

§ 126

Dnr KSM 2017 418

Antagande av strategi för Östra Tyresö

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Strategin för Östra Tyresö (ej Dyviksudd) antas.

Reservation

Anita Mattsson (S) reserverar sig för de tjänstgörande socialdemokraternas räkning (bilaga).

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till reservation i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-14 § 65 (bilaga).

Särskilt yttrande

Mats Lindblom (L) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Anders Wickberg (SD) lämnar särskilt yttrande (bilaga).

Inger Gemicioglu (V) lämnar ersätтарыttrande (bilaga).

*Ej inlämnat vid justering
1/26*

Protokollsanteckning

Inger Gemicioglu (V) hade instämt i Anita Mattssons (S) yrkanden om hon hade haft rösträtt.

Beskrivning av ärendet

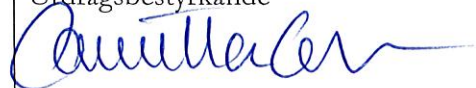
I samband med arbetet med översiktsplanen Tyresö 2035 gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi som ska knyta an till nya översiktsplanen och ersätta den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Östra Tyresö (2003).

Sedan våren 2017 har arbetet pågått med strategin. I september 2017 beslutades delbeslut/inriktningsbeslut på miljö- och samhällsbyggnadsutskottet om ny etappindelning, tidplan och byggrätter och för inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm tillsammans med alternativ för utbyggnation och huvudmannaskap

Justerandes sign



Utdragsbestyrkande



för yttre Brevik. I januari 2018 hölls informationsmöten vid tre separata tillfällen för boende på yttre Brevik med syfte att informera om kommunens beslut kring huvudmannaskap för vägar och VA på yttre Brevik. Vid miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i april hölls en informationspunkt för att klargöra sista frågor inför antagande av strategin i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i maj gällande byggrätter, gatukostnader, ny etappindelning och föreslagen justering av busslinjedragning på inre Brevik.

Ett förslag till strategi behandlades på miljö- och samhällsbyggnadsutskottet och kommunstyrelsen i maj 2018, då ärendet återremitterades för komplettering av underlaget. En ny version av strategin har nu arbetats fram med förtydliganden och justeringar av huvudvägar och vilka huvudvägar som ska trafikeras med busstrafik samt förtydligande kring Dyviksudds utveckling kopplat till översiktsplanen. Utöver det har redaktionella ändringar gjorts.



Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige antar strategin för Östra Tyresö (ej Dyviksudd).

Yrkande

Mats Lindblom (L) yrkar 1) att strategin inte ska stänga möjligheten för samfälligheter eller grupper av fastighetsägare att, som ett alternativ till kommunalt VA, driva lokala anläggningar för dricksvattenproduktion och lokala reningsverk för avloppsrening. Marie Åkesdotter (MP) instämmer i Mats Lindbloms (L) yrkande 1). Mats Lindblom (L) yrkar 2) att de större byggrätterna på 200/150/120 kvm ska efter detaljplanering kunna ges även till de områden som har valt att gå fram med lokala VA-lösningar.

Anita Mattsson (S) yrkar 1) att utöka möjligheten att stycka sin fastighet, minsta tomtstorlek efter styckning ska tillåtas vara 2000 kvadratmeter istället för 3000 kvadratmeter, och 2) att minska byggrätten från 200 kvadratmeter till 160 kvadratmeter, för att öka likvärdigheten och följa den standard som utarbetats i redan genomförda detaljplaner i östra Tyresö. Marie Åkesdotter (MP) instämmer i Anita Mattssons (S) yrkande 2).

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller Mats Lindbloms (L) yrkande 1). Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår Mats Lindbloms (L) yrkande 1). Kommunstyrelsen avslår Mats Lindbloms (L) yrkande 1). Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller Mats Lindbloms (L) yrkande 2). Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår Mats Lindbloms (L) yrkande 2). Kommunstyrelsen avslår Mats Lindbloms (L) yrkande 2).

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller Anita Mattssons (S) yrkande 1). Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår Anita Mattssons (S) yrkande 1). Kommunstyrelsen avslår Anita Mattssons (S) yrkande 1). Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller Anita Mattssons (S) yrkande 2). Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen avslår Anita Mattssons (S) yrkande 2). Kommunstyrelsen avslår Anita Mattssons (S) yrkande 2).

Ordföranden ställer frågan om kommunstyrelsen bifaller ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller det.



Bilagor

Östra Tyresö-strategin.pdf

Kommunstyrelsen protokollsutdrag 2018-05-29 §105.pdf

PU från MSU 2018-05-14 § 65.pdf

Tjänsteskrivelse, antagande av Strategi för östra Tyresö.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Kommunstyrelsen 2018-08-21

§ 126 Antagande av strategi för östra Tyresö

Vi socialdemokrater är angelägna om att det fortsatta arbetet med omvandlingen av områdena i östra Tyresö fortsätter. För miljöns skull är det helt avgörande, och även för alla som bor här idag. Men frågan är också angelägen för hela kommunen. Dels utifrån att möjligheten att åka ut berör fler än de boende, men framförallt att det är fråga om stora investeringar som hela kollektivet kommer att vara med och finansiera.

Denna i särklass största investeringen som kommunen kommer att göra kräver tydlighet och professionalism. Utbyggnaden sker etappvis och ansvar och drift behöver fördelas på ett sätt som inte försvårar hantering och eventuell samverkan i framtiden.

När vägnätet byggs ut ska huvudstråken ska få den standard som behövs för till exempel kollektivtrafik och cykelvägar, medan man för de mindre belastade vägarna inte bör välja en högre standard än säkerhet och hållfasthet kräver. Vi vill ge planerarna i uppdrag att låta alla mindre vägar som inte behöver vara mycket bredare än de är idag, få denna begränsade storlek och standard.

Byggrätter

De husstorlekar som ska gälla i fortsättningen inom östra Tyresö bör följa den standard som utkristalliserats i de närmare tio detaljplaner som tagits fram redan. Då görs en god avvägning mellan den bebyggelse som finns idag och de standardförbättringar som efterfrågas i ett permanentbyggt samhälle. Vi ser ingen anledning att öka byggrätterna från 160 kvadratmeter till 200, bara för att husen ligger längre från centrala delar. Kommuninvånarna bör även i denna del behandlas lika.

Fastighetens storlek

Vår uppfattning har länge varit att stora tomter ska kunna styckas i en betydligt större omfattning än idag. I stället för en minsta tomt om 3000 kvadratmeter anser vi att den bör vara 2000. Det ger möjlighet att stycka en tomt som är större än 4000 kvadratmeter mot dagens 6000. Det handlar fortfarande om stora tomter om man jämför med andra delar i kommunen.

Vi anser också att det är rimligt när den här enorma investeringen görs, att den kan komma fler till del, och fler som är med och finansierar utbyggnaden. Vårt förslag innebär att minst ytterligare 100 bostäder skulle kunna tillkomma.

Kostnader för de boende

En extremt viktig fråga för de boende är ekonomin. Kostnaderna för utbyggnaden av vägnätet kommer att bli betydande, det kan handla om mellan 250 000 - 600 000 kronor per befintlig fastighet. Vi vet att många inte har det utrymmet i sin ekonomi, därför är det viktigt

att det finns förutsättningar att bo kvar så länge man själv önskar, inte behöva flytta när gatukostnaderna debiteras.

Vårt svar är att fler fastigheter ska kunna styckas, en möjlighet för den enskilde att finansiera sina gatukostnader, och även VA-anlutningen som följer. Vi har också i processen tydliggjort att kommunen erbjuder lån. Dessvärre kan inte alla idag beviljas dessa, då det inte i alla lägen är möjligt att få nya pantbrev. Vi anser att kommunen ska inta en generös inställning för beviljande av lån till de fastighetsägare som har svårt att utöka sina pantbrev. Det är också angeläget att på ett betydligt tydligare sätt än idag informera om möjligheten till anstånd, dvs att inte betala gatukostnader förrän man flyttar, alternativt den dagen man nyttjar sin byggrätt.

Infartsparkeringar

Slutligen är nya infartsparkeringar en förutsättning för utbyggnad av de östra delarna av kommunen. Infartsparkeringar behöver byggas ut i stor utsträckning för alla dem som bor öster om Tyresö centrum, och som önskar åka kollektivt när de reser inom och utanför kommunen. Detta gäller både för bilar och cyklar. Nya eller utvidgade parkeringar inom östra Tyresö och andra lämpliga delar av kommunen skulle förbättra trafiken avsevärt, med alla de fördelar detta får för miljö, tid och ekonomi.

För den socialdemokratiska gruppen i kommunstyrelsen



Anita Mattsson

miljöpartiet de gröna

Tyresö



Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 14 maj 2018

§ 65 Antagande av strategi för östra Tyresö

Miljöpartiet yrkade avslag på ökade byggrätter för Östra Tyresö som innebär att byggrätterna ökar från tidigare bestämmelser om 120-160 kvm till 150-200 kvm, byggnadsarea, därutöver större komplementbyggnader. Genom attefallsreglerna möjliggörs för ytterligare 2 bostadsenheter utöver huvudbyggnaden. Och med fler boende ökar behoven av kommunal service, även belastningen av vägnät och kollektivtrafik ökar.

Miljöpartiet har stått bakom strategin om att bevara karaktären i Östra Tyresö. Vi står också helt bakom skrivningarna i Tyresös nyligen antagna Översiktsplan 2035;

”Där förtätning och kompletteringsbebyggelse tillkommer är det viktigt att bostädernas upplåtelseformer och prisklasser varierar för att möjliggöra för människor med olika bakgrund och förutsättningar att bo blandat för att inte ytterligare förstärka den negativa trend av segregation som finns i hela Stockholm. Här är det även viktigt att olika stadsdelar med hjälp av den byggda miljön kopplas samman så att människor med lätthet kan röra sig genom hela kommunen och inte stanna i »sitt« område.”

Miljöpartiet vill inte medverka till att skapa enklaver av bostadsområden, vare sig det gäller områden för ”rika” eller ”fattiga”. Vi ser idag hur skillnader mellan bostadsområden skapar sämre förutsättningar på många plan. Det gäller områden som hälsa, utbildning, demokrati, jämställdhet mm. En bra bostadspolitik ger minskad segregation, vilket stärker den sociala hållbarheten. Då minskar konflikter och oro, vilket gör Tyresö kommun till en bättre plats att bo på.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

aj
aj
aj

Yttrande

Kommunstyrelsen 2018-08-21

§126 Strategi för Östra Tyresö

Liberalerna stödjer i stort innehållet i den utarbetade strategin för Östra Tyresö. Det vi önskar är emellertid att strategin öppnar möjligheten för samfälligheter eller grupper av fastighetsägare att, som ett alternativ till kommunalt VA, driva lokala anläggningar för dricksvattenproduktion och lokala reningsverk för avloppsrening. Därför yrkade vi på just det, men det bifölls inte av kommunstyrelsen.

Vi yrkade också på att de större byggrätterna på 200/150/120 kvm efter detaljplanering ska kunna ges även till de områden som har valt att gå fram med lokala VA-lösningar. Även det yrkandet föll.

Det är mycket olyckligt att vi nu får en strategi som stänger dörren för lokala lösningar på VA-frågan. Det finns ju sedan länge väl beprövad teknik både för avsaltning av havsvatten och lokal avloppsrening. Redan idag finns på flera håll ute på halvön anläggningar som bygger på sådan teknik.

Vi anser inte att våra yrkanden står i motsättning till tidigare inriktningsbeslut om framdragnig av kommunalt VA i Östra Tyresö. Självklart är det så att om inga lokala initiativ tas i ett visst område, så ska våra invånare i det området känna sig trygga med att det då blir en kommunal VA-lösning när väl motsvarande omvandlingsetapp ska genomföras.

För Liberalerna i Kommunstyrelsen



Mats Lindblom

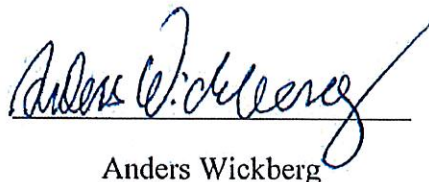


Särskilt yttrande rörande § 126 Strategi för Östra Tyresö

Sverigedemokraterna har idag deltagit i beslut om § 126 Strategi för Östra Tyresö

Sverigedemokraterna ser behovet av denna omvandling av östra Tyresö av bland annat miljöskäl som förståelig men samtidigt ser vi problematik med de enorma kostnader som enskilda boende på Östra Tyresö drabbas av. Det kan aldrig vara acceptabelt att enskilda fastighetsägare på Östra Tyresö tvingas att flytta från sina hem på grund av att oförmåga att betala dessa påtvingade kostnader. Det har även framkommit att enskilda ägare nekats lån då deras fastigheter inte går att beläggas med ytterligare pantbrev, då är enda möjligheten att sälja och flytta. Därför måste Tyresö kommun bli än mer generösa i sin hantering av detta för att inte skapa en ohållbar situation för den enskilde.

Vi ställer oss trots det bakom strategin med visst förbehåll rörande gatukostnaderna. Tyresö kommun måste hålla ner kostnaderna så mycket det är möjligt samt att ett kostnadstak och anstånd tills fastigheten säljs enligt Sverigedemokraternas förslag i vårt budgetalternativ för 2019 behöver införas.

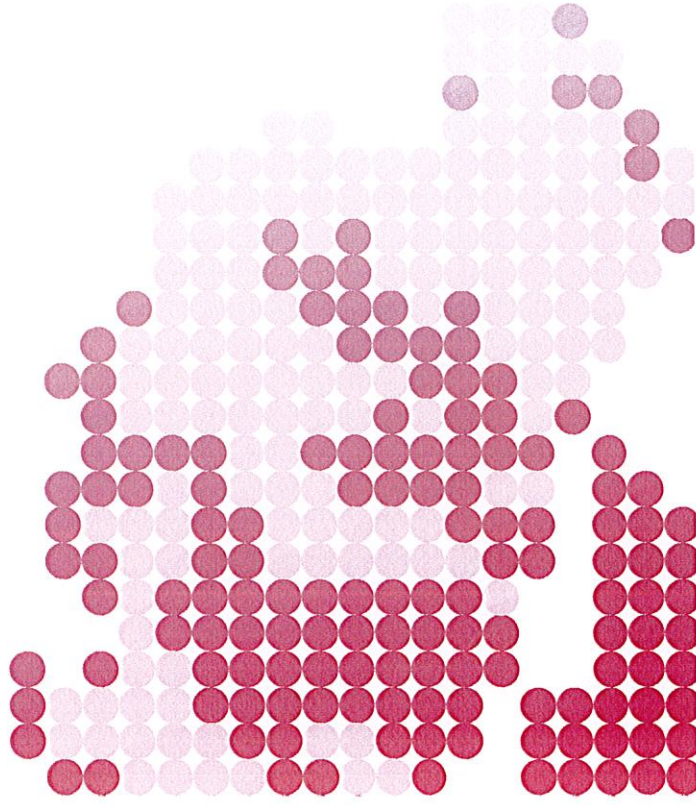


Anders Wickberg

JS
am

STRATEGI FÖR ÖSTRA TYRESÖ

Brevikshalvön (inre och yttre Brevik),
Solberga, Raksta och Bergholm



tyresö kommun

INNEHÅLL

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	5
STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN	9
Huvudmannaskap och ansvar	10
Vägar och trafik	12
Vatten och avlopp	21
Byggrätter och fastighetsstorlekar	24
Kulturvärden.....	33
Naturvärden och landskapskvaliteter.....	37
Risker och störningar.....	44
Båtar , bryggor och stränder.....	47
Service	50
Masshantering, etablerings- och upplagsytor	52
FRÅN STRATEGI TILL GENOMFÖRANDE	54
Tidplan för kommande detaljplaner.....	55
Utbyggnad av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm	56
Utbyggnad av yttre Brevik.....	61
FINANSIERING.....	63
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	65

Beslutsdatum: 2018-09-06

Dokumenttyp: Plan

Beslutad av: Kommunfullmäktige

Dokumentägare: Chef för planavdelningen

Diarienummer: KSM2017-481-259

Giltighetstid: Tillsvidare

SAMMANFATTNING

Östra Tyresö har genomgått en förändring från fritidhusområde till ett område där allt fler bor permanent. Detta ger konsekvenser som måste hanteras. Denna strategi är ett verktyg för att Östra Tyresö ska få goda förutsättningar för permanentboende, samtidigt som området utvecklas på ett hållbart sätt. Strategin ska i kommande detalplanering vägleda vid avvägningar mellan områdets befintliga värden och planerad utbyggnation.

Strategin fastställer att hela Östra Tyresö ska byggas ut med kommunalt huvudmannaskap både för allmänna platser, så som vägar och parker, och för allmänna vatten- och avloppsledningar. Genom kommunalt huvudmannaskap för vägar kan vi förbättra trafiksäkerheten, framkomligheten och tillgängligheten. På så sätt ökar vi möjligheten att resa hållbart med kollektiva färdmedel, med cykel och till fots. Med kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp kan vi säkra en långsiktigt hållbar vattenförsörjning, som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov.

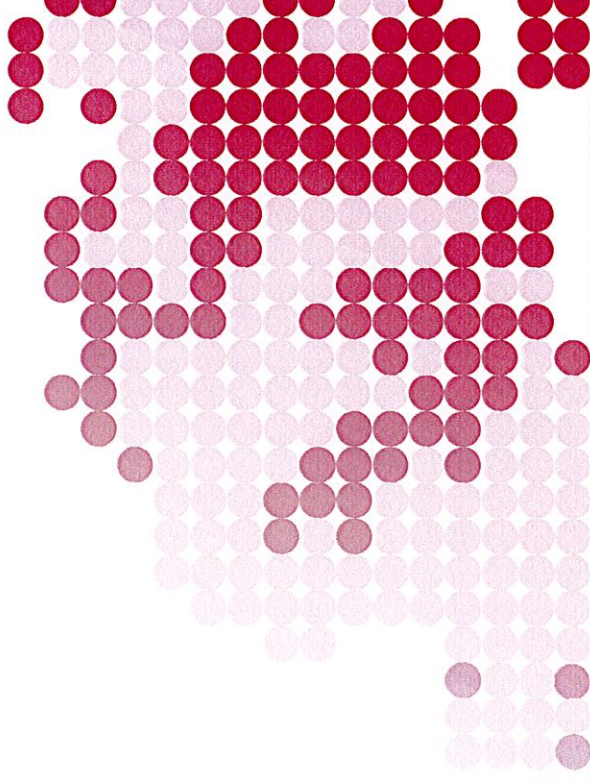
För att ge bättre förutsättningar för permanentboende i Östra Tyresö vill vi ge möjlighet till större byggrätter. Vi föreslår i denna strategi tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad (120-200 kvm byggnadsarea) för villabostäder i kommande detalplanectapper. Fastighet som är 3000 kvm eller större ska få ha komplementbyggnader på en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Mindre fastigheter får uppföra komplementbyggnader till en största sammanlagda area om 40 kvm.

Förändringar i kommande utbyggnadsetapper ska göras på ett varsamt och medvetet sätt med hänsyn bland annat till kulturmiljö, naturvärden och landskapskvaliteter. Därför behöver en mängd bedömningar göras i

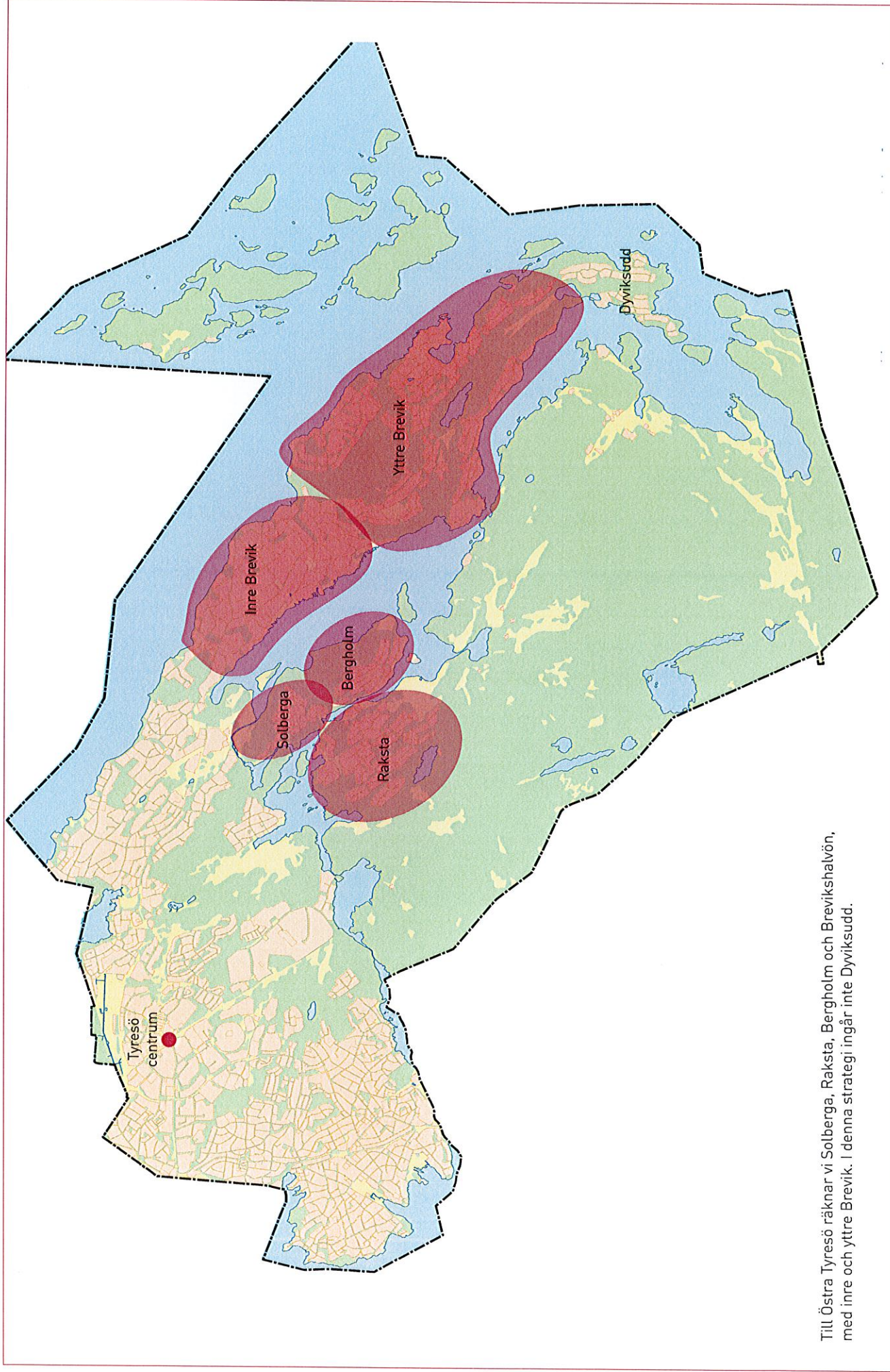
kommande detalplaner, och de kan påverka byggrätten. Med tanke på att Östra Tyresö är kuperat behöver vi också analysera planerade förändringar sett till risker och störningar. Samtidigt är huvudprincipen att den enskilda fastighetsägarens ska få en utökad byggrätt.

För en miljöeffektiv och ekonomiskt hållbar utbyggnation behöver vi en fungerande lokal masshantering och logistik för etablerings-, masshanterings- och upplagsytor. Målet är att ytor för etableringar och upplag så långt som möjligt ska lösas inom respektive detalplaneetapp.

Slutligen planerar vi att öka takten inom etapperna, för att kunna hålla tidplanen för detalplaneringen och utbyggnation av Östra Tyresö. Detta gör vi främst genom justering av etappernas gränser och storlek. En ny etappindelning presenteras i slutet av denna strategi.



SAMMANFATTNING



Till Östra Tyresö räknar vi Solberga, Raksta, Bergholm och Brevikshalvön, med inre och yttre Brevik. I denna strategi ingår inte Dyviksudd.

INLEDNING

NY STRATEGI FÖR FRAMTIDA ARBETE

Strategin ersätter den fördjupade översiktsplanen

I samband med arbetet med översiktsplanen Tyresö 2035 gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi som ska knyta an till nya översiktsplanen och ersätta den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Östra Tyresö (2003).

Syftet med denna strategi är att beskriva hur området ska utvecklas för att fortsatt bemöta problem med försämrad miljö och att aktivt arbeta med att förbättra situationen. Den syftar till att att bemöta och möjliggöra för permanentboende i området på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det fortsatta arbetet med områdets utveckling följer principerna från FÖP:en men erfarenheter från det arbete som bedrivits sedan 2003 har delvis gett nya förutsättningar och inriktning. En sådan ny inriktning är till exempel masshantering i samband med utbyggnationen (s. 51) och genomförandefrågor (s. 53).

Kommunen har beslutat att bemöta att allt fler vill bo permanent på Östra Tyresö, och bejaka områdets omvandling från fritidhusområde till område för permanentboende. Det innebär att området kommer att förändras.

Strategin ska ge vägledning åt kommande detaljplanering och stöd vid avvägning mot olika intressen. Den ska tydliggöra hur kommunen planerar för att möjliggöra och bemöta att allt fler väljer att bosätta sig permanent i området. Strategin ska vägleda vid avvägning mellan områdets befintliga värden och planerad utbyggnation.

Vägledande för detaljplaner

Östra Tyresö kommer att successivt detaljplaneras med nya detaljplaner och processen kommer att ta flera decenier. Många frågor måste dock behandlas i ett större sammanhang än enskilt i varje detaljplan för att inte helheten ska gå förlorad eller för att inte försvåra det praktiska genomförandet. Därav denna strategi. Exempel på dessa frågor är:

- huvudmannaskap för allmänna platser och för vatten och avlopp
- finansiering och ekonomi
- avväganden mellan bebyggelseutveckling och bevarande av områdets unika karaktär med kulturhistoriskt viktig struktur och karaktäristiskt landskap och bebyggelse
- miljöfrågor och trafik.

Strategin är inte juridiskt bindande men har stor tyngd vid det framtida detaljplanarbetet och ger vägledning inför strategiska beslut. Det är sedan detaljplanerna och gatukostnadsutredningarna som är juridisk bindande.

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vilka byggåtgärder som får och inte får göras inom planområdet. Detaljplanerna reglerar bland annat miljöfrågor, vatten- och avlopp, huvudmannaskap, markanvändning, fastighetsindelning, byggrätter och genomförandefrågor.

Anger ordning för utbyggnad

I stora drag planerar kommunen att vägar samt vatten och avlopp ska byggas i kommunal regi på hela östra Tyresö. Detta inkluderar även yttre Brevik, ett politiskt beslut som fattats i samband med framtagande av denna strategi.

Strategin anger i vilken ordning som utbyggnaden av östra Tyresö ska ske och hur det fortsatta arbetet ska bedrivas för kommande etapper på inre

INLEDNING

Brevik, Raksta och Bergholm samt fortsättningsvis öster om Trinntorp ut till Breviksmaren och Ållmora på yttre Brevik.

För tillfället är det de inre delarna av Brevikshalvön - fram till Trinntorp - Raksta, Solberga och Bergholm som är under omvandling. Alla delar har dock inte påbörjats ännu. Däremot är det flera av etapperna som antingen håller på att detaljplaneras, eller så är de under utbyggnad eller redan klara. För yttre Brevik har en etappindelning och turordning för utbyggnationen tagits fram.

På grund av områdets storlek kommer det att ta flera decennier att förse hela Östra Tyresö med detaljplaner. Utifrån ett byggnadstekniskt perspektiv är det en fördel att det mesta av inre Brevik byggs ut innan utbyggnaden av yttre Brevik startar. Det innebär att det kommer att dröja ca 10 år eller mer innan huvuddelarna på yttre Brevik kan påbörjas.

Årlig översyn av strategin

Strategin är framtagen i samarbete mellan stadsbyggnadsförvaltningen och tekniska kontoret. Strategierna har stöd från politisk medverkan och baseras på fattade beslut samt kopplat till nuvarande lagstiftning. Då utbyggnationen av östra Tyresö kommer att pågå under en lång tid kommer strategin att vara ett levande dokument som ses över årligen och uppdateras och justeras om nya förutsättningar uppstår. Stadsbyggnadsförvaltningen har det formella ansvaret för strategin och att den hålls uppdaterad.

Strategins omfattning

Östra Tyresö = Inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm
Yttre Brevik (ej Dyviksudd)
Brevikshalvön = inre Brevik och yttre Brevik

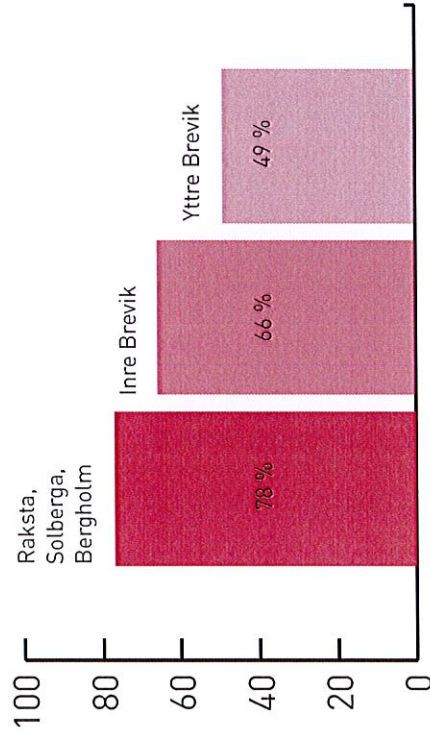
Dyviksudd - enligt översiktsplanen kommer kommunalt vatten och avlopp inte anläggas före 2035, därmed ingår inte Dyviksudd i strategin då planeringshorisonten ligger långt fram i tiden. Gällande detaljplaner som är anpassade för ett fritidshusområde bibehålls. Området har lägst permanentningsgrad och området är också det som har de högsta kulturmiljövärdena och det kan också vara ett skäl till att området ska bevaras som Tyresös enda och sista fritidshusområde. Översiktsplanen anger att hållbara enskilda lösningar för VA uppmuntras även på längre sikt och att bortom 2035 om lokala hållbara VA-lösningar kan skapas, kan utökade byggrätter prövas.

ÖSTRA TYRESÖ FRAM TILL IDAG

Från fritidshus till permanentboende

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i östra Tyresö. På 1930–50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980- och 90-talen. Trots gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner avsedda för fritidshusbebyggelse som ger en mycket liten byggrätt har permanentbosättningen fortsatt accelerera de senaste decennierna. Inom Östra Tyresö bor idag ungefär 3 300 invånare (2 400 invånare i Brevik samt 900 i Raksta, Solberga och Bergholm).

Andel permanentboende i procent i de olika delarna av Östra Tyresö, 2015



Hård belastning på vägar och vatten

Övergången från fritidshusområde till permanentboende har lett till förändrade krav på och förutsättningar för området. Huvuddelarna av området saknar kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala, med dålig standard. Många hushåll har undermåliga enskilda avloppslösningar och tar grundvattentag för dricksvatten. Detta har medfört en hård belastning på grundvattnet och miljösituationen för främst Kalvfjärden och Erstaviken, som i dagsläget inte uppnår miljökvalitetsnormerna för parametrarna totalfosfor och kväve. Vägarna i området är heller inte dimensionerade för den större trafikmängden som är resultat av ökat permanentboende. Det saknas på de flesta ställen i området gång- och cykelbanor, vägbelysning och service.

Arbete med förbättringar sedan 2003

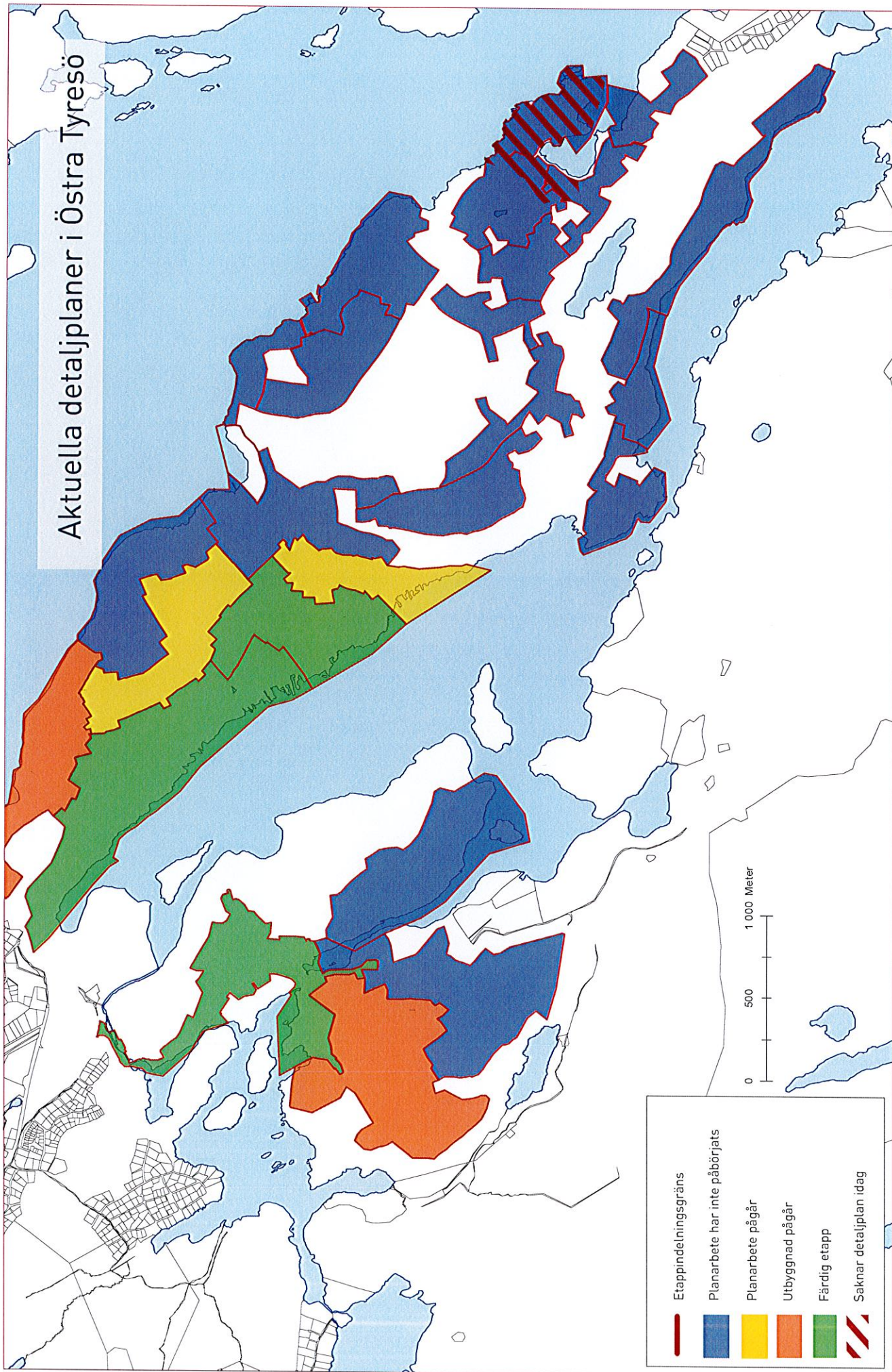
Sedan tidigt 2000-tal har arbete pågått för att bättre rusta området för permanentboende. Det har arbetats med att hantera problemen med

vattentillgång, vattenkvalitet och avloppshantering. Kommunen har även arbetat för att bemöta det behov av service, infrastruktur, trafiksäkerhet och ökade byggrätter som uppkommit allt eftersom fler bosatt sig permanent på Östra Tyresö.

En fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm togs fram 2003. Den fördjupade översiktsplanen angav utgångspunkter och mål för områdets utveckling och fungerade som ett program för detaljplanarbetet. Den innehöll en etappindelning av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömde att nya detaljplaner skulle hinnas tas fram inom rimligt tid (fram till 2030). För de yttre delarna av Brevikshalvön gjordes ingen etappindelning då det ansågs ligga för långt fram i tiden.

Arbetet har kommit en bra bit på väg på stora delar av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm. I alla områden som har fått en ny detaljplan har det dragits ut kommunalt vatten och avlopp. Gator har byggts ut med kommunal standard och steg för steg har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen, Tyresö vägförening. Varje ny detaljplan omfattas av större byggrätter.

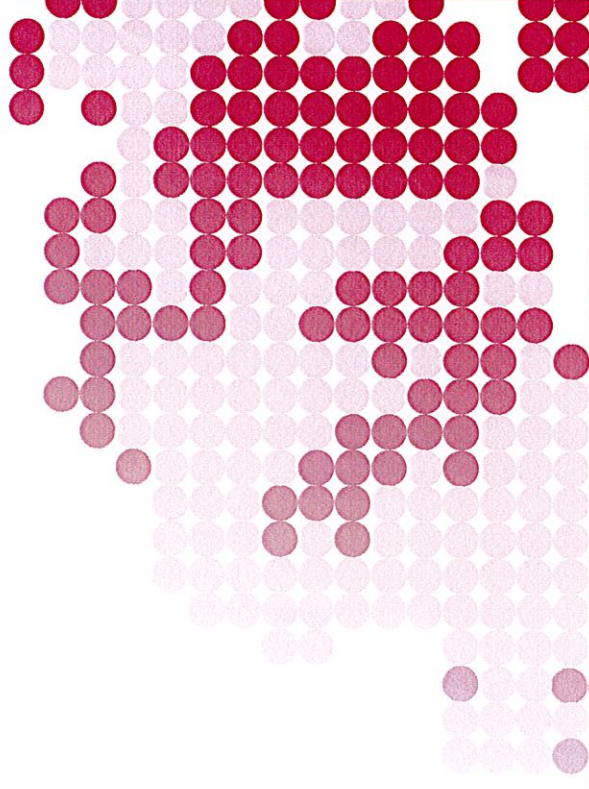
Men planläggning och utbyggnad enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bland annat endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske.



STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Detta kapitel beskriver strategier för hur kommunen ska förhålla sig vid kommande detaljplaneläggning i Östra Tyresö. Strategierna är indelade i olika avsnitt som fokuserar på olika ämnesområden.

Varje avsnitt inleds med ett nuläge; en kort beskrivning av bakgrund och de förutsättningar som finns på platsen. För varje ämnesområde specificeras en övergripande målbild samt ett antal strategier för att uppnå målbilden.



HUVUDMANNASKAP OCH ANSVAR

Huvudmannaskapet fastställs i kommande detaljplaner. I denna strategi etablerar vi ett helhetsgrepp för att kunna överblicka de långsiktiga konsekvenserna för hela området och för att underlätta vid genomförandet. I hittills genomförda etapper har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningarna i området samt dragit ut kommunalt vatten och avlopp.

Nedan beskrivs gällande lagstiftning och vad kommunen har att förhålla sig till vad gäller huvudmannaskap för allmänna platser och ansvar för vatten och avlopp. Detta ligger till grund för kommunens ställningstagande och planeringsförsättningar.

HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) ska detaljplanen ange vem som är huvudman för allmän plats. Allmän plats är områden inom en detaljplan som är avsedda för gemensamt behov såsom exempelvis vägar och naturområden. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för iordningställande och drift samt kostnader som är förknippade med dessa. I varje detaljplan görs en prövning gällande huvudmannaskap.

Huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap, det vill säga att de som bor samt nyttjar anläggningarna ansvarar för dem. Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. De enskilda anläggningarna regleras i Anläggningslag (1973:1149) (AL) under bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap har bedömts föreligga när det detaljplanerade området har varit fritidshusbebyggelse, mot bakgrund av att områdena inte är avsedda att inrymma ”allmänna nyttigheter” utan enbart gemensamma platser för fastigheterna inom området. Andra skäl som prövats i högre instanser är till exempel när omgivande områden har enskilt huvudmannaskap som förvaltas av en befintlig förening och det inte är rationellt att ha olika huvudmannaskap i delområden. Det kan också vara så att området har fortsatt ”landsbygdskaraktär” eller att området tidigare varit planlagt med byggnadsplan.

HUVUDMANNASKAP FÖR VATTEN OCH AVLOPP

I likhet med vägar finns det allmänna och enskilda VA-system. De allmänna systemen regleras i Lagen om Allmänna Vattenjänster (2006:412) (LAV). De enskilda anläggningarna berörs också av miljöbalken (1998:808) samt anläggningslagen under bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar.

För större sammanhang, både för befintlig och ny bebyggelse är kommunen skyldig utifrån hälso-och miljöskydd att ordna med vattenförsörjning och avlopp och säkerställa att allmänna VA-anläggningar kommer till stånd. Detta gör att det inte endast är LAV som påverkar utan det berör även tillämpning av miljöbalken.

Alla kommunala VA anläggningar ingår i kommunens VA-verksamhetsområde, där kommunens VA-verk ansvarar för att bygga ut ledningar i området och upprätta förbindelsepunkter till varje fastighet vid fastighetsgränsen eller dess närhet.

De enskilda anläggningarna regleras i AL under bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar.

Övriga ledningshavare:

- Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.
- TeliaSonera Access AB ansvarar för befintliga teledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.
- Fiberanläggningar: i området finns det både privata fiberaktörer och kommunalt fiber (till kommunala anläggningar).

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Östra Tyresö ska ges förutsättningar för permanentboende. Området ska byggas ut med kommunalt huvudmannaskap för både allmänna platser så som vägar och parker, samt de allmänna vatten- och avloppsledningarna på hela östra Tyresö (inklusive yttre Brevik), enligt beslut från MSU 2017-09-01. Det finns normalt inte särskilda skäl som stödjer enskilt huvudmannaskap vid planläggning för permanentboende. (Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark).

Beslutet om huvudmannaskaps- och ansvarsfrågorna grundas på den nuvarande lagstiftning som kommunen har att förhålla sig till. Det innebär givetvis att förutsättningarna kan ändras om lagen ändras.

Bergholm

Hela Östra Tyresö ska byggas med kommunalt huvudmannaskap för både allmänna platser och VA Bergholm är däremot ett avskilt område, som saknar genomfartsvägar. Det är i huvudsak de boende i området som vistas där. Därför finns det anledning inför detaljplanearbetet ytterligare se över alternativa och lösningar kring utbyggnation och huvudmannaskap

Vatten och avlopp i Bergholm

Bergholm ska anslutas till det kommunala VA-nätet, men man bör se över hur anslutningen görs bäst. Ett alternativ är att kommunen ansluter varje enskild fastighetsägare genom anslutningspunkt intill tomtgräns. Ett annat alternativ är att fastighetsägarna på Bergholm ansvarar för utbyggnation och via samfällighetsförening ansluter sig till kommunens VA-nät via anslutningspunkt som finns förberett i Solberga.

Markägare

Den allmänna platsmarken på Brevikshalvön ägs med några få undantag av Tyresö kommun.

I Bergholm ägs allmän platsmark, som främst utgörs av naturmarkerna mot Kalvfjärden, av Kalvnäsens samfällighetsförening.

I Solberga äger kommunen också till största delen den allmänna platsmarken. Kalvnäsens samfällighet äger en stor del av det som ligger utanför Solberga etapp 7, men som ändå uppfattas som allmän.

I Raksta äger kommunen allmänna platsmarken inom etapp 8. Allmänna platsmarken var tidigare privatägd men i samband med genomförandet av detaljplanen övertog kommunen ägandeskapet. I samband med det övertog kommunen ägandeskapet även för stora delar av allmän platsmark för etapp 12. Se karta över etappindelning på s. 56 och 57.

Nordiska museet äger den största delen av slottsområdet.

VÄGAR OCH TRAFIK



Foto: Karl Schreyer-Abeln

MÅLBILD

Utbyggnationen ska ge ökad trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet. Det ska finnas god möjlighet och tillgänglighet att resa med hållbara transporter, med kollektivt, till cykel och till fots.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Fortsätta bygga ut vägar med kommunalt huvudmannaskap för hela Östra Tyresö.
- Öka framkomligheten på Tyresövägen.
- Bygga ut identifierade vägar till en standard passande för kollektivtrafik och för säker gång- och cykeltrafik.
- Förtydliga kollektivtrafiken och linjedragningen.
- Stärka genvägar/passager och kopplingar mellan målpunkter och knutpunkter.

NULÄGE

Huvudmannaskap

I de blå- och gulmarkerade områdena på kartan på s. 8, där kommunen ännu inte byggt ut, sköts vägarna av enskilda vägföreningar.

I hittills genomförda etapper har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen och ansvarar därmed för drift och underhåll. Se kapitel om huvudmannaskap på s. 10.

Vägar

Område för permanentboende ställer, till skillnad från fritidshusområde, krav på trafiksäkerhet och möjligheter till hållbart resande på ett annat sätt än vad som är möjligt idag.

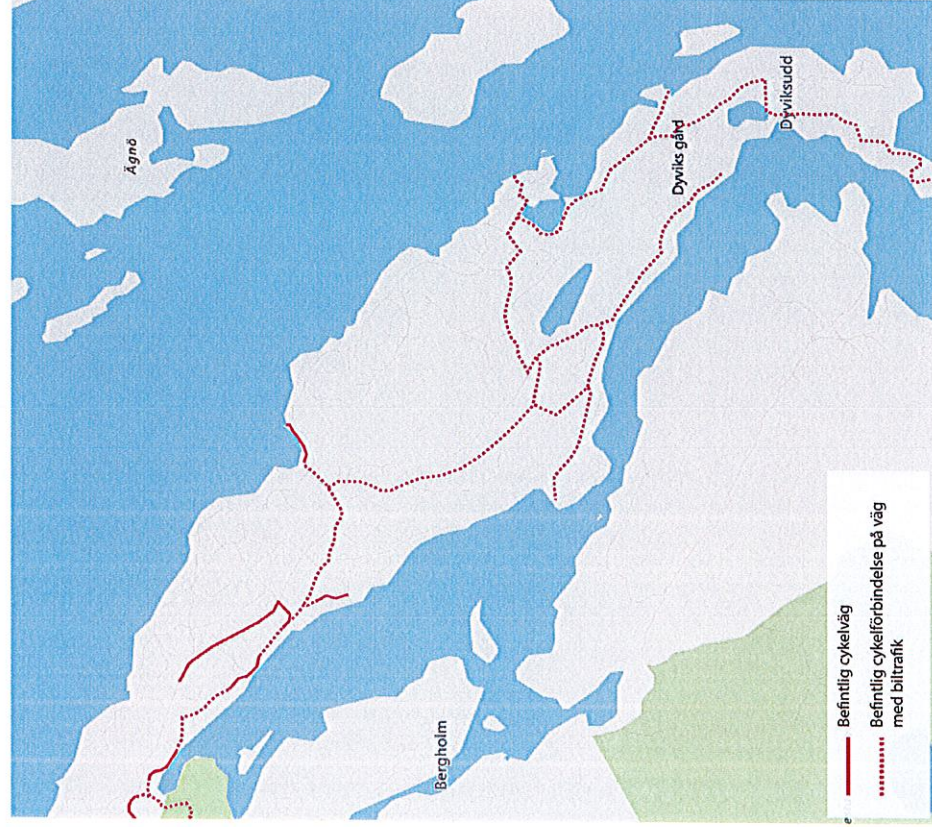
I de blå- och gulmarkerade områdena på kartan på s. 8 har vägarna genomgående en låg standard och huvudvägarna är i behov av en allmän upprustning. Vägarna är smala och på flera ställen är det begränsad sikt och höga hastigheter som medför en låg trafiksäkerhet för bland annat gående och cyklister. Möjligheterna att kunna resa hållbart till och från området är dåliga, då dagens vägnät utgår från biltrafiken. Att gå, cykla och resa kollektivt är svårt på Östra Tyresö. Det saknas alternativ till bilen som är lika tillgängliga, säkra och attraktiva.

Genomförda etapper

För att motverka den dåliga trafiksäkerheten och vägstandarden har kommunen i hittills genomförda etapper övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen. I de områden där kommunen tagit över huvudmannaskapet har vägstandarden förbättrats och längs med samtliga vägar anlagts vägbelysning. Längs delar av huvudvägarna har gång- och

cykelvägar anlaggs samt förbättringar och försäkringar för kollektivtrafiken gjorts. Detta för att erbjuda en bättre miljö för gående och cyklister och kollektivtrafik i områdena.

Befintliga gång- och cykelvägar på Brevikshalvön



Gång och cykel

Avsaknaden av separerade gång- och cykelvägar gör det svårt att tryggt och säkert färdas till fots eller med cykel. Kartan visar befintliga cykel-vägar där största delen av cykelvägar sker i blandtrafik, på vägar med biltrafik.

