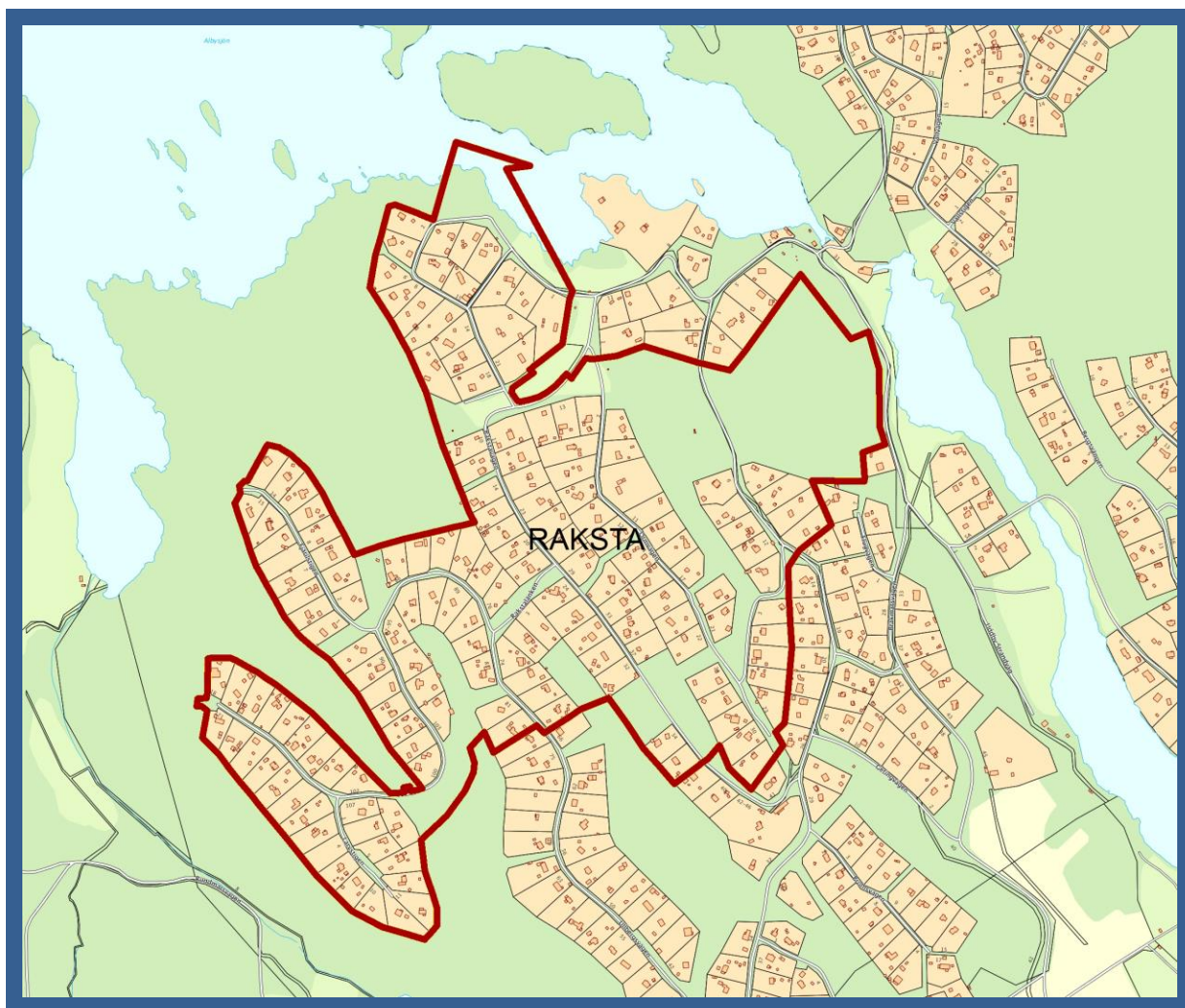


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Raksta, etapp 8

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

---



*Planområdet, orienteringskarta*

## Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

[plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se) • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

tyresö kommun



## INNEHÅLL

<b>HANDLINGAR</b> .....	4
<b>PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG</b> .....	4
Bakgrund .....	4
Syfte .....	4
<b>PLANDATA</b> .....	4
Lägesbestämning .....	4
Areal .....	5
Markägoförhållanden .....	5
<b>TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN</b> .....	5
Översiktliga planer och program .....	5
Detaljplaner .....	5
RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen) .....	5
Förordnande enl. 113 § Byggnadslagen .....	6
Strandskydd .....	6
Riksintressen .....	7
<b>BEHOVSBEDÖMNING</b> .....	7
<b>FÖRUTSÄTTNINGAR</b> .....	8
Historia .....	8
Mark och natur .....	9
Landskaps- och bebyggelsekaraktär .....	11
Biologisk mångfald .....	13
Rekreativvärden .....	14
Översvämning (höga vattenstånd) .....	14
Geotekniska förhållanden .....	14
Grundvatten .....	16
Fornlämningar .....	16
Kulturmiljö .....	16
Kulturhistorisk värdering .....	19
Gator och trafik .....	21
Vägtrafikbuller .....	21
Service och kollektivtrafik .....	22
Lek och rekreation .....	22
Radon .....	23
<b>PLANFÖRSLAGET</b> .....	23
Tomtstorlekar, avstyckningar .....	23
Bostäder och mindre verksamheter .....	24
Placering, Utformning, .....	24
Utförande och Utnyttjande .....	24
Byggrätter, huvudbyggnader .....	25
Byggrätter, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse .....	25
Byggrätter, komplementbyggnader .....	25
Byggrätt vid befintlig avvikelse .....	26
Material och färgsättning .....	26
Kulturhistoriskt värdefulla byggnader .....	26
Utformningsbestämmelser, f1 och f2 .....	29
Gestaltningssystem .....	29
Landskapsbild och bebyggelsemönster .....	29
Värdefull natur .....	30
Strand och vatten .....	31
Ändrad lovplikt .....	32
Riksintresse .....	33
Gator och trafik .....	33
Parkering .....	33
Gatubelysning .....	33
Masshantering-/upplag-etableringsområden .....	33
Förskola, omsorgsboende, upplag och etableringsyta .....	34

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvenser.....	35
<b>PLANBESTÄMMELSER</b> .....	35
<b>TEKNISK SERVICE</b> .....	38
Energi .....	38
Vatten och avlopp .....	38
Omhändertagande av dagvatten.....	38
Telekommunikationsmast.....	39
Pumpstation för VA .....	39
Transformatorstation för el .....	39
Avfallshantering .....	39
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	40
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	40
Förfarande .....	40
Tidplan .....	40
Huvudmannskap och ansvarsfördelning .....	40
Genomförandetid .....	41
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b> .....	41
Ägandeförhållande .....	41
Fastighetsreglering .....	41
Fastighetsbildning, avstyckning.....	42
Fastighetsreglering, Tillköp .....	43
Fastighetsreglering, Inlösen .....	43
Fastighetsreglering .....	43
U-område.....	43
Servitut för infart .....	44
Servitut/släntinfrång.....	45
Omprovning av vägföreningens gemensamhetsanläggning .....	46
Ansökan.....	46
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b> .....	46
Vatten och avlopp (VA) .....	46
Gatukostnader .....	46
Finansiering.....	47
Inlösen av gatumark .....	47
Tillköp .....	47
Bygglov .....	47
Fastighetsbildning .....	47
Kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter .....	48
El .....	48
Tele och fiber.....	48
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....	48
<b>MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN</b> .....	48
<b>Vad är en detaljplan och hur går det till?</b> .....	50
1. Samråd .....	50
3. Granskning .....	50
4. Antagande och genomförande .....	50
5. Laga kraft.....	50

## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör plankarta i skala 1:1 000 (3 st) med planbestämmelser, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning, en samrådsredogörelse, ett granskningsutlåtande samt denna planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning).

Som underlag till detaljplanen finns den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö med tillhörande gestaltungsprogram, en kulturmiljöinventering, och en naturinventering/landskapsanalys för området samt en grönstrukturplan för hela kommunen. En geoteknisk undersökning har även tagits fram inför granskningskedet.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

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

Som ett led i planläggningen av östra Tyresö fick samhällsbyggnadsförvaltningen den 9 oktober 2013 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Raksta etapp 8, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Detaljplaneförslaget var ute på samråd i augusti – september 2014 och på granskning i mars – maj 2016.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900). Aktuell plan tas fram enligt PBL i dess lydelse före 2015-01-01. Läs mer om planprocessen på sista sidan.

### Syfte

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 avloppsledningar, större byggrätter, skydd av värdefull naturmiljö samt bevarande av kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget norr om Tyrestareservatet, söder om Albysjön, och väster om Solberga och Bergholm, i Tyresö kommun.

Areal	Planområdet är ca 66,3 hektar stort.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar 162 befintliga enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse. All allmän mark inom planområdet hör till fastigheten Raksta 1:4 som i är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program	<p>För området gäller den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.</p> <p>Till den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö hör ett gestaltningsprogram som togs fram i samband med denna. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i miljön.</p>
Detaljplaner	<p>För fastigheterna inom planområdet gäller följande planer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Byggnadsplan för Racksta 1:1 mfl. (70), 1956-06-09</li> <li>• Förslag till utvidgning av byggnadsplan för delar av Racksta 1:4, Tyresö 1:1 m.fl. (83), 1959-10-17</li> <li>• Ändring av byggnadsplaner Raksta m.fl. (211), 1985-02-21</li> <li>• Mobiltelefonmast i Raksta (330), 2004-10-21</li> </ul> <p>1987 trädde den förra plan- och bygglagen (ÄPBL 1987:10) i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser.</p> <p>1985 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bevara områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m<sup>2</sup> huvudbyggnad + 30 m<sup>2</sup> uthus. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft 1985-02-21.</p> <p>Ingen utav planerna har pågående genomförandetid.</p>
RUFS (Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen)	<p>I Stockholms läns landstings utvecklingsplan från 2010, vilken anger regionens utveckling till år 2030, är planområdet utpekad som "övrig regional stadsbygd" samt ligger i direkt anslutning till en så kallad grön värdekärna, Tyrestakilen. Med övrig regional stadsbygd menas tätbebyggda områden med lägre tillgänglighet för kollektivtrafik. För sådan stadsbygd anges i regionplanen att den bör kunna förses med kommunala vatten- och avloppsledningar och ges en täthet som ger förutsättning för kollektivtrafikförsörjning bland an-</p>

nat.

Aktuell detaljplan anses inte strida mot regionplanen.

Förordnande enl. 113 §  
Byggnadslagen

I samband med fastställande av byggnadsplaner enligt Byggnadslagen, (BL 1947:385) (som gällde innan Plan- och bygglagen trädde i kraft 1987) utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § i Byggnadslagen. Förordnandet angav att ägare till exploateringsfastigheter skulle upplåta all obebyggd mark inom fastigheten som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats utan ersättning. Som exploateringsfastighet räknades de fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller fler nya byggnadsrätter. Förordnandet enligt 113 § BL gäller numera som ett förordnande enligt 6 kap. 4 § PBL (2010:900).

113 §-förordnanden måste upphävas för att planläggningen av området ska kunna fortsätta. Följande byggnadsplaner innehåller 113 §-förordnanden:

- Byggnadsplan för Racksta 1:1 m.fl. (70), 1956-06-09
- Förslag till utvidgning av byggnadsplan för delar av Racksta 1:4, Tyresö 1:1 m.fl. (83), 1959-10-17

De platser som berörs är inlösen av naturmark mellan väg och privat fastighet som behövs för att fastighetsägaren ska nå allmän väg, pumpstationer och transformatorstationer. Även den etableringsyta som senare omvandlas till bostadsfastigheter berörs, samt en nyskapad fastighet. Övrig mark som planläggs som allmän, dvs. väg-, natur- och parkmark, kommer inte att beröras i egentlig mening då denna mark även fortsättningsvis kommer att upplåtas för allmänheten.

Upphävandet har samråtts två gånger med alla sakägare inom de gamla byggnadsplanerna, vilka berörs av den pågående planläggningen. Först i samband med plansamrådet och sedan inför antagande, då gränserna för aktuell markjusterats (inkomna synpunkter på detta redovisas i en separat samrådsredogörelse). Kommunen ansökte därefter om upphävande av förordnandet hos länsstyrelsen. Länsstyrelsen godkände upphävandet 2017-02-01.

Strandskydd

Planområdet gränsar mot Albysjön. Inga bostadsfastigheter angränsar till vattnet, utan all mark närmast vattnet är naturmark. Inom planområdet gäller strandskydd enligt länsstyrelsens beslut 1977-10-18. Strandskyddet gäller på allmänplatsmark 100 m från strandlinjen. På befintliga privatägda fastigheter är strandskyddet upphävt. Vid ändring av detaljplanen återinträder strandskyddet automatiskt på all mark 100 meter från strandlinjen. För att upphäva strandskyddet

krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se Miljöbalken kap. 7 § 13.

Riksintressen

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena i sin helhet klassat som ett riksintresse enligt Miljöbalken 4 kap. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv.

## BEHOVSBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen (2010:900) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunens bedömning är att det aktuella planförslaget inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturmiljövärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Nedan följer en sammanfattande behovsbedömning:

- Omvandlingen till ett permanentbostadsområde väntas medföra en minskad miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag tack vare utbyggnaden av kommunala vatten- och avloppsledningar, vilket minskar läckage av gödningsämnen till vattendragen.
- Dagvatten från området kommer att kunna infiltreras i tomtmark och befintliga naturområden. Den ökade andelen hårdgjord yta som de breddade vägarna och större byggrätterna innebär anses marginell.
- Breddningen av vägarna innebär ett visst intrång på privata fastigheter, med bl.a. trädfällning som följd. Breddningen medför dock säkrare trafikförhållanden för såväl bilister, fotgängare och cyklister, vilket anses positivt.
- Planen har bestämmelser som begränsar de ingrepp som den nya bebyggelsen medför i form av markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning), för att bevara områdets naturmiljö och karaktär.

- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Mark med stora naturvärden bevaras i planen.
- Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna ovan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed 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 eller risk för att några miljökvalitetsnormer försämrats. För en mer fullständig analys av planförslagets påverkan se separat behovsbedömning.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Historia

Albysjön avsnördes från havet vid skiftet mellan bronsålder och järnålder ca 500 år före Kristi födelse och har sedan följt med landhöjningen uppåt för att idag ligga nästan 14 meter över havet. Den höga fallhöjden mellan Albysjön/Fatburen och Saltsjön möjliggjorde den kvarnverksamhet som tillsammans med det på medeltiden grundade Tyresögodset bildar bakgrund till de gårdar som etablerades i trakten. De äldsta kända gårdarna av betydelse för områdets utveckling är Alby, Gimmersta, Uddby, Rundmar, Solberga och Raksta. Till sammanhanget kan också intilliggande Wättinge (nuvarande Nyfors) räknas.

