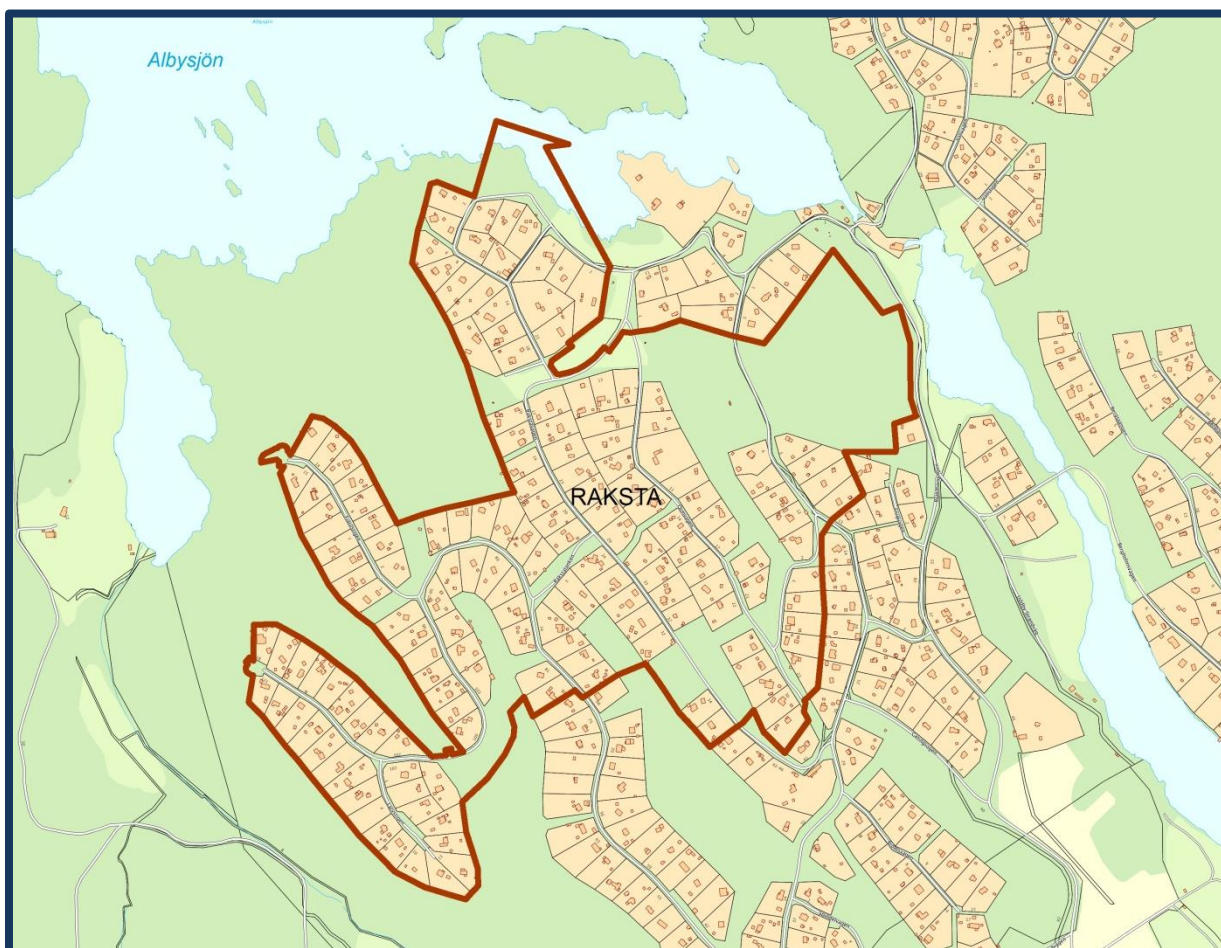


# Samrådsredogörelse

angående upphävande av 113 §-förordnande inom detalplaneområdet

## Raksta, etapp 8

Östra Tyresö, Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet

### Tyresö kommun

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

## Innehåll

<b>OM PLANEN .....</b>	<b>3</b>
Syfte med detaljplanen.....	3
Plan- och bygglagen .....	3
<b>OM SAMRÅDEN .....</b>	<b>3</b>
Så här har samråden gått till .....	3
Ändringar i planen efter samrådet.....	3
Lista över yttranden .....	4
<b>INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR .....</b>	<b>4</b>
Yttranden under samråd 1, 2014.08.05 – 2014.09.30.....	4
Yttranden under samråd 2, 2016.12.20 – 2017.01.17.....	6