Befintliga gång- och cykelvägar i Solberga, Raksta och Bergholm

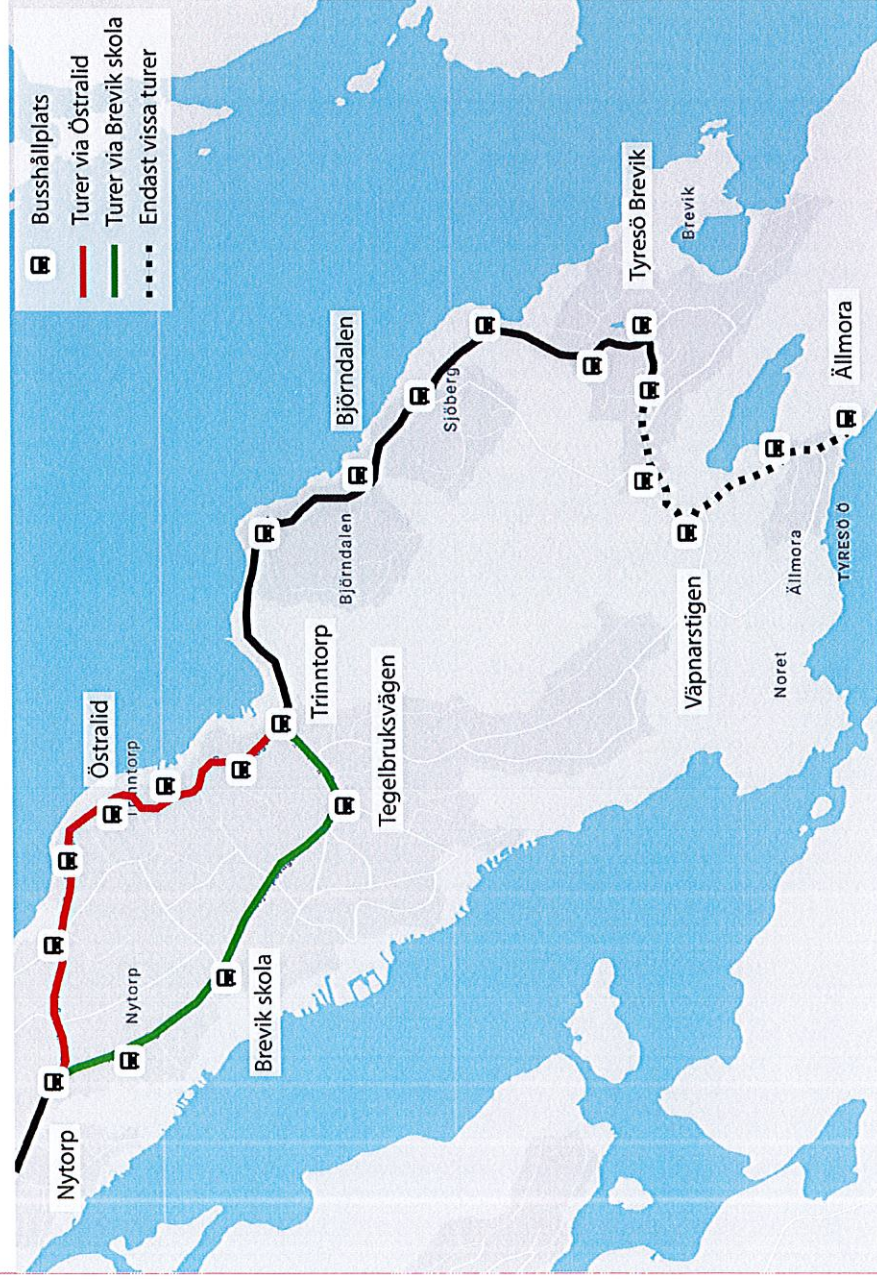


Kollektivtrafik

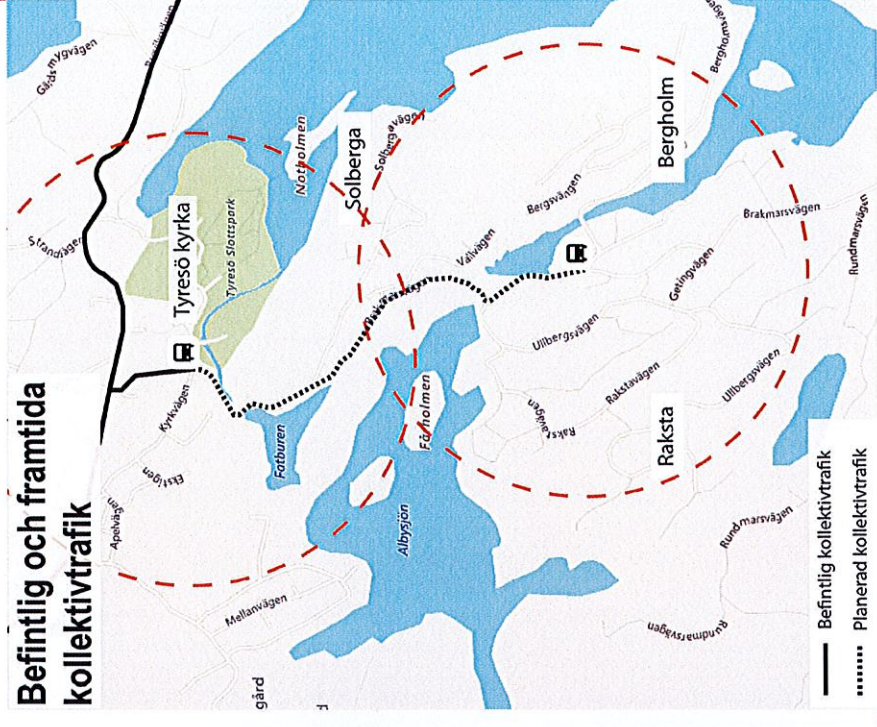
Kommunikationerna i området bygger i stor utsträckning på tillgång till bil. Idag är linjeupplägget för kollektivtrafiken relativt svåröverskådligt på flera olika sätt och med relativt låg turtäthet. Idag trafikeras endast Breviksvägen, Nytorpsvägen och Ällmoravägen av busstrafik.

Solberga, Raksta och Bergholm saknar helt förbindelser för kollektivtrafik. Förhandling pågår med Nobina/SL gällande buss längs med Brakmarsvägen. Idag är närmsta busshållplats vid Tyresö Kyrka. Brakmarsvägen är utbyggd och förberedd men inväntar kollektivtrafik. SL planerar att trafikera Brakmarsvägen med ny lokal busslinje som kräver bussbyte vid Tyresö kyrka. Ny linje väntas komma december 2018.

Befintlig kollektivtrafik på Brevikshalvön



Befintlig och framtida kollektivtrafik till Solberga, Raksta och Bergholm



Med avsikt att säkra gångvägar till och från hållplatserna ökar behovet av infartsparkeringar intill kollektivtrafik och förbindelsepunkter.

Infartsparkeringar är även viktiga för att stärka attraktiviteten för busstrafiken. I Östra Tyresö finns tre infartsparkeringar varav den vid Breviks skola är den största i området. De andra två finns vid Trinntorp och Tyresö Brevik.

Hållplatserna utgörs idag av ”stolpe i vägrenen”. Gång- och väntytter saknas ofta. Vid vissa hållplatser finns enklare väderskydd i trä. Hållplats byggd enligt standard för god tillgänglighet finns längs Nytorpsvägen fram till Breviks skola och i Solberga längs med Brakmarsvägen.

Breviks brygga vid Trinntorp är en viktig förbindelsepunkt sommartid både för boende från Brevikshalvön och från andra delar av Tyresö kommun. Härifrån går Waxholmsbolagets båtar till Strömskajen/Saltsjöbaden och Utö/- Stavsnäs.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Ökad befolkning i Östra Tyresö ger ökad trafik. Vi ska fokusera på hållbart resande där gångtrafikanter och cyklister prioriteras först, sedan kollektivtrafik, nyttotrafik och biltrafik. Till strategin togs en trafikutredning fram med syfte att se över hur framtida trafiken i området kan hanteras på ett hållbart sätt, genom att identifiera brister och ta fram åtgärdsförelag. (Trafikutredning Östra Tyresö – 2018 Trivector).

Vid utbyggnationen av östra Tyresö ska vi i första hand tänka om och optimera infrastrukturen för transporter innan vi bygger ny infrastruktur. För att uppnå detta arbetar vi efter metoden fyrstegsprincipen.

Fyrstegsprincipen nedan:

1. Tänk om. Åtgärder som påverkar behovet av resan samt transportsätt. Beteende och attitydsförändring. Mobility management
2. Optimera. Åtgärder som ger ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
3. Bygg om. Små ombyggnader vid behov.
4. Bygg nytt. Om inte de tidigare tre stegen har klarat behovet byggs ut.

Huvudmannaskap

Med kommunal regi kan vi säkra vägnätets standard, tillgodose behovet av vägbelysning och gång- och cykelbanor samt anordna trafiksäkra passager. Kommunen kan skapa förutsättningar för kollektivtrafik och göra busshållplatser tillgängliga. Det innebär också att säkra en vägstandard som kommer att hålla för den byggtrafik som troligen blir resultatet av ökade byggrätter. Beslut att bygga ut hela Östra Tyresö med kommunalt huvudmannaskap för vägar, enligt beslut från MSU 2017-09-01.

Bergholm

Det finns anledning att ytterligare se över alternativa lösningar för utbyggnation och huvudmannaskap. Se kapitel om huvudmannaskap s.10.

Vägar och befolkningsökning

Befolkningsökningen medför att nya krav ställs på förbättrad infrastruktur. Befolkningsökningen påverkas dels av att allt fler väljer att bosätta sig permanent i området och dels av planerad exploatering i området. Exploateringen sker dels genom planerad exploatering vid Breviks skola samt Trinntorp och dels genom avstyckning av tomter. Avstyckning ingår i omvandlingen från i huvudsak fritidsbebyggelse till permanentboende vilket möjliggör ytterligare antalet permanentboende i området.

Förtätningen vid Trinntorp och Breviks skola väntas stå för den största delen av beräknad befolkningsökning.

För att bedöma befolkningsökningen på Brevikshalvön och hur den kan komma att påverka trafiken i området har trafikutredningen utgått från nytillskapta fastigheter vid styckning (minsta fastighetsstorlek för tillåtelse att stycka är 6 000 kvm) samt förtätning vid Trinntorp och Breviks skola. Detta ger en befolkningsökning på drygt 2 000 invånare på inre och yttre Brevik, vilket resulterar en ungefärlig fördubbling av dagens invånarantal (från 2 400 till drygt 4 500).

Den tillkommande bebyggelsen kommer att leda till ökad belastning i vägnätet men att kapaciteten visar på att nivåerna inte är kritiska för korsningar i området. Däremot kommer trafiken öka längre in på Tyresövägen där det redan idag upplevs vara trängsel.

Den tillkommande bebyggelsen på Östra Tyresö kommer att leda till ökad belastning i vägnätet men att kapaciteten visar på att nivåerna inte är kritiska för korsningar i området. Den ökade befolkningstillväxten i denna del av kommunen leder till att belastningen på Tyresövägen succesivt kommer att öka. Tyresövägen är kommunens huvudled för trafik ut mot Öringe, Tyresö Strand, Brevikshalvön samt Solberga och Raksta. Då vägen är den enda förbindelsen ut från Tyresö är det viktigt att framkomligheten är god.

Kommunen arbetar för en ökad framkomlighet längst Tyresövägen för alla trafikslag. Åtgärder som beslutats för att förbättra framkomligheten utmed Tyresövägen är ett tredje körfält mellan Bollmoravägen till Brakmarsvägen. Gång- och cykelunlar byggs vid Petterboda, Bäverbäcken och Strandallé och cirkulationsplatser byggs om. En sammanhängande cykelnät byggs ut längst Tyresövägen och busshållplatserna och cykelparkering rustas upp. De

fysiska åtgärderna kombineras med mobility managementåtgärder som informationskampanj, testresenärprojekt och skolaktiviteter och ändrade skoltider.

Huvudvägar

Till huvudvägar räknas Brakmarsvägen, Breviksvägen, Nytorpsvägen, del av Tegelbruksvägen, Mokärtsvägen, Öringhamnsvägen och Allmoravägen. Huvudvägarna fungerar som genomfartsvägar för trafik till övriga delområden.

Föreslaget vägnät på Brevikshalvön



Längs med huvudvägarna kommer kommunen fortsätta att anlägga vägbelysning, ordna med gång- och cykelvägar samt förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken. Vagnätet ska i huvudsak behålla sin befintliga sträckning även om utrustning är nödvändig.

I passager där mångt gående och cyklister passerar och där det är sämre sikt och otydlig utformning i korsningar behöver trafiksäkerheten förbättras.

Lokalvägar

Vägar som inte räknas till huvudvägarna benämns lokalvägar. De har till funktion att leda trafiken till eller inom ett lokalt område vilket innebär att de har lägre trafikmängd och lägre hastigheter.

Lokalvägarna ska i huvudsak behålla sin smala och krokiga utformning även om standarden förbättras. Samtliga lokalvägar ska förses med vägbelysning men planeras huvudsakligen inte att förses med gångbanor. Under 2018 kommer det att utredas om vissa lokalvägar behöver förstärkas för att fungera som passager/genvägar gentemot huvudgator och andra målpunkter.

Kollektivtrafik

Kommunen verkar för att förbättra kollektivtrafiken med tätare turtätheter och förenklat resande på Östra Tyresö. Kommunen kan påverka förutsättningarna och möjligheterna genom att bygga ut gatorna till busstandard och genom att försöka påverka Trafikförvaltningen. Kommunen samråder om olika alternativ och har en stor möjlighet att påverka men det är dock Trafikförvaltningen, SL, som har det yttersta ansvaret för kollektivtrafiken och tar de formella beslut om förändringar.

Kommunen arbetar för att få en förbättrad kollektivtrafik för Raksta. Att Brakmarsvägen har en utökad busstrafik som utgörs av förlängning av befintlig busslinje från Tyresö kyrka för att förenkla och förbättra för hela resan. Det ska vara enkelt att välja att resa med buss, få byten och bra resor. Med ett ökat antal påstigande ökar även behovet av standardhöjningar av hållplatserna som (beroende på antal påstigande) bör utrustas med väderskydd, nästa-avgångsskylt, kartor osv.

De tre befintliga infartsparkeringarna ska finnas kvar men behovet av ytterligare infartsparkeringar ska studeras vidare under 2018.

Gång- och cykelvägar

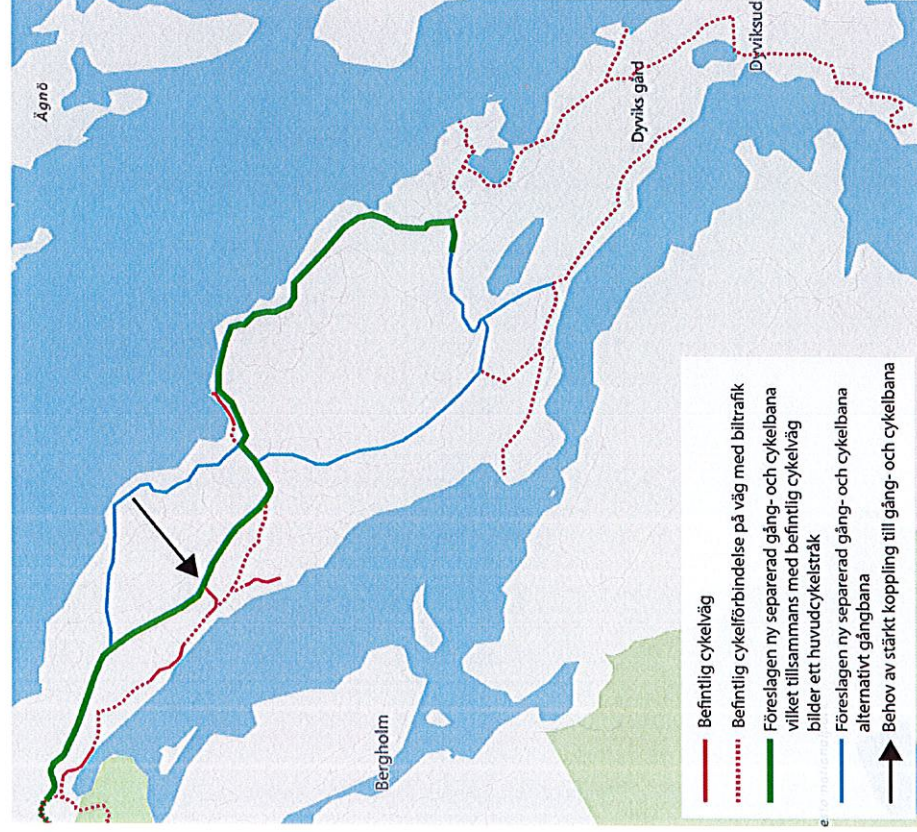
Möjligheterna att nå övriga Tyresö bör förbättras för gående och cyklister på både Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. För att få sammanhängande gång- och cykelstråk föreslår vi nya gång- och cykelbanor utmed huvudvägarna. Längs det föreslagna huvudvägnätet är principen att gående och cyklister separeras från biltrafiken för att ge god standard och öka trafiksäkerheten. Det skapar även förutsättningar och möjligheter för ökat hållbart resande. Vid trånga utrymmen i kombination med låga trafikflöden kan emellertid standarden behöva bli sämre.

Utbyggnaden av gång- och cykelvägar skapar en tydlig koppling mellan Brevik och resterande delar av Tyresö. De föreslagna huvudstråken leder till ökad tillgänglighet för bostadsområdena Breviks skola samt Trinntorp, där stora delar av den nya bebyggelsen kommer att lokaliseras.

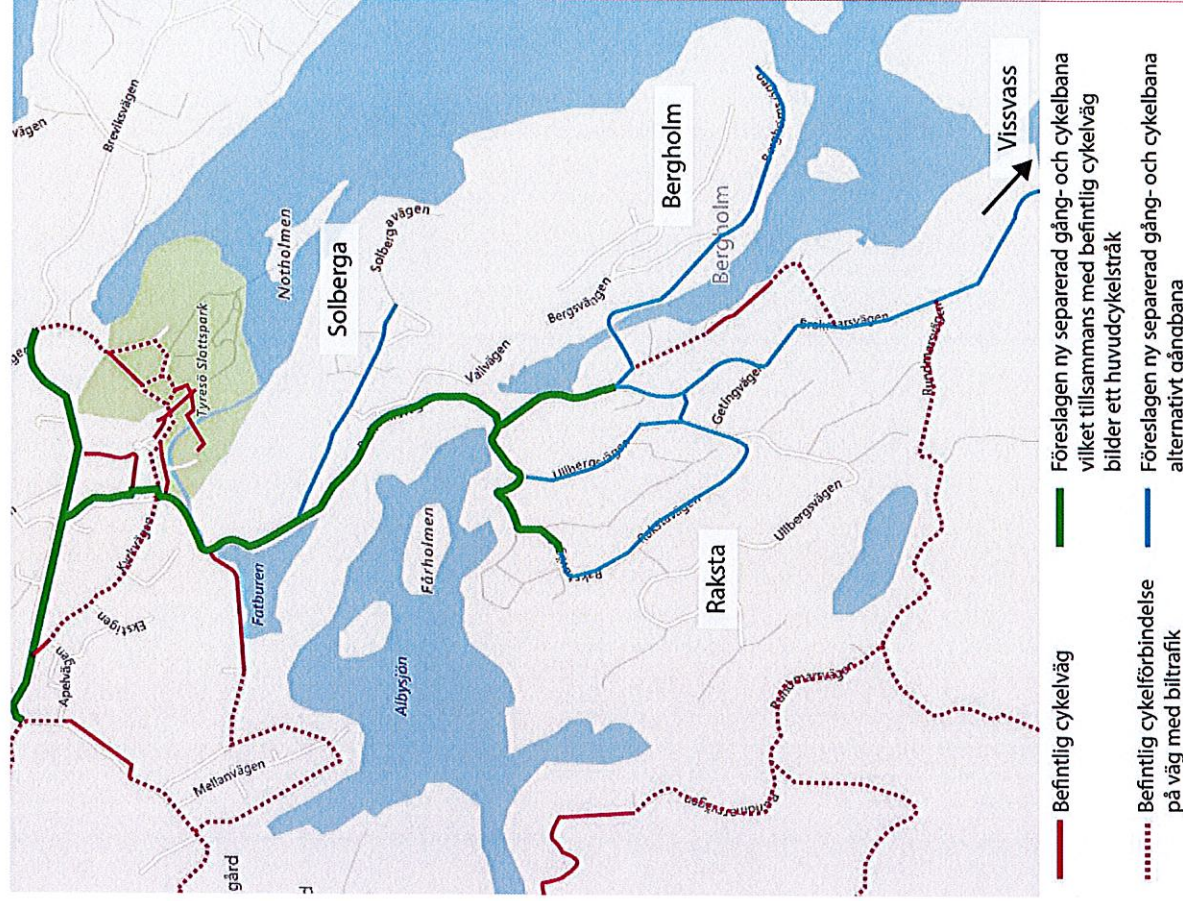
Längs med Nytorpsvägen och Brakmarsvägen, där gång- och cykelbana redan är utbyggd i tidigare etapper, är förslaget att på sikt kunna förstärka och utveckla separata gång- och cykelstråk. (Se grön linje på karta över föreslagen gång- och cykelstråk).

Under 2018 kommer det att utredas om vissa lokalgator behöver förstärkas för att fungera som passager/genvägar gentemot huvudgator och andra målpunkter.

Föreslaget gång- och cykelnat på Brevikshalvön



Föreslaget gång- och cykelnat på Solberga, Raksta och Bergholm



Cykelparkering

Tillgång till cykelparkering ökar cyklisters tillgänglighet. Cykelparkering i anslutning till målpunkt innebär även att den totala restiden minskar och bekvämligheten ökar, vilket kan leda till att fler väljer att cykla. Forslagsvis kan cykelparkering anläggas vid busshållplatser, båtplatser, klövberget och badplatser.

Skyltning och vägvisning

Skyltning och vägvisning gör gång- och cykelnätet orienterbart och har en positiv påverkan på framkomligheten och tillgängligheten. Skyltning kan användas för att skapa tydliga kopplingar till de målpunkter som finns i östra Tyresö. Cykelvägvisning kan också vara ett sätt att marknadsföra cykeltrafik genom att visa att cykeltrafiken prioriteras och på så sätt attrahera nya cyklister.

Marklösen

Om en väg till exempel ska breddas eller förses med gångbana, är det möjligt att befintligt utrymme inte räcker till. En ny detaljplan kan då innebära att mark som idag hör till enskilda fastigheter delvis måste tas i anspråk. Den mark som tas i anspråk läggs ut som allmän plats i detaljplanen. När kommunen är huvudman för allmänna platser innebär detta att kommunen löser in (köper) denna mark av de berörda fastighetsägarna. Kommunen försöker i första hand att träffa avtal med och ekonomiskt ersätta berörda fastighetsägare. Dels rör det ersättning för mark men det kan också vara ersättning för tomtanläggningar (ex. staket, mur, växtlighet) som står på markområdet och anses påverka fastighetens marknadsvärde. Om en frivillig överenskommelse inte kan uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Det finns stöd i PBL om tvångsvis

inlösen. Reglerna om ersättning finns i främst fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.

Släntinträng

För utbyggnaden av gatorna kan kommunen behöva göra släntinträng inom kvartersmarken, det vill säga belasta den privata fastigheten. Dessa intrång behövs för att stabilisera vägkroppen, möjliggöra diken och/eller jämna ut nivåskillnader. De kan även behövas för att kunna genomföra utbyggnaden av allmän plats på ett sätt som är smidigt och säkert, både för boende i området och för de som gör själva arbetet. Detta intrång är mer av en tillfällig lösning och innebär att ett avtal om servitutsrätt träffas mellan fastighetsägare och kommunen. Att poängtera är att fastighetsägaren fortfarande äger marken. Fastighetsägaren får ersättning för upplåtelse av rättigheten samt för tomtanläggningar, som vid marklösen. Släntinträng regleras i detaljplan med bestämmelsen ”Z” område. Om fastighetsägare och kommunen inte kommer överens, ger ”Z” området kommunen möjlighet att vända sig till Lantmäteriet för bildande av officiälservitut. Men i första hand är målet en frivillig överenskommelse om avtalservitut. Likt marklösen utreds släntinträng närmre i samband med detaljplanearbetet.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Utreda möjliga passager för att tillgängliggöra busshållplatser för alla funktionsvariationer, för att förstärka koppling till Nytorpsvägen när Breviksvägen inte längre trafikeras med busstrafik.
- Utreda passager och genvägar mellan huvudvägar för att öka tillgängligheten mellan målpunkter.

VATTEN OCH AVLOPP



Foto: Pixabay

MÅLBILD

En långsiktigt hållbar vattenförsörjning som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov. Låg belastning på grundvattentillgången och miljöbelastning från enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Minskad risk för förorenat dricksvatten. Bra miljö för Kalvfjärden, Älmmorafjärden och Erstaviken.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Bygga ut för kommunalt huvudmannaskap för vatten- och avlopp för kommande etapper på hela Östra Tyresö.
- Hantera dagvattenfrågan både på övergripande nivå för området och i enskild detaljplan.

NULÄGE

Miljön i området är hårt belastad på grund av undermåliga enskilda avlopp och hög belastning på tillgången till grundvattnet. Det förvärras i och med att allt fler bosätter sig permanent. I dagsläget uppnås inte miljökvalitetsnormerna för Kalvfjärden och Erstaviken för parametrarna för totalfosfor och kväve. Det är nödvändigt med en långsiktigt hållbar vattenförsörjning som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov.

Områden som är blåmarkerade på kartan Aktuella detaljplaner i Östra Tyresö på s. 8 har idag enskilda lösningar för vatten- och avloppsförsörjningen. De är ofta dimensionerade för ett fritidsboende, och otillräckliga i kapacitet och funktion för permanentboende.

I takt med att andelen permanenthushåll ökar i områdena ökar även belastningen på grundvattentillgångar. Det förekommer tidvis saltvatteninträngning i vattentäcker och vattenbrist främst sommartid. Det finns även risk för att dricksvattnet riskerar att bli förorenat eftersom avstånden mellan undermåliga avloppsanläggningar och dricksvattentäcker kan vara korta. Områdenas möjlighet till en lokalt grundvattenbaserad vattenförsörjning har av kommunen bedömts som begränsad inom stora delar av Östra Tyresö. (Se Grundvatten s. 65). Företsätningarna för avloppsinfiltration efter endast slamavskiljning är i många fall dålig beroende på att jordmånen till stor del består av leror.

I de områden som fått en ny detaljplan (se kartan. Aktuella detaljplaner i Östra Tyresö på s. 8) har det dragits ut kommunalt vatten och avlopp. Dessa områden ingår numera i kommunens VA-verksamhetsområde där

kommunen ansvarar för drift och underhåll av samtliga kommunala VA-anläggningar.

I yttre Brevik där kommunen ännu inte påbörjat utbyggnationen finns enbart enskilda lösningar.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Kommunen förespråkar en kommunal VA-försörjning för kommande etapper på hela östra Tyresö, det vill säga inre Brevik, Raksta Solberga, Bergholm och yttre Brevik, enligt beslut från MSU 20170901

För kommande etapper på hela Östra Tyresö planerar kommunen att fortsätta bygga ut med kommunalt huvudmannaskap för VA likt genomförda etapper. Detta är extra viktigt sett ur miljösynpunkter angivna i LAV.

Bergholm

Bergholm ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Men det finns anledning att se var hur anslutningen lämpligen görs. Se kapitel om huvudmannaskap s. 10.

Sjöledning till Ältmora

För att försörja delar av Yttre Brevik, med kommunalt VA planerar kommunen att anlägga sjöledning i Kalvfjärden från Breviks skola/ Finborgsvägen och söderut till land vid Noret. Därefter förutsätts VA-utbyggnaden ske i befintliga vägområden.

Olika tänkbara lösningar

För att bevara områdets karaktär bör val av vatten- och avloppsteknik ske med hänsyn till de lokala förutsättningarna det vill säga miljökrav, topografi samt markförhållanden och grundvattentillgång. Valet av vatten- och avloppsteknik beslutas i projekteringen och utrymmet för ledningar – pumpstationer säkerställs i detaljplanen.

Tänkbara lösningar är:

- Ledningar och anläggningar med självfallsteknik som ansluts till kommunalt ledningsnät.
- LTA (Lätt Tryck-Avlopp), det vill säga tryckavloppssystem med rör i mindre dimensioner. LTA-systemet bygger, till skillnad från traditionell självfallsteknik, på ett system med en pump på i princip varje fastighet. Ledningar med klena dimensioner kan läggas grunt (ca 80 cm djup) förses med värmekabel och isoleras. På så sätt kan man dra ledningar i bergig terräng utan allt för stora ingrepp i miljön. LTA-ledningar kan även läggas på frostfritt djup, då behövs ingen värmekabel och isolering. LTA kan anslutas till kommunalt ledningsnät vid valda självfallspunkter.

Dagvatten

Dagvatten är ytavrinnande regn- och smältvatten. Detta vatten måste enligt Vattentjänstlagen 20016:412 (VAL) tas om hand på något sätt av huvudman inom detaljplanlagt område. För allmän plats ligger ansvaret på huvudmannen och på kvartersmark på fastighetsägaren.

Avledningen av dagvatten ska skydda fastigheter för skadlig påverkan av regn- och smältvatten. I första hand ska dagvattnet, till exempel takvattnet, tas om hand lokalt på fastigheten. Detta sker genom att markens förmåga att avleda och infiltrera nederbörd utnyttjas.

I detaljplaneskedet utreds hur omhändertagande av dagvatten bör ske, exempelvis var kompletterande dagvattenanläggningar och dagvattenledning kan behövas och var lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt.

Kommunen ser behov av att utreda ett större sammanhängande område, för att bedöma hur dagvattensystem påverkar över etappgränserna. Denna övergripande utredning kan sedan vara stöd vid kommande detaljplaner. Vid varje detaljplanearbete bör behovet om extra dagvattenutredningar bedömas.

Reservvattentäkt

Om en akut vattenbrist skulle uppstå kan Ållmora träsk eventuellt användas som reservvattentäkt med råvatten för ett 50-tal fastigheter och då under en mycket begränsad tid.

VA-verksamhetsområde

VA-verksamhetsområdet är ett juridiskt avgränsat område på kartan. Inom detta område styr ABVA (Allmänna Bestämmelser för brukande av Tyresö kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning) och VA-lagen vad som gäller för den enskilde fastighetsägaren och huvudmannen. I Tyresö sköts förvaltningen av samtliga kommunala VA-anläggningar av kommunens VA-avdelning. Mer än 90 procent av fastigheterna i Tyresö är anslutna till det kommunala VA-nätet.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- En övergripande dagvattenutredning över ett större område
- Dagvattenutredning vid varje detaljplaneskede

BYGGRÄTTER OCH FASTIGHETSSTORLEKAR



Foto: Karl Schreiver-Abeln

MÅLBILD

På Östra Tyresö finns goda förutsättningar till permanentboende med hög standard. Boendet är anpassat till områdernas specifika förutsättningar.

- Möjliggöra för ökad boendestandard genom större byggrätter.
- Ett antal grundläggande krav ska uppfyllas för att avstyckning och utökade byggrätter ska bedömas vara lämplig för enskilda fastigheter.
- Tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad (120-200 kvm byggnadsarea) är utgångspunkten för villabostäder i kommande detaljplaneetapper, för att en

- byggnad ska uppföras som är anpassad efter platsens förutsättningar.
- På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm.
- På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagda area om 40 kvm.

- Utreda i detaljplaneskedet om huvudbyggnadens avstånd till gata eller placering ska regleras för att värna särskilda kvaliteteter eller strukturer.
- Enskilda fastigheter kan ibland utökas genom tillköp av allmän platsmark.

STRATEGIERNA I KORTHET

NULÄGE

Östra Tyresö detaljplaneläggs och byggs ut i olika delar. Olika detaljplaner är därför gällande i olika delar av Östra Tyresö. I en detaljplan regleras bland annat byggrättens omfattning för det område inom vilket detaljplanen gäller. I vissa delar av Östra Tyresö finns även bestämmelser om fastighetsindelning och fastighetsstorlekar (äldre fastighetsplaner).

Tidigare har avvikelser och dispenser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att bebyggelsen i vissa fall redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Äldre avstyckningsplaner

I de områden av Östra Tyresö som ännu inte fått nya detaljplaner gäller i huvudsak äldre detaljplaner i form av avstyckningsplaner med små byggrätter. Avstyckningsplanerna syftar till fritidshusbebyggelse och medger en byggrätt på 50 kvm (bruttoarea) för huvudbyggnad samt 30 kvm (bruttoarea) för uthus.

Övergångsbestämmelser (105-planer)

Trycket på bygglov för större byggrätter har varit stort på Östra Tyresö. Därför togs särskilda övergångsbestämmelser (s.k.105-planer) fram under början av 2000-talet, i väntan på nya detaljplaner med fullstora byggrätter samt kommunala vägar, vatten och avlopp.

Dessa övergångsbestämmelser har gett boende i några delområden av Östra Tyresö möjlighet till utökade byggrätter (105 kvm bruttoarea). Förutsättning för byggrätten har varit att det finns färskvatten i tillräcklig mängd och av sådan kvalitet som är ändamålsenlig för enskilda brunnar, samt att det varit möjligt att anordna en tillfredsställande avsloppslösning. De delområden

där sådana övergångsbestämmelser införts är Ållmora, de södra delarna av Raksta, Södra Trinntorp samt delar av Tyresönäs.

Nya detaljplaner

Fram tills nu har den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (2003) satt ramarna för byggrätternas storlek i de områden av Östra Tyresö som fått nya detaljplaner med utökade byggrätter samt kommunalt vatten/avlopp och vägar. I och med denna strategi är det istället de strategier som beskrivs i detta dokument som gäller för byggrätternas storlek i Östra Tyresö.

I den fördjupade översiktsplanen har riktlinjen för nya byggrätter varit 120-160 kvm (byggnadsarea) för huvudbyggnad samt 40 kvm (byggnadsarea) för komplementbyggnader. Ågare av fastigheter över 3 000 kvm, har fått bygga komplementbyggnader till en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm. Detta har gällt både på Brevikshalvön samt i Solberga, Raksta och Bergholm.

Områden som saknar detaljplan

Vissa områden i Östra Tyresö saknar i dagsläget (2018) helt detaljplan, bland annat området Breviksnäs runt Breviksmaren. På dessa platser tjänar istället den gällande översiktsplanen (2017) som vägledning för områdets utveckling.

Byggnader som kan uppföras utan bygglov

Utan bygglov är det tillåtet att bygga en eller flera friggebodar i närheten av bostadshuset. Den sammanlagda byggnadsarean av alla friggebodar på tomten får inte vara större än 15 kvadratmeter.

Sedan atterfallsreglerna infördes i maj 2014 kan fastighetsägare utan bygglov uppföra ytterligare en komplementbyggnad eller komplementbostadshus

om maximalt 25 kvm (byggnadsarea), utöver friggebod, övriga komplementbyggnader samt huvudbyggnad. Även en tillbyggnad om 15 kvm (bruttoarea) får uppföras bygglovsbefriat genom attelefsreglerna. Att ätgärderna är bygglovsbefriade innebär att de inte kräver bygglov, däremot en anmälan till byggnadsnämnden.

I en detaljplan kan kommunen bestämma att bygglov krävs för attelefshus i områden som utgör en värdefull kulturmiljö. Om en sådan bestämelse ska införas utreds i respektive detaljplan som berör en värdefull kulturmiljö.

Mer information om attelefsreglerna och andra bygglovsbefriade åtgärder finns på kommunens webbplats.

Fastighetsstorlekar

I redan utbyggda områden har avstyckning möjliggjorts av vissa större fastigheter i samband med detaljplaneläggning. Kravet i den fördjupade översiktsplanen (2003) har varit att minsta fastighetstorlek efter styckning ska vara minst 3 500 kvm på Brevikshalvön och 2 000 kvm i Raksta, Solberga och Bergholm. Likaså att styckningen ska vara lämplig med hänsyn taget till naturvärden, landskapsbild, topografi, väganslutningar, kulturhistoriska värden, buller och risker.

Efter hand har kravet på minsta fastighetstorlek som tilläts vid styckning minskat till 6 000 kvm på Brevikshalvön, för att göra det möjligt för fler fastighetsägare att stycka sina fastigheter. Om det funnits särskilda skäl kopplat till fastighetens topografi eller befintlig bebyggelse, har tillstånd givits att stycka fastigheten i olika stora delar. Den minsta tillåtna storlek per nyttillskapt fastighet har dock varit 2 700 kvm.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Utgångspunkt i en generell byggrätt

Kommande detaljplaneläggning i Östra Lyresö ska utgå från en generell byggrätt. Syftet med att beskriva en generell byggrätt är att prövningen ska utgå från samma princip i varje detaljplancetapp.

Större byggrätter kommer att beviljas först när nya detaljplaner vinner laga kraft och detaljplanens genomförandetid inletts. Fram till dess gäller befintliga planer. I samband med att en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs den äldre detaljplanen. Om planområdet berör äldre fastighetsplaner ska även hela eller de delar av fastighetsplanen som berör planområdet upphävas.

Grundläggande krav för större byggrätter och avstyckningar

Ett antal grundläggande krav summeras nedan. De bör uppfyllas för att avstyckning och utökade byggrätter ska bedömas vara lämplig för enskilda fastigheter.

1. Krav på minsta fastighetsstorlek vid styckning

På Brevikshalvön ska en fastighet vara 6 000 kvm eller större för att få styckas, vilket innebär att varje nyttillskapt fastighet behöver vara minst 3 000 kvm. Om särskilda skäl finns, kopplat till fastighetens topografi eller befintlig bebyggelse, kan tillstånd ges för att stycka fastigheten i olika stora delar. Den minsta tillåtna storlek per nyttillskapt fastighet är dock 2 700 kvm.

I Raksta, Solberga och Bergholm ska minsta fastighetsstorlek efter styckning vara minst 2 000 kvm. Anledningen till att minsta tillåtna

fastighetsstorlek är lägre i Raksta, Solberga och Bergholm än på Brevikshalvön är att fastigheterna i de ursprungliga planerna generellt är mindre i dessa områden än på Brevikshalvön.

På kuiperade fastigheter kan topografin göra det svårt att uppfylla övriga krav på styckning, se övriga punkter, även för fastigheter som uppfyller storlekskravet för avstyckning. Om kraven inte kan uppfyllas, ska styckning inte tillåtas.

2. Krav på bra boendemiljö

För att en byggrätt/avstyckning ska bedömas lämplig ska fastigheten/fastigheterna bli en god boendemiljö. Det innebär att det ska finnas plats för bostadshus, komplementbyggnader, attefallsbyggnad, urevistelse samt parkering och tillfart inom respektive fastighet. Dessa ska vara anpassade till omgivningen (se punkt 3) och uppfylla kraven på tillgänglighet (se punkt 4).

3. Krav på anpassning till omgivningen

Byggrättens och/eller avstyckningens lämplighet ska prövas i förhållande till landskapsbild och topografi, befintliga natur- och kulturvärden samt störningar och risker i form av buller, översvämningar samt ras- och skred. För att värna kvaliteter i form av exempelvis natur- och kulturvärden, samt för att anpassa bebyggelsen till befintliga markförhållanden, kan det därför vara aktuellt att införa bestämmelser för att reglera byggrättens anpassning till omgivningen. Läs mer om detta i respektive kapitel: Kulturvärden (s. 32), Naturvärden och Landskapskvaliteter (s. 36) samt Risker och störningar (s. 43).

4. Krav på tillgänglighet

Tillgänglig angöring är en förutsättning för att ge utökade byggrätter

och möjliggöra styckning. Därför ska byggrättens och/eller avstyckningens lämplighet ska prövas i detaljplaneskedet med avseende på tillgänglighet. För fastigheter med stora höjd- eller nivåskillnader bör prövningen ske i samråd mellan kommunens plan- och bygglovsavdelning. Lagstiftning (PBL, PBF, BBR) styr kraven på tillgänglighet.

5. Krav på kommunalt vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för att ge utökade byggrätter samt för att möjliggöra styckning. Läs mer om strategins förhållningssätt till vatten och avlopp på s. 20.

6. Krav på hänsyn till riksintressen

För att en byggrätt och/eller avstyckning ska bedömas lämplig är en förutsättning att de inte ger markant skada på riksintressen. Läs mer om vilka riksintressen som ska beaktas på s. 65.

Undantag från generella bestämmelser

I vissa fall kan det vara aktuellt att göra avsteg från de generella riktlinjer som beskrivs för byggrätter och avstyckningar i denna strategi. Avsteg prövas i varje detaljplan. Som ett stöd för bedömning om när avsteg kan vara aktuellt preciseras med ett antal undantag nedan.

1. Fastigheter som redan har bygglov för större byggrätt än vad den generella byggrätten medger

I de fall en fastighet sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överstiger den generella byggrätten för respektive detaljplan, ska det vara möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle förstöras av våda. Byggnaderna ska uppföras i samma

form och storlek. På plankartan bör detta tydliggöras som en generell bestämmelse för hela planområdet.

2. Områden med särskilda kulturvärden

På Östra Tyresö förekommer områden som i sin helhet innehar stora kulturmiljövärden (se s. 32). Innan beslut fattas om avstyckningsmöjligheter samt byggrättsstorlek i dessa områden bör ytterligare utredningar tas fram för att planläggningen ska ske med hänsyn till områdets befintliga kulturmiljöer.

3. Strandnära lägen

De strandnära markområdena är viktiga för Östra Tyresös skärgårdskaraktär och upplevelsen av landskapet från vattensidan. Avstyckningar och nybyggnation på strandfastigheter ska därför ske med extra varsamhet. Vid lämplighetsprövning av avstyckningar och nya huvudbyggnader på strandfastigheter ska befintlig bebyggelselinje och kvaliteter i landskapet beaktas.

Utgångspunkten ska vara att ny bebyggelse placeras inom befintlig bebyggelsefront. Det innebär att huvudbyggnader eller avstyckningar som innebär att ny huvudbyggnad tillkommer närmre strandlinjen än ursprunglig bebyggelsefront ska undvikas. Om en huvudbyggnad rivs till förmån för uppförandet av en ny huvudbyggnad, ska den nya byggnaden inte ska placeras närmre strandlinjen än ursprungsbyggnaden.

I planarbetet ska utredas vilka delar av strandområdet som ska beläggas med korsmark för att värna om kvaliteter som är viktiga för skärgårdskaraktären i området. En sådan bedömning ska göras med stöd i en landskapsanalys (se s. 36 och framåt).

De topografiska förutsättningarna på en tomt kan innebära att det ibland är motiverat att tillåta att bebyggelse placeras även nedan befintlig bebyggelsefront. Exempelvis om en större byggrätt enbart kan fås inom en del av fastigheten som ligger nedan befintlig bebyggelselinje. En sådan bedömning görs från fall till fall.

Fastighet som inte får en större byggrätt

Fastigheter som av någon anledning inte bedöms lämpliga att ge en större byggrätt ska antingen lösas in eller tas bort från detaljplanen.

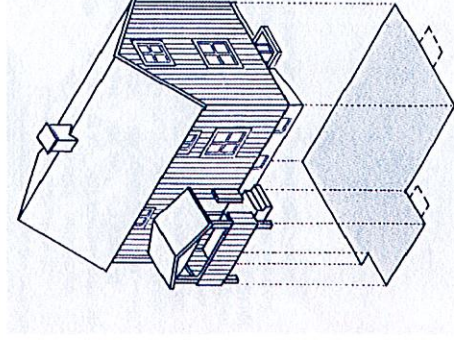
Inlösen av en fastighet kan exempelvis vara aktuellt om marken sedan tidigare är obebyggd. En möjlighet är att marken istället planläggs som park- eller naturområde. Medan borttagandet av en fastighet kan vara aktuellt om fastigheten redan är bebyggd med en mindre byggrätt, men av någon anledning inte bedöms lämplig att bebygga med en större byggrätt.

Byggrätter för huvudbyggnad

Tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad är utgångspunkten för villabostäder i kommande detaljplancetter. Storleken varierar mellan 120-200 kvm byggnadsarea. Byggnadsarean är den yta byggrätten upptar på marken.

Principen för reglering av byggrätten är antingen att huvudbyggnaden får uppta en större yta på marken, men då uppföras i lägre höjd – alternativt uppta en mindre markyta men istället

Exempel på byggnadsarea



uppföras i en högre höjd. Byggrätten för huvudbyggnad ska uppföras friliggande.

Byggrätten ska anpassas efter platsens förutsättningar

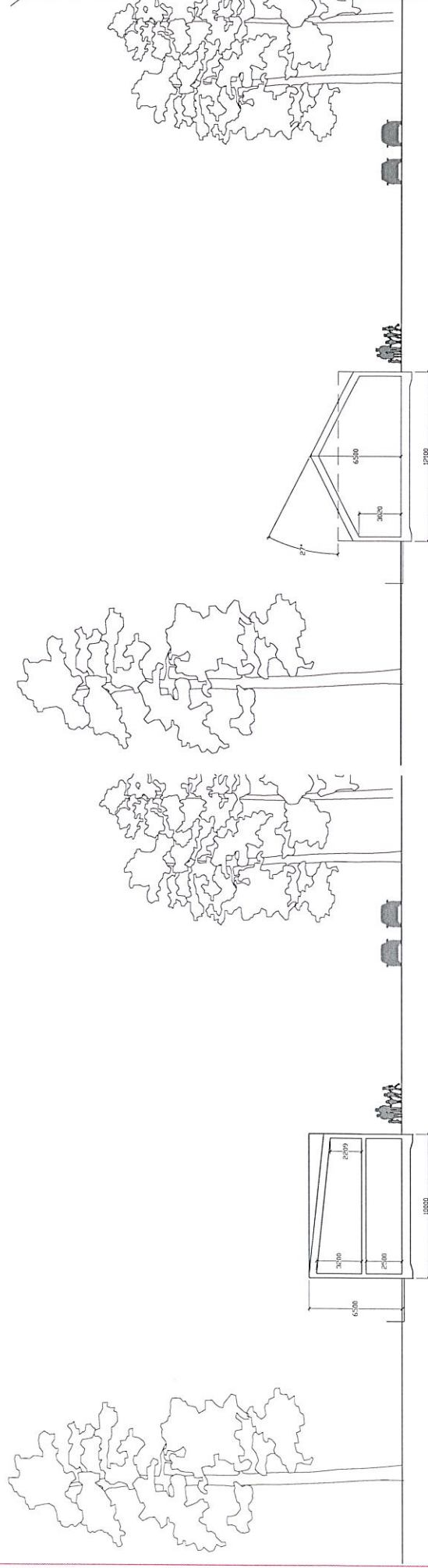
Den grundläggande idén med de tre varianterna är att det ska gå att välja en byggrätt som kan anpassas efter fastighetens topografi för att minimera behov av markarbeten samt för att undvika att stora terrasser skjuter ut från byggnader och skapar en sluten sockel. Det innebär därmed att alla varianter på byggrätter inte är lämpliga i alla lägen. Läs mer om anpassning till topografi och terräng på s. 41.

Byggrätt A: 200 kvm byggnadsarea

Byggrätt A får vara maximalt 200 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 6,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att säkerställa att volymen upplevs som ett enplanshus.

Byggrätten är inte lämplig att uppföra på sluttande marktor, eftersom den stora byggnadsarean förutsätter mer omfattande markarbeten såsom sprängning, schaktning och/eller uppfyllnad. I syfte att hindra att byggrätt A uppförs på sluttande mark ska en planbestämmelse finnas i detaljplanen om att sprängning, fyllning och schaktning ska minimeras.

Byggnadsarea 200 kvm, flack taklutning.



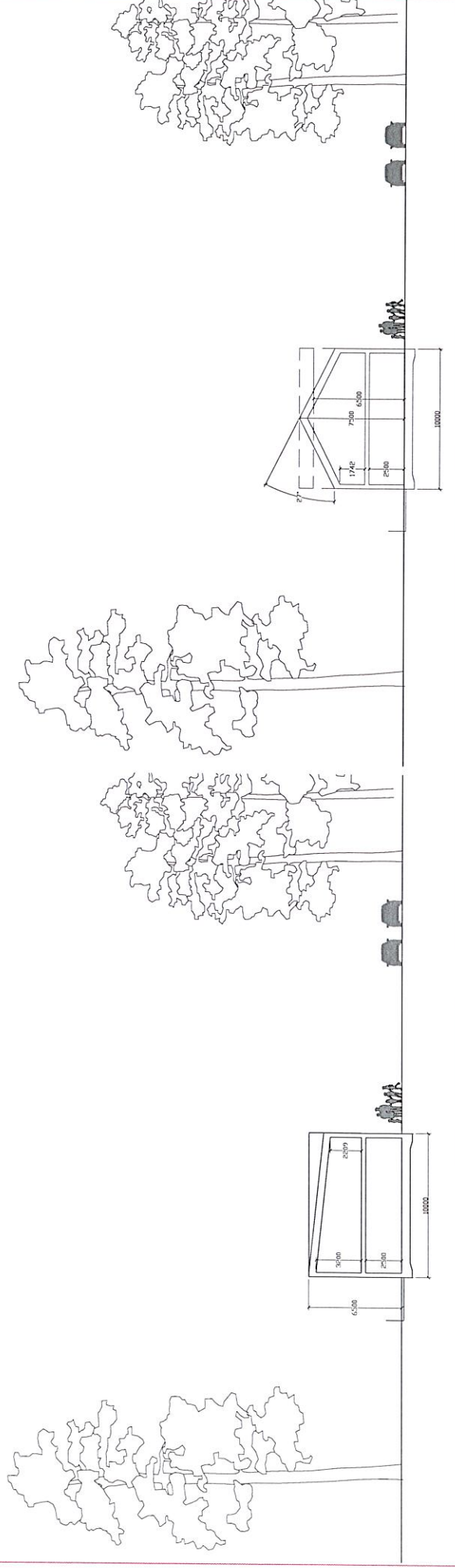
Byggnadsarea 200 kvm, sadeltak.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Byggrätter och fastighetsstorlekar

Byggrätt B: 150 kvm byggnadsarea

Byggrätt B får vara maximalt 150 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 7,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att säkerställa att volymen upplevs som ett tvåplanshus.

Byggnadsarea 150 kvm, flack taklutning.



Byggrätt C: 120 kvm byggnadsarea

Byggrätt C får vara maximalt 120 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 8,0 meter.

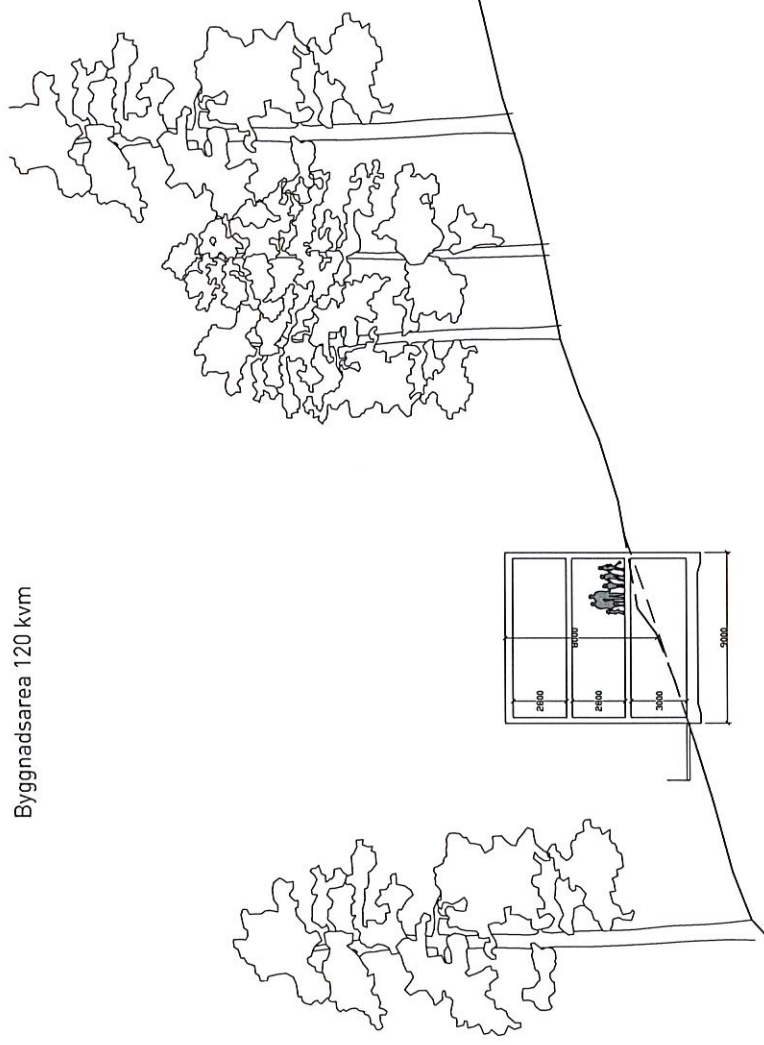
Byggrätten är särskilt framtagen för att byggas i kuperad terräng. Byggrätten regleras med en högsta nockhöjd, men inte med en minsta takvinkel. Syftet är att det ska vara möjligt att utnyttja den översta våningen fullt ut. På så sätt ges fastighetsägaren ytterligare boyta trots att huset upptar en mindre yta på marken.

Den mindre byggnadsarean innebär att utblickar mellan husen kan skyddas och att mer av naturen runtomkring kan sparas. Likaså förutsätter den mindre markarbeten jämfört med byggrätt A och B.

På vissa fastigheter kan byggrätten innebära att det går att ordna en tillgänglig entré, exempelvis genom att entréplanet förläggs på översta våningen med anslutning till gatunivå.

Byggrätten är inte lämplig att uppföra på platt mark, eftersom i flackare terräng saknar den högre volymen stöd i landskapet. I detaljplaneskedet är det därför nödvändigt att undersöka vilka fastigheter som ej är lämpliga att ge byggrätt C.