Solberga/Raksta ingick fram till 1930-talet i Tyresögodset som under 1600-talet sträckte sig från dagens Bollmora till Dalarö och ut till ytterskärgårdarna. Godset, som har dominerat Tyresöbygden fram till 1930-talet, bebyggdes med sitt nuvarande slott vid 1600-talets början. Byggherren och ägare till egendomen var riksrådet Gabriel Oxenstierna som även lät bygga Tyresö kyrka vilken invigdes vid hans begravning 1641.

Den sista privata ägaren till Tyresögodset var markisen Claes Lagergren. Efter Claes Lagergrens död 1930 påbörjades exploateringen av godsets marker. Slottet och en bit mark kring slottet donerades till Nordiska museet medan merparten av marken ärvdes av Lagergrens söner. En stor del av marken såldes till Tyresö kommun och Bollmora blev till. Bolaget Tyresö Förvaltnings AB bildades av Lagergrens



söner för försäljning av tomter till fritidshusbebyggelse. Efter andra världskriget ökade exploateringstrycket och vid slutet av 1950-talet hade nästan hälften av det gamla godset exploaterats för fritidshus.

Mer om Rakstas historia återfinns i Läns museets kulturmiljöinventering "Raksta" (rapport 2013:18) som återfinns på Tyresö kommuns eller Stockholms Läns museums webbsida. Handlingarna finns också att tillgå i kommunens servicecenter, där alla handlingar finns under planens samråds- och granskningstid.

## Mark och natur

Rakstas naturmiljöer inventerades i augusti 2008. Då kartlades landskaps- och bebyggelsekaraktärer samt särskilt värdefulla landskapselement och träd. Syftet med inventeringen var att kartlägga de mest värdefulla naturmiljöerna och hitta karaktärsdrag i topografi och bebyggelsestrukturer som är värda att bevara i detaljplanen. Nedan följer en redovisning av naturmiljöerna. Föreslagna åtgärder beskrivs vidare under planförslaget. Inventeringen "Solberga Raksta - landskapsinventering oktober 2008" finns tillgänglig i sin helhet på kommunens webbsida eller i kommunens servicecenter under samråd och granskning av planen.



Höjdrygg med hållmarkstallskog (t.v.) samt vy från Rakstaringen, norrut mot Albysjön (t.h)

### *Beskrivning av landskapet, mark och natur*

Landskapet utgörs av ett sprickdalslandskap med branta bergssidor kring trånga dalgångar. Sjöar och vikar följer det storskaliga spricksystemets NV/SO-liga och SV/NO-liga riktning. Området präglas av höjdryggarnas hållmarker, barrblandskogar och bergbranter, och av lövdominerade sluttningzoner där ek och hassel är vanliga inslag.

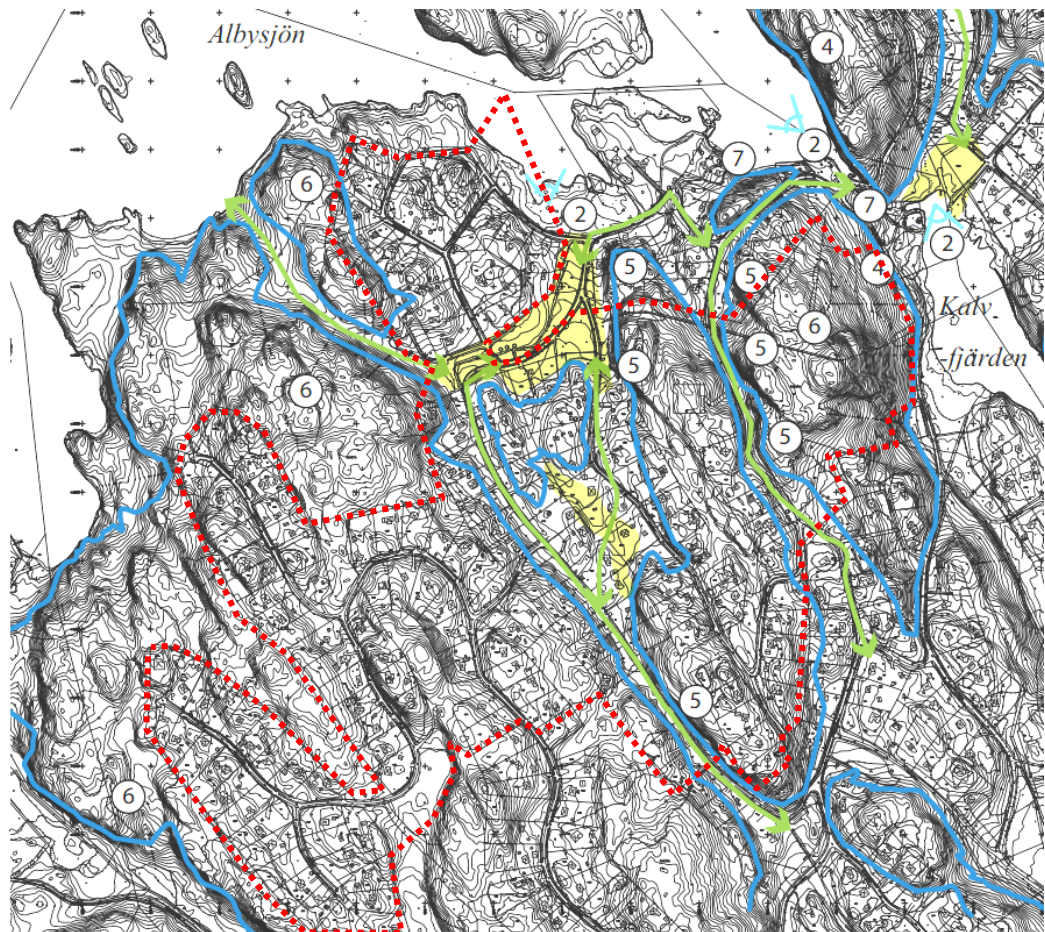
Landskapets karaktär är resultatet av påverkan av och samspel mellan naturliga och/eller mänskliga faktorer genom historien och fram till idag. Exempelvis är områdets historia kopplat till jordbruk särskilt tydlig i dalgångarnas kantzoner





mot bergssidor. Här växer rikligt med grov gammal ek som när markerna brukades stod fritt och solbelysta, utvecklade breda mäktiga kronor.

Vid inventeringen har träd med enskilt stort värde, biologiskt och upplevelsemässigt, noterats. Dessa innefattar främst långlivade träd, framför allt ek men också grövre tallar. Grova döende ekar har noterats då de har högt värdet för det lägre djurlivet och därmed den biologiska mångfalden. Enskilda bevarandevärda träd har inventerats och märkts ut i planhandlingarna inför granskningskedet.

### Värdefulla miljöer

På kartan nedan redovisas de värdefulla miljöer, natur och landskapselement som är viktiga för karaktären i Raksta.



-  Höjdryggar
-  Påtagliga stråk och dalgångar
-  Öppna marker
-  Värdefulla miljöer,

#### **De värdefulla miljöerna (se nummer på kartan):**

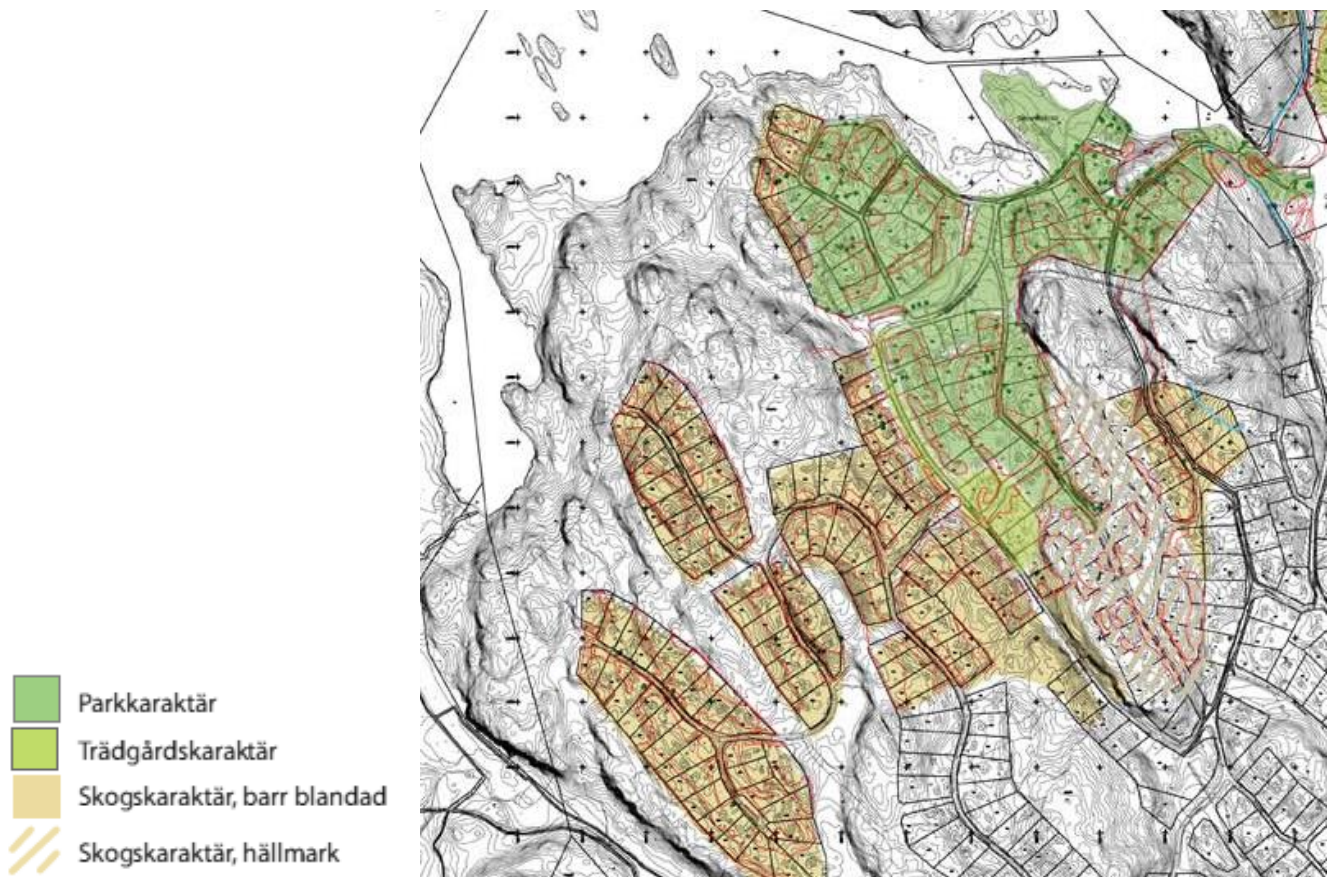
- 2.** Utblickarna över Albysjön
- 4.** Höga, kala bergbranter är karaktäristiska och påtagliga landskapselement.
- 5.** Brant stupande bergssidor är framträdande landskapselement i Raksta.
- 6.** Höjdryggarnas skogar.
- 7.** Rik lövskog med ädellövträd (hassel, alm, ask lind och ek) har vårflora och ett fågelliv som kontrasterar mot höjdryggarnas karga marker.

## Landskaps- och bebyggelsekaraktär

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1950-talet. På fastigheterna uppfördes, under framför allt 1960-talet, fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. Idag finns många av sportstugorna kvar men är på sina håll tillbyggda och används redan i flera fall för permanentboende. Det finns också en del nyare bebyggelse som har uppförts under senare år.

Terrängformer, jordar, skogar, vägar och tidigare markanvändning utgör basen för dagens landskapsbild. Bebyggelsestrukturen (byggnadernas placering och storlek) liksom ägarens behandling av tomtmarken har format miljön i större eller mindre grad.

Gruppering av delområden har gjorts utifrån den dominerande karaktären i området. Dessa karaktärer är skogskaraktär (barrblandskog och hällmark), parkkaraktär och trädgårdskaraktär. Nedan följer en beskrivning av dessa karaktärer. Kartor som redovisar dessa karaktärer finns att se i naturinventeringen som helhet.



Landskapskaraktärer i Raksta

### *Skogskaraktär, torr, frisk barrblandskog*

Terräng och vegetation har väsentligen bevarats i zon mot gatan, oftast även i tomternas inre, sluttande delar. Byggnad-

derna är inlagda i terrängen utan större ingrepp. Infart, parkering och väg till husen är anspråkslös, utan asfalt eller plattsättningar. Barrblandskog med naturmarkskaraktär förekommer frekvent längs gatan. Höga träd bildar ibland ett slutet krontak över vägrummen. Denna karaktär återfinns i planområdets södra och västra delar.

#### *Skogskaraktär, hållmark*

Som ovan, men terrängen har en mer sammanhållen prägel, med hällar, ljung och tall som det dominerande trädslaget. Hållmarksterrängen är känsligare för ingrepp genom att nivåförändringar tydligt förändrar tomt och växtlighet. Denna karaktär återfinns i planområdets sydostligaste delar.

#### *Parkkaraktär*

Byggnader och anläggningar är liksom ovan inpassade till terrängen. Terrängformer, enskilda träd och dungar har i stor utsträckning bevarats. Tomten har vårdats för att skapa gräsytor, accentuera klippartier och kompletterats med buskage och blommor. Inslaget av mäktiga gamla ekar och tallar är påfallande. Historien är fortfarande läsbar i landskapet. Planområdets norra del räknas till denna karaktär.

#### *Trädgårdskaraktär*

Öppna - halvöppna trädgårdstomter präglade av anläggningar, plana gräsytor och ordnade planteringar. Lummigheten skapas främst av inramande buskage, frukt- och prydnads-träd. Byggnader har oftast ett indraget läge på tomten. Gatan avgränsas normalt av friväxande häckar. Inom planområdet räknas endast en liten del vid Rakstavägen till denna karaktär.

Området söder om Albysjöns utlopp, kring Rakstaringen, och de norra delarna av Rakstavägen, Ormvägen och Ullbergsvägen har parkprägel betingat av de stora träden, många välskötta tomter med småskalig, underordnad/ mycket väl terränganpassad bebyggelse. Området har en välgörande frånvaro av ny- och tillbyggnader med utrymmeskrävande bebyggelse och anläggningar som bryter av mot helhetskaraktären. Området är kuperat, med snabb växling mellan bergknallar och lövträdkantade dalgångar där lodräta bergväggar är vanliga och vackra element i landskapet. Inslaget av stora lövträd, framför allt ek men även andra ädellövträd som ask, alm och lind, är påfallande.

