

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 1, TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Etapp 11, Tegelbruket

Fastigheterna Brevik 1:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta med ungefärligt planområde markerat i rött.

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNINGEN	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskningsskedet	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	6
Lista över yttranden	6
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	8
Allmänt om granskningen och planprocessen	8
Byggrätter	9
Naturvärden	11
Områdets karaktär	11
Gator och trafik	12
Genomförande	14
Gatukostnadsutredning	14
Vatten och avlopp	15
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	17
Statliga och regionala myndigheter och förbund	17
Företag och intresseorganisationer	24
Enskilda ledningshavare	26
Privatpersoner	26

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Tegelbruket etapp 11 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal infrastruktur i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. I detaljplanen ska förutsättningar för en god vägstandard och hållbar vattenförsörjning säkras. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i inriktningsbeslut om delar av strategi för Östra Tyresö. Utvecklingen i området ska i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö ske med hänsyn till befintliga natur- och kulturvärden. Den karakteristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Detaljplanen har varit utställd för granskning under perioden 2 maj - 30 maj 2018. Under granskningstiden inkom 32 stycken yttranden. Varav 2 yttranden inkom från ledningshavare och intresseorganisationer, 6 från myndigheter och förbund och 24 yttranden inkom från privata fastighetsägare

Under samrådet hade många privatpersoner synpunkter på föreslagna naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad, anslutningsavgift för vatten och avlopp samt breddning av väg. Länsstyrelsen hade synpunkter på MKN för dagvatten, strandskydd och buller.

Under granskningen har privatpersoner precis som under samrådet haft synpunkter på föreslagna naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Även synpunkter på granskningsprocessen, bevarande av områdets karaktär och genomförandetiden för detaljplanen har förts fram av privatpersoner i området. Länsstyrelsen framförde synpunkter på MKN för dagvatten samt buller. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund hade synpunkter på sulfidhaltiga massor och markföroreningar. Båtklubben har under granskningen bland annat haft synpunkter på båtklubbens område i detaljplanen.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att de inkomna synpunkterna kan hanteras inom ramen för det fortsatta planarbetet och genomförandet.

Så här har granskningen gått till

Planförslaget har varit utställt för granskning under perioden 2 maj - 30 maj 2018. Parallellt med granskningen av detaljplanen har även gatukostnadsutredningen för Tegelbruket etapp 11 varit utställd för granskning.

Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens webbplats, kommunens bibliotek och i kommunhusets entré. Kungörelse fanns i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter den 2 maj 2018. Utöver den formella kungörelsen skickade kommunen ut två informationsblad till fastighetsägare enligt fastighetsägarförteckningen i samband med att granskningsperioden inleddes. Det ena informationsbladet berörde gatukostnadsutredningen och det andra detaljplanen. I informationsbladet framgick bland annat vart granskningshandlingarna kunde tas del av under granskningsperioden och hur man yttrar sig över förslaget på detaljplan respektive gatukostnadsutredning.

Två myndigheter/förbund begärde och fick förlängd svarstid för att inkomma med yttranden. Efter att granskningsperioden avslutats inkom en fastighetsägare med önskemål om förlängd granskningstid, vilket kommunen inte beviljade.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att inkomna synpunkter kan hanteras inom ramen för plan- och projekteringsarbetet och att med de justeringar och kompletteringar som föreslås kan planen gå vidare för ny granskning.

I samband med plansamråd samråddes upphävande av förordnande enligt 113 § BL. Genom lagändring slutade dessa förordnanden att gälla vid årsskiftet 2018/2019 vilket innebär att inget upphävande behöver ske i samband med planarbetet.

Ändringar i planen efter granskningsskedet

Planen har efter granskningsskedets avslut ändrats enligt nedanstående punktlista:

- Genomförandetiden inom delar av planområdet har ändrats. I granskningen i maj 2018 angavs 5 års genomförandetid för kvarteretsmark. I planförslaget kvarstår en genomförandetid på 5 år för kvarteretsmark inom planområdet som pekats ut som lämplig för tätare bebyggelse i översiktsplanen. Övrig kvarteretsmark har i detta granskningsförslag fått en genomförandetid på 15 år.
- Allmän plats (GATA) utmed södra delen av Tegelbruksvägen (söder om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) har breddats för att inrymma

gång- och cykelbana. Ytor för släntintrång har ökat och markinlösen har tillkommit på västra sidan södra Tegelbruksvägen.

- Z-områden har justerats efter granskningen i maj 2018 efter mer detaljerad projektering av gata.
- Gång- och cykelbanan utmed norra delen av Tegelbruksvägen (norr om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) ges ytterligare bredd vilket innebär ytterligare intrång på fastigheterna längs med Nytorpsvägen.
- Planområdesgränsen har utökats vid båtklubben för att spegla befintligt nyttjande av vattenområde. Därmed har även *Vattenområde för småbåtshamn* (betecknat W2 i plankartan) utökats. Plangränsen har flyttats 20 meter ut i vattnet vilket gör att de bojar som finns i vattnet i nuläget hamnar inom område för småbåtshamn.
- Planhandlingarna har förtydligats om att strandskydd inte upphävs inom kvartersmark med beteckning n3.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer utifrån framtagna dagvattenutredning.
- Plankartan har uppdaterats med bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå för bostadsfastigheter som riskerar att översvämmas vid skyfall.
- Fastigheten Brevik 1:250 har belagts med prickmark i plankartan för att hindra uppförande av byggnader på grund av risken för översvämning vid skyfall.
- En ny bestämmelse om markreservat för ledningar har förts in i plankartan. Markreservatet påverkar fastigheterna Brevik 1:247 och Brevik 1:134.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande buller utifrån framtagna bullerutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande busshållplatsens utformning.
- Planhandlingarna har förtydligats gällande under vilken tidsperiod som tillfällig användning för etablering och upplag får nyttjas.
- Skrivelse gällande §113-förordnande har uppdaterats i planbeskrivningen då detta förordnade slutade gälla vid årsskiftet 2018/2019 på grund av lagändring.
- Skrivelse gällande transformatorstationer har uppdaterats i planbeskrivningen i enlighet med Vattenfall eldistributions yttrande.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med uppdaterad information om vilka bussar som trafikerar området i enlighet med Trafikförvaltningens yttrande.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande markföroreningar och sulfidhaltigt berg och lera utifrån yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.
- Tidsplanen har uppdaterats i planbeskrivningen.

- Planbeskrivningen har rättats gällande över vilken fastighet avrinning från lågpunkten vid Tonstigen sker.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats bland annat gällande tidplan för genomförande, genomförandetid samt vilka fastigheter som påverkas av inlösen och intrång för allmänna anläggningar.
- Genomförandebeskrivningen har justerats för att förtydliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med Lantmäteriets yttrande.
- En fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram som bilaga till planbeskrivningen.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har inkommit flera synpunkter på planen. Av dessa finns ett antal planrelaterade frågor som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Det är främst synpunkter gällande:

- Synpunkt gällande byggrätternas proportioner och omfattning.
- Synpunkt gällande minsta fastighetsstorlek för styckning.
- Synpunkt att gångbana inte behövs längsmed södra Tegelbruksvägen.
- Synpunkt gällande intrång samt inlösen på egen fastighet samt synpunkt på anläggning som behöver rivas/tas bort.
- Synpunkt om att planbestämmelser n_1 samt n_2 inverkar negativt på fastigheten.
- Synpunkt gällande byggrättens avstånd från gata.

Yttranden som berört enskilda intressen har inte alltid tillgodosetts då kommunen gjort avvägningen att det allmänna, långsiktiga intresset varit överordnat. Därutöver har det inkommit synpunkter som rör vatten- och avloppskostnader samt gatukostnader. Kostnadsuttaget följer Tyresö kommuns övergripande ställningstagande och kan därför inte avstås för aktuellt planområde.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Trafikverket, yttrande 96	2018-05-22	Ingen erinran
2. Trafikförvaltningen, yttrande 100	2018-05-29	Synpunkt
3. Statens Geologiska Institut (SGI), yttrande 111	2018-05-30	Ingen erinran
4. Länsstyrelsen Stockholm, yttrande 125	2018-05-30	Synpunkt

5. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF), yttrande 124	2018-06-04	Synpunkt
6. Lantmäteriet, yttrande 127	2018-06-04	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
7. Tegelbrukets båtklubb, yttrande 93	2018-05-21	Synpunkt
Enskilda ledningshavare		
8. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 91	2018-05-08	Synpunkt
Privatpersoner		
9. Yttrande 90	2018-05-04	Synpunkt
10. Yttrande 92	2018-05-14	Synpunkt
11. Yttrande 94	2018-05-20	Synpunkt
12. Yttrande 95	2018-05-22	Synpunkt
13. Yttrande 97 och 108	2018-05-24 och 2018-05-28	Synpunkt
14. Yttrande 99	2018-05-25	Synpunkt
15. Yttrande 98	2018-05-26	Synpunkt
16. Yttrande 101	2018-05-29	Synpunkt
17. Yttrande 102	2018-05-29	Synpunkt
18. Yttrande 103	2018-05-29	Synpunkt
19. Yttrande 104	2018-05-29	Synpunkt
20. Yttrande 105	2018-05-29	Synpunkt
21. Yttrande 126	2018-05-29	Synpunkt
22. Yttrande 106	2018-05-30	Synpunkt
23. Yttrande 107	2018-05-30	Synpunkt
24. Yttrande 110	2018-05-30	Synpunkt
25. Yttrande 112	2018-05-30	Synpunkt
26. Yttrande 113	2018-05-30	Synpunkt
27. Yttrande 114	2018-05-30	Synpunkt
28. Yttrande 115	2018-05-31	Synpunkt

29. Yttrande 129	2018-05-31	Synpunkt
30. Yttrande 109	2018-06-01	Synpunkt
31. Yttrande 142	2018-05-29	Synpunkt
32. Yttrande 144	2018-05-29	Synpunkt

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

Inkomna yttranden har sammanfattats och besvarats ämnesvis i gemensamma svar kategoriserade enligt följande:

- Allmänt om granskningen och planprocessen
- Byggrätter
- Naturvärden
- Områdets karaktär
- Gator och trafik
- Genomförande
- Gatukostnadsutredning
- Vatten och avlopp

Allmänt om granskningen och planprocessen

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört kritik mot granskningsprocessen. Synpunkter har framförts om att utskicket inte gjorts korrekt och att informationsbladen varit ottydliga vilket inneburit att det endast framgått att utskicket berörde gatukostnadsutredningen och inte detaljplanen. Synpunkter har också berört att inga pappershandlingar utan endast ett informationsblad skickats ut under granskningsperioden. Även kritik om att granskningshandlingarna inte funnits tillgängliga under hela granskningsprocessen har förts fram. Denna kritik gäller både handlingarna på kommunens webbplats och i kommunhusets utställning.

Svar

Utskick: Kommunen tar åt sig av kritiken gällande de utskick som gjordes av informationsbladen. Kommunen håller med om att informationsbladen kan bli ännu tydligare med vad som berör detaljplanen respektive gatukostnadsutredningen och tar med sig detta till kommande utskick. Kommunen bedömer dock att utskicken av informationsblad som gjorts samt kungörelserna i

lokalpressen samt DN innebär att kommunen har uppfyllt kraven på underrättelse inför granskningen.

Efter samrådsperioden i november/december 2016 har kommunens rutiner ändrats för utskick av information. För att spara på miljön och hålla nere kostnader för utskick skickas endast ett informationsblad ut till fastighetsägare om vilket skede detaljplanen befinner sig, vart handlingarna finns att tillgå samt hur man gör för att yttra sig.

Utställningen: Under granskningsperioden finns handlingarna tillgängliga i pappersformat på utställningen i kommunbusets entré samt på kommunens bibliotek. För en extra kostnad kan kommunen skriva ut ett fysiskt exemplar av handlingarna. I elektroniskt format finns handlingarna att tillgå på kommunens webbplats.

Byggrätter

Synpunkt

Fastighetsägare är positiva till att byggnadsarean för huvudbyggnad utökats från 120 kvm/160 kvm byggnadsarea i samrådsförslaget till 150 kvm/200 kvm byggnadsarea i granskningsförslaget. Samtidigt har kritik framförts om att byggnadsarean för komplementbyggnad är mindre än i tidigare etapper. Fastighetsägare anser också att byggrätternas höjd inte är i proportion till byggnadsarean, och menar att nockhöjdsbestämmelse och bestämmelse om lägsta takvinkel bör vara densamma som tidigare detaljplaneetapp.

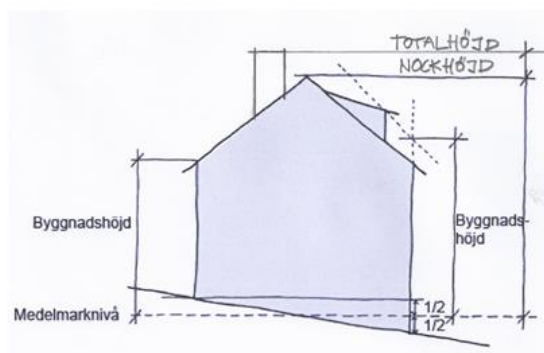
Svar

Byggnadsarea för komplementbyggnad: Under planläggningen görs ständigt avvägningar mellan olika intressen. Hur stor del av marken som är lämplig att bebygga med utökade byggrätter är ett intresse som avvägs mot bland annat bevarandeintresset. Efter att detaljplanen för Ugglevägen etapp 9 vann laga kraft har lagändringar skett som gör det möjligt för en fastighetsägare till ett en- eller tvåbostadshus att bygglovsbefriat uppföra ett attefallshus på upp till 25 kvm. Kommunen bedömer att den byggnadsarea för komplementbyggnad som detaljplanen medger är lämplig med hänsyn till att både byggnadsarea för huvudbyggnad har utökats i detaljplanen men också eftersom det tillkommit en möjlighet att uppföra attefallshus.

Byggrätternas höjder: Byggrätternas omfattning sågs över under 2017 i förarbetet till Strategi för Östra Tyresö, i samband med detta reviderades höjdbestämmelserna. Syftet med planbestämmelserna om högsta nockhöjd i kombination med lägsta takvinkel för huvudbyggnad är att huvudbyggnaderna ska uppfattas som ett enplans- respektive tvåplanshus. Kommunen anser att de nockhöjder som anges i detaljplanen är tillräckliga för att kunna uppföra en huvudbyggnad motsvarande en till två våningar. Detta är även anledningen till varför takvinkelbestämmelsen enbart gäller för byggnader

med ennockhöjd över 4,5 m (för byggnad upp till 200 kvm byggnadsarea) respektive 6,5 (för byggnad upp till 150 kvm byggnadsarea).

Komplementbyggnadernas höjd har justerats från att i etapp 9 regleras genom en bestämmelse om högsta nockhöjd, till att i detaljplanen för Tegelbruket regleras med en bestämmelse om högsta byggnadshöjd. Byggnadshöjden räknas upp till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör taket. Nockhöjd mäts från markens medelnivå till byggnadens högsta punkt. Det innebär att detaljplanen möjliggör för komplementbyggnader som på sin högsta punkt är högre än de 3 meter som anges av byggnadshöjden. Skissen nedan illustrerar skillnaden mellan byggnadshöjd och nockhöjd.

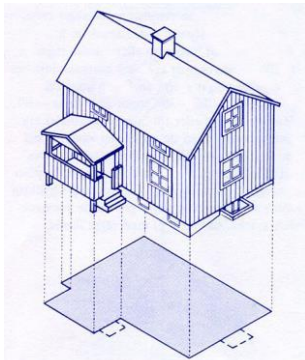


Exempel på höjdbestämmelser

Reglering av byggrätt och byggrättens proportioner: Bestämmelserna om största byggnadsarea i kombination med nockhöjdsbestämmelser och bestämmelse om lägsta takvinkel ger en volym inom vilken en byggnad får uppföras. Byggrätten innebär därmed en flexibilitet i hur byggnaden kan utformas.

Byggnadsarean är den yta byggrätter upptar på marken (se bild nedan). I detaljplanen är principen för reglering av byggrätt för huvudbyggnad är att antingen får byggnaden uppta en större yta på marken, men då uppföras i lägre höjd – alternativt uppta en mindre markyta men istället uppföras i en högre höjd.

Anledningen till varför byggrätten regleras både med begränsningar hur stor yta byggnaden får uppta och till vilken höjd byggnaden får uppföras är dels för att begränsa tätheten i området och dels för att begränsa påverkan på landskapsbilden. Ytterligare motiv är att det ska finnas förutsättningar för exempelvis infiltration av dagvatten inom fastigheten och för att bevara naturvärden och terräng.



Exempel på byggnadsarea

Naturvärden

Synpunkt

Fastighetsägare har lämnat synpunkter på prickad mark som de menar inskränker på deras möjlighet att nyttja sin fastighet. Även synpunkter har förts fram om att kommunen tar bort naturvärden i samband med vägutbyggnad.

Svar

Prickad mark: Detaljplaneprovningen innebär hela tiden en avvägning mellan olika intressen. I provningen har skyddsvärd natur avvägs mot möjligheten att kunna nyttja en fullstor byggrätt. Naturvärden har belagt med skydd där de anses förenliga med detaljplanens syfte om bostadsändamål.

Vägutbyggnad: För gatumark vägs naturvärdena mot att kunna bygga vägen enligt bedömd nödvändig vägstandard. Anledningen till att vägarna behöver en ökad standard är eftersom allt fler bosätter sig permanent i området vilket ställer krav på ökad trafiksäkerhet. Det innebär också att en vägstandard säkras som kommer hålla för den byggtrafik som troligen blir resultatet av ökade byggrätter. I största möjliga mån försöker kommunen bevara naturvärden när vägar byggs ut, men i vissa fall är det inte möjligt och träd kan därför behöva tas bort till förmån för vägutbyggnation.

Områdets karaktär

Synpunkt

Fastighetsägare ifrågasätter vad kommunen menar med bevarande av skärgårdskaraktären och bevarande av områdets karaktär. En synpunkt framförs även från en fastighetsägare om att när nya personer flyttar in och bebygger sina fastigheter visas inte alltid hänsyn till de naturvärden som finns. Enligt fastighetsägaren som

yttrat sig resulterar bristande hänsynstagande i att mycket växtlighet försvinner och att skärgårdskaraktären påverkas.

Svar

Områdets karaktär: Områdets karaktär präglas av ett sprickdalslandskap med höjdryggar som på flera ställen bjuder på utblickar mot vattnet och djupare dalar med frodig vegetation och ädellövträd som är av betydelse för ekologiska spridningsamband likväl som för landskapsbilden i området. Grönskan i dalgångarna och höjderna med hällmarkstallskog utgör en viktig del i den landskapsiluett och de kvaliteter som utmärker Östra Tyresös karaktäristiska skärgårdslandskap och bedöms av kommunen som värdefullt att bevara i den mån det är möjligt när området utvecklas.

Påverkan på områdets karaktär när området utvecklas: Beslutet att utveckla området från område avsett för fritidsbus till område avsett för permanentboende genom utbyggnation av kommunala vägar, vatten och avlopp samt större byggrätter innebär att områdets karaktär förändras. I detaljplaneläggningen behöver därför avvägningar göras mellan vilka kvaliteter som bedöms särskilt betydelsefulla att värna när området utvecklas, samtidigt som detaljplanens syfte att bättre tillmötesgå permanentboende säkerställs. I plankartan finns därför bestämmelser som reglerar att naturmarkens karaktär (n1) och värdefulla träd (n2) ska bevaras samt att sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas förutom i nära anslutning till planerad bostad eller infart till bostad samt vid nedgrävning av ledningar.

Gator och trafik

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört både positiva och negativa synpunkter gällande anläggande av gångbana längs södra delen av Tegelbruksvägen, söder om Nytorpsvägen. De som är positiva till utvecklingen menar att många barnfamiljer flyttar in i området och anser att trottoaren bidrar till säkra skolvägar. Medan de som är negativa uttrycker en oro gällande trafiksäkerheten på vägen och anser att den befintliga vägutformningen är välfungerande i detta avseende. Fastighetsägarna menar att anläggande av gångbana bjuder in bilister till att hålla en högre hastighet. Likaså har synpunkter framförts om att breddningen och trottoaren innebär en fördyring av gatukostnaden samt stora inlösenområden och släntintrång på de fastigheter som ligger längsmed vägen. Oro har även uttrycks för hur dagvatten ska kunna hanteras om diken tas bort. En synpunkt förs även fram om att en bredare väg innebär att villakänslan i området går förlorad. Fastighetsägare har också ifrågasatt behovet av trottoaren och menar att de siffror som utgör underlag för trafikutredningen inte är realistiska.

Den i detaljplanen föreslagna utformningen av busshållplatsen på Nytorpsvägen har fastighetsägare framfört kritik mot då de menar att timglaslösningen som fanns med i

granskningshandlingen i maj 2018 riskerar att medföra köbildning och ökade bullernivåer.

Svar

Gångbana/Gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägen: Efter granskningen i maj 2018 har kommunen reviderat planförslaget. I oktober 2018 fattades ett politiskt inriktningsbeslut om att gång- och cykelbana ska anläggas i samband med detaljplanens genomförande (Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 17 oktober). Gång- och cykelbanan ersätter den i granskningsförslaget (från maj 2018) föreslagna gångbanan.