## OM PLANEN

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö fick i oktober 2013 i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för Raksta, etapp 8. Detta förslag innebär att viss mark, som i de nu gällande byggnadsplanerna inom området är förordnade att upplåtas till allmänheten enligt 113 § i gamla byggnadslagen, kommer att övergå till att bli privat. För att marken ska kunna detaljplaneläggas måste förordnandet upphävas av länsstyrelsen.

### Syfte med detaljplanen

Planens syfte är att varsamt 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 intressant bebyggelse.

### Plan- och bygglagen

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

## OM SAMRÅDEN

### Så här har samråden gått till

Detaljplaneförslaget var ute på samråd under perioden 5 augusti 2014 – 33 september 2014. I samband med plansamrådet samråddes även upphävandet av 113 §-förordnandet. Då fick samtliga fastighetsägare inom de äldre byggnadsplaner som berörs av upphävandet information om detta hemskickat. Handlingarna fanns även tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och webbsida. Under samrådet kom tre yttranden över upphävandet in till samhällsbyggnadsförvaltningen. Yttrandenas uttalade syfte var att ha möjlighet att överklaga detaljplanen.

Eftersom gränserna för den mark som berörs av ett upphävande justerats efter plansamrådet krävde länsstyrelsen att samrådet av upphävandet skulle tas om.

Ett nytt samråd för upphävandet av 113§-förordnandet hölls mellan den 20 december 2016 och 10 januari 2017. Samrådet annonserades i DN, lokaltidningen Mitt i Tyresö och på kommunens webbsida. Efter önskemål från berörda boende förtydligades kartbilagan och den uppdaterade handlingen skickades ut till berörda boende. Samrådstiden förlängdes även en vecka för att alla berörda skulle ha tid att läsa den uppdaterade handlingen.

Under det nyinsatta samrådet kom 2 synpunkter in. Inkomna synpunkter på upphävandet redovisas här tillsammans med förvaltningens kommentarer.

### Ändringar i planen efter samrådet

Efter samrådet har en del ändringar av planförslaget genomförts, varav vissa berör mark belagd med §113-förordnande. Ändringarna redovisas i separat kartbilaga.

- Mark vid Rakstaringen föreslås planläggas som privat bostadsfastighet i granskningshandlingarna.
- Storleken på flera tillköp och inlösen har justerats efter omprojekteringen.
- Läget på vissa e-områden har justerats.
- Ett större tillköp vid Ullbergsvägen 103 har ändrats till parkmark.

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden under samråd 1	Datum	Synpunkt
1. Fastighetsägare Raksta 1:113	2014-09-21	Synpunkt
2. Fastighetsägare Raksta 1:115	2014-09-23	Synpunkt
3. Fastighetsägare Raksta 1:118	2014-09-30	Synpunkt
Inkomna yttranden under samråd 2	Datum	Synpunkt
4. Lantmäteriet	2016-12-30	Synpunkt
5. Fastighetsägare Raksta 1:115	2017-01-09	Synpunkt

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Yttranden under samråd 1, 2014.08.05 – 2014.09.30

#### Fastighetsägare Raksta 1:113

Jag vill med detta yttrande motsätta mig ett upphävande av förordnande enligt §113.

Under förutsättning att de övriga yttranden jag inkommit med (detaljplan, gatukostnad) inte beaktas i planprocessen, till den grad jag anser vara acceptabel, vill jag med detta yttrande ha möjlighet att i framtiden överklaga upphävandet av §113-förordnandet. Om jag förstod er rätt på mötet 8/9 -14 så har jag ingen rätt att överklaga upphävandet av §113-förordnandet om jag inte inkommit med yttrande senast 30 september 2014. Jag anser därför att jag nu uppfyller kraven för att kunna överklaga upphävandet av §113-förordnandet, om jag väljer att göra detta i framtiden. Om ni har en annan åsikt vill jag att ni hör av er och talar om vad jag bör komplettera med för att ha möjlighet att överklaga i framtiden.

