspunkt är godkänd av fastighetsägare efter utskick nov/dec 2016.*

*Vid ett platsbesök tillsammans med kommunekolog den 22 september konstaterades att de tre ekar som nämns i yttrandet är i gott skick varav n2 märkningen av dessa kommer att bibehållas.*

*Vad gäller prickmarken så har den lagts till för att skydda den branta slänt som ligger där. Topografin en av de saker som ger Raksta sin karaktär och anses därför extra skyddsvärd, varför ej nödvändiga åtgärder inte tillåts inom markerade områden.*

### **16. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:142**

Skulle önska få möjlighet att bygga takskydd för bil på den extraparkering som ligger på nu planerad n1-mark (se grön markering på kartskiss nedan). Nuvarande uppfart till vanliga infarten rymmer bara en bil i bredd. När vi haft två bilar har den andra alltid stått på markerad plats i karta. Blir svårt med logistik om vem som ska parkera innerst eller ytterst. Skulle därför vilja att n1-markeringen över den gröna markeringen i kartan omvärderas.

n2-märkning av ekarna (se blå ring på kartskiss nedan)

Har planer på att bredda infarten och göra plats för två bilar i bredd, som grannen på Rakstavägen 19. Detta skulle ta marken i anspråk där de n2-märkta ekarna står idag. Önskar att ni reviderar bedömningen av ekarna som n2-träd.

### **Belysning**

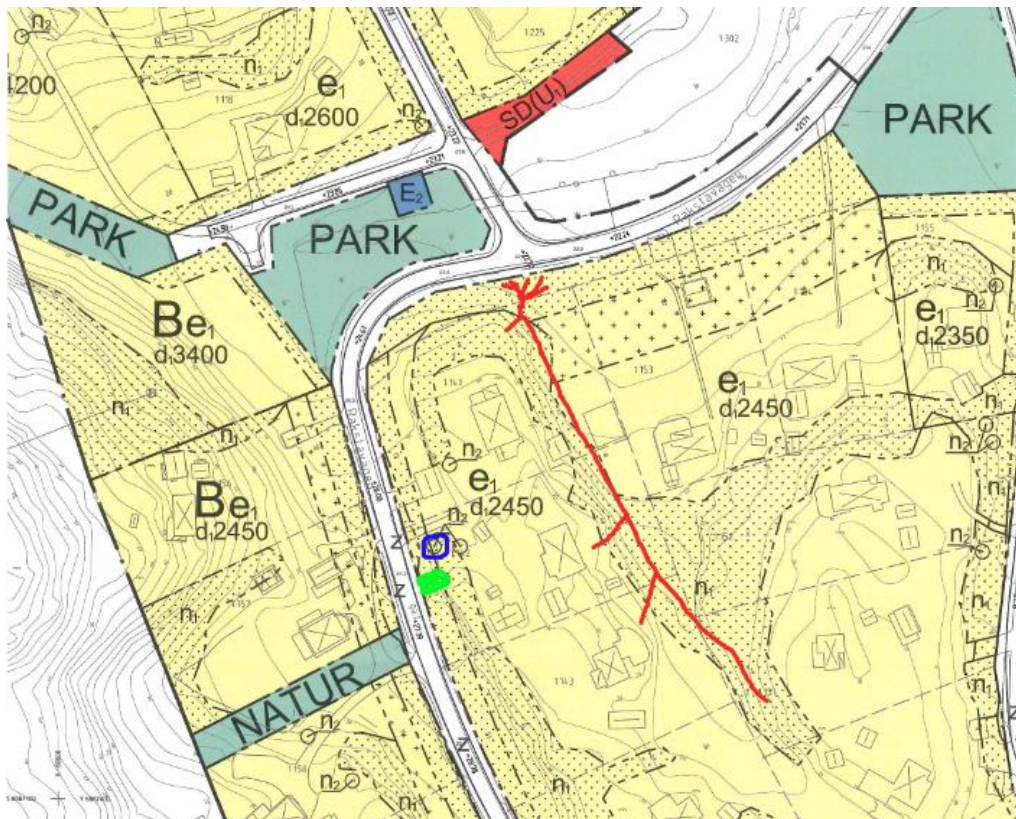
Att sätta upp gatubelysningen kommer att ta bort upplevelsen av den lantliga karaktären i området. För att minimera åverkan borde möjligheten att ta fram rörelsestyrd armatur tas i beaktande och som fokuserar på gångväg. I en lantlig skärgårdsmiljö finns ingen belysning. Se bilaga nedan, kopierad från lads kapsinventeringen oktober 2008



Hur ska denna miljö kunna bibehållas? Kommunen siktar på att ha likadan armatur som i område Etapp 7. Eftersom Etapp 8 lägger närmare Tyrestareservatet, och är sista anhalten till detta, skulle man kunna markera det med en mer försiktig vägbelysningslösning.