Under 2018 har planeringsunderlag tagits fram kring hur trafiken kan utvecklas på Brevikshalvön i framtiden (Trafikentredning Östra Tyresö, Trivector 2018). Underlaget visar att med den kommande utbyggnation av Östra Tyresö som kommunen planerar så kommer trafiken på Brevikshalvön att öka. Underlaget visar också att få cyklar och går på Brevikshalvön idag. Den låga andelen gående och cyklister beror troligt på brister i vägnätet eftersom det idag saknas alternativ till bilen som är lika tillgängliga, säkra och attraktiva. Resvaneundersökningen för Tyresö visar också att en hög andel av de bilresor som görs idag är kortare än 5 km. Kommunen har som målsättning att öka andelen hållbara transporter. För att minska antalet korta bilresor är cykeln ett bra alternativ, men det förutsätter att infrastruktur byggs ut som möjliggör cykelresor både inom Östra Tyresö och resterande delar av kommunen. Ett gent och tydligt cykelvägnät gör att cykeln blir ett bättre alternativ för fler.

I översiktsplanen pekas både Trinntorp samt ett område vid vattnet söder om Tegelbruksvägen ut som framtida mötesplatser. Kommunen bedömer därför att gång- och cykeltrafikerörelserna längsmed Tegelbruksvägen kan komma att öka. Anläggandet av en gång- och cykelbana längsmed Tegelbruksvägen bedöms som en lämplig förberedande åtgärd både för att stötta utvecklingen av den framtida mötesplatsen men också för att skapa förutsättningar för hållbara transporter och en ökad framkomlighet för gående och cyklister. Trafiksituationen blir säkrare i och med att olika trafikslag separeras från varandra.

För att motverka höga hastigheter längs södra Tegelbruksvägen kommer hastighetsreducerande åtgärder byggas på Tegelbruksvägens stäckning mellan korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen och korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen/Finborgsvägen. Vägen behåller sin befintliga bredd på ca 4,6 meter.

Kommunen står för kostnaden för anläggande av gång- och cykelbana. Denna kostnad fördelas inte på fastighetsägarna i området. Ytterligare synpunkter gällande gatukostnad besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

Trafikmängd Tegelbruksvägen: Trafikmängden anser sträckan på den södra delen av Tegelbruksvägen, det vill säga från korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen ner till båtklubbsområdet. Värdena är beräknade från Trafikverkets underlag. Denna trafikmängd har inte påverkat beslutet om gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägen.

Dagvatten: Diken kommer finnas kvar längsmed vägarna inom planområdet. Där befintliga diken tas i anspråk av ny väg eller gång- och cykelbana kommer nya diken anläggas för att säkerställa dagvattenhanteringen. På några enstaka ställen kommer dagvattenledningar finnas istället för diken. Ledningar anläggs där yta för dike saknas eller där det i dagsläget finns en befintlig ledning.

Utformning av busshållplats: Busshållplatsens utformning har reviderats efter granskningen i maj 2018. Istället för en timglaslösning kommer busshållplatsen utformas som en körbanehållplats. Det innebär att bussen stannar i körbanan och bakomvarande trafik får stanna och vänta.

Genomförande

Synpunkt

Synpunkter har förts fram gällande intrånget som planens genomförande innebär för deras fastigheter. Fastighetsägare har också kritiserat att genomförandetiden ändrats från 15 till 5 år.

Svar

Intrång och inlösen: Detaljplanen reglerar två typer av påverkan på fastigheterna eftersom gatornas standard ökar och behöver breddas. Dels inlösen och dels släntintrång. Vid inlösen köper kommunen in mark och vid släntintrång ges rättighet för att vid utbyggnaden av vägen göra åtgärder för stabiliteten. Ersättning för marken betalas av kommunen. Detsamma gäller för tomtanläggningar av väsentlig betydelse på fastigheten som skadas eller tas bort av kommunen. Kommunen försöker göra så lite intrång som möjligt samtidigt som kommunens riktlinjer för vägstandard ska efterlevas i så stor utsträckning som möjligt.

Genomförandetid: Genomförandetiden för en detaljplan ska vara mellan 5 och 15 år. För att kommunen ska ha tid för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt vägar tillämpas en så kallad förskjuten genomförandetid. Det innebär att genomförandetiden för allmän plats, vattenområde, transformatiostation (E-områden) samt u- och z-områden (kvartersmark) börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden gälla 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Inför ny granskning har genomförandetiden förlängts på kvartersmark inom delar av planområdet: De delar som pekas ut som lämpligt för en tätare bebyggelsestruktur har i det nya granskningsförslaget fortsatt en genomförandetid på 5 år. Genomförandetiden för övrig kvartersmark har förlängts till 15 år. Genomförandetiden regleras med en administrativ bestämmelse i plankartan.

Gatukostnadsutredning

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört kritik mot att gatukostnaden är för dyr och att skillnaden

är stor gentemot tidigare utbyggnadsetapp. Fastighetsägare anser att ett tak bör införas för gatukostnaden.

Svar

Gatukostnad: Synpunkter gällande gatukostnad besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

En gatukostnadsutredning görs parallellt med planarbetet och regleras inte genom detaljplaneprocessen. Upplägget med att kommunen tar ut gatukostnad för utbyggnad/ upprustning av vägar i så kallade förnyelseområden är generellt och gäller alla deletapper av utbyggnaden på Brevik. Detta för att möjliggöra permanentboende i området. Detta är ett ställningstagande kommunen har möjlighet att göra med stöd av plan- och bygglagen (SFS 2010:900) 6 kap. 24 § ff. I början av 2018 antog kommunen en gatukostnadspolicy som säger att gatukostnad ska tas ut för att finansiera utbyggnaden av allmän plats inom kommunen.

Vatten och avlopp

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört kritik mot att kommunen tar ut anslutningsavgift för vatten och avlopp i samband med detaljplanens genomförande och anser att VA-avgiften är för hög. Likaså har synpunkter förts fram om att VA-taxan blir dyrare och dyrare för varje utbyggnadsetapp. Fastighetsägare undrar varför kommunen inte kan använda sig av det LTA-system som tillämpas för Tonstigen inom hela planområdet. Fastighetsägare ifrågasätter också om kommunalt vatten och avlopp är en lämplig lösning för att förbättra miljön.

Svar

Kostnader för VA: Avgiften för vatten och avlopp regleras inte genom detaljplaneprocessen eller plan- och bygglagen utan via lagen om allmänna vattentjänster (SFS 2006:412). Lagen reglerar kommuners skyldighet att erbjuda tjänsterna dricksvatten, spillvatten och dagvatten.

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt fastställd VA-taxa för att täcka kostnaderna för Tyresö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Anläggningskostnaderna skall täcka byggkostnader för etappen och ingen vinst får tas ut. Avgifterna gäller för hela kommunen och ses över varje år, därför kan avgifterna variera över tiden. Avgifterna utgörs dels av anläggningsavgifter (engångsavgifter) och brukningsavgifter (löpande utgifter). Anläggningsavgifterna debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna

ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras inte anläggningsavgift enligt VA-taxan, utan debiteras när fastigheten bebyggs.

VA-lösning: LTA (Lättrycksavlopp) eller LPS (Low pressure sewer) system används när det är mycket kuperat och man inte kan bygga ledningarna med sjähfall. Detta system kan vara billigare att anlägga men är dyrare att underhålla. Det man spar in på byggkostnader av LTA system äts upp av underhållskostnader på ca 10-15 år, det är kortsiktigt billigare med LTA system, därför används det bara när det kuperat.

Miljövinster med kommunalt vatten och avlopp: Miljön på Brevikshalvön är hårt belastad på grund av bristfälliga enskilda avlopp och hög belastning på grundvattentillgången. Detta är något som förvärras i och med att allt fler bosätter sig permanent på Brevik. I dagsläget uppnår Kalvfjärden inte miljö kvalitetsnormerna för parametrarna totalfosfor och kväve. Övergödning på grund av belastning av näringsämnen orsakade av enskilda avlopp är en bidragande orsak till att miljö kvalitetsnormerna inte uppnås. För att säkerställa en långsiktig hållbar vattenförsörjning som till mängd och kvalitet motsvarar nuvarande och kommande behov har kommunen därför beslutat att bygga ut kommunalt vatten och avlopp i området.

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

I detta avsnitt redovisas alla yttranden tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens svar. Yttrandena återges i sin helhet med undantag för namn som tagits bort. Yttrandenas numrering är kopplade till kommunens ärendehanteringssystem. Då flera av de inkomna synpunkterna berör samma sakfrågor har vissa synpunkter och svar sammanställts ämnesvis under rubriken ”Ämnesvisa svar och synpunkter” (föregående avsnitt).

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Trafikverket, yttrande 96

Trafikverket har inga erinringar mot detaljplanen.

2. Synpunkt från Trafikförvaltningen, yttrande 100

Sedan samrådet har busstrafiken i området ändrats och det är linje 805 och 819 (inte 815) som trafikerar i dagsläget.

Trafikförvaltningens synpunkter

Trafikförvaltningens synpunkt från samrådet att körbanors bredd när dessa ska trafikeras av buss bör vara 7 meter kvarstår.

Det är positivt att RiBuss ska följas. Trafikförvaltningens riktlinjer fastställs en gång per år och kan ibland innefatta viktiga ändringar. Trafikförvaltningen granskar gärna detaljutformningen i kommande skeden.

Svar: *Synpunkterna noteras.*

Busslinjer: *Planbeskrivningen kompletteras med uppdaterad information om vilka busslinjer som trafikerar området.*

Vägbredd: *Projektering av vägar sker enligt Teknisk handbok vilket är standard för kommunen. Den tekniska handboken uppfyller kraven på körfältsbredd vid ombyggnation från RiBuss. I undantagsfall kan en körfältsbredd på 3,25 m accepteras vid ombyggnad där befintliga förhållanden omöjliggör att minsta bredd uppnås, vilket är fallet i detta läge. Körbanan kommer ha en huvudsaklig bredd på 6,5 meter. I korsningen Tegellbruksvägen/ Nytorpsvägen breddas körbanan till 7 meter i syfte att förbättra siktförhållandena.*

Kommunen noterar att trafikförvaltningen gärna granskar detaljprojekteringen.

3. Synpunkt från Statens Geologiska Institut, yttrande 111

SGI:s ställningstagande

I yttrande 2016-12-07, konstaterade SGI att området från geoteknisk säkerhetssynvinkel är gynnsamt, varvid SGI inte hade någon erinran avseende planförslaget. Med nu översända handlingar gör SGI ingen ändrad bedömning och vårt ställningstagande i föregående yttrande kvarstår således.

4. Synpunkt från Länsstyrelsen Stockholm, yttrande 125

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att föreslagen utformning av planen riskerar en miljö kvalitetsnorm för vatten enligt 5 kap. miljöbalken inte följs. Kommunen behöver i planhandlingarna tydligare visa att den föreslagna växtbädden räcker för att fördröja och infiltrera dagvatten från hela planområdet. Synpunkter på hälsa och säkerhet, med avseende på buller, behöver också beaktas.

Om dessa problem kvarstår vid ett antagande kan Länsstyrelsen komma att ta upp planen för prövning enligt 11 kap. 10 § PBL. Planen kan då komma att upphävas enligt 11 kap. 11 §.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har i granskningskedet följande återstående synpunkter av betydelse för Länsstyrelsens överprövning enligt 11 kap. 10 § PBL.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Kommunen har i planbeskrivningen gjort en bedömning av planens påverkan på möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna (MKN) för recipienten Kalvfjärden. I beskrivningen av dagvattenhanteringen för planen ingår en karta med däri inritat en växtbädd i form av en raingarden. På grund av den, genom planbestämmelser reglerade, utökade byggrätten för fastigheterna och befintlig andel hårdgjorda ytor inom planområdet anser Länsstyrelsen att det är av vikt att kommunen visar att en enda raingarden räcker för att fördröja och infiltrera dagvatten från hela planområdet. Det är positivt för vattenkvaliteten att kommunen anlägger kommunalt VA i området. Samtidigt ska det säkerställas att dagvattenavledningen från exploateringen inte kommer att öka och helst minska.

Länsstyrelsen anser att det finns en risk för att dagvattenfördröjningen kommunen tar ansvar för inte räcker för att säkerställa att MKN kan följas i Kalvfjärden vid full utbyggnad av planområdet enligt bestämmelserna.

Strandskydd

Det bör i plankartan förtydligas att strandskyddet inte upphävs på kvartersmark som markerats med n3 under ”Administrativa bestämmelser”.

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen lämnade under samrådsskedet synpunkter på hanteringen av buller i planförslaget. Dessa synpunkter kvarstår. I planbeskrivningen hänvisar kommunen till en tidigare utförd bullerutredning vilken indikerar på att ljudnivåerna i delar av planområdet överskrider 60 dBA ekvivalent nivå. Länsstyrelsen anser att kommunen, inför antagande, bör visa hur det i planen kan säkerställas att tillämpliga gränsvärden för trafikbuller vid bostadsbebyggelse kan följas.

Svar: Synpunkterna noteras.

Dagvatten/MKN: En dagvattenutredning har tagits fram där påverkan på MKN och dagvattenåtgärder studeras vidare. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av valda åtgärder och bedömning av dess påverkan.

Buller: En bullerutredning har också tagits fram inför den nya granskningen av detaljplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats med en beskrivning av bullernivåer vid befintliga och framtida trafikflöden. Riktvärden för buller bedöms klaras med undantag för en byggnad som riskerar att inte klara riktvärden för inomhusbuller. Kommunens bedömning är att åtgärder inte krävs för byggnaden eftersom planförslaget inte innebär en försämring av bullernivåerna gentemot nuläget.

Strandskydd: Plankartan kompletteras med ett förtydligande om att strandskydd inte upphävs på kvartersmark som markerats med n3.

5. Synpunkt från Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund SMOHF, yttrande 124

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1. Den geotekniska utredningen "PM-Bergteknik" förklarar på sidan 3: "Bergmassan innehåller sannolikt relativt rikligt med järnsulfider då rostiga ytor uppträdde vid majoriteten av de undersökta hållarna." Det krävs enligt förbundet en fördjupad inventering (kartering och provtagning) med efterföljande riskklassning vad gäller sulfidhalten av de bergsområdena som enligt planbeskrivning kommer beröras av vägbygget. Analysresultat inklusive jämförelse med gällande riktvärden ska lämnas in till förbundet för samråd.
2. Postglaciala silt- och lerjordar med höga sulfidhalter kan ge ökat läckage av tungmetaller vilket kan orsaka skador på växter och djur. Enligt geoteknisk utredning kommer schakt att utföras i även i lera. För att förebygga eventuella miljörisker under byggskedet ska det göras markanalyser avseende eventuella

sulfidhalter innan byggstart. Analysresultat inklusive jämförelse med gällande riktvärden ska lämnas in till förbundet för samråd.

3. Förbundet anser att ytterligare markprovtagning ska göras inför markarbeten vid korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen för att avgränsa kopparföreningen. Förbundet vill gärna få del av provtagningsplaner inför undersökningar för att få möjlighet att lämna synpunkter.
4. En översiktlig markundersökning bör genomföras vid Tegelbrukets Båtklubb där fritidsbåtar har funnits sedan 1960talet, så att det är säkerställt att marken är lämplig som allmän tillgänglig kvartersmark. Undersökning bör utföras för att utreda eventuella föroreningar minst av tungmetaller som bly, kadmium, koppar och zink och organiska tennföreningar som TeBT, TBT, DBT och MBT.
5. Om analysresultat och riskbedömning visar att avhjälpandeåtgärd bör vidtas ska en anmälan om sanering av förorenat område lämnas in till förbundet senast sex veckor innan åtgärd om inte kortare tid medgivits.
6. Förbundet bedömer att exploatören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och länshållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall. Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att ev. osäkerheter samt riskförebyggande åtgärder bör beaktas.
Förslaget ska lämnas in till förbundet i god tid, dock minst två månader innan byggstart.

Bedömning

Eventuellt förorenad mark vid Tegelbrukets Båtklubb

En översiktlig markundersökning bör genomföras vid Tegelbrukets Båtklubb där fritidsbåtar har funnits sedan 1960talet, så att det är säkerställt att marken är lämplig som allmän tillgänglig kvartersmark. Det kan ha varit en plats där det ha skett tvättning, målning, slipning eller blästring av förorenade båtbottnar. Eventuellt finns det äldre ortofoton som kan ge ett svar på om det har förekommit vinterförvaring. Undersökning bör utföras för att utreda eventuella föroreningar minst av

tungmetaller som bly, kadmium, koppar och zink och organiska tennföreningar som TeBT, TBT, DBT och MBT.

Förorenad mark vid korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen

I provpunkt 16GA42 (1 m djup borrning, grus och torskorpa av lera, provtagning ner till 3 m, brun- och grålera efter 1,2 m, djup till berg > 8,23 m) vid korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen har kopparhalt över de generella riktvärdena för mindre känslig markanvändning (359 mg/kg TS mot 200 mg/kg TS för MKM) har påträffats.

Förbundet anser att ytterligare markprovtagning ska göras inför markarbeten för att avgränsa kopparföroreningen. Förbundet vill gärna få del av provtagningsplaner inför undersökningar för att få möjlighet att lämna synpunkter. Analysresultat inklusive jämförelse med gällande riktvärden ska lämnas in till förbundet för samråd.

Sulfidhaltiga massor (berg och lera)

Enligt "PM — Projekteringsunderlag geoteknik" kommer schakt att utföras i berg, fyllning och lera. Jord- och bergschakt erfordras för utbyggnad av vägar och ledningsförläggning. För beräkningen i PM:et har schaktbotten för ledningsschakt satts till 2,4 m under markytan. Om schakt utförs etappvis om maximalt 6 m och schakten återfylls till markytan innan nästa etapp schaktas kan schakt utföras utan stödkonstruktion. Vägbreddning kan innebära bergschakt. Enligt "PM-Bergteknik" handlar det om följande sträckor: Tonstigen (lm 0/135-0/150 och lm 0/165-0/215) och Grankällevägen (lm 0/145-0/155 och invid fastigheter Brevik 1:233 och 1:234).

Konsulten bedömer bergmassan som "bra berg", förbundet bedömer att sulfidhaltigt berg som ska sprängas och krossas kan innebära en högre risk för negativ påverkan av mark och vatten.

Den process som orsakar urlakning av metaller accelererar när nya bergytter friläggs och exponeras vid t ex sprängningsarbeten. Vid tillgång på syre och vatten kan sulfider oxideras varvid svavelsyra bildas med sänkning av pH som följd. Den sura miljön ger möjlighet till snabb nedbrytning av sulfidmineral vilket medför förhöjda halter av sulfat och metaller i ytvattnet. De lösta metallerna och lågt pH hotar miljön i recipienterna.

Eftersom bergmassor ska innehålla kan det finnas även misstankar om sura sulfatjordar, som ofta innehåller järnsulfider. Järnsulfiderna oxideras när de exponeras för luftens syre, vilket i sin tur leder till en kraftig pH-sänkning i jorden. De sura förhållandena i jorden kan ge ökat läckage av tungmetaller vilket kan orsaka skador på växter och djur.

Därför krävs det enligt förbundet en fördjupad inventering (kartering och provtagning) med efterföljande riskklassning vad gäller sulfidhalten av de områdena

som enligt planbeskrivning kommer beröras av vägbygget. Analysresultat inklusive jämförelse med gällande riktvärden ska lämnas in till förbundet för samråd.

Miljöpåverkan under byggskedet

Förbundet bedömer att exploatören ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet. Programmet bör minst omfatta dagvatten och länshållningsvatten, buller, transporter, damning, material och avfall, masshanteringsplan, eventuella föroreningar, hantering/förvaring av drivmedel, kemiska produkter och farligt avfall. Förbundet anser att det finns risk för att olägenhet för människors hälsa och miljön kan uppkomma under byggskedet och att ev. osäkerheter samt riskförebyggande åtgärder bör beaktas. Förslaget ska lämnas in till förbundet i god tid, dock minst två månader innan byggstart.