Byggnadsarea 120 kvm



Byggrätter för komplementbyggnader

För komplementbyggnader, såsom uthus, förråd, garage och carport ska utgångspunkten vara att i kommande detaljplaner pröva möjligheten för uppförandet av komplementbyggnader till en största sammanlagd byggnadsarea på 40-60 kvm, beroende på fastighetens storlek. 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 sammanlagda area om 40 kvm.

Komplementbyggnader ska uppföras friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.

Brandskyddsavstånd mellan byggnaderna

I detaljplaneskedet ska byggrättens avstånd till fastighetsgräns regleras. Av brandskyddsskäl ska byggnader (huvudbyggnad och komplementbyggnader) placeras minst 4 meter från tomtgräns.

Huvudbyggnadens avstånd till gata

För att värna exempelvis naturvärden, kulturvärden, sikotlinjer eller lummighet kan det vara aktuellt att införa bestämmelser om minsta avstånd till gata. Även karaktären längs en gata kan vara ett motiv till att reglera avståndet till gatan. En bedömning av detta görs i respektive detaljplan. I bostadsområden är en riktlinje att huvudbyggnader inte ska placeras närmre än 6 meter från tomtgräns mot gata.

I områden där centrumbildning eller tätare bostadsstruktur planeras bör även möjligheten ses över att placera byggnader närmre gatan för att på så sätt tydligt markera gaturummet.

Tillköp av allmän platsmark

När Östra Tyresö detaljplanläggs och vägar, vatten och avlopp byggs ut kan det ibland vara aktuellt att utöka enskilda fastigheter genom tillköp av allmän platsmark. Det kan exempelvis vara aktuellt för fastigheter som inte har direktkontakt med gatan eller för att underlätta in- och utfart inom den egna fastigheten. Även uppgrävning av vattenområden kan utgöra ett motiv för tillköp av kommunägd mark. Det är inte tillåtet att köpa till allmän platsmark för att kunna stycka av.

Utgångspunkten bör vara att i största möjliga mån undvika tillköp av allmän platsmark som i den ursprungliga detaljplanen är planlagd som NATUR eller PARK. Anledningen är för att värna om områdets lummighet och undvika exploatering av tidigare obebyggd mark. Vid eventuella avvägningar om tillköp ska planeringsdokumenten Grönstrukturplan och Barnens närnatur särskilt tas i beaktan.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Fortsatta utredningar är nödvändiga för att undersöka lämplig exploatering av området vid Breviksmaren.

KULTURVÄRDEN

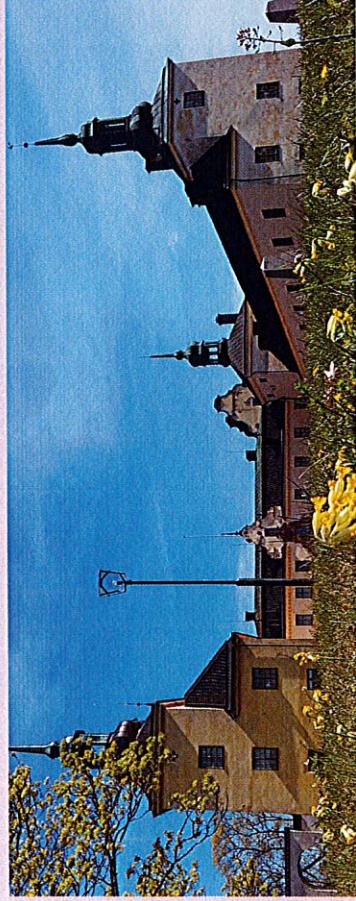


Foto: Anika Reed

MÅLBILD

Värdefulla kulturmiljöer och enskilda objekt med ett särskilt stort kulturvärde skyddas.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Göra förändringar i kommande utbyggnadsetapper på ett varsamt och medvetet sätt med hänsyn till områdets kulturvärden.
- Skydda värdefulla kulturmiljöer i detaljplan.
- Enskilda byggnader, gårdsanläggningar och trädgårdar med särskilt stort kulturvärde beläggs med skydd i detaljplan.
- Fastigheter som beläggs med skyddsbestämmelser (q-märkning) kan i vissa fall ha rätt till ersättning genom plan- och bygglagstiftningen (PBL).
- Sprida kunskap om områdets kulturvärden till enskilda fastighetsägare.

NULÄGE

I Östra Tyresö finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturmiljöer, en översikt av dessa visas i kartan. Ytterligare kulturhistoriskt intressanta byggnader inom respektive kulturmiljö redovisas i den översiktliga kulturmiljöinventeringen (2015). Områdets kulturhistoriska värden sitter dels i den byggda miljön, och dels i landskapet. Gemensamt är att de lär oss något om hur området har använts och utvecklats över tiden.

Ett kulturhistoriskt värdefullt område är Tyresö slott med omgivning.

Godset Tyresö fanns redan på 1300-talet och nuvarande slott uppfördes i början av 1600-talet. Området utgör ett riksintrasse för kulturmiljövården (läs mer om riksintrasset på s. 65) och är ett exempel på en kulturmiljö som har ett kulturhistoriskt såväl som ett socialt och ekonomiskt värde genom att vara en stor turistattraktion. Uddby kvarn som har anor från 1400-talet markerar en annan historisk epok med tydliga kopplingar till industrihistorien. Det var under flera århundranden en av Tyresös viktigaste industrier.

I Östra Tyresös södra delar finns småskaliga jordbrukslandskap med torp och gårdar bevarade. De många välbevarade torpen och gårdarna har anor tillbaka till järnåldern men dagens bebyggelse uppfördes i huvudsak på 1800-talet. Breviksnäs, området vid Breviksmaren, började byggas med större sommarojen i början av förra sekelskiftet. I Östra Tyresös norra delar och på Brevikshalvön finns fritidshusbebyggelse från 1930-, 40-, 50- och 60-talen som breder ut sig över stora områden.

När Östra Tyresö byggs ut med kommunala vägar, vatten och avlopp och större byggrätter tillåts, kommer de årsringar som tar sig i uttryck i landskap och bebyggelsestruktur och som är speciellt för området att ändras. I samband med att området utvecklas kommer därför avvägningar behöva

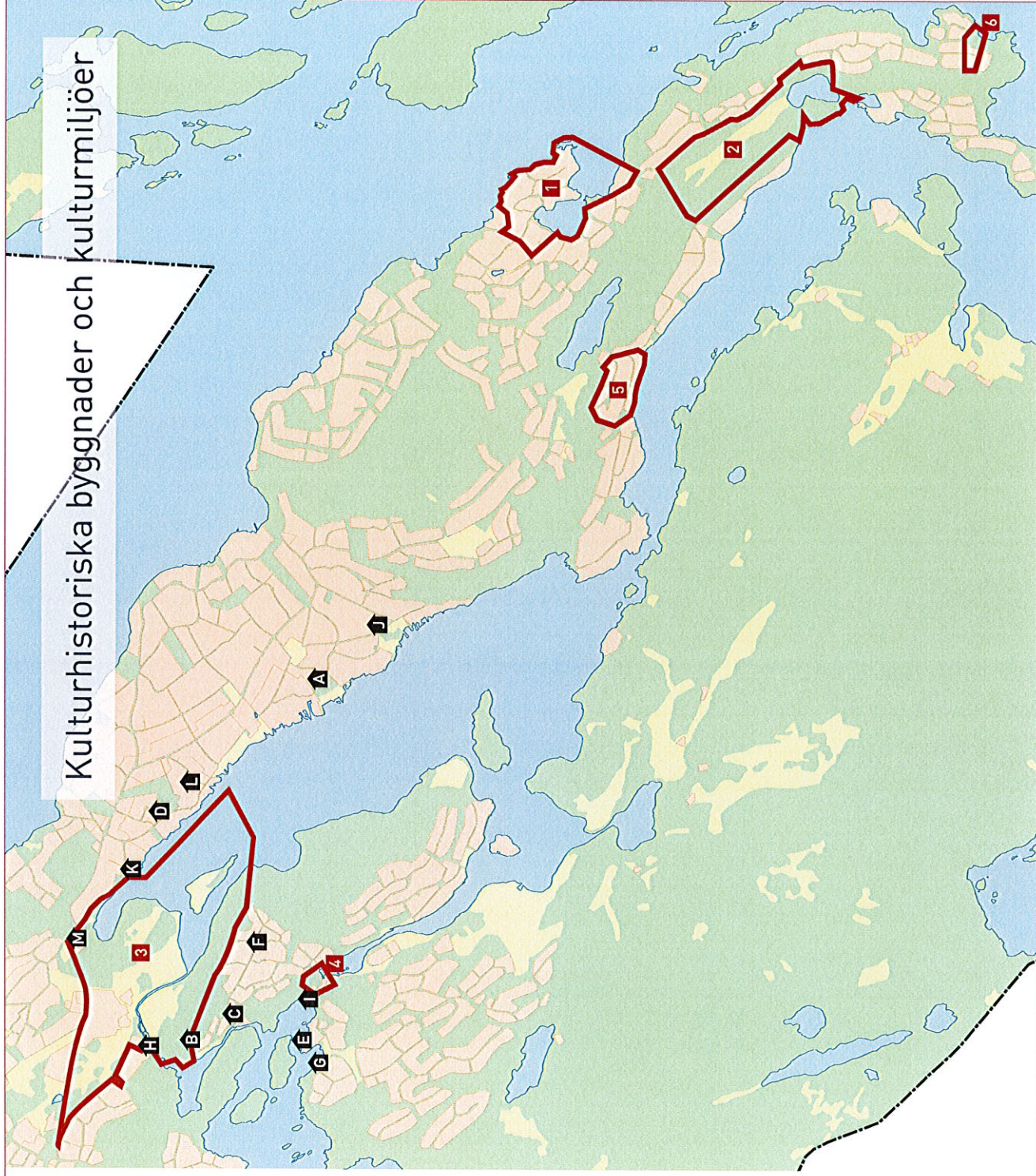
**Kulturhistoriska byggnader
och gårdar**

- A. Ektorp
- B. Forsby
- C. Holländartorp
- D. Klockaregården
- E. Lilla Raksta
- F. Solberga gård
- G. Stora Raksta
- H. Strömstugan
- I. Telegrafen
- J. Villa tolvkarna
- K. Fiskarro
- L. Nytorp
- M. Edinsborg

Värdefulla kulturmiljöer

- 1. Breviksnäs
- 2. Dyviksgård med omgivning
- 3. Miljön kring Tyresö slott
- 4. Uddby kvarn
- 5. Ällmora fritidshusområde
- 6. Dyviksudd

Kulturhistoriska byggnader och kulturmiljöer



görs mellan vilka byggnader och miljöer som anses vara särskilt skyddsvärda, samt på vilket sätt dessa bör hanteras och skyddas.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Underlag som ska användas i planeringen

En översiktlig kulturinventering togs fram år 2015 som ett underlag till kommunens översiktsplan (2017). Inventeringen anger vilka områden som särskilt bör skyddas och bevaras i kommunen och ska, tillsammans med översiktsplanen och denna strategi, fungera som utgångspunkt för kommande detaljplanearbete.

Inventera kulturvärden

Kulturmiljöinventeringar som tas fram i planarbetet ska identifiera befintliga kulturvärden och föreslå lämpliga skyddsåtgärder. Kulturvärden kan vara enskilda objekt i form av enskilda byggnader, anläggningar och lämningar såväl som hela miljöer och landskapsavsnitt.

Områdesspecifika kulturmiljöinventeringar ska tas fram i detaljplaneskedet i de områden som pekas ut på karta s. 33. Det kan också vara aktuellt att ta fram kulturinventeringar för andra etapper än de som identifierats i den övergripande kulturmiljöinventeringen, om det finns indikationer att värdefulla kulturmiljöer kan förekomma även inom de planområdena. En bedömning ska göras i respektive detaljplaneetapp om en områdesspecifik kulturmiljöinventering bör tas fram eller inte.

Den översiktliga kulturmiljöinventeringen (2015) fokuserar på värdefulla områden snarare än enskilda kulturhistoriska objekt. Därför ska även en

bedömning göras i respektive detaljplan om det förekommer enskilda objekt som bör utredas vidare.

Skydd av kulturvärden

Värdefulla kulturmiljöer ska skyddas

Att Östra Tyresö byggs ut med kommunala vägar, vatten och avlopp, och att större byggrätter ges, gör att karaktären i området ändras. Samtidigt är det viktigt att områden som i sin helhet bedöms ha ett särskilt stort kulturhistoriskt värde skyddas i kommande detaljplaner. Dessa områden benämns ”kulturmiljöer” i kartan på s. 33. Kulturmiljöerna vittnar på ett tydligt sätt om olika årstingar i Tyresös historia och är viktiga att bevara för framtiden.

I kommande detaljplaneetapper ska kulturmiljöns karaktär beskrivas.

Bedömningar ska också göras av vilka värden som är särskilt viktiga att bevara och som därför ska beläggas med skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Om det finns en tydlig karaktär i ett område kan särskilda bestämmelser införas som anpassning till denna, exempelvis vad gäller fasadmateriäl, typ av tak eller färgsättning. Likaså ska lämpligheten för en utökad byggrätt samt komplementbyggnader utredas särskilt för värdefulla kulturmiljöer (se även s. 27).

Enskilda objekt med särskilt stort kulturvärde ska skyddas

Enskilda byggnader, trädgårdar och gårdsanläggningar (till exempel murar, trappor, staket eller stayer) som bedöms vara särskilt kulturhistoriskt intressanta, även om de inte är av betydelse för kulturmiljön i ett område

som en helhet, ska regleras med skydd i detaljplan. En kulturmiljöinventering ska fungera som ett stöd vid en sådan bedömning.

Kulturvärdeskompensation

Om en bostadsfastighet förlagts med bestämmelser om skydd av kulturvärde (k- eller q-märkning) kan kommunen, i de fall det bedöms vara lämpligt, ge en kulturvärdeskompensation i form av en bonusbyggrätt på en annan del av fastigheten. Bonusbyggrättens storlek utreds från fall till fall, men kan vara upp till en fullstor byggrätt. Syftet är att möjliggöra för bostadsbyggelse med fullgod permanentstandard samtidigt som påverkan på miljöns kulturhistoriska värden minskar. Lämpligheten för kulturvärdeskompensation utreds i respektive detaljplan.

Krav för kulturvärdeskompensation

För att en kulturvärdeskompensation i form av en bonusbyggrätt ska bedömas lämplig ska särskilda krav uppfyllas. Fastigheten ska vara tillräckligt stor för att kunna inrymma en bonusbyggrätt. Likaså ska bonusbyggrätten inte bryta upp en befintlig struktur av kulturhistoriskt värde, exempelvis genom att bonusbyggrätten placeras mellan två byggnader som tillsammans har ett kulturhistoriskt värde. Därutöver ska de grundläggande kraven för en större byggrätt som preciseras på s. 25 och framåt uppfyllas.

Särskilda bestämmelser för bonusbyggrätt

För att säkerställa att en bonusbyggrätt tar hänsyn till befintliga kulturvärden kan det i detaljplanen bli aktuellt att införa bestämmelser om utökad lovplikt för komplementbyggnader och/eller bygglovsbefriade

åtgärder. Även bestämmelser om bonusbyggrättens placering, volym och/eller utformning i övrigt kan föras in i detaljplanen.

Ersättning vid skyddsbestämmelser

En fastighet som beläggs med en skyddsbestämmelse (q-märkning) och rivningsförbud kan i vissa fall ha rätt till ersättning. Rätten till ersättning regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900 14 kap.). Enligt nuvarande lagstiftning kan en fastighetsägare kan ha rätt till ersättning om pågående markanvändning avsevärt försäras, eller om detaljplanen i hög grad påverkar värdet av berörd del av fastigheten.

Kunskap ska spridas om områdets kulturvärden

Ansvarat att skydda och vårda kulturmiljön delas av alla. Genom att kommunen sprider kunskap om Östra Tyresös kulturvärden kan enskilda fastighetsägare, även de som inte får sina fastigheter reglerade med särskilda skydds- eller varsamhetsbestämmelser, uppmuntras att värna om områdets kulturmiljöer och karaktär.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Kulturmiljöinventering för att kartlägga befintliga kulturvärden och föreslå lämpliga skyddsåtgärder

NATURVÄRDEN OCH LANDSKAPSKVALITETER

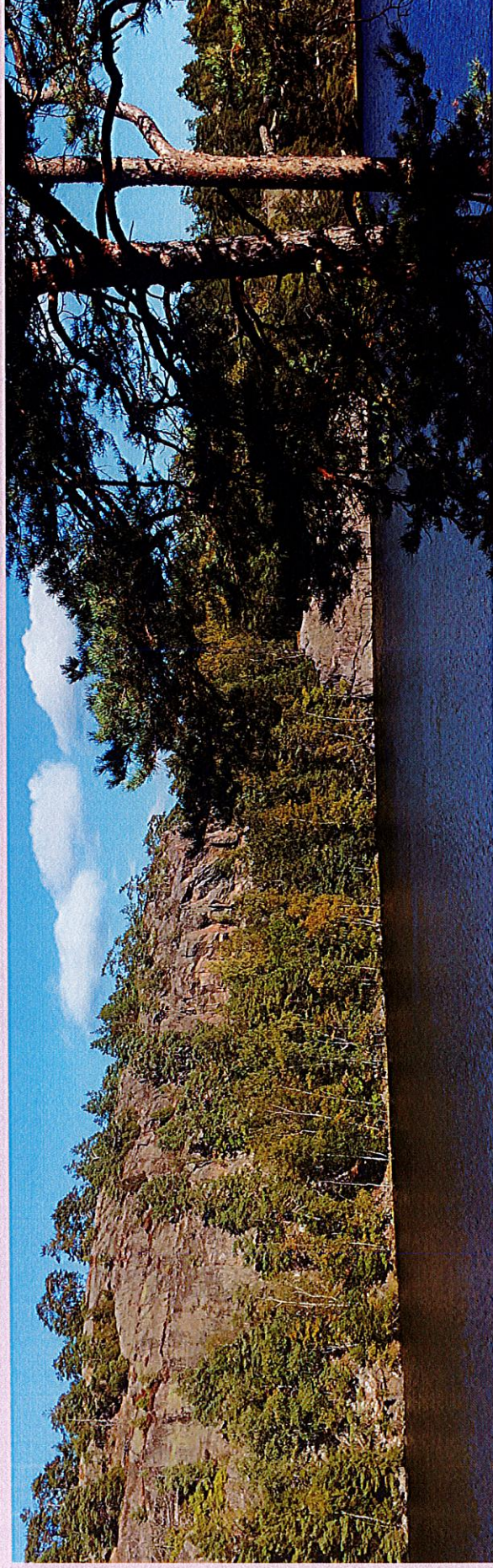


Foto: Karin Hassler

MÅLBILD

Ett utbyggt Östra Tyresö där områdets kvaliteter har värnats. Grönområden, såsom parker och rekreationsområden, är tillvaratagna och utvecklade. Sammanhängande hållmarksområden, lövträdsmiljöer och spridningssamband för grönstruktur är skyddade.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Göra förändringar i kommande utbyggnadsetapper med hänsyn till befintliga naturvärden och grönstruktur.
- Skydda naturvärden i detaljplan, såvida det inte innebär att den enskilda fastighetsägarens rätt till en utökad byggrätt går förlorad.
- Byggnadernas höjd får inte dominera över träddinjen. Höjdryggar och trädtoppslinjer ska hållas intakta.

- Trädfronter som är av betydelse för landskapsbilden ska skyddas i detaljplan.
- Införa zoner i detaljplanen som hindrar att det byggs närmast vägen, för att värna om gröna värden och/eller landskapsbilden.
- Byggnader ska anpassas till topografi och terräng genom byggrättens placering och utformning.

- Sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt och enbart tillåtas i nära anslutning till planerad byggnad och/eller för att möjliggöra infart till bostad.
- Utreda i detaljplan om det finns allmän platsmark som ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.
- Utreda i detaljplan om gång- och cykelstråk till grönområden behöver förbättras.

NULÄGE

Den unika karaktären i Östra Tyresös skiljer sig från många andra områden i kommunen. Området präglas av ett sprickdalslandskap med branta bergryggar och smala dalgångar. Den kuperade terrängen bjuder på flera ställen på vacker utsikt över landskapet och fjärdarna. I de högre partierna finns den för Södertörn så karaktäristiska hållmarken och andra delar dominerar av ädellövsområden med gles villabebyggelse.

I området finns även fem naturreservat och flera ekologiskt särskilt känsliga miljöer, se karta på nästa sida.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Underlag som ska användas i planeringen

Kommunens översiktsplan (2017) samt nedan nämnda underlag utgör tillsammans med denna strategi utgångspunkten för hantering av gröna värden i kommande utbyggnadsetapper i Östra Tyresö.

En kommunövergripande grönsstrukturplan togs fram år 2014 som ett underlag till kommunens översiktsplan (2017). I grönsstrukturplanen framhävs både befintliga kvaliteter och brister i de olika kommundelarnas grönsstruktur och ska användas som underlag för kommande planarbete. Andra kommunövergripande planeringsunderlag som den kommande utveckling ska ta hänsyn till är: Tyresö Grönplan (2009), rapporten Barnens närnatur (2011) samt underlagsrapporten Rekreativa värden i Tyresö (2014) som togs fram som ett underlag till grönsstrukturplanen (2014).

Ett ytterligare underlag är naturinventeringen (1998) som ger en generell beskrivning av naturförhållandena i Östra Tyresö. I naturinventeringen

finns även mer ingående information om vissa lokala naturvärden, naturreservat och ekologiskt känsliga områden.

Parallellt med denna strategi pågår även arbetet med en kommunövergripande parkstrategi. Parkstrategin ska beskriva en målbild för Tyresös parker och bostadsnära natur. Ett särskilt parkprogram kommer även tas fram för Östra Tyresö i syfte att specificera konkreta åtgärder för hur park och bostadsnära natur ska utvecklas i området.

Inventera naturvärden

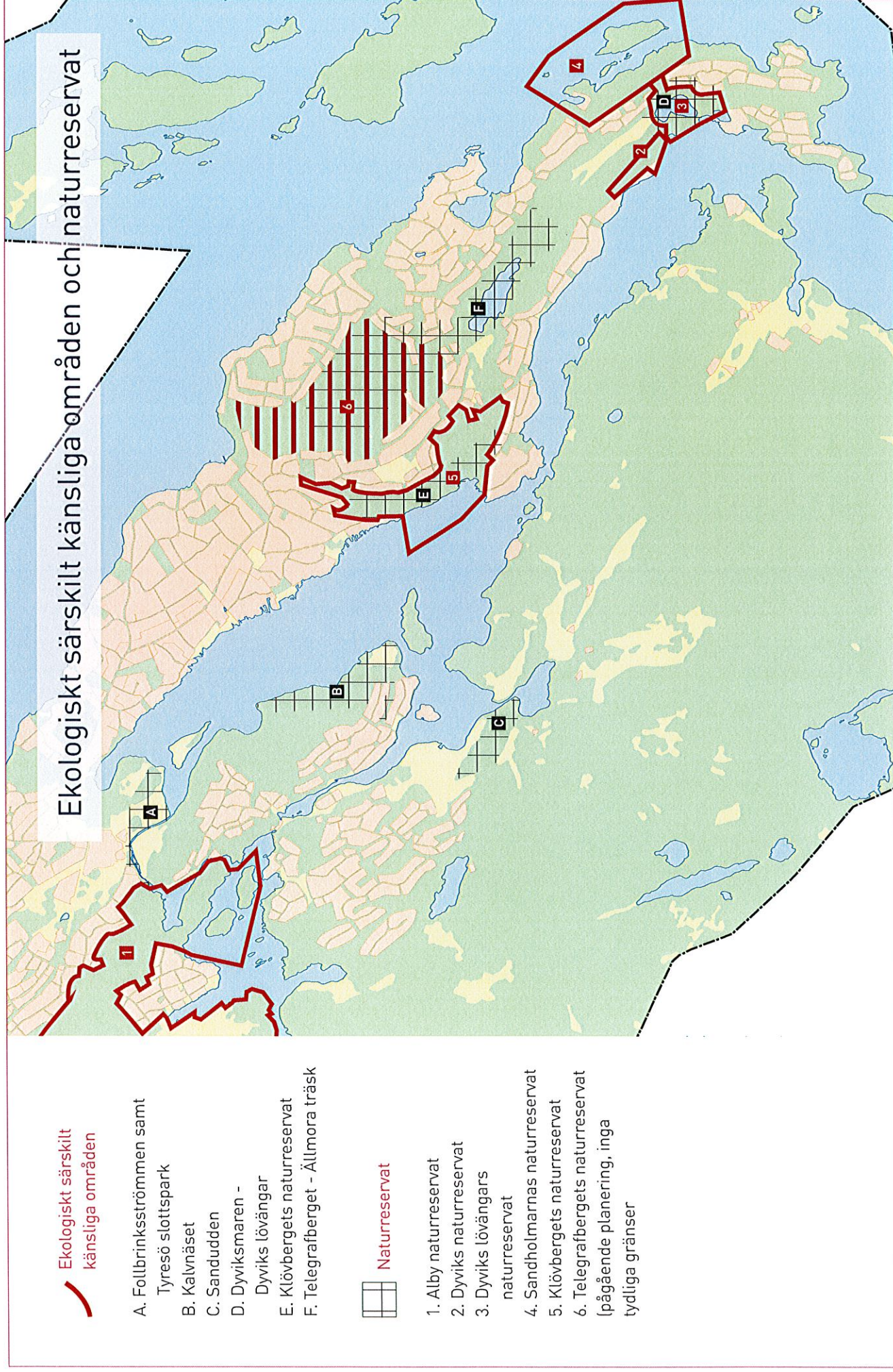
I Östra Tyresö finns både områden och enstaka objekt som av sociala, biologiska och ekologiska skäl bör skyddas. Eftersom det saknas en övergripande naturinventering för Östra Tyresö ska varje detaljplan föregås av en naturinventering. Den ska kartlägga naturvärden (både objekt och områden) samt identifiera värdefulla artförekomster. Inventeringen ska fungera som ett stöd för vilka träd som ska beläggas med skydd i detaljplan och på så sätt fungera som ett underlag för var byggnader får placeras på en fastighet.

Inventera landskapskvaliteter

För att bevara kvaliteter som relaterar till Östra Tyresös tydliga koppling till natur och vatten, ska en landskapsanalys tas fram. Den ska tydliggöra värdefulla och utmärkande drag i landskapet och vara ett underlag till kommande detaljplaner.

Skydda naturvärden och landskapsbild

Östra Tyresös gröna karaktär betydelsefull både för ekosystemet, och för människors hälsa och identitet. Samtidigt är det viktigt att förstå att beslutet om att utveckla Östra Tyresö innebär att befintliga naturvärden och landskapsbild kommer att påverkas. Som ett stöd i bedömningen av vilka



kvaliteter som särskilt viktiga att beakta i kommande detaljplanläggning preciseras ett antal gröna kvaliteter i detta avsnitt. Dessa är av särskild betydelse att beakta för att värna områdets landskapsbild och naturvärden när området byggs ut.

Naturvärden ska skyddas om det inte innebär att den enskilda fastighetsägarens rätt till en utökad byggrätt går förlorad. För att värna naturvärdena kan därför byggrättens placering behöva anpassas till befintliga naturvärden i detaljplanen.

Bevara den karaktäristiska hällmarksskogen

Hällmarksskogen är karaktäristisk för skärgårdslandskapet i Östra Tyresö och den är viktig att bevara. Därför ska de naturvärdesinventeringar som tas fram visa var det finns hällmarksskog. I kommande detaljplaner ska hällmarksskogen skyddas i den mån det är möjligt. Särskilt viktigt är det att skydda hällmarksskogen i de större sammanhängande hällmarksskogsområdena i Östra Tyresö (se karta på nästa sida). Skyddsvärda områden ska beläggas med prickmark för att förhindra att marken bebyggs, hårdgörs eller på annat sätt förändras genom markanpassningar (exempelvis genom schaktning eller markuppfyllnad).

Bevara värdefulla träd

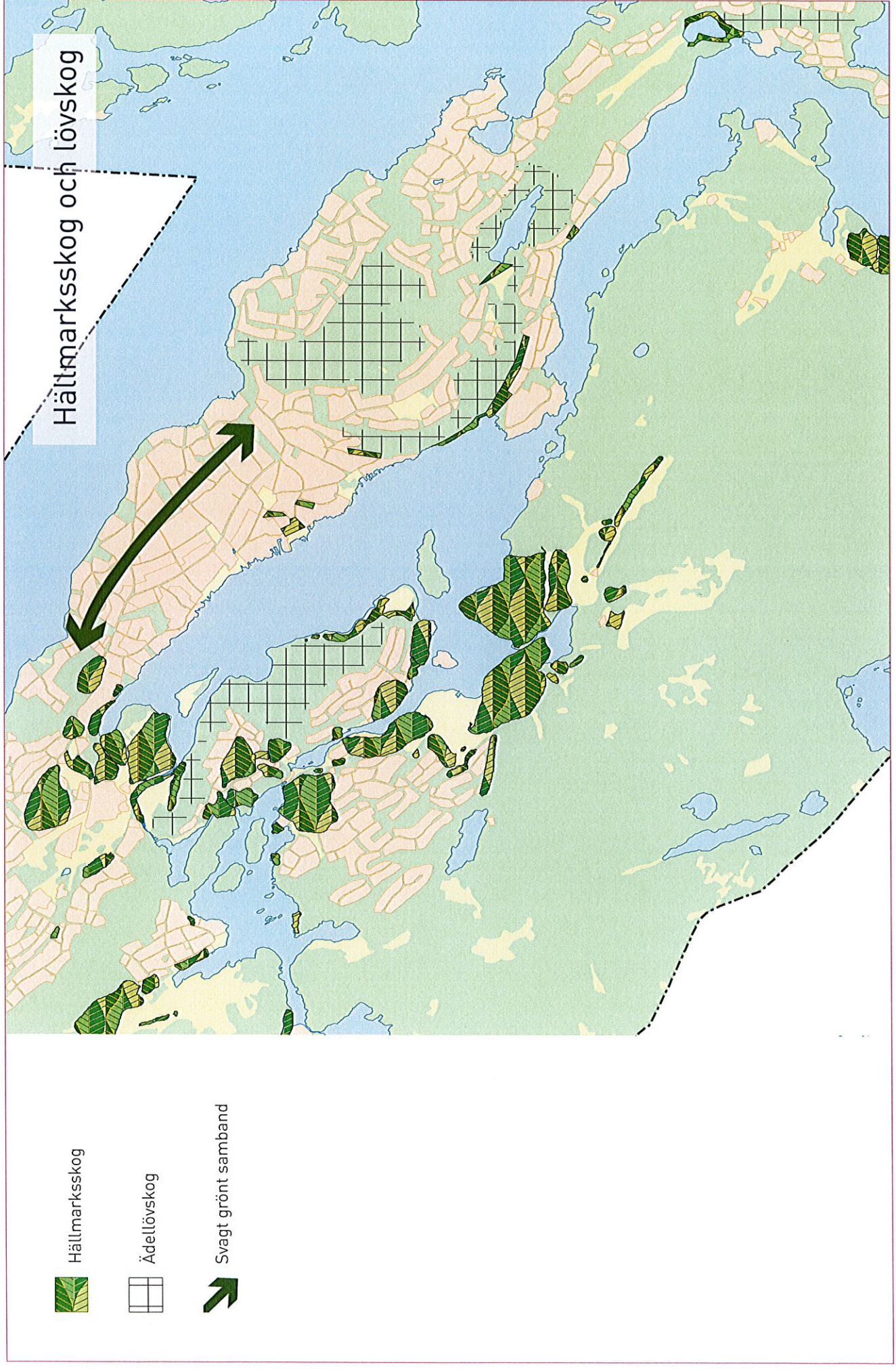
Ek och andra ädelövträd är en vanlig vegetationstyp i Östra Tyresö. De har ett stort värde för kultur- och naturlandskapet. Träden är viktiga för områdets lummiga karaktär och fåglar och insekter trivs i de gamla och ofta ihåliga stammarna. Ädelövträd växer långsamt och dess naturvärden tar lång tid att bygga upp. Därför är det särskilt viktigt att ädelövträden bevaras i den utsträckning det är möjligt.

För att värna områdets lummighet kan det också vara aktuellt att skydda andra typer av löv- och barrträd. På så sätt är det möjligt att hindra villatomter från att drastiskt ändra karaktär från lummiga naturtomter, något som är en stor kvalitet för landskapsbilden området, till mer klassiska villatomter med plana gräsmattor.

I Östra Tyresö förekommer även sammanhängande lövträdsmiljöer som är särskilt viktiga att skydda i kommande planläggning. Trots att enskilda träd kan ha såväl kulturhistoriska- som biologiska- och sociala värden är samlingar av träd ofta ännu viktigare utifrån dessa perspektiv. Trädfronter kan vara betydelsefulla för landskapsbilden, och grupperingar med träd har ofta stora naturvärden. I detaljplaneskedet ska det därför undersökas vilka träd (både enskilda objekt och områden med träd) som är viktiga att belägga med skydd i detaljplanen. En naturvärdesinventering och landskapsanalys ska fungera som ett stöd i en sådan bedömning.

Enskilda större träd som är värda att bevara (både ädelövträd och övriga typer av träd) ska markeras ut på plankartan och beläggas med krav på marklov för avverkning. Det kan gälla både för större träd med ett visst stamomfång (mått för detta specificeras i respektive detaljplan), men även för att skydda yngre träd från avverkning för att dessa på sikt ska kunna växa sig stora.

Områden med värdefulla träd ska skyddas genom att marken beläggs med prickmark i kombination med krav på marklov för avverkning i detaljplanen. Bestämmelserna ska förhindra att mark med värdefulla träd bebyggs, hårdgörs eller på annat sätt förändras genom markanpassningar



(exempelvis genom schaktning eller markuppfyllnad) som skadar trädbeståndet.

Stärka spridningssambanden på Inre Brevik

Inre Brevik utgör ett svagt samband för grönsstrukturen. Gröna svaga samband är smala partier i de större sammanhängande gröna kilarna. Dessa partier är avgörande för att binda samman de gröna kilarna och värdekärnorna i syfte att säkra rekreationsstråk, skapa tillgång till större strövmråden och upprätthålla ekologiska spridningssamband. Inre Brevik ligger mellan Södra Breviks värdekärna och Tyresö strands kilområde.

Därför är det särskilt viktigt att i varje detaljplaneetapp på Inre Brevik säkerställa att sammanhängande stråk av grönsstruktur stärks och säkerställs, särskilt hållmarksskogen. Även grupperingar av andra träarter har ett värde för migrationen av växter och djur och ska beaktas vid planläggningen av Inre Brevik.

Skydda landskapsiluettten

Grönskan har en stor betydelse för landskapsbilden i Östra Tyresö. Landskapsiluettten präglas av böljande grönska i form av gröna höjdryggar och trädtoppslinjer som följer landskapet. För att skydda den gröna karaktären som utmärker Östra Tyresö är det viktigt att höjdryggar och trädtoppslinjer hålls intakta. Som en del i landskapsanalysen bör därför trädtoppslinjen mätas in.

För att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden ska byggrätterns placering samt höjdsättning regleras i respektive detaljplan. Höjdryggar ska beläggas med prickmark. Planbestämmelser om en högsta nockhöjd över nollplanet ska också införas i områden där det finns risk för att bebyggelsen bryter av en trädtoppslinje som är värdefull för landskapsbilden. Landskapsanalysen

syftar till att fungera som stöd i vilka trädtoppslinjer och höjdryggar som är särskilt värdefulla att skydda.

Byggnader och vägar anpassas till topografi och terräng

För att värna om landskapsbilden ska byggnader och vägar placeras och utformas på ett sätt som är anpassat efter terrängen. Syftet är att minimera ingrepp i marken.

Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara träd, hållmarker och andra kvaliteter som är betydelsefulla för områdets karaktär. Det ska bara tillåtas i nära anslutning till planerad byggnad och/eller för att möjliggöra infart till bostad.

Strategins syfte med att utgå från tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad för villabebyggelse (se s. 28) är att en hustyp ska väljas som är anpassad efter tomtens naturliga topografi. Att schakta eller fylla för att skapa en slutningstomt för ett suterränghus är därför inte tillåtet. På kuperade tomter kan suterränghus däremot ibland vara en lämplig lösning för att anpassa bebyggelsen till tomtens topografiska förutsättningar. Samtidigt är byggrätter med en större byggnadsarea inte heller lämpligt på kuperade tomter eftersom det förutsätter att marken fylls upp kraftigt. I dessa lägen är byggrätter med en mindre byggnadsarea, men högre nockhöjd mer lämpligt.

Angöring till bostad som förutsätter att branta partier kalhuggs eller som kräver stödmurar ska inte tillåtas i kommande detaljplaneetapper. Inte heller utfyllnad av tomter i kuperade områden för att skapa plåtår för gräsmattor.

För att värna karaktären och lummigheten kan det vara motiverat att införa en zon närmast vägen som begränsar ny bebyggelse där. Detta genom att

belägga hela eller delar av marken mellan bebyggelse och väg med prickpark alternativt korsmark.

Om det är nödvändigt att anlägga slänter i samband med att kommunen bygger ut väg, bör dessa inte göras alltför branta (släntlutning max 1:3) och de ska anpassas till den omgivande terrängen.

Reservatsgränser ska särskilt beaktas

Tillgängligheten till naturreservaten behöver säkerställas. För detalplaner som ligger inom, eller angränsar till, ett naturreservat bör gränslinjen ses över för de fastigheter som ligger närmast. Lämpliga bestämmelser för att säkerställa tillgängligheten till reservatet ska utredas i respektive detaljplan.

Återföring av naturvärden

Träd som bedöms vara värdefulla ska i möjligaste mån bevaras i samband med att kommunen bygger ut vägar, vatten och avlopp. Tidigare utbyggnadsetapper har dock visat att det ibland kan vara svårt. I de fall utbyggnad av väg kräver att ett värdefullt träd avverkas ska trädet, eller delar av trädet, lämnas kvar i närområdet för att brytas ner och på så sätt gynna den biologiska mångfalden.

Även övriga träd som faller på allmän plats bör i den mån det är möjligt lämnas kvar på platsen eller någonstans i närområdet för att bilda en faunadepå. På så sätt skapas förutsättningar för insekter att överleva och sprida sig i omgivningarna.

Säkerställa tillgången till park och naturområden

Kommunens generella målsättning är att boende i Tyresö ska ha god tillgång till park-, strand- och naturområden av hög kvalitet. I Östra Tyresö

är befintliga grönområden en tillgång, tillgängligheten till dessa är viktiga att säkerställa i takt med att området utvecklas.

I varje ny detaljplan ska utredas om det finns allmän platsmark som ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden. Särskilt fokus ska ligga på att hitta områden som kan bli parker då det finns brist på detta i Östra Tyresö. I detaljplaneskedet ska även undersökas om om gång- och cykelstråk behöver stärkas för att förbättra kopplingen till grönområden.

Det finns även behov av att utreda lämpliga lokaliseringar av lekplatser i Östra Tyresö. Detta kommer utredas vidare i det kommande parkprogrammet för Östra Tyresö men bör redan nu ses över i samband med framtagandet av nya detalplaner.

Sprida kunskap om områdets naturvärden

För att öka kunskapen om områdets gröna kvaliteter bör kommunen informera fastighetsägare och intresserade medborgare om naturvärden och karaktäristiska egenskaper i landskapet. Ökad kunskap kan innebära att den enskilda individen tar större ansvar att värna befintliga kvaliteter.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering för att kartlägga naturvärden
- Landskapsanalys för att tydliggöra värdefulla och utmärkande drag i landskapet
- Inmätning av trädtoppslinje för att säkerställa att byggrätternas placering och höjdsättning inte bryter av en värdefull landskapsbild

RISKER OCH STÖRNINGAR



Foto: Pixabay

MÅLBILD

All ny bebyggelse och infrastruktur är lämplig och säker med hänsyn till risker och störningar.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Ta fram riskanalyser i samband med utbyggnation av kommunal väg, vatten och avlopp.
- Belägga markområden med risk för bergas eller blocknedfall med kors- alternativt prickmark för att hindra att marken bebyggs.
- I detaljplanen kan ibland villkor införas om att rasrisk måste åtgärdas innan marken får bebyggas.
- För fastigheter där markförhållandena för ras och skredrisk gör att marken inte bedöms lämplig att bebygga ska inte heller detaljplanen ge möjlighet till en utökad byggrätt.
- Belägga bullerstörda områden med korsmark i detaljplanen för att förhindra att marken bebyggs med bostadshus.
- Kommunen ansvarar för att undersöka eventuella markföroringar.
- Eventuella markföroringar åtgärdas av fastighetsägaren.
- Belägga riskområden för översvämning med korsmark för att hindra att huvudbyggnad uppförs inom området.

NULÄGE

När ett område planläggs med nya detaljplaner måste hänsyn alltid tas till befintliga markförhållanden och risker. I Sverige är det enligt plan- och bygglagen kommunen som har ansvaret för att exploatering endast sker i lämpliga områden men hänsyn till ras, skred, översvämning och erosion. Byggaktören (fastighetsägare eller exploatör) ansvarar för att byggnationen uppfyller alla krav på stabilitet samt att de stabilitetsåtgärder som behövs görs.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Underlag som ska användas i planeringen

En kommunövergripande kartläggning av trafikbuller finns i rapporten ”Heltäckande trafikbullerkartläggning – Tyresö kommun” (Structor 2016).

Även rapporten ”KRÖS: Utredning av klimatrelaterade ras-, översvämnings- och skredkänsliga områden i Tyresö kommun” (2008) ska användas som underlag för kommande detaljplanering.

Ras och skredrisk ska utredas

En geoteknisk- och bergteknisk utredning ska tas fram som ett underlag för projektering av utbyggnad av väg, vatten och avlopp i respektive detaljplan.

Riskanalyser tas fram under genomförandeskedet

Under genomförandeskedet när kommunen bygger ut väg, vatten och avlopp ska riskanalyser tas fram eftersom tunga markarbeten kan påverka närliggande byggnader och anläggningar. Syftet är att undvika kraftiga

skador och störningar under utbyggnationen. Lämpliga åtgärder anpassas i respektive fall.

Ras och skredrisk ska utredas för större byggrätter

I detaljplaneskedet ska även risk för ras och skred utredas för att bedöma om marken är lämplig att bygga med större byggrätter. Som stöd i en sådan bedömning ska relevanta geotekniska- och bergtekniska utredningar tas fram. Utredningarna kan undersöka risker kopplat till blocknedfall, bergras och markstabilitet och ska ligga till grund för vilka delar av planområdet som på grund av ras- eller skredrisk ej får byggas och därför ska beläggas med prick- eller korsmark. Exempelvis ska områden med höga, branta bergryggar där det finns en risk för bergras eller blocknedfall utredas samt hanteras i detaljplanen. I detaljplanen hanteras bergras och/eller blocknedfall genom restriktioner för utbyggnad mot bergvägg i syfte att undvika att bostadshus placeras inom riskområden. I vissa fall kan det vara aktuellt att införa villkor i detaljplanen om att rasrisken ska åtgärdas innan marken får byggas om byggrätten ska vara möjlig.

För fastigheter där markförhållandena avseende ras och skredrisk gör att marken ej bedöms lämplig att bygga ska inte heller detaljplanen ge möjlighet till en utökad byggrätt.

Inga nya bostadshus i bullerstörda områden

I områden där den heltäckande trafikbullerkartläggningen (2016) visat att det finns risk för buller som överskrider gällande riktvärden, bör specifika bullerutredningar tas fram. Rådande lagstiftning avgör vilka gränsvärden för buller som detaljplanen behöver förhålla sig till.

I detaljplanen ska buller i första hand hanteras genom planbestämmelser som reglerar huvudbyggnadernas placering. Bullerstörda områden ska

beläggas med kryssmark för att hindra att marken bebyggs med bostadshus. I andra hand ska buller hanteras genom byggnadernas utformning, skyddsåtgärder, eller tekniska lösningar.

Markföreningar ska åtgärdas av fastighetsägaren

Kommunen ansvarar för att undersöka eventuella markföreningar på både privatägd mark och på mark som ägs av kommunen. På platser där det finns indikationer på markföreningar ska en översiktlig miljöteknisk undersökning tas fram i detaljplaneskedet, om prover inte redan tagits som bekräftar att marken är förorenad.

På platser med förorenad mark ska ett villkor införas i detaljplanen om att föreningen måste vara åtgärdad innan fastighetsägaren kan få startbesked. Fastighetsägaren är själv ansvarig för att åtgärda en eventuell markförening.

Inga huvudbyggnader i riskområden för översvämning

Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i områden som ligger under nivå för framtida havsnivåhöjningar. De kan på sikt komma att utsättas för översvämningar till följd av klimatförändringar. I detaljplanen ska därför zoner med risk för översvämning beläggas med korsmark för att hindra uppförandet av huvudbyggnad. Zonen ska följa Länsstyrelsens rekommendationer som för närvarande är ovanför nivå 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Geotekniska- och bergtekniska utredningar ska tas fram i syfte fungera som ett projekteringsunderlag i detaljplaneskedet.
- Geotekniska och bergtekniska utredningar ska tas fram i detaljplaneskedet i syfte att utreda om marken är lämplig att bebygga med större byggrätter.
- Bullerutredningar kan behöva tas fram i syfte att identifiera områden där bullernivåer överskrids.
- Miljöteknisk utredning kan behöva tas fram i syfte att identifiera förorenade markområden.

BÅTAR, BRYGGOR OCH STRÄNDER

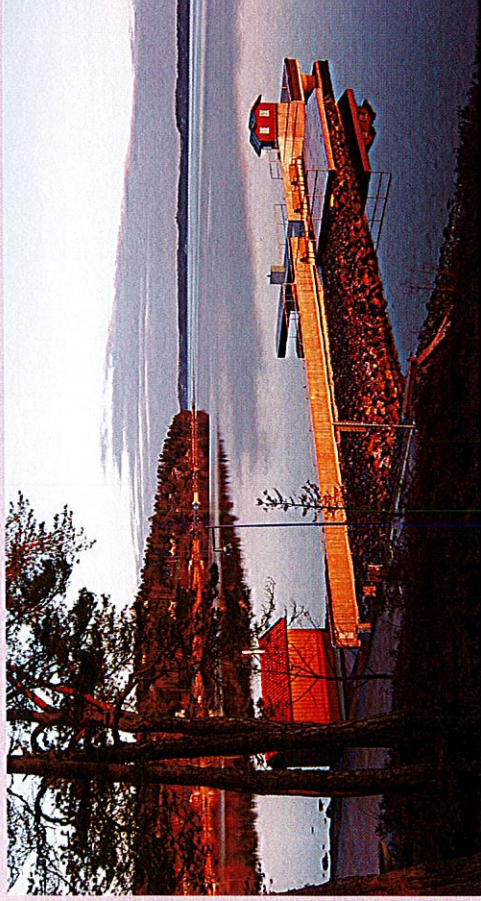


Foto: Eva Karlsson

MÅLBILD

- På Östra Tyresö finns goda förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor för växt- och djurliv. Även tillgången och tillgänglighet till strandområden är bra. Båtlivet ger liten eller ingen miljöpåverkan.
- Värna om och tillgängliggöra stränder och strandnära områden för allmänheten.
 - Nyttja befintliga bryggområden effektivt.
 - Bryggor som finns utan »markägarens tillstånd« ska antingen avvecklas på sikt, alternativt ingå i den kommunala hanteringen.
 - Utredda hantering och möjlighet till upphävande av strandskydd i vattenområde för privata fastighetsägare.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Värna om och tillgängliggöra stränder och strandnära områden för allmänheten.
- Nyttja befintliga bryggområden effektivt.
- Bryggor som finns utan »markägarens tillstånd« ska antingen avvecklas på sikt, alternativt ingå i den kommunala hanteringen.
- Utredda hantering och möjlighet till upphävande av strandskydd i vattenområde för privata fastighetsägare.

NULÄGE

Stränder och strandområden

Det är viktigt att skydda naturområdena i Östra Tyresö. I yttre Brevik finns halvöns största sammanhängande strandområden och i naturområdena vid Telegrafberget och Klövberget finns den för Södertörns så karaktäristiska hållmarken.

Östra Tyresö har en såregen natur som är uppskattad och som attraherar besökare för rekreation som till exempel vandring, bad och klättring. Strandkontakten möjliggör bad- och båtliv samt fiske. Strandområdena fyller en viktig social funktion i form av mötesplats för till exempel boende och bryggföreningar. Vi måste garantera att privatägd strandnära naturmark även i framtiden är tillgänglig för allmänheten.

Trots att områdena är omgärdade av vatten är upplevelsen av närhet och tillgänglighet i många delar begränsad. En ökad permanentbosättning medför effekter på strandanvändningen.

Båtar och bryggor

På Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm finns en stor del av kommunens båtplatser och från Tyresö brygga i Trinntorp går Waxholmsbolagets båtar till och från Nämndö, Dalarö, Ornö och Utö. På Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm finns idag ca 128 bryggor på allmän platsmark.

Konsekvenser av båtlivet

Båtlivet tillför många positiva aspekter och området innehåller till stora delar kommunens bryggor. Men tyvärr ger båtvärksamheten även en rad negativa konsekvenser för miljön, både vad gäller föreningar och

tillgänglighet till strandområden. Föreningar från båtar kommer bland annat från kemikalier som används vid vård av båten (till exempel bottenfärger) och från bränsleförbrukningen. Idag finns en båtbottentvävt vid Vissvass. Sedan några år finns tre stationer för att tömma fritidsbåtens toatank i kommunen, vid Notholmen, vid Ällmorafjärden och vid Trinntorp.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Båtar och bryggor

Då vattnen runt Östra Tyresö redan är utsatt för stor miljöpåverkan är det viktigt att ha kontroll över ytterligare etablering av båtplatser där.

Kalvfjärden är värst utsatt, men även Erstaviken har en känslighet i vattnet (Läs mer om detta på s. 64). Även utökning av svajbojar bör undvikas eftersom de inkräktar på fiskens lekbottnar.

Vi bör använda befintliga bryggområden effektivt. Nya båtplatser ska enligt översiktsplanen endast tillkomma genom att platser samordnas vid befintliga båtkubbar och genom utökning av befintliga bryggor. Båtklubbar klassificeras som »inte utöka«, »kan effektiviseras eller utökas med båtplatser men ej fysiskt större«, »kan utöka bryggor efter tillstånd« enligt kartan på sidan 37 i översiktsplanen.

I översiktsplanen föreslås Trinntorp förstärkas som Tyresös port till skärgården genom att utformningen av skärgårdsbryggan och badet ses över. Den ska hålla hög standard gestaltningsmässigt och bli en trivsamt målpunkt och mötesplats för alla. Även gästbryggan och service för båtgäster ska utvecklas. Detta ska ses över i kommande detaljplanering.

Kommunen arrenderar bara ut mark till föreningar och inte till enskilda fastighetsägare. Bryggor som ligger på kommunal mark utan avtal eller servitut bör studeras närmare i kommande detaljplaner. Kommunens mål är att de bryggor som finns utan »markägarens tillstånd« ska avvecklas på sikt. Om bryggorna anses lämpliga kan de tas in i den kommunala hanteringen av bryggor på kommunal mark, för att göras tillgängliga för allmänheten. Områden på allmän platsmark där båtar och bryggor anses lämpliga bör säkras med lämpliga detaljplanebestämmelser. För att bedöma vart båtar och bryggor anses lämpliga behövs vidare utredning och riktlinjer utifrån ett helhetsperspektiv till stöd för kommande detaljplaner.