#### **VA-anlutningen**

Har framlagt mina önskemål tidigare och tar upp dem igen. Det skulle vara en fördel för mig och mina två grannar, 17 och 21, om anslutningspunkterna kunde dras till husens baksida. Marken där utgörs av lera och dagens två-/tre-kammarbrunnar har sitt utlopp där. Se kartsnitt nedan.



Tacksam för dialog kring detta. Att dra VA på framsidan vid parkeringarna skulle bli ett betydligt dyrare ingrepp eftersom den delen bara består av berg, och skulle medföra att sprängning blir nödvändig i stället för att bara gräva i lera.

### Lummighet längs vägar

Träd som på en del platser nästan vuxit ihop över vägen och bildat en växttunnel har haft stor betydelse för upplevelsen av miljön. De har bildat små oaser längs med vägarna. Tycker att ett bevarande av dessa skulle göra att den lantliga upplevelsen bibehålls. Tänker bl.a. på vägpartiet mellan Rakstavägen 32 och 36. Hur mycket behöver rensas egentligen? Med tanke på hur man gjort längs med Brakmarsvägen i närheten av torpet, beläget mellan Fatburen och Albysjön. Området har förlorat en hel del i karaktär och idyll. Också tråkigt att den så idylliska ängen vid Ormvägen/Rakstavägen inte ska få behålla sin lantliga och idylliska karaktär, istället ska vägar breddas, asfalteras och förses med gatulyktor som kommer att få de mörka stjärnklara kvällarna vara ett minne blott. Hur ser ett foto ut från samma håll om tio år? Bävar. Se bild av ängen ovan.

### Gatukostnadsutredningen

Känns inte rättvist att kostnaden ska drabba fastighetsägare i området. Borde finansieras av kommunalskatten, som är fallet i de flesta kommuner i Sverige. En förbättring av standarden kommer kommunen till godo med större inflyttning och större skatteintäkter. En förbättring av infrastrukturen kommer fler till godo, inte bara de som bor där. Motsäger också den ränta som kommunen ämnar ta ut på lån till fastighetsägarna för att kunna finansiera gatukostnaderna. 2% påslag på referensräntan är orimligt högt, och varför ska vinst göras på de utlånade pengarna. Vore betydligt skäligare med en prissättning där ingen ränta krävs.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.



*Kommunen har i området tagit ett enhetligt beslut om att inte tillåta bebyggelse av något slag inom ett avstånd med 6 m från väg, varav ett önskemål om att bygga en carport i det önskade läget ej tillgodoses. Kommunen önskar hålla ett respektavstånd mellan bebyggelse och väg för att värna om karaktären på platsen. Ekarna är viktiga för områdets karaktär och utgör en viktig faunadepå. Skyddet av dessa behålls därför i planhandlingarna.*

*Gällande gatubelysningen inom området så motiveras den med den ökade trafiksäkerhet som bättre sikt medför, vilket ansetts viktigare än karaktären i detta avseende. Typ och armatur är inte slutligt bestämt ännu, men en typ som passar in i omgivningen ska väljas.*

*Gällande VA-anlutningen kommer kommunen att hålla fortsatt dialog med fastighetsägarna.*

*Gällande lummighet och n-märkning så är det svårt att omvandla området från fritidsbebyggelse till permanentbostadsbebyggelse utan att något av områdets karaktär förändras. De nya husen är större och i en annan stil än de gamla sportstugorna. För att säkerställa att karaktären av området inte förändras mer än nödvändigt medger detaljplanen inte avstyckningar av de befintliga fastigheterna. De stora tomtarna gör att områdets karaktär kan bibehållas bättre. Vägarna breddas för att anpassas efter den ökade befolkningen och dess krav på framkomlighet i vardagen med bil, cykel och till fots. Detta innebär även att en del växtlighet längs vägen kommer att försvinna. För att säkerställa att skyddsvärd natur som kan bevaras även blir bevarad har n1- och n2-märkningar gjorts i detaljplanen. För detta krävs också att enskilda fastighetsägare respekterar de märkningar som gjorts både av marken generellt och av enskilda träd, och inte bygger inom den respektzon till vägen som lagts in i planen med syfte att bevara karaktären.*

*Angående gatukostnaden se under ämnesvisa svar på sid. 7.*

## **17. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:169 – Lilla Raksta**

Vårt huvudsakliga problem är att planen inte ger möjlighet till att dela upp fastigheten i två fastigheter. Observera att tidigare argument från er att fastigheten skall behålla sin ursprungliga storlek (ert krav) faktiskt skulle kräva en avstyckning då fastigheten är 1,5st tomt av den ursprungliga planen. Jag har inte sett någon kommentar om detta från er, hur ställer ni er till det? Vid en delning skulle bägge fastigheter överstiga minimumstorlek per fastighet i planen, så det inte planstridigt. Detta är våra synpunkter/önskemål/problem:

1. ägandefrågan. tomten har varit samägd av två ägare i mer än ett halvsekel, vi är i ena familjen nu inne på tredje generationen ägare. Ingen av familjerna har för avsikt att avyttra sin del av fastigheten. Det borde vara tydligt med tanke på hur länge fastigheten har varit kvar i samma ägo, och ännu mer med tanke på vad vi ber om i detaljplanen.