*Svar: Kommunen noterar synpunkten. Gällande möjligheten att överklaga planen så är det något som alla sakägare som yttrat sig har. För att överklagan ska gillas av de överprövandeinstanserna så krävs att yttrandets grunder anses skäliga. Det kan vara att sakägaren lider stor ekonomisk skada, att planen inte tar hänsyn till riksintressen eller att processen inte gått rätt till. Ett överklagande av §113-förordnandet leder alltså inte till ett automatiskt upphävande av planen, utan riskerar att bara fördröja processen (vilket skedde i Solberga bl.a.). För att överklagandet av upphävandet ska hindra planens antagande krävs i regel att upphävandet inte har kommunicerats ordentligt med sakägarna eller att ansökan om upphävande är bristfällig.*

#### Fastighetsägare Raksta 1:115

Vill med detta yttrande motsätta mig ett upphävande av förordnande enligt §113.

Under förutsättning att de 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 synpunkten, men informerar om att ifall erinran mot detaljplanen inte anses skälig så kommer överklagandet av §113 inte att leda till något annat än förseningar av detaljplanens genomförande.*

### Fastighetsägare Raksta 1:118

Jag motsätter oss upphävande av förordnanden enligt 113 § byggnadslagen, för samtliga deletapper som gäller för Raksta detaljplaner (ex deletapp: 7 och 8 -...).

Mitt överklagande grundar sig på man inte kan särbehandla varje del etapp inom Raksta området. Skall ett upphävande av denna förordnande § 113 BL (1947:385), inom Raksta måste detta göras ett stycke.

För det andra finns ingen totalbild över vilka områden som tillhör förordnanden enligt 113 § BL (1947:385), inom Raksta.

För att ett upphävande av förordnande § 113 BL (1947:385), inom Raksta måste mer än 50% ge sitt godkännande vilket ställer stora krav på informationen till samtliga sakägare inom de gamla byggnadsplanerna för Raksta.

***Svar:** Kommunen noterar synpunkten. Gällande ett etappvis upphävande så delar kommunen åsikten att det hade det varit smidigast att upphäva alla etapper vid ett tillfälle. Dock måste det vid ansökan vara klart exakt hur de nya gränserna mellan privat och allmän mark ska dras så att det framgår på vilken mark upphävandet blir aktuellt. Då vägprojekteringarna för etapp 12 och 14 inte är klara än så vet kommunen inte var upphävandet i dessa etapper kommer att bli aktuellt därför kan en ansökan för dessa etapper inte ske än. För etapp 7 är förordnandet redan upphävt. Kravet på att ansöka om upphävanden av §113 kommer dock att upphöra vid utgången av 2018, så beroende på när planerna för etapp 12 & 14 kan starta så är det här eventuellt den sista ansökan om upphävande inom området.*

*Vad gäller totalbilden så har det med planhandlingarna bifogats kartor både över de gamla sk stadsplanerna som omfattas av förordnandet, över aktuellt detaljplaneområde och över de bitar som omfattas av upphävandet, se separat kartbilaga.*

*Vad gäller sakägarnas godkännande så räknas det som ett godkännande att inte yttra sig mot upphävandet av § 113-förordnandet. Samtliga fastigheter inom de två byggnadsplaner som berörs av förordnandet i aktuellt fall har fått ta del av samrådshandlingarna gällande upphävandet. Då endast tre sakägare yttrat sig anses ca 99% ha givit sitt godkännande, vilket således uppfyller kravet.*

## Yttranden under samråd 2, 2016.12.20 – 2017.01.17

### Lantmäteriet

Vid genomgång av förslagets samrådshandlingar (daterade november 2016 och 2016-12-15) har följande noterats:

Lantmäteriet vidhåller sina tidigare lämnade synpunkter angående upphävande av 113§-förordnandet, dock med tillägget att rättsläget inte är helt klart.

Det är oklart om det skett någon förändring eller inte avseende område K, Q och R.