Svar: *Synpunkterna noteras.*

Eventuellt förorenad mark på båtklubbsområdet: *Efter granskningen i maj 2018 har en miljöundersökning utförts av marken inom båtklubbsområdet (Golder 2019). Undersökningen visar att samtliga prover uppfyller riktvärden för mindre känslig markanvändning och att föreslagen markanvändning är lämplig. Planbeskrivningen har uppdaterats med detta.*

Markprovtagning: *Gällande den förorenade marken i korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen kommer ytterligare markprovtagningar utföras innan byggnation påbörjas. Genomförandebeskrivningen har uppdaterats med denna information.*

Sulfidhaltig lera: *Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande gällande sulfidhaltig lera. Enligt bedömning från sakkunnig inom området finns det inget som indikerar att sulfidinnehållet i dessa jordar har någon negativ påverkan på miljön (Utlåtande Golder, januari 2019). Kommunen bedömer därmed att det inte föreligger risk för negativ påverkan orsakad av sulfidhaltig lera.*

Sulfidhaltigt berg: *Inför genomförande ska provtagning för analys och klassificering av bergmassor utföras där bergschakt planeras för att säkerställa att eventuella bergmassor med hög sulfidsvavelhalt hanteras på ett lämpligt sätt. Planbeskrivningen har kompletterats med förtydligande gällande tillämpbara riktvärden och hantering av sulfidsvavelhaltiga bergmassor.*

Miljöpåverkan under byggskedet: *Entreprenaden informeras om att de ska ta fram ett förslag till skriftligt miljökontrollprogram som ska omfatta betydande miljöaspekter under byggskedet och att detta ska lämnas till SMOHF minst två månader innan byggstart.*

6. Synpunkt från Lantmäteriet, yttrande 127

Delar av planen som måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Det planlagda området B (bostad) med g-bestämmelsen som går igenom det område som planlagts som NATUR, i den nordöstra delen av planområdet (i plankarta del 1), säkerställer inte med tydlighet markåtkomsten för väg. Om Lantmäteriet exempelvis får in ett yrkande som innebär en lämpligare vägsträckning vid lokaliseringsprövningen är det möjligt att det är den som beslutats om. Detaljplanen har då ett markområde (markreservat "g") som har en framtida oklar förvaltning men också oklarhet ur eventuell inlösensynpunkt.

Plan- och genomförandebeskrivning

På sida 35 i planbeskrivningen skriver kommunen att vissa fastigheter ska ingå i en gemensamhetsanläggning för väg. Vill kommunen att det ska lösas på detta sätt behöver det finnas andra bestämmelser i detaljplanen, där vissa villkor i fastighetsbildningslagen redan har prövats i detaljplaneprocessen. I annat fall är bestämmelsen enbart vägledande och det är Lantmäteriet som prövar lokaliseringen inom ramen för en lantmäteriförrättning.

Under punkten "fastighetsbildning" på sid 37 framgår ej tydligt att kommunen bekostar lantmäterikostnaderna som innebär att inlösen sker från enskild kvartersmark till mark som ska ingå i allmän plats. Det framgår inte heller tydligt att om parterna ej kommer överens är det lantmäteriet som gör en officialvärdering som sedan ligger till grund för ett ersättningsbeslut i en lantmäteriförrättning. Även texten under rubriken "Inlösen av allmän plats" bör förtydligas så att det framgår att det finns två scenarier.

Delar av planen som bör förbättras

Planbeskrivningen

De ekonomiska konsekvenserna med exempelvis en generell ekonomisk kalkyl som i stora drag visar vad detaljplanen innebär för allmänna och enskilda intressen bör finnas med liksom en enklare plankalkyl som visar på intäkter och utgifter och en planvinst eller en motivering till att det i det stora hela blir en planvinst för område i stort.

Svar: Synpunkterna noteras.

Synpunkt gällande reglering i planområdets nordöstra del: Synpunkten gällande g-bestämmelse noteras. Kommunen avser inte att ändra detaljplanen. Kommunens bedömning är att föreslagen vägsträckning är den sträckning som är bäst lämpad för ändamålet.

Uppdatering planbeskrivning: Formuleringen som Lantmäteriet hänvisar till på sidan 35 uppdateras. Kommunen avser inte att ytterligare reglera detta i detaljplanen. Planbeskrivningen uppdateras med information om att Lantmäteriet gör officialvärdering om överenskommelser om inlösen av allmän plats inte kan nås. I planbeskrivningen framgår att det är kommunen som bekostar lantmäterikostnaderna vid inlösen från enskild kvartersmark.

Planbeskrivningen har kompletterats med en sammanfattning av ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare.

Företag och intresseorganisationer

7. Synpunkt från Tegelbrukets båtklubb, 93

Tegelbrukets Båtklubb (TBK) lämnar härmed yttrande avseende etapp 11 "Tegelbruket"

Arrende område: Området som båtklubben arrenderar är i förslaget felaktigt utmätt och måste mätas in korrekt.

Återställning av mark: Efter avslutat projekt med uppställning av bodar, material mm anser TBK att marken (parkeringsyta) skall återställas med asfalt som klubben idag har bekostat själva.

Bygglov: TBK önskar svar om möjligheten att få byggrätt om 50 kvm för ett klubbhus. Muddring. TBK önskar svar om möjligheter att få lov att muddra hamnen.

Snöröjning TBK anser att snöröjning i området (parkeringsyta) efter färdigställning skall ingå i kommunens ansvar

Gatukostnad: Sedan tidigare arrendeavtal tecknades har antalet båtplatser förändrats då bryggan byggts om. I dag har klubben 56 platser vid brygga och 1 plats vid ramp totalt 57 platser. Inga vinteruppläggningsplatser finns. Då kommunen avser att ta ut motsvarande kostnader som gatukostnaderna ger och använda Tyresö vägförenings system som beräkningsgrund för sin debitering ska andelstalet 0,3 användas.

Kommunen har vid årsskiftet 2017/18 sagt upp gällande arrendeavtal med Tegelbrukets båtklubb för dels minskning av arrendeområdet och under ett par år successivt höja avgiften till slutligen en höjning av avgiften från 125 kr till 750 kr per år. Denna höjning får anses vara betydande och att kommunen dessutom avser debitera den gatukostnad som beräknats för arrendeområdet direkt till båtklubben kan ifrågasättas.

Gatukostnader ska debiteras fastighetsägaren som i det här fallet är kommunen. Nu avser kommunen dessutom att direktdebitera den enskilda båtklubben. Det riktiga

borde vara att detta regleras inom arrendeavtal. Med den höjning som nu beslutats anser vi att kommunen väl täcker sina kostnader över tid.

Tegelbrukets båtklubb yrkar därför att beräknade gatukostnader ej direktdebiteras båtklubben utan ingår i det nya beslutade kostnaderna i nya arrendeavtalet.

VA anslutning: I nuläget ser båtklubben inget behov av Va anslutning då flertalet av medlemmarna disponerar mindre båtar beroende på det låga vattendjupet. Om klubben får ett positivt svar angående muddring vid bryggan så fullstora båtar kan angöras på huvuddelen av bryggan så ändras dessa förutsättningar. Då kommer också behovet av Va anslutning och behov av klubbstuga med en större byggrätt att finnas behov av. Se ovan TBKs önskan om svar på dessa frågor från kommunen.

Belysning: Då det både under vinter och sommar är många som nyttjar möjligheten att komma ut på Kalvfjärden via båtklubbens anläggning för allt från skridskoåkning,paragliding olika vattensporter så bör vändplanen och angöringsvägen utrustas med gatubelysning lika övriga vägar i området.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Arrenderat område: Efter dialog med båtklubben har kommunen beslutat att utöka vattenområde för småbåtshamn för att spegla befintligt nyttjande av vattenområdet. Gränsen har flyttats 20 meter ut i vattnet så att de bojar som finns i vattnet i nuläget hamnar inom område för småbåtshamn.

Aterställning av mark: När ytan inte längre nyttjas för etablering och upplag (tidsbegränsad användning i max 10 år) planerar kommunen att iordningställa ytan avsett för allmän parkering med asfalt.

Muddring: Rätten till muddring hanteras inte i detaljplanen utan prövas i respektive fall av Mark och miljödomstolen efter samråd med länsstyrelsen.

Bygglöv/VA-anslutning: Kommunen har haft dialog med båtklubben och kommit överens om att inte utöka byggrätten för ett klubbhus och inte heller ansluta båtklubben till det kommunala VA-nätet. Någon ändring avseende byggrätt och VA-anslutning görs därför inte i detaljplanen.

Snöröjning: Kommunen snöröjer allmän plats vilket även inkluderar parkeringsytan markerad som P-PLATS i plankartan.

Belysning: Kommunen kommer bygga ut belysning på allmän plats för gata vilket även inkluderar vändplan och angöringsväg till båtklubbensområdet.

Synpunkter gällande gatukostnad besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

Enskilda ledningshavare

8. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 91

Vattenfall Eldistribution AB, nedan Vattenfall, noterar att de synpunkter som Vattenfall lämnade i samband med samrådet tagits med i samrådsredogörelsen samt på plankarta.

Vattenfall noterar också följande text i framtagna planhandling:

E1

Elledningar är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall.

Ett nytt E-område för en ny transformatorstation ligger vid Nytorpsvägen i planområdets norra del

Vattenfall önskar att ni skriver ut ”Vattenfall Eldistribution” i detta sammanhang för att helt klargöra vilket av Vattenfalls bolag som avses. Vattenfall tycker också att ni här kan nämna att det läggs in två E-områden för befintliga nätstationer. I övrigt har Vattenfall inget att erinra i rubricerat ärende.

Svar: Synpunkterna noteras. Planhandlingarna uppdateras med föreslagen formulering.

Privatpersoner

9. Yttrande 90

Mycket positivt att ni har ökat på byggrätterna i det nya granskningsförslaget!! Dock har ni missat att justera bygghöjderna som nu inte är i proportion. Rimligt är att använda samma takhöjder som våra grannar i etapp 9:

Takhöjd Etapp 9:

2-vån: 9,5m

1,5-plan: 8,0m

Komplement: 4,5m

Takhöjd Etapp 11 (alldeles för lågt!!):

2-vån: 8,5m

1,5-plan: 6,5m

Komplement: 3,0m

Svar: Synpunkterna noteras, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnes visa svar där svar på synpunkten gällande byggrätt finns.

10. Yttrande 92

Jag har några synpunkter:

1. Prickad yta på min tomt 1:137

Jag ifrågasätter att ni verkligen granskat mitt tidigare inskickade material gällande (synpunkt inskickad i första omgången) prickad yta på min tomt. Muntligen uttalade ni en för mig positiv åsikt i frågan men sen tycks ni inte ha adresserat synpunkten.

Det område som ni har valt att pricka på min tomt har jag, med av ert godkänt bygglov (innan ni ens gjorde naturinventeringen), ändrat om infarten för att bygga ett garage på denna yta. I mina bygghandlingar har jag markerat plats för detta och marken är sedan länge förberedd, det finns idag ingen biotop eller vegetation att skydda. Som jag tidigare uppmanat er vill jag att ni, om ni inte tror mig, åker ut och tittar så får ni själva se hur ogenomtänkt ert förslag är här. Detta måste ni ändra. Vänligen kontakta mig så får ni se med egna ögon. Bifogar bilder som bilaga.

2. Släntintrång z - 1:137

Fungerar ej, som tidigare påpekat, för min fastighet då ni tvingas bekosta återställning av mycket kostsam stensatt mur och häck. Vänligen ta detta i beaktande, det borde gå att lösa utan intrång.

3. Trädskydd - 1:137

Er n1 markering markerar ett träd som verkar ligga precis där den nya huvudbyggnaden är tänkt att ligga. Vi önskar att ni tar hänsyn till detta och tar bort denna markering så slipper vi tvingas fälla den nu innan planen vinner laga kraft.

4. Höjd på byggnader

Arkitektoniskt är era föreslagna maxhöjden alldeles för låga. Jag vill att ni granskar konsekvensen av detta. Det leder till flacka tak och opraktiska hus. Etapp 9 har mycket högre bygghöjder och jag vet inte varför ni nu ändrar detta? Takhöjderna är för låga, ändra så vi får mer snarlik höjd som våra grannar i etapp 9.

Takhöjd Etapp 9:

2-vån: 9,5m

1,5-plan: 8,0m

Komplement: 4,5m

Takhöjd Etapp 11:

2-vån: 8,5m

1,5-plan: 6,5m

Komplement: 3,0m byggh

Sedan länge har vi efterfrågat er konsekvensanalys av era föreslagna bygghöjder men ni verkar fortfarande inte gjort någon. Varför skiljer det sig det så mycket åt mellan

etapperna, dvs våra grannar? Jag förutsätter att ni ser över denna oerhört viktiga punkt.

Ni menar att ni ökat byggrätten men tittar man sammantaget då ni kraftigt dragit ner takhöjd samt reducerat storleken på komplementbyggnaderna (från 80kvm till 60kvm eller 60 till 40) så är detta påstående inte självklart. Den ökade byggnadsarean är bra men se då även till att ge oss mer snarlika bygghöjder och storlek på komplementbyggnader som etapp 9 så vi kan bygga vackra och praktiska hus!

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Prickad mark och trädskydd: Under planprocessen har en samlad bedömning redan gjorts kring naturvärden inom planområdet och kommunen avser ej att ompröva bedömningen. Det innebär att prickmarken och n2-bestämmelsen kommer vara kvar i plankartan.

Släntintrång: I samband med att gatorna i området byggs om påverkas vissa fastigheter av inlösen och/eller släntintrång. Vid inlösen köper kommunen in mark och vid släntintrång ges rättighet för att vid utbyggnaden av vägen göra åtgärder för stabiliteten. Ersättning för marken betalas av kommunen. Detsamma gäller för tomtanläggningar av väsentlig betydelse på fastigheten som skadas eller tas bort av kommunen. Ersättning hanteras i första hand genom överenskommelser inför genomförandet. Inför genomförandet kommer vid behov även kompletterande inmätningar göras av tomtanläggningar. I bilaga 1 till planbeskrivningen framgår hur stor yta av fastigheten som beräknas att påverkas av inlösen/släntintrång.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnes visa svar där svar på synpunkten gällande byggrättens höjd finns.

11. Yttrande 94

1. Vi anser att ett tak på gatukostnaden ska införas. Taket bör ligga mycket lägre än 250 000 kr. För att personer ska ha råd att bo kvar.
2. Inlösenkostnaden som ni beräknar till 3 118 775 kr, anser vi att kommunen ska stå för helt. Inte bara de ynka 458 206 kr ni anser. Ni har även skrivit högre upp i dokumentet att ni ska stå för inlösenkostnaden.
3. Vi anser att kommunen ska stå för de administrativa kostnaderna. Tex det arbete som kommunens tjänstemän utför. Deras löner betalar vi ju redan för med skatten.
4. Båtklubben - bör inte den ha ett högre andelstal. De som har båtplats vid tegelbruket, nyttjar ju vägen väldigt mycket under båtsäsongen.

Synpunkter vi skickat in tidigare. Ser inte om dessa har beaktats eller inte.

1. Busshållplatsen - Kommer den att vara ungefär där den är idag? Ni skriver att busshållplatsen är belägen på Nytorpsvagen på ömse sidor om Tegelbruksvagen. vad menar ni med det? placeringen känns klar. Ni skriver att busshållplatsen ska utformas som en variant av tiniglashållplats och att det ska bli omkörningsförbud då bussen stannar Varför ska det bli omkörningsförbud vid just denna hållplats? Det är ju inte det vid några andra hållplatser på Nytorpsvägen. Vi befärrar att det kommer att bli en sämre boendemiljö. då många bilar kommer att stå och spruta ut avgaser och även buller Vi föreslår att busshållplatsen på Nytorpsvägens södra sida flyttas till Tegelbruksvägen. för att det är trångt och skymd sikt där den ligger idag

Huvudbyggnad - Enligt ert förslag så kommer vi i Etapp 11 att få sämre byggrätter än Etapp 9. vad gäller nockhöjder och taklutning Vi kräver att det ska vara samma byggrätter som Etapp 9. På Nytorpsvägen är det alltså 2 fastigheter som kommer att ha en samre byggrätt för huvudbyggnad Känns inte acceptabelt! Det sänker värdet på vår fastighet

Komplementbyggnader - I Etapp 9. så har ni beslutat att tomter understigande 3000 kvm får ha en komplementbyggnad på 60 kvm och takhöjd på 4.5 m. I vår Etapp 11. så har ni sänkt detta till 40 kvm och 3 m takhöjd. Vi kräver att det ska vara samma byggrätter som Etapp 9. På Nytorpsvagen är det alltså 2 fastigheter som kommer att ha en sämre byggrätt för komplementsbyggnad Känns inte acceptabelt! Det sänker värdet på vår fastighet.

4 Vi önskar att i möjligaste mån få ha kvar vår tallhäck utmed Nytorpsvagen. för att minska buller och behålla den gröna miljön

Parkering - I utredningen Tegelbruket - Kulturmiljöunderlag - Stockholms Lans museum. föreslås att enskild tomtägare inte bör tillåtas att asfaltera eller hårdgöra ytor på egen tomt. I planförslaget Tegelbruksvagen Etapp 11, har ni skrivit att parkering inte får ske på gatorna, vilket vi anser självklart. Ni har skrivit att två parkeringsplatser får anordnas. Vi anser att man ska få göra plats för fler bilar på sin privata tomt om det görs på ett bra sätt. Det ska kunna vara både asfalt eller annan hårdgjord yta.

6 Kostnader för VA och gator Vi anser att kostnaden för VA och gatukostnader är orimligt hög Det måste gå att pressa priserna och ändå få ett bra arbete utfört. I kostnadsförslaget har ni budgeterat med ca 20 % som administrativ kostnad - det låter orimligt högt Kommunens tjänstemans löner betalar vi ju via skatten, så den kostnaden borde inte ligga med i kostnadsförslaget alls. De jobbar ju sin tid ändå. I projekteringskostnaderna borde bara vara externa kostnader.

Ni har pratat om att införa ett maxtak vad gäller gatukostnaden Det känns som en väldigt viktig fråga!

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Bevarande av häck: I samband med att gång- och cykelbana anläggs på Nytorpsvägens södra sida kommer vägens körbana förskjutats norrut. I största möjliga mån försöker kommunen bevara naturvärden när vägar byggs ut, men i vissa fall är det inte möjligt och träd kan därför behöva tas bort till förmån för vägutbyggnation. I bilaga 1 till planbeskrivningen framgår hur stor yta av fastigheten som beräknas att påverkas av inlösen/släntintrång. Se även stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar, under rubriken genomförande, för ytterligare resonemang kring inlösen och intrång.

Parkering: Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Planbeskrivningen har uppdaterats med förtydligande gällande skrivning om antal uppställningsplatser. Detaljplanen reglerar inte antalet uppställningsplatser för bil. Antalet uppställningsplatser kan därför anpassas för respektive fastighet såvida det inte strider mot övriga planbestämmelser eller fastighetens möjligheter att ombänderta sitt eget dagvatten.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkten gällande byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnad samt svar gällande busshållplatsens utformning finns. Synpunkten gällande VA-kostnad besvaras också under ämnesvisa svar.

Synpunkter gällande gatukostnad besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

12. Yttrande 95

Prickmarkering av tomtmark.

Kommunen har prickmarkerat en stor del av min tomt. Den får därför inte bebyggas eller hårdgöras. Detta begränsar möjligheterna att utnyttja tomten för framtida bebyggnad. Kommunen väljer att exploatera Brevik för villabebyggelse, och då får man löpa lina fullt ut. Mycket är redan bebyggt, och t.ex. min granne har helt ändrat karaktären på sin tomt, Kornknarrvägen 11, eftersom han redan satt igång omfattande markarbeten före detaljplanens fastläggande.

Jag ser inget skäl till att min fastighet skall särbehandlas gentemot mina grannar. Skall min tomt bli en slags park för andra?

Det är odemokratiskt och ett inkräktande på min äganderätt och möjligheten att utnyttja tomten framöver.

Tag bort prickmarkeringen!

Svar: Synpunkterna noteras.

Prickmarkering: Kommunen är medveten om att beslutet om att bygga ut kommunala vägar och VA samt tillåta större byggrätter i området innebär att karaktären i området kommer påverkas. I detaljplanläggningen görs därför avvägningar mellan vilka kvaliteter som bedöms särskilt betydelsefulla att värna när området utvecklas, samtidigt som detaljplanens syfte att bättre tillmötesgå permanentboende säkerställs. Under planprocessen har en samlad bedömning redan gjorts kring naturvärden inom planområdet och kommunen avser ej att ompröva bedömningen. Naturmarken på fastigheten bedöms vara en del i ett sammanhängande stråk av värdefull natur och bedöms inte innebära att möjligheten till att nyttja en utökad byggrätt går förlorad. Det innebär att prickmarken kommer vara kvar i plankartan.

13. Yttrande 97 och 108

Jag vill med detta brev bestrida den försämrade och utökade prickningen av min mark från samrådshandling (oktober 2016) till granskningshandling (mars 2018) vilket kraftigt begränsar mina möjligheter att utnyttja min tomts möjligheter.

Jag hade ett möte med er för att visa på möjligheterna att stycka tomte samt var ett nytt hus med bästa och säkraste förutsättningar kunde bli.

Innan detta möte i tidigare detaljplan/samrådsförslag så var endast en del i slutet av tomten, (ej prickad). Och nu med er nya detaljplan så är hela sista delen av min tomt prickad? Jag blir förbryllad/förvirrad över att någon hos er har fattat detta beslut, och för mig väldigt orimligt förslag.

Jag kan förstå från er sida att man vill pricka bergsklippor vid vattnet, men anser att det är helt oskäligt att pricka plan mark som är en bra bit från vattnet samt har en höjdskillnad på över 4 meter. (så där finns inga skäl). Bifogar karta inringat med kommentar. Se bilaga 1.

Har väntat (jag o sambo) på att få bygga längst ut på tomten i snart 20 år, så detta förslag från er gör att det kraftigt försvårat att få vår dröm att gå i uppfyllelse.