Strandskyddsfrågorna både i vattnet och på land i dessa områden bör också hanteras i samband med planläggningen.

Många av strandområdena på allmänningarna längs Kalvfjärden och

Dyviksudd upplevs som privata. Det ska vara tydligt var gränsen går mellan privat respektive offentlig mark. Markområden som disponeras av båtklubbar bör vara tillgängliga för allmänheten.

Stränder och strandskydd

Kommunens ambition är att den faktiska och upplevda tillgängligheten till strandområden och vatten ska öka. Då är strandskyddet är ett viktigt verktyg. Syftet med strandskyddet är enligt miljöbalken att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Länsstyrelsen beslutar om strandskydd men har överlåtit på kommunen att besluta om viss dispens från strandskyddet. I hittills genomförda detaljplaner på Östra Tyresö är strandskyddet ofta upphävt inom kvartersmark men kvarstår i huvudsak för naturmark och vattenområden.

När Östra Tyresö byggs ut med nya detaljplaner återinförs strandskyddet automatiskt vid ny planläggning inom 100 meter från strandlinjen. För redan ianspråktagen mark (inom kvartersmark) har kommunen för avsikt att upphäva strandskyddet återigen, då marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse utifrån strandskyddets syfte. Vid strandområden på allmän platsmark som ska göras tillgänglig för allmänheten genom vägar och anläggningar som anlagd park, bör strandskyddet upphävas för att möjliggöra för planerade åtgärder. Beslut om upphävande av strandskyddet ska utredas i respektive detaljplan.

Strandskyddet inom privat vattenområdet

I tidigare detaljplaner har strandskyddet i vattenområden på privat fastighet inte upphävts. Dispens från strandskyddet har då hanterats i senare skede. I tidigare detaljplaner är vattnet planlagt som WB område, som innebär vattenområde för småbåtsbrygga för intilliggande fastighet.

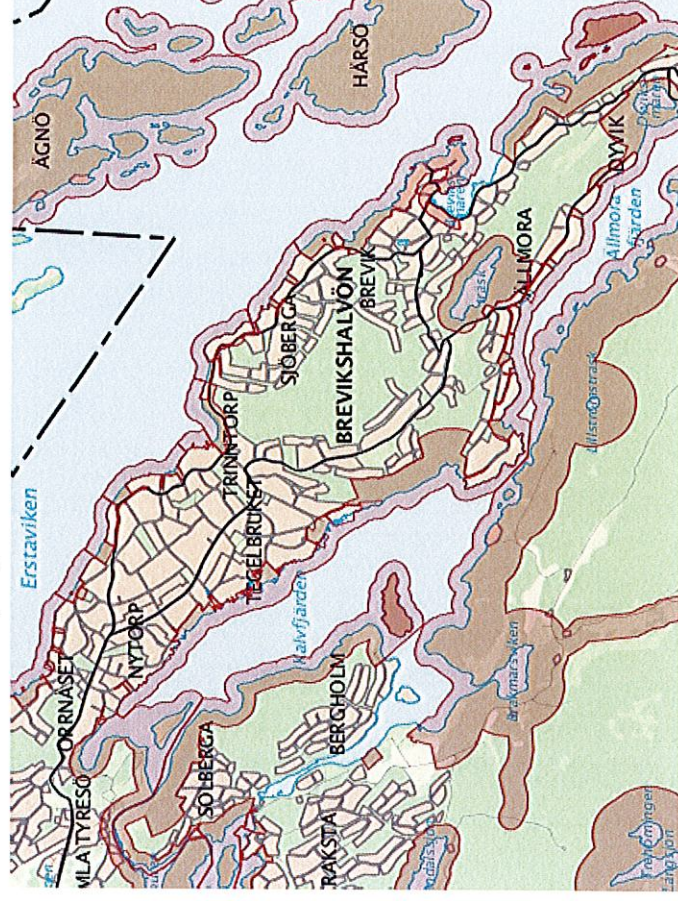
En fördjupad utredning föreslås tas fram över strandskyddsområden. Den ska innefatta en inventering av bryggor inom privat fastighetsmark. Utredningen ska förtydliga hur bryggor ska hanteras övergripande samt se över möjligheten till att generellt upphäva strandskyddet för att möjliggöra enskilda bryggor. Den ska vara stöd och klargöra hanteringen inför kommande detaljplanearbete och vid dispensprövning.

I kommande detaljplaner ska bryggor i vattenområde på privat fastighetsmark hanteras i detaljplanearbetet.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Idag saknas en övergripande strategi för värdefulla strandområden. Det behöver ses över i en större skala för att säkerställa bedömningen av värdefulla samband och specifika platser.
- Övergripande utredning för hantering och möjlighet till upphävande av strandskydd i vattenområde för privata fastighetsägare.
- Övergripande utredning som stöd till kommande detaljplaner med angivna riktlinjer för lämplighet av båtar och bryggor på allmän platsmark.

Karta över strandskyddsytor



SERVICE



Foto: Susanne Walström

MÅLBILD

Trinntorp är en mötesplats och port till skärgården. Det finns goda förutsättningar för friluftslivet. Värdefull natur- och vattenmiljö är tillvaratagen bland annat genom att allmänhetens goda tillgång till naturreservaten.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Förtätning av bostäder, lokaler och service vid Trinntorp.
- Fortsätta utveckla värden för besök, aktiviteter, vatten- och naturupplevelser.
- Skapa förutsättningar för friluftslivet och utveckla allmänhetens tillgång till naturreservaten.

NULÄGE

Breviks skola är beläget på Nytorpsvägen. Det är en skola som erbjuder förskola, förskoleklass, fritidshem och årskurs 1-6. Den har sammanlagt 325 elever. Vård och omsorgsboende finns idag inte i Östra Tyresö.

I Östra Tyresö finns en restaurang i Trinntorp samt sommartid en kiosk i Raksta. Närmaste livsmedelsaffär finns vid Strandtorget.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

I kommunens utvecklingsstrategi i översiktsplanen pekas Trinntorp ut som mötesplats med mindre närhandel och service. Det ska bli en port till skärgården och ett närcentrum för Brevikshalvön med torg, förtätning av bostäder, lokaler och service året om.

Här planeras för att skapa ett större utbud av bostäder med varierande boendeformer för att möjliggöra en boendekarriär, i livets alla skeden, inom kommundelen. Vid korsningen Brakmarsvägen och Rakstavigen i Raksta kan en mindre mötesplats skapas.

Skola och förskola

I Solberga och etapp Ugglevägen är det detaljplanlagt för förskola. Vid området Breviks skola finns det tankar på ytterligare en förskola och på längre sikt än 2035 kan det finnas behov av förskolor även i Yttre Brevik och Raksta. Längs med Mokärsvägen finns det utrymme att utreda placering av en förskola och kontorshotell.

Ur översiktsplanens strategi för utveckling och markanvändning.



MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Vid respektive detaljplaneskede bör det utredas om allmänna platser ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.
- Under detaljplanarbetet se över eventuella behov av kommunala verksamheter. Se lokalförsörjningsplan.

Fritid

I Östra Tyresö finns goda förutsättningar för olika former av naturupplevelser. Här arbetar kommunen aktivt med att ta tillvara på värdefull natur- och vattenmiljö genom att bland annat utveckla allmänhetens tillgång till naturreservaten (se karta s. 38). Vi ska fortsätta utveckla värden för besök, aktiviteter, vatten- och naturupplevelser.

När antalet invånare växer ökar behovet av platser för kultur och fritid. Behovet av fritidssysselsättningar, utöver naturupplevelser i närområdet är viktigt. Däremot har gruppaktiviteter som kräver större anläggningar små möjligheter att bli tillgodosedda i Östra Tyresö – även i framtiden. Det utreds möjlighet till konstgräsplan vid Breviks skola.

Vid respektive detaljplaneskede bör det utredas om allmänna platser ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.

MASSHANTERING, ETABLERINGS- OCH UPPLAGSYTOR



Foto: Karl Schreiver-Abeln

NULÄGE

Utbyggnaden av förnyelseområden i östra Tyresö kommer att pågå under många år och därför är det nödvändigt att kontinuerligt se över och säkerställa tillräckligt med etablerings-, masshanterings- och upplagsytor (etablerings- och upplagsyta används som arbetsområde med plats för arbetsbodar, entreprenadmaskiner och andra fordon, upplag för material inklusive lastning och lossning m.m.). Ytor som dels kan användas för de olika ändamål en utbyggnad kräver och som dels kan tas i anspråk vid olika utbyggnadsetapper. Det är också viktigt att värna om de platser och ytor som redan idag används och planera för nya i takt med att östra Tyresö byggs ut. Därför är det nödvändigt att hela tiden ha en aktuell plan för hur det ska gå till.

Parallellt med framtagandet av strategi för östra Tyresö pågår arbete med att se över och revidera befintlig Strategi för etablering, schaktupplag och masshantering i Tyresö kommun. En strategi för lokal masshantering förväntas antas under 2018.

MÅLBILD

Ytor för etableringar och upplag ska så långt som möjligt lösas inom respektive detaljplaneetapp, då det bidrar till både miljöeffektiva- och ekonomiska vinster för kommunen.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Utgå från Tyresö kommuns strategi för etablering, schaktupplag och masshantering.
- Föra in ytor för etablering och upplag i detaljplan genom användningsbestämmelser. Dessa ska möjliggöra för etablering och upplag under den tid som behövs.
- Redan i ett tidigt skede planera för hur massor ska hanteras under byggtiden.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Med fungerande masshantering och logistik för hur etablerings- och upplagsytor kan användas behöver vi inte lägga tid på kostsamma miljöpåverkande transporter, och arbetet med utbyggnaden går smidigare och snabbare. Med hopslagna etapper och ökad byggnadstakt kan kommunen effektivisera användandet av ytorna, både etablerings-, upplags- och masshanteringsytor. Samma resonemang gäller även vid utbyggnad av Yttre Brevik. Etappindelningen och tidplanen är avhängig hur masshanteringen fungerar.

Det bör i tidigt skede planeras för masshantering, etablerings- och upplagsplatser i enlighet med vad som föreslås i Strategi för etablering, schaktupplag och masshantering i Tyresö kommun (2012).

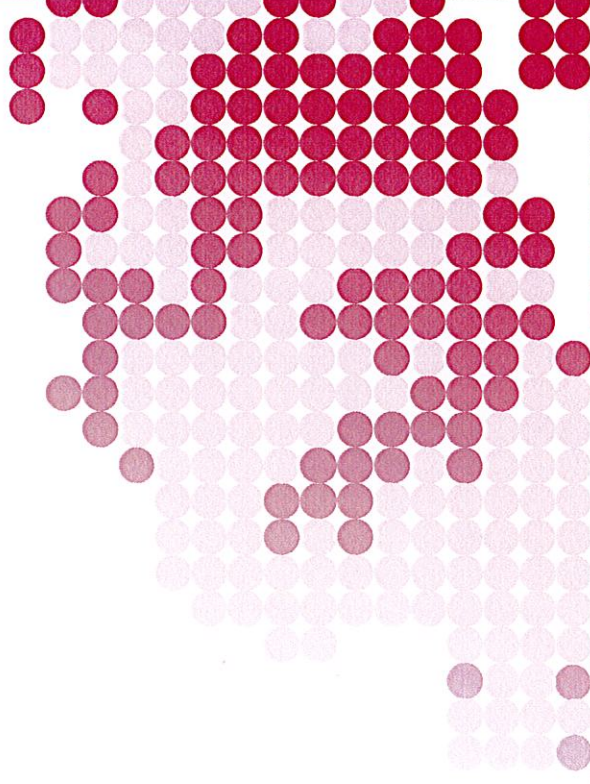
I detaljplanen bör etablerings- och upplagsplatser regleras med en planbestämmelse som möjliggör etablering och upplag under en begränsad tid. Tidsperioden bör fastställas från fall till fall. Utgångspunkten ska vara att ytor för etablering och upplag ska lösas inom respektive detaljplaneetapp. Men eftersom det inom vissa detaljplaneetapper saknas lämplig yta för etablering och upplag bör en bedömning göras om en yta kan utnyttjas även för andra utbyggnadsetapper.

Utgångspunkten bör vara att en administrativ planbestämmelse införs på plankartan som möjliggör att arbetsbodar, skyltar med mera får uppföras utan bygglovsprövning (bygglovsbefriat), det vill säga att prövning av frågan sker i detaljplanskedet. I planbeskrivningen bör syftet tydligt framgå och att prövning har skett i detaljplanskedet.

Hur hanteringen av massor ska ske bör klargöras i tidigt skede, under detaljplanarbetet eller ännu tidigare. Även i översiktsplaneringen bör lokal masshantering ha sin plats.

FRÅN STRATEGI TILL GENOMFÖRANDE

Detta kapitel beskriver de praktiska frågorna kring hur genomförandet ska gå till; tidplan, etappindelningar och mer specifika beskrivningar för de olika delområdena inre Brevik, Raksta, Solberga, Bergholm och yttre Brevik.



TIDPLAN FÖR KOMMANDE DETALJPLANER

Det är möjligt att arbeta parallellt med detaljplaneringen och utbyggnationen av kvarstående etapper i Raksta och inre Brevik. Däremot kan arbetet med huvuddelarna av yttre Brevik påbörjas först när inre Brevik är klart. Erfarenhet från tidigare genomförda etapper visar att framtagandet av endetaljplan tar ca 3 år. Utbyggnaden av vägar och vatten och avlopp kan påbörjas först när detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft. Om en detaljplan överklagas förlängs planprocessen. Utbyggnationen av vägar och vatten och avlopp beräknas därefter ta ca 3 år.

VAD STYR TURORDNINGEN?

Den ökade belastningen på tillgängliga grundvattenresurser har stor påverkan på hur kommunen bedömer turordningen för etappernas utbyggnation. Etappindelningen anpassas så att de områden som har bristande tillgång på grundvatten, prioriteras i den mån det är praktiskt genomförbart ur ett VA-utbyggnadsperspektiv. Även permanentningsgraden i områdena tas med i aspekten för etappindelningen. Vad som styr turordningen i korthet;

- De tekniska förutsättningarna i området, möjligheten att ansluta till huvudledningar för vatten och avlopp
- Miljöaspekter, till exempel brist på dricksvatten
- Permanentningsgrad

Observera att framtagna tidplaner, etappindelning och turordning kan komma att revideras.

UTBYGGNAD AV INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM

NULÄGE

Utbyggnaden av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm sker etappvis och omfattar 22 etapper. Alla delar har inte påbörjats ännu, men arbetet har kommit en bra bit på väg. Flera av etapperna håller antingen på att detaljplaneras eller så är de under utbyggnad eller redan klara.

Under arbetets gång fram till idag har etapp 1-6, 7 och 9 färdigställts, genomförande pågår i etapp 8 och 10 (etapp 8 har vunnit laga kraft), medan planarbetet är i gång för etapperna 11 och 13. En tidigare separat etapp (etapp 15) har inkluderats i etapp 10 för att öka tempot. Se kartor över ny respektive tidigare etappindelning.

Den tidigare etappindelningen och tidplan med utbyggnation fram till 2027 har varit svår att hålla, bland annat på grund av överklagade detaljplaner, resursbrist och entreprenadtid. Sedan en tid tillbaka har det arbetats med två etapper samtidigt både vad gäller planläggande och genomförande i ett försök att öka tempot i omvandlingen.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Alternativ för att öka takten på utbyggnationen har setts över. Att öka takten genom att starta arbetet med fler parallellt pågående etapper är svårt ur ett byggnadstekniskt perspektiv då varje etapp är beroende av att föregående etapp redan har byggts ut. Vågar och VA måste byggas ut i rätt ordning för att successivt koppla på VA längre ut på Breviksön.

För att öka takten på genomförandet och tidplanen bedöms det mest lämpade tillvägagångssättet vara att öka takten på utbyggnationen genom att öka takten inom etapperna. Detta främst genom justering av etappernas gränser och storlek.

Ny etappindelning

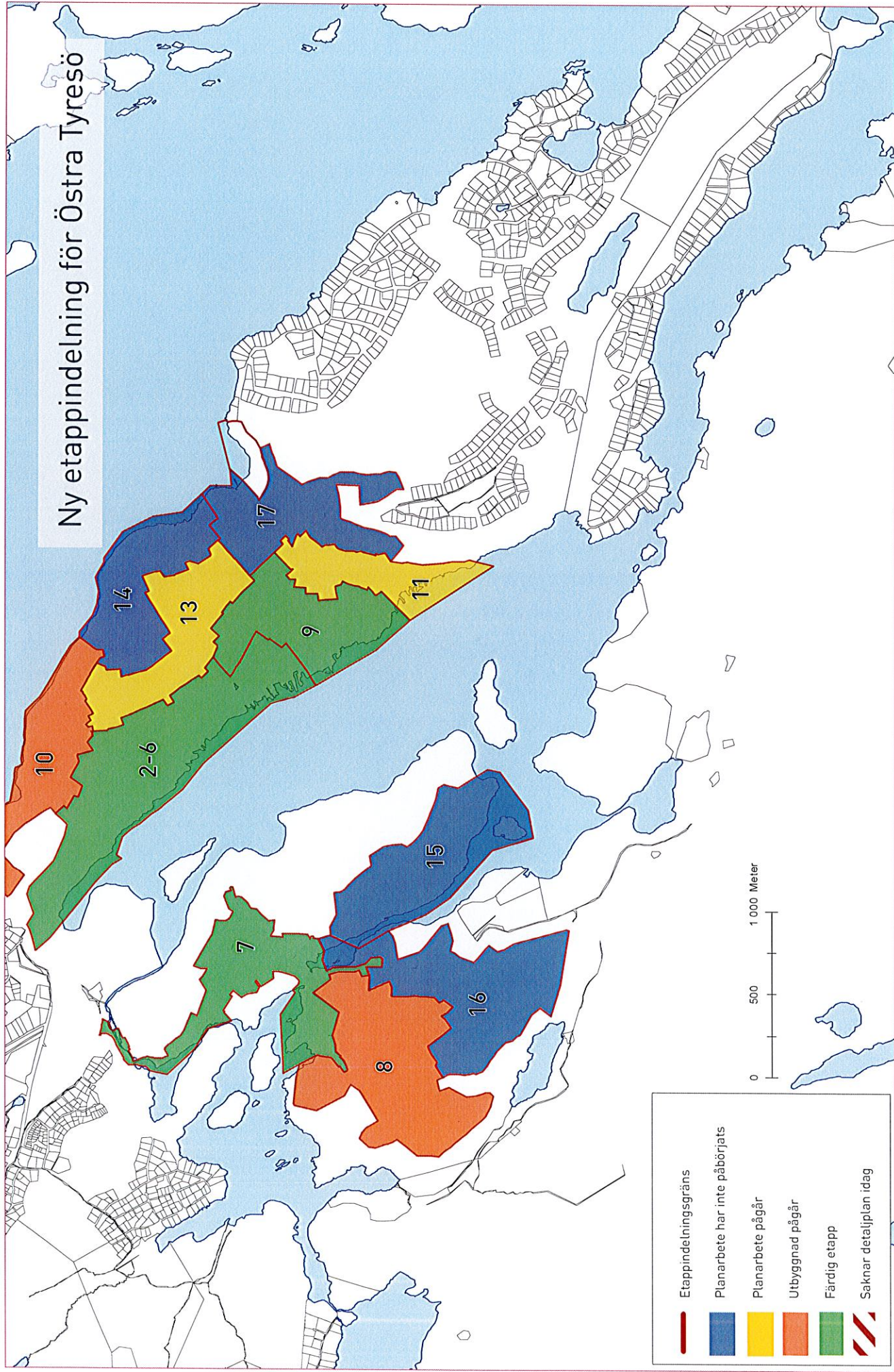
För att öka takten ytterligare slås etapperna ihop till större etapper och i följande angiven turordning. Med reservation att både etappindelning, turordning och tidplan kan komma att revideras under arbetets gång. Det går inte att garantera att alla fastigheter ingår i respektive etapp enligt etappindelningen. Justeringar kan komma att ske som kan påverka vilken etapp en enskild fastighet hamnar i.

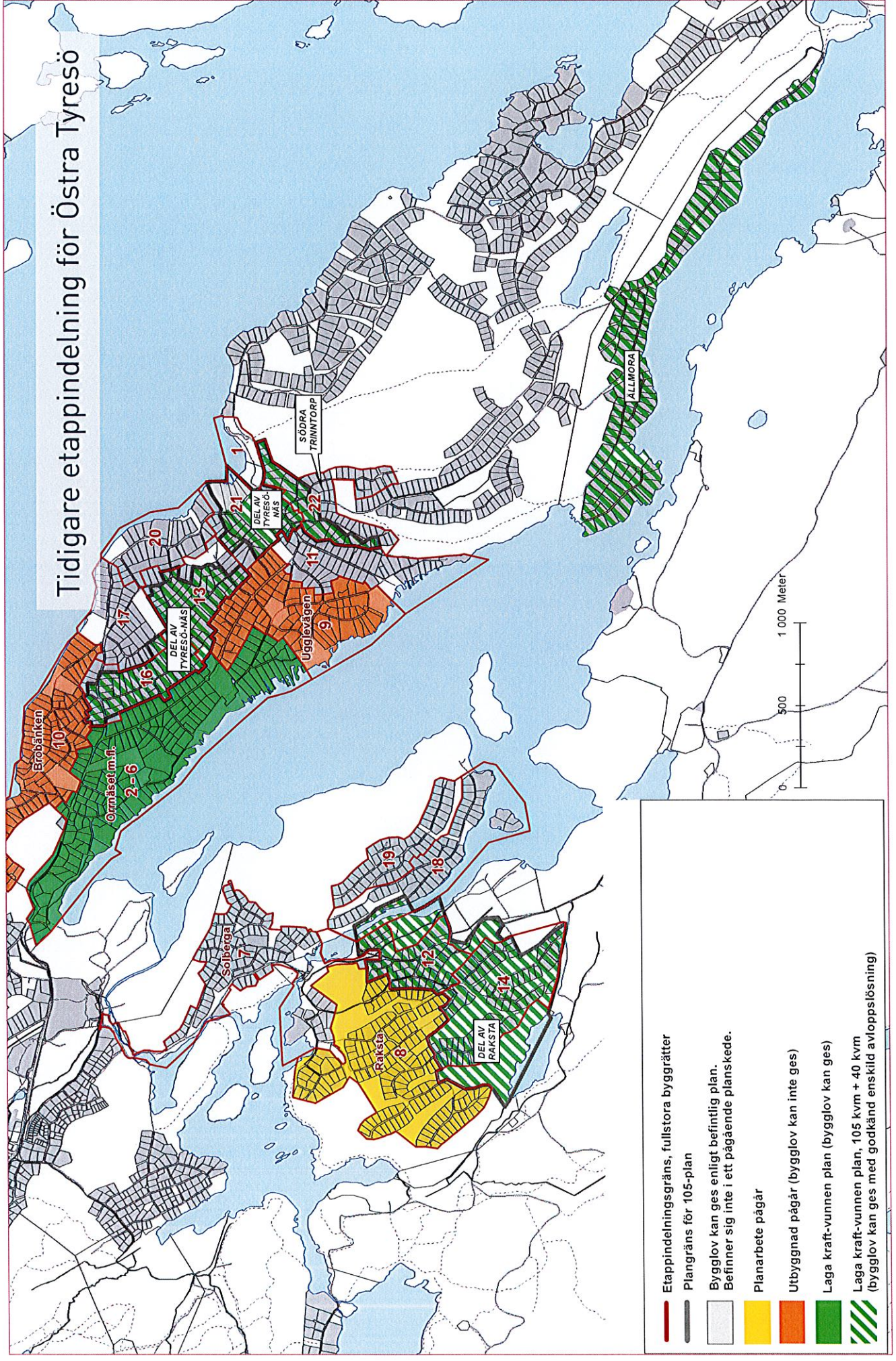
Detaljplanernas etappindelning

- Tidigare etapp 13 och 16 slås ihop till etapp 13. (Senast påbörjad detaljplan).
- Tidigare etapp 17 och 20 slås ihop till etapp 14. (Nästkommande etapp att detaljplanlägga).
- Tidigare etapp 18 och 19 slås ihop till etapp 15
- Tidigare etapp 12 och 14 slås ihop till etapp 16
- Tidigare etapp 21 och 22 slås ihop till etapp 17

Detaljplanegräns och gatukostnadsområde kan skilja sig åt, se avsnitt Detaljplane- och gatukostnadsområde s. 58.

Då vi slår ihop etapper får de nya etapperna mellan 85-130 fastigheter per etapp.





Anledning till etappernas turordning

Fördelen med att följa etappernas turordning är att utbyggnationen av vägar och VA sker i rätt ordning rent byggnadstekniskt. Då effektiviseras och förkortas detaljplanarbetet och utbyggnationen.

Läs mer på s.54 vad som styr turordningen.

Detaljplane- och gatukostnadsområde

Detaljplanen anger markanvändningen, till exempel genom att den särskiljer kvartersmark och allmän plats mark. En gatukostnadsutredning anger hur finansieringen av utbyggnad av allmän plats ska ske. Detaljplane- och gatukostnadsområdet kan i vissa fall särskiljas. Detta kan exempelvis göras för att en bussväg inte ska behöva stängas av vid flera tillfällen. Om dessa ska särskiljas, görs det genom en prövning som sker i respektive detaljplan och gatukostnadsutredning.

Tidplan

Utbyggnadshorisonten för etapperna på inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm planeras följa turordningen och förväntas vara klara och utbyggda till 2027. Tidplanen är möjlig sett till tid och tekniska aspekter och är baserad på rekommenderad etappindelning med totalentreprenad/samverkansentreprenad och intern masshantering.

Planarbetet med etapp 13 startades våren 2018.

Risker som kan påverka samtliga tidplaner

- Överklagandetid
- Resursbrist
- Högkonjunktur (exploateringsplaner prioriteras oftast i högkonjunktur). I regel svårare att hitta entreprenörer som har tid att anta arbeten likt omvandlingsområden)
- Masshantering utanför kommunen. (Läs mer om kommunens masshanteringsstrategi på s.51).

Genomförandetid

Detaljplanerna ges med förskjuten genomförandetid vilket innebär att bygglov för ökade byggrätter beviljas enligt nya planbestämmelser först efter att vägar och VA är genomförda och slubesiktigade. (Huvudsakliga skälet för större byggrätterna förutsätter att kommunalt VA finns för att inte belasta på miljöns ytterligare). Detta för att förhindra att byggtrafik för ökade byggrätter som medges i nya detaljplanerna (på kvartersmark) sker samtidigt som utbyggnationen av vägar och VA (på allmän platsmark).

Framkomlighet under utbyggnationen

För att skapa minsta möjliga hinder för framkomlighet för kollektivtrafik och boende vid utbyggnation, behöver extra hänsyn tas vid genomförande av etapper som innehåller huvudvägar (både med och utan kollektivtrafik). Att bygga huvudgatan först och sedan lokalgatorna, kan vara ett utbyggnadsalternativ att utreda, för att begränsa avstängningar av huvudgator i största möjliga mån. För inre Brevik är det Breviksvägen i etapp 13 och etapp 14 som behöver studeras vidare.

Planerade avloppslösningar

- Etapp 13: Ledning med självfallsteknik (kan behövas pumpstationer även här på grund av lutningarna) Självfall är ev. inte tillräckligt överallt.
- Etapp 14: LTA lösning
- Etapp 15: LTA lösning
- Etapp 16: Självfallsledning
- Etapp 17: Ledning med självfallsteknik (kan behövas pumpstationer även här på grund av lutningarna) Självfall är ev. inte tillräckligt överallt.

Läs mer om olika avloppslösningar under kapitlet vatten och avlopp s. 20.

UTBYGGNAD AV YTTRE BREVIK

NULÄGE

När den fördjupade översiktsplanen togs fram ansågs utbyggnationen av yttre Brevik ligga för långt fram i tiden för att kunna bedömas. Därför togs vid tillfället ingen etappindelning eller tidplan fram. Den enda uppskattning av tid som funnits är att huvuddelarna av yttre Brevik är möjliga att påbörja först efter att inre Brevik byggts ut.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Etappindelning

Etappindelning och turordning utgår från ett VA-utbyggnadsperspektiv och är endast ett förslag i tidigt skede. Vatten och avlopp behöver byggas ut i rätt ordning och kopplas på område för område där nya vägar möjliggör utbyggnad längre ut på Brevikshalvön.

När utbyggnationen av yttre Brevik blir aktuell kan planeringen komma att ändras. I nuläget har det noterats att etapp 14 utifrån byggnadstekniska förutsättningar är möjlig att tidigare lägga om så anses vara en fördel. Detta är något som ses över och beslutas om när utbyggnationen av yttre Brevik blir aktuell.

Framkomlighet under utbyggnationen

För att skapa minsta möjliga hinder för framkomlighet för kollektivtrafik och boende vid utbyggnation, behöver extra hänsyn tas vid genomförande av etapper som innehåller huvudvägar (både med och utan kollektivtrafik). Att bygga huvudgatan först och sedan lokalgatorna, kan vara ett

utbyggnadsalternativ att utreda, för att begränsa avstängningar av huvudgator i största möjliga mån.

Tidplan

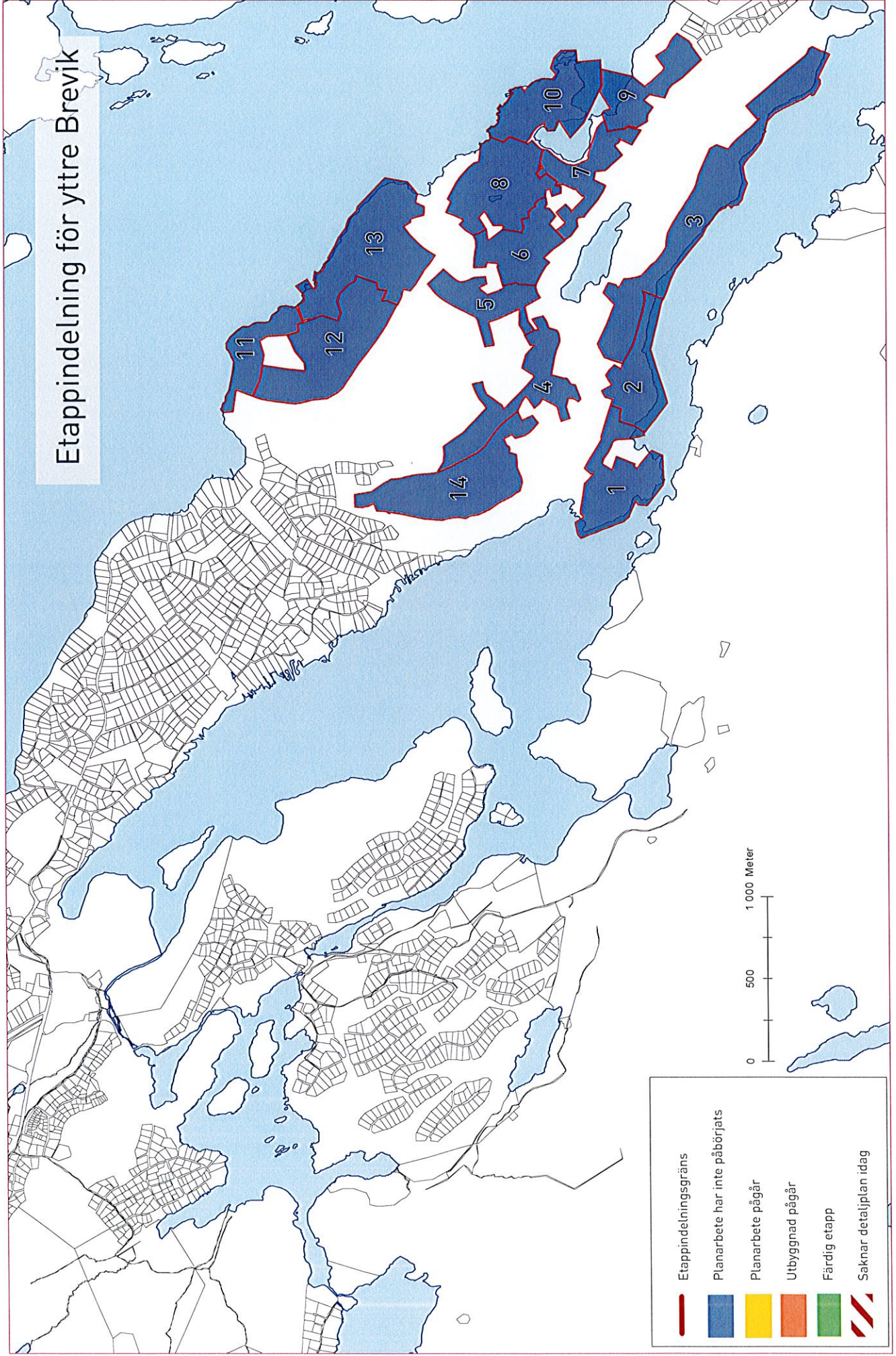
Huvuddelarna av utbyggnationen för yttre Brevik kommer att bli verklighet först efter att inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm är klara.

Det finns däremot möjligheter att bygga ut vägar och vatten och avlopp i Ållmora tidigare än resterande områden på yttre Brevik tack vare den sjöledning som planeras till Noret. Läs mer om sjöledningen på s. 21.

105 -Planer

På yttre Brevik har Ållmora etapp 1-4 fått ökade byggrätter i form av 105-planer. (läs mer om 105-planer på s. 25). Att Ållmora som enda område på yttre Brevik som beviljats tillägget i detaljplanerna beror på att kommunen kunde visa att det var möjligt att bygga ut denna del tidigare än resterande yttre Brevik på grund av den planerade sjöledningen.

Nu när kommunen kan påvisa att arbetet med inre Brevik fortlöper enligt planerna och även en etappindelning för yttre Brevik är framtagen, finns det förhoppningsvis möjlighet att återigen ta upp frågan med Länsstyrelsen om 105-planer för ytterligare områden på yttre Brevik.



FINANSIERING

Detta kapitel beskriver främst hur utbyggnationen finansieras vid kommunalt huvudmannaskap. Även finansiering för arbete kopplat till framtagande av detaljplan.

För att finansiera kostnaderna för utbyggnationen av vägar och VA; där kommunen är huvudman, tar kommunen ut en anläggningsavgift för att bekosta anläggandet av VA-ledningar och en gatukostnadsavgift för anläggandet av allmän plats. Avgifterna tas ut först när gatubyggnation och VA-ledningar är färdiga och slutbesiktade. Kommunen informerar fastighetsägarna om kostnaderna under detaljplaneskedet.

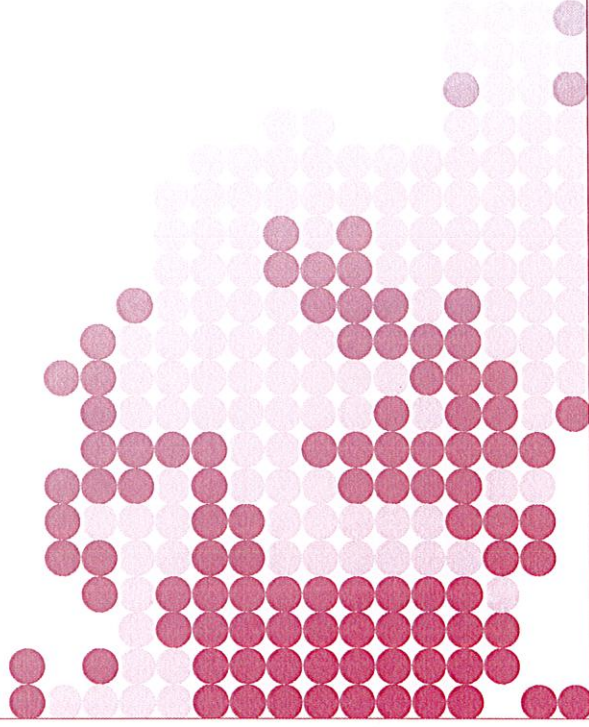
ANLÄGGNINGSAVGIFT FÖR VATTEN OCH AVLÖPP

Fastighetsägaren ska betala en anläggningsavgift för att ha möjlighet att få ansluta sin fastighet till det kommunala VA-nätet. Alla som är permanent eller fritidsboende är skyldiga att betala avgiften. Ägare till obebyggda fastigheter debiteras när de har bebyggts.

Hur hög anläggningsavgiften är bestäms av den kommunala VA-taxa som gäller när avgiften ska betalas, samt av hur stor tomt fastighetsägaren har. Enligt nu gällande taxa varierar avgiften mellan 200 000 kr och maxkostnaden 307 400 kr (inklusive moms) beroende på tomtstorlek. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad. Taxan baseras på den totala kostnaden av hela kommunens VA-anläggningar och prövas årligen.

Anläggningsavgiften är en engångsavgift, därefter debiteras fastighetsägaren årliga brukningsavgifter. Kommunen ansvarar för att ordna med förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Därutöver tillkommer kostnaden för att anlägga egna så kallade servisledningar från förbindelsepunkt till byggnad.

Fastighetsägaren har rätt att få ett kommunalt lån till VA-anläggningsavgiften, om kostnaden är betungande. För att få lån krävs att fastighetsägaren lämnar en godtagbar säkerhet, vilket normalt görs genom



ett pantbrev i fastigheten. Lånet löper över 10 år med rak amortering och en ränta på två procentenheter över gällande referensränta (s.k. repo-ränta).

GATUKOSTNAD

Enligt PBL har kommunen rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser, i syfte att finansiera vägarna. Tyresö kommun har på Östra Tyresö sedan tidigare tillämpat PBL 6 kap. 24 §. Denna anger att kommunen har rätt att besluta om att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Enligt PBL ska kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Hur stor gatukostnaden per fastighet blir beror dels på totalkostnaden, dels på hur många fastigheter som delar på totalkostnaden. Kommunen tillämpar ett fördelnings sätt som innebär att tillkommande villafastigheter (avstyckningar) betalar 50 % mer än befintliga fastigheter. (Gäller endast villafastigheter, annan tillkommande bebyggelse bedöms utifrån användning och byggrätt).

För att sänka kostnaderna kan man antingen sänka totalkostnaden (det vill säga standarden) eller genom att öka exploateringsgraden. Det finns dock en lägsta standard som kommunen tillämpar om kommunen är huvudman för vägarna. Kommunen får samma intäkt oavsett om inga eller många avstyckningar görs.

Om anläggningarna får en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov bekostas det i första hand via skattemedel. Högre standard är exempelvis gång- och cykelbana som gynnar fler än de som bor i området, huvudgator som försörjer flera områden eller större parker. I övrigt bär varje gatukostnadsområde sina egna kostnader.

Fastighetsägaren har enligt PBL rätt att få ett kommunalt lån till gatukostnaden, om den är betungande. För att få lån krävs att fastighetsägaren lämnar en godtagbar säkerhet, vilket normalt görs genom ett pantbrev i fastigheten. Lånet är på 10 år med rak amortering och en ränta på två procentenheter över gällande referensränta. Om gatukostnaden är betungande för nuvarande fastighetsägare, har kommunen i tidigare områden lämnat anstånd med hela betalningen och räntan till dess att ägaren har sålt, styckat eller sökt bygglov.

I samband med påbörjad entreprenad tas vägarna över från berörd vägförening, som slutar ta ut vägvgifter. Driften av vägarna bekostas därefter med skattemedel. Eftersom fritidsboende inte betalar kommunalskatt är de inte med och betalar driften av gatorna. På sikt kommer vägföreningarna att avvecklas. Gäller de större vägföreningar. Mindre vägföreningar kan vara kvar/nybildas.

FINANSIERING FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Kommunen har enligt PBL, rätt att ta ut avgifter för att täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbetet kopplat till framtagande av detaljplanen kan finansieras genom avgifter. Kommunen finansierar kostnader för arbetet med framtagande av detaljplanen via planavgift som tas ut i samband med bygglov. För en fastighetsägare innebär det att vid beviljat bygglov debiteras både planavgift och bygglovsavgift.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Detta kapitel beskriver de grundläggande planeringsförutsättningarna i området och vad kommunen har att förhålla sig till vid framtagande av kommande detaljplaner.

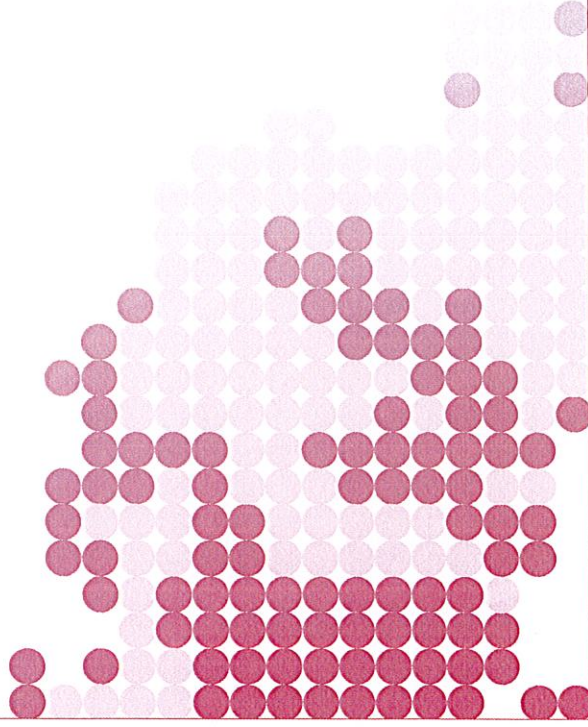
VATTNET I OMRÅDET

Tyresö kommun ska arbeta för att alla sjöar, vattendrag och vattenföremåster, får en minskad påverkan. Utsläpp av näringsämnen och andra föroreningar till vatten måste minskas för att vattnet ska uppnå en god kvalitet.

I naturinventeringen (1998) och i översiktsplanen (2017) anges Kalvfjärden som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Kunskapsunderlaget Blåstruktur för Tyresö kommun (2014) understödjer detta. Som en viktig del i kommunens strategiska målområde *Livsqualität – den attraktiva kommunen* finns följande nämndmål: *Långsiktigt minska och förebygga risker för översvämningar, skador på fast egendom och minimera miljöpåverkan i berörda ytvattnen.*

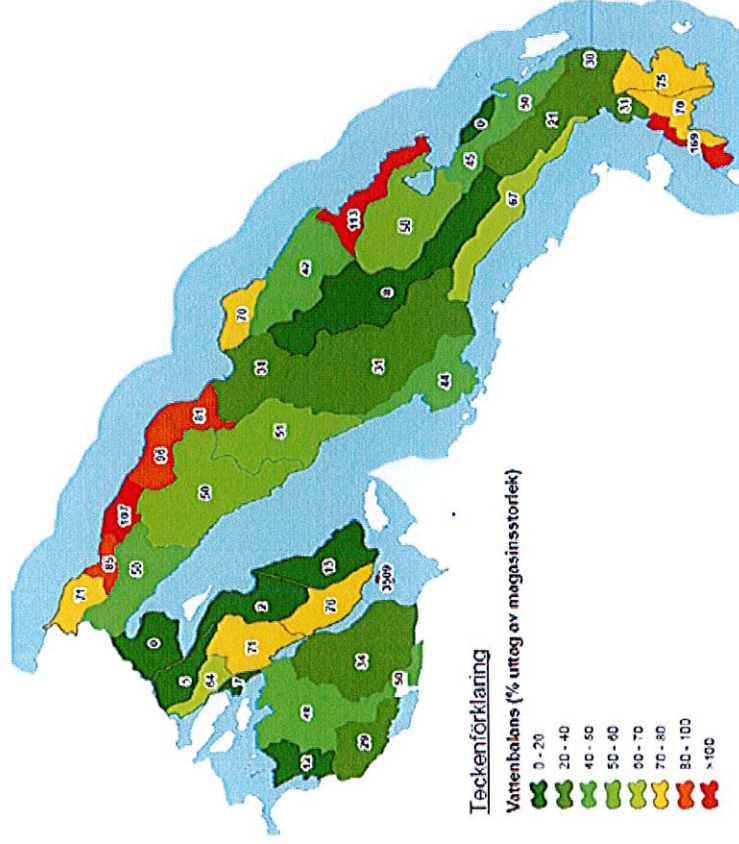
Kalvfjärden, Ållmorafjärden och Vissvassfjärden kan ses som ett system med tre-fyra bassänger med smala och grunda näs mellan dem. Trösklarna medför att vattenutbytet är begränsat och såmst omsättning får Kalvfjärden. Där uppstår lätt syrebrist och biologisk död. Det är viktigt att undersöka fjärdarnas utbyte av vatten och kartlägga deras ekologiska känslighetsgrad. Jämfört med Erstaviken finns det i innerfjärdarna kraftigt förhöjda närsalthalter.

Tyresås sjösystem avvattnar huvuddelen av södra Storstockholm och mynnar ut i Kalvfjärden. I sjösystemets tillrinningsområde ingår bland annat sjöarna Örlången, Magelungen och Drevviken. Tyresås sjösystem står för ca 90 % av den tillförda näringsämnesbelastningen i Kalvfjärden och grovt räknat står den lokala bebyggelsen runt fjärden för ca 10 %. Belastningen från hushållen kring Kalvfjärden är dock 8-10 gånger högre än belastningen per hushåll från övriga



delar av Tyresåns sjösystem. I takt med utbyggnaden av kommunalt VA-nät i bostadsområdena kring Kalvfjärden kommer belastningen av näringsämnen från bebyggelseområdena att minska. Det kommer dock vara ett betydande tillskott av fosfor och kväve från bebyggelseområdena kring fjärden.

Beräknad vattenbalans för grundvatten i jord och berg under en torr sommar



Grundvatten

Området är bergigt med på många håll tunna eller obefintliga jordlager vilket innebär små grundvattenmagasin. På de flesta fastigheter finns egna vattentäktar. De är huvudsakligen bergborrade och försörjs genom spricksystem i berget. I dagsläget finns under torra somrar risk för vattenbrist främst i områdena Inre Brevik samt delar av Raksta, Solberga och Bergholm.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

För att minska miljöpåverkan på känsliga recipienter planerar kommunen att bygga ut kommunalt VA på Östra Tyresö. På så sätt säkras en hållbar VA-lösning och därmed hushållningen av grundvatten. Läckage av näringsämnen till sjöar, vattendrag och stränder begränsas.

I kommunens översiktsplan anges att befintliga bryggor ska användas mer effektivt och att nya båtplatser främst tillkommer genom att platser samordnas vid befintliga båtclubbar. Detta för att minska miljöpåverkande ämnen från till exempel båtmotorer.

RIKSINTRESSEN

Riksintressen är geografiska mark- eller vattenområden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. I planeringen är det av betydelse att riksintressen beaktas. De riksintressen som berör Östra Tyresö är riksintresset för kust och skärgård, riksintresset för kulturmiljövård, Natura 2000 samt riksintresset för totalförsvaret.

Kust och skärgård

Kusten och skärgården är i sin helhet klassat som riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvården och dess betydelse för friluftsliv och turism.

Syftet med riksintresset är att långsiktigt hushålla med de begränsade mark- och vattenområdena inom kust- och skärgårdsområdet. Det innebär att sammanhållna och orörda markområden inte bör tas i anspråk för bebyggelse och att ny bebyggelse bör tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse, samt att kust- och skärgårdsområdets samlade natur- och kulturvården värnas vid förändringar.

Strategin för Östra Tyresö ger en samlad bild av hur utvecklingen i Östra Tyresö är tänkt att ske i förhållande till kust- och skärgårdslandskapet.

Kulturmiljövård

Tyresö slott med omgivning utgör ett riksintresse för kulturmiljövården och har varit central för hur bebyggelsen i Tyresö kommun utvecklats över tiden. Översiktsplanen (2017) anger att förändringar inom riksintresset som kan ha en inverkan på landskapets karaktär eller enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, ska göras tillsammans med antikvarisk expertis. Kulturlandskapet ska även i fortsättningen hävdas så att utblickar till och från slottsområdet bevaras och förstärks. Slottet och dess omgivande park är byggnadsminnesförklarad och Tyresö kyrka med kyrkogård utgör ett kyrkligt kulturminne.

Natura 2000

Samtliga Natura 2000-områden utgör riksintressen och är skyddade enligt bestämmelser i miljöbalken. Inom Dyrviks naturreservat i Östra Tyresö förekommer ett Natura 2000 område som omfattas av art- och

habitatdirektivet med anledning av att det har särskilt intressant geologi och flora.

Totalförsvaret

Riksintressen för totalförsvarets militära del omfattar dels riksintressen som kan redovisas öppet och dels riksintressen som med hänsyn till försvarsekretesskäl inte kan redovisas öppet. I Östra Tyresö finns inga riksintressen för totalförsvaret som kan redovisas öppet.

§ 105

Dnr 2018/SBF 0051

Antagande av strategi för östra Tyresö

Kommunstyrelsens beslut

- Ärendet återremitteras för komplettering av underlaget.

Beskrivning av ärendet

I samband med arbetet med översiktsplanen Tyresö 2035 gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi som ska knyta an till nya översiktsplanen och ersätta den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Östra Tyresö (2003).

Sedan våren 2017 har arbetet pågått med strategin. I september 2017 beslutades delbeslut/inriktningsbeslut på MSU om ny etappindelning, tidplan och byggrätter för inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm tillsammans med alternativ för utbyggnation och huvudmannaskap för yttre Brevik. I januari 2018 hölls informationsmöten vid tre separata tillfällen för boende på yttre Brevik med syfte att informera om kommunens beslut kring huvudmannaskap för vägar och VA på yttre Brevik. Vid miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i april hölls en informationspunkt för att klargöra sista frågor inför antagande av strategin gällande byggrätter, gatukostnader, ny etappindelning och föreslagen justering av busslinjedragning på inre Brevik.




Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta strategin för Östra Tyresö.

Bilagor

PU från MSU 2018-05-14 § 65.pdf

Tjänsteskrivelse, antagande av Strategi för östra Tyresö.pdf

Strategi för Östra Tyresö 180528.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

§ 65

Dnr 2018/SBF 0051

UTDRAG

Antagande av strategi för östra Tyresö

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Strategin för östra Tyresö (ej Dyviksudd) antas.

Reservation

Anita Mattsson (S) lämnar en skriftlig reservation (se bilaga).

Mats Lindblom (L), Marie Åkesdotter (MP) samt Inger Gemicioglu (V) reserverar sig.

Beskrivning av ärendet

I samband med arbetet med översiktsplanen Tyresö 2035 gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi som ska knyta an till nya översiktsplanen och ersätta den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Östra Tyresö (2003).





Sedan våren 2017 har arbetet pågått med strategin. I september 2017 beslutades delbeslut/inriktningsbeslut på MSU om ny etappindelning, tidplan och byggrätter och för inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm tillsammans med alternativ för utbyggnation och huvudmannaskap för yttre Brevik.

I januari 2018 hölls informationsmöten vid tre separata tillfällen för boende på yttre Brevik med syfte att informera om kommunens beslut kring huvudmannaskap för vägar och VA på yttre Brevik.

På MSU i april hölls en informationspunkt för att klargöra sista frågor inför antagande av strategin i MSU i maj gällande byggrätter, gatukostnader, ny etappindelning och föreslagen justering av busslinjedragning på inre Brevik.