I utdraget ur plankartan på sid 8 finns ett x-område utlagt. Lantmäteriet vill erinra om att kommunen är primärt ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av x-områden. Detta torde gälla även om kommunen i övrigt inte är huvudman för allmänna platser i detaljplanen. Det är därför tveksamt om det är lämpligt att planlägga infartsvägen till Raksta 1:241 och 1:242 som x-område.

Lantmäteriet har inte tagit ställning till innehållet i fastighetsförteckningen.

*Svar: Kommunen noterar synpunkten. Beträffande oklarheterna gällande K, Q och R uppmärksammades kommunen på dessa under samrådet varpå kartbilagan förtydligades och skickades ut på nytt till berörda fastighetsägare. Kartbilagan lades även upp på kommunens webbplats. Samrådet förlängdes då också med en vecka för att berörda fastighetsägare skulle få tid på sig att läsa igenom den justerade handlingen.*

*Gällande x-området tar kommunen med sig synpunkten till detaljplanearbetet.*

### Fastighetsägare Raksta 1:115

Inkommer härmed med yttrande ang upphävande av förordnande §113 BL (1947:385), inom Raksta, etapp 8 och vill med yttrandet motsätta mig ett upphävande av förordnande §113BL.

### Yrkande på förlängd yttrandetid

Information om samråd fann jag i en annons i en lokaltidning (Mitt i Tyresö, daterad den 20 dec-16). Berörda fastighetsägare har ej fått kännedom härom via brevkick som är brukligt. Alla fastighetsägare i området Raksta har inte tillgång till datorer och kan se på kommunens hemsida. Dessutom är yttrandetiden alltför begränsad och ligger just under julhelgen, då många är bortresta. Av dessa orsaker yrkar jag att få inkomma med kompletteringar av mitt yttrande till den 30 januari 2017.

### Anläggande av ny bostadsfastighet vid Rakstaringen 20/Rakstavägen

Vill med detta yttrande motsätta mig förslaget till en ny bostadsfastighet på mark, som tidigare var allmän platsmark vid fastighet 1:115, Rakstaringen 20/Rakstavägen och yrkar att denna mark förblir naturområde, som ursprungligen angivits av kommunen i samrådshandlingar från juni 2014, se bil 1.

Kommunen har inte framfört något argument, varför just denna naturmark, som är mycket värdefull på flera sätt, skall exploateras. Att börja exploatera allmän platsmark och omvandla den till bostadsfastigheter strider mot kommunens målsättning att behålla området i ursprungligt skick. Fastighetsägare i området frågar sig nu vilka ytterligare grönytor kommunen avser att omvandla till bostadsfastigheter. En MKB (miljökonsekvensbeskrivning) för området saknas även.

Den enda markexploatering med nybyggande av fastighet som nämnts i samrådshandlingar tidigare avseende etapp 8, Raksta, är uppförandet av en förskola på ängen fastighet 1:302.

Någon ytterligare förtätning av bostäder i området har aldrig diskuterats. Området skulle behandlas varsamt. Representanter från Läns museet gjorde inventeringar och ansåg en stor del av fastigheterna kulturhistoriskt värdefulla och skulle skyddas genom planbestämmelser. I princip samtliga fastigheter i området har dessutom fått stora delar av tomterna märkta med "n", dvs de får inte bebyggas.

Kommunen anger i samrådsdokument från dec 2016 att anläggandet av ny fastighet vid Rakstaringen 20 ej väckte synpunkter från sakägarna. Detta är helt felaktigt. Av tidigare utsända samrådshandlingar framgick det inte, att en ny bostadsfastighet skulle uppföras vid fastighet 1:115. Det var ett mycket bristfälligt kartmaterial medsänt i handlingarna, där endast en bråkdel av den tilltänkta fastigheten är markerad med gult, se bil 2. Att av detta förstå, att en ny fastighet skulle bildas och dessutom att en bostadsfastighet skulle uppföras var inte möjligt. Ingen text angav detta faktum, som innebär ett mycket graverande ingrepp i området.