Samägandet är ett stort hinder för investeringar, och ger ett låst läge för att belåna fastigheten. Vi använder tomtens två sidor på olika sätt, där den södra halvan som familjen Söderholm använder innehåller det ursprungliga torpets två byggnader och en förrådslänga, medan den del familjen Almer använder endast har en timmerstuga byggd på 1950-talet. Det innebär att underhålls- och renoveringsbehovet av de gamla byggnaderna är mycket stort på familjen Söderholms sida, medan det på familjen Almers sida är begränsat till den lilla timmerstugan som tack vare sin ringa ålder är i mycket bra skick. Det räcker med att ena ägaren inte tillåter att fastigheten används som säkerhet för ett lån för att omöjliggöra det stora och eftersatta underhåll och renovering i större skala som torpets två gamla byggnader behöver. Där är vi nu i dagens situation, och det är det huvudsakliga skälet till att det är så viktigt för både ägare och framför allt byggnaderna att vi kan åstadkomma två fastigheter som en väg

ut ur samägandet. Nu när vi står inför stora nya kostnader för väg och vatten kommer den situationen att ytterligare förvärras. Man kan tycka att ägarförhållanden inte är relevanta för detaljplanen, men när det gäller torpens underhåll, renovering och framtida kostnader är det en stor faktor, och en verklig situation.

2. Respektavstånd. precis som tidigare påpekat ligger den tillkommande byggrätten på exakt samma plats och med samma utformningskrav även om den skulle vara separerad från fastigheten 1:169 eller ej. att dela fastigheten i två påverkar inte respektavståndet. Den nyare timmerstugan har i planförslaget redan en q-märkning, så det skulle inte heller där göra någon skillnad om den låg på annan fastighet än torpet.

Ert argument att det vid en delning i två fastigheter skulle kunna dyka upp ett staket mellan dem kan väl knappast vara en samhällsfråga, och ännu mindre ett starkt nog skäl för att inte tillåta en delning av tomten? Vi skulle ju kunna sätta upp staket redan idag utan hinder. Plank kan ni ju förhindra i planbestämmelserna oavsett en eller två fastigheter.

3. Permanentboende. Argumentet att det skulle vara bättre för torpens framtid om man byggde en villa och bodde permanent i ena hörnet av tomten är inte korrekt. Torpen skulle inte få mer underhåll av att man adderar ytterligare en byggnad att underhålla, tvärt om. om torpen reducerades till uthus skulle de fylla en väsentligt mindre funktion än om de var de enda byggnaderna på fastigheten, de skulle dela underhållskostnader med en ny huvudbyggnad, och de skulle dela uppvärmningskostnader med en permanentbebodd huvudbyggnad. Vad torpen skulle må bäst av är att vi skulle stycka fastigheten så att vi som delar av året bor i de gamla torpen kunde investera i både underhåll och kunna installera underhållsvärme i husen under vinterhalvåret. Det faktum att husen står ouppvärmda är direkt dåligt för deras hälsa. Det allra viktigaste för en byggnads livslängd och underhåll är att byggnaden används, vi är av uppfattningen att byggnaderna har en bättre framtid utan än med permanentboende. Som vi redan beskrivit i förra vändan ser vi att en framtid för torpet på en egen fastighet, som då skulle sakna en separat byggrätt för huvudbyggnad, vore det bästa för byggnadernas framtid. Vi anser det vara fel att "tvinga på" torpet ett permanentboende genom att inte tillåta en delning av fastigheten där torpen saknar en byggrätt för en större huvudbyggnad. Vi ser här att syftet med planen för permanentboende står i konflikt med planens antikvariska syfte.