Rakstas västra och södra delar ligger på en småbruten bergplatå med torr barrblandskog och hållmarkstallskog. Dalgångar med leror saknas, fränsett ett smalt stråk längs Rakstavägen. Lövträdsinslag utgörs framför allt av björk, asp,

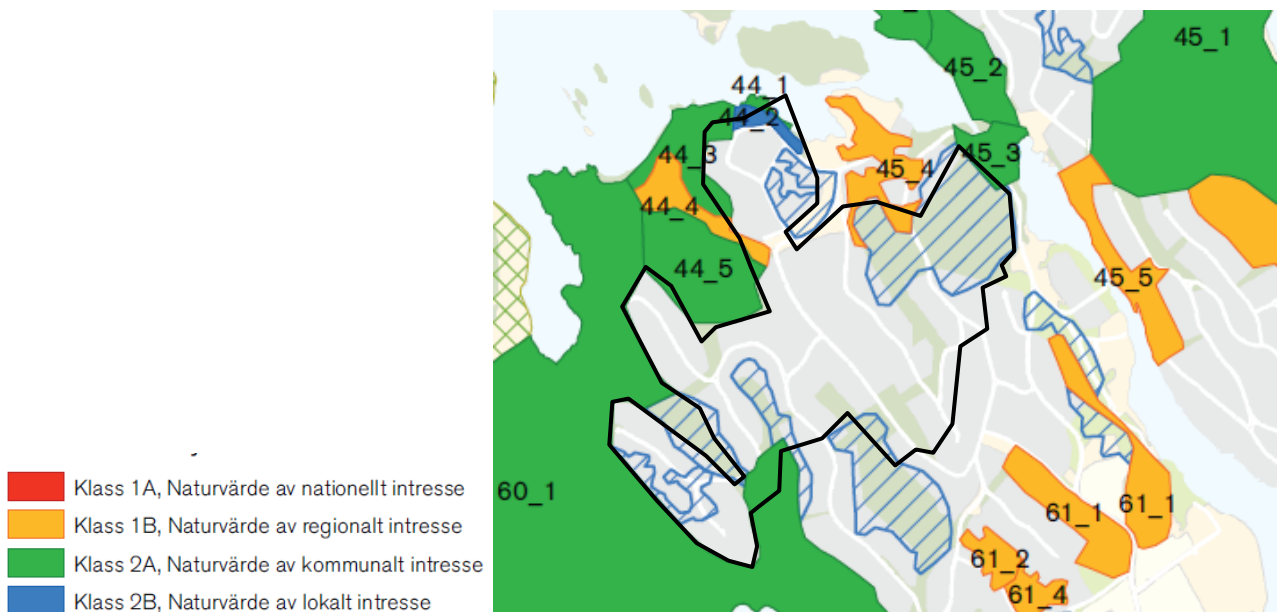
rönn och sälg. Områdets västliga delar gränsar mot Tyresta-reservatets stora skogar. Gaturummen kantas av trädrigårer – sparad skogsmark eller tunnare ridåer med skogsträd på mer trädgårdskött mark. Där obelagd grusväg behållits, t.ex. Larvstigen förstärks naturprägel.



Exempel på hus anpassat till hållmarksterrängen (t.v) samt exempel på tomt med parkkaraktär (t.h).

## Biologisk mångfald

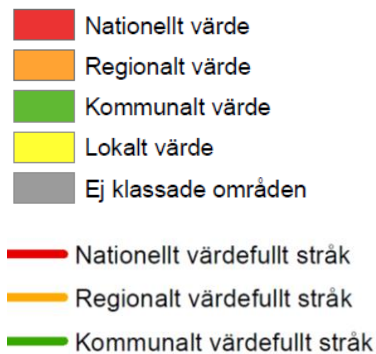
Den biologiska mångfalden inom Tyresö kommun kartlades av Ekologigruppen under 2013 inför arbetet med kommunens grönstrukturplan. Inventeringen visade att Raksta främst har naturvärden av kommunalt intresse, men även till vissa delar av regionalt och lokalt intresse. De aktuella områdena ligger dock främst utanför planområdet. För mer information om den biologiska mångfalden se "Grönstrukturplan för Tyresö" på kommunens webbsida.



Rakstas naturvärden (de skrafferade ytorna är ej inventerade områden med potentiellt höga naturvärden). Planområdet svartmarkerat.

## Rekreativsvärden

Även Rakstas rekreativa värden kartlades till grönstrukturplanen under 2013, och klassades på samma sätt. Tillgången till naturområden, främst av strövområdeskaraktär, är mycket god i Raksta, men intresset är främst lokalt inom planområdet. Det går dock ett stråk av regionalt intresse längs Albysjöns strand i planens norra gräns. För mer information om rekreativsvärdena se "Grönstrukturplan för Tyresö" på kommunens webbsida.



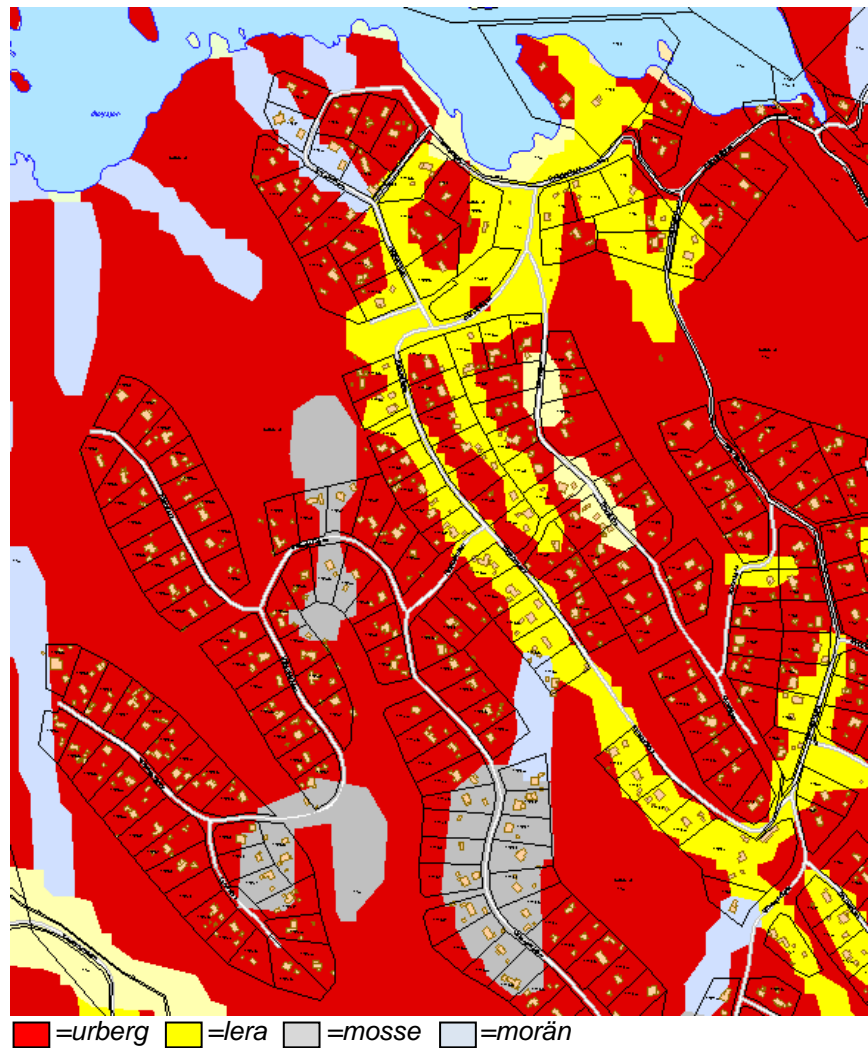
*Rakstas rekreativsvärden, planområdet markerat*

## Översvämning (höga vattenstånd)

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) har karterat Tyresåns flöden (vars utlopp Albysjön ingår i) och ingen bebyggelse i Raksta ligger inom åns högsta eller 100-årsflöden. Därför bedöms höga vattenstånd inte vara någon risk i planområdet.

## Geotekniska förhållanden

Enligt kommunens övergripande jordartskarta består området till dominerande del av berg, men stråk av lerjordar följer områdets dalgångar. De finkorniga lertyperna (finlera) finns framför allt längs Rakstavägen och Rakstaringen och delar av Ullbergsvägen och Ormvägen.



Inför granskningen har en geoteknisk undersökning gjorts av området. Utredningen visar att den dominerande bergarten är gnejs. Mafit och/eller granit har inte observerats vid undersökningen men förekommer sannolikt, men då i underordnad omfattning. Berget är för Stockholmsområdet av medelsprickig kvalitet.

Den kuperade terrängen och variationen hos bergnivån ger mycket varierande jorddjup inom området. I västra delen av området är jorddjupen små och jorden utgörs i huvudsak av fyllningsjord ovan morän på berg eller fyllningsjord direkt på berg. I östra delen av området utgörs jorden i huvudsak av fyllningsjord ovan lera på morän på berg. Lera finns framför allt i Rakstavägen, Rakstaringen och Ormvägen där jorddjupen också är som störst. Största sonderade jorddjup är ca 9 m. Leran har en största mäktighet av ca 7 m enligt sonderingsresultaten. Leran kan klassificeras ha låg till mycket låg skjuvhållfasthet. Fyllningen utgörs i huvudsak av sten, grus och sand men med inblandning av finmaterial så som silt och Lera, men även mulljord förekommer. Fyllningen och leran underlagras av ett tunt moränskikt.

Den geotekniska undersökningen (PM Berg 2015-06-29) rekommenderar åtgärder för att säkra de blivande bergslänterna från ras, vilken ska följas vid vägprojekteringen.

#### Grundvatten

Grundvattenobservationsrör installerades låglänta lerjordar i samband med den geotekniska undersökningen. Grundvattentrycknivån varierar med bergytans skiftande formation och bedöms variera mycket till följd av årstidsväxlingar och nederbördsmängd. Grundvattentytans trycknivå ligger generellt högt där täta lerjordar förekommer och berget utgör en svacka. Grundvattennivån bedöms vara låg under delar av året.

#### Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa andra fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.

#### Kulturmiljö

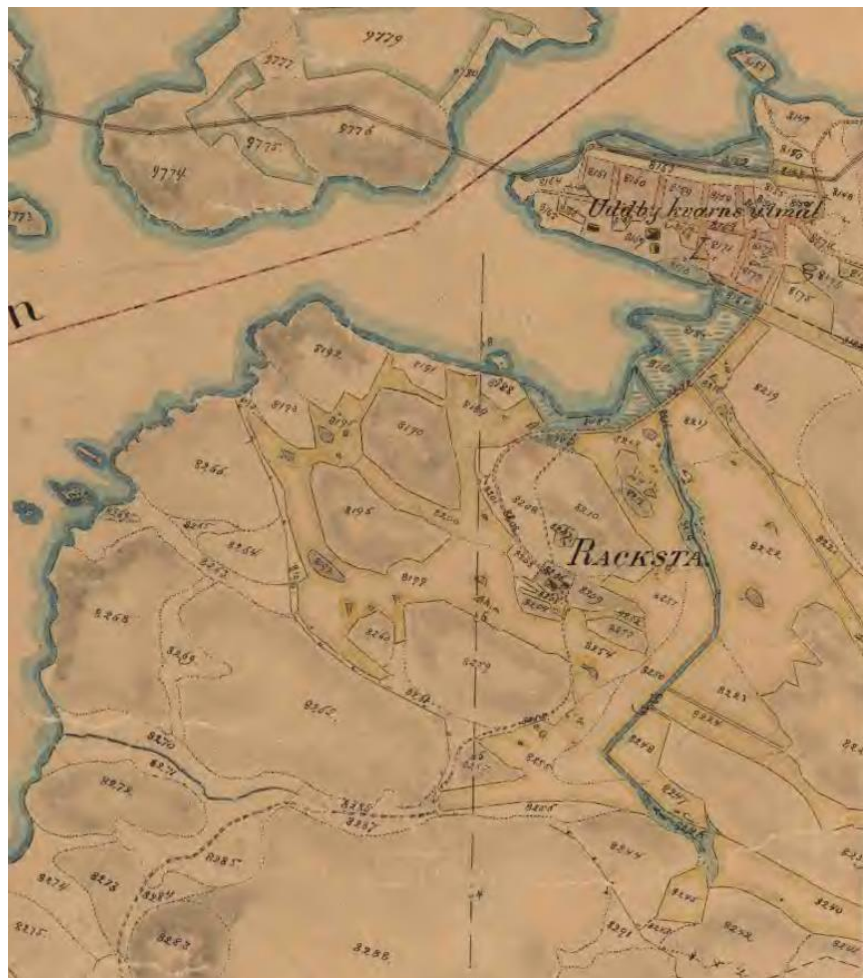
I kommunens översiktsplan anges att viktiga kulturmiljöer i Tyresö ska skyddas, förvaltas och bevaras samt att kunskapen om Tyresös kulturmiljöer ska öka.

Raksta ingår som en del i en kulturhistorisk värdefull struktur längs med Tyresöans vattensystem som innefattar bland annat Tyresö gods, vattenkraftbaserade industrianläggningar/lämningar samt gårdar och torp (Läs mer under rubriken Historia eller på kommunens webbsida).

Sett ur historiskt perspektiv kan området karaktäriseras som ett torp- och utmarkslandskap. Torpen var både självständiga småjordbruk och samtidigt en del i godssystemets funktionella helhet. Den kvarvarande bebyggelsen vid torpen är ett dokument över den godsdrift de var en del i och speglar också en viktig social dimension i landskapet.

Landskapet kännetecknades av ett småskaligt odlingslandskap med inägor i form av åkrar, ängsmarker, stängslade hagar och trädgårdsodlingar och utmarker där boskap släpptes på bete. Ingen hävd av markerna förekommer idag inom planområdet men stora ekar och andra lövträd utgör spår av det äldre odlingslandskapet.





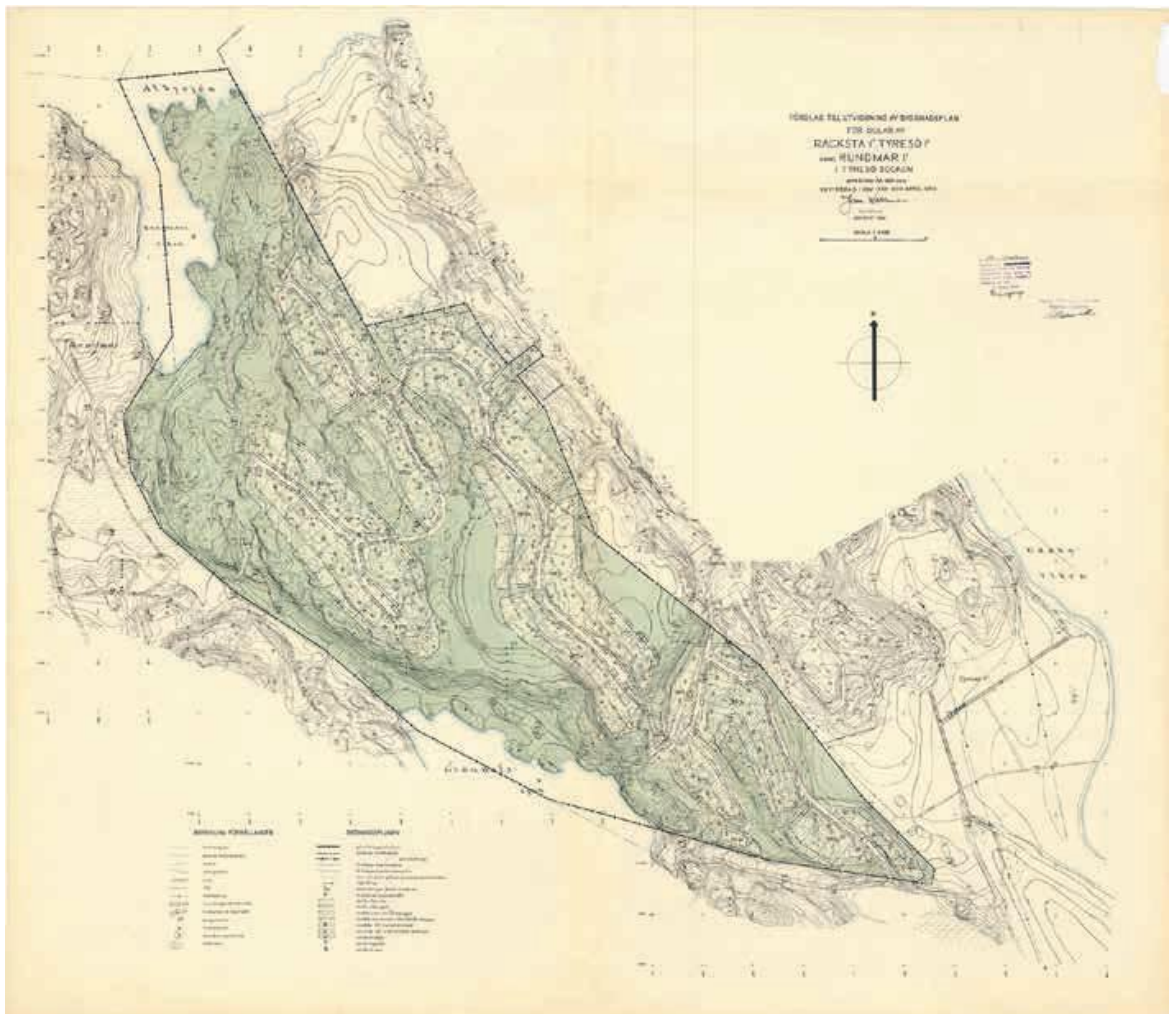
Utsnitt från Lagaskiftesskarta från 1902 med Lilla Raksta.