Anläggande av en bostadsfastighet på allmän platsmark (i samrådsmöte juni 2014 var platsen markerad som naturmark) skulle innebära, att kommunens uppsatta mål inte uppfylls, dvs att bevara områdets karaktär med stora grönområden/gröna korridorer. Som framgår av tidigare utsända samrådshandlingar, se bil 3, utgör den planerade fastigheten en viktig grön korridor för området. Den planerade sk "parken" mellan den nya föreslagna fastigheten och fastighet 1:115 har en alltför begränsad yta (bredden motsvarande vägbredden för Rakstaringen dvs ca 10 m) för att uppfylla kraven på en grön korridor.

Den tilltänkta bostadsfastigheten är dessutom helt olämplig att uppföra en bostad på av följande anledning. En betydande del av föreslagna fastighetsmark utgörs av sankmark/bäck, skog samt berg. Genom den planerade fastigheten rinner en bäck som tjänar som dagvattentransport och som avvattnar en stor del av området söder om denna, dvs fastigheter längs Rakstavägen. För att kunna uppföra en bostad på den föreslagna marken skulle detta innebära ett omfattande dränerings- och sprängningsarbete och utgöra ett alltför stort ingrepp i naturen, en natur som i hög grad är bevaransvärd. För att få plats till en byggnad skulle även betydande mängd barrblandskog behöva avverkas.

Områdets karaktär skall bevaras har det alltid framhållits i kommunens skrivelser. Värdefulla miljöer, natur och landskapselement är viktiga för karaktären i Raksta och skall bevaras. Bebyggelsestrukturen (byggnadernas placering och storlek) liksom ägarens behandling av tomtmarken har hittills format miljön i större eller mindre grad. Gruppering av delområden har gjorts utifrån den dominerande karaktären i området. Dessa karaktärer är skogskaraktär (barrblandskog och hållmark), parkkaraktär och trädgårdskaraktär. Den för bostadsfastighet föreslagna platsen har sedan områdets bildande på 1950-talet bedömts nödvändig att förbli naturmark och på så sätt också medverka i bevarandet av områdets karaktärer.

Genom att behålla den i samrådshandlingarna från juni 2014 angivna naturmarken vid fastighet 1:115/Rakstavägen skulle Tyresö kommun uppnå sina mål att bibehålla områdets sportstuge/fritidsområdeskaraktär och inte omvandla området till stadsmiljö.

### ***Utbyggnad av omsorgsverksamhet på ängen vid Rakstavägen***

Yttrandet gäller förslaget att anlägga omsorgsverksamhet på ängen fastighet 1:302, vid Rakstavägen (rödmarkerad på planritningen, bil 4).

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

1. 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.
2. 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 bil 4) 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 avger tungmetaller som läcker ut i Albysjön, där det finns badplatser. En MKB krävs vid uppförande av asfaltdeponi. Detta har dock kommunen underlåtit att utföra.