4. Detaljplanens syfte. Ni har beskrivit våra krav som att de motverkar planens syfte, att man skall kunna permanentbo på alla bostadsfastigheter i planområdet, samtidigt som ni särbehandlar lilla raksta. Denna särbehandling har ett tydligt syfte som är antikvariskt, samtidigt går ni i motsatt riktning och tillåter en stor huvudbyggnad på fastigheten – en huvudbyggnad ni ser som problematisk, vilket den också är (den upplevs mest som en eftergift för att planens syfte skall uppnås lite kantigt). Dels är det fullt möjligt att permanentbo även i torp, dels kan ni inte uppnå två helt olika syften med samma planbestämmelser. Om jag vore antikvarie i arbete med denna detaljplan skulle jag jublat av glädje av att någon kom med en så antikvariskt rätt och ekonomiskt fel önskan som att få låta torpet vara kvar och undanbe sig en byggrätt som skulle öka värdet på fastigheten stort. Om syftet för alla bestämmelser som nu ligger i planförslaget är av bevarandeskäl och ur antikvarisk upplevelsesynpunkt, så borde det ligga i allas intresse att vi hittar en lösning som gör det möjligt för oss att investera i torpen med det underhåll och renovering av dem som de så stakt behöver. Om lilla raksta redan nu särbehandlas i form av en reducerad byggrätt, så är en styckning där torpet blir utan konkurrens ännu ett bättre steg i den riktningen. Om

lilla raksta särbehandlas för att det finns dubbla syften, låt då det antikvariska syftet komma före syftet att permanentbo, det är ett bättre steg i den riktningen, och väsentligt bättre för torpets framtid.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller argumentet att föreslagen fastighetsdelning är mer lik styckningsplanen från 1950-talet så får nuvarande storlek ändå anses vara mer lik den ursprungliga fastighetsstorleken från när torpet byggdes. Torpet är den enda bebyggelsen inom området som hör till originalfastigheten, dvs slottets ägor, och att bevara denna historia så läsbar som möjligt anses av intresse för hela Tyresö.

Gällande att fastigheten tvingas på en permanentbostad vilken reducerar torpet till uthus på fastigheten, så är byggrätten inte på något sätt tvingande, utan en möjlighet som kan utnyttjas framöver efter önskemål. Byggrätten ger m.a.o. en flexibilitet åt fastigheten vilken anses vara positiv på sikt och också ökar värdet. Även andra fastighetsägare inom området har önskat att deras fastigheter får förbli sommarstugefastigheter, men detta har inte heller hörtsammats då möjliggörandet av permanentboende som sagt är ett av detaljplanens syften.

Beträffande motsättningen i det antikvariska intresset och förnyelsesyftet så föranliggjer inte nödvändigtvis en konflikt, bara förnyelsen görs på rätt sätt. Genom att inte lägga den nya byggrätten i händerna på en annan ägare än torpets så anses förnyelsen åtminstone ske med nödvändig hänsyn till torpmiljön. Alternativet hade varit att inte tillåta en ny byggrätt alls, men det anses ekonomiskt ofördelaktigt på sikt.

För vidare svar gällande lilla Raksta se svar till yttrande över fastigheten Raksta 1:90.

## 18. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:241

- Vi hävdar att planförslagets förslag till servitutsväg och gemensamhetsanläggning istället läggs ut som gatumark av följande skäl.

1. Enligt planhandlingarna skall vi debiteras en gatukostnad, som är likvärdig med andra fastigheter i området. Därutöver kommer vi att få väsentliga kostnader för markköp, förrättnings-, underhålls- och anläggningskostnader för tillfartsvägen. Vi anser inte att detta stämmer med kommunens skyldighet att behandla alla lika enligt likabehandlingsprincipen. Alternativt skall vår gatukostnadsavgift väsentligen reduceras.

2. Det är högst rimligt att kommunen ansvarar för vägen också med hänsyn till samordningen vid anläggande av områdets gatusystem, snöröjning, framkomlighet för renhållningsfordon mm. Av miljöskäl bör förordas att så få fordon som möjligt trafikerar området. "Gatan" kan skyltas som återvändsgata utan vändplats. Alternativt bara som återvändsgata, såvida en godtagbar vändyta skapas vid vårt garage, vilket är möjligt.

- Den förslagna gemensamhetsanläggningen/servitutsvägen kommer att användas av gående. Eftersom servitutsvägen inte ansluter till den befintliga stigen genom skogen österut, måste gemensamhetsanläggningen användas.

-Idag använder vi en del av naturmarken som uppställningsplats för bilar. Vilket också tidigare ägare alltid gjort. Detta på grund av tomtens nivåskillnader, arrondering och byggnadernas placering. Vi yrkar därför att vi fastighetsrättsligt skall ges möjlighet att även fortsättningsvis kunna ställa upp bil där. Se bifogat förslag.

Framför garaget har enligt plankartan, lagts ut ca 5 meter brett g-område. Det är inte möjligt att kunna svänga 90 grader för att komma in och ut med bil för uppställning i garaget.