I takt med att kommunikationerna förbättrades och de ekonomiska villkoren förbättrades för tjänstemän och arbetarklass tog framväxten av sportstugeområden fart i Stockholms stads utkanter under 1920- 30 talen. I Raksta tog försäljning av tomtmark avsedd för sportstugebebyggelse sin början på 1950-talet, efter byggnadsplanernas fastställande 1955 och 1959.

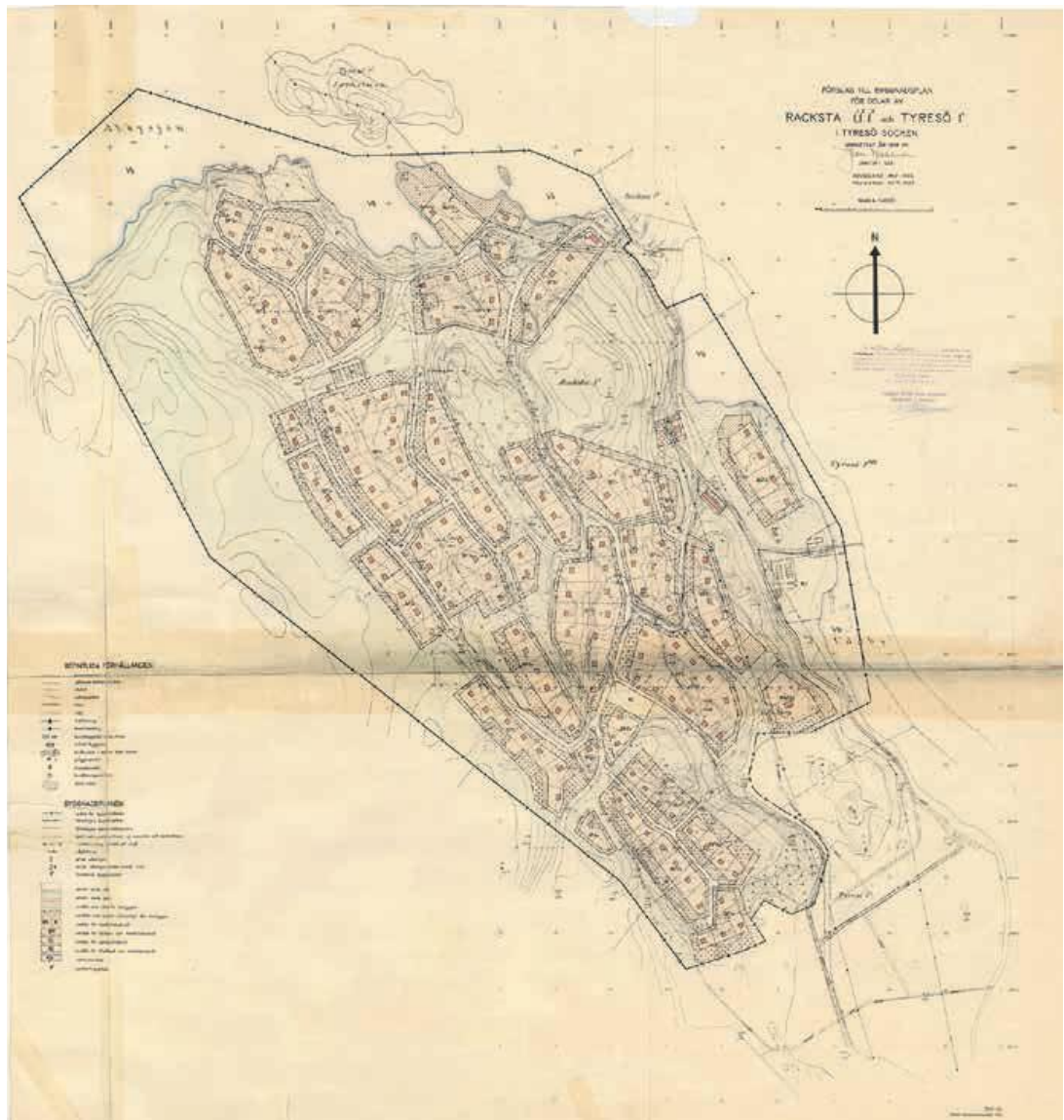
Området har till stor del behållit karaktären av ett sportstugeområde från uppförandetiden med strikt tomtindelning och enkel, småskalig bebyggelse som ligger väl inpassad i terrängen. Sportstugorna, som i huvudsak är uppförda i början av 1960-talet, har en tidstypisk återhållsam skala och anspråkslös karaktär med få och enkla material. En permanentning av området är dock redan igång och en del hus är ombyggda eller nyuppförda.

Fastigheterna har i huvudsak naturtomtskaraktär, med lumvig växtlighet och många höga träd. Bebyggelsen ligger väl inpassad i naturmarken och i huvudsak i indraget och upphöjt läge på tomten i förhållande till vägarna.

Dagens vägnät är till största delen ett resultat av fritidshus-expansionen i området. Äldre vägsträckningar som inkorporerats i det befintliga systemet är delar av Rakstavägen (sträckan Rakstabadet till Rakstaringen) och nordöstra delen av Ullbergsvägen. Sträckningar följde gamla markslags- och gårdesgränser och inpassades i landskapet utifrån naturgivna förutsättningar som t ex höjdryggar och dalgångar. I genomförandet bör hänsyn tas till dessa äldre vägsträckningar och spåren av den historiska markanvändningen längs med dessa. Idag är resterna av tidigare hävd och kulturpåverkad växtlighet mest påtaglig i form av stora lövträd, framför allt ek.



Byggnadsplanen för västra Raksta från 1959. (Endast norra delen omfattas av aktuell plan.)



Byggnadsplanen östra Raksta från 1955. (Endast norra delen omfattas av aktuell plan.)

#### Kulturhistorisk värdering

Länsmuseet har på uppdrag av kommunen gjort en bedömning av kulturhistoriskt värdefulla byggnader inom planområdet. Till dessa räknas torpet lilla Raksta, samt 37 st sportstugor från sent 1950- och tidigt 1960-tal. De sportstugor som valts ut anses extra välbevarade och typiska för epoken samt bidragande till områdets karaktär som sportstugeområde från mitten av 1900-talet.

Nedan följer en kort beskrivning av den utpekade bebyggelsen. Den fullständiga utredningen av sportstugorna finns i rapport 2013:18 "Raksta -Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av sportstugeområdet Raksta, Tyresö socken, Tyresö kommun, Södermanland". Torpet Lilla Raksta finns närmare beskriven i Länsmuseets inventering av "Solberga/del av Raksta", rapport 2008:31. Rapporterna återfinns på kommunens och Länsmuseets webbsida. Vid bygglovsansökan gällande utpekade fastigheter hänvisas till dessa rapporter.

*Lilla Raksta*

Torpet Lilla Raksta har bedömts vara kulturhistoriskt värdefull, d.v.s. det anses ha en särskild betydelse utifrån ett historiskt, kulturhistoriskt och miljömässigt perspektiv.

Torpet utgör den äldsta bebyggelsen i området och det har legat under Tyresögodset sedan medeltiden.

Den nuvarande bebyggelsen på Lilla Raksta består av fyra byggnader, varav tre är en del av den gamla torpmiljön. Bebyggelsen är placerad i höjdläge. Fastigheten har sedan 1950-talet använts som fritidsbostad.



*Torpet Lilla Raksta ligger i höjdläge på en kuperad tomt. Stugorna är sedan byggnadstiden mycket välbevarade både exteriört och interiört.*

Den äldsta stugan utgörs av en timrad tvårumsstuga med en tillbyggd farstukvist i en våning. Byggnaden är ursprungligen en enrumsstuga med okänt byggnadsår, tillbyggd med ett rum troligen under tidigt 1700-tal. Fasaderna är rödfärgade med vita inklädda knutar. Åstaket är täckt med enkupigt tegel. Invändigt finns äldre skurgolv och synliga äldre takbjälkar. I anslutning ovanstående hus finns en enrumsstuga möjligen uppförd under 1800-talet. Här finns bland annat en öppen spis med igenmurad bakugn. Till torpmiljön hör även en traditionell uthuslänga av stående brädor och pulpettak. Ut-huset härrör från 1800- eller tidigt 1900-tal och inrymmer flera bodar och dass. Den fjärde byggnaden är timrad stuga som enligt uppgift har flyttats till tomten under 1950-talet. Stugan smälter mycket väl in i torpmiljön. Sammantaget har Lilla Raksta stora upplevelsemässiga och identitetsskapande värden genom sin ålderdomliga och välbevarade bebyggelse.

För planbestämmelser för skydd av bebyggelsen se sidan 26-29.

### *Sportstugorna*

Flera av Rakstas sportstugor pekades ut av Länsmuseet som kulturhistoriskt intressanta, d.v.s. viktiga ur ett byggnadshistoriskt, miljöskapande eller konstnärligt perspektiv.

Gemensamt för de sportstugor som bedömdes som kulturhistoriskt intressanta är att de är välbevarade både sett till helhet och detaljer samt att de är typiska för den tid då området etablerades. Vissa stugor bedömdes ha karaktärsdrag som är viktiga ur ett byggnadshistoriskt, miljöskapande eller konstnärligt perspektiv. I flera fall är det enkelheten, vilken är kännetecknande för sportstugor, som anses bidra till värdet. De välbevarade, enkla stugorna samt deras uppvuxna naturtomter tillför området karaktär av autentiskt sportstugeområde från 1900-talets mitt. För en utförlig beskrivning av varje uppmärksammas fastighet, se Länsmuseets rapport. För kommunens ställningstagande till den utpekade bebyggelsen se sidan 26.



Raksta 1:22



Raksta 1:228

#### Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via Rakstavägen och vidare till anslutande gator. Gatorna är smala, går genom kuperad terräng och saknar gång- och cykelbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Solberga och Rakstas fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrad med endast en marginal förtätning, men en viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas då en större andel av fastigheterna antas bli permanentbebodda.

#### Vägtrafikbuller

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

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

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

Enligt den bullermätning som genomfördes i kommunen 2005 är området inte bullerstört annat än i mycket nära anslutning till vissa korsningar. Inga fastigheter berörs i en sådan utsträckning att det påverkar möjligheterna att skapa goda boendemiljöer.

#### Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även annan kommersiell och social service såsom bibliotek, restauranger, frisör m.m. Idag finns en mindre kiosk vid Rakstabadet som är öppen om eftermiddagarna samt under sommaren.

Närmaste skola är Tyresö skola som ligger vid korsningen Brakmarsvägen-Tyresövägen. Skolan har klasser i åk f-9. Närmaste förskolorna är i dagsläget Kyrkans förskola som är belägen vid Tyresö kyrka och förskolan Slottsvillan som ligger längs Tyresövägen norr om Tyresö slott. Det planeras även för en förskola i anslutning till planområdet, vid Rakstavägen.

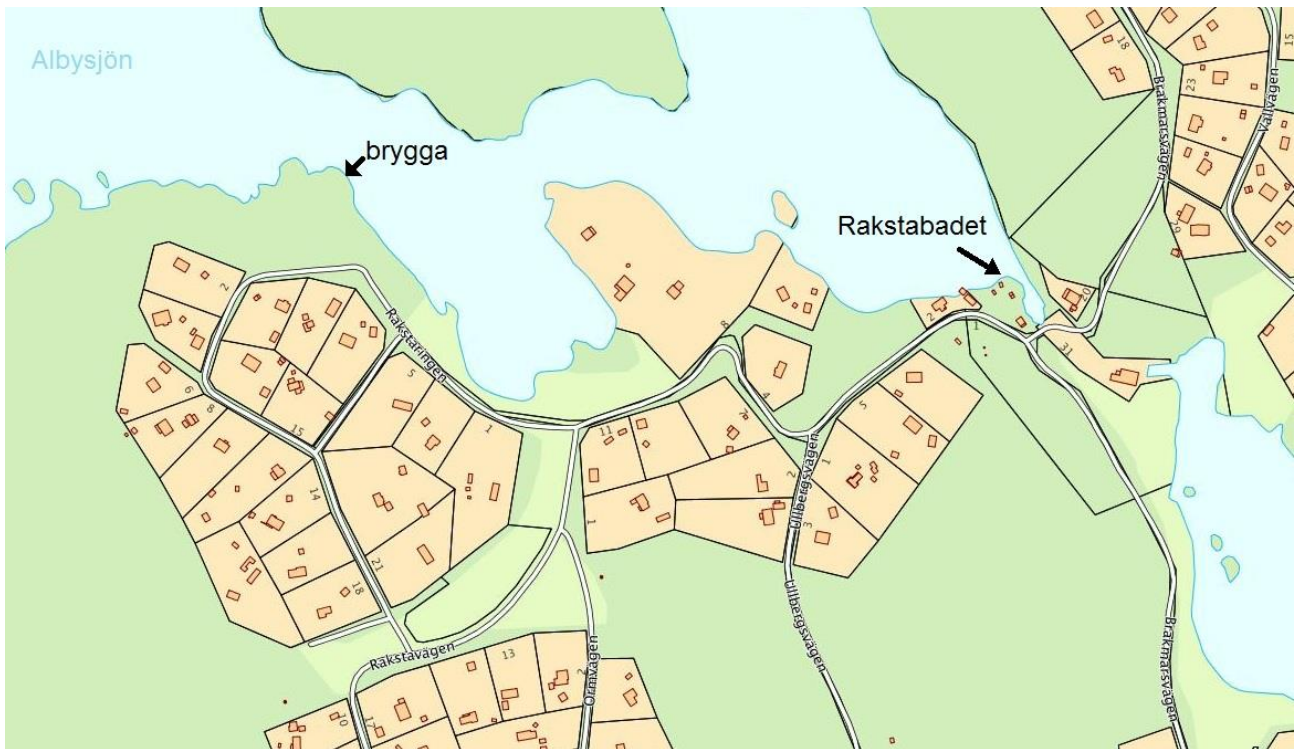
Närmaste busshållsplats vid planens antagande är belägen vid Tyresö kyrka. 2018 planeras dock en förlängning av busstrafiken till Brakmarsvägen strax öster om planområdet tas i bruk. Gångavståndet till den närmast belägna planerade nya busshållsplatsen vid Uddby kvarn från exempelvis det nya badet är 800 meter. Samma avstånd gäller för den planerade förskoletomten. Till ändhållplatsen är det 1,1 km från nämnda platser.