Ordförandeförslag

Ordföranden Fredrik Saweståhl (M) föreslår att strategin för östra Tyresö (ej Dyviksudd) antas.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

Yrkande

Anita Mattsson (S) yrkar att 1) utöka möjligheten att stycka sin fastighet, minsta tomtstorlek efter styckning ska tillåtas vara 2000 kvadratmeter istället för 3000 kvadratmeter. Inger Gemicioglu (V) instämmer i Anita Mattssons (S) yrkande. 2) Minska byggrätten från 200 kvadratmeter till 160 kvadratmeter, för att öka likvärdigheten och följa den standard som utarbetats i redan genomförda detaljplaner i östra Tyresö. Marie Åkesdotter (MP) och Inger Gemicioglu (V) instämmer i Anita Mattssons (S) yrkande.

Mats Lindblom (L) yrkar att strategin inte ska stänga möjligheten för samfälligheter eller grupper av fastighetsägare att, som ett alternativ till kommunalt VA, driva lokala anläggningar för dricksvattenproduktion och lokala reningsverk för avloppsrening.

Beslutsgång





Ordföranden Fredrik Saweståhl (M) ställer frågan om miljö- och samhällsbyggnadsutskottet bifaller Anita Mattssons (S) båda yrkanden och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet avslår yrkandena. Ordföranden ställer frågan om att bifalla stadsbyggnadsförvaltningens förslag och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt förslaget.

Ordföranden ställer frågan om miljö- och stadsbyggnadsutskottet bifaller Mats Lindbloms (L) yrkande och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet avslår yrkandet.

Ordföranden ställer frågan om att bifalla enligt stadsbyggnadsförvaltningens förslag och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutar enligt förslaget.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, antagande av Strategi för östra Tyresö.pdf
 Strategi för Östra Tyresö.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--



Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2018-05-14

§ 65 Antagande av strategi för östra Tyresö

Vi socialdemokrater är angelägna om att det fortsatta arbetet med omvandlingen av områdena i östra Tyresö fortsätter. För miljöns skull är det helt avgörande, och även för alla som bor här idag. Men frågan är också angelägen för hela kommunen. Dels utifrån att möjligheten att åka ut berör fler än de boende, men framförallt att det är fråga om stora investeringar som hela kollektivet kommer att vara med och finansiera.

Denna i särklass största investeringen som kommunen kommer att göra kräver tydlighet och professionalism. Utbyggnaden sker etappvis och ansvar och drift behöver fördelas på ett sätt som inte försvårar hantering och eventuell samverkan i framtiden.

När vägnätet byggs ut ska huvudstråken ska få den standard som behövs för till exempel kollektivtrafik och cykelvägar, medan man för de mindre belastade vägarna inte bör välja en högre standard än säkerhet och hållfasthet kräver. Vi vill ge planerarna i uppdrag att låta alla mindre vägar som inte behöver vara mycket bredare än de är idag, få denna begränsade storlek och standard.

Byggrätter

De husstorlekar som ska gälla i fortsättningen inom östra Tyresö bör följa den standard som utkristalliserats i de närmare tio detaljplaner som tagits fram redan. Då görs en god avvägning mellan den bebyggelse som finns idag och de standardförbättringar som efterfrågas i ett permanentbyggt samhälle. Vi ser ingen anledning att öka byggrätterna från 160 kvadratmeter till 200, bara för att husen ligger längre från centrala delar. Kommuninvånarna bör även i denna del behandlas lika.

Fastighetens storlek

Vår uppfattning har länge varit att stora tomter ska kunna styckas i en betydligt större omfattning än idag. I stället för en minsta tomt om 3000 kvadratmeter anser vi att den bör vara 2000. Det ger möjlighet att stycka en tomt som är större än 4000 kvadratmeter mot dagens 6000. Det handlar fortfarande om stora tomter om man jämför med andra delar i kommunen.

Vi anser också att det är rimligt när den här enorma investeringen görs, att den kan komma fler till del, och fler som är med och finansierar utbyggnaden. Vårt förslag innebär att minst ytterligare 100 bostäder skulle kunna tillkomma.

Kostnader för de boende

En extremt viktig fråga för de boende är ekonomin. Kostnaderna för utbyggnaden av vägnätet kommer att bli betydande, det kan handla om mellan 250 000 - 600 000 kronor per befintlig fastighet. Vi vet att många inte har det utrymmet i sin ekonomi, därför är det viktigt

arij
Allt

att det finns förutsättningar att bo kvar så länge man själv önskar, inte behöva flytta när gatukostnaderna debiteras.

Vårt svar är att fler fastigheter ska kunna styckas, en möjlighet för den enskilde att finansiera sina gatukostnader, och även VA-anslutningen som följer. Vi har också i processen tydliggjort att kommunen erbjuder lån. Dessvärre kan inte alla idag beviljas dessa, då det inte i alla lägen är möjligt att få nya pantbrev. Vi anser att kommunen ska inta en generös inställning för beviljande av lån till de fastighetsägare som har svårt att utöka sina pantbrev. Det är också angeläget att på ett betydligt tydligare sätt än idag informera om möjligheten till anstånd, dvs att inte betala gatukostnader förrän man flyttar, alternativt den dagen man nyttjar sin byggrätt.

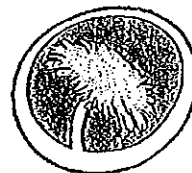
Infartsparkeringar

Slutligen är nya infartsparkeringar en förutsättning för utbyggnad av de östra delarna av kommunen. Infartsparkeringar behöver byggas ut i stor utsträckning för alla dem som bor öster om Tyresö centrum, och som önskar åka kollektivt när de reser inom och utanför kommunen. Detta gäller både för bilar och cyklar. Nya eller utvidgade parkeringar inom östra Tyresö och andra lämpliga delar av kommunen skulle förbättra trafiken avsevärt, med alla de fördelar detta får för miljö, tid och ekonomi.

För den socialdemokratiska gruppen i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet


Anita Mattsson

FR
C&J



Reservation

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 14 maj 2018

§ 65 Antagande av strategi för östra Tyresö

Miljöpartiet yrkade avslag på ökade byggrätter för Östra Tyresö som innebär att byggrätterna ökar från tidigare bestämmelser om 120-160 kvm till 150-200 kvm, byggnadsarea, därutöver större komplementbyggnader. Genom attefallsreglerna möjliggörs för ytterligare 2 bostadsenheter utöver huvudbyggnaden. Och med fler boende ökar behoven av kommunal service, även belastningen av vägnät och kollektivtrafik ökar.

Miljöpartiet har stått bakom strategin om att bevara karaktären i Östra Tyresö. Vi står också helt bakom skrivningarna i Tyresös nyligen antagna Översiktsplan 2035;

”Där förtätning och kompletteringsbebyggelse tillkommer är det viktigt att bostäders upplåtelseformer och prisklasser varierar för att möjliggöra för människor med olika bakgrund och förutsättningar att bo blandat för att inte ytterligare förstärka den negativa trend av segregation som finns i hela Stockholm. Här är det även viktigt att olika stadsdelar med hjälp av den byggda miljön kopplas samman så att människor med lätthet kan röra sig genom hela kommunen och inte stanna i »sitt« område.”

Miljöpartiet vill inte medverka till att skapa enklaver av bostadsområden, vare sig det gäller områden för ”rika” eller ”fattiga”. Vi ser idag hur skillnader mellan bostadsområden skapar sämre förutsättningar på många plan. Det gäller områden som hälsa, utbildning, demokrati, jämställdhet mm. En bra bostadspolitik ger minskad segregation, vilket stärker den sociala hållbarheten. Då minskar konflikter och oro, vilket gör Tyresö kommun till en bättre plats att bo på.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

aj
Allu
B)

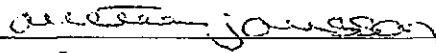
Datum 2018-05-14
Tid 09:00–12:10
Plats Follbrinken

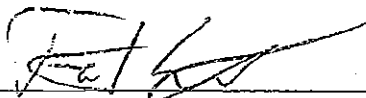
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Stadsbyggnadsförvaltningen 2018-05-21

Paragrafer 56–74

Sekreterare 
Anette Jansson

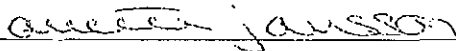
Ordförande 
Fredrik Saweståhl



Justerande 
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2018-05-14
Datum då anslaget sätts upp 2018-05-23
Datum då anslaget tas ned 2018-06-13
Förvaringsplats för protokollet Stadsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift 
Anette Jansson

	Utdragsbestyrkande 
---	--

Närvarolista

Beslutande





Fredrik Saweståhl (M)
 Mats Lindblom (L)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anki Svensson (M), till och med § 61
 Peter Odelvall (M), ersättare för Anki Svensson (M), från och med § 62
 Anna Lund (KD)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Anita Mattsson (S)
 Lennart Jönsson (S)
 Anders Linder (S), ersättare för Kristjan Vaigur (S) till och med § 61
 Inger Gemicioglu (V), ersättare för Kristjan Vaigur (S), från och med § 62

Ersättare

Mats Larsson (L)
 Marika Marklund (KD), från och med kl 9:45 § 57
 Peter Bylund (MP)

Övriga



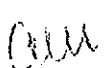
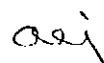
Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark och exploateringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Anette Jansson, Sekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Anna Steele, Politisk sekreterare, C
 Carolina Fintling Rue, Enhetschef för översiktsplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Christoffer Holmström, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna
 Emma Shepherdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Hampus Rubaszkin, Politisk sekreterare, Miljöpartiet
 Helene Hjerdin, Avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Johanna Schaub, politisk sekreterare, S
 Martin Wallin, Enhetschef för byggledning- och projektering, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
 Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

Martin Fahlman, Chef för kart- och bygglovsavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Eugene Teterin, Projektcontroller, Stadsbyggnadsförvaltningen

Frånvarande

Annika Henningsson (M)
Helen Dwyer (C)
Kristjan Vaigur (S)
Jannice Rockstroh (S)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
			

Tyresö kommun
Emilia Reiding
Projektledare
Mark -och exploateringsenheten
08- 5782 9255
Emilia.reiding@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE
2018-04-26 1 (3)

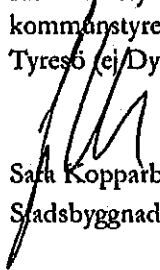
Diarienummer KSM-2017-418


Miljö och samhällsbyggnadsutskottet

Antagande av Strategi för östra Tyresö

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö – och samhällsbyggnadsutskott förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige att anta strategin för östra Tyresö (ej/Dyviksudd)


Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef


Amalia Tjärnstig
Chef för mark-
och exploateringsenheten

Beskrivning av ärendet

I samband med arbetet med översiktsplanen Tyresö 2035 gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi som ska knyta an till nya översiktsplanen och ersätta den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Östra Tyresö (2003).

Sedan våren 2017 har arbetet pågått med strategin. I september 2017 beslutades delbeslut/inriktningsbeslut på MSU om ny etappindelning, tidplan och byggrätter och för inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm tillsammans med alternativ för utbyggnation och huvudmannaskap för yttre Brevik.

I januari 2018 hölls informationsmöten vid tre separata tillfällen för boende på yttre Brevik med syfte att informera om kommunens beslut kring huvudmannaskap för vägar och VA på yttre Brevik.

På MSU i april hölls en informationspunkt för att klargöra sista frågor inför antagande av strategin i MSU i maj gällande byggrätter, gatukostnaden, ny etappindelning och föreslagen justering av busslinjedragning på inre Brevik.

Syftet med strategin

Området känner vi till idag som omvandlingsområde, där övergången från fritidshusområde till permanentboende har lett till förändrade krav på och förutsättningarna för området. Huvuddelarna av området saknar kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala, med dålig standard.

Sedan antagandet av FÖP:en (2003) har arbetet pågått med utbyggnationen och kommit en bra bit på väg på stora delar av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm. I alla områden som har fått en ny detaljplan har det dragits ut kommunalt vatten och avlopp. Gator har byggts ut med kommunal standard. Varje ny detaljplan omfattas av större byggrätter och steg för steg har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen,

Syftet med denna strategi är att beskriva hur området ska utvecklas för att fortsatt bemöta problem med försämrad miljö och att aktivt arbeta med att förbättra situationen. Den syftar till att bemöta och möjliggöra för permanentboende i området på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det fortsatta arbetet med områdets utveckling följer principerna från FÖP:en men erfarenheter från det arbete som bedrivits sedan 2003 har delvis gett nya förutsättningar och inriktning. En sådan ny inriktning är till exempel masshantering i samband med utbyggnationen och genomförandefrågor.

Strategin är inte juridiskt bindande men har stor tyngd vid det framtida detaljplanearbetet och ger vägledning inför strategiska beslut.

Strategin behandlar bland annat följande:

- huvudmannaskap för allmänna platser och för vatten och avlopp
- finansiering och ekonomi
- avväganden mellan bebyggelseutveckling och bevarande av områdets unika karaktär med kulturhistoriskt viktig struktur och karaktäristiskt landskap och bebyggelse
- miljöfrågor och trafik

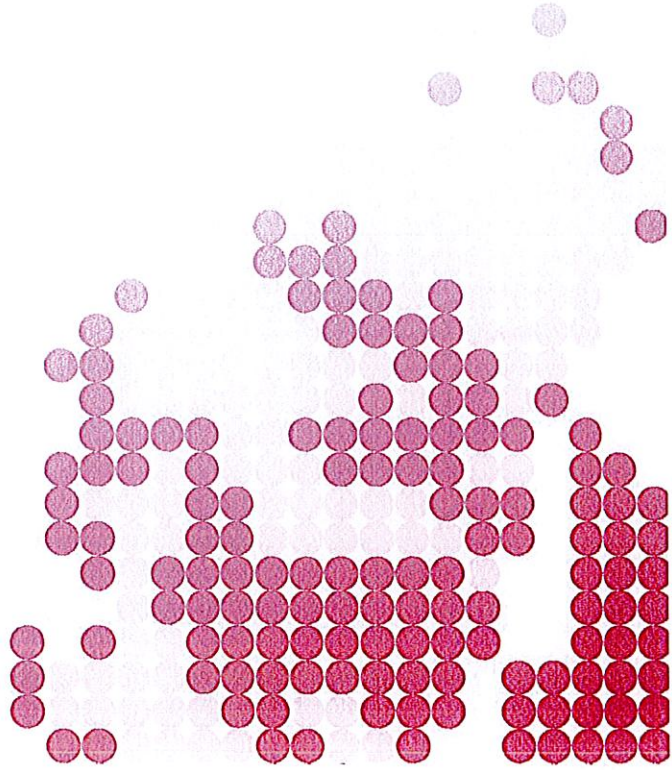
Utbyggnationen av östra Tyresö kommer pågå under lång tid framöver. Under tiden kommer nya förutsättningar, erfarenheter, lagstiftning etc att förändras och påverka arbetet. Därför är det viktigt att strategin är ett levande dokument som ses över årligen och uppdateras efter behov.

Bilagor

Strategi Östra Tyresö

STRATEGI FÖR ÖSTRA TYRESÖ

Brevikshalvön (inre och yttre Brevik),
Solberga, Raksta och Bergholm



INNEHÅLL

Beslutsdatum: 2018-06-14	SAMMANFATTNING	3
Dokumenttyp: Plan	INLEDNING	5
Beslutad av: Kommunfullmäktige	STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN	9
Dokumentägare: Chef för planavdelningen	Huvudmannaskap och ansvar	10
Diarienummer: KSM2017-481-259	Vägar och trafik	12
Giltighetstid: Tillsvidare	Vatten och avlopp	21
	Byggrätter och fastighetsstorlekar	24
	Kulturvärden.....	33
	Naturvärden och landskapskvaliteter.....	37
	Risker och störningar.....	44
	Båtar , bryggor och stränder.....	47
	Service	50
	Masshantering, etablerings- och upplagsytor	52
	FRÅN STRATEGI TILL GENOMFÖRANDE	54
	Tidplan för kommande detaljplaner.....	55
	Utbyggnad av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm	56
	Utbyggnad av yttre Brevik.....	61
	FINANSIERING.....	63
	PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR	65

SAMMANFATTNING

Östra Tyresö har genomgått en förändring från fritidshusområde till ett område där allt fler bor permanent. Detta ger konsekvenser som måste hanteras. Denna strategi är ett verktyg för att Östra Tyresö ska få goda förutsättningar för permanentboende, samtidigt som området utvecklas på ett hållbart sätt. Strategin ska i kommande detaljplanering vägleda vid avvägningar mellan områdets befintliga värden och planerad utbyggnation.

Strategin fastställer att hela Östra Tyresö ska byggas ut med kommunalt huvudmannaskap både för allmänna platser, så som vägar och parker, och för allmänna vatten- och avloppsledningar. Genom kommunalt huvudmannaskap för vägar kan vi förbättra trafiksäkerheten, framkomligheten och tillgängligheten. På så sätt ökar vi möjligheten att resa hållbart med kollektiva färdmedel, med cykel och till fots. Med kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp kan vi säkra en långsiktigt hållbar vattenförsörjning, som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov.

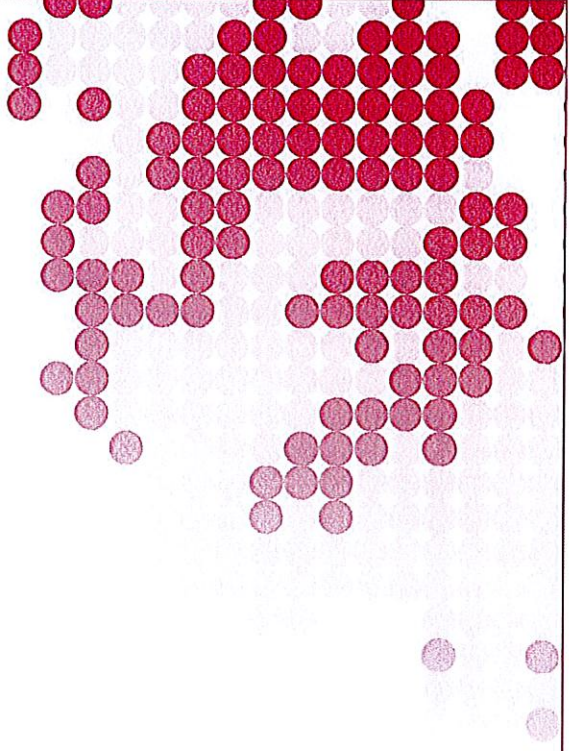
För att ge bättre förutsättningar för permanentboende i Östra Tyresö vill vi ge möjlighet till större byggrätter. Vi föreslår i denna strategi tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad (120-200 kvm byggnadsarea) för villabostäder i kommande detaljplaneetapper. Fastigheter som är 3000 kvm eller större ska få ha komplementbyggnader på en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Mindre fastigheter får uppföra komplementbyggnader till en största sammanlagda area om 40 kvm.

Förändringar i kommande utbyggnadsetapper ska göras på ett varsamt och medvetet sätt med hänsyn bland annat till kulturmiljö, naturvärden och landskapskvaliteter. Därför behöver en mängd bedömningar göras i

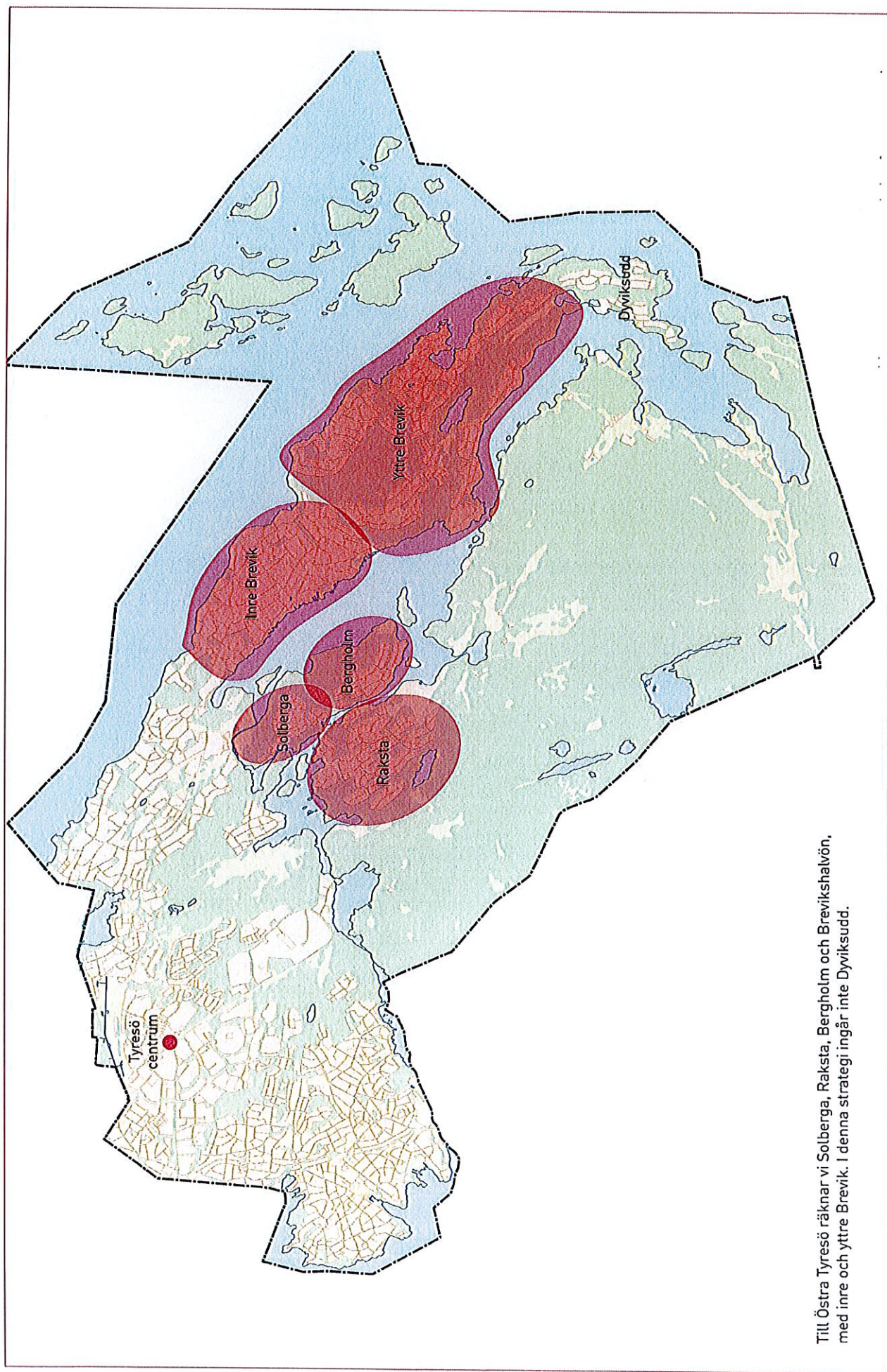
kommande detaljplaner, och de kan påverka byggrätten. Med tanke på att Östra Tyresö är kuperat behöver vi också analysera planerade förändringar sett till risker och störningar. Samtidigt är huvudprincipen att den enskilda fastighetsägarens ska få en utökad byggrätt.

För en miljöeffektiv och ekonomiskt hållbar utbyggnation behöver vi en fungerande lokal masshantering och logistik för etablerings-, masshanterings- och upplagsytor. Målet är att ytor för etableringar och upplag så långt som möjligt ska lösas inom respektive detaljplaneetapp.

Slutligen planerar vi att öka takten inom etapperna, för att kunna hålla tidplanen för detaljplaneringen och utbyggnation av Östra Tyresö. Detta gör vi främst genom justering av etappernas gränser och storlek. En ny etappindelning presenteras i slutet av denna strategi.



SAMMANFATTNING



Till Östra Tyresö räknar vi Solberga, Raksta, Bergholm och Brevikshalvön, med inre och yttre Brevik. I denna strategi ingår inte Dvviksudd.

INLEDNING

NY STRATEGI FÖR FRAMTIDA ARBETE

Strategin ersätter den fördjupade översiktsplanen

I samband med arbetet med översiktsplanen Tyresö 2035 gavs stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram en strategi som ska knyta an till nya översiktsplanen och ersätta den fördjupade översiktsplanen (FÖP) för Östra Tyresö (2003).

Syftet med denna strategi är att beskriva hur området ska utvecklas för att fortsatt bemöta problem med försämrad miljö och att aktivt arbeta med att förbättra situationen. Den syftar till att att bemöta och möjliggöra för permanentboende i området på ett långsiktigt och hållbart sätt. Det fortsatta arbetet med områdets utveckling följer principerna från FÖP:en men erfarenheter från det arbete som bedrivits sedan 2003 har delvis gett nya förutsättningar och inriktning. En sådan ny inriktning är till exempel masshantering i samband med utbyggnationen (s. 52) och genomförandefrågor (s. 54).

Kommunen har beslutat att bemöta att allt fler vill bo permanent på Östra Tyresö, och bejaka områdets omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende. Det innebär att området kommer att förändras.

Strategin ska ge vägledning åt kommande detaljplanering och stöd vid avvägning mot olika intressen. Den ska tydliggöra hur kommunen planerar för att möjliggöra och bemöta att allt fler väljer att bosätta sig permanent i området. Strategin ska vägleda vid avvägning mellan områdets befintliga värden och planerad utbyggnation.

Vägledande för detaljplaner

Östra Tyresö kommer att successivt detaljplaneras med nya detaljplaner och processen kommer att ta flera decennier. Många frågor måste dock behandlas i ett större sammanhang än enskilt i varje detaljplan för att inte helheten ska gå förlorad eller för att inte försvåra det praktiska genomförandet. Därav denna strategi. Exempel på dessa frågor är:

- huvudmannaskap för allmänna platser och för vatten och avlopp
- finansiering och ekonomi
- avväganden mellan bebyggelseutveckling och bevarande av områdets unika karaktär med kulturhistoriskt viktig struktur och karaktäristiskt landskap och bebyggelse
- miljöfrågor och trafik.

Strategin är inte juridiskt bindande men har stor tyngd vid det framtida detaljplanearbetet och ger vägledning inför strategiska beslut. Det är sedan detaljplanerna och gatukostnadsutredningarna som är juridisk bindande.

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar om vilka byggåtgärder som får och inte får göras inom planområdet. Detaljplanerna reglerar bland annat miljöfrågor, vatten- och avlopp, huvudmannaskap, markanvändning, fastighetsindelning, byggrätter och genomförandefrågor.

Anger ordning för utbyggnad

I stora drag planerar kommunen att vägar samt vatten och avlopp ska byggas i kommunal regi på hela östra Tyresö. Detta inkluderar även yttre Brevik, ett politiskt beslut som fattats i samband med framtagande av denna strategi.

Strategin anger i vilken ordning som utbyggnaden av östra Tyresö ska ske och hur det fortsatta arbetet ska bedrivas för kommande etapper på inre

INLEDNING

Brevik, Raksta och Bergholm samt fortsättningsvis öster om Trinntorp ut till Breviksmaren och Allmora på yttre Brevik.

För tillfället är det de inre delarna av Brevikshalvön - fram till Trinntorp

- Raksta, Solberga och Bergholm som är under omvandling. Alla delar har dock inte påbörjats ännu. Däremot är det flera av etapperna som antingen håller på att detaljplaneras, eller så är de under utbyggnad eller redan klara.

För yttre Brevik har en etappindelning och turordning för utbyggnationen tagits fram.

På grund av områdets storlek kommer det att ta flera decennier att förse hela östra Tyresö med detaljplaner. Inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm måste byggas ut innan arbetet kan påbörjas på yttre Brevik. Det innebär att det kommer att dröja ca 10 år eller mer innan kommunen påbörjar arbetet med första etapperna på yttre Brevik.

Årlig översyn av strategin

Strategin är framtagen i samarbete mellan stadsbyggnadsförvaltningen och tekniska kontoret. Strategierna har stöd från politisk medverkan och baseras på fattade beslut samt kopplat till nuvarande lagstiftning. Då utbyggnationen av östra Tyresö kommer att pågå under en lång tid kommer strategin att vara ett levande dokument som ses över årligen och uppdateras och justeras om nya förutsättningar uppstår. Stadsbyggnadsförvaltningen har det formella ansvaret för strategin och att den hålls uppdaterad.

Strategins omfattning

Östra Tyresö = Inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm
Yttre Brevik (ej Dyviksudd)
Brevikshalvön = inre Brevik och yttre Brevik

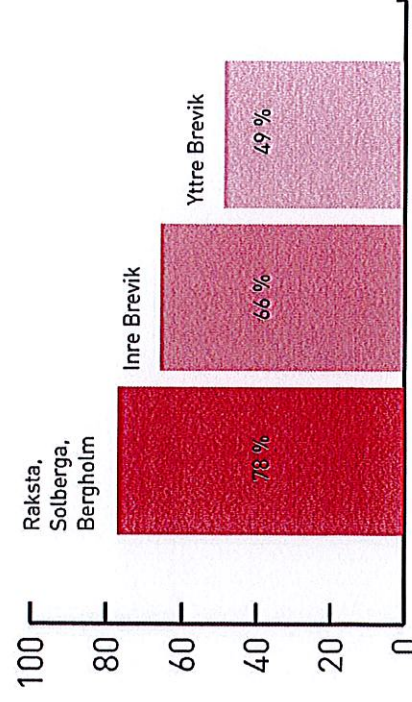
Dyviksudd ingår ej i strategin. Gällande detaljplaner bibehålls. Området har lågt permanentningsgrad och det kommer att dröja mycket länge innan området kan föras med kommunalt VA. Området är också det som har de högsta kulturmiljövärdena och det kan också vara ett skäl till att området ska bevaras som Tyresös enda och sista fritidssommarområde.

ÖSTRA TYRESÖ FRAM TILL IDAG

Från fritidshus till permanentboende

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i östra Tyresö. På 1930–50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes under 1980- och 90-talen. Trots gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner avsedda för fritidshusbebyggelse som ger en mycket liten byggrikt har permanentbosättningen fortsatt accelerera de senaste decennierna. Inom Östra Tyresö bor idag ungefär 3 300 invånare (2 400 invånare i Brevik samt 900 i Raksta, Solberga och Bergholm).

Andel permanentboende i procent i de olika delarna av Östra Tyresö, 2015



INLEDNING

Hård belastning på vägar och vatten

Övergången från fritidshusområde till permanentboende har lett till förändrade krav på och förutsättningar för området. Huvuddelarna av området saknar kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala, med dålig standard. Många hushåll har undermåliga enskilda avloppslösningar och tar grundvattenuttag för dricksvatten. Detta har medfört en hård belastning på grundvattnet och miljösituationen för främst Kalvfjärden och Erstaviken, som i dagsläget inte uppnår miljökvalitetsnormerna för parametrarna totalfosfor och kväve. Vägarna i området är heller inte dimensionerade för den större trafikmängden som är resultat av ökat permanentboende. Det saknas på de flesta ställen i området gång- och cykelbanor, vägbelysning och service.

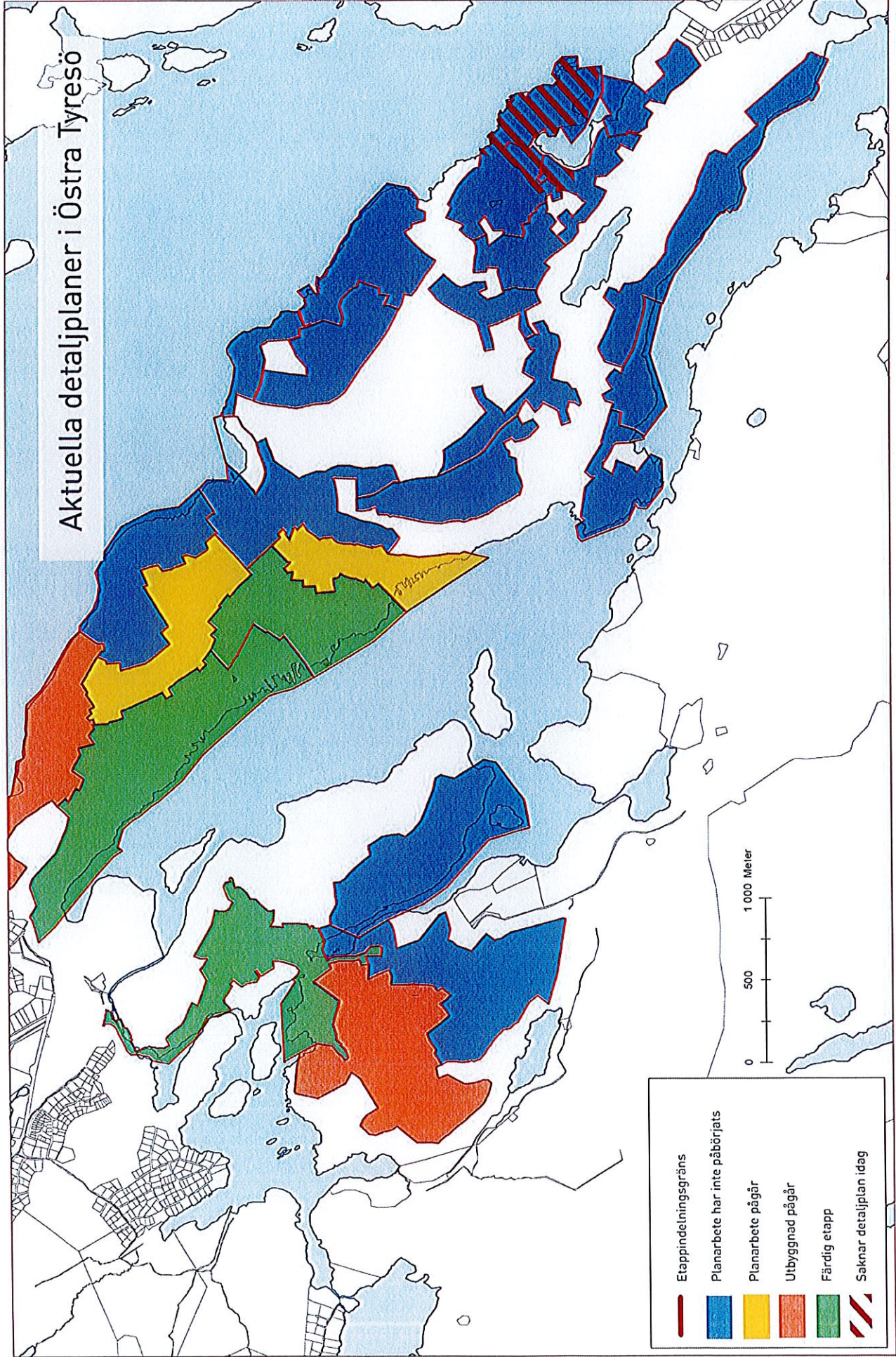
Arbete med förbättringar sedan 2003

Sedan tidigt 2000-tal har arbete pågått för att bättre rusta området för permanentboende. Det har arbetats med att hantera problemen med vattentillgång, vattenkvalitet och avloppshantering. Kommunen har även arbetat för att bemöta det behov av service, infrastruktur, trafiksäkerhet och ökade byggrätter som uppkommit allt eftersom fler bosatt sig permanent på Östra Tyresö.

En fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm togs fram 2003. Den fördjupade översiktsplanen angav utgångspunkter och mål för områdets utveckling och fungerade som ett program för detaljplanearbetet. Den innehöll en etappindelning av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömde att nya detaljplaner skulle hinnas tas fram inom rimligt tid (fram till 2030). För de yttre delarna av Brevikshalvön gjordes ingen etappindelning då det ansågs ligga för långt fram i tiden.

Arbetet har kommit en bra bit på väg på stora delar av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm. I alla områden som har fått en ny detaljplan har det dragits ut kommunalt vatten och avlopp. Gator har byggts ut med kommunal standard och steg för steg har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen, Tyresö vägförening. Varje ny detaljplan omfattas av större byggrätter.

Men planläggning och utbyggnad enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bland annat endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske.

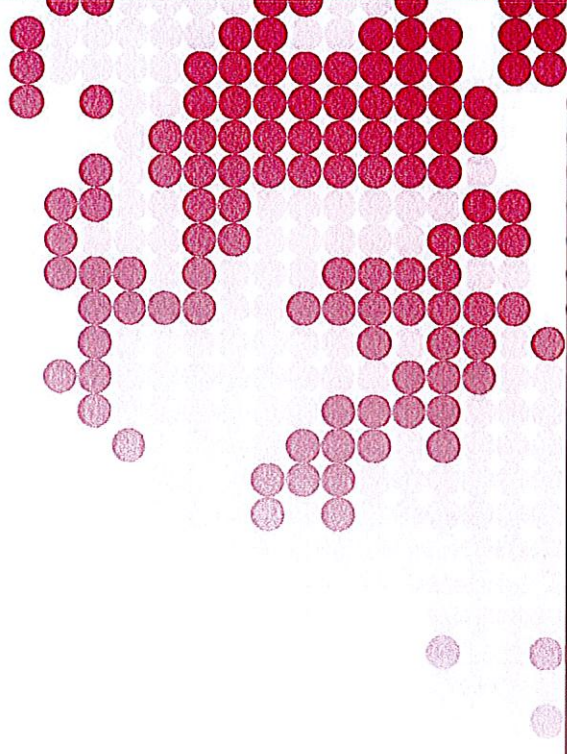


Aktuella detaljplaner i Östra Tyresö

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Detta kapitel beskriver strategier för hur kommunen ska förhålla sig vid kommande detaljplaneläggning i Östra Tyresö. Strategierna är indelade i olika avsnitt som fokuserar på olika ämnesområden.

Varje avsnitt inleds med ett nuläge; en kort beskrivning av bakgrund och de förutsättningar som finns på platsen. För varje ämnesområde specificeras en övergripande målbild samt ett antal strategier för att uppnå målbilden.



HUVUDMANNASKAP OCH ANSVAR

Huvudmannaskapet fastställs i kommande detaljplaner. I denna strategi etablerar vi ett helhetsgrepp för att kunna överblicka de långsiktiga konsekvenserna för hela området och för att underlätta vid genomförandet. I hittills genomförda etapper har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningarna i området samt dragit ut kommunalt vatten och avlopp.

Nedan beskrivs gällande lagstiftning och vad kommunen har att förhålla sig till vad gäller huvudmannaskap för allmänna platser och ansvar för vatten och avlopp. Detta ligger till grund för kommunens ställningstagande och planeringsföresättningar.

HUVUDMANNASKAP FÖR ALLMÄNNA PLATSER

Enligt Plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) ska detaljplanen ange vem som är huvudman för allmän plats. Allmän plats är områden inom en detaljplan som är avsedda för gemensamt behov såsom exempelvis vägar och naturområden. Huvudmannen för allmän plats ansvarar för iordningställande och drift samt kostnader som är förknippade med dessa. I varje detaljplan görs en prövning gällande huvudmannaskap.

Huvudregeln i PBL är att kommunen ska vara huvudman för allmänna platser om det inte finns särskilda skäl till annat. Alternativet till kommunalt huvudmannaskap är enskilt huvudmannaskap, det vill säga att de som bor samt nyttjar anläggningarna ansvarar för dem. Vid enskilt huvudmannaskap ligger ansvaret för allmän plats på fastighetsägarna gemensamt. De enskilda anläggningarna regleras i Anläggningslag (1973:1149) (AL) under bestämmelserna om gemensambetsanläggningar.

Särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap har bedömts föreligga när det detaljplanerade området har varit fritidshusbebyggelse, mot bakgrund av att områdena inte är avsedda att inrymma ”allmänna nyttigheter” utan enbart gemensamma platser för fastigheterna inom området. Andra skäl som prövats i högre instanser är till exempel när omgivande områden har enskilt huvudmannaskap som förvaltas av en befintlig förening och det inte är rationellt att ha olika huvudmannaskap i delområden. Det kan också vara så att området har fortsatt ”landsbygdskaraktär” eller att området tidigare varit planlagt med byggnadsplan.

HUVUDMANNASKAP FÖR VATTEN OCH AVLOPP

I likhet med vägar finns det allmänna och enskilda VA-system. De allmänna systemen regleras i Lagen om Allmänna Vattentjänster (2006:412) (LAV). De enskilda anläggningarna berörs också av miljöbalken (1998:808) samt anläggningslagen under bestämmelserna om gemensambetsanläggningar.

För större sammanhang, både för befintlig och ny bebyggelse är kommunen skyldig utifrån hälso- och miljöskydd att ordna med vattenförsörjning och avlopp och säkerställa att allmänna VA-anläggningar kommer till stånd. Detta gör att det inte endast är LAV som påverkar utan det berör även tillämpning av miljöbalken.

Alla kommunala VA anläggningar ingår i kommunens VA-verksamhetsområde, där kommunens VA-verk ansvarar för att bygga ut ledningar i området och upprätta förbindelsepunkter till varje fastighet vid fastighetsgränsen eller dess närhet.

De enskilda anläggningarna regleras i AL under bestämmelserna om gemensambetsanläggningar.

Övriga ledningshavare:

- Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.
- TeliaSonera Access AB ansvarar för befintliga teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.
- Fiberanläggningar i området finns det både privata fiberaktörer och kommunalt fiber (till kommunala anläggningar).

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Östra Tyresö ska ges förutsättningar för permanentboende. Området ska byggas ut med kommunalt huvudmannaskap för både allmänna platser så som vägar och parker, samt de allmänna vatten- och avloppsledningarna på hela östra Tyresö (inklusive yttre Brevik), enligt beslut från MSU 2017-09-01. Det finns normalt inte särskilda skäl som stödjer enskilt huvudmannaskap vid planläggning för permanentboende. (Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark).

Beslutet om huvudmannaskaps- och ansvarsfrågorna grundas på den nuvarande lagstiftning som kommunen har att förhålla sig till. Det innebär givetvis att förutsättningarna kan ändras om lagen ändras.

Bergholm

Hela Östra Tyresö ska byggas med kommunalt huvudmannaskap för både allmänna platser och VA Bergholm är däremot ett avskilt område, som saknar genomfartsvägar. Det är i huvudsak de boende i området som vistas där. Därför finns det anledning inför detaljplanarbetet ytterligare se över alternativa och lösningar kring utbyggnation och huvudmannaskap

Vatten och avlopp i Bergholm

Bergholm ska anslutas till det kommunala VA-nätet, men man bör se över hur anslutningen görs bäst. Ett alternativ är att kommunen ansluter varje enskild fastighetsägare genom anslutningspunkt intill tomtgräns. Ett annat alternativ är att fastighetsägarna på Bergholm ansvarar för utbyggnation och via samfällighetsförening ansluter sig till kommunens VA-nät via anslutningspunkt som finns förberett i Solberga.

Markägare

Den allmänna platsmarken på Brevikshalvön ägs med några få undantag av Tyresö kommun.

I Bergholm ägs allmän platsmark, som främst utgörs av naturmarkerna mot Kalvfjärden, av Kalvnässets samfällighetsförening

I Solberga äger kommunen också till största delen den allmänna platsmarken. Kalvnässets samfällighet äger en stor del av det som ligger utanför Solberga etapp 7, men som ändå uppfattas som allmän.

I Raksta äger kommunen allmänna platsmarken inom etapp 8. Allmänna platsmarken var tidigare privatägd men i samband med genomförandet av detaljplanen övertog kommunen ägandeskapet. I samband med det övertog kommunen ägandeskapet även för stora delar av allmän platsmark för etapp 12. Se karta över etappindelning på s. 57 och 58.

Nordiska museet äger den största delen av slottsområdet.

VÄGAR OCH TRAFIK



Foto: Karl Schreyer-Abeln

MÅLBILD

Utbyggnationen ska ge ökad trafiksäkerhet, framkomlighet och tillgänglighet. Det ska finnas god möjlighet och tillgänglighet att resa med hållbara transporter, med kollektivt, till cykel och till fots.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Fortsätta bygga ut vägar med kommunalt huvudmannaskap för hela Östra Tyresö.
- Öka framkomligheten på Tyresövägen.
- Bygga ut identifierade vägar till en standard passande för kollektivtrafik och för säker gång- och cykeltrafik.
- Förtydliga kollektivtrafiken och linjedragningen.
- Stärka genvägar/passager och kopplingar mellan målpunkter och knutpunkter.

NULÄGE

Huvudmannaskap

I de blå- och gulmarkerade områdena på kartan på sidan 8, där kommunen ännu inte byggt ut, sköts vägar av enskilda vägföreningar.

I hittills genomförda etapper har kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen och ansvarar därmed för drift och underhåll. Se kapitel om huvudmannaskap på s. 10.

Vägar

Område för permanentboende ställer, till skillnad från fritidshusområde, krav på trafiksäkerhet och möjligheter till hållbart resande på ett annat sätt än vad som är möjligt idag.

I de blå- och gulmarkerade områdena på kartan har vägarna genomgående en låg standard och huvudvägarna är i behov av en allmän upprustning.

Vägarna är smala och på flera ställen är det begränsad sikt och höga hastigheter som medför en låg trafiksäkerhet för bland annat gående och cyklister. Möjligheterna att kunna resa hållbart till och från området är dåliga, då dagens vägnät utgår från biltrafiken. Att gå, cykla och resa kollektivt är svårt på östra Tyresö. Det saknas alternativ till bilen som är lika tillgängliga, säkra och attraktiva.

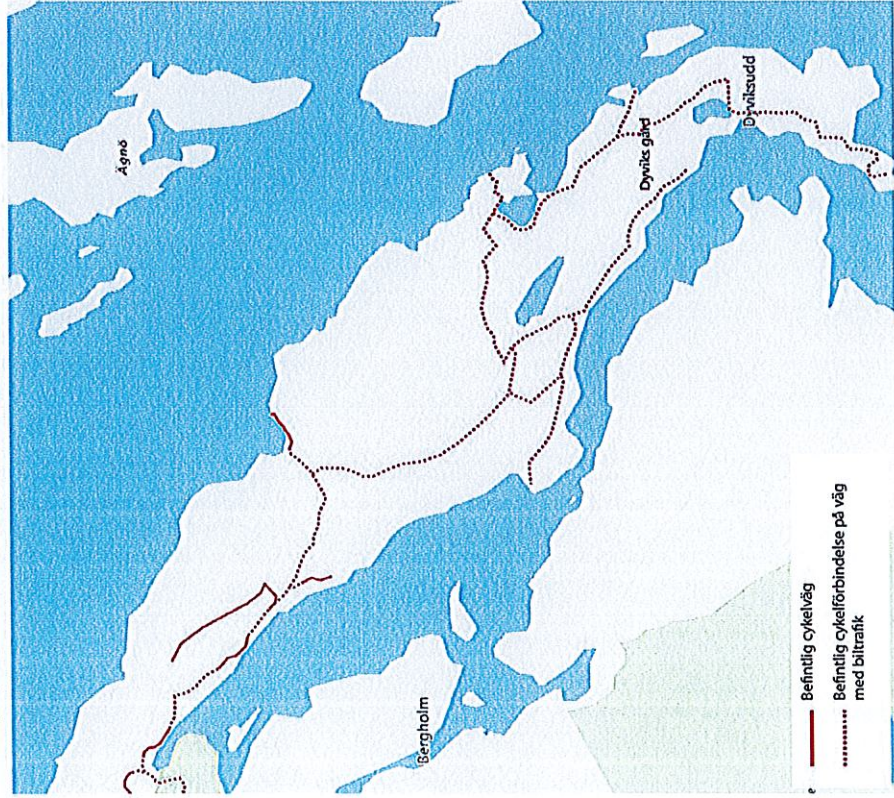
Genomförda etapper

För att motverka den dåliga trafiksäkerheten och vägstandarden har kommunen i hittills genomförda etapper övertagit huvudmannaskapet för vägar från vägföreningen. I de områden där kommunen tagit över huvudmannaskapet har vägstandarden förbättrats och längs med samtliga vägar anlagts vägbelysning. Läns dclar av huvudvägarna har gång- och

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Vägar och trafik

cykelvägar anlaggs samt förbättringar och förutsättningar för kollektivtrafiken gjorts. Detta för att erbjuda en bättre miljö för gående och cyklister och kollektivtrafik i områdena.

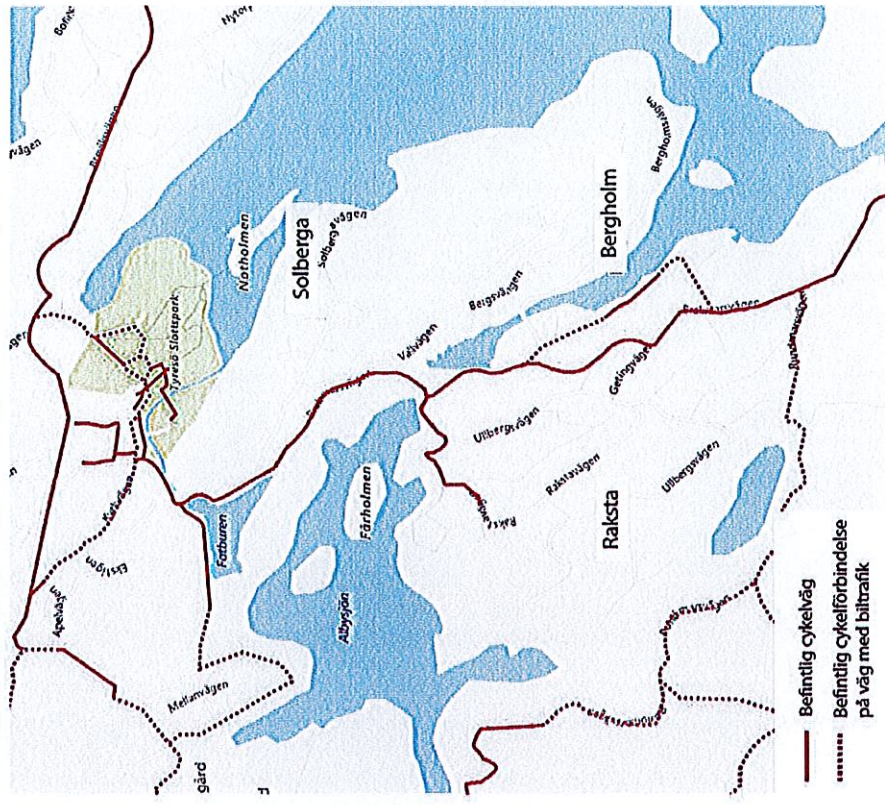
Befintliga gång- och cykelvägar på Brevikshalvön



Gång och cykel

Avsaknaden av separerade gång- och cykelvägar gör det svårt att tryggt och säkert färdas till fots eller med cykel. Kartan visar befintliga cykel-vägar där största delen av cykelvägar sker i blandtrafik, på vägar med biltrafik.