-För övrigt anser vi att kommunen skall återställa vår infartsväg, som olovligen förstördes av skogs-maskiner vid avverkningen.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Diskussion har förts med fastighetsägaren till Raksta 1:241. Alternativa sätt att lösa tillfarten till er fastighet och till Raksta 1:242 har utretts grundligt under såväl samråds- som granskningskedet, för att finna en lösning som tillmötesgår era önskemål i mesta möjliga mån, utan att frängå principerna för området. Övriga fastigheter inom planområdet som har haft sin infart utanför den egna fastigheten har ålagts att flytta infarten till den egna fastigheten i de fall detta varit möjligt, alternativt med tillköp av marken. Då tillköpet i detta fall skulle bli så omfattande och därmed kostsamt, samt att tillfarten även används som allmän gångväg frängås den principen i aktuellt fall. Infarten föreslås nu som kvartersmark i kommunal ägo med infartsservitut till de två berörda fastigheterna. Infarten kommer inte att bli en kommunal gata. Infarten kommer, precis som idag, att underhållas och bekostas av de två fastigheter som använder den som infart. Eftersom infarten inte används för någon annan allmän trafik än gångtrafik enligt vad kommunen erfar kommer kommunen endast att sköta den för att gångpassage för allmänheten ska vara möjlig.*

*Snöröjning av enskilda tillfarter ingår inte i kommunens ansvar och blir därmed inte aktuellt här heller.*

*Gällande uppställningsplatsen för bilar kommer fastighetsägaren ges möjlighet att göra tillköp av den.*

*Den delen av infartsvägen som förstörts av kommunens entreprenör ska repareras av den entreprenör som orsakat skadan. Kommunen undersöker ansvarsfrågan vidare.*

## **19. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:242**

I planen från Stadsbyggnadsförvaltningen står att servitutvägen som går från Ullbergsvägen till fastigheterna 1:241 och 1:242 endast ska skötas som gångväg! Det avvisar vi helt beroende på det som vi påtalade i vårt förra inskick. På infarten av vägen kör bilar och maskiner in och vänder eller står tillfälligt parkerade. Folk använder också vägen för att gå på och det gör de även över våra tomter. Vi som enskilda ägare kan inte anses som ansvariga för **underhåll** och **snöplogning**. Kommunen måste ta det på sitt ansvar!

Angående utbyggnaden av vatten och avlopp så hoppas vi att kommunen löser in de befintliga väl fungerande avloppen som Nacka kommun brukar göra. Som jag skrev tidigare så är det den enklaste lösningen att lägga avloppet i bakkant på vägen till de båda fastigheterna.

Kostnaderna får inte bli orimligt höga för väg och VA. I dessa områden bor många barnfamiljer och pensionärer.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.*

*Se svar under Raksta 1:241.*

*Gällande VA-anslutningsavgiften, se under ämnesvisa svar på sid 6.*

*Gällande gatukostnad se under ämnesvisa svar på sid 7.*

## **20. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:260**

Utifrån skriftligt material som kommit oss tillhanda anser vi att det förslag om begränsning av byggrätt på vår tomt inte är acceptabelt. Omfattningen av

begränsningen som föreslagits innebär att vi som fastighetsägare ej kommer att kunna nyttja vår tomt och uppföra komplementfastigheter, vilket vi äger laglig rätt att göra och som är en del av syftet med den förändrade detaljplanen. I bostadsbristens Stockholm är det också lämpligt att kunna nyttja komplementbyggnader för generationsboende. Detta försvåras avsevärt genom de föreslagna begränsade möjligheterna till placering av byggnader. Ytterligare anser vi inte att denna begränsning kan rättfärdigas av önskan om att behålla karaktären hos tomtarna i området då byggrätter och förordningar gällande bygglov etc inom kommunen redan innebär att uppförande av byggnader samt nyttjande av tomt sker i enlighet med ett naturbevarande. Därtill skall nämnas att vår tomt direkt gränsar mot naturområde i två riktningar så nyttan för naturvärdena i närområdet av att avsätta stora ytor av tomten som naturmark/prickad mark/n1 är starkt begränsad.

Utöver detta vill vi även uttala oss kring de begränsningar kring fällande av träd på vår tomt som föreslagits. Det ter sig inte rimligt att vi som fastighetsägare ska behöva inkomma med handlingar och söka lov om att få exempelvis fälla träd som kan för oss hindra oss i nyttjandet av vår tomt samt innebära olägenhet i form av barr, löv, sav och grenar på bilar, byggnaders tak etc.. Förslaget menas vara i linje med att bevara naturbilden, men kommer att innebära det motsatta. Då begränsningen innebär att vi som tomtägare enbart får fälla väldigt små träd så kommer vi ej kunna behålla vegetation som eventuellt skulle kunna bli begränsande eller farliga i framtiden. Detta kommer att innebära att vi kommer att behöva minska vegetationen avsevärt inför framtiden samt fälla nya träd på ett tidigare stadium än vad som i många fall hade varit fallet utan denna begränsning. Detta anser vi vara mycket olyckligt då vi tvingas hålla vår vegetation mindre frodig än vad vi själva anser önskvärt.