#### Lek och rekreation

Möjligheten till rekreation i och i planområdets närhet är mycket god. Området är rikt på promenadstigar och natursköna omgivning. Söder om planområdet ligger Tyresta nationalpark och naturreservat med många mils strövområden och vandringsleder.

Nordöst om planområdet ligger badplatsen Rakstabadet. På klipporna vid Albysjön, i planområdets norra del, finns även ett mindre klippbad med brygga.

Närmaste lekplats finns på Getingvägen sydost om planområdet. I anslutning till planområdet, vid Rakstavägen, planeras även för en förskola med lekmöjligheter för barn.



Badens placering i norra Raksta (varav det östra är utanför planområdet).

## Radon

Tyresö är generellt ett lågriskområde för radon. Med utgångspunkt i Rakstas geologiska förhållanden bedöms planområdet inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradonförekomst.

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

## PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det medför att fastigheterna inom planområdet får ändrade byggrätter, att kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet och att gator ges en högre standard samt belysning. Planen ger även möjlighet att ha mindre verksamhet jämte bostaden på fastigheten. Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och värdefulla byggnader ges skyddsbestämmelser.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

### Tomtstorlekar, avstyckningar

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en fastighet i området vara minst 4000 kvm stor för att kunna styckas. De nyskapade fastigheterna får inte understiga 2000 kvm. Specifika storlekar anges dock ( $d_{2300}$  exempelvis), som anpassning till befintliga förhållanden. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att bevara den nuvarande karaktären, eftersom mer naturmark kan sparas.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek är mindre i Raksta än på Brevikshalvön. Detta beror på att fastigheterna i de ursprungliga planerna generellt är mindre här än på Brevik.

Planen medger inga styckningar av befintliga bostadsfastigheter. Förslaget innehåller dock tre nyskapade fastigheter. Dessa tillkommer genom avstyckning från fastigheten Raksta 1:4, till vilken all allmän mark inom planområdet hör. Marken som utgör de två sydligaste av dessa ska först användas som etableringsyta under planens genomförande. Den tredje tillskapas på mark som i tidigare plan varit naturmark.

#### Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra högst en friliggande huvudbyggnad med tillhörande komplementbebyggelse på varje bostadsfastighet. Planen medger att huvudbyggnaden får inrymma två bostadslägenheter (inklusive sk Attefallsåtgård).

Detaljplanen tillåter att verksamheter som inte är störande för omgivningen får inredas i högst 1/3 av byggnadernas bruttoarea. Syftet är att förenkla för dem som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller dylikt på sin fastighet. Verksamheten får inte vara störande med avseende på förhöjda bullervärden gentemot det buller som närmiljön alstrar. Verksamheterna får ej heller vara av kundintensiv karaktär vilket påverkar trafikflödet. På detta sätt kan områdets service förbättras och behovet av transporter minska.

#### Placering, Utformning, Utförande och Utnyttjande

Omställningen från fritidshusområde till område för permanentboende ska ske med hänsyn till områdets karaktär och natur. Se Mark och natur sid 8 samt Kulturmiljö sid 18. Byggnadernas utformning och placering ska anpassas efter områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden. I kuperad terräng kan byggnader anpassas genom att exempelvis anordnas som suterränghus eller genom en uppdelning i mindre, sammanhängande byggnadskroppar. På plan mark ska en plan hustyp uppföras. På detta vis kan ny bebyggelse smälta in i den naturliga miljön och schaktnings-, sprängnings och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi undvikas.

Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:

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

Huvudbyggnad ska uppföras minst 4,0 meter från gräns mot grannfastighet och minst 6,0 meter från gata. Komplement-



bebyggelse ska uppföras minst 1,5 meter från fastighetsgräns mot grannfastighet.

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

Planbestämmelsen  $e_1$  innebär att huvudbyggnad som uppförs upp till 7 meters nockhöjd får ha maximalt 160 kvm byggnadsarea. För byggnader med nockhöjd över 5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som tvåvåningsbyggnad.

$e_1$  innebär även att huvudbyggnad som uppförs upp till 9 meters nockhöjd får uppta maximalt 120 kvm byggnadsarea. För byggnader med nockhöjd över 7 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som trevåningsbyggnad.

Byggrätter, kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Fastigheten Raksta 1:169 förses med en extra byggrätt för ny huvudbyggnad ( $e_2$ ), vars syfte är att möjliggöra permanentboende på fastigheten. Byggrätten är mindre än i övriga området för att minimera påverkan på miljöns kulturhistoriska värden.

$e_2$  medger att en huvudbyggnad med en största byggnadsarea om 120 kvm får uppföras utöver befintlig bebyggelse på fastigheten (märkt med  $q_1$ ). Maximal nockhöjd för det nya huset är 7 meter och minsta takvinkel är 27 grader. Den nya bebyggelsen ska utformas med särskild hänsyn till kulturmiljön och den befintliga bebyggelsens särart, se sid 20.

Byggrätter, 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.

Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd (gäller även  $e_2$ ).

Inom fastigheten Raksta 1:169 får maximalt två komplementbyggnader uppföras (bestämmelsen  $e_3$ ), till en sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 25 kvm. En komplementbyggrätt (kryssmark) är placerad i nära anslutning till de befintliga husen, för att möjliggöra våtrum.

Vid bygglovsprövning av komplementbebyggelse inom fastigheten Raksta 1:169 ska särskild bedömning av den tillkommande bebyggelsens inverkan på kulturmiljön göras, se sid 20.

Byggrätt vid befintlig avvikelser

Om fastigheten sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överskrider byggrätten i denna detaljplan får ny bebyggelse uppföras till samma storlek om befintlig skulle förstöras eller skadas omfattande genom olyckshändelse.

Byggnader som uppkommit i laga ordning på mark som är prickmarkerad i planförslaget ska betraktas som planenliga. Detta gäller även för andra eventuella avvikelser. Avvikelsen ska därmed inte hindra bygglov för ombyggnation av byggnaden.

Material och färgsättning

Vid omfärgning eller ombyggnation bör val av färg och material ske med hänsyn till områdets karaktär. För en beskrivning av färgsättningen se Läns museets rapport (2013:18).

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Den mest kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen ges skyddsbestämmelser för att skydda dessa värden i planförslaget. Den bestämmelse som är aktuell är bevarandebestämmelsen ( $q_1$ ). Bestämmelsen  $q$  ges till byggnader som klassas som särskilt bevarandevärd. Bebyggelsen får genom dessa bestämmelser inte förvanskas eller rivs enligt PBL 8:13 samt ska de enligt PBL 8:14 underhållas med hänsyn till byggnadernas karaktär så att dess särart bevaras.

De sportstugor som Läns museet undersökt och bedömt vara av särskilt stort intresse ges inget formellt skydd i planen eftersom de hänsyn som en sådan bestämmelse kräver anses försvåra anpassning till permanentboende, vilket är detaljplanens syfte.

PBL kräver ändå att all bebyggelse ska behandlas med varsamhet vid till- och ombyggnation för att värna husens karaktär, och kommunens förhoppning är att särskilt de husägare som fått sina hus utpekade ska känna stolthet och behandla huset med varsamhet i den framtida utvecklingen.

$q_1$  &  $q_2$ , Lilla Raksta

Torpet Lilla Raksta bedöms ha en särskild kulturhistorisk betydelse, både genom sitt lokalhistoriska värde och dess ovanligt välbevarade karaktär, och skyddas därför i detaljplanen.

Torpbebyggelsen förses med skyddsbestämmelse  $q_1$  vilket innebär att byggnaderna inte får rivs eller förvanskas samt ska underhållas så att dess särart bevaras.



Flygbild över Lilla Raksta med numrerade hus

De kulturhistoriskt värdefulla byggnadsdelar och material som ska bevaras har identifierats och skyddas enligt följande:

*kulturhistoriskt värdefulla byggnadselement som ska bevaras:*

### **Stuga 1**

Exteriör: stomme; fogad naturstensgrund; befintlig locklistpanel; befintligt enkupigt lertegel; befintliga fönster; befintlig ytterdörr samt vindsdörr; befintlig putsad skorsten.

Interiör: Äldre fast inredning bevaras. Bland annat befintliga dörrar, profilerade dörr- och fönsterfoder, äldre skurgolv, tak med synliga bjälkar, öppna spisar samt fast köksinredning.

### **Stuga 2**

Exteriör: Stomme; Fogad naturstensgrund; Befintlig locklistpanel; Befintligt enkupigt lertegel; Befintliga fönster; Befintlig ytterdörr samt källardörr; Oputsad tegelmurad skorsten.

Interiör: Äldre fast inredning bevaras. Bland annat befintliga dörrar, äldre skurgolv, hög golvlister med fasad profil, vitt locktak med synliga bjälkar samt öppen spis.

**Uthuslänga (3)**

Panel av stående brädor och locklistpanel; Befintliga dörrar med ålderdomliga gångjärnsbeslag; Befintliga spröjsade fönster.

För samtliga stugor gäller att vid underhåll av fasadens panel ska ny utföras lika befintlig. Panelbrädorna kan behöva ha en sådan variation i bredd som blir följden av att brädorna tas ut i stockens hela bredd.

För ytterligare beskrivning av bebyggelsens karaktär och värden se Länsmuseets rapport Rapport 2008:31, Solberga/del av Raksta.

Fastigheten förses även med skyddsbestämmelsen **q<sub>2</sub>**, vilket innebär att fastighetens torpkaraktär ska bevaras. Åtgärder som påverkar topografin och karaktären av ensligt torp på kulle (som exempelvis ej nödvändig sprängning, schaktning och fyllnad, eller trädäck, pool och dylikt) är inte tillåtna.

Med hänsyn till tomtens stora miljöskapande värden kommer styckning av tomten inte att medges.

Den nytillkommande bebyggelsen beläggs även med utformningskrav, se nedan.

k<sub>1</sub>, Lilla Raksta

Bebyggelsen inom Lilla Raksta har även försetts med varusamhetsbestämmelsen **k<sub>1</sub>** med syfte att bevara byggnadernas karaktär. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter befintlig stil och utformning. Den nyaste stugan (stuga 4) förses endast med denna märkning, då den inte är ursprunglig.

*Kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag är:*

**Stuga 1**

Delvis okantad locklistpanel målad med röd slamfärg; Vita vindskivor, inklädda knutar, fönster samt dörr- och fönsterfoder. Dekorativt spetsiga fönsterfoder på farstukvisten; Sadel-tak täckt med enkupigt tegel; Ytterdörr och vindslucka med liggande grön panel och svarta bandgångjärn; Hög putsad skorsten.

**Stuga 2**

Locklistpanel målad med röd slamfärg; Vita vindskivor, fönster, dörr- och fönsterfoder samt knutar; Sadel-tak täckt med enkupigt tegel; Ytterdörr med liggande grön panel och svarta bandgångjärn; Svarttjärad källardörr med bandgångjärn; Oputsad tegelmurad skorsten.

**Uthuslänga (3)**

Fasadpanel av stående brädor och locklistpanel, målad med röd slamfärg; På framsidan fem svarttjärade dörrar; Dörr på gavel målad med röd slamfärg; Vita, spröjsade fönster; Svarttjärade vindskivor och fönsterfoder.

**Stuga 4**

Timmerstomme målad med röd slamfärg; Sadeltak täckt med enkupigt lertegel; Fogad naturstensgrund; Vita vindskivor, fönster och fönsterfoder; Spröjsade fönster (på gavlarna spröjsade tvåluftsfönster med två rutor per båge. På långsidorna spröjsade enluftsfönster med fyra resp. åtta rutor); Svarttjärade dörrar; Hög putsad skorsten.

För ytterligare beskrivning av bebyggelsens karaktär och värden se Läns museets rapport Rapport 2008:31, Solberga/del av Raksta.

Utformningsbestämmelser,  $f_1$  och  $f_2$

De nya byggrätterna inom fastigheten Raksta 1:169 har försatts med utformningskrav ( $f_1$  och  $f_2$ ), syftet är att den nya bebyggelsen ska påverka den befintliga torpmiljön så lite som möjligt.

Bebyggelsens utformning ska anpassas efter fastighetens befintliga bebyggelse vad gäller material, färgsättning och stil. För utförlig beskrivning av bebyggelsens utformning se Läns museets rapport Rapport 2008:31, Solberga/del av Raksta.

Bebyggelsen märkt  $f_2$  (komplementbyggrätt närmast torpbebyggelsen) ska ha träfasader målade med röd slamfärg och sadeltak täckt med rött lertegel. Taket ska ha en takvinkel på 27-38 grader ochnockhöjden får ej överstiga 3 m.

Gestaltningprogram

Ett gestaltningprogram för hela östra Tyresö togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen 2003. Gestaltningprogrammet ger råd om placering, färgval, hägnader m.m. och finns tillgängligt på kommunens webbsida.

Landskapsbild och bebyggelsemönster

För att behålla områdets karaktär och bebyggelsestruktur med stor lummighet och bebyggelse i indraget läge på tomtten föreslås tomtstorleken bevaras. Bebyggelsen ska även placeras minst 6,0 meter ifrån gatan, för att bevara den karaktärsskapande förgårdsmarken och förhindrar att sikten störs av bebyggelse längs de ofta slingrande gatorna. Inom områden med trädgårdskaraktär utökas förgårdsmarken med så kallad kryssmark, där endast komplementbebyggelse tillåts, för att värna karaktären. I regel föreslås även denna bli 6 meter, men mot den öppna marken vid Rakstavägen har

denna dubblats för att bevara dagslägets öppna karaktär.

Minsta tillåtna tomtstorlek är 2000 kvm och inga styckningar tillåts inom planområdet. En av orsakerna till detta är att kunna bevara karaktären i området som domineras av den rika växtligheten där bebyggelsen är underordnad. Genom att undvika förtätning med nya fastigheter undviks en alltför stor tillkommande exploatering inom området och möjligheterna att bevara naturkaraktären förbättras.

För att ytterligare bevara markens naturliga beskaffenhet tillåts endast att 30 % av marken inom fastigheterna hårdgörs. Syftet med denna bestämmelse är även att förbättra möjligheterna för dagvattenfördröjning (se vidare under omhändertagande av dagvatten).

De olika skyddsbestämmelserna ska dock inte hindra att en fullstor byggrätt kan utnyttjas på fastigheten.