Jag föreslår att ni tar bort prickningen längst ut på tomten (se karta). Om ni vill, så pricka bergsknallar vid vattnet, men lämna den plana marken ovan fri från prickning så att det i alla fall blir möjligt att bygga ett 1-1/2 plans hus med begränsning c:a 160 kvd. Jag blir också konfunderad då jag ser och sett hur andra har fått bygga vid vattenkanten bl.a Breviksvägen 53, 55 samt 57 vid Erstaviken. (Bifogar bilder på dessa hus), Se bilaga 2. Dessutom har dessa hus inget kommunalt VA och ligger långt fram i tiden för detta. SÅ ! Var finns logiken i dessa beslut ?

Ett av dessa hus ligger vid vattenkanten (c:a 5 meter ifrån), och mitt hus som jag önskar skulle ha ett avstånd på 15-20 meter ifrån.

Och dessa hus är bara några få (det finns ett flertal på hela Brevikshalvön)



Svar: Synpunkterna noteras.

Prickmark: Prickmarken markerad med bestämmelsen n3 i plankartan utökades mellan samrådet 2016 och granskningen i maj 2018. Inom n3-området ska strandskydd finnas kvar och naturmarkens karaktär bevaras. Under samrådet inkom länsstyrelsen med ett yttrande gällande den södra delen av fastigheten Dyvik 1:2. Länsstyrelsens bedömning är att det saknas skäl att upphäva strandskyddet i denna del av fastigheten. Strandskydd får endast upphävas om det finns särskilda skäl för det. Ett motiv till upphävande av strandskyddet är att marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet syftar dels till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och dels till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Kommunen delar Länsstyrelsens bedömning om att området markerat med n3 i plankartan inte uppfyller kraven för att upphäva strandskyddet. Prickmarken markerad med n3 kommer därför finnas kvar.

14. Yttrande 99

Synpunkter på planförslag gällande V/A Tegelbruket etapp 11

- Orimligt att ta så mycket betalt av era invånare!

- Orimligt att kostnaden för vatten ökar från etapp 9 - 264.000kr, till etapp 11-307.000kr en skillnad på 43.000kr!

- Orimligt att kommunen inte sätter ett pristak för installation av V/A!

Frågor till Fredrik S och Anita M

- Hur kan Tyresö kommun ta betalt för både VA och vägavgift (något som bara ett 30-tal av Sveriges 290 kommuner gör) när vi redan har en hög kommunalskatt?

- Hur kan kommunen ändra kostnaderna för VA- och vägavgift för varje etapp på Östra Tyresö med resultatet att det hela tiden blir dyrare och dyrare? Särskilt med tanke på noll inflation och låg index höjning.

- Varför använder kommunen en billigare VA-lösning för Tonstigen än för Tegelbruksvägen? Denna billigare lösning används dessutom redan i flera grannkommuner, vore det inte bättre att vi alla fick ta del av denna istället för att på så sätt kunna hejda kostnadsstegringen?

Varför kommer ni att ändra detaljplane tiden från 15 år till 5 år?

Synpunkter på planförslag gällande gatukostnad Tegelbruket etapp 11

- Vi vill överklaga gatukostnads utredningen

- Orimligt att kostnaden för väg ökar från etapp 9-171.000kr till etapp 11-343.000kr en skillnad på 172.000kr.

- Ingen gång och cykelväg utefter Tegelbruksvägen från Nytorpsvägen till Kalvfjärden!

- Inte bredda Tegelbruksvägen från Nytorpsvägen ner till Kalvfjärden, hastigheten kommer att öka dramatiskt, jmf Nytorpsvägen, där hastigheten ofta är 70 km/timme!

- Stäng inte av trafik från Kornknarrvägen och Lövsångarvägen till Nytorpsvägen, detta kommer att öka trafiken dels på Tegelbruksvägen dels på Nötskrikevägen!

- Fel att vi boende ska betala kommunens infrastruktur inför de kommande 20-50 åren!

- Det saknas information på detaljplanekartan

-OBS! Tegelbruksvägen 32 (Brevik 1:150) har sin brunn »reds vid tomtgräns mot Tegelbruksvägen. Där kan ni inte göra släntintrång - då vårt vatten riskerar att försvinna!!! Detta har jag påpekat åtskilliga gånger!!!

Frågor till Fredrik S och Anita M

Orimligt att ni har konsult kostnader på ca 4.6 miljoner kr, hur kommer det sig?

- De kommuner (bl.a. Tyresö) som valt att fakturera hela gatukostnaderna på fastighetsägarna har rätt enligt lag. **Lagen är dock i strid med Europakonventionen. Tyresö kommun bryr sig inte om att följa Europakonventionen.** Hur försvarar ni detta?

Det är löjväckande att ni pratar om "att bevara områdets karaktär" Hela detta fina område förstörs systematiskt, ekar sågas ner, bokdungar reduceras, täta snår

- Helt felaktigt av er att säga att Tegelbruksvägen trafikeras av 400 bilar /dag, möjligen Tegelbruksvägen från Nytorpsvägen till Tyresö Sjöökrog. På den väg sträckan är det motiverat att ha gång och cykelväg, med tanke på att det är en buss gata.

Utdrag från etapp 9

"Då kostnadsfördelningen skall syfta till att uppnå rättvisa mellan enskilda fastigheter bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna."

Inflationen är minimal så också byggindex! Så varför gäller detta inte mellan de olika etapper, särskilt med tanke på att det bara är 2-3 år mellan etapperna! Gör ni så dåliga upphandlingar eller stoppas våra pengar i andra hål?

Vi anser att det Tyresö kommun håller på med är en ekonomisk utrensning. Hur många av er politiker kan plocka fram 750.000kr-850.000kr utan att ta lån! Vi är många som av olika anledningar inte kan ta lån, t. ex. pensionärer, boende som renoverat och topp belånat huset, boende med låg inkomst, etc.

Svaret från er är då - sälj! Men det här är inte bara ett hus utan det är vårt hem, där vi bott länge och hade hoppats på att kunna fortsätta med det! Här har vi vår familj och stora delar av vårt sociala liv- det byter man inte bara bort!!

Vad säger ni om detta?

Varför kommer ni att ändra detaljplanetiden från 15 år till 5 år?

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Avtävlaning Kornknarrvägen/Lövsångarvägen mot Nytorpsvägen: Av trafiksäkerhetsskäl stängs anslutningen till Nytorpsvägen från Kornknarrvägen/Lövsångarvägen av för biltrafik på grund av dåliga siktförhållanden. Detta innebär också en förbättrad trafiksäkerhet för gående och cyklister på den nya gång- och cykelbanan som byggs på södra sidan av Nytorpsvägen.

Brunn vid tomtgräns mot Tegelbruksvägen: Kommunen har kännedom om befintlig brunn och har med sig detta in i produktionsplaneringen inför genomförandet av detaljplanen. Under genomförandet kommer kommunen säkerställa fastighetens tillgång till vatten.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter gällande VA, Tegelbruksvägens utformning, gång- och cykelbana längsmed Tegelbruksvägen, genomförandetid samt bevarande av områdets karaktär besvaras.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

15. Yttrande 98

Betr markinlösen

Enl plankarta finns en z-markering utmed vår fastighet som visar markintrång. I tidigare inlämnat yttrande framhöll vi vikten av att behålla vår mur som nu bär Tonstigen. Detta beaktades i ert svar där det bedömdes att det är lämpligt att behålla muren. Intrång kan lämpligen göras på andra sidan vägen.

Plankarta/Ert svar motsäger varandra. Förutsätter att ert svar kvarstår.

Betr kulturinventering

Anser inte k-märkning är motiverad.

Huset är ett Boro-hus, standardritning från 1935. Är alltså inte speciellt gammalt ur historisk synpunkt. Har ej heller någon speciell anknytning till Tyresö. Tyvärr sänks marknadsvärdet på fastigheten. Eftersom vi nu drabbas av stora kostnader enl detaljplanen, sker en diskriminering av vår fastighet, då övriga fastigheter stiger i värde.

Betr dagvattenavrinning Tonstigen

I detaljplanen står felaktigt att dagvattenavrinning sker på vår fastighet 1:620.

Denna avrinning finns på grannfastigheten 1:532.

Tacksam för rättelse.

V/A kostnader

Omotiverat höga kostnader!

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Markinlösen och släntintrång: I projekteringen som gjorts i samband med planarbetet har ett generellt släntintrång förts in längs med Tonstigen för att säkerställa att tillräckliga ytor finns för åtgärder som krävs för att säkra vägens stabilitet. Inför genomförandet kommer en mer detaljerad projektering göras av vägen, vilket innebär släntintrånget på vissa ställen kan komma att ändras. Släntintrånget kommer inte bli större än vad som anges i planhandlingarna, men kan på vissa ställen bli mindre. Kommunens bedömning i detta skede är att befintlig mur kommer kunna behållas.

Varsambetsbestämmelse: Kommunen kvarstår i sin bedömning att befintlig byggnad på fastigheten Brevik 1:620 anses bevarandevärd. Det innebär att k-bestämmelsen kommer vara kvar i plankartan.

Dagvattenavrinning: Planhandlingarna uppdateras med rättelse om vilken fastighet dagvattenavrinningen sker på.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter gällande VA finns.

16. Yttrande 101

Utskicket av granskningsutlåtandet har inte följt rekommenderade anvisningar från boverket. Handlingarna kom först den 7 maj med posten. Handlingar som är daterade 25 april tog alltså 10 dagar att få ut. Detta gör att granskningen för oss boende och lekmän alltså har kortats avsevärt.

Dessutom har endast granskning av gatukostnader distribuerats ut. Inget om själva detaljplanen. Innebär detta då att granskningen endast gäller gatukostnaden eller är även själva detaljplanen inberäknad?

Handlingar har visats i kommunhuset, men man har också tagit bort vissa, för att sen sätta upp nya. Dessutom har handlingar lagts upp på webbsidan så sent som 24 maj. Samt att inga tjänstemän finns att träffa på plats.

Genom att inte ställa alla handlingar tydligt till förfogande så att vi kan analysera varför utbyggnaden av Etapp 11 blir så mycket dyrare än tidigare områden där liknande utbyggnad genomförts, begått ett formellt fel avseende granskningsprocessen. Mot bakgrund av att dessa handlingar saknas kan inte berörda intressenter ta ställning till rimligheten i kostnadsberäkningarna.

I visioner och planer pratar man om från kommunens sida om att bevara skärgårdskaraktären på Östra Tyresö. Vi kräver att kommunen tydligt och klart redovisar vad man menar med skärgårdskaraktär.

Menar kommunen Dalarö, Vaxholm med flera skärgårdskommuner, med ett gytter av stora villor tätt liggande, eller menar man, så som vi boende här ute, en miljö med natur och mindre hus med lantlig karaktär?

Vägar och gatukostnader

Då vi fått väldigt knapphändiga uppgifter om granskningen, har vi och våra grannar tillsammans försökt sätta oss in i hur bilden ser ut.

Vi finner att kostnaden för våra hushåll kommer bli betydligt dyrare än tidigare etapper. Tjänstemännens tidigare löfte om skälighetsprincip har klubbats bort i

kommunalfullmäktige. Vår fråga om behovet av gångbana på Tegelbruksvägen har helt förbisetts. Då vi anser att den trafikmängd som man redovisat inte ens förekommer på norra delen av Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen.

Avgiften för Etapp 11 är nu beräknad till 344 000 kr per fastighet medan motsvarande avgift för angränsande Etapp 9 – som genomförts och precis avslutats - ligger på 170 000 kr.

Internt inom kommun framgår av protokoll att denna höga avgift bedöms som oskälig, vilket dock kommunens politiker – trots uttalanden om att införa sk takavgift – inte hörtsammats.

Vid fler jämförelser med tidigare etapper framkommer också att Nytorpsvägens totala kostnad uppgick till 12 000 kr per meter – en väg med två vägbanor samt gång- och cykelbana – medan Tegelbruksvägen som inte behöver vare sig breddas nämnvärt eller ha gångbana ska kosta över 14 000 kr/ meter.

Vi bedömer att denna väsentliga ökning av avgiften för gatuutbyggnaden för enskilda fastighetsägare inte bara är oskälig utan även strider mot Kommunallagens 2 kap 3 §. Denna paragraf är grundläggande för kommuner att följa och ger uttryck för den s k likställighetsprincipen, vilken stadgar att ”Kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika om det inte finns sakliga skäl för något annat”. Några sådana sakliga skäl har inte varken beskrivits eller framhållits av kommunen i det nu framlagda förslaget.

Vi menar att som boende inom Etapp 11 kommer vi inte att likställas med tidigare genomförda etapper avseende utbyggnaden. En höjning av kostnaden med mer än det dubbla i förhållande till föregående nyss avslutade etapp inte kan anses vara likställt. En mer skälig ökning bör ligga i paritet med den allmänna kostnadsutvecklingen och löneutvecklingen. Ett antagande av förslaget till Etapp 11 strider således mot likställighetsprincipen.

Vid samtal och byte av information grannar och boende i området emellan, har vi också fått reda på, att vid ett möte ordnat av villaägarföreningen, framkom det, efter att övriga deltagare lämnat mötet och endast villaägarföreningen är kvar, att visionen om Tegelbruksvägen som en framtida central punkt i Östra Tyresö är högst levande.

En vision som innebär ett klart avsteg från den skärgårdskaraktär man sagt sig värna om, med stora tomter och ingen förtätning. Istället pratar man om flerfamiljshus och förtätning på Tegelbruksvägen. Därtill har man en vision om en ”rekreationsnod” vid Kalvfjärden dit man vill få en busslinje också.

Vår slutsats blir då, så länge kommunen inte kan uppvisa hur man räknat, att man har för avsikt att låta oss boende i etapp 11 vara med och betala för kommunens framtida planer med utökat antal hushåll och rekreativsmöjligheter.

Vårt eget förslag är att istället för att gräva så djupt, använda samma tekniks som planeras på Tonestigen. En teknik som är både enklare och betydligt billigare.

Att inte bygga en trottoar på Tegelbruksvägen sänker också kostnaderna för vägbygget i och med att vägen inte behöver vara lika bred samt minskar behovet av inlösen och släntintrång. Som boende på Tegelbruksvägen har vi inte behov av en extra bred gata, då detta bara kommer öka hastigheten på de bilar som inte bor på gatan. Nuvarande bredd medför istället en försiktigare körning då det finns många barn i området.

Vid förfrågningar om de dyrare vägstnaderna är kommunens förklaring att det är så mycket sprängning. Men enligt kommunens egna tidigare redovisade geologiska undersökningar är det endast glaciärlera på Tegelbruksvägen.

Ett önskvärt förslag är att vi bara behöver betala för återställande av vägen samt belysning.

Att dra en busslinje ner till Tegelbruket skulle också medföra stora buller nivåer och förstöra ljudmiljön. Det berg som ligger i fonden på nästan samtliga hus på vänster sida om Tegelbruksvägen förstärker ljudet för ett stort område. Inte bara boende på Tegelbruksvägen kommer bli påverkade. Därtill kan vi konstatera att idag när tyngre trafik rullar på Tegelbruksvägen så rör sig våra hus och mark, då det är mycket lera i marken.

Överhuvudtaget finns inte skäl till att ta höjd för icke befintliga översiktsplaner. Planeringen måste utgå från den helt nyligen antagna översiktsplanen. Om sen enstaka politiker som just nu sitter i kommunfullmäktige har idéer om flerfamiljshus i framtiden, så kan inte det belasta den detaljplanering som nu ska genomföras. I så fall måste en ny översiktsplan utarbetas som ska ligga till grund för den detaljplan som nu är ute på remiss.

Det förslag också på utformning av utformningen av busshållplatsen på Nytorpsvägen, som en variant av timglashållplats där bussarna stannar i körbanan och bakomvarande trafik får stanna och vänta, kommer medföra köer på båda delar av Tegelbruksvägen på morgonen. Vi som kommer från södra Tegelbruksvägen kommer inte kunna komma ut på Nytorpsvägen när det är mycket trafik. Detta i och med att man föreslår att man gör kopplingen in på den norra delen som huvudgata och busshållplatsen är förhållandevis nära korsningen, och i och med att man stänger av Kornknarrsvägen som utfart på Nytorpsvägen.

Det granskningsförslag som nu ställts ut av Tyresö kommun avseende Etapp 11 i utbyggnad av kommunalt VA och vägar kan inte accepteras och måste återremitteras till kommun för utarbetande av nytt förslag, alternativt avvisas.

Byggnader

När man tittar i den nya detaljplanen, som inte skickats, ut så har nya mått angivits för bygglov. Vi frågar oss dock om någon har provat att rita ett hus utifrån dessa mått. Ett enplans hus med totalyta 200 kvm och minsta takvinkel på 27 grader blir nämligen 27 meter långt och 7,5 meter brett. Kan det vara så att man skrivit fel på takvinkeln?

Tacksam om någon arkitekt kan rita exempel på hur befintliga hus kan utnyttja dessa nya mått.

Vidare vill vi också påpeka att begränsa byggrätten från tomtgräns mot gata till 6 meter från tomtgränsen förhindrar i många fall att man kan bygga exempelvis garage eller carport. Detta då många av tomterna är starkt kuperade och det inte är så stora ytor vid infarterna som är i samma nivå. Framförallt inte om man vill som ni kräver ha plats för minst 2 bilar.

Natur

Brevik 1:220 har precis som flera fastigheter delar av Klövberget i bakgrunden. Rasrisken är dock inte överhängande så länge inga stora sprängningar sker på Kråkvägen. Detta då växtligheten binder en stor del av det lösa material som finns. Vi kan gå med på att en säkerhetszon för bebyggelse kan vara motiverat, men att den bör halveras i längd i förhållande till bergväggen. En lämplig gräns kan vara 4 meter från bergväggen.

I stycket om att utvecklingen i området ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturvärden och med anledning av föreslaget om släntintrång och markinlösen. Vill vi påpeka att våra ekar 4 st längs med vägen har en omkrets mellan 170 - 210 cm och därför bör bevaras. Ekarna har en stor påverkan på marken då det rinner mycket vatten över tomten från berget i bakgrunden. Efter kraftig höjning av granntomten där det tidigare var våtmark hamnar nu en stor del av detta vatten på vår tomt.

Med anledning av att vi själva ska ta hand om dagvattnet lokalt inom den egna fastigheten vill vi som får stora vattenmängder från berget påpeka att marken består av bara lera som lätt mättas och är svår att gräva i. Brevik 1:220 har redan idag en 10 x 10 meter stor stenkista på framsidan av tomten. Trots detta så blir det lätt vattensjukt då våra grannar inte gjort några åtgärder. Vi har ett vattenfall som rinner ner på tomten från Kråkvägen. Beroende på nederbördsmängd slutar vattenfallet rinna efter 1 till 3 dagar efter regn.

Med önskan om att kunna göra eventuella kompletteringar till denna granskning.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Avstånd till gata: Minsta avstånd 6 meter från byggnad till gata är en standard som kommunen utgår från när nya planer tas fram. Kommunen bedömer att avståndet är lämpligt för att säkerställa tillräcklig yta för uppställning av bil framför ett eventuellt garage samt av trafiksäkerhets skäl för att säkra goda siktelinjer. Kommunen avser inte att ändra placeringsbestämmelsen.

Buss på Tegelbruksvägen: Kommunen har inga planer på att buss ska trafikera Tegelbruksvägen, söder om Nytorpsvägen. Bussen kommer behålla sin nuvarande sträckning, det vill säga trafikera Nytorpsvägen och norra delen av Tegelbruksvägen (mot Trinntorp). När Nytorpsvägen byggs om kommer bussen behöva ledas om tillfälligt. I nuläget är det inte fastställt hur omledning av busstrafiken kommer ske. Omledningen fastställs i dialog med Trafikförvaltningen inför genomförande av detaljplanen.

Risk för blocknedfall: Kommunen noterar synpunkten men kvarstår i sin bedömning. Som stöd för kommunens bedömning har sakkunniga inom området gjort en avvägning av vilka delar av planområdet som inte bör bebyggas med bostadshus på grund av risken för blocknedfall. Det innebär att prickmarken kommer vara kvar i plankartan.

Bevarande av träd: För gatumark vägs naturvärdena mot att kunna bygga vägen enligt bedömd nödvändig vägstandard. I största möjliga mån försöker kommunen bevara naturvärden när vägar byggs ut, men i vissa fall är det inte möjligt och träd kan därför behöva tas bort till förmån för vägutbyggnation.

Dagvatten: Dagvatten ska ombäntertas lokalt på tomten. Det är inte tillåtet att låta dagvattnet rinna över till grannfastigheterna.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter gällande kommunens utställning och utskick finns. Även synpunkterna gällande bevarande av områdets karaktär, byggrättens proportioner, VA-lösning, gång- och cykelbana längsmed Tegelbruksvägen, bussbållplatsens utformning besvaras i det ämnesvisa svaret.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

17. Yttrande 102

ALLMÄNT

Kommunens förslag angående etapp 11 kan inte accepteras.