Befintliga gång- och cykelvägar i Solberga, Raksta och Bergholm

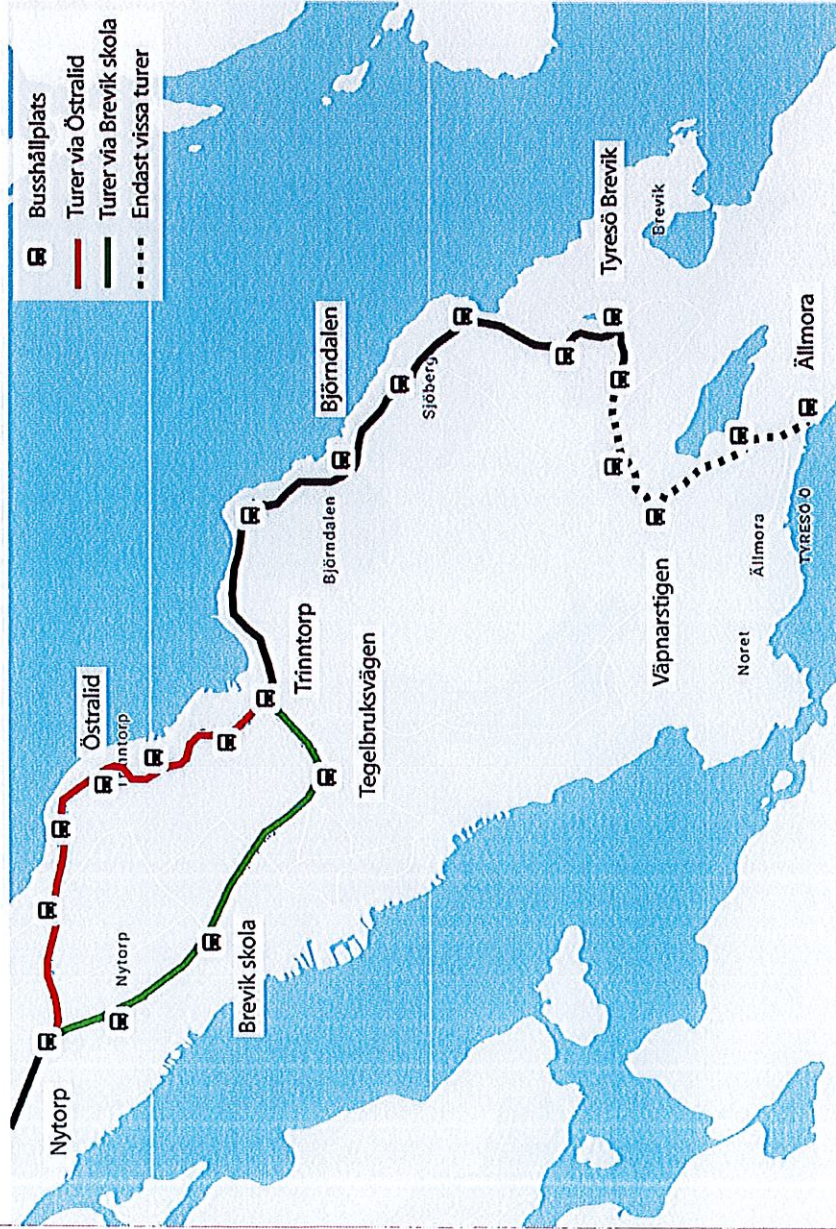


Kollektivtrafik

Kommunikationerna i området bygger i stor utsträckning på tillgång till bil. Idag är linjeupplägget för kollektivtrafiken relativt svåröverskådligt på flera olika sätt och med relativt låg turtäthet. Idag trafikeras endast Breviksvägen, Nytorpsvägen och Ällmoravägen av busstrafik.

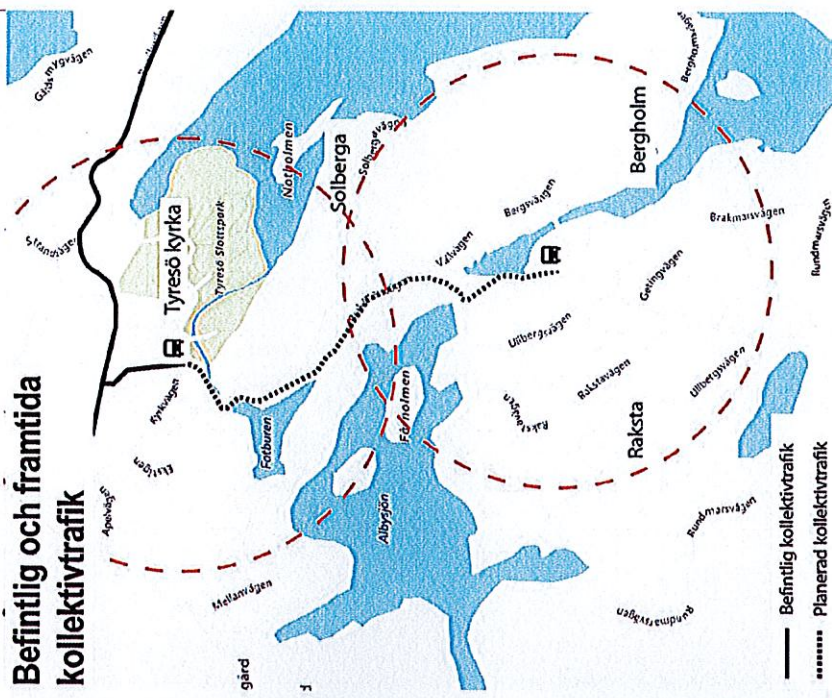
Solberga, Raksta och Bergholm saknar helt förbindelser för kollektivtrafik. Förhandling pågår med Nobina/SL gällande buss längs med Brakmarsvägen. Idag är närmsta busshållplats vid Tyresö Kyrka. Brakmarsvägen är utbyggd och förberedd men inväntar kollektivtrafik. SL planerar att trafikera Brakmarsvägen med ny lokal busslinje som kräver bussbyte vid Tyresö kyrka. Ny linje väntas komma december 2018.

Befintlig kollektivtrafik på Brevikshalvön



Befintlig och framtida kollektivtrafik till Solberga, Raksta och Bergholm

Befintlig och framtida kollektivtrafik



STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Vägar och trafik

Med avsaknad av säkra gångvägar till och från hållplatserna ökar behovet av infartsparkeringar intill kollektivtrafik och förbindelsepunkter. Infartsparkeringar är även viktiga för att stärka attraktiviteten för busstrafiken. I Östra Tyresö finns tre infartsparkeringar varav den vid Breviks skola är den största i området. De andra två finns vid Trinntorp och Tyresö Brevik.

Hållplatserna utgörs idag av ”stolpe i vägrenen”. Gång- och väntytor saknas ofta. Vid vissa hållplatser finns enklare väderskydd i trä. Hållplats byggd enligt standard för god tillgänglighet finns längs Nytorpsvägen fram till Breviks skola och i Solberga längs med Brakmarsvägen.

Breviks brygga vid Trinntorp är en viktig förbindelsepunkt sommartid både för boende från Brevikshalvön och från andra delar av Tyresö kommun. Härifrån går Waxholmsbolagets båtar till Strömskajen/Saltsjöbaden och Utö/- Stavnäs.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Ökad befolkning i Östra Tyresö ger ökad trafik. Vi ska fokusera på hållbart resande där gångtrafikanter och cyklister prioriteras först, sedan kollektivtrafik, nyttotrafik och biltrafik. Till strategin togs en trafikutredning fram med syfte att se över hur framtida trafiken i området kan hanteras på ett hållbart sätt, genom att identifiera brister och ta fram åtgärdsförslag. (Trafikutredning Östra Tyresö – 2018 Trivector).

Vid utbyggnationen av östra Tyresö ska vi i första hand tänka om och optimera infrastrukturen för transporter innan vi bygger ny infrastruktur. För att uppnå detta arbetar vi efter metodiken fyrstegsprincipen.

Fyrstegsprincipen nedan:

1. Tänk om. Åtgärder som påverkar behovet av resan samt transportsätt. Beteende och attitydsförändring. Mobility management
2. Optimera. Åtgärder som ger ett mer effektivt utnyttjande av befintlig infrastruktur.
3. Bygg om. Små ombyggnader vid behov.
4. Bygg nytt. Om inte de tidigare tre stegen ha klarat behovet byggs ut.

Huvudmannaskap

Med kommunal regi kan vi säkra vägnätets standard, tillgodose behovet av vägbelysning och gång- och cykelbanor samt anordna trafiksäkra passager. Kommunen kan skapa förutsättningar för kollektivtrafik och göra busshållplatser tillgängliga. Det innebär också att säkra en vägstandard som kommer att hålla för den byggtrafik som troligen blir resultatet av ökade bygggrätter. Beslut att bygga ut hela Östra Tyresö med kommunalt huvudmannaskap för vägar, enligt beslut från MSU 2017-09-01.

Bergholm

Det finns anledning att ytterligare se över alternativa lösningar för utbyggnation och huvudmannaskap. Se kapitel om huvudmannaskap s.10.

Vägar och befolkningsökning

Befolkningsökningen medför att nya krav ställs på förbättrad infrastruktur. Befolkningsökningen påverkas dels av att allt fler väljer att bosätta sig permanent i området och dels av planerad exploatering i området. Exploateringen sker dels genom planerad exploatering vid Breviks skola samt Trinntorp och dels genom avstyckning av tomter. Avstyckning ingår i omvandlingen från i huvudsak fritidsbyggelse till permanentboende vilket möjliggör ytterligare antalet permanentboende i området.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Vägar och trafik

Förtätningen vid Trinntorp och Breviks skola väntas stå för den största delen av beräknad befolkningsökning.

För att bedöma befolkningsökningen på Brevikshalvön och hur den kan komma att påverka trafiken i området har trafikutredningen utgått från nyttillagda fastigheter vid styckning (minsta fastighetsstorlek för tillåtelse att stycka är 6 000 kvm) samt förtätning vid Trinntorp och Breviks skola. Detta ger en befolkningsökning på drygt 2 000 invånare på inre och yttre Brevik, vilket resulterar en ungefärlig fördubbling av dagens invånarantal (från 2 400 till drygt 4 500).

Den tillkommande bebyggelsen kommer att leda till ökad belastning i vägnätet men att kapaciteten visar på att nivåerna inte är kritiska för korsningar i området. Däremot kommer trafiken öka längre in på Tyresövägen där det redan idag upplevs vara trängsel.

Den tillkommande bebyggelsen på Östra Tyresö kommer att leda till ökad belastning i vägnätet men att kapaciteten visar på att nivåerna inte är kritiska för korsningar i området. Den ökade befolkningstillväxten i denna del av kommunen leder till att belastningen på Tyresövägen successivt kommer att öka. Tyresövägen är kommunens huvudled för trafik ut mot Öringe, Tyresö Strand, Brevikshalvön samt Solberga och Raksta. Då vägen är den enda förbindelsen ut från Tyresö är det viktigt att framkomligheten är god.

Kommunen arbetar för en ökad framkomlighet längst Tyresövägen för alla trafikslag. Åtgärder som beslutats för att förbättra framkomligheten utmed Tyresövägen är ett tredje körfält mellan Bollmoravägen till Brakmarsvägen. Gång- och cykelrullnar byggs vid Petterboda, Bäverbäcken och Strandallé och cirkulationsplatser byggs om. En sammanhängande cykelnät byggs ut längst Tyresövägen och busshållplatserna och cykelparkering rustas upp. De

fysiska åtgärderna kombineras med mobility managementåtgärder som informationskampanj, testresenärprojekt och skolaktiviteter och ändrade skoltider.

Huvudvägar

Till huvudvägar räknas Brakmarsvägen, Breviksvägen, Nytorpsvägen, del av Tegelbruksvägen, Mokärsvägen, Öringhamnsvägen och Ällmoravägen. Huvudvägarna fungerar som genomfartsvägar för trafik till övriga delområden.

Föreslaget vägnät på Brevikshalvön



Längs med huvudvägarna kommer kommunen fortsätta att anlägga vägbelysning, ordna med gång- och cykelvägar samt förbättra framkomligheten för kollektivtrafiken. Vagnätet ska i huvudsak behålla sin befintliga sträckning även om utrustning är nödvändig.

I passager där mycket gående och cyklister passerar och där det är sämre sikt och otydlig utformning i korsningar behöver trafiksäkerheten förbättras.

Lokalvägar

Vägar som inte räknas till huvudvägarna benämns lokalvägar. De har till funktion att leda trafiken till eller inom ett lokalt område vilket innebär att de har lägre trafikmängd och lägre hastigheter.

Lokalvägarna ska i huvudsak behålla sin smala och krokiga utformning även om standarden förbättras. Samtliga lokalvägar ska förses med vägbelysning men planeras huvudsakligen inte att förses med gångbanor. Under 2018 kommer det att utredas om vissa lokalvägar behöver förstärkas för att fungera som passager/genvägar gentemot huvudgator och andra målpunkter.

Kollektivtrafik

Kommunen verkar för att förbättra kollektivtrafiken med tätare turtätheter och förenklat resande på Östra Tyresö. Kommunen kan påverka förutsättningarna och möjligheterna genom att bygga ut gatorna till busstandard och genom att försöka påverka Trafikförvaltningen. Kommunen samråder om olika alternativ och har en stor möjlighet att påverka men det är dock Trafikförvaltningen, SL, som har det yttersta ansvaret för kollektivtrafiken och tar de formella beslut om förändringar.

Ett möjligt sätt att förtydliga busslinjeupplägget och öka turtätheten är att förlägga busstrafiken till bara Nytorpsvägen. Förslagen linjedragning täcker stora delar av Brevikshalvön där busstrafiken fokuserar på de befolkningsmässiga tyngdpunkterna och målpunkterna och koncentrerar utbudet till ett stråk för kollektivtrafiken. Den nya linjedragningen leder till att genvägar mellan huvudvägarna och till busshållplatser behöver studeras vidare för att kollektivtrafiken ska vara attraktiv och tillgänglig.

Figuren xx visar vilka områden som ligger inom 900 meter från en busshållplats. För gruppvillabebbyggelse i tätort är det godtagbart med ett gångavstånd till hållplats om 900 meter vilket ger ett fågelvägsavstånd på omkring 700 meter (RIPlan, Riktlinjer för planering av kollektivtrafik i

Föreslagen linjedragning på Brevikshalvön



STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Vägar och trafik

Stockholms län, Trafikförvaltningen, 2015). Detta gångavstånd nås inte fullt ut för alla delar av området. Det blir då extra viktigt att ordna goda gång- och cykelförbindelser till dessa delar.

Kommunen arbetar för att få en förbättrad kollektivtrafik för Raksta. Att Brakmarsvägen har en utökad busstrafik som utgörs av förlängning av befintlig busslinje från Tyresö kyrka för att förenkla och förbättra för hela resan. Det ska vara enkelt att välja att resa med buss, få byten och bra resitider. Med ett ökat antal påstigande ökar även behovet av standardhöjningar av hållplatserna som (beroende på antal påstigande) bör utrustas med väderskydd, nästa-avgångsskylt, kartor osv.

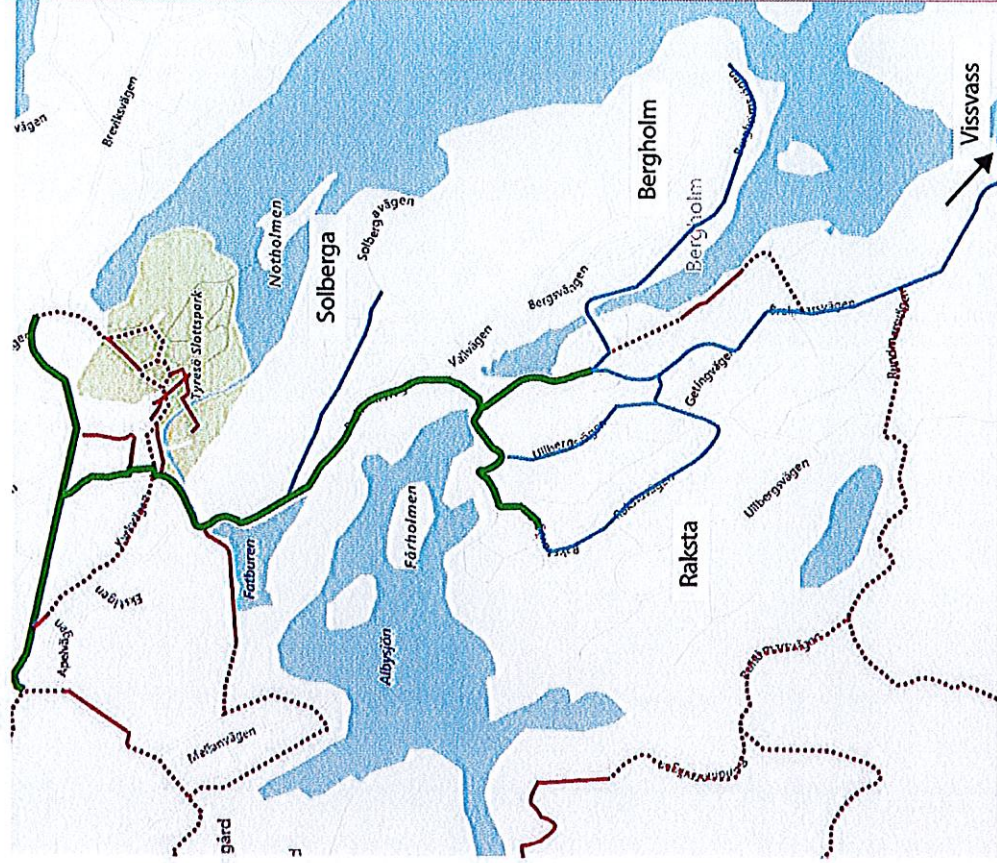
De tre befintliga infartsparkeringarna ska finnas kvar men behovet av ytterligare infartsparkeringar ska studeras vidare under 2018.

Kommunen verkar för att få förbättra kollektivtrafik med tätare turtätheter och förenklad resande, men det är Trafikförvaltningen, SL som har det yttersta ansvaret för kollektivtrafiken och tar de formella beslut om förändringar.

Gång- och cykelvägar

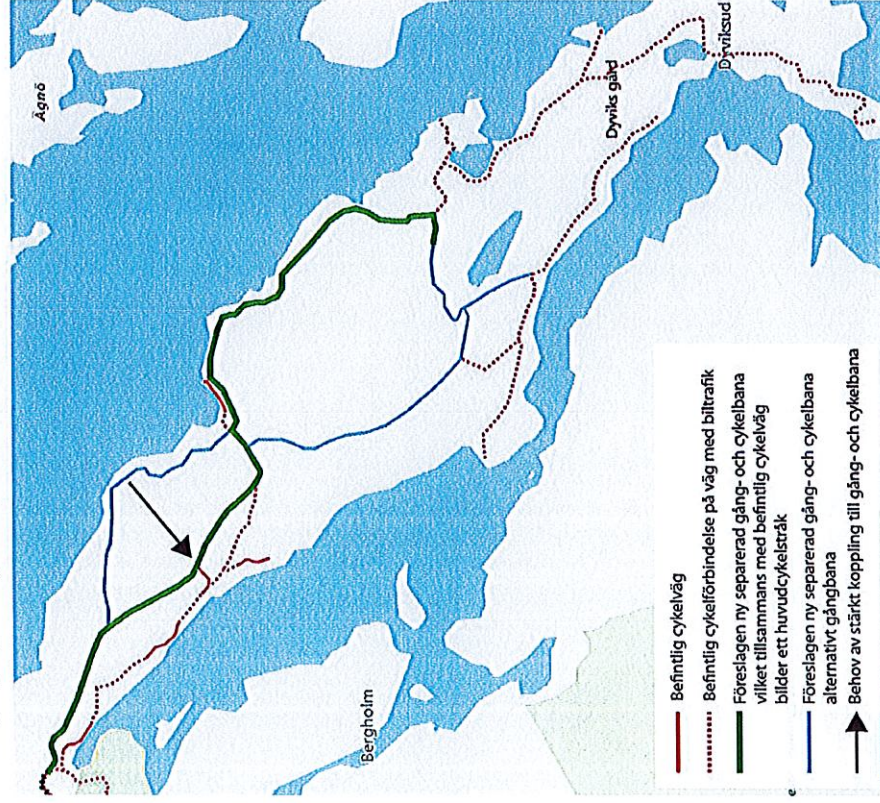
Möjligheterna att nå övriga Tyresö bör förbättras för gående och cyklister på både Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. För att få sammanhängande gång- och cykelstråk föreslår vi nya gång- och cykelbanor utmed huvudvägarna. Längs det föreslagna huvudvägnätet är principen att gående och cyklister separeras från biltrafiken för att ge god standard och öka trafiksäkerheten. Det skapar även förutsättningar och möjliggör för ökat hållbart resande. Vid trånga utrymmen i kombination med låga trafikflöden kan emellertid standarden behöva bli sämre.

Föreslaget gång- och cykelnät på Solberga, Raksta och Bergholm



Utbyggnaden av gång och cykelvägar skapar en tydlig koppling mellan Brevik och resterande delar av Tyresö. De föreslagna huvudstråken leder till ökad tillgänglighet för bostadsområdena Breviks skola samt Trinntorp, där stora delar av den nya bebyggelsen kommer att lokaliseras.

Föreslaget gång- och cykelnät på Brevikshalvön



Längs med Nytorpsvägen och Brakmarsvägen, där gång- och cykelbana redan är utbyggd i tidigare etapper, är förslaget att på sikt kunna förstärka och utveckla separata gång- och cykelstråk. (Se grön linje på karta över föreslagna gång- och cykelstråk).

Cykelparkering

Tillgång till cykelparkering ökar cyklisters tillgänglighet. Cykelparkering i anslutning till målpunkt innebär även att den totala restiden minskar och bekvämligheten ökar, vilket kan leda till att fler väljer att cykla. Förslagsvis kan cykelparkering anläggas vid busshållplatser, båtplatser, klövberget och badplatser.

Skyltning och vägvisning

Skyltning och vägvisning gör gång- och cykelnätet orienterbart och har en positiv påverkan på framkomligheten och tillgängligheten. Skyltning kan användas för att skapa tydliga kopplingar till de målpunkter som finns i östra Tyresö. Cykelvägvisning kan också vara ett sätt att marknadsföra cykeltrafik genom att visa att cykeltrafiken prioriteras och på så sätt attrahera nya cyklister.

Marklösen

Om en väg till exempel ska breddas eller fördes med gångbana, är Det möjligt att befintligt utrymme inte räcker till. En ny detaljplan kan då innebära att mark som idag hör till enskilda fastigheter delvis måste tas i anspråk. Den mark som tas i anspråk läggs ut som allmän plats i detaljplanen. När kommunen är huvudman för allmänna platser innebär detta att kommunen löser in (köper) denna mark av de berörda fastighetsägarna. Kommunen försöker i första hand att träffa avtal med och ekonomiskt ersätta berörda fastighetsägare. Dels rör det ersättning för mark men det kan också vara ersättning för tomtanläggningar (ex. staket,

mur, växtlighet) som står på markområdet och anses påverka fastighetens marknadsvärde. Om en frivillig överenskommelse inte kan uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Det finns stöd i PBL om tvångsvis inlösen. Reglerna om ersättning finns i främst fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.

Släntinträng

För utbyggnaden av gatorna kan kommunen behöva göra släntinträng inom kvartersmarken, det vill säga belasta den privata fastigheten. Dessa intrång behövs för att stabilisera väggkroppen, möjliggöra diken och/eller jämna ut nivåskillnader. De kan även behövas för att kunna genomföra utbyggnaden av allmän plats på ett sätt som är smidigt och säkert, både för boende i området och för de som gör själva arbetet. Detta intrång är mer av en tillfällig lösning och innebär att ett avtal om servitutsrätt träffas mellan fastighetsägare och kommunen. Att poängtera är att fastighetsägaren fortfarande äger marken. Fastighetsägaren får ersättning för upplåtelse av rättigheten samt för tomtanläggningar, som vid markinlösen. Släntinträng regleras i detaljplan med bestämmelsen ”Z” område. Om fastighetsägare och kommunen inte kommer överens, ger ”Z” området kommunen möjlighet att vända sig till Lantmäteriet för bildande av officialservitut. Men i första hand är målet en frivillig överenskommelse om avtalservitut. Liket markinlösen utreds släntinträng närmre i samband med detaljplanarbetet.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Utredda möjliga passager för att tillgängliggöra busshållplatser för alla funktionsvariationer, för att förstärka koppling till Nytorpsvägen när Breviksvägen inte längre trafikeras med busstrafik.
- Utredda passager och genvägar mellan huvudvägar för att öka tillgängligheten mellan målpunkter.

VATTEN OCH AVLOPP

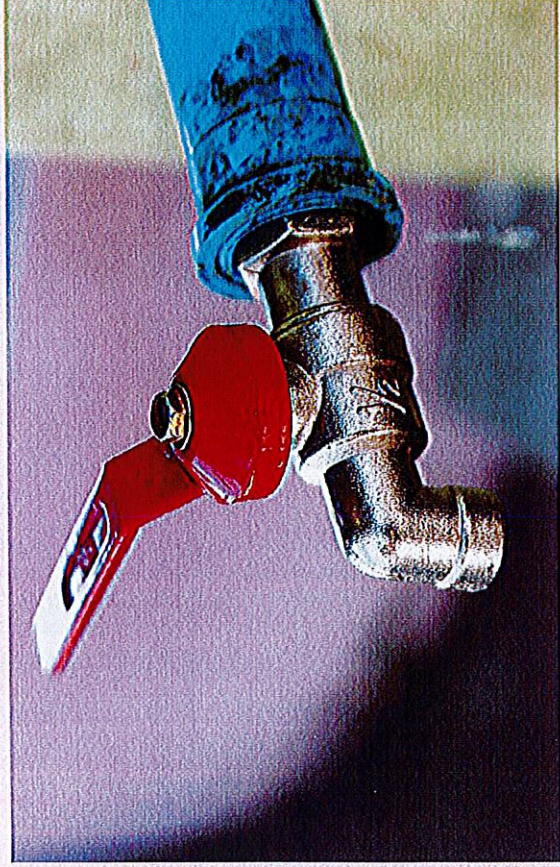


Foto: Pixabay

MÅLBILD

En långsiktigt hållbar vattenförsörjning som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov. Låg belastning på grundvattentillgången och miljöbelastning från enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Minskad risk för förorenat dricksvatten. Bra miljö för Kalvfjärden, Allmorafjärden och Erstaviken.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Bygga ut för kommunalt huvudmannaskap för vatten- och avlopp för kommande etapper på hela Östra Tyresö.
- Hantera dagvattenfrågan både på övergripande nivå för området och i enskild detaljplan.

NULÄGE

Miljön i området är hårt belastad på grund av undermåliga enskilda avlopp och hög belastning på tillgången till grundvattnet. Det förvärras i och med att allt fler bosätter sig permanent. I dagsläget uppnås inte miljökvalitetsnormerna för Kalvfjärden och Erstaviken för parametrarna för totalfosfor och kväve. Det är nödvändigt med en långsiktigt hållbar vattenförsörjning som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov.

Områden som är blåmarkerade på kartan har idag enskilda lösningar för vatten- och avloppsförsörjningen. De är ofta dimensionerade för ett fritidsboende, och otillräckliga i kapacitet och funktion för permanentboende.

I takt med att andelen permanenthushåll ökar i områdena ökar även belastningen på grundvattentillgångar. Det förekommer tidvis saltvatteninträngning i vattentäkter och vattenbrist främst sommartid. Det finns även risk för att dricksvattnet riskerar att bli förorenat eftersom avstånden mellan undermåliga avloppsanläggningar och dricksvattentäkter kan vara korta. Områdenas möjlighet till en lokalt grundvattenbaserad vattenförsörjning har av kommunen bedömts som begränsad inom stora delar av Östra Tyresö. (Se Grundvatten s. 66). Förutsättningarna för avloppsinfiltration efter endast slamavskiljning är i många fall dålig beroende på att jordmånen till stor del består av leror.

I de områden som fått en ny detaljplan (se karta över inre Brevik, Solberga och Raksta s. 8) har det dragits ut kommunalt vatten och avlopp. Dessa områden ingår numera i kommunens VA-verksamhetsområde där

kommunen ansvarar för drift och underhåll av samtliga kommunala VA-anläggningar.

I yttre Brevik där kommunen ännu inte påbörjat utbyggnationen finns enbart enskilda lösningar.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Kommunen förespråkar en kommunal VA-försörjning för kommande etapper på hela östra Tyresö, det vill säga inre Brevik, Raksta Solberg, Bergholm och yttre Brevik, enligt beslut från MSU 20170901

För kommande etapper på hela Östra Tyresö planerar kommunen att fortsätta bygga ut med kommunalt huvudmannaskap för VA likt genomförda etapper. Detta är extra viktigt sett ur miljösynpunkter angivna i LAV.

Bergholm

Bergholm ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Men det finns anledning att se var hur anslutningen lämpligen görs. Se kapitel om huvudmannaskap s. 10.

Sjölledning till Ällmora

För att försörja delar av Yttre Brevik, med kommunalt VA planerar kommunen att anlägga sjölledning i Kalvfjärden från Breviks skola/ Finborgsvägen och söderut till land vid Noret. Därefter förutsätts VA-utbyggnaden ske i befintliga vägområden.

Olika tänkbara lösningar

För att bevara områdets karaktär bör val av vatten- och avloppsteknik ske med hänsyn till de lokala förutsättningarna det vill säga miljökrav, topografi samt markförhållanden och grundvattentillgång. Valet av vatten- och avloppsteknik beslutas i projekteringen och utrymmet för ledningar – pumpstationer säkerställs i detaljplanen.

Tänkbara lösningar är:

- Ledningar och anläggningar med självfallsteknik som ansluts till kommunalt ledningsnät.
- LTA (Lätt TryckAvlopp), det vill säga tryckavloppssystem med rör i mindre dimensioner. LTA-systemet bygger, till skillnad från traditionell självfallsteknik, på ett system med en pump på i princip varje fastighet. Ledningar med klena dimensioner kan läggas grunt (ca 80 cm djupt) förses med värmekabel och isoleras. På så sätt kan man dra ledningar i bergig terräng utan allt för stora ingrepp i miljön. LTA-ledningar kan även läggas på frostfritt djup, då behövs ingen värmekabel och isolering. LTA kan anslutas till kommunalt ledningsnät vid valda självfallspunkter.

Dagvatten

Dagvatten är ytavrinnande regn- och smältvatten. Detta vatten måste enligt Vattentjänstlagen 20016:412 (VAL) tas om hand på något sätt av huvudman inom detaljplanlagt område. För allmän plats ligger ansvaret på huvudmannen och på kvartersmark på fastighetsägaren.

Avledningen av dagvatten ska skydda fastigheter för skadlig påverkan av regn- och smältvatten. I första hand ska dagvattnet, till exempel takvattnet, tas om hand lokalt på fastigheten. Detta sker genom att markens förmåga att avleda och infiltrera nederbörd utnyttjas.

I detaljplaneskedet utreds hur omhändertagande av dagvatten bör ske, exempelvis var kompletterande dagvattenanläggningar och dagvattenledning kan behövas och var lokalt omhändertagande av dagvatten är möjligt.

Kommunen ser behov av att utreda ett större sammanhängande område, för att bedöma hur dagvattensystem påverkar över etappgränserna. Denna övergripande utredning kan sedan vara stöd vid kommande detalplaner. Vid varje detaljplanearbete bör behovet om extra dagvattenutredningar bedömas.

Reservvattentäkt

Om en akut vattenbrist skulle uppstå kan Ållmora träsk eventuellt användas som reservvattentäkt med råvatten för ett 50-tal fastigheter och då under en mycket begränsad tid.

VA-verksamhetsområde

VA-verksamhetsområdet är ett juridiskt avgränsat område på kartan. Inom detta område styr ABVA (Allmänna Bestämmelser för brukande av Tyresö kommuns allmänna Vatten- och Avloppsanläggning) och VA-lagen vad som gäller för den enskilde fastighetsägaren och huvudmannen. I Tyresö sköts förvaltningen av samtliga kommunala VA-anläggningar av kommunens VA-avdelning. Mer än 90 procent av fastigheterna i Tyresö är anslutna till det kommunala VA-nätet.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- En övergripande dagvattenutredning över ett större område
- Dagvattenutredning vid varje detaljplaneskede

BYGGRÄTTER OCH FASTIGHETSSTORLEKAR

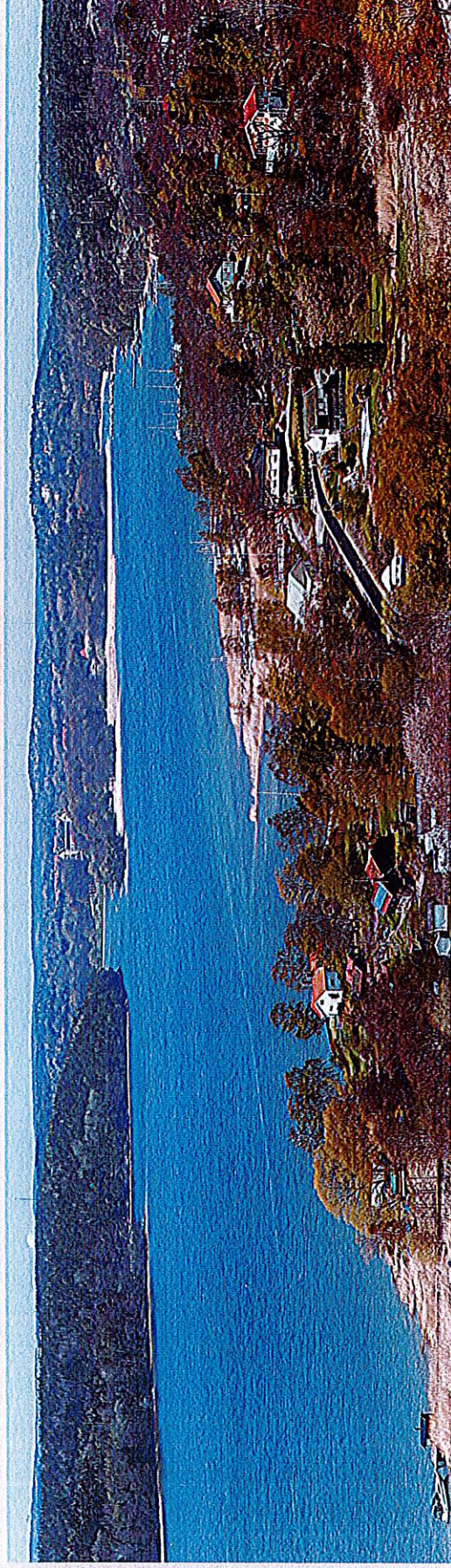


Foto: Karl Schreyer-Abeln

MÅLBILD

På Östra Tyresö finns goda förutsättningar till permanentboende med hög standard. Boendet är anpassat till områdernas specifika förutsättningar.

- Möjliggöra för ökad boendestandard genom större byggrätter.
- Ett antal grundläggande krav ska uppfyllas för att avstyckning och utökade byggrätter ska bedömas vara lämplig för enskilda fastigheter.
- Tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad (120-200 kvm byggnadsarea) är utgångspunkten för villabostäder i kommande detaljplaneetapper, för att en

STRATEGIERNA I KORTHET

- Byggnad ska uppföras som är anpassad efter platsens förutsättningar.
- På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm.
- På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagda area om 40 kvm.
- Utreda i detaljplaneskedet om huvudbyggnadens avstånd till gata eller placering ska regleras för att värna särskilda kvaliteter eller strukturer.
- Enskilda fastigheter kan ibland utökas genom tillköp av allmän platsmark.

NULÄGE

Östra Tyresö detaljplaneläggs och byggs ut i olika delatapper. Olika detaljplaner är därför gällande i olika delar av Östra Tyresö. I en detaljplan regleras bland annat byggrättens omfattning för det område inom vilket detaljplanen gäller. I vissa delar av Östra Tyresö finns även bestämmelser om fastighetsindelning och fastighetsstorlekar (äldre fastighetsplaner).

Tidigare har avvikelser och dispenser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att bebyggelsen i vissa fall redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Äldre avstyckningsplaner

I de områden av Östra Tyresö som ännu inte fått nya detaljplaner gäller i huvudsak äldre detaljplaner i form av avstyckningsplaner med små byggrätter. Avstyckningsplanerna syftar till fritidshusbebyggelse och medger en byggrätt på 50 kvm (bruttoarea) för huvudbyggnad samt 30 kvm (bruttoarea) för uthus.

Övergångsbestämmelser (105-planer)

Trycket på bygglov för större byggrätter har varit stort på Östra Tyresö. Därför togs särskilda övergångsbestämmelser (s.k. 105-planer) fram under början av 2000-talet, i väntan på nya detaljplaner med fullstora byggrätter samt kommunala vägar, vatten och avlopp.

Dessa övergångsbestämmelser har gett boende i några delområden av Östra Tyresö möjlighet till utökade byggrätter (105 kvm bruttoarea). Förutsättning för byggrätten har varit att det finns färskvatten i tillräcklig mängd och av sådan kvalitet som är ändamålsenlig för enskilda brunnar, samt att det varit möjligt att anordna en tillfredsställande avloppsledning. De delområden

där sådana övergångsbestämmelser införts är Ållmora, de södra delarna av Raksta, Södra Trinntorp samt delar av Tyresönäs.

Nya detaljplaner

Fram tills nu har den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (2003) satt ramarna för byggrätternas storlek i de områden av Östra Tyresö som fått nya detaljplaner med utökade byggrätter samt kommunalt vatten/avlopp och vägar. I och med denna strategi är det istället de strategier som beskrivs i detta dokument som gäller för byggrätternas storlek i Östra Tyresö.

I den fördjupade översiktsplanen har riktlinjen för nya byggrätter varit 120-160 kvm (byggnadsarea) för huvudbyggnad samt 40 kvm (byggnadsarea) för komplementbyggnader. Ägare av fastigheter över 3 000 kvm, har fått bygga komplementbyggnader till en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm. Detta har gällt både på Brevikshalvön samt i Solberga, Raksta och Bergholm.

Områden som saknar detaljplan

Vissa områden i Östra Tyresö saknar i dagsläget (2018) helt detaljplan, bland annat området Breviksnäs runt Breviksmaren. På dessa platser tjänar istället den gällande översiktsplanen (2017) som vägledning för områdets utveckling.

Byggnader som kan uppföras utan bygglov

Utan bygglov är det tillåtet att bygga en eller flera frigegebodar i närheten av bostadshuset. Den sammanlagda byggnadsarean av alla frigegebodar på tomten får inte vara större än 15 kvadratmeter.

Sedan atterfallsreglerna infördes i maj 2014 kan fastighetsägare utan bygglov uppföra ytterligare en komplementbyggnad eller komplementbostadshus

om maximalt 25 kvm (byggnadsarea), utöver frigebod, övriga komplementbyggnader samt huvudbyggnad. Även en tillbyggnad om 15 kvm (bruttoarea) får uppföras bygglovsbefriat genom atfallsreglerna. Att åtgärderna är bygglovsbefriade innebär att de inte kräver bygglov, däremot en anmälan till byggnadsnämnden.

I en detaljplan kan kommunen bestämma att bygglov krävs för atfallshus i områden som utgör en värdefull kulturmiljö. Om en sådan bestämelse ska införas utreds i respektive detaljplan som berör en värdefull kulturmiljö.

Mer information om atfallsreglerna och andra bygglovsbefriade åtgärder finns på kommunens webbplats.

Fastighetsstorlekar

I redan utbyggda områden har avstyckning möjliggjorts av vissa större fastigheter i samband med detaljplanläggning. Kravet i den fördjupade översiktsplanen (2003) har varit att minsta fastighetstorlek efter styckning ska vara minst 3 500 kvm på Brevikshalvön och 2 000 kvm i Raksta, Solberga och Bergholm. Likaså att styckningen ska vara lämplig med hänsyn taget till naturvärden, landskapsbild, topografi, väganslutningar, kulturhistoriska värden, buller och risker.

Efter hand har kravet på minsta fastighetsstorlek som tilläts vid styckning minskat till 6 000 kvm på Brevikshalvön, för att göra det möjligt för fler fastighetsägare att stycka sina fastigheter. Om det funnits särskilda skäl kopplat till fastighetens topografi eller befintlig bebyggelse, har tillstånd givits att stycka fastigheten i olika stora delar. Den minsta tillåtna storlek per nyttiskt fastighet har dock varit 2 700 kvm.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Utgångspunkt i en generell bygg rätt

Kommande detaljplanläggning i Östra Tyresö ska utgå från en generell bygg rätt. Syftet med att beskriva en generell bygg rätt är att prövningen ska utgå från samma princip i varje detaljplancetapp.

Större bygg rätter kommer att beviljas först när nya detaljplaner vinner laga kraft och detaljplanens genomförandetid inletts. Fram till dess gäller befintliga planer. I samband med att en ny detaljplan vinner laga kraft upphävs den äldre detaljplanen. Om planområdet berör äldre fastighetsplaner ska även hela eller de delar av fastighetsplanen som berör planområdet upphävas.

Grundläggande krav för större bygg rätter och avstyckningar

Ett antal grundläggande krav summeras nedan. De bör uppfyllas för att avstyckning och utökade bygg rätter ska bedömas vara lämplig för enskilda fastigheter.

1. Krav på minsta fastighetsstorlek vid styckning

På Brevikshalvön ska en fastighet vara 6 000 kvm eller större för att få styckas, vilket innebär att varje nyttiskt fastighet behöver vara minst 3 000 kvm. Om särskilda skäl finns, kopplat till fastighetens topografi eller befintlig bebyggelse, kan tillstånd ges för att stycka fastigheten i olika stora delar. Den minsta tillåtna storlek per nyttiskt fastighet är dock 2 700 kvm.

I Raksta, Solberga och Bergholm ska minsta fastighetsstorlek efter styckning vara minst 2 000 kvm. Anledningen till att minsta tillåtna

fastighetsstorlek är lägre i Raksta, Solberga och Bergholm än på Brevikshalvön är att fastigheterna i de ursprungliga planerna generellt är mindre i dessa områden än på Brevikshalvön.

På kuperade fastigheter kan topografin göra det svårt att uppfylla övriga krav på styckning, se övriga punkter, även för fastigheter som uppfyller storlekskravet för avstyckning. Om kraven inte kan uppfyllas, ska styckning inte tillåtas.

2. Krav på bra boendemiljö

För att en byggrätt/avstyckning ska bedömas lämplig ska fastigheten/fastigheterna bli en god boendemiljö. Det innebär att det ska finnas plats för bostadshus, komplementbyggnader, attefallsbyggnad, utevistelse samt parkering och tillfart inom respektive fastighet. Dessa ska vara anpassade till omgivningen (se punkt 3) och uppfylla kraven på tillgänglighet (se punkt 4).

3. Krav på anpassning till omgivningen

Byggrättens och/eller avstyckningens lämplighet ska prövas i förhållande till landskapsbild och topografi, befintliga natur- och kulturvärden samt störningar och risker i form av buller, översvämnningar samt ras- och skred. För att värna kvaliteter i form av exempelvis natur- och kulturvärden, samt för att anpassa bebyggelsen till befintliga markförhållanden, kan det därför vara aktuellt att införa bestämmelser för att reglera byggrättens anpassning till omgivningen. Läs mer om detta i respektive kapitel: Kulturvärden (s. 33), Naturvärden och Landskapskvaliteter (s. 37) samt Risker och störningar (s. 44).

4. Krav på tillgänglighet

Tillgänglig angöring är en förutsättning för att ge utökade byggrätter

och möjliggöra styckning. Därför ska byggrättens och/eller avstyckningens lämplighet ska prövas i detaljplaneskedet med avseende på tillgänglighet. För fastigheter med stora höjd- eller nivåskillnader bör prövningen ske i samråd mellan kommunens plan- och bygglövsavdelning. Lagstiftning (PBL, PBF, BBR) styr kraven på tillgänglighet.

5. Krav på kommunalt vatten och avlopp

Anslutning till kommunalt vatten och avlopp är en förutsättning för att ge utökade byggrätter samt för att möjliggöra styckning. Läs mer om strategins förhållningssätt till vatten och avlopp på s. 21.

6. Krav på hänsyn till riksintressen

För att en byggrätt och/eller avstyckning ska bedömas lämplig är en förutsättning att de inte ger markant skada på riksintressen. Läs mer om vilka riksintressen som ska beaktas på s. 66.

Undantag från generella bestämmelser

I vissa fall kan det vara aktuellt att göra avsteg från de generella riktlinjer som beskrivs för byggrätter och avstyckningar i denna strategi. Avsteg prövas i varje detaljplan. Som ett stöd för bedömning om när avsteg kan vara aktuellt preciseras med ett antal undantag nedan.

1. Fastigheter som redan har bygglov för större byggrätt än vad den generella byggrätten medger

I de fall en fastighet sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överstiger den generella byggrätten för respektive detaljplan, ska det vara möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle förstöras av våda. Byggnaderna ska uppföras i samma

form och storlek. På plankartan bör detta tydliggöras som en generell bestämmelse för hela planområdet.

2. Områden med särskilda kulturvärden

På Östra Tyresö förekommer områden som i sin helhet innehar stora kulturmiljövärden (se s. 33). Innan beslut fattas om avstyckningsmöjligheter samt byggrättsstorlek i dessa områden bör ytterligare utredningar tas fram för att planläggningen ska ske med hänsyn till områdets befintliga kulturmiljöer.

3. Strandnära lägen

De strandnära markområdena är viktiga för Östra Tyresös skärgårdskaraktär och upplevelsen av landskapet från vattensidan. Avstyckningar och nybyggnation på strandfastigheter ska därför ske med extra varsamhet. Vid lämplighetsprövning av avstyckningar och nya huvudbyggnader på strandfastigheter ska befintlig bebyggelselinje och kvaliteter i landskapet beaktas.

Utgångspunkten ska vara att ny bebyggelse placeras inom befintlig bebyggelsefront. Det innebär att huvudbyggnader eller avstyckningar som innebär att ny huvudbyggnad tillkommer närmre strandlinjen än ursprunglig bebyggelsefront ska undvikas. Om en huvudbyggnad rivs till förmån för uppförandet av en ny huvudbyggnad, ska den nya byggnaden inte ska placeras närmre strandlinjen än ursprungsbyggnaden.

I planarbetet ska utredas vilka delar av strandområdet som ska beläggas med korsmark för att värna om kvaliteter som är viktiga för skärgårdskaraktären i området. En sådan bedömning ska göras med stöd i en landskapsanalys (se s. 37 och framåt).

De topografiska förutsättningarna på en tomt kan innebära att det ibland är motiverat att tillåta att bebyggelse placeras även nedan befintlig bebyggelsefront. Exempelvis om en större byggrätt enbart kan fås inom en del av fastigheten som ligger nedan befintlig bebyggelselinje. En sådan bedömning görs från fall till fall.

Fastighet som inte får en större byggrätt

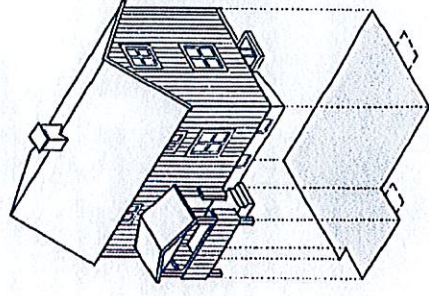
Fastigheter som av någon anledning inte bedöms lämpliga att ge en större byggrätt ska antingen lösas in eller tas bort från detalplanen.

Inlösen av en fastighet kan exempelvis vara aktuellt om marken sedan tidigare är obebyggd. En möjlighet är att marken istället planläggs som park- eller naturområde. Medan borttagandet av en fastighet kan vara aktuellt om fastigheten redan är bebyggd med en mindre byggrätt, men av någon anledning inte bedöms lämplig att bebygga med en större byggrätt.

Byggrätter för huvudbyggnad

Tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad är utgångspunkten för villabostäder i kommande detaljplaneetapper. Storleken varierar mellan 120-200 kvm byggnadsarea. Byggnadsarten är den yta byggrätten upptar på marken.

Exempel på byggnadsarea



Principen för reglering av byggrätten är antingen att huvudbyggnaden får uppta en större yta på marken, men då uppföras i lägre höjd - alternativt uppta en mindre markyta men istället

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Byggrätter och fastighetsstorlekar

uppföras i en högre höjd. Byggrätten för huvudbyggnad ska uppföras friliggande.

Byggrätten ska anpassas efter platsens förutsättningar

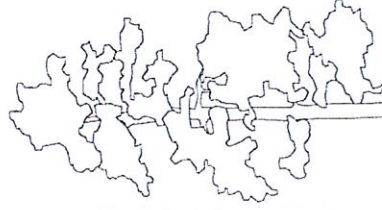
Den grundläggande idén med de tre varianterna är att det ska gå att välja en byggrätt som kan anpassas efter fastighetens topografi för att minimera behov av markarbeten samt för att undvika att stora terrasser skjuter ut från byggnader och skapar en sluten sockel. Det innebär därmed att alla varianter på byggrätter inte är lämpliga i alla lägen. Läs mer om anpassning till topografi och terräng på s. 42.

Byggrätt A: 200 kvm byggnadsarea

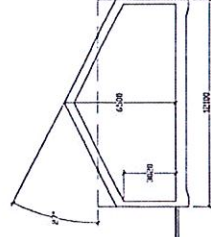
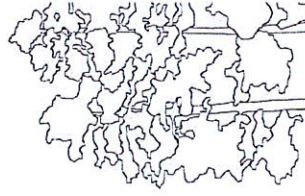
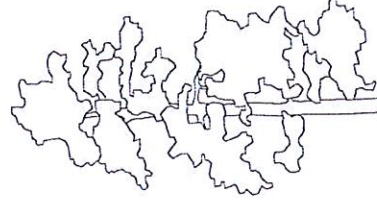
Byggrätt A får vara maximalt 200 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 6,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att säkerställa att volymen upplevs som ett enplanshus.

Byggrätten är inte lämplig att uppföra på sluttande marktyper, eftersom den stora byggnadsarean förutsätter mer omfattande markarbeten såsom sprängning, schaktning och/eller uppfyllnad. I syfte att hindra att byggrätt A uppförs på sluttande mark ska en planbestämmelse finnas i detaljplanen om att sprängning, fyllning och schaktning ska minimeras.

Byggnadsarea 200 kvm, flack taklutning.



Byggnadsarea 200 kvm, sadeltak.

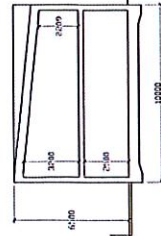
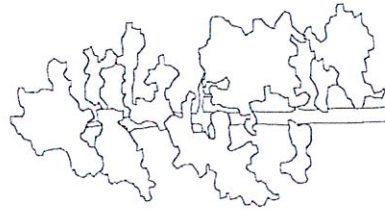


STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Byggrätter och fastighetsstorlekar

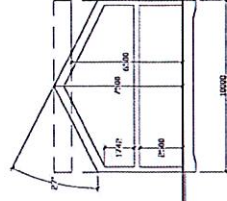
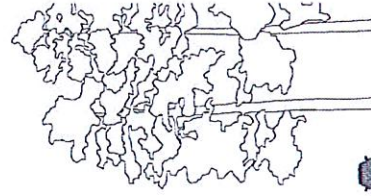
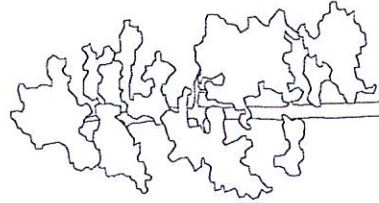
Byggrätt B: 150 kvm byggnadsarea

Byggrätt B får vara maximalt 150 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 7,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att säkerställa att volymen upplevs som ett tvåplanshus.

Byggnadsarea 150 kvm, flack taklutning.



Byggnadsarea 150 kvm, platt tak.



STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Byggrätter och fastighetsstorlekar

Byggrätt C: 120 kvm byggnadsarea

Byggrätt C får vara maximalt 120 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 8,0 meter.