Gällande gatukostnaden så finner vi det orimligt att de boende förväntas denna kostnad för en väg som vi ”skänker” till kommunen. Kommunal egendom som tillhör samtliga kommunmedborgare bör inte bekostas av enbart en specifik grupp av medborgarna även om de kan antas vara de huvudsakliga nyttjarna av egendomen/vägen åtminstone initialt efter färdigställandet. Att vissa tomtägare som en del av gatukostnadshanteringen ersätts för att delar av deras tomter löses in (och blir kommunal egendom) för att ge plats åt vägar och anläggningar som uppförs i samband med den första genomförandefasen för detaljplanen ser vid första anblick rimligt ut. Men om fallet varit sådant att samtliga tomtägare inom området hade haft lika stor mängd mark för inlösen så hade det varit uppenbart att det rör sig om ren konfiskation av medborgares mark av kommunen. Självklar måste detta betalas av kommunen och inte inom den ”drabbade” enskilda gruppen.

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller begränsning av byggrätten så finns det gott om plats att utnyttja den fulla byggrätten på er fastighet även om delar av marken prickas bort. Komplementbebyggelse till en sammanlagd yta om 40 kvm kan med fördel placeras inom den oprickade marken, därutöver kan ett s.k. Attefallshus om maximalt 25 kvm placeras planstridigt, dvs även på prickad mark (dock tillåts inte sprängning eller trädgård för detta ändamål). Emellertid ska all bebyggelse placeras inom fastigheten, vilket inte skett idag.*

*Förutsättningarna för generationsboende inom området är goda, då Attefalls bestämmelserna möjliggör en bostad i komplementbyggnaden (”Attefallshuset”) och en extra bostad i huvudbyggnaden (d.v.s. totalt två).*

*Inför antagandet har kommunen varit ute och inventerat fastigheten med avseende på synpunkter kring n1 mark i yttrandet. Vid platsbesöket kunde det konstateras att den n1-yta som tidigare låg belägen mot vägområdet ej är av sådant värde att n1-märkningen längre är motiverad på grund av*

*förändrad karaktär från det att naturinventeringen gjordes. Dock behålls den remsa om 6 m prickmark mot vägområdet, i enlighet med principen för området. Detta för att bevara områdets karaktär där inga byggnader tillåts nära väg. Det n1-området som är markerat på fastighetens nordostliga är en del av det värdefulla hällmarksområde som löper vidare utanför fastigheten. Detta område är en naturlig faunabiotop och hällmarken bildar ett samband med den bögt belägna hällmarken i anslutning till fastigheten. Snarare blir den bevarandevärd på grund av sin anslutning till omkringliggande naturmark av samma karaktär och ses alltså inte som försumbar på grund av att det finns omfattande naturområden i anslutning till tomten. Kommunen bedömer att en del av den tidigare n1-marken i de lägre delarna av fastighetens norra del kan korrigeras enligt önskemål.*

*Anseende gatukostnader se ämnesvisa svar på sid. 6 samt Plan och bygglagens regler om fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader, 6 kap, 24-27§§.*

*Den befintliga vägen dimensionerades för fritidsbus vid en tidpunkt då trafikens omfattning var betydligt mindre än idag. För att anpassa vägarna till de krav som ställs för ett permanentbostadsområde idag, med hänsyn till ökad trafik och förbättrad trafiksäkerhet, krävs en något breddad vägkropp. Denna breddning gör att kommunen behöver lösa in ett antal kvadratmeter för vägen på vissa fastigheter (det rör sig inte i något fall om någon stor del av fastigheterna). Förfarandet med inlösen av en mindre del av fastigheterna för att lösa ett vägbehov i området anser vi inte på något sätt kan jämföras med konfiskering. Se även Plan- och bygglagen kap 6, 13-15§§.*

## **21. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:267**

Grundkartan för detaljplanen fastighet 1:267 är felaktig. Servitut för fastighet 1:266 från fastighet 1:267 saknas på föreslagen detaljplan, illustreras i bifogad fil Detaljplan Raksta 1\_267.

I föreliggande planförslag för fastighet 1:267 har stora delar av tomtens norra del prickats bort. Det medför att en ny byggnad vid uppförande får en olämplig placering eftersom nuvarande prickning kan få till följd att en ny byggnad behöver placeras i sankmark. För att ge möjlighet att använda tomten på ett ändamålsenligt sätt bifogas förslag, Detaljplan Raksta 1\_267 på ändring av prickad mark, vilket föranleder både lämplig byggplacering av ny byggnad i förhållande till väderläge samt markbeskaffenhet och också bevarande av prickad mark.