#### Värdefull natur

I detaljplanen skyddas känsliga naturmiljöer, områden som är viktiga för ett bevarande av landskapsbilden (topografin) och värdefulla träd särskilt.

Inom hela planområdet krävs marklov för fällning av ädellövträd och tall med ett stamomfång större än 1.0 meter på 1.3 meter höjd.

Naturmarkens karaktär skyddas även genom egenskapsbestämmelsen **n<sub>1</sub>**. Se avsnitt om landskaps- och bebyggelsekaraktär samt kulturmiljö. Marklov krävs för markarbeten samt fällning av träd. För vidare information se avsnitt om ändrad lovplikt.

Enskilda bevarandevärda träd utpekade i naturinventeringen beläggs med marklov för fällning. Dessa träd är markerade med **n<sub>2</sub>** i plankartan.

Nedan följer de bestämmelser som föreslås för de olika naturmiljöerna i området.

#### *Skogiga höjdryggar:*

Höjdryggarnas struktur och gröna inramning har en fundamental betydelse för landskapsbilden, både lokalt och sett utifrån området. Bebyggelse på tomter som når upp i höjdryggarna bör därför lokaliseras så att solbelysta närytor vid byggnader kan ordnas utan att byggnader och öppen tomtmark bildar horisont, vare sig från gatan eller sett från omgivande friområden.

För att bevara dessa höjdryggar prickas marken, vilket inne-

bär att området skyddas från ytterligare ny bebyggelse. Området markeras också med egenskapsbestämmelsen **n<sub>1</sub>** vilket innebär att naturmarkens karaktär ska bevaras.

*Sluttningskog, lövbårder längs bergbranter*

Lövdominerad skog med bl.a ek karaktäriserar området. Bebyggelse bör anpassas så att sluttningarnas växtlighet bibehålls som en rik fond. Grova träd, oftast ek, bevaras generellt, men även medelstora träd bör värnas då de säkrar förnyring och mångformighet. Allmän mark sköts så att upplevelsevärden, biologiska värden och kulturhistoriska värden bibehålls och gynnas. Blandskog med äldre grova träd bör regelbundet röjas och gallras så att tät trivialskog inte tränger undan och skuggar mäktiga ekar. Bärande växtlighet som hassel gynnas på bekostnad av trivialträd, såsom asp.

Denna typ av område planläggs också med bestämmelsen **n<sub>1</sub>** för att markera att det är ett värdefullt naturområde i sin helhet vars karaktär ska bevaras. Gallring inom **n<sub>1</sub>**-områdena ska ske med varsamhet så att unga träd av t.ex. ädellöv och tall bevaras och att växtlighet så som t.ex. gran gallras bort.

*Öppna dalgångar:*

Öppna marker längs dalstråk och särskilt ut mot vatten har stort värde för upplevelsen av landskapet, för biologisk mångfald, och ger även kulturhistorisk förankring. Delar av dessa områden bevaras genom att de planläggs som **NATUR** eller **PARK**. Fastigheter inom dessa områden beläggs med extra s.k. kryssmark mot gatan eller i vissa fall med **n<sub>1</sub>**-bestämmelse om skydd av värdefull natur.

Inom **n<sub>1</sub>** -markerat område krävs lov för markarbeten samt för fällning av träd över en viss storlek (se *ändrad lovplikt* nedan).

Strand och vatten

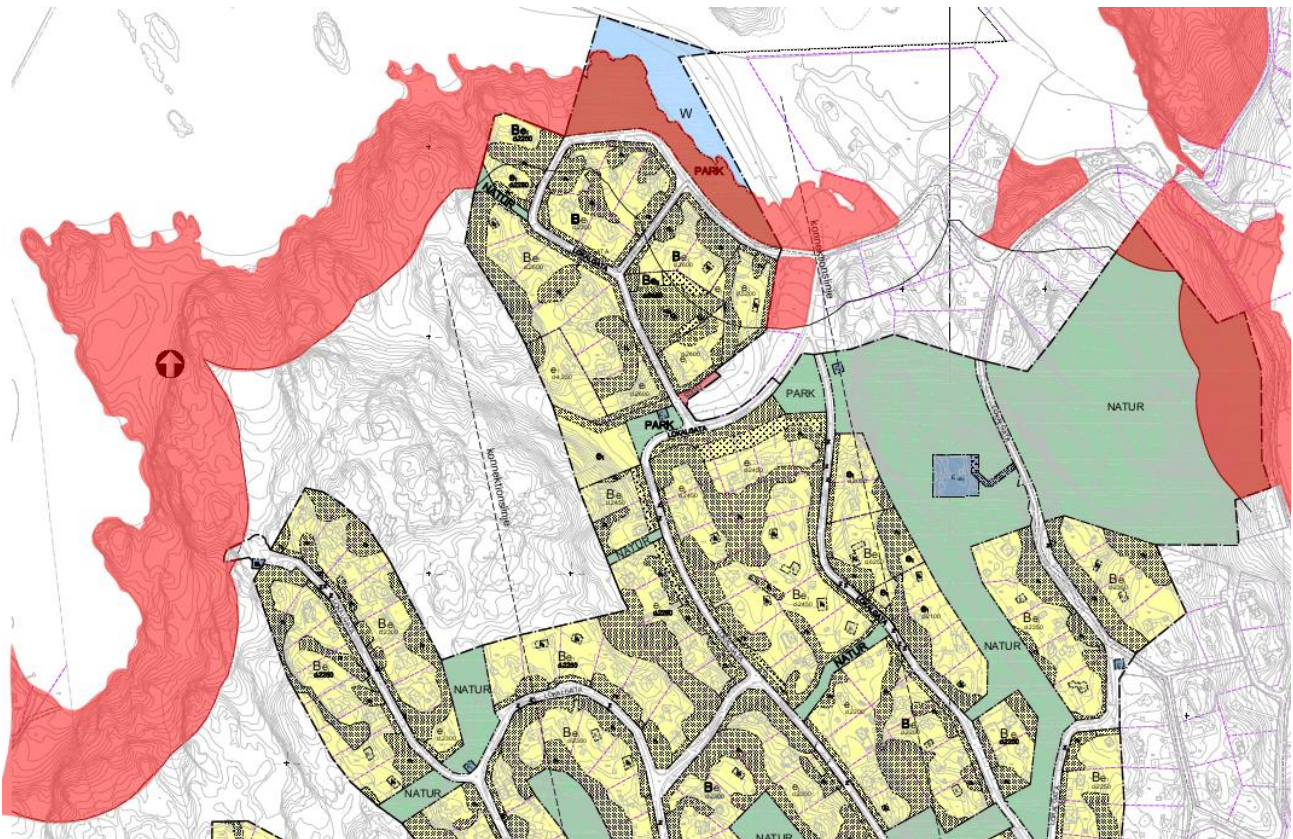
Badplatsen i planområdets norra del planläggs som **W<sub>2</sub>**, vattenområde där brygga för bad får uppföras och får kommunal skötsel. Kommunen kommer att anlägga en mindre bilparkering och cykelparkering samt ansvara för tömning av soptunor och skötsel av bryggan.

Övrigt vatten inom planområdet planläggs som **W<sub>1</sub>**, öppet vattenområde.

Strandskyddet kvarstår för allmän platsmark, natur och park samt öppet vattenområde, **W<sub>1</sub>**.

Strandskyddet upphävs på de privata bostadsfastigheter som ligger inom strandskyddsgränsen eftersom marken där redan är ianspråktagen på ett sätt som gör att det saknar betydelse

för strandskyddets syften. Ingen av fastigheterna ligger i direkt anslutning till vattnet så att de kan hävdas påverka allmänhetens tillgång till detta. Även på allmän platsmark för lokalgata och parkeringsplats är avsikten att upphäva strandskyddet, detta eftersom vägen och parkeringen främjar det rörliga friluftslivet och tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syften. Strandskyddet upphävs också på **W<sub>2</sub>** vattenområde där brygga för bad får uppföras.



Fortsatt strandskyddad mark vid planområdet rödmarkerad

### Ändrad lovplikt

Marklov krävs för fällning av ädellövträd och tall med ett stamomfång större än 1,0 meter på 1,3 meters höjd över marken inom hela planområdet.

Inom **n<sub>1</sub>**-markerat område i plankartan krävs lov för markarbeten samt marklov för fällning av träd med minsta samomfång enl tabell nedan. Stamomfånget mäts på 1,0 meters höjd över marken förutom för hassel som mäts vid rot.

Ek, fågelbär, rönn, hägg: 45cm

Tall, ask, sälg, gran, pil, al, alm, lind, björk: 60cm

Hassel: 300cm

Marklov ges ej för åtgärd som strider mot **n<sub>1</sub>**-bestämmelsens syfte att bevara naturmarkens karaktär. Bestämmelserna får dock inte inskränka fastigheternas möjlighet att upprätta till-



gänglig tillfart, förlägga nödvändiga ledingar samt bygga fullstor byggrätt.

För bevarandevärd träd  $n_2$  krävs markklov för fällning av träd.

På torpet Lilla Raksta (fastigheten Raksta 1:169) införs utökad lovplikt för friggebodar och s.k. Attefalls-åtgärder inom prickmark för att värna om kulturmiljön.

#### Riksintresse

För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. I planen skyddas kulturhistoriska byggnader mot förvanskning och värdefulla naturmiljöer skyddas mot avverkning för att bevara områdets karaktär. Därmed bedöms inte riksintresset påverkas negativt.

#### Gator och trafik

För att förbättra trafiksäkerhet och standard föreslås att vägarna inom planområdet breddas och förses med belysning. Gångbana planeras längs en del av Rakstavägen, fram till Rakstaringen, för att ansluta till den gångbanan som anläggs i etapp 7 intill förskola/omsorgsboende.

Ombyggnaden innebär också att åtgärder vidtas för att förbättra sikten och sänka hastigheten på vägen, som att sänka nivåskillnader och räta ut kurvor något.

#### Parkering

6 st parkeringsplatser (markerade med **P-PLATS** i plankartan) för besökande anordnas i anslutning till badplatsen vid Rakstaringen.

#### Gatubelysning

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

#### Masshantering-/upplag- etableringsområden

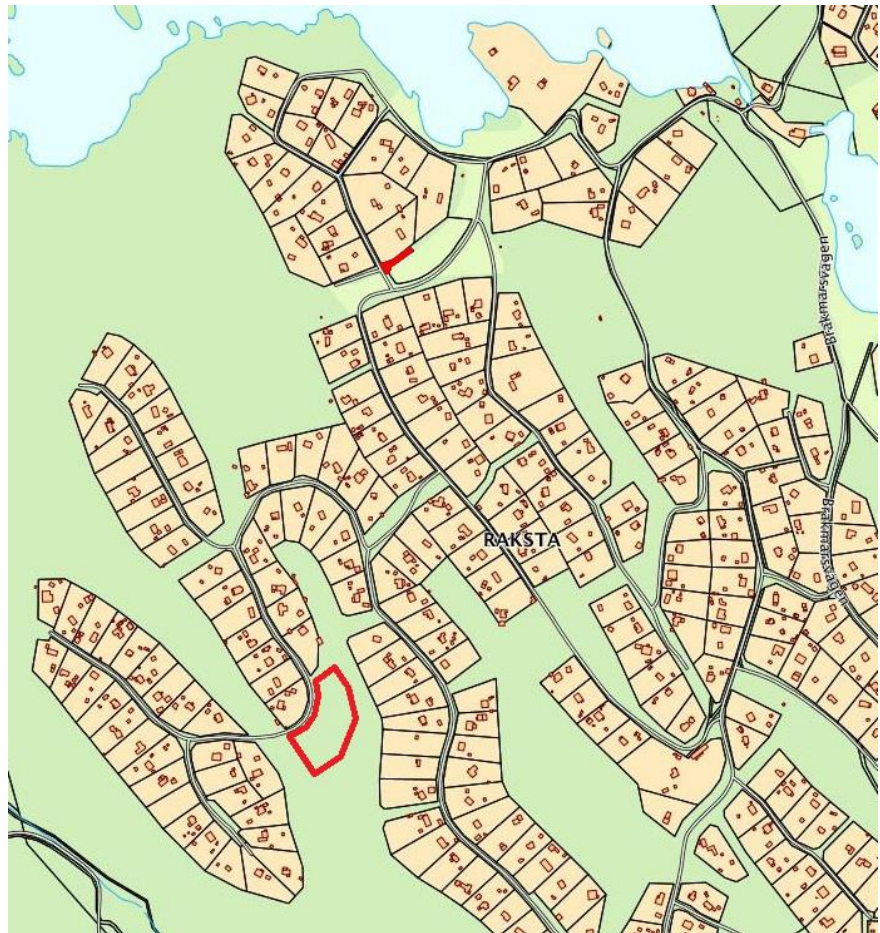
Under tiden som gator, vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material och massor som används vid byggnationen, t.ex. arbetsbodar, rör och annat byggmaterial, samt jord och kross. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa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

Exempelvis krävs ca 700 transporter per 1.5 km byggd väg. I Raksta ska det byggas nästan 5 km väg vilket innebär ca 3500 transporter. Detta kostar mycket i både utsläpp och pengar. Därför är det av största vikt att undvika så många transporter som möjligt och hitta etableringsplatser i närområdet.

Kommunen har gjort en inventering om möjliga etableringsplatser, för både schaktmassor och uppställningsplatser för bodar och material, för utbyggnaden av östra Tyresö. Inventeringen finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Inom etapp 8 har ett område vid Ullbergsvägen föreslagits som etableringsplats under den lokala ombyggnationen. Denna planeras att användas som uppställning för bodar och material. Även i anslutning till planområdet, på den fastighet vid Rakstaringen som senare planeras för förskola föreslås etableringsplats och sydöst om planområdet föreslås ytterligare en (de senare ligger dock utanför planområdet).

Mark som markeras med **B<sub>1</sub>(U<sub>1</sub>)** på plankartan kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats. Därefter ska marken iordningställas till bostadsfastigheter.



*Föreslagen etableringsyta inom planområdet markerad med rött*

Förskola, omsorgsboende, upplag och etableringsyta

Den markyta vid Rakstaringen som planlagts som förskola, omsorgsboende, upplag och etableringsyta (SD(U<sub>1</sub>)) är en infart tillhörande den fastighet som planlagts för nämnda ändamål i etapp 7.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvenser

En breddning av vägarna samt ny belysning och åtgärder som förbättrar sikten längs vägarna, innebär en tryggare och bekvämare trafikmiljö även för icke bilburna, vilket kan anses positivt ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv.

Möjligheten till mindre verksamheter på fastigheterna förbättrar även möjligheten för lokal service, vilket också gynnar icke bilburna och kan betraktas som positivt ur ett barn- och jämställdhetsperspektiv.

En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs vilket är bra ur ett hälsoperspektiv.

## PLANBESTÄMMELSER

I tabellen tydliggörs syftet med ett urval av plankartans bestämmelser.