Två identiska utskick per post från kommunen har erhållits och samma tycks ha skett för övriga fastighetsägare på gatan. Dessa utskick innehåller den övergripande Planprocessen samt en Gatukostnadsutredning. Gatukostnaden får alltså ett eget dokument medan detaljplanen kan återfinnas i några enstaka ord insprängda i texten för planprocessen. Effekten blir att detaljplanen försvinner.

När jag fick de två identiska utskicken tolkade jag dem som att det ena var sänt av misstag och att hela granskningen handlade om gatukostnaden. På ett möte med fastighetsägare på gatan berörde vi bara gatukostnaden och trottoar och ingen tog upp detaljplan. Vid efterkontroll så har det visat sig att fler än jag (alla) har uppfattat utskicken och granskningssituationen på samma sätt som jag. Det saknas helt enkelt tydlig information på en övergripande nivå att detaljplanen också befinner sig under granskning.

Informationen från kommunen blir på detta sätt vilseledande för den enskilda fastighetsägaren.

På basis av tillgängliga dokument går inte att genomföra en adekvat analys av uppgivna kostnader.

För att kunna göra en vederhäftig granskning av Gatukostnadsutredningen krävs betydande tid och resurser. Kommunen har använt omfattande expertis och tid för att ta fram den. Att den enskilda fastighetsägaren skall sätta sig in i en komplex utredning, analysera och definiera viktiga slutsatser inom fyra veckor är orimligt och blir i praktiken inte möjligt.

Byggrätten föreslås försämrats jämfört med etapp 9. Det är svårt att förstå anledningen till detta och likställighetsprincipen följs inte.

Jag kommer att kunna behöva skicka in kompletterande uppgifter i efterhand i ärendet.

Det är dessutom svårt att veta vad som ingår under detaljplan respektive gatukostnad. Dessa synpunkter skickas därför till kommunens båda aktuella mailadresser.

GATUKOSTNAD

Trafiken på Nytorpsvägen utgörs av genomfartstrafik och till en försvinnande del av etapp 11's fastighetsägare. Det är inte rimligt att områdets fastighetsägare skall stå för Nytorpsvägens kostnader och en sådan uppdelning följer inte kommunens nyligen antagna gatupolicy.

I tidigare utredningsunderlag för Samrådsfasen anges att takpris föreslås införas och att detta hamnar på maximalt 250.000 kr. Orsaken till användning av takpris var att kostnaden för fastighetsägarna annars skulle bli "inte skälig", d.v.s. orimligt hög. Denna information gavs också vid samrådsmöte 2016-11-16 då kommunstyrelsens ordförande deltog.

I nuvarande utredningsförslag för Granskningsfasen finns inget kostnadstak utan fastighetsägarnas kostnad uppskattas till 344.000 kr.

Att kommunen först betraktar kostnader över 250.000 kr som inte skäligen sedan föreslår en kostnad på 344.000 kr är uppseendeväckande och måste anses inte följa likställighetsprincipen.

Redan ett tak på 250.000 kr hade varit ett anmärkningsvärt högt belopp. Jämfört med geografiskt närliggande och nyligen färdigställda etapp 9 skulle detta innebära en 50%-ig ökning för den enskilde fastighetsägaren (från cirka 170.000 kr). Enligt nuvarande utredningsförslag blir kostnaden den dubbla jämfört med etapp 9!

I förhållande till tidigare färdigställda etapper blir ökningen ännu mer uppseendeväckande. Jämfört med t.ex. etapp 8 blir kostnaden per meter fem (5) gånger högre!

Enligt tidigare information, bl.a. vid samrådsmötet 2016-11-16, fördelas kostnaden för varje etapp i huvudsak lika mellan kommunen och fastighetsägarna. Enligt nuvarande gatukostnadsutredning blir fördelningen snarare så att fastighetsägarna betalar två tredjedelar och kommunen en tredjedel.

Föreslagen gatukostnaden för etapp 11 innebär en dramatisk ökning jämfört med tidigare etapper. En femdubbling (etapp 8) eller dubblering (etapp 9) innebär en betydande – och för flera avgörande – skillnad som alltså beror på var man råkar bo, ibland med några meters avstånd.

Att därutöver fördela väsentligt mer än 50 % av hela kostnaden på fastighetsägarna blir sammantaget en markant negativ särbehandling av fastighetsägarna i etapp 11.

Detta medför att kommunallagen 2 kap 3 § och dess likställighetsprincip inte följs.

PBL 33 § och 37 § anger jämkning av betalningsskyldighet för fastighetsägare. Dessa paragrafer har heller inte följts.

Uttaget av gatukostnaderna utgör en oproportionerlig del av min ägar rätt.

Sveriges ekonomiska situation kommer att radikalt försämrats om något enstaka år. (En idag allmänt vedertagen profetia, understruken t.ex. av Mikael Sandström, Reinfeldts statssekreterare i Kvartal 2/12 2016.) Möjligheterna att finansiera kostnader har redan försvårats med amorteringskrav som bl.a. innebär en inlåsnings effekt samt lånetak. Det förs, på politiker- och myndighetsnivå, diskussioner om reducerade/borttagna ränteavdrag som ytterligare minskar möjligheterna att bekosta ett boende. Det kan med säkerhet fastslås att låne- och finansieringsmöjligheterna under de närmaste åren blir radikalt försämrade, med ökade kostnader för låntagaren/fastighetsägaren. Redan med gårdagens låneregler men framför allt med de kommande kan det bli svårt för den vanliga fastighetsägaren i etapp 11 att bo kvar - av ekonomiska skäl.

Jag accepterar inte den föreslagna gatukostnaden.

Sammanfattning:

- inför takpris så att gatukostnaden för fastighetsägarna kommer i nivå med etapp 9
- fördela kostnaderna med kommunen så att fastighetsägarna får en mindre del, jämfört med liggande förslag.

TROTTOAR PÅ TEGELBRUKSVÄGEN

Enligt nuvarande förslag skall trottoar anläggas utmed Tegelbruksvägen. Vad gäller Nytorpsvägen – Breviksvägen förefaller detta klokt. För sträckan Nytorpsvägen – Fintorpsvägen/Tonstigen är det dock olämpligt.

Skäl:

- Trottoar innebär dagvatten som behöver ledas bort (med dagvattenbrunnar). Regnvatten innebär idag inget problem för vägen. Det finns inga områden där vatten samlas utan diken tar smidigt hand om det.
- Under nitton år som hundägare och boende på gatan har mycket tid tillbringats på densamma. Det har aldrig inträffat att någon bilist haft en orimligt hög hastighet och klimatet är allmänt hänsynsfullt.
- Trottoar skulle antagligen innebära att vissa bilister kände sig fria att öka hastigheten, jämfört med idag, även om 30-gräns skulle införas. Nytorpsvägen har, efter färdigställande med trottoar, fått en markant ökad hastighet. (Nyligen stod en fastighetsägare på Nytorpsvägen vid sin utfart och försökte få bilisterna att sänka farten.)
- Vägen har ingen genomfartstrafik och ett begränsat antal (kända) fastighetsägare. Den sociala kontrollen fungerar och den boende som skulle tillämpa fri hastighet torde rätt snart bli medveten om det olämpliga i ett sådant beteende.

Sammanfattning: Slopa trottoaren för Tegelbruksvägen mellan Nytorpsvägen och Finborgsvägen/Tonstigen.

TOMTINTRÅNG

Av tillgängliga kartor är det inte alldeles enkelt att se exakt hur tomten för Brevik 1:153 kan påverkas men åtminstone ett begränsat intrång kan konstateras. Längs gatan och utmed tomtsidorna finns en sedan många år, på tomten, uppväxt tujahäck. Grävning utmed denna (gatudelen) kan påverka och skada rotsystemet, med eventuell följd att häcken förstörs. Hela häcken är 175 m lång och bortfall av gatudelen skulle allvarligt skada upplevelsen av fastigheten och påverka marknadsvärdet negativt. Hänsyn bör tas till detta förhållande.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Dagvattenhantering på Tegelbruksvägen: När vägen byggs om och en ny gång- och cykelbana anläggs på Tegelbruksvägens västra sida kommer befintligt dike på västra sidan vägen försvinna. Ett nytt

dike anläggs väster om gång- och cykelbanan för att säkra dagvattenhanteringen i området. Dike kommer fortsatt finnas även på Tegelbruksvägens östra sida.

Intrång: Inlösen och släntintrång behövs på fastigheten för att skapa utrymme för ny gång- och cykelbana samt dike på västra sidan om Tegelbruksvägen. I genomförandebeskrivningen framgår hur stort intrång som behövs. Ersättning för marken betalas av kommunen. För inlösen utgår ersättning motsvarande fastighetens minskade marknadsvärde (arealförlust samt tomtanläggningar) plus 25 % enligt expropriationslagens ersättningsregler.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter gällande kommunens utställning och utskick, byggrätt samt gångbana längs Tegelbruksvägen finns.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

18. Yttrande 103

Kommande upphandling av gatuarbete och VA bör parallellt granskas av oberoende instans, t.ex. kommunens revisorer, för att säkerställa att upphandlingsunderlaget är korrekt, konkurrensmöjligheter tillvaratas och avtal med leverantör innebär låg risk för kommunen. I synnerhet då de boende i området starkt ifrågasätter den höga kostnaden. Resultat från granskningen redovisas lämpligen fortlöpande på kommunens hemsida. ”Områdets specifika förutsättningar” som, enligt uppgift skiljer sig väsentligt från Etapp 9 och är starkt kostnadsdrivande, bör redovisas för fastighetsägarna.

Enligt ÖP:n verkar det bara vara första halvan av Tegelbruksvägen som ska förtätas, men resten av Tegelbruksvägen verkar medge medeltät bebyggelse. I samrådsskedet framförde jag en synpunkt angående möjligheten att stycka fastigheter om 4000 kvm, alltså att minsta möjliga storlek på fastigheterna blir 2000 kvm istället för nuvarande 3000 kvm. Denna synpunkt har inte bemötts. Jag vidhåller att en möjlighet till styckning skulle kunna skapa ytterligare underlag för service och kollektivtrafik. Nuvarande gräns på 3000 kvm har sin grund i FÖP:en från 2003, den är således 15 år gammal.

På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Innebär detta att befintlig huvudbyggnad, om t.ex. 80 kvm, måste rivas om en större modernare byggnad uppförs på fastigheten? I översiktsplanen beskrivs att en förtätning av området planeras. Det är då logiskt om större, idag fungerande, bostadshus på tomter över 3000 kvm kan behållas.

Tomter på över 3000 kvm föreslås betala en högre kostnad för anslutning till VA. Det finns ingen logisk förklaring till att större tomtarea ska betala en högre kostnad om dragningen utmed väg inte är längre än för andra fastigheter varför denna beräkningsgrund bör ändras till ”lika för alla”.

En lösning för busshållplats med avsmalnande väg (timglas) såsom tillämpas på Brakmarsvägen har föreslagits för Nytorpsvägen. Denna lösning har visat sig olämplig i Solberga. Långa köer bildas i vardera riktningen med påfallande hög bullernivå och troligen också medföljande avgaser. Osäkerhet om vem som har förkörsrätt med tillhörande trafikfara och osämja mellan bilister har noterats av de boende (förekommer att bilister får backa ut ur timglasen). Orsaken kan vara begränsad sikt samt timglasets längd vilket skulle bli detsamma för Nytorpsvägen. Föreslagen lösning bör ändras.

Fastigheten Brevik 1:83 ligger nära vägen och i relativt brant lutning. Har inte funnit att bullermätning gjorts utmed Tegelbruksvägen. Om trottoar anläggs och släntintrång sker så försvinner en idag skyddande vegetation. I detta fall hjälper inte hastighetsbegränsning.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av anläggningsavgift för vatten och avlopp samt gatukostnad om godtagbar säkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess att fastigheten byter ägare eller bygglov beviljas samt att godtagbar säkerhet kan erhållas. Det finns inget angivet om räntebeläggande av lånet. Räntefrihet skulle innebära en betydande lättnad eftersom en framtida räntenivå är osäker och därmed planering av den ekonomiska situationen försvåras.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Utveckling av Tegelbruksvägen: *I kommunens utvecklingsstrategi i översiktsplanen pekas Trinntorp ut som mötesplats med mindre närhandel och service. Det ska bli en port till skärgården och ett mindre centrum för Brevikshalvön med torg, förtätning av bostäder, lokaler och service året om. Som en del i den kommande förtätningen vid Trinntorp ingår även delar av Tegelbruksvägen. Dessa delar ser kommunen på sikt kan komma att utvecklas med en tätare bebyggelsestruktur. Under 2018 har arbete pågått med en ny strategi för Östra Tyresö. Strategin antogs av kommunfullmäktige i september 2018. I strategin fastställs att minsta fastighetsstorlek som tillåts vid styckning på Brevikshalvön ska vara 6000 kvm vilket är de riktlinjer som kommunen i detaljplanläggningen av Östra Tyresö jobbar efter i dagsläget.*

Byggrätt: *Syftet med byggrätsbestämmelsen är att göra det möjligt att uppföra en huvudbyggnad. Kommunens bedömning om byggrättens omfattning kvarstår därför. Byggrätten ger fastighetsägare en möjlighet att antingen bygga ut eller ersätta befintlig byggnad.*

VA-kostnad: Kommunens VA-taxa är uppbyggd så att avgiften för tomtytan inte får vara större än övriga avgifter tillsammans. Det innebär att alla tomter får betala för en maximal yta om 3000 kvm. Beräkningsexempel för VA-taxa finns på kommunens webbplats (dokument VA-taxa i kortbet).

Buller: Efter granskningen i maj 2018 har en bullerutredning tagits fram som ett underlag för detaljplanen. Bullerutredningen omfattar Nytorpsvägen och de delar av Tegelbruksvägen som trafikeras av buss. Bullerutredningen visar att riktvärden för buller klaras på sträckan. Då riktvärdena klaras för bussgatan bedömer kommunen att även Tegelbruksvägens södra del (från korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen till båtklubbsområdet) klarar gällande riktvärden för trafikbuller eftersom denna vägsträckning inte är lika trafikerad som de delar som ingick i bullerutredningen. I samband med att gatorna i området byggs om och ny gång- och cykelbana anläggs påverkas vissa fastigheter av inlösen och/eller släntintrång. I bilaga 1 till planbeskrivningen framgår hur stor yta av fastigheten som beräknas att påverkas av inlösen/släntintrång. Se även stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar, under rubriken genomförande, för ytterligare resonemang kring inlösen och intrång.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkt om busshållplatsens utformning finns. Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

19. Yttrande 104

Bakgrund

1) Efter samrådet i december 2016 lämnade undertecknad från Brevik 1:619 in en rad synpunkter, som inte i något fall beaktades. Man kunde av svaret i den s.k. samrådsredogörelsen få intrycket att flera synpunkter beaktats positivt, men detta visade sig fel. På grund av tidsbrist hade kommunen felaktigt givit ett positivt besked. I denna inlägga tas merparten av dessa synpunkter upp igen.

2) I samband med samrådet 2016 hade de boende ett möte med kommunens representant Markus Mattews, där vi uppfattade att vi fick gehör för många synpunkter. Från mötet skrevs ett protokoll där de boende konstaterade att:

De boende önskar att vägen i så lång utsträckning som möjligt kan bibehålla sin befintliga skärgårdskaraktär med nuvarande smala väggenar. Detta protokoll bifogas som bilaga 2.

Några dagar efter brevet sänts konstaterade vår kontaktperson följande: Han (Marcus Mattews) har redan hunnit med en del kontaktaganden och förankringar och är preliminärt positiv till att lösa många av våra önskemål.

Märkligt nog kände kommunens projektgrupp inte till detta möte och detta protokoll och de åtgärder som Marcus Mattews, enligt uppgift gjort för att tillmötesgå våra krav. Därför togs inte heller någon hänsyn till de boendes önskemål i det nya detaljplaneförslag, som nu är ute för granskning. Nu i granskningsfasen bör man ta denna hänsyn till de boende.

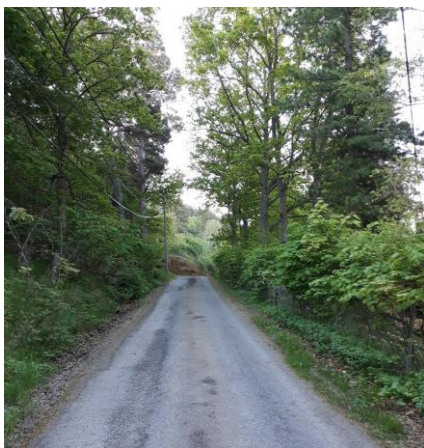
Ändringsönskemålen bygger på en önskan att bevara skärgårdskaraktären. Vi har förstått att trots att detta står lite varstans i detaljplanen är Tyresö Kommun inte intresserad att prioritera skärgårdskaraktären. Vi föreslår att man gör ett undantag för Tonstigen och Brevik 1:619 och satsar på skärgårdskaraktären så man har något fint att visa upp.

2 ändringskrav från Brevik 1:619 i granskningsfasen

Vi ser våra två ändringskrav som kopplade. Bygglovsändringen bör ses som kompensation för intrånget beroende på vägen. Förslag på uppgörelse som kopplar dessa 2 ändringskrav finns som bilaga 1

Ändringsförslag A. Vår fina väg Tonstigen måste bevaras. Genomförs detaljplaneförslaget förstörs vägen fullständigt

Görs inte ändringar i detaljplanen kommer hela högersidan av vägen att renrakas på vegetation och många stora fina träd och den skärgårdskaraktär som vägen har förstörs. När kör in på Tonstigen kör man in som i en tunnel och denna naturnära upplevelse kommer att helt förstöras. De boende har gemensamt önskat att vägens karaktär bevaras. Vi har förslag på lämpliga ändringar i förslaget till detaljplan - se nedan



Ändringsförslag B. Justering av byggrätter för Brevik 1:619. Förslaget intrång på fastigheten för att bredda vägen, påverkar framtida utbyggnader negativt.

Vi vill bevara det fina huset från 30-talet. Bilden nedan visar vardagsrummet och enda praktiska sättet att bevara huset och samtidigt bygga ut är att bygga ut bakom huset och till höger. Kan man inte bygga ut bakom huset är nog rivning enda praktiska lösningen och denna gamla fina miljö går förlorad och även den utvändiga miljön, som ansluter till områdets skärgårdskaraktär. Det nu lagda förslaget omöjliggör att bygga ut bakom huset på ett vettigt sätt.

Då måste man tillåta bygge närmare vägen så man får en utbyggnad som har en fasad i linje med nuvarande Attefallutbyggnad. På kortaste platsen blir detta en utbyggnad till c:a 4 meter från vägen. Detta är en rimlig kompensation för det intrång som tycks nödvändigt. Vi önskar också att en komplementbyggnad skall få vara upp till 60 kvm stor för att möjliggöra generationsboende.



Motivering för ett bevarande av vägen. Ett förslag presenteras längre ner

- 1) Jag har baserat på kommunens karta markerat ut i naturen på tomten hur inlösenområdet ligger och hur släntintrånget ligger. Dessa områden är oacceptabelt stora. För att bredda vägen med 20 cm ryker tydligen växtlighet på vår tomt till en bredd på nära 3 meter. Det måste finnas en annan teknisk lösning.
 - 2) När man kommer in på Tonstigen ser man vägen framför sig som i en tunnel. Genomförs det planerade förslaget blir högersidan av vägen renrakad på vegetation, speciellt om man gräver ner VA-ledningar på denna sida av vägen. Vägen förlorar då helt sin naturnära karaktär
 - 3) Jag har studerat de träd som kan påverkas, dels för att de står på inlösenmark eller släntintrångsmark eller beroende på att om man gräver på släntintrångsmark kan man skada rötterna. Sett från entrén till tomten finns följande träd som kan påverkas.
- Tall avstånd från gräns 130 cm kan förhoppningsvis bevaras om VA-ledningen läggs på andra sidan

- Ek avstånd från gräns 60 cm kan förhoppningsvis bevaras om VA-ledningen läggs på andra sidan
- Lönn 40 cm Ryker säkert
- Tall 240 cm Rötterna skadas om man lägger ledningen på denna sida om vägen
- Kastanj 295 cm Rötterna skadas om man lägger ledningen på denna sida om vägen
- Lönn 195 cm. Rötterna skadas om man lägger ledningen på denna sida om vägen
- EK 165 cm. Rötterna skadas om man lägger ledningen på denna sida om vägen
- Lönn 55 cm ryker troligen
- Ek 260 cm ryker troligen beroende på stödmurens placering
- Lönn 260 cm ryker troligen beroende på stödmurens placering
- Bok 360 cm (påverkas förhoppningsvis ej)

Alla dessa träd ger karaktären åt Tonstigen som ruineras om förslagen plan blir verklighet. Jag har förstått att kommunen inte tycker skärgårdskaraktären är viktig. Jag och de andra boende på Tonstigen tycker däremot att skärgårdskaraktären är viktig. Jag kommer att kämpa för denna skärgårdskaraktär så långt det överhuvudtaget är möjligt.