### ***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:

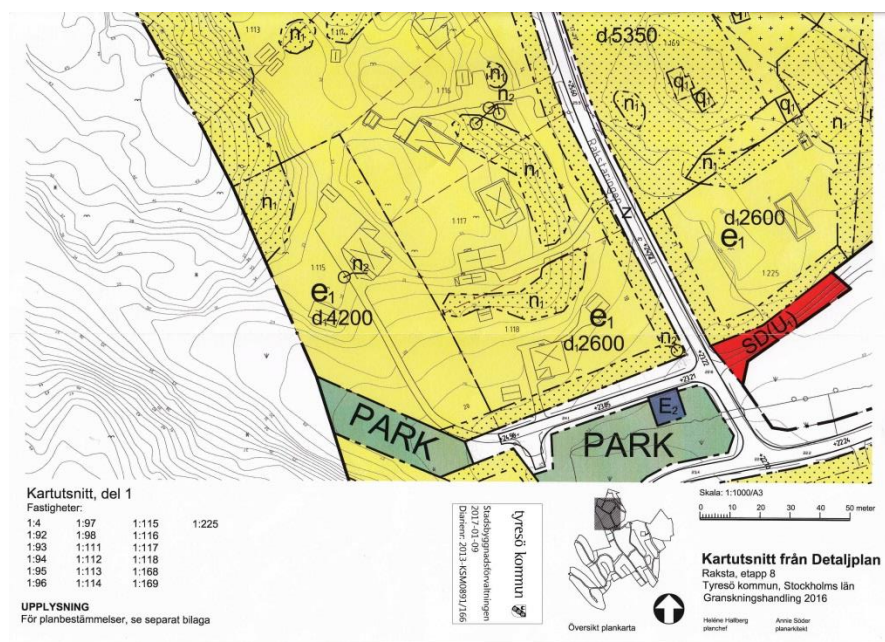
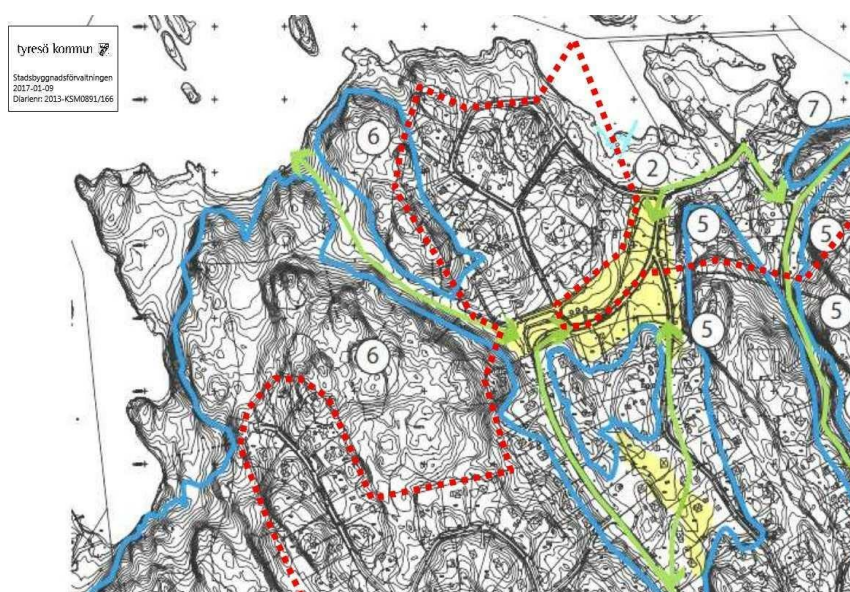
1. Områdets ursprungliga karaktär skulle ändras på ett drastiskt sätt. Att kraftigt bredda vägen skulle vara ett mycket stort ingrepp i områdets miljö. Rakstaringen har sedan c:a 50 år tillbaka varit en relativt smal och enkelriktad väg, och det finns ingen anledning till att den inte kan fortsätta vara 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 tomtinköp 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.

Under förutsättning att de 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.

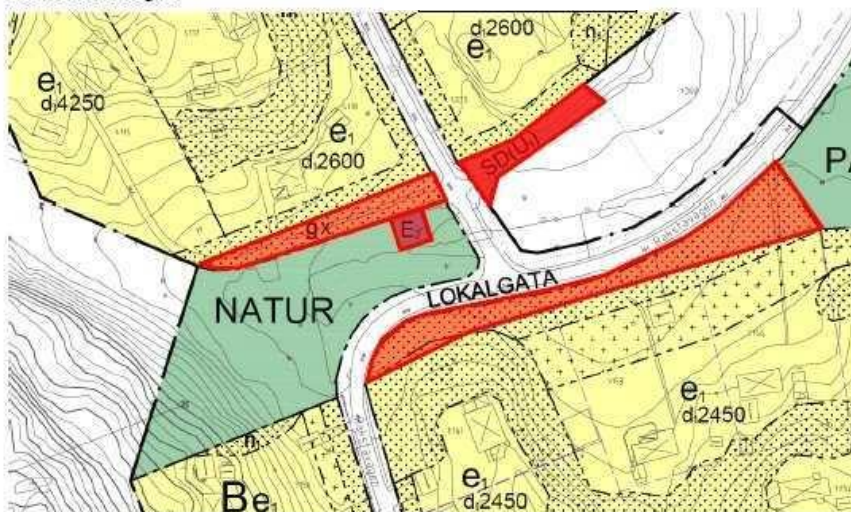


Samrådshandling

December 2016

I översiktskarta (2) markerad med G

I samrådsförslaget:



Fastighetsreglering på mark mellan väg och privat fastighet på Rakstavägen och Rakstaringen samt mark för transformatorstation, E<sub>2</sub>, och infart till den framtida förskolan, SD(U<sub>1</sub>), på Rakstaringen

Berörda fastigheter: Raksta 1:4, 1:115, 1:118, 1:141, 1:153, 1:154

I antagandeförslaget:



I antagandeförslaget har den mark som föreslås övergå till privat ägo utökats till att omfatta även en nyttillkommande bostadsfastighet. Allmänhetens tillgång till de omkringliggande rekreationsområdena säkras dock genom att tillfarten förblir allmän och ett natursläpp behålls. Ingen förändring gällande fastighetsreglering vid Rakstavägen, förskoletillfart eller transformatorstation.  
Berörda fastigheter: Raksta 1:4, 1:141, 1:153, 1:154

**Svar:** Kommunen noterar synpunkterna. Gällande yttrandetiden så uppmärksammades kommunen på att kartbilagan lämnade utrymme för feltolkning varpå handlingarna justerades. Den uppdaterade handlingen skickades ut till berörda fastighetsägare (dvs fastighetsägare som erbjuds tillköp) och lades upp på hemsidan. Samrådtiden förlängdes då även en vecka för att berörda skulle få tid att sätta sig in i den förtydligade kartbilagan. Se svar till Lantmäteriet.

Gällande ny bostadsfastighet så fanns förslaget med i granskningshandlingarna som skickades ut till samtliga inom planområdet den 22/3 -16. Under granskningskedet, som pågick t.o.m. 5/3-16, gavs möjlighet att skicka in alla synpunkter på planförslaget och de justeringar som gjorts sedan samrådet. Den nya fastigheten genererade då inte några synpunkter. Detta samråd gäller dock inte själva planförslaget utan upphävandet av 113§-förordnandet och planförslagets eventuella överkan på förordnandets styfen.

*Syftet med förordnandet är som tidigare beskrivet att säkra allmänhetens tillgång till den allmänna platsmarken. Kommunen har dock gjort bedömningen att området är så välförsörjt med grönytor att en ytterligare fastighet inte påverkar allmänhetens tillgång på något väsentligt sätt (majoriteten av fastigheterna har exempelvis en kortsida av fastigheten gränsande mot skogsmark). För att säkra allmänhetens tillgänglighet till promenadstigarna runt området har ett släpp mellan nämnda fastighet och Raksta 1:115 lämnats för passage.*

*Ett av skälen till att exploatera nämnda fastighet är i finansieringssyfte. Med fler fastigheter som delar på kostnaden kan gatukostnaden sänkas, särskilt eftersom nytillskapade fastigheter betalar en större andel än existerande. Gatukostnaden var en av de saker som de boende yttrat sig mest om. Därför föreslår kommunen att 113§-förordnandet upphävs i detta läge.*

*Förslaget till etablering av förskola/ omsorgsboende med möjlighet att först använda marken som etablering i 10 år, på ängen vid Rakstaringen lög med i planen för Solberga, etapp 7. I etapp 8 ingår endast den tillfart till den blivande förskole- eller omsorgsboendefastigheten, som missats i tidigare plan. Här samråds endast upphävandet av förordnandet på tillfarten. Kommunen gör även i detta fall bedömningen att förslaget till ny användning inte väsentligen påverkar allmänhetens tillgång till den allmänna platsmarken.*

*Syftet med förslaget till ny användning i detta läge, och varför kommunen föreslår att förordnandet upphävs i detta läge, är att det med ett ökat antal permanentboende kommer uppstå efterfrågan på mer service i form av förskoleplatser i närområdet. Skulle behovet anta framöver finns möjlighet att istället använda fastigheten för vårdboende.*

*Vad gäller ombyggnationen av Rakstaringen till dubbelriktad trafik samt utbyggnad av återvändsgata, så är det planfrågor som inte behandlas i det här samrådet. Svaren till alla granskningsyttranden publiceras när planen tas upp för antagande, vilket förhoppningsvis sker under våren.*

*Vad gäller möjligheten att överklaga upphävandet av 113§-förordnandet, se svar till ert yttrande under samråd 1.*