<b>Bestämmelse:</b>	<b>Förklaring/syfte:</b>
LOKALGATA	Gata för lokaltrafik.
P-plats	Parkering till badplatsen
Natur	Naturområde med begränsad skötsel.
Park	Naturområde, men där kommunen utför viss skötsel.
B	Bostäder, friliggande villor. Högst 1/3 av fastighetens bebyggelse får inredas för verksamheter, för att underlätta arbete och service inom området. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen.
B <sub>1</sub> U <sub>1</sub>	Samma användning som ovanstående men först får marken användas för etableringsyta i maximalt 10 år.
E <sub>1</sub>	Pumpstation, för områdets VA-försörjning
E <sub>2</sub>	Transformatorstation, för områdets elförsörjning
E <sub>3</sub>	Mast för telekommunikation
SD(U <sub>1</sub> )	Tillfart till fastighet för förskola/omsorgsboende inom Solberga-planen, etapp 7. Först får marken användas för etableringsyta i maximalt 10 år.
W <sub>1</sub>	Vattenområde som ska hållas öppet och där bryggor och dylikt inte tillåts.
W <sub>2</sub>	Vattenområde där badbrygga får uppföras (dock ej båtbygga)
..... .....	Byggnader får inte uppföras inom markerad mark, men annan bebyggelse tillåts, som exempelvis stödmurar.
+++++ +++++	Huvudbyggnad får inte uppföras inom markerad mark. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, såsom förråd och garage.

u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga ledningar eller dike, för att främja dagvattenavrinningen.
z	Marken ska vara tillgänglig för släntintrång pga vägbreddningen
d <sub>1</sub> 0000	Minsta tillåtna fastighetsstorlek i kvm. Fastigheten får inte styckas att understiga angiven storlek.
e <sub>1</sub>	<p>Friliggande huvudbyggnader med en högsta nockhöjd om 7 meter får inte uppta större byggnadsarea än 160 kvm. Byggnader över 5 m måste ha en takvinkel om minst 27 grader, för att inte uppfattas som mer än en hel våning.</p> <p>Friliggande huvudbyggnader med en högsta nockhöjd om 9 meter får inte uppta större byggnadsarea än 120 kvm. Byggnader över 7 m måste ha en takvinkel om minst 27 grader, för att inte uppfattas som mer än två hela våningar.</p>
e <sub>2</sub>	Utöver befintlig bebyggelse (märkt q <sub>1</sub> k <sub>1</sub> ) får en huvudbyggnad uppföras med en största byggnadsarea om 120 kvm. Högsta tillåtna nockhöjd är 7 m och minsta tillåtna takvinkel är 27 grader, för att inte uppfattas som mer än en hel våning.
e <sub>3</sub>	Utöver byggrätt för ny huvudbyggnad får maximalt två komplementbyggnader uppföras, till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm. Största byggnadsarea för enskild komplementbyggnad är 25 kvm och högsta byggnadshöjd 3 m. Sk Attefallsåtgärder medges ej.
e <sub>4</sub>	Maximal masthöjd är 48,0 meter. Den masttyp som innebär minst påverkan på landskapsbilden ska väljas. Masten ska placeras så att inga byggnader förutom teknikbodas befinner sig inom en radie som motsvarar mastens fulla höjd. Teknikbodas får ej uppföras.
e <sub>5</sub>	Teknikbodas får uppföras inom område. Teknikbodarnas utformning och placering utförs så att deras påverkan på landskapsbilden minimeras. Tak ska vara mörkt sadeltak, fasader ska färgsättas i grått, falurött eller mörkt grönt.
f <sub>1</sub>	Den nya bebyggelsens material, färg och stil ska anpassas efter torpbebyggelsen inom fastigheten, för att inte skada fastighetens karaktär. Se beskrivning av karaktären på sid 20 och 26-29.
f <sub>2</sub>	Den nya bebyggelsens skala, material, färg och stil ska anpassas efter torpbebyggelsen inom fastigheten, för att inte skada fastighetens karaktär. Bebyggelsen märkt f <sub>2</sub> ska ha träfasader målade med röd slamfärg och sadeltak täckt med rött lertegel. Taket ska ha en takvinkel på 27-38 grader.

k <sub>1</sub>	Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter befintlig stil och utformning, för att bevara karaktären. Se beskrivning av kulturhistoriskt värdefulla karaktärsdrag på sid 20 och 28-29.
q <sub>1</sub>	Byggnad som omfattas av 8 kap 13§ i plan- och bygglagen. Byggnaden får inte rivas. Underhåll ska ske med metoder och material som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning, för att bevara dess befintliga gestaltning och detaljeringsgrad. Se beskrivning av skyddade byggnadsdelar på sid 20 och 26-28.
q <sub>2</sub>	Tomt som omfattas av 8 kap 13§, i plan- och bygglagen. Tomtens topografi och karaktär av ensamt torp på kulle ska bevaras. Åtgärder som skadar karaktären medges ej.
n <sub>1</sub>	Naturmarkens angivna karaktär ska bevaras (se sid. 9-13). Eventuella ingrepp och åtgärder skall utföras inom ramarna för de olika landskapskaraktärer som definierats inom området. Marklov krävs för fällning av träd med en minsta storlek av: Ek, fågelbär, rönn, hägg: 45 cm (1,0 m över mark) Tall, ask, sälg, gran, pil, al, alm, lind, björk: 60 cm (1,0 m över mark) Hassel: 300 cm (vid rot) Nödvändiga åtgärder tillåts (exempelvis tillgänglig tillfart till bostad), men åtgärderna får ej strida mot bestämmelsens syfte, dvs att bevara karaktären.
n <sub>2</sub>	Fällningsförbud. Marklov krävs för fällning av markerat träd.
+00,00	Projekterad höjd på väg
Serv.	Servitut för tillfart
För hela planområdet gäller:	På varje bostadsfastighet får högst en friliggande huvudbyggnad uppföras, vilken får inrymma högst två bostadslägenheter.  Komplementbyggnader ska uppföras friliggande. Största byggnadsarea är 40 kvm och högsta byggnadshöjd 3,0 m.  På fastigheter på 3000kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea 60 kvm. För fastigheter mindre än 3000kvm gäller maximalt 40kvm byggnadsarea.  Huvudbyggnad ska placeras minst 4.0 m från tomtgräns (6 m från gräns mot gata) och komplementbyggnader placeras minst 1,5 m ifrån, av brandtekniska skäl samt för att bevara områdets karaktär.  Fällningsförbud för ädellövträd och tall större än 1,0 m på 1,3 m höjd över mark.  Maximalt 30% av bostadsfastigheterna får hårdgöras, för att främja

	<p>dagvatteninfiltration. Med hårdgöring avses anläggandet av ogenomsläpplig markbeläggning.</p> <p>Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt det är möjligt för att bevara områdets kuperade karaktär och tillåts endast i följande fall:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-I nära anslutning till planerad byggnad,</li> <li>-för att möjliggöra infart till bostaden</li> <li>-vid nedgrävning av ledningar</li> </ul> <p>Byggnader som tillkommit i laga ordning ska anses planenliga.</p>
--	--

## TEKNISK SERVICE

### Energi

Kommunen uppmuntrar så energieffektiv bebyggelse som möjligt. Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor i området är inte aktuellt för närvarande.

Elledningar kommer markförläggas i gatorna och tillhör Vattenfall.

### Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan fastigheterna har enskilda lösningar. Detaljplanen innebär att det kommunala vatten- och avloppssystemet dras ut till planområdet.

Fastigheterna förses med avlopp med självfall, vilket är det vanligaste avloppssystemet.

Nytan av att förse området med kommunala vatten- och avloppsledningar anses mycket stor. Kommunala ledningar anses bäst ur miljösynpunkt då det minskar läckage av gödningsämnen till vattendragen från enskilda avlopp samt uttag av grundvatten från enskilda brunnar. Med anledning av den minskade miljöbelastning anses det viktigt att samtliga fastigheter ansluts till de nya ledningarna.

### Omhändertagande av dagvatten

I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i marken inom den egna fastigheten (LOD). För fastigheter där denna möjlighet saknas kan dagvattnet ledas till det kommunala dagvattennätet. I Raksta finns dock generellt goda förutsättningar för LOD i dagsläget. För att säkerställa att dessa förutsättningar inte försämras alltför mycket har planen försetts med en be-

stämmelse om att maximalt 30% av fastigheterna får hårdgöras. Denna bestämmelse gäller kvartersmark för bostäder. Med hårdgöring avses anläggandet av ogenomsläpplig markbeläggning, som exempelvis asfalt eller tegel, marksten och markplatta med fog (dvs ej bostadsbebyggelse eller befintligt berg).

Dagvatten som genereras inom gatumark ska avledas via öppna diken respektive i ledningar till recipient. I ett fall leds dagvattnet bort genom en ledning över en fastighet. Ledningsområdet har markerats med **u** i plankartan.

Recipienter för dagvatten inom planen är Albysjön, Grändalssjön samt Kalvfjärden. Genom anslutningen av detaljplanens fastigheter till kommunalt VA så kommer betydande mängder av diffusa utsläpp från enskilda VA-anläggningar att upphöra vilket kommer gynna recipienterna. (Dock kommer den stora merparten av näringsämnesbelastningen till Albysjön från uppströms inom Tyresås avrinningsområde.)

#### Telekommunikationsmast

Ytan för befintlig telekommunikationsmast, E<sub>3</sub>, har utökats i planförslaget (från 46x46 till 48x48 meter) för att möjliggöra att fler operatörer kan utnyttja masten framöver. Området arrenderas av operatörerna vilka även har ansvar för underhåll av tillfartsvägen belägen inom markerat E-område.

#### Pumpstation för VA

Inom planområdet planeras för 5st pumpstationer (E1-område), om ca 5x5m, för VA som tillhör och sköts av Kommunen

#### Transformatorstation för el

Inom planområdet planeras för 6st transformatorstationer (E2-område), á 10x10m för el som tillhör och sköts av Vattenfall.

#### Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation ligger vid kiosken vid Uddby Kvarn, vid infarten till Raksta. Denna ska utökas för att kunna ta emot alla sorters återvinningsmaterial. Närmaste kretsloppscentral, för alla typer av avfall, finns i Petterboda industriområde i närheten av Tyresö centrum.

Tyresö kommun tillhandahåller kostnadsfri hämtning av matavfall. Alla anslutna till matavfallsinsamlingen får en lägre grundavgift på renhållningstaxan.

För fastigheterna Raksta 1:54, 1:106, 1:107, 1:108, 1:109 finns ej möjlighet till plats för sopkärl vid respektive fastighet. Ett utrymme tillhandahålls i korsningen Ormvägen/ Maskvägen, som kommunen kommer anvisa sopkärl till för hämtning.

**GENOMFÖRANDE**

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

**ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Förfarande

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2013-10-09
Samråd	aug-sep 2014
Granskning	mars-maj 2016
Samråd för upphävande av § 113	dec 2016
Ansökan om upphävandet av § 113	jan 2017
Antagande	vår 2017
Laga kraft (tidigast)	vår 2017
Inlösen, projektering och upphandling (tidigast)	2017/2018
Byggstart för VA-ledningar och gata (tidigast)	höst 2018
Genomförande tid för kvartersmark för bostäder börjar gälla 4 år efter att planen vunnit laga kraft (tidigast).	vår 2021

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Tyresö kommun blir huvudman för allmänna platser inom planområdet och ansvarar för utbyggnad av gator och övrig allmän platsmark. Vägarna sköts idag av Raksta vägförening (Raksta ga:1). I samband med plangenomförandet kommer kommunen ta över detta ansvar, varvid befintlig gemensamhetsanläggning, (Raksta ga:1), bör omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre deltar i vägföreningen.

Tyresö kommun kommer att bli huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som i och med genomförandet av detaljplanen kommer att anläggas.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiber-



ledningarna på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggnation av alla typer av ledningar och byggnader inom kvarteretsmark. För inkoppling av el-ledningar kontaktar fastighetsägaren Vattenfall Eldistribution AB.

#### Genomförandetid

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

För etableringsytorna (B1(U1) och SD(U1)) börjar genomförandetiden också gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter 10 år går genomförandetiden för etablering ut och istället inträder då genomförandetiden för den ordinarie verksamheten vilken gäller i ytterligare fem år.

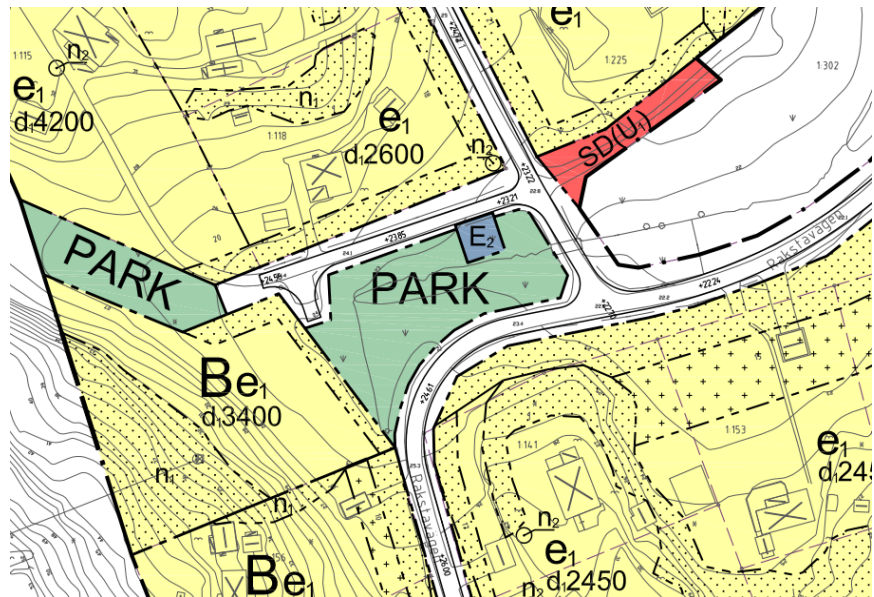
För kvarteretsmark för bostäder börjar genomförandetiden att gälla 4 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft (förskjuten genomförandetid) och gäller sedan i 15 år.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Ägandeförhållande Fastighetsreglering

All allmän platsmark i planförslaget tillhör idag fastigheten Raksta 1:4 som är i privat ägo. Enligt detaljplanen är kommunen huvudman för allmän platsmark. Marken kommer därför att genom fastighetsreglering överföras till en kommunägd gatu- och parkfastighet efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

Markområdet inom Raksta 1:4 som i kartbilden nedan är planlagt för förskola, omsorgsboende samt upplagsplats (**SD(U<sub>1</sub>)**) planerar kommunen att förvärva i samband med förvärv av övrig mark inom Raksta 1:4. Den kommer genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda fastigheten Raksta 1:302.