4) I den bortre delen av tomten nära vägen har jag planterat en stor mängd rododendron Dessa tar mycket lång tid att få att växa upp. Nuvarande plan ger troligen en stor påverkan på detta område. Med en reviderad plan kan man nog minimera flyttbehovet till 4-8 plantor. Rododendron kan flyttas, men det kan inte stora träd. Det är påverkan på träden som är allvarligt

5) Intrånget gör att det blir mindre möjlighet att bygga bakom huset om förslaget till detaljplan följs. Detta kan kompenseras med godkännande att få bygga närmare vägen. Detta är en rimlig kompensation för intrånget

6) Endast 10 boende med infart från Tonstigen finns. Därmed behövs inte en bred och fin väg. Nuvarande väg har fungerat väl i 80 år och kommer att klara ytterligare 80 år

6) Nuvarande vegetation ger insynsskydd och gör att tomten och huset syns mindre från vägen. Ju mer vegetation som kan sparas desto bättre.

Av mig förslagna åtgärder rörande vägen

- 1) Alternativ 1. Man beslutar att inte göra om vägen alls. Gräver man ner VA i en befintlig väg skall man enligt regelverket därefter återställa vägen i befintligt skick. Då kan man asfaltera vägen till 3,5 m istället för nuvarande 3,30 m, men inget omfattande arbete behövs och man sparar massor av pengar.
- 2) Alternativ 2. Man gör om vägen på ett reviderat sätt jämfört med föreslagen detaljplan. Då bör man arbeta på detta sätt:

- a. VA-ledningen grävs ner i vänstra delen av vägen för att spara rötterna på träd på högra sidan av vägen
- b. Man beslutar om vägrenar om 50 cm i stället för som i planen c:a 1,20-1,40 m
- c. Man beslutar att flytta vägbanan 30 cm vill vänster på vägutrymmet vilket blir möjligt om man minskar vägrenarna
- d. Genom dessa åtgärder kan stödmuren på mark som nu hör till Brevik 1:619 flyttas 1,20 m åt vänster (vägrenen är här 1,40). Därmed blir det ett rejält minskat intrång på fastigheten
- e. Man minskar det s.k. släntintrånget på höger sida av vägen på Brevik 1:619 från 1,5 m till högst 1 m och beslutar att spara alla större träd inom detta släntintrång vilket bör vara enkelt om man gräver ner VA-ledningar på vänster sida av vägen

Motivering och förslag gällande byggrätter för Brevik 1:619

Vi önskar bygga ut huset intill 4 meter från vägen och bygga ut vårt komplementhus - det lilla huset nära Tonstigen 4 - till 60 kvm.

1. Vi vill bevara det fina huset från 30-talet. Detta hus är en del av skärgårdskaraktären i området med sin färg, sina fönsterluckor och med den fina interiören. Bilden ovan visar vardagsrummet och enda praktiska sättet att bevara huset och samtidigt bygga ut är att bygga ut bakom huset och till höger. Kan man inte bygga ut bakom huset är nog rivning enda praktiska lösningen och denna gamla fina miljö går förlorad och även den utvändiga miljön, som ansluter till områdets skärgårdskaraktär. Av detta skäl måste man kunna bygga ut bakom huset, något som knappast går på ett vettigt sätt med nu liggande detaljplan
2. Förslaget intrång på fastigheten för att bredda vägen, påverkar framtida utbyggnader negativt. Det blir en betydligt mindre möjlighet att bygga bakom huset. En kompensation för detta är rimligt
3. För att en utbyggnad bakom huset skall bli snygg och ansluta till skärgårdskaraktären är det rimligt att ha en rak fasad. Då måste man tillåta bygge närmare vägen så man får en utbyggnad som har en fasad i linje med nuvarande Attefallutbyggnad. På kortaste platsen blir detta en utbyggnad till c:a 4 meter från vägen. Detta är en rimlig kompensation för det intrång som tycks nödvändigt. Detta är också snyggare för de förbipasserande. För kringboende är det alltså en fördel att vi får bygga närmare vägen och inte en nackdel.
4. Sedan 1961 har familjen haft generationsboende på fastigheten Initialt hade en syster till min farmor stora husen och hennes systerdotter - min faster lilla huset. När jag och min familj tog över stora huset bodde min faster kvar i lilla huset. När min faster dog tog en av mina döttrar över lilla huset. I en framtid kan det vara rimligt att något barn tar över stora huset och jag och min fru tar över lilla huset. Då är en utbyggnad till 40 kvm för lilla huset för litet för att två gamla människor praktisk skall kunna bo där. Därmed behövs en möjlighet att bygga ut

lilla huset till 60 kvm eller däromkring. Största komplementbyggnaden bör därför vara max 60 kvm.

Bilaga 1 förslag på överenskommelse om intrång och byggrätter.

Man kan i en överenskommelse tänka sig följande delar. Motiveringen för denna överenskommelse är att om skärgårdskaraktären på huset och vägen skall kunna behållas behövs denna överenskommelse. Förhållandena med det gamla fina huset och det stora planerade intrånget gör förhållandena för just Brevik 1:619 speciella, varför det är rimligt med denna typ av överenskommelse.

- 1) Kommunen accepterar för att bevara det existerande husets karaktär att man vid en framtida utbyggnad får bygga så att man får en rak fasad mot vägen vilket gör att man på någon plats kommer så nära vägen som 4 meter. Man får också bygga ut det mindre huset närmast Tonstigen 4 till 60 kvm för att möjliggöra generationsboende
- 2) Fastighetsägaren förbinder sig att på merparten fönster i stora huset montera fönsterluckor i gammal stil.
- 3) Fastighetsägaren förbinder sig att återskapa tät vegetation mellan huset och vägen så att huset delvis döljs.
- 4) Kommunen förbinder sig att minimera intrånget på fastigheten med följande åtgärder
 - a) VA-ledningen grävs ner i vänstra delen av vägen för att spara rötterna på träd på högra sidan av vägen
 - b) Man beslutar om vägrenar om 50 cm i stället för som i planen c:a 1,20-1,40 m
 - c) Man beslutar att flytta vägbanan 30 cm vill vänster på vägutrymmet vilket blir möjligt om man minskar vägrenarna
 - d) Genom dessa åtgärder kan stödmuren flyttas 1,20 åt vänster (vägrenen är här 1,40). Därmed blir det ett rejält minskat intrång på fastigheten
 - e) Man minskar det s.k. släntintrånget på höger sida från 1,5 m till högst 1 m och beslutar att spara alla större träd inom detta släntintrång vilket bör vara enkelt om man gräver ner VA-ledningar på vänster sida av vägen

Bilaga 2 Mail som sammanfattar de boendes synpunkter på detaljplanens förslag

Subject: Anteckningar från mötet med boende på Tonstigen (19/12)

Hej Markus!

Vi vill tacka för ett mycket konstruktivt möte den 19/12 med boende på Tonstigen. Syftet med mötet var att diskutera lösningar för Tonstigen som borgar för VA och

kommunal vägstandard om maximalt 3,5 meters bredd samtidigt som vägen i så lång utsträckning som möjligt kan bibehålla sin befintliga skärgårdskaraktär med nuvarande smala vägrenar. Deltagarna på mötet ställer sig positiva till alternativa VA-lösningar (t.ex. LTA system som kan läggas grundare i vägen) för att hantera Tonstigens mer avancerade delar och för att minska behovet av sprängning. Man bör i det fortsatta arbetet inom detaljplanens ram, se det så att VA-lösningen grävs ner i den existerande vägen vilket innebär att vägen ska återställas till nuvarande skick, eventuellt med några mindre justeringar.

Vi har efter mötet samlat kommentarer från en del av fastigheterna på Tonstigen för att underlätta för fortsatt arbete och som komplement till detaljplanens samordnings- och yttrandeprocess.

Fastighet Brevik 1:619

1. fastighetsägarna önskar minimera intrånget på fastigheten så mycket som möjligt. Om intrång ändå är nödvändigt är det viktigt att säkra fastighetsägarens möjlighet att få bygga ut befintlig huvudbyggnad på baksidan mot vägen.
 - a. Alternativ 1: intrånget får inte börja förrän 3,5 m från en plats på vägen i höjd med huvudbyggnadens sydöstra hörn (se bilaga).
 - b. Alternativ 2: Fastighetsägaren erhåller dispens att få bygga närmare än 6 meter från väg så att byggnaden naturligt kan utökas bakåt i linje med befintlig huskropp.
 - c. Alternativ 3: Kommunen erhåller servitut på tomtintrånget så att tomtgräns kan bibehållas.
2. Cirka 10 m från en plats på vägen i höjd med huvudbyggnadens sydöstra hörn finns stor sten på östra sidan av vägen (se bilaga) som kan tas bort vilket gör att vägen vid behov kan breddas med c:a 1 m öster ut.
3. Cirka 22 m från en plats på vägen i höjd med huvudbyggnadens sydöstra hörn finns en vidgning av vägen på östra sidan av vägen (se bilaga) som kan utnyttjas på ett bra sätt förutsatt att stenen i ovan punkt tas bort. Detta minimerar behovet av intrång på Brevik 1:619.
4. Fastighetsägaren önskar i möjligaste mån att alla större träd nära vägen bibehålls. Ett träd är c:a 8 m från en plats på vägen i höjd med huvudbyggnadens sydöstra hörn (se bilaga), ett c:a 17m från denna punkt och ett tredje c:a 25 m från denna punkt. De två senare träden bör definitivt kunna sparas eftersom de står 2,5 m från vägen.
5. Fastighetsägaren är villig att med kommunen förhandla om villkoren för ett eventuellt nödvändigt intrång på fastigheten.

Fastighet Brevik 1:533

Fastighetsägarna ställer sig positiva till breddning av väg till 3,5 m, vilket kan innebära

ett visst intrång på fastigheten för att få till en vägslänt och för att slippa ta av berget på motsatt sida. Däremot kan det uppstå vissa problem vid befintlig p-ficka på tomten som då behöver breddas/flyttas inåt.

Fastighet Brevik 1:532

Fastighetsägarna hade inte möjlighet att närvara men kommer att ta kontakt för ett enskilt möte för att framföra sina synpunkter.

Fastighet Brevik 1:620

1. Fastighetsägarna ser gärna att mur och staket mot vägen förblir orörda och att mark på andra sidan vägen kunde utnyttjas istället för att göra inlösen av tomten (muren fungerar även som ett bra stöd mot vägen).
2. Där finns nuvarande dike för avledning av dagvatten, vilket leds till brunn, och sedan leds över Tonstigen 6. Servitut finns för närvarande. Problemet med vattensamling på vägen, från Tonstigen 7, vid brevlådorna kan lämpligen ledas till denna dagvattenbrunn också för att eliminera problemet. Dagvattnet rinner nu också ner över fastigheten Tonstigen 6.
3. Fastighetsägarna är tacksamma för förslaget att undvika så mycket sprängning som möjligt. LPA system känns som en bra lösning.
4. Ingen uträtning av Tonstigen nödvändig. Vägbredd 3,5 m tillräcklig.
5. Marken vid Tegelbruket ej lämplig för upplag under byggtiden. Markytan kommer att behövas som tillfällig parkeringsplats för boende (fn minst 17 bilar) på Tonstigen. Används dessutom av alla båtägare och allmänheten.

Fastighet Brevik 1:235

Fastighetsägarna ser inga problem med att bredda vägen genom att vid behov gå närmare befintligt staket.

Fastighet Brevik 1:621 och Solstugan 1:1 samt 1:2

Fastighetsägarna ställer sig positiva till lösningar så som breddning av väg österut (mot allmänning), nedtag av träd för att möjliggöra breddning öster ut etc (flera av de aktuella träden medför redan idag fara för närliggande hus). Vi behov kan cirka 6 meter erhållas hela sträckan utanför fastigheterna utan att behöva spränga i berg.

Vi ser fram emot fortsatt dialog med stor förhoppning om att komma igenom med bra lösningar för både kommun och boende på Tonstigen.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Tonstigen: I detaljprojekteringen som görs inför genomförandet kommer vägens sträckning fastställas. Projekteringen av Tonstigen som gjorts inför den nya granskningen är i största möjliga mån anpassad till befintlig vägsträckning samtidigt som kommunens riktlinjer för vägstandard följs. I

projekteringen har gatan en bredd på 3,5 meter vilket är minimimåttet enligt kommunens standard, och görs för att bevara karaktären i området så långt det går. I huvudsak breddas vägen mot öst. Dike kommer också finnas på Tonstigens östra sida. För ytterligare resonemang kring naturvärden och genomförande, se ämnesvist svar.

Placering av VA-ledningar fastställs i samband med detaljprojekteringen som görs inför planens genomförande.

Byggrätt: I detaljplaneprovningen utgår kommunen från en generell byggrätt. Byggrätten i detaljplanen reglerar hur stor yta byggnaden får uppta (genom bestämmelse om byggnadsarea) och hur hög byggnaden får vara (genom bestämmelse om nockhöjd och takvinkel). Ett enbostadshus kan enligt plan- och bygglagstiftningen inredas med ytterligare en bostad. I detaljplanen finns därmed inget hinder för att få till ett generationsboende. För ytterligare resonemang kring byggrätt se ämnesvist svar.

20. Yttrande 105

Förstår inte varför vi ska tyck något om Samrådsgranskningen, allt verkar redan bestämt.

Våra protester under samrådet, besvarades med att allmänintresset är större än våra åsikter, eller att det är kommunfullmäktiges policy att köra över oss.

Vi anser all förändring av vägar är överstandard, Ni svaret var att för att kommunen skall klara underhållet måste vägarna förbättras. Tyresö tekniska kontor sköter redan i dag vägarna i dag åt Tyresös vägförening, och det funkar utmärkt. Dessutom håller våra gamla vägar bättre än kommuns nya, den som inte tror mig, kan åka på Nytorpsvägen som nyss blev ny.

Ni låtsas som om inte VA-anlut har med samrådet att göra, ändå måste vi betala för det samtligt som gatukostnaden. Vägar 343 775 kr + VA 307 400 kr = 651 175 kr, ”Ingen skall behöva sälja av ekonomiska skäl”, tror kommun att alla har 651 175 kr liggande, eller klarar en ÖKAD boendekostnad på 6186 kr PER MÅNAD.

Det kanske är kommuns avsikt att byta ut alla låginkomsttagare mot lite finare folk, och öka segregationen och skatteintäkterna.

För att inte tala om folks hälsa (som det också ska tas hänsyn till i samrådet), hur tror ni folk mår med ett kommande krav på 651 175 kr, bara för att få bo kvar.

Likställighetsprincip för alla kommuninvånare?

Har bott på Kornknarrvägen över 37 år PERMANENT och betalat för vägarna själv.

Kommuns motivering till detta är att jag bor i ett fritidshus, huset byggdes 1977 till året runt standard. Jag har varit SÄRBEHANDLAD i 37 år.

Nu ska kommunen ta över vägarna, hurra jag ska behandlas som en fullvärdig

invånare, men då får jag betala dubbelt så mycket som min granne på samma gata, SÄRBEHANDLAD igen.

Några exempel på tidigare Gatukostnader:

Finborgsvägen 170 556 kr

Raksta Etapp 8 188 342 kr

Solberga Etapp 7 188 031 kr

Brevik Etapp 1 156 885 kr

Sjöbacken 132 905 kr

Varvsvägen (Strand) 77 206 kr

Norra Strandallen 55 326 kr

Södra strand 39 920 kr

och så våran

ETAPP 11 343 775 kr

Varför dessa orimliga kostnadsökningarna?

Har försökt fått svar på varför Etapp 11 skall vara dubbelt så dyr som Etapp 9.

Enda ledtråden jag fått är att vi är ett mindre område, men det köper jag inte.

Etapp 9 kostnad 4300 kr/ löpmeter

Etapp 11 kostnad 9200 kr/ löpmeter

Om man räknar bort överstandard, är Etapp 9 ganska exakt dubbelt så stor som Etapp 11, ändå är kostnaden för inlösen högre för Etapp 11.

Eftersom alla kalkyler bara finns som arbetsdokument och inte är offentliga, vet jag inte om siffrorna är rätt. Skulle vara kul att se en kostnadskalkyl med bara förbättring av vägarna till kommunens minimistandard.

Och är det för att vårt område är litet, som gör att kostnaden blir orimlig, kan ni göra som på Sparvvägen (20 fastigheter) dom räknades med i en senare etapp bara för att dom var så få.

Natur och Skärgårdskaraktär:

Det betalas dyra pengar för en naturinventering, men sen skövlas gamla ekar för att vägar skall breddas. Nästan alla hus i området är i dag permanentbebodda, och ingen får stycka av, så att ska bli fler permanent boende är marginellt, och dagens vägbredd klarar den trafikmängd som är. Och jag har svårt att tro att folk kommer vallfärda till Kornknarrvägen för att beundra siktlinjen som finns där.

Alla som bott länge här på Brevik har valt det för naturen och värnar om densamma. När nya fastighetsägare köper och bebygger tomter, börjar dom med att ta bort all växtlighet, och var tar skärgårdskaraktären vägen då?

Att VA behövs för att värna Kalvfjärden? Det är väl förbjudet att släppa ut avloppsvatten, så det är väl bättre att det efterlevs, än att göra stora sår i naturen

genom att gräva ner rör, och sen ändå spola ut skiten i Östersjön. När marken görs om måste regnvatten hitta nya vägar, diken fungerar ända tills ni ändrar förutsättningarna.

Inlösen! Kommunen köper mark för att bredda vägen, kommunen betalar för släntintrång och annat som blir förstört, men kostnaden läggs på Gatukostnad som vi får betala, känns som om jag får betala för marken som kommunen köper av grannen.

Fördelningskostnaden på 20 467 875 kr, blir utspritt på samtliga invånare i kommunen 410 kr eller 8 promille av kommunens budget. Kommunen gjorde en vinst på 84 500 0000 kr 2017, en stor del av denna vinst ligger i uttag av Gatuskostnader. Nu väljer kommunen att 59 fastighetsägare skall betala 343 775 kr var, inte för att dom måste, utan för att öka vinsten. KOMMUNEN ÄR INTE ETT VINSTDRIVANDE FÖRETAG, utan till för dess invånare. Av en årslön på 300 000 kr får kommunen ca 43500 per år, med ett 10 årigt lån till gatukostnad, betalar man ytterligare 34 377 kr till kommunen per år, så man får betala nästan 80 % mer i skatt än övriga invånare i Tyrsö, för något man inte beställ eller vill ha, utan kommun får ett promenadstråk till en framtida samlingspunkt (nod).0

***Svar:** Synpunkterna noteras. Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkt om bevarande av områdets karaktär och VA finns.*

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

21. Yttrande 126

Det förslag som nu ställts ut till granskning av Tyresö kommun avseende Etapp 11 i utbyggnad av kommunalt VA och vägar kan inte accepteras och måste återremitteras till kommun för utarbetande av nytt förslag, alternativt avvisas helt.

Grunden till detta ställningstagande är följande:

- 1) Kommunen har, genom att inte ställt alla handlingar till förfogande för att kunna analysera varför utbyggnaden av Etapp 11 blir så mycket dyrare än de tidigare områden där motsvarande utbyggnad genomförts, begått ett formellt fel avseende granskningsprocessen. Det saknas handlingar som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas i mer detalj, såsom grävdjup, dimensionering av VA respektive el, fördelning av kostnaderna för extra vägbredd mellan kommun och fastighetsägarna etc. Att kommunen tar trottoarkostnaden framhålls, men innebär det t ex att arbeten på underliggande mark också

bekostas av kommun? Mot bakgrund av att dessa handlingar saknas kan inte berörda intressenter ta ställning till rimligheten i kostnadsberäkningarna.

- 2) Det kan ifrågasättas varför kostnaden för gatuutbyggnaden av Etapp 11 har blivit så väsentligt mycket dyrare än t ex Etapp 9 (men även tidigare etapper). Avgiften för Etapp 11 är 344 000 kr per fastighet medans motsvarande avgift för Etapp 9 som genomfördes några få år tidigare - låg på 170 000 kr. Internt inom kommun framgår av protokoll att denna höga avgift bedöms som oskälig, vilket dock kommunens politiker - trots uttalanden om att införa takavgift - inte hörsammat.

Jag bedömer att denna väsentliga ökning av avgiften för gatuutbyggnaden för enskilda fastighetsägare inte bara är oskälig utan även strider mot Kommunallagens 2 kap 3 §. Denna paragraf är grundläggande för kommuner att följa och ger uttryck för den s k likställighetsprincipen, vilken stadgar att "Kommuner och landsting ska behandla sina medlemmar lika om det inte finns sakliga skäl för något annat". Några sådana sakliga skäl har inte varken beskrivits eller framhållits av kommunen i det nu framlagda förslaget.

Jag menar att som boende inom Etapp 11 kommer vi inte att likställas med tidigare genomförda etapper avseende utbyggnaden. En höjning av kostnaden med mer än det dubbla i förhållande till föregående nyss avslutade etapp inte kan anses vara likställt. En mer skälig ökning bör ligga i paritet med den allmänna kostnadsutvecklingen och löneutvecklingen. Ett antagande av förslaget till Etapp 11 strider således mot likställighetsprincipen.