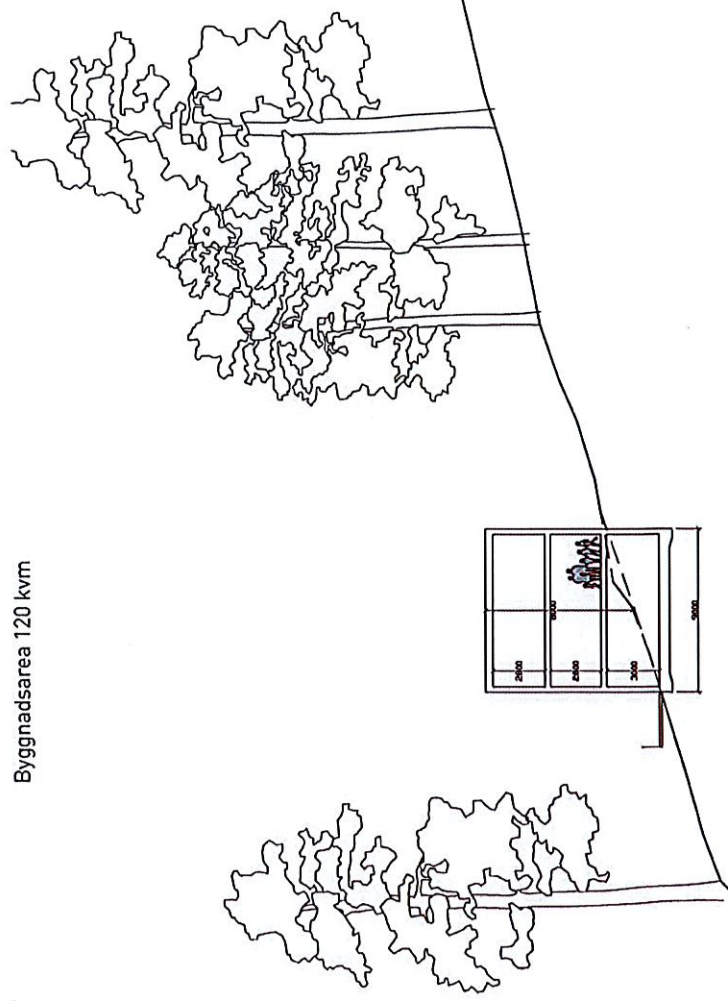
Byggrätten är särskilt framtagen för att byggas i kuperad terräng. Byggrätten regleras med en högsta nockhöjd, men inte med en minsta takvinkel. Syftet är att det ska vara möjligt att utnyttja den översta våningen fullt ut. På så sätt ges fastighetsägaren ytterligare boyta trots att huset upptar en mindre yta på marken.

Den mindre byggnadsarean innebär att utblickar mellan husen kan skyddas och att mer av naturen runtomkring kan sparas. Likaså förutsätter den mindre markarbeten jämfört med byggrätt A och B.

På vissa fastigheter kan byggrätten innebära att det går att ordna en tillgänglig entré, exempelvis genom att entréplanet förläggs på översta våningen med anslutning till gatunivå.

Byggrätten är inte lämplig att uppföra på platt mark, eftersom i flackare terräng saknar den högre volymen stöd i landskapet. I detaljplaneskedet är det därför nödvändigt att undersöka vilka fastigheter som ej är lämpliga att byggrätt C.

Byggnadsarea 120 kvm



Byggrätter för komplementbyggnader

För komplementbyggnader, såsom uthus, förråd, garage och carport ska utgångspunkten vara att i kommande detaljplaner pröva möjligheten för uppförandet av komplementbyggnader till en största sammanlagd byggnadsarea på 40-60 kvm, beroende på fastighetens storlek. 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 sammanlagda area om 40 kvm.

Komplementbyggnader ska uppföras friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.

Brandskyddsavstånd mellan byggnaderna

I detaljplaneskedet ska byggrättens avstånd till fastighetsgräns regleras. Av brandskyddsskäl ska byggnader (huvudbyggnad och komplementbyggnader) placeras minst 4 meter från tomträs.

Huvudbyggnadens avstånd till gata

För att värna exempelvis naturvärden, kulturvärden, siktlinjer eller lummighet kan det vara aktuellt att införa bestämmelser om minsta avstånd till gata. Även karaktären längs en gata kan vara ett motiv till att reglera avståndet till gatan. En bedömning av detta görs i respektive detaljplan. I bostadsområden är en riktlinje att huvudbyggnader inte ska placeras närmre än 6 meter från tomträs mot gata.

I områden där centrumbildning eller tätare bostadsstruktur planeras bör även möjligheten ses över att placera byggnader närmre gatan för att på så sätt tydligt markera gaturummet.

Tillköp av allmän platsmark

När Östra Tyresö detaljplaneläggs och vägar, vatten och avlopp byggs ut kan det ibland vara aktuellt att utöka enskilda fastigheter genom tillköp av allmän platsmark. Det kan exempelvis vara aktuellt för fastigheter som inte har direktkontakt med gatan eller för att underlätta in- och utfart inom den egna fastigheten. Även uppgründning av vattenområden kan utgöra ett motiv för tillköp av kommunägd mark. Det är inte tillåtet att köpa till allmän platsmark för att kunna stycka av.

Utgångspunkten bör vara att i största möjliga mån undvika tillköp av allmän platsmark som i den ursprungliga detaljplanen är planlagd som NATUR eller PARK. Anledningen är för att värna om områdets lummighet och undvika exploatering av tidigare obebyggd mark. Vid eventuella avvägningar om tillköp ska planeringsdokumenten Grönstrukturplan och Barnens närnatur särskilt tas i beaktan.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Fortsatta utredningar är nödvändiga för att undersöka lämplig exploatering av området vid Breviksmaren.

KULTURVÄRDEN

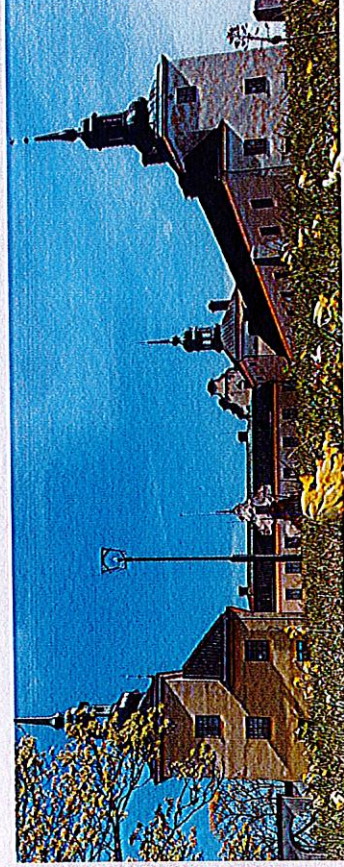


Foto: Annika Röed

MÅLBILD

Värdefulla kulturmiljöer och enskilda objekt med ett särskilt stort kulturvärde skyddas.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Göra förändringar i kommande utbyggnadsetapper på ett varsamt och medvetet sätt med hänsyn till områdets kulturvärden.
- Skydda värdefulla kulturmiljöer i detaljplan.
- Enskilda byggnader, gårdsanläggningar och trädgårdar med särskilt stort kulturvärde beläggs med skydd i detaljplan.
- Fastigheter som beläggs med skydd av kulturvärde (k- eller q-märkning) i detaljplan kan i vissa fall få en kulturvärdeskompensation.
- Fastigheter som beläggs med skyddsbestämmelser (q-märkning) kan i vissa fall ha rätt till ersättning genom plan- och bygglagstiftningen (PBL).
- Sprida kunskap om områdets kulturvärden till enskilda fastighetsägare.

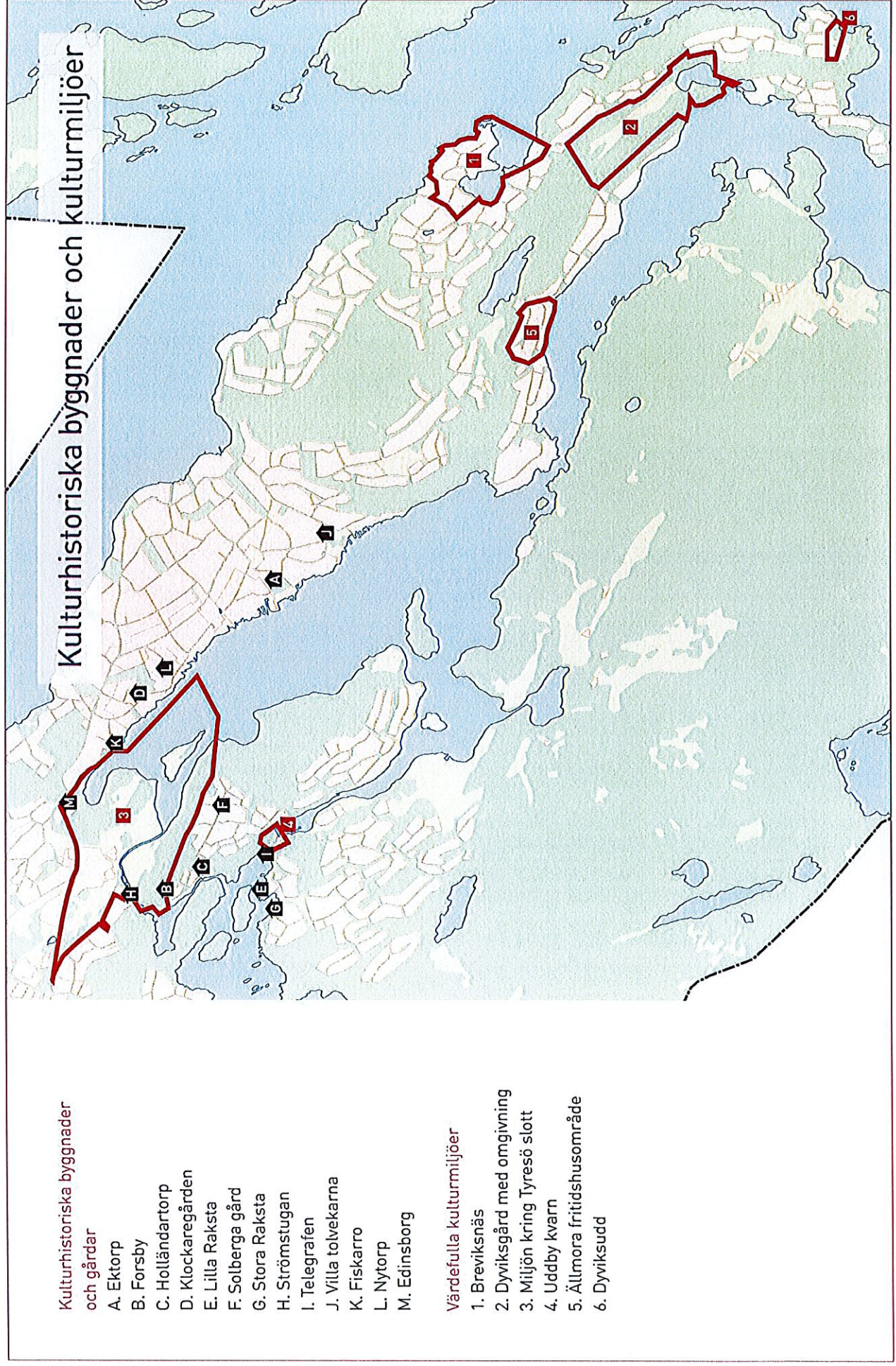
NULÄGE

I Östra Tyresö finns flera kulturhistoriskt värdefulla byggnader och kulturmiljöer, en översikt av dessa visas i kartan. Ytterligare kulturhistoriskt intressanta byggnader inom respektive kulturmiljö redovisas i den översiktliga kulturmiljöinventeringen (2015). Områdets kulturhistoriska värden sitter dels i den byggda miljön, och dels i landskapet. Gemensamt är att de lär oss något om hur området har använts och utvecklats över tiden.

Ett kulturhistoriskt värdefullt område är Tyresö slott med omgivning. Godset Tyresö fanns redan på 1300-talet och nuvarande slott uppfördes i början av 1600-talet. Området utgör ett riksintresse för kulturmiljövården (läs mer om riksintresset på s. 66) och är ett exempel på en kulturmiljö som har ett kulturhistoriskt såväl som ett socialt och ekonomiskt värde genom att vara en stor turistattraktion. Uddby kvarn som har anor från 1400-talet markerar en annan historisk epok med tydliga kopplingar till industrihistorien. Det var under flera århundranden en av Tyresös viktigaste industrier.

I Östra Tyresös södra delar finns småskaliga jordbrukslandskap med torp och gårdar bevarade. De många välbevarade torpen och gårdarna har anor tillbaka till järnåldern men dagens bebyggelse uppfördes i huvudsak på 1800-talet. Breviksnäs, området vid Breviksmaren, började bebyggas med större sommarojen i början av förra sekelskiftet. I Östra Tyresös norra delar och på Brevikshalvön finns fritidshusbebyggelse från 1930-, 40-, 50- och 60-talen som breder ut sig över stora områden.

När Östra Tyresö byggs ut med kommunala vägar, vatten och avlopp och större byggrätter tillåts, kommer de årsringar som tar sig i uttryck i landskap och bebyggelsestruktur och som är speciellt för området att ändras. I samband med att området utvecklas kommer därför avvägningar behöva



göras mellan vilka byggnader och miljöer som anses vara särskilt skydds- och bevarandevärda, samt på vilket sätt dessa bör hanteras och skyddas.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Underlag som ska användas i planeringen

En översiktlig kulturinventering togs fram år 2015 som ett underlag till kommunens översiktsplan (2017). Inventeringen anger vilka områden som särskilt bör skyddas och bevaras i kommunen och ska, tillsammans med översiktsplanen och denna strategi, fungera som utgångspunkt för kommande detaljplanearbete.

Inventera kulturvärden

Kulturmiljöinventeringar som tas fram i planarbetet ska identifiera befintliga kulturvärden och föreslå lämpliga skyddsåtgärder. Kulturvärden kan vara enskilda objekt i form av enskilda byggnader, anläggningar och lämningar såväl som hela miljöer och landskapsavsnitt.

Områdesspecifika kulturmiljöinventeringar ska tas fram i detaljplanskedet i de områden som pekas ut på karta s. 34. Det kan också vara aktuellt att ta fram kulturinventeringar för andra etapper än de som identifierats i den övergripande kulturmiljöinventeringen, om det finns indikationer att värdefulla kulturmiljöer kan förekomma även inom de planområdena. En bedömning ska göras i respektive detaljplaneetapp om en områdesspecifik kulturmiljöinventering bör tas fram eller inte.

Den översiktliga kulturmiljöinventeringen (2015) fokuserar på värdefulla områden snarare än enskilda kulturhistoriska objekt. Därför ska även en

bedömning göras i respektive detaljplan om det förekommer enskilda objekt som bör utredas vidare.

Skydd av kulturvärden

Värdefulla kulturmiljöer ska skyddas

Att Östra Tyresö byggs ut med kommunala vägar, vatten och avlopp, och att större byggrätter ges, gör att karaktären i området ändras. Samtidigt är det viktigt att områden som i sin helhet bedöms ha ett särskilt stort kulturhistoriskt värde skyddas i kommande detaljplaner. Dessa områden benämns ”kulturmiljöer” i kartan på s. 34. Kulturmiljöerna vittnar på ett tydligt sätt om olika årstingar i Tyresös historia och är viktiga att bevara för framtiden.

I kommande detaljplaneetapper ska kulturmiljöns karaktär beskrivas.

Bedömningar ska också göras av vilka värden som är särskilt viktiga att bevara och som därför ska beläggas med skyddsbestämmelser eller varsamhetsbestämmelser i detaljplanen. Om det finns en tydlig karaktär i ett område kan särskilda bestämmelser införas som anpassning till denna, exempelvis vad gäller fasadmaterial, typ av tak eller färgsättning. Likaså ska lämpligheten för en utökad byggrätt samt komplementbyggnader utredas särskilt för värdefulla kulturmiljöer (se även s. 28).

Enskilda objekt med särskilt stort kulturvärde ska skyddas

Enskilda byggnader, trädgårdar och gårdsanläggningar (till exempel murar, trappor, staket eller stayer) som bedöms vara särskilt kulturhistoriskt intressanta, även om de inte är av betydelse för kulturmiljön i ett område

som en helhet, ska regleras med skydd i detaljplan. En kulturmiljöinventering ska fungera som ett stöd vid en sådan bedömning.

Kulturvärdeskompensation

Om en bostadsfastighet förlagts med bestämmelser om skydd av kulturvärde (k- eller q-märkning) kan kommunen, i de fall det bedöms vara lämpligt, ge en kulturvärdeskompensation i form av en bonusbyggrätt på en annan del av fastigheten. Bonusbyggrättens storlek utreds från fall till fall, men kan vara upp till en fullstor byggrätt. Syftet är att möjliggöra för bostadsbebyggelse med fullgod permanentstandard samtidigt som påverkan på miljöns kulturhistoriska värden minskar. Lämpligheten för kulturvärdeskompensation utreds i respektive detaljplan.

Krav för kulturvärdeskompensation

För att en kulturvärdeskompensation i form av en bonusbyggrätt ska bedömas lämplig ska särskilda krav uppfyllas. Fastigheten ska vara tillräckligt stor för att kunna inrymma en bonusbyggrätt. Likaså ska bonusbyggrätten inte bryta upp en befintlig struktur av kulturhistoriskt värde, exempelvis genom att bonusbyggrätten placeras mellan två byggnader som tillsammans har ett kulturhistoriskt värde. Därutöver ska de grundläggande kraven för en större byggrätt som preciseras på s. 26 och framåt uppfyllas.

Särskilda bestämmelser för bonusbyggrätt

För att säkerställa att en bonusbyggrätt tar hänsyn till befintliga kulturvärden kan det i detaljplanen bli aktuellt att införa bestämmelser om utökad lovplikt för komplementbyggnader och/eller bygglovsbefriade

åtgärder. Även bestämmelser om bonusbyggrättens placering, volym och/eller utformning i övrigt kan föras in i detaljplanen.

Ersättning vid skyddsbestämmelser

En fastighet som beläggs med en skyddsbestämmelse (q-märkning) och rivningsförbud kan i vissa fall ha rätt till ersättning. Rätten till ersättning regleras genom plan- och bygglagen (PBL 2010:900 14 kap.). Enligt nuvarande lagstiftning kan en fastighetsägare kan ha rätt till ersättning om pågående markanvändning avsevärt försätas, eller om detaljplanen i hög grad påverkar värdet av berörd del av fastigheten.

Kunskap ska spridas om områdets kulturvärden

Ansvarat att skydda och vårda kulturmiljön delas av alla. Genom att kommunen sprider kunskap om Östra Tyresös kulturvärden kan enskilda fastighetsägare, även de som inte får sina fastigheter reglerade med särskilda skydds- eller varsamhetsbestämmelser, uppmuntras att värna om områdets kulturmiljöer och karaktär.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Kulturmiljöinventering för att kartlägga befintliga kulturvärden och föreslå lämpliga skyddsåtgärder

NATURVÄRDEN OCH LANDSKAPSKVALITETER

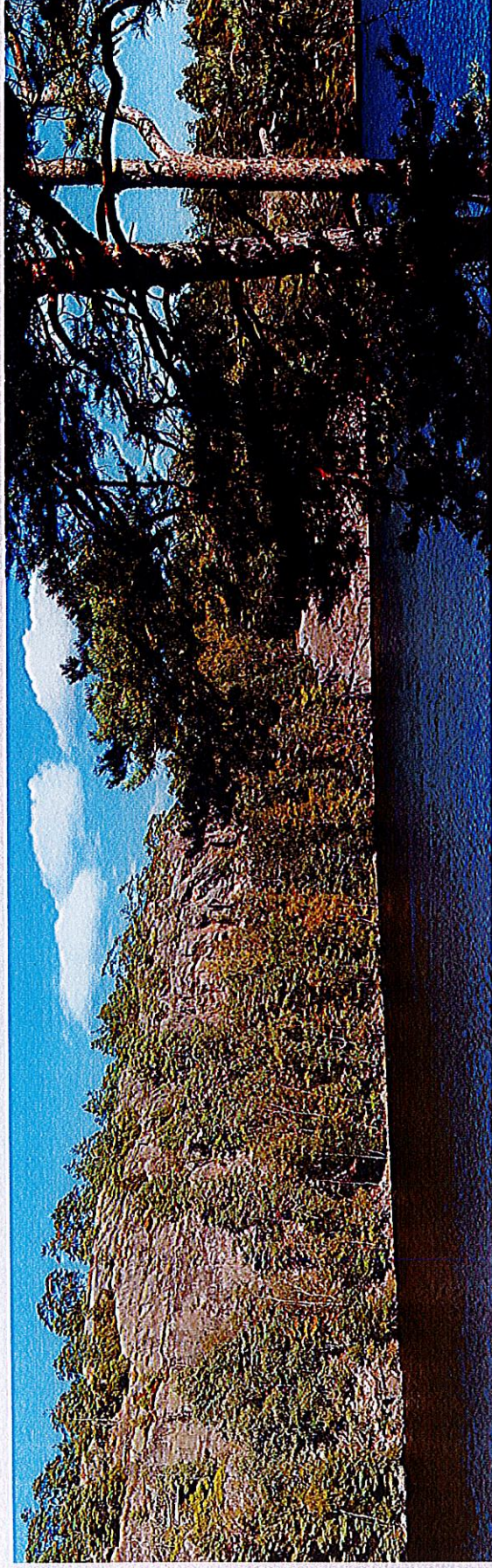


Foto: Kern Hassler

MÅLBILD

Ett utbyggt Östra Tyresö där områdets kvaliteter har värnats. Grönområden, såsom parker och rekreationsområden, är tillvaratagna och utvecklade. Sammanhängande hällmarksområden, lövträdsmiljöer och spridningssamband för grönstruktur är skyddade.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Göra förändringar i kommande utbyggnadsetapper med hänsyn till befintliga naturvärden och grönstruktur.
- Skydda naturvärden i detaljplan, såvida det inte innebär att den enskilda fastighetsägarens rätt till en utökad byggrätt går förlorad.
- Byggnadernas höjd får inte dominera över trädklinjen. Höjdryggar och trädtoppslinjer ska hållas intakta.

- Trädfronter som är av betydelse för landskapsbilden ska skyddas i detaljplan.
- Införa zoner i detaljplanen som hindrar att det byggs närmast vägen, för att värna om gröna värden och/eller landskapsbilden.
- Byggnader ska anpassas till topografi och terräng genom byggrättens placering och utformning.

- Sprängning, schaktning och fyllning undvikas så långt som möjligt och enbart tillåtas i nära anslutning till planerad byggnad och/eller för att möjliggöra infart till bostad.
- Utredda i detaljplan om det finns allmän platsmark som ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.
- Utredda i detaljplan om gång- och cykelstråk till grönområden behöver förbättras.

NULÄGE

Den unika karaktären i Östra Tyresös skiljer sig från många andra områden i kommunen. Området präglas av ett sprickdalslandskap med branta bergryggar och smala dalgångar. Den kuperade terrängen bjuder på flera ställen på vacker utsikt över landskapet och fjärdarna. I de högre partierna finns den för Södertörn så karaktäristiska hållmarken och andra delar domineras av ädellövsområden med gles villabebyggelse.

I området finns även fem naturreservat och flera ekologiskt särskilt känsliga miljöer, se karta på nästa sida.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Underlag som ska användas i planeringen

Kommunens översiktsplan (2017) samt nedan nämnda underlag utgör tillsammans med denna strategi utgångspunkten för hantering av gröna värden i kommande utbyggnadstapper i Östra Tyresö.

En kommunövergripande gröonstrukturplan togs fram år 2014 som ett underlag till kommunens översiktsplan (2017). I gröonstrukturplanen framhävs både befintliga kvaliteter och brister i de olika kommundelarnas grönsstruktur och ska användas som underlag för kommande planarbete. Andra kommunövergripande planeringsunderlag som den kommande utveckling ska ta hänsyn till är: Tyresö Grönplan (2009), rapporten Barnens närnatur (2011) samt underlagsrapporten Rekreativa värden i Tyresö (2014) som togs fram som ett underlag till gröonstrukturplanen (2014).

Ett ytterligare underlag är naturinventeringen (1998) som ger en generell beskrivning av naturförhållandena i Östra Tyresö. I naturinventeringen

finns även mer ingående information om vissa lokala naturvärden, naturreservat och ekologiskt känsliga områden.

Parallellt med denna strategi pågår även arbetet med en kommunövergripande parkstrategi. Parkstrategin ska beskriva en målbild för Tyresös parker och bostadsnära natur. Ett särskilt parkprogram kommer även tas fram för Östra Tyresö i syfte att specificera konkreta åtgärder för hur park och bostadsnära natur ska utvecklas i området.

Inventera naturvärden

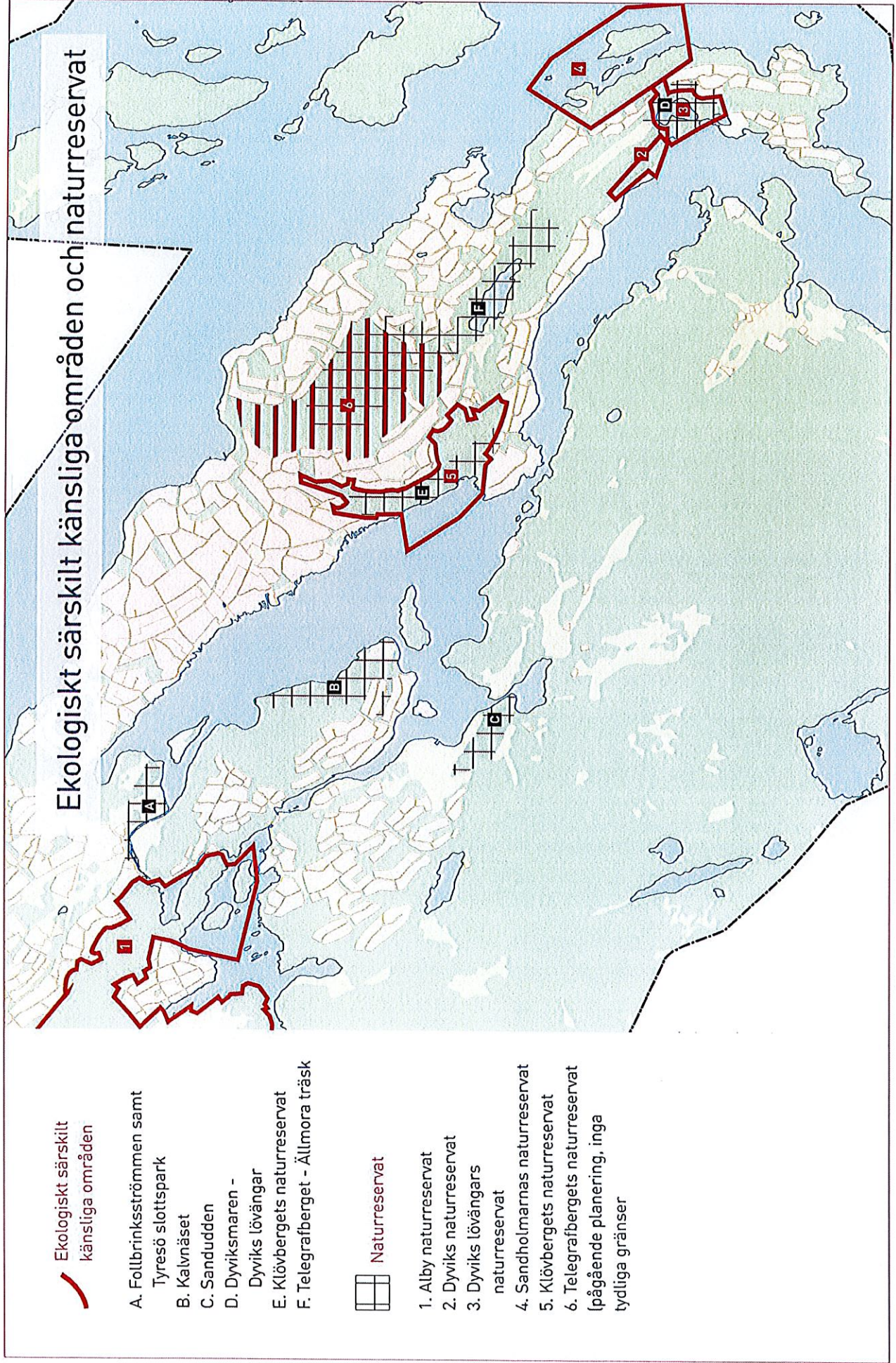
I Östra Tyresö finns både områden och enstaka objekt som av sociala, biologiska och ekologiska skäl bör skyddas. Eftersom det saknas en övergripande naturinventering för Östra Tyresö ska varje detaljplan föregås av en naturinventering. Den ska kartlägga naturvärden (både objekt och områden) samt identifiera värdefulla artförekomster. Inventeringen ska fungera som ett stöd för vilka träd som ska beläggas med skydd i detaljplan och på så sätt fungera som ett underlag för var byggnader får placeras på en fastighet.

Inventera landskapskvaliteter

För att bevara kvaliteter som relaterar till Östra Tyresös tydliga koppling till natur och vatten, ska en landskapsanalys tas fram. Den ska tydliggöra värdefulla och utmärkande drag i landskapet och vara ett underlag till kommande detaljplaner.

Skydda naturvärden och landskapsbild

Östra Tyresös gröna karaktär betydelsefull både för ekosystemet, och för människors hälsa och identitet. Samtidigt är det viktigt att förstå att beslutet om att utveckla Östra Tyresö innebär att befintliga naturvärden och landskapsbild kommer att påverkas. Som ett stöd i bedömningen av vilka



kvaliteter som särskilt viktiga att beakta i kommande detaljplanläggning preciseras ett antal gröna kvaliteter i detta avsnitt. Dessa är av särskild betydelse att beakta för att värna områdets landskapsbild och naturvärden när området byggs ut.

Naturvärden ska skyddas om det inte innebär att den enskilda fastighetsägarens rätt till en utökad byggrätt går förlorad. För att värna naturvärdena kan därför byggrättens placering behöva anpassas till befintliga naturvärden i detaljplanen.

Bevara den karaktäristiska hållmarksskogen

Hållmarksskogen är karaktäristisk för skårgårdslandskapet i Östra Tyresö och den är viktig att bevara. Därför ska de naturvärdesinventeringar som tas fram visa var det finns hållmarksskog. I kommande detaljplaner ska hållmarksskogen skyddas i den mån det är möjligt. Särskilt viktigt är det att skydda hållmarksskogen i de större sammanhängande hållmarksskogsområdena i Östra Tyresö (se karta på nästa sida). Skyddsvärda områden ska beläggas med prickmark för att förhindra att marken bebyggs, hårdgörs eller på annat sätt förändras genom markanpassningar (exempelvis genom schaktning eller markuppfyllnad).

Bevara värdefulla träd

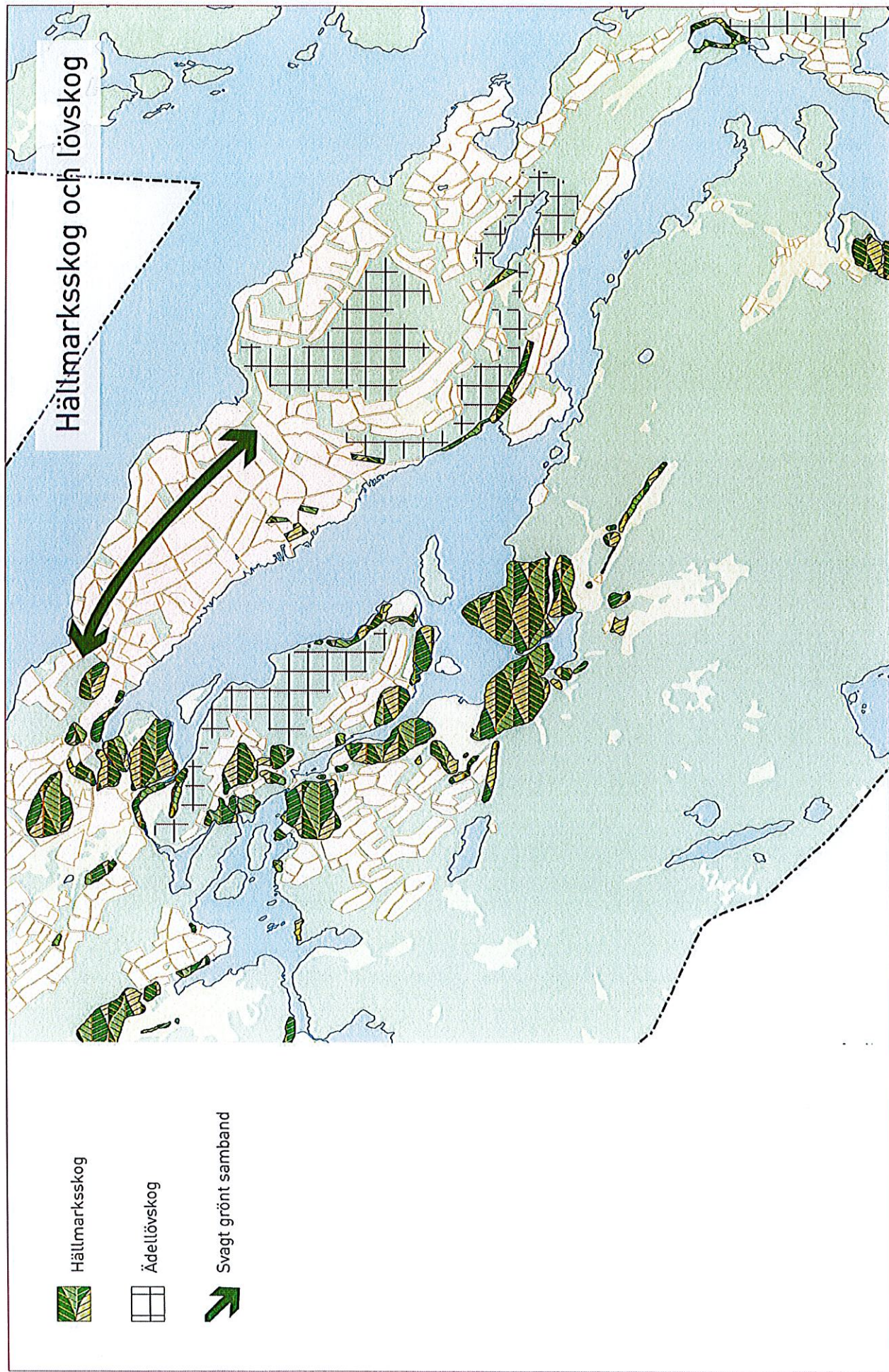
Ek och andra ädellovträd är en vanlig vegetationstyp i Östra Tyresö. De har ett stort värde för kultur- och naturlandskapet. Träden är viktiga för områdets lummiga karaktär och fåglar och insekter trivs i de gamla och ofta ihåliga stammarna. Ädellovträd växer långsamt och dess naturvärden tar lång tid att bygga upp. Därför är det särskilt viktigt att ädellovträden bevaras i den utsträckning det är möjligt.

För att värna områdets lummighet kan det också vara aktuellt att skydda andra typer av löv- och barrträd. På så sätt är det möjligt att hindra villatomter från att drastiskt ändra karaktär från lummiga naturtomter, något som är en stor kvalitet för landskapsbildens område, till mer klassiska villatomter med plana gräsmattor.

I Östra Tyresö förekommer även sammanhängande lövträdsmiljöer som är särskilt viktiga att skydda i kommande planläggning. Trots att enskilda träd kan ha såväl kulturhistoriska- som biologiska- och sociala värden är samlingar av träd ofta ännu viktigare utifrån dessa perspektiv. Trädfronter kan vara betydelsefulla för landskapsbildens, och grupperingar med träd har ofta stora naturvärden. I detaljplaneskedet ska det därför undersökas vilka träd (både enskilda objekt och områden med träd) som är viktiga att belägga med skydd i detaljplanen. En naturvärdesinventering och landskapsanalys ska fungera som ett stöd i en sådan bedömning.

Enskilda större träd som är värda att bevara (både ädellovträd och övriga typer av träd) ska markeras ut på plankartan och beläggas med krav på marklov för avverkning. Det kan gälla både för större träd med ett visst stamomfång (mått för detta specificeras i respektive detaljplan), men även för att skydda yngre träd från avverkning för att dessa på sikt ska kunna växa sig stora.

Områden med värdefulla träd ska skyddas genom att marken beläggs med prickmark i kombination med krav på marklov för avverkning i detaljplanen. Bestämmelserna ska förhindra att mark med värdefulla träd bebyggs, hårdgörs eller på annat sätt förändras genom markanpassningar



STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Naturvärden och landskapskvaliteter

<p>(exempelvis genom schaktning eller markuppfyllnad) som skadar trädbeståndet.</p> <p>Stärka spridningssambanden på Inre Brevik</p> <p>Inre Brevik utgör ett svagt samband för grönsstrukturen. Gröna svaga samband är smala partier i de större sammanhängande gröna kilarna. Dessa partier är avgörande för att binda samman de gröna kilarna och värdekärnorna i syfte att säkra rekreationsstråk, skapa tillgång till större strövmråden och upprätthålla ekologiska spridningssamband. Inre Brevik ligger mellan Södra Breviks värdekärna och Tyresö strandskilområde.</p> <p>Därför är det särskilt viktigt att i varje detaljplanecapp på Inre Brevik säkerställa att sammanhängande stråk av grönsstruktur stärks och säkerställs, särskilt hållmarksskogen. Även grupperingar av andra trädarter har ett värde för migrationen av växter och djur och ska beaktas vid planläggningen av Inre Brevik.</p> <p>Skydda landskapsiluetten</p> <p>Grönskan har en stor betydelse för landskapsbilden i Östra Tyresö. Landskapsiluetten präglas av böljande grönska i form av gröna höjdryggar och trädtoppslinjer som följer landskapet. För att skydda den gröna karaktären som utmärker Östra Tyresö är det viktigt att höjdryggar och trädtoppslinjer hålls intakta. Som en del i landskapsanalysen bör därför trädtoppslinjen mätas in.</p> <p>För att anpassa ny bebyggelse till landskapsbilden ska byggrättens placering samt höjdsättning regleras i respektive detaljplan. Höjdryggar ska beläggas med prickmark. Planbestämmelser om en högsta nockhöjd över nollplanet ska också införas i områden där det finns risk för att bebyggelsen bryter av en trädtoppslinje som är värdefull för landskapsbilden. Landskapsanalysen</p>	<p>syftar till att fungera som stöd i vilka trädtoppslinjer och höjdryggar som är särskilt värdefulla att skydda.</p> <p>Byggnader och vägar anpassas till topografi och terräng</p> <p>För att värna om landskapsbilden ska byggnader och vägar placeras och utformas på ett sätt som är anpassat efter terrängen. Syftet är att minimera ingrepp i marken.</p> <p>Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara träd, hållmarker och andra kvaliteter som är betydelsefulla för områdets karaktär. Det ska bara tillåtas i nära anslutning till planerad byggnad och/eller för att möjliggöra infart till bostad.</p> <p>Strategins syfte med att utgå från tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad för villabebyggelse (se s. 29) är att en husstyp ska väljas som är anpassad efter tomtens naturliga topografi. Att schakta eller fylla för att skapa en slutningstomt för ett suterränghus är därför inte tillåtet. På kuperade tomter kan suterränghus däremot ibland vara en lämplig lösning för att anpassa bebyggelsen till tomtens topografiska förutsättningar. Samtidigt är byggrätter med en större byggnadsarea inte heller lämpligt på kuperade tomter eftersom det förutsätter att marken fylls upp kraftigt. I dessa lägen är byggrätter med en mindre byggnadsarea, men högre nockhöjd mer lämpligt.</p> <p>Angöring till bostad som förutsätter att branta partier kalhuggs eller som kräver stödmurar ska inte tillåtas i kommande detaljplanecapper. Inte heller utfyllnad av tomter i kuperade områden för att skapa plattåter för gräsmattor.</p> <p>För att värna karaktären och lummigheten kan det vara motiverat att införa en zon närmast vägen som begränsar ny bebyggelse där. Detta genom att</p>
--	---

belägga hela eller delar av marken mellan bebyggelse och väg med prickpark alternativt korsmark.

Om det är nödvändigt att anlägga slätter i samband med att kommunen bygger ut väg, bör dessa inte göras alltför branta (släntlutning max 1:3) och de ska anpassas till den omgivande terrängen.

Reservatsgränser ska särskilt beaktas

Tillgängligheten till naturreservaten behöver säkerställas. För detaljplaner som ligger inom, eller angränsar till, ett naturreservat bör gränslinjen ses över för de fastigheter som ligger närmast. Lämpliga bestämmelser för att säkerställa tillgängligheten till reservatet ska utredas i respektive detaljplan.

Återföring av naturvärden

Träd som bedöms vara värdefulla ska i möjligaste mån bevaras i samband med att kommunen bygger ut vägar, vatten och avlopp. Tidigare utbyggnadsetapper har dock visat att det ibland kan vara svårt. I de fall utbyggnad av väg kräver att ett värdefullt träd avverkas ska trädet, eller delar av trädet, lämnas kvar i närområdet för att brytas ner och på så sätt gynna den biologiska mångfalden.

Även övriga träd som fälls på allmän plats bör i den mån det är möjligt lämnas kvar på platsen eller någonstans i närområdet för att bilda en faunadepå. På så sätt skapas förutsättningar för insekter att överleva och sprida sig i omgivningarna.

Säkerställa tillgången till park och naturområden

Kommunens generella målsättning är att boende i Tyresö ska ha god tillgång till park-, strand- och naturområden av hög kvalitet. I Östra Tyresö

är befintliga grönområden en tillgång, tillgängligheten till dessa är viktiga att säkerställa i takt med att området utvecklas.

I varje ny detaljplan ska utredas om det finns allmän platsmark som ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden. Särskilt fokus ska ligga på att hitta områden som kan bli parker då det finns brist på detta i Östra Tyresö. I detaljplaneskedet ska även undersökas om om gång- och cykelstråk behöver stärkas för att förbättra kopplingen till grönområden.

Det finns även behov av att utreda lämpliga lokaliseringar av lekplatser i Östra Tyresö. Detta kommer utredas vidare i det kommande parkprogrammet för Östra Tyresö men bör redan nu ses över i samband med framtagandet av nya detaljplaner.

Sprida kunskap om områdets naturvärden

För att öka kunskapen om områdets gröna kvaliteter bör kommunen informera fastighetsägare och intresserade medborgare om naturvärden och karaktäristiska egenskaper i landskapet. Ökad kunskap kan innebära att den enskilda individen tar större ansvar att värna befintliga kvaliteter.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Naturvärdesinventering för att kartlägga naturvärden
- Landskapsanalys för att tydliggöra värdefulla och utmärkande drag i landskapet
- Inmätning av trädtoppslinje för att säkerställa att byggrätternas placering och höjdsättning inte bryter av en värdefull landskapsbild

RISKER OCH STÖRNINGAR



Foto: Pixabay

MÅLBILD

All ny bebyggelse och infrastruktur är lämplig och säker med hänsyn till risker och störningar.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Ta fram riskanalyser i samband med utbyggnad av kommunal väg, vatten och avlopp.
- Belägga markområden med risk för bergras eller blocknedfall med kors- alternativt prickmark för att hindra att marken bebyggs.
- I detaljplanen kan ibland villkor införas om att rasrisk måste åtgärdas innan marken får bebyggas.
- För fastigheter där markförhållandena för ras och skredrisk gör att marken inte bedöms lämplig att bebygga ska inte heller detaljplanen ge möjlighet till en utökad byggrätt.
- Belägga bullerstörda områden med korsmark i detaljplanen för att förhindra att marken bebyggs med bostadshus.
- Kommunen ansvarar för att undersöka eventuella markföroreningar.
- Eventuella markföroreningar åtgärdas av fastighetsägaren.
- Belägga riskområden för översvämning med korsmark för att hindra att huvudbyggnad uppförs inom området.

NULÄGE

När ett område planläggs med nya detaljplaner måste hänsyn alltid tas till befintliga markförhållanden och risker. I Sverige är det enligt plan- och bygglagen kommunen som har ansvaret för att exploatering endast sker i lämpliga områden men hänsyn till ras, skred, översvämning och erosion. Byggaktören (fastighetsägare eller exploatör) ansvarar för att byggnationen uppfyller alla krav på stabilitet samt att de stabilitetsåtgärder som behövs görs.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

Underlag som ska användas i planeringen

En kommunövergripande kartläggning av trafikbuller finns i rapporten ”Heltäckande trafikbullerkartläggning – Tyresö kommun” (Structor 2016).

Även rapporten ”KRÖS: Utredning av klimatrelaterade ras-, översvämnings- och skredkänsliga områden i Tyresö kommun” (2008) ska användas som underlag för kommande detaljplanering.

Ras och skredrisk ska utredas

En geoteknisk- och bergteknisk utredning ska tas fram som ett underlag för projektering av utbyggnad av väg, vatten och avlopp i respektive detaljplan.

Riskanalyser tas fram under genomförandeskedet

Under genomförandeskedet när kommunen bygger ut väg, vatten och avlopp ska riskanalyser tas fram eftersom tunga markarbeten kan påverka närliggande byggnader och anläggningar. Syftet är att undvika kraftiga

skador och störningar under utbyggnationen. Lämpliga åtgärder anpassas i respektive fall.

Ras och skredrisk ska utredas för större byggrätter

I detaljplaneskedet ska även risk för ras och skred utredas för att bedöma om marken är lämplig att bebygga med större byggrätter. Som stöd i en sådan bedömning ska relevanta geotekniska- och bergtekniska utredningar tas fram. Utredningarna kan undersöka risker kopplat till blocknedfall, bergas och markstabilitet och ska ligga till grund för vilka delar av planområdet som på grund av ras- eller skredrisk ej får bebyggas och därför ska beläggas med prick- eller korsmark. Exempelvis ska områden med höga, branta bergväggar där det finns en risk för bergras eller blocknedfall utredas samt hanteras i detaljplanen. I detaljplanen hanteras bergras och/eller blocknedfall genom restriktioner för utbyggnad mot bergvägg i syfte att undvika att bostadshus placeras inom riskområden. I vissa fall kan det vara aktuellt att införa villkor i detaljplanen om att rasrisken ska åtgärdas innan marken får bebyggas om byggrätten ska vara möjlig.

För fastigheter där markförhållandena avseende ras och skredrisk gör att marken ej bedöms lämplig att bebygga ska inte heller detaljplanen ge möjlighet till en utökad byggrätt.

Inga nya bostadshus i bullerstörda områden

I områden där den heltäckande trafikbullerkartläggningen (2016) visat att det finns risk för buller som överskrider gällande riktvärden, bör specifika bullerutredningar tas fram. Rådande lagstiftning avgör vilka gränsvärden för buller som detaljplanen behöver förhålla sig till.

I detaljplanen ska buller i första hand hanteras genom planbesättelser som reglerar huvudbyggnadernas placering. Bullerstörda områden ska

beläggas med kryssmark för att hindra att marken bebyggs med bostadshus. I andra hand ska buller hanteras genom byggnadernas utformning, skyddsåtgärder, eller tekniska lösningar.

Markföroreningar ska åtgärdas av fastighetsägaren

Kommunen ansvarar för att undersöka eventuella markföroreningar på både privatägd mark och på mark som ägs av kommunen. På platser där det finns indikationer på markföroreningar ska en översiktlig miljöteknisk undersökning tas fram i detaljplaneskedet, om prover inte redan tagits som bekräftat att marken är förorenad.

På platser med förorenad mark ska ett villkor införas i detaljplanen om att föroreningen måste vara åtgärdad innan fastighetsägaren kan få startbesked. Fastighetsägaren är själv ansvarig för att åtgärda en eventuell markförorening.

Inga huvudbyggnader i riskområden för översvämning

Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i områden som ligger under nivå för framtida havsnivåhöjningar. De kan på sikt komma att utsättas för översvämningar till följd av klimatförändringar. I detaljplanen ska därför zoner med risk för översvämning beläggas med korsmark för att hindra uppförandet av huvudbyggnad. Zonen ska följa Länsstyrelsens rekommendationer som för närvarande är ovanför nivå 2,70 meter, räknat i höjdsystem RH2000.

MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Geotekniska- och bergtekniska utredningar ska tas fram i syfte fungera som ett projekteringsunderlag i detaljplaneskedet.
- Geotekniska och bergtekniska utredningar ska tas fram i detaljplaneskedet i syfte att utreda om marken är lämplig att bebygga med större byggrätter.
- Bullerutredningar kan behöva tas fram i syfte att identifiera områden där bullernivåer överskrids.
- Miljöteknisk utredning kan behöva tas fram i syfte att identifiera förorenade markområden.

BÅTAR, BRYGGOR OCH STRÄNDER

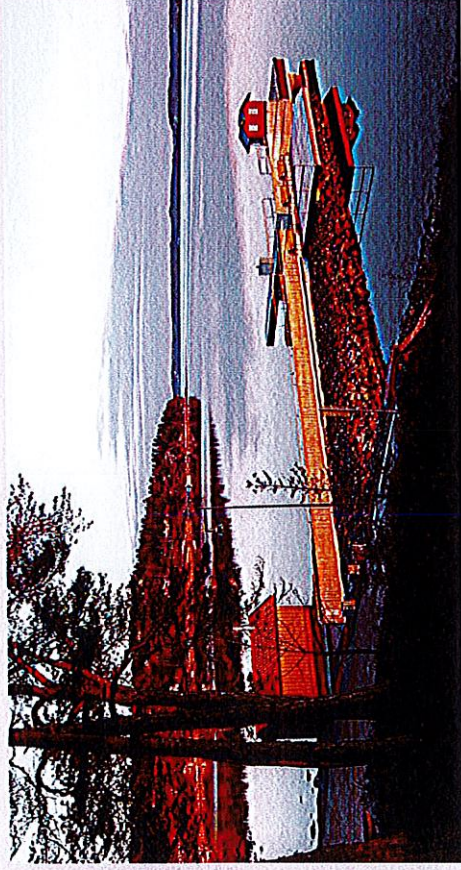


Foto: Eva Karlsson

MÅLBILD

På Östra Tyresö finns goda förutsättningar för allmänhetens friluftsliv och goda livsvillkor för växt- och djurliv. Även tillgången och tillgänglighet till strandområden är bra. Båtlivet ger liten eller ingen miljöpåverkan.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Värna om och tillgängliggöra stränder och strandnära områden för allmänheten.
- Begränsa ytterligare etablering av båtplatser och nyttja befintliga bryggområden effektivt.
- Bryggor som finns utan »markägarens tillstånd« ska antingen awecklas på sikt, alternativt ingå i den kommunala hanteringen.
- Utreda hantering och möjlighet till upphävande av strandskydd i vattenområde för privata fastighetsägare.

NULÄGE

Stränder och strandområden

Det är viktigt att skydda naturområdena i östra Tyresö. I yttre Brevik finns halvöns största sammanhängande strandområden och i naturområdena vid Telegrafberget och Klövberget finns den för Södertörns så karaktäristiska hållmarken.

Östra Tyresö har en säregen natur som är uppskattad och som attraherar besökare för rekreation som till exempel vandring, bad och klättring. Strandkontakten möjliggör bad- och båtliv samt fiske. Strandområdena fyller en viktig social funktion i form av mötesplats för till exempel boende och bryggföreningar. Vi måste garantera att privatägd strandnära naturmark även i framtiden är tillgänglig för allmänheten.