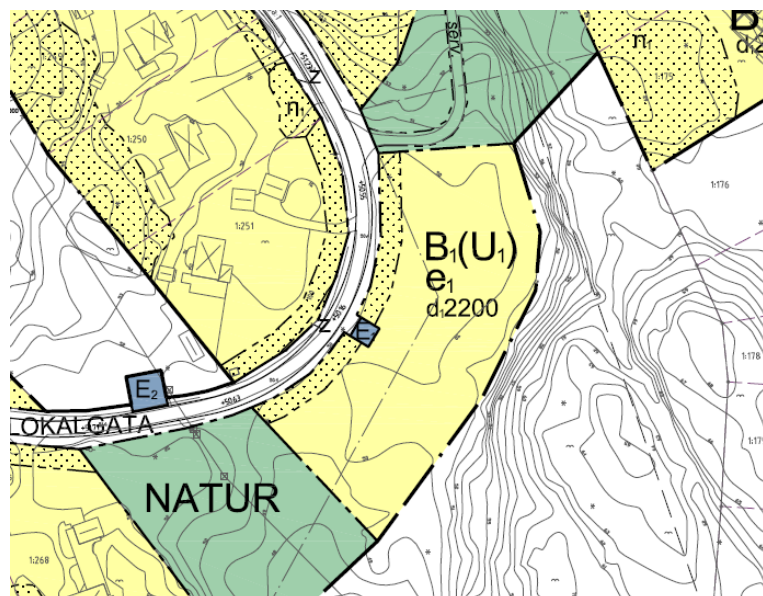


Fastighetsbildning, avstyckning

Enligt planförslaget kan tre nya bostadsfastigheter bildas genom avstyckning från fastigheten Raksta 1:4.

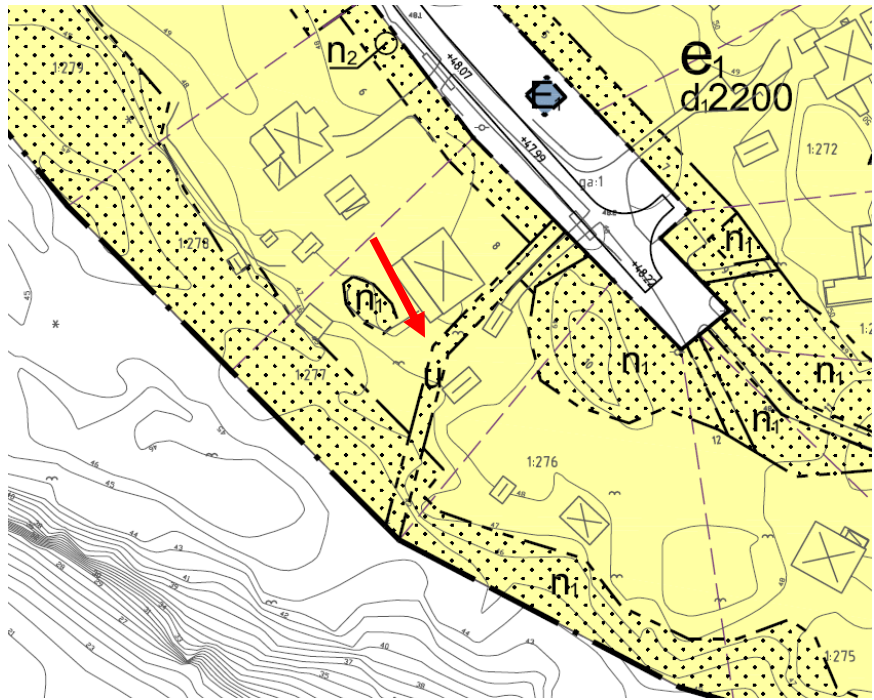
En bostadsfastighet möjliggörs vid Rakstaringen på mark som tidigare varit planlagd som natur (se **Be<sub>1</sub> d.3400** ovan). Parkmark sparas i anslutning till den nya fastigheten för att säkra allmänhetens gångstråk genom området. Märkningen **PARK** innebär ingen skillnad från märkningen **NATUR** annat än att kommunen kan utföra viss skötsel.

Inom området markerat med **B<sub>1</sub>(U<sub>1</sub>)** nedan planeras två av de framtida bostadsfastigheterna att tillskapas. Detta efter att ytan använts som etableringsyta under maximalt 10 år efter detaljplanens lagakraftdatum. Kommunen har för avsikt att teckna nyttjanderättsavtal med fastighetsägaren för att kunna nyttja fastigheten som etableringsyta.



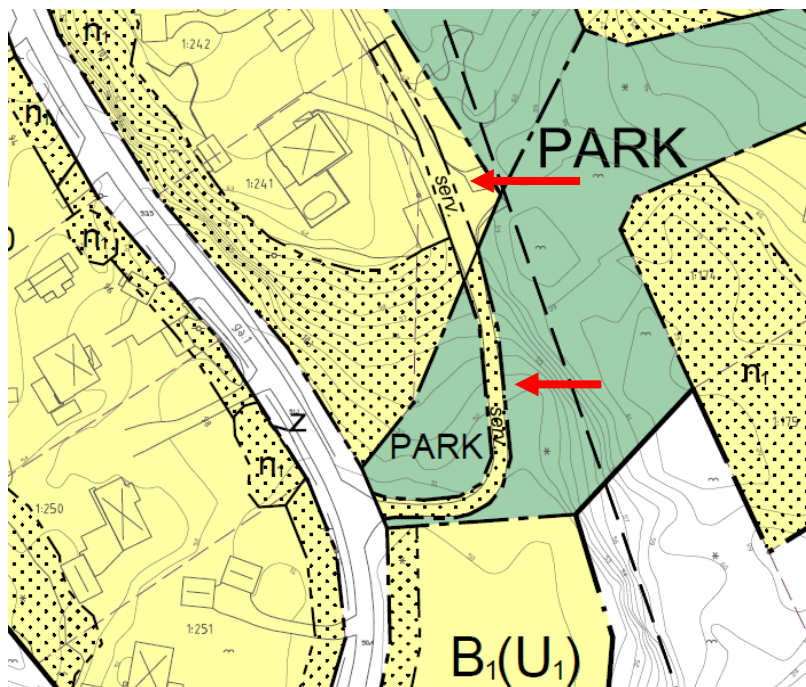
Fastighetsägaren står för ansökan om avstyckning samt för förrättningskostnader.

- Fastighetsreglering, Tillköp Vissa fastigheter planeras att genom fastighetsreglering få utökad areal. Detta planeras framförallt för fastigheter som 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, t ex att plantera häck eller ha staket. De fastigheter som föreslås tillköp är fastigheterna Raksta 1:21-1:23, 1:50, 1:54, 1:65-66, 1:96, 1:105-1:106, 1:130-132, 1:141, 1:153-154, 1:163, 1:168, 1:229, 1:234, 1:241-242, detta redovisas i Bilaga 1 till planbeskrivningen. Berörda fastigheter kommer att stå för förrättningskostnader och markpris.
- Fastighetsreglering, Inlösen 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. Inom Raksta etapp 8 blir vissa fastigheter påverkade av detta då gatorna kommer att byggas om och standarden på dessa kommer höjas. De fastigheter som påverkas av inlösen är Raksta 1:50, 1:92, 1:94, 1:98, 1:132, 1:141-147, 1:164-166, 1:169, 1:228, 1:235, 1:260. Områdena redovisas i Bilaga 1. Kommunen ansöker om fastighetsreglering, ersätter markområdet, eventuella tomtanläggningar samt står för förrättningskostnaderna.
- Fastighetsreglering De delar av Raksta 1:4 som i detaljplanen är utlagd som allmän platsmark kommer att genom fastighetsreglering föras över till kommunägd fastighet, förslagsvis Raksta 1:3. Överenskommelse om detta planeras skrivas mellan kommunen och ägaren av fastigheten Raksta 1:4 innan detaljplanen antas. Kommunen står för förrättningskostnaderna.
- U-område Område som på plankartan är markerat som u-område är avsatt för att utgöra område för underjordisk ledning för avledande av dagvatten. Berörd fastighetsägare kommer kontaktas av kommunen för överenskommelse om detta. Se bild nedan.



### Servitut för infart

Till fastigheterna Raksta 1:241 och 1:242 föreslås, på grund av terrängförhållanden, befintlig infart kvarstå i dagens läge. De båda fastigheterna kommer att ha servitut för infart, ett som nybildas för Raksta 1:241 och ett som idag är befintligt för Raksta 1:242. Underhåll och eventuell förbättring av infarten ombesörjs och bekostas av de två fastighetsägare som använder infarten. Möjlighet finns även för fastighetsägarna till Raksta 1:241 och 1:242 att bilda en gemensamhetsanläggning för infart till sina fastigheter om ägarna önskar det.



Tillfarten nyttjas idag även som allmän gångväg mellan östra

och västra delen av Ullbergsvägen. För att trygga allmänhetens tillgång till gångvägen och den omkringliggande parkmarken kommer infarten att vara kommunägd kvartermark som ej får bebyggas (prickmark, se kartbild ovan).

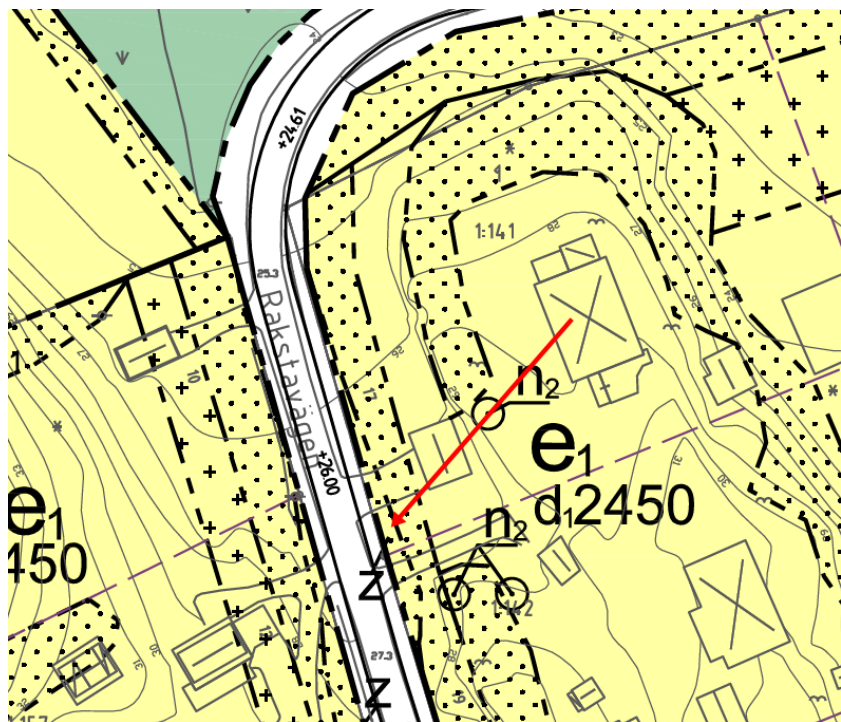
### Servitut/släntintrång

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, se bild nedan. Gatuprojekteringen har setts över inför antagandet varvid berörda fastigheter och omfattningen av intrången har ändrats något.

I antagandehandlingarna omfattas följande fastigheter av z-bestämmelsen i detaljplanen:

Raksta 1:50, 1:94, 1:98, 1:113, 1:114, 1:122-123, 1:133-134, 1:140-142, 1:150, 1:156-158, 1:164-166, 1:174-175, 1:207, 1:227-228, 1:240, 1:246, 1: 251, 1:253-1:254, 1:258, 1:267. Se också bilaga 1.



När detaljplanen vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av släntintrång för att bilda servitut för slänt.

Omprovning av vägföreningens gemensamhetsanläggning

Idag förvaltar Raksta vägförening (Raksta ga: 1) vägar, grönområden och badplatser inom området. I samband med att kommunen tar över huvudmannskapet för allmän plats inom planområdet kommer gemensamhetsanläggningen Raksta ga:1 att omprövas genom en lantmäteriförrättning. Kommunen står för såväl ansökan av omprovning som för förrättningskostnaderna.

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.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

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

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 februari 2017, 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 hemsida.

Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter inom planområdet som bedöms ha en nytta av dessa. Detta inkluderar förutom befintliga bostadsfastigheter även nybildade bostadsfastigheter, fastighet för basstation, Raksta 1:169 – Lilla Raksta, del av förskola/omsorgsboende samt badplats. En redovisning av beräkningen samt fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning som antas samtidigt med planförslaget.

Gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet, med undatag för Lilla Raksta, är 150 682 kronor och 226 023 kronor kr för en nybildad fastighet (avstyckning). Denna kostnad

justeras med index. För mer information om gatukostnad läs separat gatukostnadsutredning.

Finansiering	<p>Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anläggningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess att fastigheten byter ägare eller bygglov beviljas samt att godtagbar säkerhet kan erhållas. Mer information finns i gatukostnadsutredningen.</p>
Inlösen av gatumark	<p>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 pga. 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.</p>
Tillköp	<p>När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark 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.</p>
Bygglov	<p>Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information se kommunens hemsida eller kontakta bygglovsenheten.</p>
Fastighetsbildning	<p>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.</p> <p>Kommunen bekostar och tar initiativ till fastighetsreglering vid inlösen av allmän plats mark och ansvarar för avtal och ansökan om förrättning till Lantmäteriet. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter enligt detaljplanen vid tillköp av mark eller avstyckning.</p> <p>Kommunen bekostar omprövning av gemensamhetsanläggning i samband med övertagande av huvudmannaskap för allmän platsmark (främst väg) inom området.</p>

Kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter

Information om kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter inom detaljplaneområdet finns att ta del av ovan. Här redogörs endast för ersättningsfrågan.

Då en fastighet eller byggnad har fått en skyddsbestämelse, dvs. q-märkning, och belagts med rivningsförbud i en detaljplan kan i vissa fall ersättning utgå. Rätt till ersättning regleras i 14 kap plan- och bygglag (2010:900) och föreligger om pågående markanvändning avsevärt försvåras inom berörd del av fastigheten eller om skadan av beslutet att anta detaljplanen med dessa bestämmelser är betydande i förhållande till värdet på berörd del av fastigheten.

När det gäller rivningsförbud så utgår normalt ingen ersättning om byggnaden är normalt underhållen och har en fungerande markanvändning. För en byggnad som fått en skyddsbestämelse så utgår enligt praxis ersättning endast om kraven på förvaltning innebär sådana ökade förvaltningskostnader att byggnadens marknadsvärde sjunker med minst ca 5-10 %.

EI

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

Tele och fiber

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Access AB, telefon 90 200. För anslutning till fiber kontakta Skanova AB, telefon 08-604 04 90.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.

För planområdet upphävs strandskyddet inom kvartersmark för bostäder, allmän platsmark för gata och p-plats, samt vid vattenområde där brygga för bad får uppföras.

Förordnande enligt 113 Byggnadslagen, (BL 1947:385) måste upphävas för att planläggningen av området ska kunna fortsätta. Upphävandet beslutades av Länsstyrelsen och vann laga kraft i mars 2017.

## **MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN**

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt (projektledare)  
Åsa Ström, exploateringsingenjör (projektledare)  
Svetoslava Gerova, projekteringsingenjör  
Johan Guri, projekteringsingenjör  
Johan Forsberg, bygglovschef  
Börje Buss, kartsystemingenjör  
Thomas Lagerwall, VA-ingenjör



Ida Olén  
enhetschef, detaljplanering

Hanna Fürstenberg Danielson  
planarkitekt

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### 1. Samråd

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

### 3. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som framkommit under samrådet och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den återigen till berörda fastighetsägare, remissinstanser, etc. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

### 4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Efter antagandet finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

### 5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft 3 veckor efter antagandet, eller när länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft vidtar genomförandet av planen och bygglov kan behandlas och beviljas.