- 3) Några större förändringar avseende antal boende inom Etapp 11 kommer inte ske i och med utbyggnaden och därmed inte heller någon större förändring av trafikintensiteten på områdets vägar. Mot den bakgrunden föreligger inte något behov av att bredda Tegelbruksvägen mer än vad som sker av Finborgsvägen och Nötskrievägen inom Etapp 9 (vilka sannolikt kommer ha lika mycket trafik). Denna breddning av vägen, inklusive trottoar, innebär en extra fördyring av vägkostnaden. Det innebär sannolikt även att hastigheten på Tegelbruksvägen kommer att öka (oavsett vilken hastighetsskylt som kommer upp). Det finns många lekande barn, vilda djur, promenerande boende som i dag utnyttjar vägen, men där dess karaktär av smal väg medför att hastigheten hålls nere trots tillåten hastighet på 50 km/h. Det saktas ner och tas hänsyn till gående i de allra flesta fallen.

Omfattningen av utbyggnaden är över vad som är nödvändigt med hänsyn till området idag och genom föreslagen detaljplan. I Trafikutredningen, framtagen av WSP, framgår att Tegelbruksvägen trafikeras av 400 fordon per dygn. De konstaterar att en ökad trafikmängd förväntas i och med att fler bosätter sig permanent i området. Dock har ingen uppskattad siffra på vad denna förväntade ökade trafikmängd innebär. Troligtvis är det ingen betydande trafikökning då många redan är året-runt boende i området, vilket konstaterades redan 1991 i Detaljplanebestämmelserna för Tyresö Brevik, Sydost om Tyresö Kyrka (244). Då utan att någon form av standardhöjning av gatan var behövlig. Tonestigen och Grankälllevägen kommer även framöver ha en ytterst begränsad mängd bilar då båda är återvändsgator och inga nya fastigheter tillkommer. Vad motiverar att gatorna behöver byggas om till denna standardhöjning? Vad är det idag som gör att de inte fungerar även framöver? Tonestigen och Grankälllevägen kommer kosta fastighetsägarna i området närmare 100 000 kronor bara för upprustningen av dessa två gator. Vad innebär att det är dåligt standard på gatorna idag? Det är dåligt preciserat i underlaget vad det innebär och vad det är för standardhöjning av gatorna som är så väsentliga att fastighetsägarna inom delområdet ska avkrävas flera hundra tusen kronor.

Den beräkning som skett av 400 fordon per dygn är inte realistisk. Det kan misstänkas att mätningen har genomförts på Tegelbruksvägen mellan Nytorpsvägen och Mokärsvägen? Det är betydligt färre fordon som trafikerar Tegelbruksvägen på sträckan Nytorpsvägen - Finborgsvägen om mätning sker per årsbasis. Och som ovan framförts kan ingen större trafikförändring förväntas. Att hänvisa till att det någon helg vart femte år visar sig vara fina isar på Kalvfjärden kan knappast utgöra skäl till att de boende i området ska tvingas på en alltför bred och dyr väg. Dessutom är en sådan utformad väg inte efterfrågad av de boende, vilket bör vara nog så viktigt för de beslut som fattas.

Vi menar att det inte finns behov av den breddning som föreslås, utan att vägen bör få samma bredd som t ex Finborgsvägen. Breddningen i sig medför en onödig fördyring av kostnaden för vägbygget. Förutom en lägre anläggningskostnad så kommer kommunernas kostnader för släntintrång att minska.

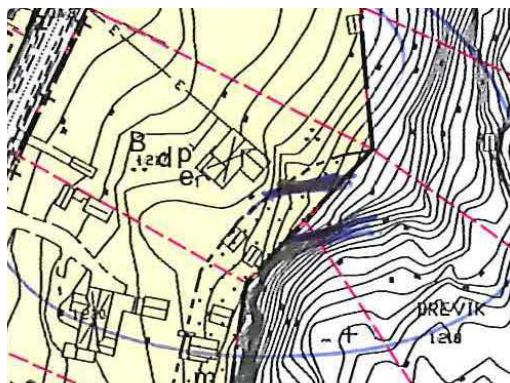
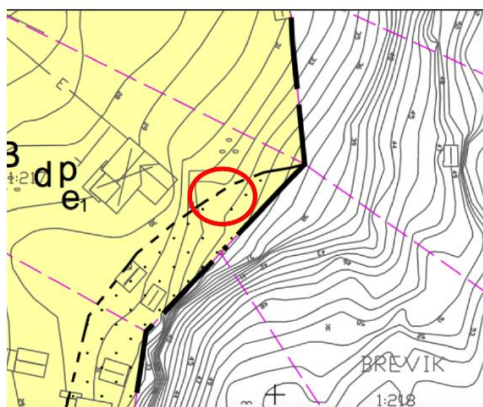
- 4) Det är inte rimligt att fördelningsområdet ska stå för utbyggnaden av Nytorpsvägen. En övervägande majoritet av trafiken på Nytorpsvägen är

fordon som inte tillhör fastighetsägarna i fördelningsområdet. Att låta fastigheterna inom fördelningsområdet stå för kostnaden att bygga ut denna genomfartsgata kan inte anses vara skäligt. I Tyresö kommuns gatukostnadspolicy §5.1 står följande: "Kostnaden för allmänna anläggningar som tjänar fler än de inom fördelningsområdet ska inte belasta fastighetsägarna som ingår i fördelningsområdet." Nytorpsvägen är idag en av tre huvudvägar i Östra Tyresö, vilket framgår av Trafikunderlag till ÖP 2035. Utbyggnaden av Nytorpsvägen borde således inte bekostas av fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

- 5) Kommunen bör dra tillbaka förslaget och göra en ny planläggning av gatukostnaderna som i större grad är inriktad på att minska de ohemula kostnader som nu föreslås. En sådan planläggning bör inriktas på att bygga väg med relevant bredd och därmed sänka kostnaderna till en mer rimlig nivå.
- 6) Vad gäller detaljplan finns det inga bärande skäl till att begränsa takvinkeln och byggnadernas storlek till motsvarande vad som beslutats om för Etapp 9. Att dels kräva högre anslutningsavgifter och samtidigt utan sakliga skäl begränsa bostadsytan torde även det strida mot likställighetsprincipen. Således bör rättigheterna vara motsvarande som Etapp 9. Det är annars en sinkadus var gränsen för dessa olika rättigheter går.
- 7) Det finns inte skäl till att ta höjd för icke befintliga översiktsplaner. Planeringen måste utgå från den helt nyligen antagna översiktsplanen. Spekulationer av dagens politiker om vad som ska ske om 20 år och där bortom kan inte detta belasta den detaljplanering som nu ska genomföras. I så fall måste en ny översiktsplan utarbetas som ska ligga till grund för den detaljplan som nu är ute på remiss.
- 8) Vad gäller fastigheten Brevik 1:217 (Tegelbruksvägen 19) har den föreslagits att beläggas med inskränkning avseende möjligheten till byggrätt invid Klövberget. Det framhålls att det föreligger risk för blocknedfall. Dock följer inte denna inskränkning berget, utan får en större bredd än nödvändigt åt nordost. Inom den röda cirkeln (i bifogat dokument) är kommunens höjdkarta felaktig då marken stiger väsentligt där, mellan 1-2 meter. Samtidigt börjar slänten väldigt långt bort för cirkeln, vilket gör att sannolikheten för ras som når den här platsen lika med noll. Kommunen behöver se över denna plats specifikt en gång till då den inte helt och hållet stämmer överens med angivna uppgifter. Samtidigt går det att ifrågasätta varför gränsen skulle

sträcka sig så långt ut från berget när sluttningen så uppenbart är mycket mindre brant än söderut.

Här ligger en bergklack som t o m utgör en uppførsbacke och lämpar sig för t ex ett lusthus för att ta vara på kvällssol. Risken för nedfallande stenar är låg redan idag och därför bör inskränkningen endast följa bergets utformning. På bifogad karta har jag ritat in den ändring som bör ske av inskränkningen till bebyggelse.



Svar: Synpunkterna noteras. Yttrandespecifika svar:

Tegelbruksvägen: Körbanan på Tegelbruksvägen behåller sin nuvarande bredd på 4,5 meter. Totalbredden på vägen utökas i och med att en gång- och cykelbana anläggs längs Tegelbruksvägens västra sida. Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där ytterligare resonemang finns gällande Tegelbruksvägens utformning, trafiksäkerhet samt trafikflöden.

Standardhöjning vägar: När kommunen tar över huvudmannskapet för vägarna i området byggs vägarna om med en ökad standard. Standardhöjningen syftar bland annat till att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet för olika trafikantgrupper. Standardhöjningen anpassas efter behoven i området. Det finns en lägsta standard som kommunen tillämpar på de vägar kommunen är huvudman för. Den lägsta standarden inkluderar bland annat gatubelysning samt anläggande av

vägröppar som håller för den byggtrafik som troligen blir resultatet av ökade byggrätter. Standarden följer kommunens tekniska handbok och säkerställer även att vägarna har tillräcklig bredd och svängradier för att kunna trafikeras av kommunens snöröjnings- och renhållningsfordon. Om vägarna som byggs ut får en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov bekostas det via skattemedel. I granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument) finns resonemang kring vilka kostnader som ingår i gatukostnaden.

Risikområde för blocknedfall: Kommunen noterar synpunkten men kvarstår i sin bedömning. Som stöd för kommunens bedömning har sakkunniga inom området gjort en avvägning av vilka delar av planområdet som inte bör bebyggas med bostadshus på grund av risken för blocknedfall. Det innebär att prickmarken kommer vara kvar i plankartan.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter om byggrätternas takvinkelbestämmelse samt byggnadsarea finns.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

22. Yttrande 106

Invändningar mot förslag till detaljplan och gatukostnader för Etapp 11, Tegelbruket

Vägutformning

Område etapp 11 kommer nu att moderniseras och några eller många av fastigheterna kommer sannolikt att ersättas av nya och större hus. Troligen kommer en ny generation familjer med barn och ungdomar succesivt flytta ut till oss. Med anledning av det anser jag det viktigt att vägen förses med trottoar. Vuxna, barn och ungdomar måste kunna ta sig till buss och skola på ett säkert sätt. På den mörka årstiden är det vanligt att personer går utefter vägen utan reflexer eller annan varselutrustning med mörka kläder. Bra vägbredd, trottoar och belysning anser jag skall finnas. Säkerheten främst.

VA

Kostnaden för VA är hög. Jag önskar att alternativa lösningar utreds om detta inte redan är gjort. Många kommuner runt Tyresö har gått över till LPS-system vilket sannolikt innebär en billigare ledningsdragnings i väg då dessa inte behöver förläggas på frostfritt djup.

Vägavgiften

Den beräknade kostnaden jag känner till på c:a 344 000:- per fastighet i etapp 11

känns orimlig då t.ex etapp 9 blev 170 000:- såvitt jag erfarit. Analyserar man siffrorna ser man att meterpriset mer än fördubblats vilket naturligtvis är ytterst osannolikt.

Den enda förklaringen torde vara att beräkningen är fel eller att kommunen subventionerat etapp 9 då antalet boende per meter väg i princip är densamma. Om så är fallet skall vi i etapp 11 också beredas samma möjlighet.

Oavsett anledning till den stora skillnaden så strider det mot Kommunallagens 2 kap 3 §.

Denna paragraf beskriver likställighetsprincipen vilket jag anser innebär att boende i etapp 11 inte kan belastas med avsevärt högre kostnader för väg än tidigare etapper.

Svar: *Synpunkterna noteras. Yttrandespecifika svar:*

Vägutformning: Samtliga gator inom planområdet som byggs ut med kommunal standard beläggs med asfalt och förses med gatubelysning. Gång- och cykelbana kommer att anläggas längsmed Nytorpsvägens och den södra delen av Tegelbruksvägen (från korsningen Nytorpsvägen/ Tegelbruksvägen ner till korsningen med Tonstigen). Ändringarna innebär en ökad trafiksäkerhet för gående, cyklister och biltrafikanter.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter om VA-kostnad finns. Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

23. Yttrande 107

Jag avslår förslaget till gatukostnadsutredning för tegelbruket etapp 11. Dom skyhöga och dubbelt så dyra som nyligen genomförd etapp 9. Är väldigt besviken över det. Det är massaker över det vanliga. Vart tog det vänliga Tyresö vägen.

Svar: *Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).*

24. Yttrande 110

Generellt är vi jättepositiva över att vi äntligen får en detaljplan (efter många års försening)! Hoppas nu att Kommunen kan handla upp entreprenaden på ett effektivt sätt.

Vi har tre kommentarer:

Kommentar 1: Ang. Etablering: Hur stort område omfattas av etablering och hur

länge kommer denna yta tas i anspråk till detta? Vi har tidigare motsatt oss starkt en etablering i detta läge och fick gehör. Nu verkar det som om man ändå ska anlägga etableringsyta här?

Det står på sida 14/15: ”Del av området som idag är en grusad yta föreslås användas tillfälligt som etableringsyta under utbyggnaden av gator och VA” och ”En tillfällig etableringsyta ställs i ordning vid Tegelbruksvägens södra del på en befintlig grusad yta som idag används som parkering”

Kommentar 2: Ang. G&C bana längs Tegelbruksvägen

Vi tycker att det är jättebra att det etableras g&C bana längs Tegelbruksvägen! Vi ser en stor inflyttning av småbarnsfamiljer som ska ta sig säkert till förskola och skola och vi är glada att kommunen tar sitt ansvar när det gäller säkerhet och framkomlighet. Vi tycker att det är synd att det av vissa äldre sommargäster har uttryckts ett motstånd för detta.

Kommentar 3: En liten detalj bara, Vår infart från Grankälllevägen finns inte med i plankartan. Den bör ritas in.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Yta för etablering och upplag: *En yta för etablering och upplag på cirka 400 kvm kommer finnas på ytan markerad med U i plankartan. Ytan får nyttjas för etablering och upplag under 10 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.*

Gång- och cykelbana: *En gång- och cykelbana kommer att anläggas längsmed Nytorpsvägens och den södra delen av Tegelbruksvägen (från korsningen Nytorpsvägen/ Tegelbruksvägen ner till korsningen med Tonstigen). Ändringarna innebär en ökad trafiksäkerhet för gående, cyklister och biltrafikanter.*

Infart från Grankälllevägen: *En grundkarta används som underlag vid framtagandet av plankartan. Grundkartan innehåller information med bland annat fastighetsgränser, byggnader och annan information som tydliggör befintliga markförhållanden. Inritade infarter påverkar inte hur marken får nyttjas, därför avser kommunen inte att uppdatera grundkartan med infartens placering.*

25. Yttrande 112

Ny mer specifik bullerutredning måste göras då vi boende på Nytorpsvägen etapp 11, som konstaterat vid övergripande bullerkartläggning, ligger nära gränsvärdet enligt svaret på vårt yttrande nr30 (Brevik 1:246) och svaret i Samrådsredogörelse DNR: 2013 KSM 0603. Krav på ett bullerplank kvarstår då det ej går att föra ett samtal när är utomhus på vår tomt eller vistas på vår altan. Våra thujahäckar måste ju ersättas

på grund av slänt/markintrång vid breddning av Nytorpsvägen o måste ersättas, de dämpar inte idag trafikbullernivån och bör ersättas av ett bullerplank.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Buller: Inför ny granskning har en bullerutredning tagits fram. Bullerutredningen visar att befintlig byggnad på fastigheten klarar riktvärdena för buller. Utredningen visar också att det är möjligt att få till en uteplats som klarar riktvärdena för buller på samtliga fastigheter inom planområdet. Kommunen anser inte att möjliggöra för uppförande av bullerplank på fastigheten.

26. Yttrande 113

Vi invänder oss mot följande punkter:

Att gångbana byggs på Tegelbruksvägen, etapp 11 därför att:

1. detta inbjuder till att bilar och fordon kör i en högre hastighet på vägen. På Nytorpsvägen där trottoar finns har flera farthinder, som fartgupp och avsmalnad väg, byggts för att sänka hastigheten på vägen.
2. vi vill bevara den "villakänsla" som finns i området och en gångbana tar bort denna känsla.
3. vi ser inte att det finns ett behov av gångbana på Tegelbruksvägen, då det inte är en genomfartsled med hög trafik och vi vill inte heller ha det så.

Efter samrådet så var vi flera fastighetsägare som lämnade synpunkten att trottoar på Tegelbruksvägen riskerar att höja hastigheten och därmed sänka säkerheten på vägen. Detta har ni inte bemött annat än med samma standardsvar till alla som lämnat synpunkten, ett svar som inte ens bemöter frågan om hastighet. Har någon utredning eller riskanalys gällande detta gjorts? Jag kräver att ni bemöter denna punkt.

Att fastighetsägarna ska betala gatukostnad, därför att:

1. En standardhöjning av Tegelbruksvägen mellan Nytorpsvägen och Finborgsvägen är inte nödvändig då det varken går tung eller frekvent trafik.
2. Ni säger i ert svar på synpunkter inlämnade efter samrådet att:
"Tegelbruket och Trinntorp har angetts i översiktsplanen som framtida målpunkt och kommunen bedömer att gångtrafikerörelserna kan komma att öka utifrån detta. En ökad standard för Tegelbruksvägen genom att anlägga trottoar bedöms som en rimlig förberedande åtgärd."

Om Tyresö kommun planerar att göra Tegelbruket till en "framtidig målpunkt" så är det också kommunen som ska stå för kostnaderna för detta. Hur kan det vara rimligt att fastighetsägarna i etapp 11 ska stå för notan för

något som kommunen planerar ska användas av övriga boende i Tyresö och Stockholm?

3. I samrådshandlingen inför gatukostnadsutredningen för Tegelbruket, etapp 11 finns följande text med:

"Inför granskningsrådet kommer ett takpris att utredas. Detta då den med ovanstående beräkning på 360 033 kronor för en befintlig bostadsfastighet inte anses vara skälig i förhållande till vad som debiteras i antagna gatukostnadsutredningar för Östra Tyresö."

I plan- och bygglagen (2010:900), kap 6, 24 §, 25 § och 33 §, kan man läsa:
"24 § Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

25 § Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata, får kommunen i stället för att tillämpa 24 § besluta att kostnaderna för detta ska betalas av ägarna till de fastigheter som ligger vid gatan.

Kostnaderna får fördelas mellan fastigheterna så att

- 1. varje fastighet svarar för hälften av den del av kostnaden som belöper på gatan framför fastigheten,*
- 2. kostnaden för sådana anordningar som normalt hör till en gata fördelas lika, och*
- 3. kostnaden för att anlägga ett gatukors fördelas lika mellan fastigheterna vid gatukorset.*

Om kostnaden för att anlägga eller förbättra en gata inte är densamma utmed hela gatan, får kommunen besluta att kostnaden ska fördelas mellan fastigheterna på något annat sätt som är skäligt och rättvist.

Det som enligt denna paragraf gäller för en gata ska också gälla för andra allmänna platser än gator.

...

33 § En fastighetsägares betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om

- 1. kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög, eller**
- 2. den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten."**

Ni säger själva att kostnaden inte anses vara skälig och bör därför också följa det som står skrivet i plan- och bygglagen om oskäliga kostnader för förbättring ("standardhöjning") av gator.

4. Gatukostnaden är flera gånger högre än tidigare etapper. Det är inte rimligt och ni har inte visat vad detta beror på.

5. I Gatukostnadsutredning för Tegelbruket, etapp 11 (Dnr: 2014KSM0978) står det att:

"Gatukostnaderna inkluderar:

- Anläggningskostnader dvs. kostnad för byggeledning samt utbyggnad av gata inklusive gång- och cykelbana samt belysning.*
- Inlösenkostnad*
- Administrativkostnad"*

...

"Inlösenkostnad beräknas totalt uppgå till totalt 3 170 550 kr varav 1 637 475 kr tas med i kostnadsunderlaget. I kostnaden för inlösen ingår ex. ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättningar för släntintrång, ersättning för tomtanläggningar samt förrättningskostnader."

Det är inte rimligt att inlösen för de intrång som görs på fastighetsägarnas tomter ska betalas av oss själva! Tyresö kommun ska självklart stå för denna kostnad helt och till fullo.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Hastighet Tegelbruksvägen: Södra delen av Tegelbruksvägen har en lång och rak sträckning och vägen sluttar ned mot vattnet. Kommunen bedömer att den raka vägen kan bidra till att hastigheterna på vägen är högre än vad hastighetsgränsen tillåter. Anläggandet av en ny väg, med högre standard och gång- och cykelbana kan också bidra till att hastigheterna överskrids. För att öka trafiksäkerheten kommer därför hastighetsreducerande åtgärder byggas längs vägen. Se

stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar för ytterligare resonemang gällande södra Tegelbruksvägen.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

27. Yttrande 114

Byggrätter:

Vi vill ha möjligheten till generationsboende/verksamhetsdel i huvudbyggnad lika etapp 9.

Gångbana utefter Tegelbruksvägen:

Vi motsätter oss ny gångbana. Motiv se vårt yttrande till gatukostnadsutredningen. Om gångbana utförs mot vår vilja skall den totala vägbredden inkl gångbana ökas lika mycket åt båda hållen.

Puckeln mellan Tegelbruksvägen 40 o 42 tas bort. Därmed kan släntintranget reduceras och vi klarar avloppsanslutningen.

Park:

Området skall markeras som anlagd park lika etapp 9. En underhållsplan bör upprättas. Vinteruppläggning av båtar skall ej accepteras då detta inskränker på allmänhetens tillgång till marken.