Trots att områdena är omgärdade av vatten är upplevelsen av närhet och tillgänglighet i många delar begränsad. En ökad permanentbosättning medför effekter på strandanvändningen.

Båtar och bryggor

På Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm finns en stor del av kommunens båtplatser och från Tyresö brygga i Trinntorp går Waxholmsbolagets båtar till och från Närdö, Dalarö, Ornö och Utö. På Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm finns idag ca 128 bryggor på allmän platsmark.

Konsekvenser av båtlivet

Båtlivet tillför många positiva aspekter och området innehåller till stora delar kommunens bryggor. Men tyvärr ger båtverksamheten även en rad negativa konsekvenser för miljön, både vad gäller föroreningar och

tillgänglighet till strandområden. Föroreningar från båtar kommer bland annat från kemikalier som används vid vård av båten (till exempel bottenfärger) och från bränsleförbrukningen. Idag finns en båtbottnentvätt vid Vissvass. Sedan några år finns tre stationer för att tömma fritidsbåtens toatank i kommunen, vid Notholmen, vid Ållmorafjärden och vid Trinntorp.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Båtar och bryggor

Då vattnen runt Östra Tyresö redan är utsatt för stor miljöpåverkan är det viktigt att begränsa ytterligare etablering av båtplatser där. Kalvfjärden är värst utsatt, men även Erstaviken har en känslighet i vattnet (Läs mer om detta på s. 65). Även utökning av svajbojar bör undvikas eftersom de inkräktar på fiskens lekbottnar.

För att begränsa nya båtplatser utöver redan befintliga båtklubbar anger översiktsplanen att nya båtplatser främst ska skapas genom att platser samordnas vid befintliga båtklubbar och genom utökning av befintliga bryggor. I översiktsplanens planeringsstrategi finns en klassificering av båtklubbar; ”inte utöka”, ”kan effektiviseras eller utöka båtplatser men ej fysiskt större” eller ”kan utöka bryggor efter tillstånd”.

I översiktsplanen föreslås Trinntorp förstärkas som Tyresös port till skärgården genom att utformningen av skärgårdsbryggan och badet ses över. Den ska hålla hög standard gestaltningsmässigt och bli en trivsamt mötespunkt och mötesplats för alla. Även gästbryggan och service för båtgäster ska utvecklas. Detta ska ses över i kommande detaljplanering.

Kommunen arrangerar bara ut mark till föreningar och inte till enskilda fastighetsägare. Bryggor som ligger på kommunal mark utan avtal eller servitut bör studeras närmare i kommande detaljplaner. Kommunens mål är att de bryggor som finns utan »markägarens tillstånd» ska utvecklas på sikt. Om bryggorna anses lämpliga kan de tas in i den kommunala hanteringen av bryggor på kommunal mark, för att göras tillgängliga för allmänheten. Områden på allmän platsmark där båtar och bryggor anses lämpliga bör säkras med lämpliga detaljplanebestämmelser. För att bedöma vart båtar och bryggor anses lämpliga behövs vidare utredning och riktlinjer utifrån ett helhetsperspektiv till stöd för kommande detaljplaner.

Strandskyddsfrågorna både i vattnet och på land i dessa områden bör också hanteras i samband med planläggningen.

Många av strandområdena på allmänningarna längs Kalvfjärden och Dyviksudd upplevs som privata. Det ska vara tydligt var gränsen går mellan privat respektive offentlig mark. Markområden som disponeras av båtklubbar bör vara tillgängliga för allmänheten.

Stränder och strandskydd

Kommunens ambition är att den faktiska och upplevda tillgängligheten till strandområden och vatten ska öka. Då är strandskyddet är ett viktigt verktyg. Syftet med strandskyddet är enligt miljöbalken att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv samt bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Länsstyrelsen beslutar om strandskydd men har överlåtit på kommunen att besluta om viss dispens från strandskyddet. I hittills genomförda detaljplaner på Östra Tyresö är strandskyddet ofta upphävt inom kvartersmark men kvarstår i huvudsak för naturmark och vattenområden.

SERVICE



Foto: Susanne Walström

MÅLBILD

Trinntorp är en mötesplats och port till skärgården. Det finns goda förutsättningar för friluftslivet. Värdefull natur- och vattenmiljö är tillvaratagen bland annat genom att allmänhetens goda tillgång till naturreservaten.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Förtätning av bostäder, lokaler och service vid Trinntorp.
- Fortsätta utveckla värden för besök, aktiviteter, vatten- och naturupplevelser.
- Skapa förutsättningar för friluftslivet och utveckla allmänhetens tillgång till naturreservaten.

NULÄGE

Breviks skola är beläget på Nytorpsvägen. Det är en skola som erbjuder förskola, förskoleklass, fritidshem och årskurs 1-6. Den har Sammanlagt 325 elever. Vård och omsorgsboende finns idag inte i Östra Tyresö.

I Östra Tyresö finns en restaurang i Trinntorp samt sommartid en kiosk i Raksta. Närmaste livsmedelsaffär finns vid Strandtorget.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

I kommunens utvecklingsstrategi i översiktsplanen pekas Trinntorp ut som mötesplats med mindre närhandel och service. Det ska bli en port till skärgården och ett närcentrum för Brevikshalvön med torg, förtätning av bostäder, lokaler och service året om.

Här planeras för att skapa ett större utbud av bostäder med varierande boendeformer för att möjliggöra en boendekarriär, i livets alla skeden, inom kommundelen. Vid korsningen Brakmarsvägen och Rakstavägen i Raksta kan en mindre mötesplats skapas.

Skola och förskola

I Solberga och etapp Ugglevägen är det detaljplanlagt för förskola. Vid området Breviks skola finns det tankar på ytterligare en förskola och på längre sikt än 2035 kan det finnas behov av förskolor även i Yttre Brevik och Raksta. Längs med Mokårsvägen finns det utrymme att utreda placering av en förskola och kontorshotell.

Ur översiktsplanens strategi för utveckling och markanvändning.



MÖJLIGA UTREDNINGAR

- Vid respektive detaljplaneskede bör det utredas om allmänna platser ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.
- Under detaljplanearbetet se över eventuella behov av kommunala verksamheter. Se lokalförordningsplan.

Fritid

I Östra Tyresö finns goda förutsättningar för olika former av naturupplevelser. Här arbetar kommunen aktivt med att ta tillvara på värdefull natur- och vattenmiljö genom att bland annat utveckla allmänhetens tillgång till naturreservaten (se karta s. 39). Vi ska fortsätta utveckla värden för besök, aktiviteter, vatten- och naturupplevelser.

När antalet invånare växer ökar behovet av platser för kultur och fritid. Behovet av fritidssysselsättningar, utöver naturupplevelser i närområdet är viktigt. Däremot har gruppaktiviteter som kräver större anläggningar små möjligheter att bli tillgodosedda i Östra Tyresö – även i framtiden. Det utreds möjlighet till konstgräsplan vid Breviks skola.

Vid respektive detaljplaneskede bör det utredas om allmänna platser ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden.

MASSHANTERING, ETABLERINGS- OCH UPPLAGSYTOR

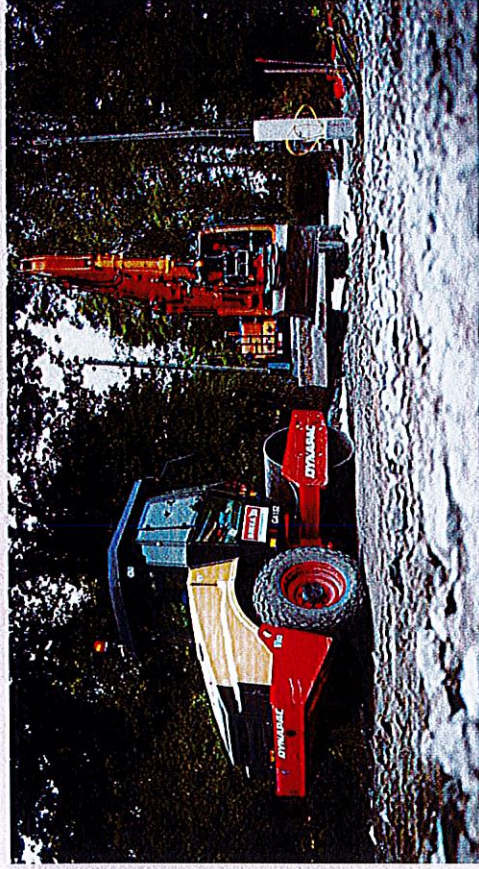


Foto: Karl Schnever-Abeln

NULÄGE

Utbyggnaden av förnyelseområden i östra Tyresö kommer att pågå under många år och därför är det nödvändigt att kontinuerligt se över och säkerställa tillräckligt med etablerings-, masshanterings- och upplagsytor (etablerings- och upplagsyta används som arbetsområde med plats för arbetsbodar, entreprenadmaskiner och andra fordon, upplag för material inklusive lastning och lossning m.m.). Ytor som dels kan användas för de olika ändamål en utbyggnad kräver och som dels kan tas i anspråk vid olika utbyggnadsetapper. Det är också viktigt att värna om de platser och ytor som redan idag används och planera för nya i takt med att östra Tyresö byggs ut. Därför är det nödvändigt att hela tiden ha en aktuell plan för hur det ska gå till.

Parallellt med framtagandet av strategi för östra Tyresö pågår arbete med att se över och revidera befintlig Strategi för etablering, schakttupplag och masshantering i Tyresö kommun. En strategi för lokal masshantering förväntas att antas under 2018.

MÅLBILD

Ytor för etableringar och upplag ska så långt som möjligt lösas inom respektive detaljplaneetapp, då det bidrar till både miljöeffektiva- och ekonomiska vinster för kommunen.

STRATEGIERNA I KORTHET

- Utgå från Tyresö kommuns strategi för etablering, schakttupplag och masshantering.
- Föra in ytor för etablering och upplag i detaljplan genom användningsbestämmelser. Dessa ska möjliggöra för etablering och upplag under den tid som behövs.
- Redan i ett tidigt skede planera för hur massor ska hanteras under byggtiden.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Med fungerande masshantering och logistik för hur etablerings- och upplagsytor kan användas behöver vi inte lägga tid på kostsamma miljöpåverkande transporter, och arbetet med utbyggnaden går smidigare och snabbare. Med hopslagna etapper och ökad byggnadstrakt kan kommunen effektivisera användandet av ytorna, både etablerings-, upplags- och masshanteringsytor. Samma resonemang gäller även vid utbyggnad av Yttre Brevik. Etappindelningen och tidplanen är avhängig hur masshanteringen fungerar.

Det bör i tidigt skede planeras för masshantering, etablerings- och upplagsplatser i enlighet med vad som föreslås i Strategi för etablering, schakrupplag och masshantering i Tyresö kommun (2012).

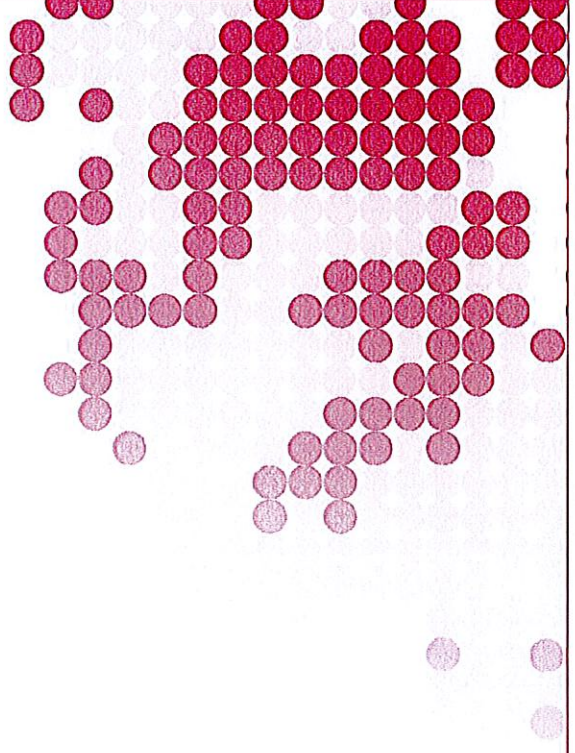
I detaljplanen bör etablerings- och upplagsplatser regleras med en planbestämmelse som möjliggör etablering och upplag under en begränsad tid. Tidsperioden bör fastställas från fall till fall. Utgångspunkten ska vara att ytor för etablering och upplag ska lösas inom respektive detaljplaneetapp. Men eftersom det inom vissa detaljplaneetapper saknas lämplig yta för etablering och upplag bör en bedömning göras om en yta kan utnyttjas även för andra utbyggnadsetapper.

Utgångspunkten bör vara att en administrativ planbestämmelse införs på plankartan som möjliggör att arbetsbodar, skyltar med mera får uppföras utan bygglovsprövning (bygglovsbefriat), det vill säga att prövning av frågan sker i detaljplanskedet. I planbeskrivningen bör syftet tydligt framgå och att prövning har skett i detaljplanskedet.

Hur hanteringen av massor ska ske bör klargöras i tidigt skede, under detaljplanearbetet eller ännu tidigare. Även i översiktsplaneringen bör lokal masshantering ha sin plats.

FRÅN STRATEGI TILL GENOMFÖRANDE

Detta kapitel beskriver de praktiska frågorna kring hur genomförandet ska gå till; tidplan, etappindelningar och mer specifika beskrivningar för de olika delområdena inre Brevik, Raksta, Solberga, Bergholm och yttre Brevik.



TIDPLAN FÖR KOMMANDE DETALJPLANER

Det är möjligt att arbeta parallellt med detaljplaneringen och utbyggnationen av kvarstående etapper i Raksta och inre Brevik. Däremot kan arbetet med huvuddelarna av yttre Brevik påbörjas först när inre Brevik är klart. Erfarenhet från tidigare genomförda etapper visar att framtagandet av endetaljplan tar ca 3 år. Utbyggnaden av vägar och vatten och avlopp kan påbörjas först när detaljplanen är antagen av kommunfullmäktige och har vunnit laga kraft. Om en detaljplan överklagas förlängs planprocessen. Utbyggnationen av vägar och vatten och avlopp beräknas därefter ta ca 3 år.

VAD STYR TURORDNINGEN?

Den ökade belastningen på tillgängliga grundvattenresurser har stor påverkan på hur kommunen bedömer turordningen för etappernas utbyggnation. Etappindelningen anpassas så att de områden som har bristande tillgång på grundvatten, prioriteras i den mån det är praktiskt genomförbart ur ett VA-utbyggnadsperspektiv. Även permanentningsgraden i områdena tas med i aspekten för etappindelningen. Vad som styr turordningen i korthet;

- De tekniska förutsättningarna i området, möjligheten att ansluta till huvudledningar för vatten och avlopp
- Miljöaspekter, till exempel brist på dricksvatten
- Permanentningsgrad

Observera att framtagna tidplaner, etappindelning och turordning kan komma att revideras.

UTBYGGNAD AV INRE BREVIK, SOLBERGA, RAKSTA OCH BERGHOLM

NULÄGE

Utbyggnaden av inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm sker etappvis och omfattar 22 etapper. Alla delar har inte påbörjats ännu, men arbetet har kommit en bra bit på väg. Flera av etapperna håller antingen på att detaljplaneras eller så är de under utbyggnad eller redan klara.

Under arbetets gång fram till idag har etapp 1-6, 7 och 9 färdigställts, genomförande pågår i etapp 8 och 10 (etapp 8 har vunnit laga kraft), medan planarbetet är i gång för etapperna 11 och 13. En tidigare separat etapp (etapp 15) har inkluderats i etapp 10 för att öka tempot. Se kartor över ny respektive tidigare etappindelning.

Den tidigare etappindelningen och tidplan med utbyggnation fram till 2027 har varit svår att hålla, bland annat på grund av överklagade detaljplaner, resursbrist och entreprenadtid. Sedan en tid tillbaka har det arbetats med två etapper samtidigt både vad gäller planläggande och genomförande i ett försök att öka tempot i omvandlingen.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Alternativ för att öka takten på utbyggnationen har setts över. Att öka takten genom att starta arbetet med fler parallellt pågående etapper är svårt ur ett byggnadstekniskt perspektiv då varje etapp är beroende av att föregående etapp redan har byggts ut. Vägar och VA måste byggas ut i rätt ordning för att successivt koppla på VA längre ut på Breviksön.

För att öka takten på genomförandet och tidplanen bedöms det mest lämpade tillvägagångssättet vara att öka takten på utbyggnationen genom att öka takten inom etapperna. Detta främst genom justering av etappernas gränser och storlek.

Ny etappindelning

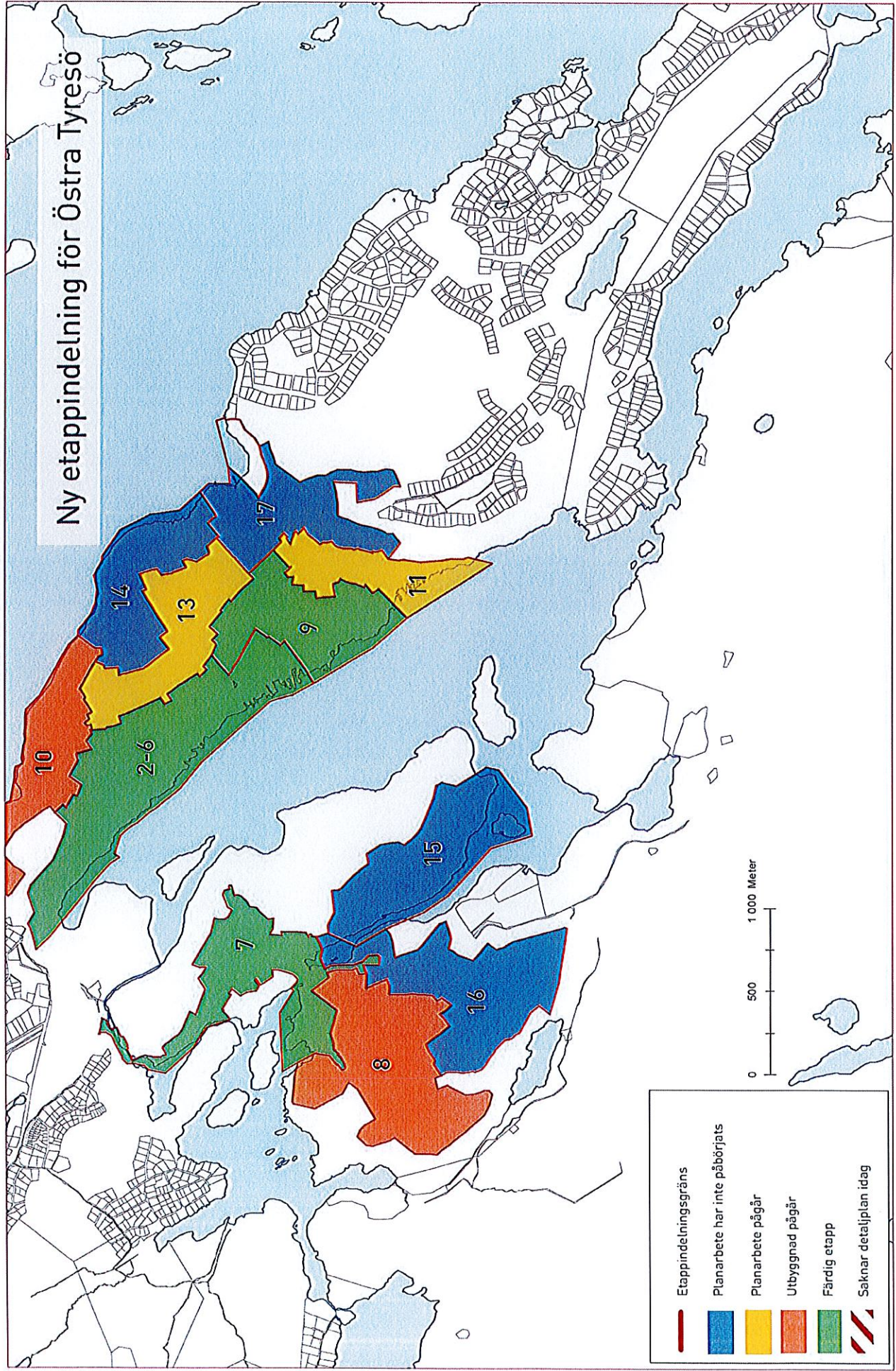
För att öka takten ytterligare slås etapperna ihop till större etapper och i följande angiven turordning. Med reservation att både etappindelning, turordning och tidplan kan komma att revideras under arbetets gång. Det går inte att garantera att alla fastigheter ingår i respektive etapp enligt etappindelningen. Justeringar kan komma att ske som kan påverka vilken etapp en enskild fastighet hamnar i.

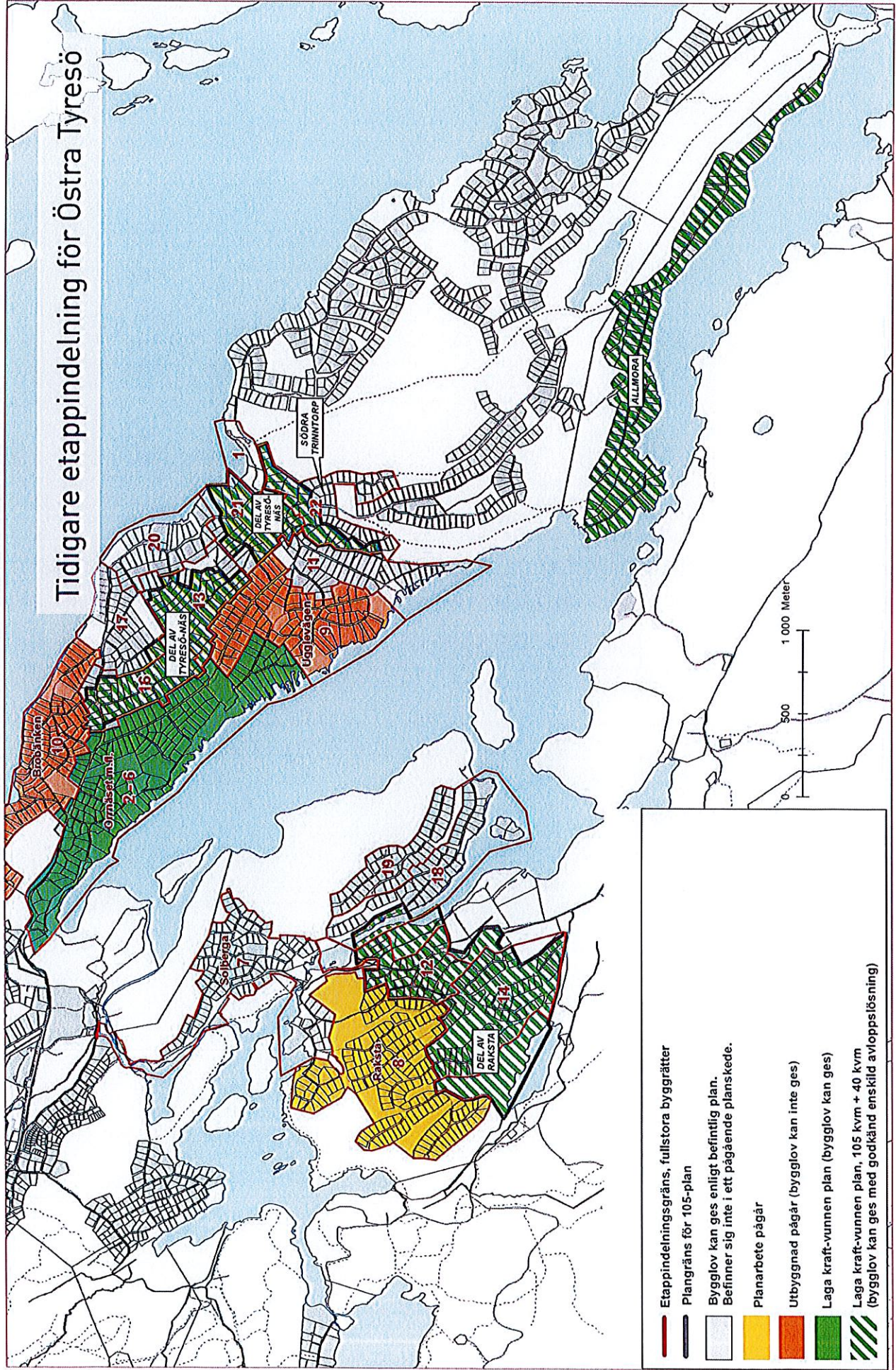
Detaljplanernas etappindelning

- Tidigare etapp 13 och 16 slås ihop till etapp 13. (Senast påbörjad detaljplan).
- Tidigare etapp 17 och 20 slås ihop till etapp 14. (Nästkommande etapp att detaljplanlägga).
- Tidigare etapp 18 och 19 slås ihop till etapp 15
- Tidigare etapp 12 och 14 slås ihop till etapp 16
- Tidigare etapp 21 och 22 slås ihop till etapp 17

Detaljplanegräns och gatukostnadsområde kan skilja sig åt, se avsnitt Detaljplane- och gatukostnadsområde s. 59.

Då vi slår ihop etapper får de nya etapperna mellan 85-130 fastigheter per etapp.





Anledning till etappernas turordning

Fördelen med att följa etappernas turordning är att utbyggnationen av vägar och VA sker i rätt ordning rent byggnadstekniskt. Då effektiviseras och förkortas detaljplancarbetet och utbyggnationen.

Läs mer på s.55 vad som styr turordningen.

Detaljplane- och gatukostnadsområde

Detaljplanen anger markanvändningen, till exempel genom att den särskiljer kvartersmark och allmän plats mark. En gatukostnadsutredning anger hur finansieringen av utbyggnad av allmän plats ska ske. Detaljplane- och gatukostnadsområdet kan i vissa fall särskiljas. Detta kan exempelvis göras för att en bussväg inte ska behöva stängas av vid flera tillfällen. Om dessa ska särskiljas, görs det genom en prövning som sker i respektive detaljplan och gatukostnadsutredning.

Tidplan

Utbyggnadshorisonten för etapperna på inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm planeras följa turordningen och förväntas vara klara och utbyggda till 2027. Tidplanen är möjlig sett till tid och tekniska aspekter och är baserad på rekommenderad etappindelning med totalentreprenad/samverkansentreprenad och intern masshantering.

Planarbetet med etapp 13 startades våren 2018.

Risker som kan påverka samtliga tidplaner

- Överklagandetid
- Resursbrist
- Högkonjunktur (exploateringsplaner prioriteras ofast i högkonjunktur). I regel svårare att hitta entreprenörer som har tid att anta arbeten likt omvandlingsområden)
- Masshantering utanför kommunen. (Läs mer om kommunens masshangeringsstrategi på s.52).

Genomförandetid

Detaljplanerna ges med förskjuten genomförandetid vilket innebär att bygglov för ökade byggrätter beviljas enligt nya planbestämmelser först efter att vägar och VA är genomförda och slutbesiktigade. (Huvudsakliga skälet för större byggrätterna förutsätter att kommunalt VA finns för att inte belasta på miljön ytterligare). Detta för att förhindra att byggetrafik för ökade byggrätter som medges i nya detaljplanerna (på kvartersmark) sker samtidigt som utbyggnationen av vägar och VA (på allmän platsmark).

Framkomlighet under utbyggnationen

För att skapa minsta möjliga hinder för framkomlighet för kollektivtrafik och boende vid utbyggnation, behöver extra hänsyn tas vid genomförande av etapper som innehåller huvudvägar (både med och utan kollektivtrafik). Att bygga huvudgatan först och sedan lokalatorna, kan vara ett utbyggnadsalternativ att utreda, för att begränsa avstängningar av huvudgator i största möjliga mån. För inre Brevik är det Breviksvägen i etapp 13 och etapp 14 som behöver studeras vidare.

Planerade avloppslösningar

- Etapp 13: Ledning med självfallsteknik (kan behövas pumpstationer även här på grund av lutningarna) Självfall är ev. inte tillräckligt överallt.
- Etapp 14: LTA lösning
- Etapp 15: LTA lösning
- Etapp 16: Självfallsledning
- Etapp 17: Ledning med självfallsteknik (kan behövas pumpstationer även här på grund av lutningarna) Självfall är ev. inte tillräckligt överallt.

Läs mer om olika avloppslösningar under kapitlet vatten och avlopp s. 21.

UTBYGGNAD AV YTTRE BREVIK

NULÄGE

När den fördjupade översiktsplanen togs fram ansågs utbyggnationen av yttre Brevik ligga för långt fram i tiden för att kunna bedömas. Därför togs vid tillfället ingen etappindelning eller tidplan fram. Den enda uppskattning av tid som funnits är att huvuddelarna av yttre Brevik är möjliga att påbörja först efter att inre Brevik byggts ut.

STRATEGI FÖR FRAMTIDEN

Etappindelning

Etappindelning och turordning utgår från ett VA-utbyggnadsspektiv och är endast ett förslag i tidigt skede. Vatten och avlopp behöver byggas ut i rätt ordning och kopplas på område för område där nya vägar möjliggör utbyggnad längre ut på Brevikshalvön.

När utbyggnationen av yttre Brevik blir aktuell kan planeringen komma att ändras. I nuläget har det noterats att etapp 14 utifrån byggnadstekniska förutsättningar är möjlig att tidigarelägga om så anses vara en fördel. Detta är något som ses över och beslutas om när utbyggnationen av yttre Brevik blir aktuell.

Framkomlighet under utbyggnationen

För att skapa minsta möjliga hinder för framkomlighet för kollektivtrafik och boende vid utbyggnation, behöver extra hänsyn tas vid genomförande av etapper som innehåller huvudvägar (både med och utan kollektivtrafik). Att bygga huvudgatan först och sedan lokalgatorna, kan vara ett

utbyggnadsalternativ att utreda, för att begränsa avstängningar av huvudgator i största möjliga mån.

Tidplan

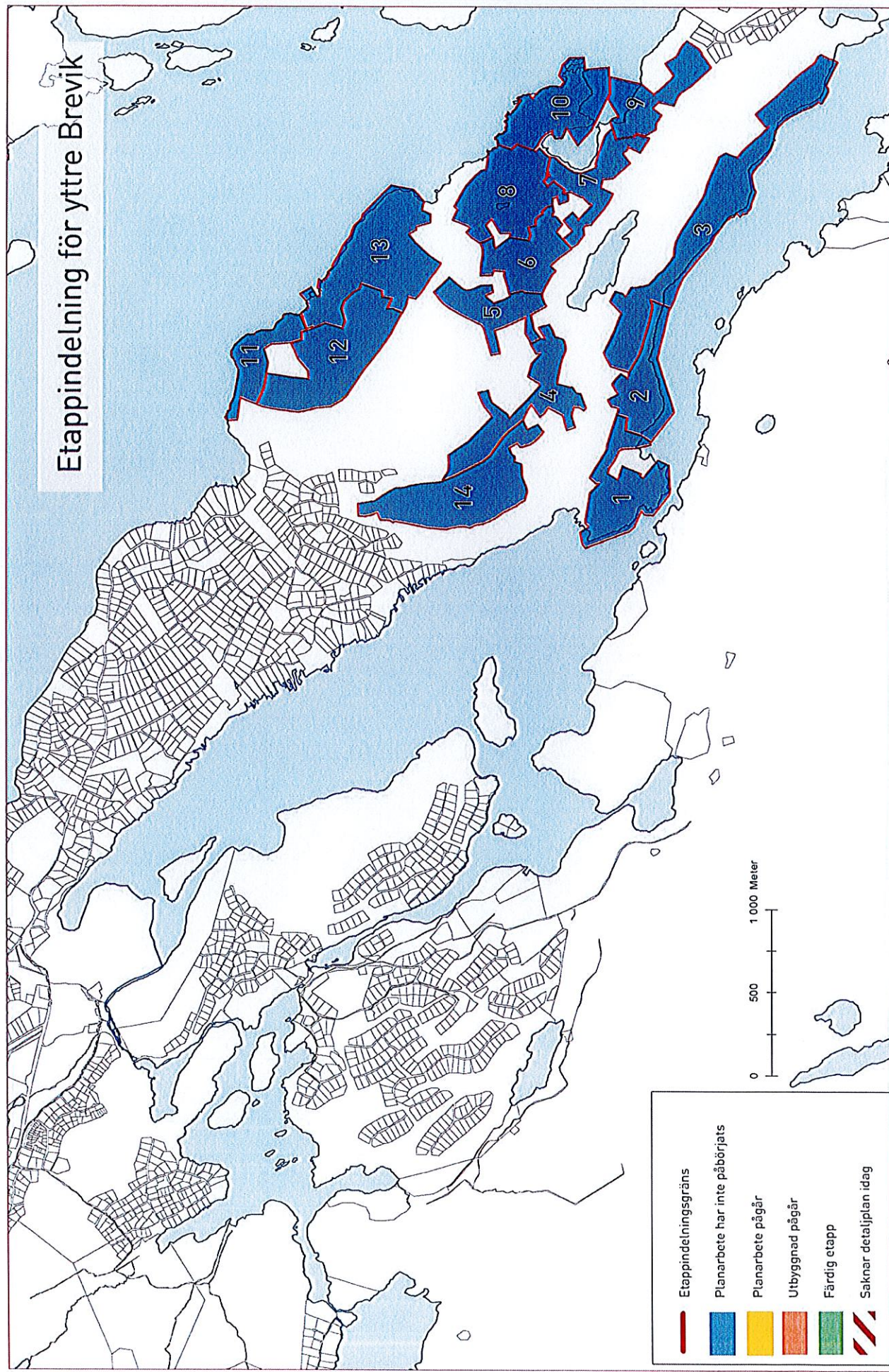
Huvuddelarna av utbyggnationen för yttre Brevik kommer att bli verklighet först efter att inre Brevik, Solberga, Raksta och Bergholm är klara.

Det finns däremot möjligheter att bygga ut vägar och vatten och avlopp i Ällmora tidigare än resterande områden på yttre Brevik tack vare den sjöledning som planeras till Noret. Läs mer om sjöledningen på s. 22.

105 -Planer

På yttre Brevik har Ällmora etapp 1-4 fått ökad byggrätter i form av 105-planer. (Läs mer om 105-planer på s. 25). Att Ällmora som enda område på yttre Brevik som beviljats tillägget i detaljplanerna beror på att kommunen kunde visa att det var möjligt att bygga ut denna del tidigare än resterande yttre Brevik på grund av den planerade sjöledningen.

Nu när kommunen kan påvisa att arbetet med inre Brevik fortlöper enligt planerna och även en etappindelning för yttre Brevik är framtagen, finns det förhoppningsvis möjlighet att återigen ta upp frågan med Länsstyrelsen om 105-planer för ytterligare områden på yttre Brevik.



FINANSIERING

Detta kapitel beskriver främst hur utbyggnationen finansieras vid kommunalt huvudmannaskap. Även finansiering för arbete kopplat till framtagande av detaljplan.

För att finansiera kostnaderna för utbyggnationen av vägar och VA; där kommunen är huvudman, tar kommunen ut en anläggningsavgift för att bekosta anläggandet av VA-ledningar och en garukostnadsavgift för anläggandet av allmän plats. Avgifterna tas ut först när garubyggnation och VA-ledningar är färdiga och slutbesiktade. Kommunen informerar fastighetsägarna om kostnaderna under detaljplaneskedet.

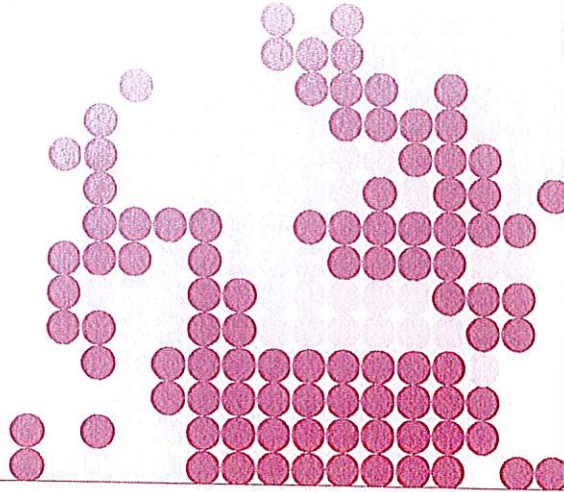
ANLÄGGNINGSAVGIFT FÖR VATTEN OCH AVLOPP

Fastighetsägaren ska betala en anläggningsavgift för att ha möjlighet att få ansluta sin fastighet till det kommunala VA-nätet. Alla som är permanent eller fritidsboende är skyldiga att betala avgiften. Ägare till obebyggda fastigheter debiteras när de har bebyggts.

Hur hög anläggningsavgiften är bestäms av den kommunala VA-taxa som gäller när avgiften ska betalas, samt av hur stor tomt fastighetsägaren har. Enligt nu gällande taxa varierar avgiften mellan 200 000 kr och max-kostnaden 307 400 kr (inklusive moms) beroende på tomtstorlek. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad. Taxan baseras på den totala kostnaden av hela kommunens VA-anläggningar och prövas årligen.

Anläggningsavgiften är en engångsavgift, därefter debiteras fastighetsägaren årliga brukningsavgifter. Kommunen ansvarar för att ordna med förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Därutöver tillkommer kostnaden för att anlägga egna så kallade servisledningar från förbindelsepunkt till byggnad.

Fastighetsägaren har rätt att få ett kommunalt lån till VA-anläggningsavgiften, om kostnaden är betungande. För att få lån krävs att fastighetsägaren lämnar en godtagbar säkerhet, vilket normalt görs genom



FINANSIERING

ett pantbrev i fastigheten. Lånet löper över 10 år med rak amortering och en ränta på två procentenheter över gällande referensränta (s.k. repo-ränta).

GATUKOSTNAD

Enligt PBL har kommunen rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser, i syfte att finansiera vägarna. Tyresö kommun har på Östra Tyresö sedan tidigare tillämpat PBL 6 kap. 24 §. Denna anger att kommunen har rätt att besluta om att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Enligt PBL ska kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Hur stor gatukostnaden per fastighet blir beror dels på totalkostnaden, dels på hur många fastigheter som delar på totalkostnaden. Kommunen tillämpar ett fördelnings sätt som innebär att tillkommande villafastigheter (avstyckningar) betalar 50 % mer än befintliga fastigheter. (Gäller endast villafastigheter, annan tillkommande bebyggelse bedöms utifrån användning och byggrätt).

För att sänka kostnaderna kan man antingen sänka totalkostnaden (det vill säga standarden) eller genom att öka exploateringsgraden. Det finns dock en lägsta standard som kommunen tillämpar om kommunen är huvudman för vägarna. Kommunen får samma intäkt oavsett om inga eller många avstyckningar görs.

Om anläggningarna får en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov bekostas det i första hand via skattemedel. Högre standard är exempelvis gång- och cykelbana som gynnar fler än de som bor i området, huvudgator som försörjer flera områden eller större parker. I övrigt bär varje gatukostnadsområde sina egna kostnader.

Fastighetsägaren har enligt PBL rätt att få ett kommunalt lån till gatukostnaden, om den är betungande. För att få lån krävs att fastighetsägaren lämnar en godtagbar säkerhet, vilket normalt görs genom ett pantbrev i fastigheten. Lånet är på 10 år med rak amortering och en ränta på två procentenheter över gällande referensränta. Om gatukostnaden är betungande för nuvarande fastighetsägare, har kommunen i tidigare områden lämnat anstånd med hela betalningen och räntan till dess att ägaren har sålt, styckat eller sökt bygglov. Kommunen erbjuder detta idag men kan komma att ändras på sikt.

I samband med påbörjad entreprenad tas vägarna över från berörd vägförening, som slutar ta ut vägvgifter. Driften av vägarna bekostas därefter med skattemedel. Eftersom fritidsboende inte betalar kommunalskatt är de inte med och betalar driften av gatorna. På sikt kommer vägföreningarna att avvecklas. Gäller de större vägföreningar. Mindre vägföreningar kan vara kvar/nybildas.

FINANSIERING FÖR FRAMTAGANDE AV DETALJPLAN

Kommunen har enligt PBL, rätt att ta ut avgifter för att täcka kostnaderna för alla åtgärder som normalt ingår i ärenden om lov eller anmälan. Även arbetet kopplat till framtagande av detaljplan kan finansieras genom avgifter. Kommunen finansierar kostnader för arbetet med framtagande av detaljplanen via planavgift som tas ut i samband med bygglov. För en fastighetsägare innebär det att vid beviljat bygglov debiteras både planavgift och bygglovsavgift.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Detta kapitel beskriver de grundläggande planeringsförutsättningarna i området och vad kommunen har att förhålla sig till vid framtagande av kommande detaljplaner.

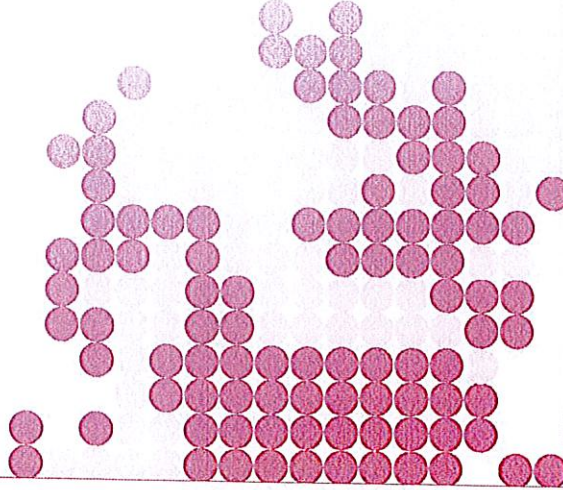
VATTNET I OMRÅDET

Tyresö kommun ska arbeta för att alla sjöar, vattendrag och vattenförekoster, får en minskad påverkan. Utsläpp av näringsämnen och andra föroreningar till vatten måste minskas för att vattnet ska uppnå en god kvalitet.

I naturinventeringen (1998) och i översiktsplanen (2017) anges Kalvfjärden som ett ekologiskt särskilt känsligt område. Kunskapsunderlaget Blåstruktur för Tyresö kommun (2014) understödjer detta. Som en viktig del i kommunens strategiska målområde *Livskvalitet – den attraktiva kommunen* finns följande nämndmål: *Långsiktigt minska och förebygga risker för övervärmningar, skador på fast egendom och minimera miljöpåverkan i berörda ytballen.*

Kalvfjärden, Ällmorafjärden och Vissvassfjärden kan ses som ett system med tre-fyra bassänger med smala och grunda näs mellan dem. Trösklarna medför att vattenutrycket är begränsat och sämst omsättning får Kalvfjärden. Där uppstår lätt syrebrist och biologisk död. Det är viktigt att undersöka fjärdarnas utbyte av vatten och kartlägga deras ekologiska känslighetsgrad. Jämfört med Erstaviken finns det i innerfjärdarna kraftigt förhöjda närsalthalter.

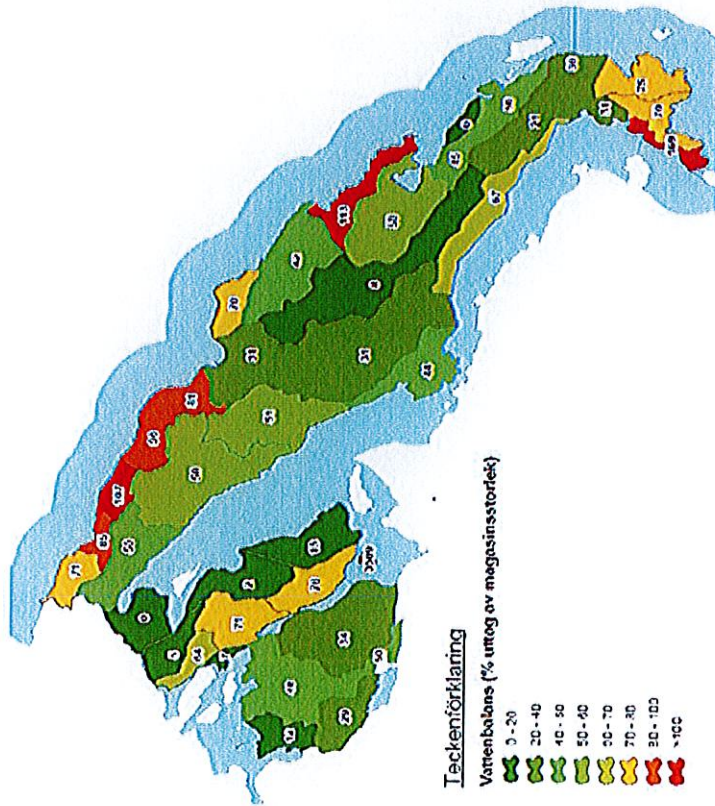
Tyresås sjösystem avvattnar huvuddelen av södra Storstockholm och mynnar ut i Kalvfjärden. I sjösystemets tillrinningsområde ingår bland annat sjöarna Orlången, Magelungen och Drevviken. Tyresås sjösystem står för ca 90 % av den tillförda näringsämnesbelastningen i Kalvfjärden och grovt räknat står den lokala bebyggelsen runt fjärden för ca 10 %. Belastningen från hushållen kring Kalvfjärden är dock 8-10 gånger högre än belastningen per hushåll från övriga



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

delar av Tyresås sjösystem. I takt med utbyggnaden av kommunalt VA-nät i bostadsområdena kring Kalvfjärden kommer belastningen av näringsämnen från bebyggelseområdena att minskas. Det kommer dock vara ett betydande tillskott av fosfor och kväve från bebyggelseområdena kring fjärden.

Beräknad vattenbalans för grundvatten i jord och berg under en torr sommar



Grundvatten

Området är bergigt med på många håll tunna eller obefintliga jordlager vilket innebär små grundvattenmagasin. På de flesta fastigheter finns egna vattentäkt. De är huvudsakligen bergborrade och försörjs genom spricksystem i berget. I dagsläget finns under torra somrar risk för vattenbrist främst i områdena Inre Brevik samt delar av Raksta, Solberga och Bergholm.

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN

För att minska miljöpåverkan på känsliga recipienter planerar kommunen att bygga ut kommunalt VA på Östra Tyresö. På så sätt säkras en hållbar VA-lösning och därmed hushållningen av grundvatten. Läckage av näringsämnen till sjöar, vattendrag och stränder begränsas.

I kommunens översiktsplan anges att befintliga bryggområden ska användas mer effektivt och att nya båtplatser främst tillkommer genom att platser samordnas vid befintliga båtclubbar. Detta för att minska miljöpåverkande ämnen från till exempel båtmotorer.

RIKSINTRESSEN

Riksintressen är geografiska mark- eller vattenområden som har utpekats därför att de innehåller nationellt viktiga värden och kvaliteter. I planeringen är det av betydelse att riksintressen beaktas. De riksintressen som berör Östra Tyresö är riksintresset för kust och skärgård, riksintresset för kulturmiljövård, Natura 2000 samt riksintresset för totalförsvaret.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Kust och skärgård

Kusten och skärgården är i sin helhet klassat som riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden och dess betydelse för friluftsliv och turism.

Syftet med riksintresset är att långsiktigt hushålla med de begränsade mark- och vattenområdena inom kust- och skärgårdsområdet. Det innebär att sammanhållna och orörda markområden inte bör tas i anspråk för bebyggelse och att ny bebyggelse bör tillkomma som komplettering till befintlig bebyggelse, samt att kust- och skärgårdsområdets samlade natur- och kulturvärden värnas vid förändringar.

Strategin för Östra Tyresö ger en samlad bild av hur utvecklingen i Östra Tyresö är tänkt att ske i förhållande till kust- och skärgårdslandskapet.

Kulturmiljövård

Tyresö slott med omgivningar utgör ett riksintresse för kulturmiljövården och har varit central för hur bebyggelsen i Tyresö kommun utvecklats över tiden. Översiktsplanen (2017) anger att förändringar inom riksintresset som kan ha en inverkan på landskapets karaktär eller enskilda byggnaders kulturhistoriska värde, ska göras tillsammans med antikvarisk expertis. Kulturlandskapet ska även i fortsättningen hävdas så att utblickar till och från slottsområdet bevaras och förstärks. Slottet och dess omgivande park är byggnadsminnesförklarad och Tyresö kyrka med kyrkogård utgör ett kyrkligt kulturminne.

Natura 2000

Samtliga Natura 2000-områden utgör riksintressen och är skyddade enligt bestämmelser i miljöbalken. Inom Dyviks naturreservat i Östra Tyresö förekommer ett Natura 2000 område som omfattas av art- och

habitatdirektivet med anledning av att det har särskilt intressant geologi och flora.

Totalförsvaret

Riksintressen för totalförsvarets militära del omfattar dels riksintressen som kan redovisas öppet och dels riksintressen som med hänsyn till försvarssekretesskäl inte kan redovisas öppet. I Östra Tyresö finns inga riksintressen för totalförsvaret som kan redovisas öppet.

Datum 2018-05-29
Tid 18:30–19:25
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2018-06-04

Paragrafer 104–121

Sekreterare 
Hillevi Elvhage

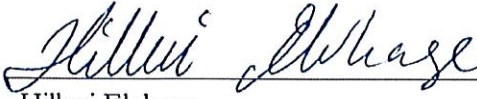
Ordförande 
Fredrik Saweståhl


Justerande 
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2018-05-29
Datum då anslaget sätts upp 2018-06-05
Datum då anslaget tas ned 2018-06-27
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Lotta Stjernfeldt (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Anna Lund (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Carl-Johan Karlson (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Peter Freij (M)
 Marika Marklund (KD)
 Anders Linder (S)
 Carl Johan Karlson (S), från och med § 112 kl. 18:50
 Inger Gemicioglu (V)
 Johan Carlsson (SD)

Övriga



Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 117
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Magnus Larsson, tf it-chef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Jan Strandbacke, tf fastighetschef, kommunstyrelseförvaltningen
 Ola Åkersson, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen
 Johanna Schaub, politisk sekreterare, S

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
Anna Steele, politisk sekreterare, C
Tony Björklund, politisk sekreterare, SD
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Frånvarande

Annika Henningsson (M)
Mats Larsson (L)
Christina Melzén (L)
Helen Dwyer (C)
Jannice Rockstroh (S)
Peter Bylund (MP)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Datum 2018-08-21
 Tid 18:30–19:05
 Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2018-08-27

Paragrafer 122–141

Sekreterare 
 Hillevi Elvhage

Ordförande 
 Fredrik Saweståhl

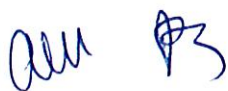
Justerande 
 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2018-08-21
 Datum då anslaget sätts upp 2018-08-29
 Datum då anslaget tas ned 2018-09-20
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift 
 Hillevi Elvhage



Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande



Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Lotta Stjernfeldt (M)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Marika Marklund (KD), tjänstgörande ersättare för Anna Lund (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Carl Johan Karlson (S)
 Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Anders Wickberg (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Peter Freij (M)
 Mats Larsson (L)
 Ajda Asgari (MP)
 Inger Gemicioglu (V)
 Johan Carlsson (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Torstein Tysklind, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, Kommunstyrelseförvaltningen
 Ola Åkersson, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M
 Anna Steele, politisk sekreterare, C
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Amalia Tjärnstig, chef mark- och exploateringsenheten, stadsbyggnadsförvaltningen, till och med § 129

Frånvarande

Christina Melzén (L)



Helen Dwyer (C)

Anna Lund (KD)

Jannice Rockstroh (S)

Karin Ljung (S)

Anders Linder (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------