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna.

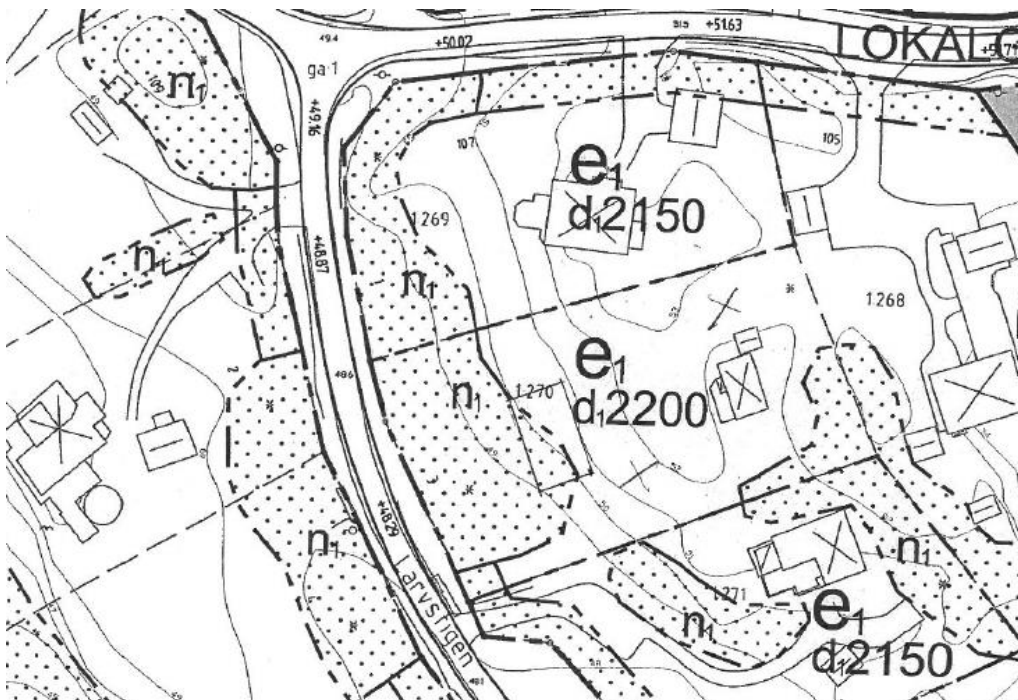
*Servitutet är ett så kallat avtalservitut. Avtalservitut redovisas inte i detaljplanen.*

*Kommunen har vid ett platsbesök bedömt att önskemålet kring en reducering av n1-marken enl bifogat förslag är en rimlig justering utifrån naturmarkens beskaffenhet.*

## **22. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:270**

För fastighet 1:270 kan det tyvärr konstateras att planförslaget ändrats, bestämmelse q1 har tagits bort. Innebär det att befintlig byggnad som vi anser har ett kulturhistoriskt värde måste tvingas rivras i samband med uppförande av en på tomten ny byggnad.

Vad beträffad å fastigheten bortprickad mark närmast gatan föreslås en mindre justering för att åstadkomma den på tomten lämpligaste placeringen av en ny byggnad, se bifogat förslag på byggnadsläge, Detaljplan Raksta 1\_270.



**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Beträffande q-märkningen så innebär ett borttagande av bestämmelsen en större frihet i förhållande till huset vid om-, till- eller nybyggnad. Tyvärr är befintligt hus så stort att det inte kan utgöra en komplementbyggnad om ett helt nytt hus uppförs, utan i en sådan situation behöver huset rivras för att ge plats åt det nya huset. Detsamma gällde dock även innan, men då var huset belagt med rivningsförbud, vilket det inte är nu. Men om man anser att huset är kulturbistoriskt värdefullt och önskar bevara det finns större frihet att bygga till det med den nya planen.

Kommunen har vid ett platsbesök bedömt att mark som i naturinventeringen bedömts som bevarandevärd ändrat karaktär så pass att den ej längre bedöms vara aktuell att skydda. Ett önskemål kring en reducering av n1-marken enl bifogat förslag beviljas därför på grund av markens beskaffenhet.

