

Tyresö kommun

Carolin Andersson  
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2018-03-13

1 (5)

Diarienummer

2013/KSM 0603, 24

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

## Beslut om granskning av detaljplan för etapp 11, Tegelbruket

### Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

1. Granskningshandlingarna för detaljplan etapp 11, Tegelbruket godkänns
2. Stadsbyggnadsförvaltningen ges i uppdrag att ställa ut planförslaget för granskning.



Sara Kopparberg  
stadsbyggnadschef



Ida Olén  
chef för  
detaljplaneringsenheten



## Beskrivning av ärendet

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

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

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

Parallellt med planarbetet för etapp 11 har en strategi tagits fram för att se över de kvarstående etapperna på östra Tyresö. Strategin beräknas antas i juni 2018 och kommer att ersätta den fördjupade översiktsplanen. I januari 2018 togs beslut om en gatukostnadspolicy och i december 2017 beslut om att ge strategin och pågående planetapp i uppdrag att pröva större byggrätter utifrån den nya översiktsplanens inriktning för Östra Tyresö.

## Samrådet

Planen var ute på samråd 1/11-29/11 2016. Samrådsmöte hölls vid 4 olika tillfällen under november 2016 i Tyresö kommunhus. Under samrådet inkom 48 yttranden. Länsstyrelsen hade synpunkter angående dagvatten, buller och strandskydd. Andra inkomna synpunkter har handlat om byggrätter, trottoar längs Tegelbruksvägen och naturvärden.

## Ställningstaganden och ändringar

Planen har ändrats enligt nedanstående punktlista

- Större byggrätt för bostäder, från 120 eller 160 kvm byggnadsyta i samrådsförslaget till 150 eller 200 kvm byggnadsyta i granskningsförslaget.
- För befintlig grusad yta vid slutet av Tegelbruksvägen ändras användningen till parkering för allmänt ändamål
- Gång- och cykelbanan på Nytorpsvägen ges ytterligare bredd vilket ger ytterligare intrång på fastigheterna längs med Nytorpsvägen.
- Vattenområde W3 utgår och planområdesgränsen justeras. Fastigheter där vatten ingår idag samt arrenderat området för småbåthamn utläggs med bestämmelse för vattenområde
- Föreslagna tillköp har justerats. En yta vid Tegelbruksvägen/Finborgsvägen som i samrådet föreslogs som tillköpsyta kommer att kvarstå som allmän platsmark och användas som fördröjning/rening av dagvatten
- Ytor för släntintrång har reviderats. Justering av gränser för vägområde har skett efter mer detaljerad projektering av gata.
- Justeringar i reglering avseende servitut och rättigheter.
- Tönstogens sista bit behålls med gemensamhetsanläggning för väg men vatten och avlopp byggs i kommunal regi.
- Formulering bestämmelse för naturvärden. I samrådet gjordes en bedömning för lämplig infart och yta för det togs bort. I granskningshandlingen läggs hela ytan med bedömt naturvärde ut, och bestämmelse formuleras så att tillgänglig infart ska vara möjlig.
- Förtydligande om miljö kvalitetsnormer (MKN) och recipient i planbeskrivning
- Strandskydd upphävs inte inom kvartersmark med beteckning n3
- Byggrätt för fastighet med besöksändamål tas bort
- Byggrätt för yta till båtklubsverksamhet minskas till samma yta som befintlig byggnad har.

I samband med plansamråd samråddes också upphävande av §113. Vid mer ingående studier av tidigare planer har kommunen ändrat ställningstagande och bedömer att §113 inte gäller inom planområdet för denna detaljplan.

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- Synpunkt om att trottoar inte behövs längs med Tegelbruksvägen.
- Synpunkt om intrång på egen fastighet samt anläggning som behöver rivas/tas bort

- Synpunkt om att byggrätter bör minskas
- Synpunkt om att inte vilja betala gatukostnad
- Synpunkt om att inte vilja betala VA-kostnad
- Synpunkt om att n1-område inverkar negativt på fastigheten.

### **Förslaget**

Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området samt på ej planlagd fastighet i planområdets södra del. Vid planens antagande återinträder strandskyddet 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet avses upphävas på den mark som redan kan anses vara ianspråktagen.

Planen medger ökad byggrätt för bostadsfastigheterna inom planområdet. Utbyggnad av vägar och VA-nät kräver att fastighetsgränserna justeras på flera fastigheter. Utbyggnaden kommer också att göra anspråk på ytor för släntintrång på fastigheterna.

En tennisbana och båtklubb finns i området idag och möjliggörs även i förslaget till ny detaljplan. Området som båtklubben arrenderar minskas ner till förmån för parkmark vid stranden samt för allmänhetens tillgänglighet för strandområdet.

Planområdet ligger intill Klövbergets naturreservat. Det finns även naturvärden inom planområdet som har skyddats.

Ett befintligt bostadshus anses kulturhistoriskt intressant, och ges en varsamhetsbestämmelse.

Inom området finns några ytor där ökad risk för blocknedfall identifierats, där har inte ny byggrätt kunnat medges. Risken för blocknedfall är inte akut.

### **Förvaltningens bedömning**

Stadsbyggnadsförvaltningen har tillmötesgått flera av de yttranden som berör enskilda fastigheter, i högre eller mindre utsträckning. Många privata fastighetsägare har haft synpunkter på begränsning utifrån bedömda naturvärden, trottoar längs med Tegelbruksvägen, gatukostnad, VA-anslutningsavgift och breddning av väg. Dock har de yttranden som berört

enskilda intressen, inte alltid tillgodosetts då kommunen gjort avvägningen att de allmänna, långsiktiga intresset varit överordnat.

Länsstyrelsen hade synpunkter på dagvatten, MKN, strandskydd och buller.

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

I samband med plansamråd samråddes också upphävande av §113. Vid mer ingående studier av tidigare planer har kommunen ändrat ställningstagande och bedömer att §113 inte gäller inom den avgränsning som detaljplanen anger.

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts bedöms förslaget kunna ställas ut för granskning.