### 23. Synpunkt från fastighetsägare, Raksta 1:291

Enligt min mening står inte de föreslagna gatukostnaderna i proportion mot vad vi som boende får ut av förändringen. Vi har redan idag en väg som uppfyller sitt syfte. Den asfalterades genom vägsamfällighetens försorg och underhålls löpande. Detaljplaneförslaget innehåller heller ingen förändring av nuvarande väg på den del av Ullbergsvägen som vi bor på, bortsett från gatubelysning. Det är svårt att förstå varför vi som boende skall betala för kommunens önskan att gräva upp våra vägar i syfte att dra fram VA. Om framdragning av VA är anledningen till kommunens önskan att utföra så betydande anläggningsarbeten att vi i praktiken tvingas betala en ny väg, borde man ha sökt efter en alternativ lösning som inte innefattar läggning av VA under gatorna, alternativt att kostnaderna för omläggning av vägarna ingår i VA-avgiften. I det nuvarande förslaget tvingas vi annars betala för vägarbeten som inte skapar någon nytta för oss som boende.

Rakstavägen och Ullbergsvägen tjänar som infartsvägar för delar av Raksta som inte ingår i nuvarande planförslag. Ullbergsvägen - Spindelvägen - Rundmarsvägen tjänar dessutom som reservgenomfartsled genom området vid arbeten eller andra hinder på Brakmarsvägen. Emellertid föreslår kommunen att kostnaderna för vägarbeten på

dessa vägar i sin helhet skall belasta fastigheterna inom det aktuella planförslaget. Jag menar att detta inte är en rimlig avgränsning utifrån vägarnas faktiska användning.

Vad gäller framdragning av VA är vi negativt inställda till det liggande förslaget. Jag vet heller ingen i området som ser förändringen som positiv. De bebodda fastigheterna har redan idag iordningställda VA-lösningar som är tillfredställande. Inte heller kommunen menar att detta skulle vara ett problem, utan utbyggnad av VA är endast en konsekvens av önskan att tillåta större bebyggelseyta per fastighet. Jag menar att detta inte är något vi har nytta av, utan tvärtom en olägenhet där vi tvingas att först beskåda omfattande anläggningsarbeten på våra vägar, för att sedan tvingas utföra komplicerade markarbeten på fastigheterna. Givet områdets beskaffenhet kommer kostnaderna markarbeten på fastigheterna vara väldigt höga på många fastigheter, så även vår. Detta är inget kommunen har vägt in vid bedömningen av fastighetsägarnas nytta av förslaget.

Sammantaget menar jag att förslaget inte är väl avvägt mellan fastighetsägarnas intressen och kommunens önskan att omdana området. När det förslås så stora kostnader (uppmot 20% av fastighetspriserna) måste det finnas väldigt starka skäl och en stor förväntad nytta för fastighetsägarna, något jag menar inte är uppfyllt givet nuvarande förslag.

**Svar:** *Kommunen noterar synpunkterna.*

*Kommunen har för avsikt att göra samma slags avgränsningar och beräkningar i samtliga projekt så att likabehandlingsprincipen säkerställs. Det är vanligt att någon genomfartsruta finns genom området.*

*Gränsdragningen i etappindelningen är baserad på utbyggnaden av de nya vägarna, vilken i sin tur baseras på dagvattenavrinningen. Gränserna går där vattendelargränserna går, för att kommunen ska kunna hantera dagvattnet på ett bra sätt under utbyggnaden.*

*Kommunen har fattat beslut om att detta område är ett omvandlingsområde som ska övergå från fritids- till permanentbostäder. Beslutet innebär även att kostnaderna för omdaning till stor del ska finansieras av de fastighetsägare som får störst nytta av beslutet i form av ökade byggrätter och förbättrad service som byggs ut i form av vägar och VA vilket leder till en värdeökning för fastigheterna. Beslutet innebär stora investeringar och delvis en ändring av områdets karaktär. Huruvida nyttan av planen upplevs stå i proportion till dess kostnader beror på hur den egna situationen och nyttjandet av fastigheten ser ut. Om man enbart använder sin fastighet för fritidsändamål på sommarhalvåret är behovet av åtgärderna betydligt mindre än för dem som vill bygga en villa för permanent bruk, åka till och från jobb och skolor även i mörker och snö på vinterhalvåret samt ha en fungerande VA-lösning för ett modernt hushåll. Vägarna kommer att byggas ut och dimensioneras efter de krav och behov som finns för permanentbostadsområden. Detta inkluderar förutom övertagande av vägen från vägföreningen inklusive skötsel och snöröjning, att bygga ut väggropen för att klara dagens krav samt den ökade belastningen som ökade byggrätter och permanentboende medför samt gatubelysning. Eftersom vägen ändå ska byggas om och förstärkas är vägen det lämpligaste läget att dra VA-ledningarna i. Det är dock inte för nedläggning av VA-ledningar som vägen byggs om.*

*Gällande VA-anslutningsavgiften, se ämnesvisa svar på sid 6. Gällande gatukostnad, se även ämnesvisa svar på sid 7*