Park (U):

Tiden för etableringen skall begränsas till den genomförandetiden (3år) för etapp 11. Kommunen skall söka dispens då området är strandskyddat. Upplag accepteras ej. Belastningen på ytan måste begränsas då området är instabilt. Gammal asfalt som tippats på parkeringsytan skall tas bort före etablering. De kommande etapperna ligger på Erstavikens sida där kommunen äger flera fastigheter som lämpar sig för etablering och upplag.

Raingarden i hörnan Tegelbruksvägen/ Finborgsvägen:

Det är mycket märkligt att kommunen nu ändrar sig. Med de framtidsplaner som kommunen har för Tegelbruksvägen är raingardens placering olyckligt. Det finns redan bakom båtklubbens bod en damm som lämpar sig för raingarden. Dessutom vill vi inte ha fler illaluktande anläggningar med stillastående vatten. Vi har fått nog av avloppslukt från pumpstationen och stillastående vatten i diken som anlagts med bakfall.

Brevik 1:146, Tyresö. Begäran om styckning.

Vi begär styckning av fastigheten i 2 lika delar. Jag motiverar att styckning kan ske även om fastighetens yta är mindre än 6000 m2 med:

1. Minsta tomtstorlek 6000m² för styckning enligt översiktsplanen är en riktlinje och inte ett juridiskt tvingande mått. Styckning skall bedömas vid varje detaljplaneplanering.
2. Vi arrenderar idag kommunens fastighetsarea i hörnan Tegelbruksvägen/Finborgsvägen. Jag köper ytan i Samrådshandling benämnd Tillköp 528. Ytan är ca 600 m². Fastigheternas ytor överstiger då minsta storlek 2700 m²
3. Fastigheten är en plan trädgårdstomt och lämpar sig för styckning.
4. Fastigheten ligger i anslutning till kommunens parkmark och kommer inte att bli någon förtätning mot någon granne.
5. Gatu- och VA-kostnaderna blir lägre för övriga fastigheter i etapp 11 eftersom det blir fler att fördela kostnaderna på. Kommunen får en intäckt.

Om styckning inte kan medges önskar vi istället en fördubblad byggrätt för att uppföra radhus eller parhus på fastigheten, vilket överensstämmer med framtidsplanerna för Tegelbruksvägen. Det har beviljats stora byggrätter hos vår grannfastighet för seniorbostäder vid Finborgsvägen.

Att inte bevilja styckning eller utökad byggrätt på vår fastighet pga att det inte skall bli någon förtätning i området är inte konsekvent med tanke nämnda seniorbostäder och planerade flerfamiljshus i Trinntorp och längs hela Tegelbruksvägen.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Generationsboende: *Byggrätten i detaljplanen reglerar hur stor yta byggnaden får uppta (genom bestämmelse om byggnadsarea) och hur hög byggnaden får vara (genom bestämmelse om nockhöjd och takvinkel). Ett enbostadshus kan enligt plan- och bygglagstiftningen inredas med ytterligare en bostad. I detaljplanen finns därmed inget hinder för att få till ett generationsboende.*

Tegelbruksvägen: *När den nya vägen projekteras är utgångspunkten att vägkroppen ska behålla ungefärligt läge för att underlätta genomförandet. På båda sidor vägen påverkas befintliga fastigheter men påverkan blir större på fastigheter väster om Tegelbruksvägen på grund av den nya gång- och cykelbanan som anläggs på västra sidan av vägen. För ytterligare resonemang gällande Tegelbruksvägen, se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar.*

Parkområde: *Upplag av båtar regleras i arrendeavtal med kommunen. I nuläget finns inga planer på att upplag av båtar ska ske. Området som är utlagt som PARK i plankartan är kommunen huvudman för, vilket innebär att kommunen är ansvarig för att sköta och underhålla marken. Någon anlagd park är inte planerad i nuläget.*

Yta för etablering och upplag: *När Östra Tyresö byggs ut behövs ytor för etablering och upplag. Målet är att ytor för etablering så långt som möjligt ska lösas inom respektive detaljplaneetapp eftersom det bidrar till både miljöeffektiva och ekonomiska vinster för kommunen. Inom vissa*

detaljplaneetapper saknas lämplig yta för etablering. En bedömning har därför gjorts att etableringsytan inom detaljplanen för Tegelbruket ska vara tillgänglig för etablering under 10 år under tiden övriga delar av Inre Brevik byggs ut om behov uppstår. I nuläget är det inte fastställt om ytan kommer behöva nyttjas för andra etapper.

Ytan för etablering och upplag som föreslås är inom användningen "P-PLATS(U)" i plankartan. Området består idag av en grusad yta. På denna yta upphävs strandskyddet då marken redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Raingarden/växtbädd: För att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten i området har en yta intill korsningen Tegelbruksvägen/Finborgsvägen avsatts för en växtbädd. I dagvattenutredningen som tagits fram som underlag till detaljplanen bedöms ytan lämplig för ändamålet. Kommunen avser inte att ändra växtbäddens placering.

Styckning: En minsta fastighetsstorlek på 6000 kvm för styckning är den riktlinje kommunen arbetar efter i dagsläget när nya detaljplaner tas fram i Östra Tyresö. Riktlinjerna har tidigare funnits med i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Ett nytt politiskt ställningstagande gjordes under 2018 i samband med att Strategi för Östra Tyresö antogs av kommunfullmäktige i september 2018. I strategin fastställs att minsta fastighetsstorlek som tillåts vid styckning på Brevikshalvön ska vara 6000 kvm. Kommunen avser därför inte att ändra på bestämmelsen om storleksbegränsning för möjlighet till styckning av fastighet.

Större byggrätt: När nya detaljplaner tas fram på Östra Tyresö i syfte att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt kommunala vägar är inriktningen som förvaltningen jobbar efter i nuläget att samtidigt utöka byggrätten för villabebyggelse. Byggräddsbestämmelserna i kommunens omvandlingsområden sågs över i arbetet med den nya Strategin för Östra Tyresö. Under 2017, i förarbetet till strategi för Östra Tyresö, fattades ett inriktningsbeslut att utöka byggrätterna för etapp 11. Kommunen avser därför inte att ändra på byggräddsbestämmelserna i detaljplanen.

28. Yttrande 115

Yttrande över gatukostnadsutredning för Tegelbruket, etapp 11

- Dessa kostnader borde inte ligga på enskilda fastighetsägare utan på kommunens samtliga invånare så som det tidigare har varit. Kommunen planerar för en förtätning i området (se översiktsplanen för Inre Brevik) och kommunen själv bör således stå för kostnaden av detta. Den planerade ökningen av gång och biltrafikanter längs med gatan beror på kommunens planer för området (målpoint) och bör inte belasta de boende i området. Den ökade belastningen kommer övriga invånare i kommunen, ej de boende i området, att stå för och de bör således även vara med att bekosta detta.
- Pristak på gatukostnader samt kostnader för vatten och avlopp måste införas så att de boende ej behöver lämna sina boenden på grund av ekonomiska

skäl. Vi kan se att kostnaderna för denna etapp är orimligt stora i förhållande till tidigare etapper.

- Inväntande av den avloppsutredning som regeringen skall utföra innan detaljplanen vinner laga kraft.

Synpunkter angående samråd över detaljplan för Tegelbruket etapp 11.

- Minsta tomtstorlek vid nybildande av fastighet bör minskas till 1500 kvm så att området kan erbjuda fler boenden i framtiden. Enligt översiktsplanen för Inre Brevik planerar kommunen förtätning längs med hela Tegelbruksvägen från Kornknarrvägen och till Trinntorp, något som kommer att helt ändra på den skärgårdskaraktär som nu råder i området. Vi vill hellre se en ”naturlig” förtätning med mindre tomter men med villor. Inga flerfamiljshus. Några av tomterna är stora och kan med lätthet utan ingripande på miljön med sprängningar osv styckas för att kunna erbjuda fler boenden i området.

Svar: Synpunkterna noteras. Yttrandespecifika svar:

Styckning: En minsta fastighetsstorlek på 6000 kvm för styckning är den riktlinje kommunen arbetar efter i dagsläget när nya detaljplaner tas fram i Östra Tyresö. Ett politiskt ställningstagande gällande minsta fastighetsstorlek för styckning togs under 2018 i samband med att Strategi för Östra Tyresö antogs av kommunfullmäktige i september 2018. I strategin fastställs att minsta fastighetsstorlek som tillåts vid styckning på Brevikshalvön ska vara 6000 kvm. Kommunen avser därför inte att ändra på bestämmelsen om storleksbegränsning för möjlighet till styckning av fastighet.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter om VA-kostnad finns. Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

29. Yttrande 129

	<p><u>Etapp 11, Tegelbruket, Ausstund att</u> <u>lämna synpunkter till den 30 juni.</u></p>
	<p>① Enligt sändlista, diari 2014 KSM 0978 skall granskningshandlingar tillställas Villaägarna Helsing-Tyresö kretsens dvs. till undersecknad i peppers format, se här inte slett.</p>
	<p>② Att utföra handlingar efter önskemål till kommunalrådet har visat sig utill om möjligt. Fortfarande idas saknas material liksom möjlighet att få "byggriktiga" preciserade vilket begärts. Se 5 kap 19 § med kommentarer i "Didas" Plan o Bygglagen (2010:900) med Tokou Hjalmarsson (regeringskansliet) w. fl, författare- suppl. 6. okt. 2017</p>
	<p>③ Granskningsutställningen utför kommunens reception är under all kritik och saknar handlingar i enkelt med Boverkets mallar, Plankontorua</p>

- d/2
- i format A4, gör att de inte är läsbara
Byggrätter är svårtolkade och någon
möjlighet att ställa frågor trots önskemål
har ej kunnat fås. Supplement oktober
17, s: 18-25 s 5.
- ④ Beträffande GATUKOSTNADERNA har
administrativa kostnader ökat från
379526 kronor till 4850600 kr
mellan samråd och granskning eller
i arbetstimmor från 3800 till
4850 utan att någon större skillnad
i handlingar kan ses.
Det synes finnas skäl att följa del
i vad som ligger bakom dessa
enorma kostnadsfördyring till exempel
med sakkonvis projektledare från
större entreprenörföretag.
- ⑤ Ser fram emot ett snart beslut i
ställd begäran

Svar: Synpunkterna noteras. Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkter om utskick och kommunens utställning av granskningsförslaget finns.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

30. Yttrande 109

Vi är innehavare av fastigheterna Brevik 1:638 och Brevik 1:636 nedan kallade fastighet A respektive fastighet B. Föreliggande yttrande tar fasta på dels vad vi sagt i tidigare yttranden 2016-12-05 samt 2017-04-06, dels synpunkter föranledda av information som kommit oss senare till del. Ett viktigt nytt underlag för våra synpunkter är nytt detaljplaneförslag till fastigheter som skickades till oss 2018-01-25.

En väsentlig och principiellt viktig tillkommande synpunkt från oss är att vi öppnar för möjligheten till byte av delar av nuvarande servitut och mark där vårt garage står mot att vi erhåller ny mark för gemensamhetsanläggning för bägge fastigheterna för garage och biluppställning. Om alternativet byte visar sig ogörligt kan vi diskutera inköp av mark till en för oss rimlig kostnad.

Vi vill igen reservera oss beträffande kommunens förslag att etapp 11 omfattar detaljplanen för vår fastighet Brevik 1:636. Vi anser att denna skall ingå i en senare etapp som omfattar Tegelbruksvägen från korsningen med Nytorpsvägen till korsningen med Breviksvägen. Detta är en klart bättre lösning för oss och skulle göra att tillfartsvägen och VA-ledning från Nytorpsvägen endast behöver gå längs nuvarande tillfartsväg upp till vändplatsen med den planerade VA posten för Brevik 1:638.

Vi utgår från att vi i kommunens fortsatta arbete med detaljplanen får samråda med kommunen om servitutsfrågor som berör oss respektive om tillfartsvägar till våra två fastigheter. Vi är inte överens med kommunens förslag för tillfartsvägen till Brevik 1:636 som vi fick 2018-01-25. Förslaget innebär att vägen kommer att belasta Brevik 1:638 (se 4. nedan).

De samlade frågetecknen och eventuella olägenheterna är för oss, i de förslag som nu ligger, så stora att en sammanslagning av fastigheterna kan bli den mest rimliga lösningen. Vi behöver därför snara besked av kommunen hur de synpunkter som vi framför nedan kan beaktas i den definitiva detaljplanen.

1. Tillfartsväg från Nytorpsvägen till fastigheterna A och B

Vi begär att tillfartsvägen till fastigheterna A och B ska ingå i det kommunala vägnätet och finansieras av de gemensamma gatukostnaderna i planområdet som ifrågasvarande fastigheter är med och betalar sin del av. Denna lösning stöds av planförslagets bestämmelser för ifrågasvarande vägavsnitt. I förslaget till detaljplan anges att vägen ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

Ifrågasvarande tillfartsväg är den enda framkomliga väg till naturområdet norr om/granne med fastigheterna A och B. Vägen används idag av privatpersoner som gör en tur upp på berget och den användningen kommer säkert att öka i och med bebyggelsen som följer på den fastställda detaljplanen. Vägen används också av kommunens viltvårdare med vilka vi skrivit på godkännande att vilt får fällas även på vår mark.

Ett sämre alternativ till ett fullständigt kommunalt ägarskap är att kommunen åtar sig ett med fastighetsägarna delat underhållsansvar som särskilt motiveras av att vägen ska vara öppen för allmän gång- och cykeltrafik (och för kommunala viltvårdare).

I vilket fall som helst begär vi att kommunen utrustar vägen med belysning för att förbättra naturområdets tillgänglighet för allmänheten.

2. Servitut

Vägen från Nytorpsvägen till fastigheterna A och B omfattar ett servitut mellan kommunen och berörda fastighetsägare (förrättning enligt lagen om enskilda vägar

beträffande utfartsväg upprättat 1953). Det nu gällande servitutet är i planförslaget ersatt med ett nytt servitut anpassat efter den aktuella vägdragningen. Vi har ännu inte fått ta ställning till de nya servituten för våra fastigheter men begär att dessa även inkluderar trappan upp från garaget till fastigheterna samt mark där garaget är byggt och vägen till garaget.

Bygget av garaget är som kommunen väl känner till godkänt 1959 av ägaren av stamfastigheten Brevik 1 skriftligen på kommunalt underlag. Det är inritat på de kommunala kartorna sedan lång tid och finns med i underlag för detaljplanen. Kommunen saknar dock på vår förfrågan själva kartskissen över garaget.

Denna är nödvändig för att Lantmäteriverket i nuläget skall kunna processa ärendet till ett servitut.

För övrigt när det gäller servitut för tillfartsvägen anser vi att det existerande officialservitutet från 1953 med angöring till fastighet B skall gälla som utgångspunkt om kommunen inte accepterar vårt huvudförslag att tillfartsvägen skall ingå i det kommunala vägnätet eller i vårt andra huvudförslag att fastighet B flyttas till en senare etapp och då får sin tillfartsfråga löst.

3. Servitut - byte/inköp av kompletterande mark

Ett alternativ till ett ordnat servitut till marken där nuvarande garage står är, som vi framfört ovan, byte/köp av mark som komplement till fastighet A alternativt som mark för gemensamhetsanläggning för båda fastigheterna A och B. Om nuvarande garageområde inte kan säkerställas för en användning på sikt måste plats för garage/biluppställning ordnas på annat sätt. En lösning är då ett område i det nordvästra hörnet av fastighet A. Vi är positiva till en sådan byteslösning alternativt till en för oss fördelaktig inköpslösning.

Vi utgår från att servitutsfrågorna behandlas i samråd mellan kommunen och oss i arbetet med den definitiva detaljplanen.

4. VA-anlutning

Vi har under planarbetets gång med kommunens handläggare diskuterat punkterna för VA-anlutning. Vi tillstyrker underhandsförslaget för fastighet A med VA-anlutning där tillfartsvägen från Nytorpsvägen enligt servitutet möter fastighet A uppe på den s.k. vändplatsen.

För fastighet B kräver vi att en tillfartsväg till B inklusive VA-anlutning belastar området utanför båda fastigheternas tomter dvs skall ritas in längs vårt servitut över kommunens mark och skall inte belasta fastigheterna. Tomternas storlekar är för små och begränsade för att belastas av tillfartsvägar för bil och bilplatser.

5. Byggnadsarea

Vi begär att detaljplanen föreskriver en byggnadsarea som för fastighet A tar hänsyn till den extrema nivåskillnaden och lämpligen landar på den nya maximalarean 150+150 alternativt 120+120+120.

6. Gatukostnadsutredningen

Såsom ovan framgår begär vi att vägen från Nytorpsvägen till fastigheterna A och B ska ingå i det kommunala vägnätet och att utbyggnaden av denna vägsträcka ingår i de samlade gatukostnaderna. Vi är delaktiga i kostnadsfördelningen av vägnätet i planområdet men får betydligt sämre tillgänglighet och standard till våra fastigheter än övriga fastighetsägare får. Det rör sig dessutom om en väg som inte bara ska försörja våra fastigheter utan även hållas tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik.

7. Flyttning av fastighet Brevik 1:636

En huvudsynpunkt för vår del är att fastighet Brevik 1:636, ovan kallad fastighet B, flyttas till en senare etapp. Väg och VA-ledning kan då lämpligen dras där nuvarande högspänningsledning går från Tegelbruksvägen. En senareläggning får inte äventyra kommande byggrätt för fastigheten.

8. Sammanslagning av fastigheterna

Frågetecknen och olägenheter är för oss, i de förslag som nu ligger, så stora att en sammanslagning av fastigheterna kan bli den mest rimliga lösningen. Vi behöver därför snara besked av kommunen hur de synpunkter som vi framfört ovan kan beaktas i den definitiva detaljplanen. I anslutning till detta behöver vi också kommunens besked när vi senast kan lägga in begäran om sammanslagning av fastigheterna.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Tillfartsväg till fastigheterna A och B: Tillfartsvägen till fastigheterna A och B kommer fortsatt vara utlagt som kvartersmark med markreservat för gemensambetsanläggning. Vägen kommer inte ingå i det kommunala vägnätet då syftet inte är att vägen ska vara tillgänglig för allmän biltrafik och kommunen kommer inte stå för drift och underhåll. Kostnader för denna väg tas således inte upp i gatukostnadsutredningen och kommunen kommer inte anlägga någon belysning.

Servitut: Nu gällande officialservitut för tillfart till fastigheterna A och B gäller till dess att det upphävs i en lantmäteriförrättning. Kommunens bedömning är att vägområdet ("g-området") är den mest lämpliga vägdragningen för att ta sig till fastigheterna A och B. Vid genomförandet av detaljplanen kan en gemensambetsanläggning bildas för fastigheterna och då blir troligtvis det äldre servitutet onyttigt och kan upphävas.

Det avtal för garaget som åsyftas har nekats inskrivning av Lantmäteriet och kommunens bedömning är att detta område fortsatt ska vara planlagt som allmän plats och inte kvartersmark för enskilt nyttjande. Nödvändig angöring och parkering ska kunna ske i anslutning till fastigheterna A och B för att byggrätterna ska kunna nyttjas.

Parkeringsmöjlighet ska kunna anordnas inom fastigheterna A/B. Nordvästra hörnet av fastighet A är i förslaget till ny detaljplan utlagt som ett "g-område".

VA-anslutning: Det planeras för att kommunala VA-ledningar ska kunna dras upp till fastigheterna A och B i vägen, anslutningspunkten för fastigheterna A och B blir gemensam vid gränsen till fastighet A. Den föreslagna ledningsdragningen är den lösning som kommunen bedömer vara genomförbar.

Byggnadsarea: I detaljplanen anges en generell byggrätt som reglerar hur stor yta byggnaden maximalt får uppta (genom bestämmelse om byggnadsarea) och hur hög byggnaden får vara (genom bestämmelse om nockhöjd och takvinkel). Kommunen avser inte att ändra byggrättsbestämmelsen utan byggrätten får anpassas efter förutsättningarna på den egna tomten. Vilket sedan prövas i samband med bygglovsprövning.

Inkludera Brevik 1:636 i senare etapp: Kommunen bedömer att fastigheten Brevik 1:636 ska ingå i etapp 11 Tegelbruket. Ett motiv till kommunens bedömning är att nedläggning av VA bör samordnas för de båda fastigheterna för att minimera påverkan på natursläpp samt kringliggande fastigheter.

Synpunkter gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

31. Yttrande 142

1. "Gatukostnader" som inkluderar kostnader för grävning, sprängning (som inte får ske här pga rasrisken)) läggning av avloppsrör är primärt en avloppskostnad. Att beteckna den som en gatukostnad är bedrägligt. Varför ?

Det har varit kommuners sätt att "dölja" den verkliga avloppskostnaden, som alla redan tycker är skyhögt. Allt annat som bakas in i väggkostnaden (cykelväg, gångväg, skyddsräcken, vägbelysning, ny asfaltering, kabel TV, mm) kan utföras när som helst men avloppsrören som är det stora ingreppet måste göras när avloppet byggs ... därför är det en avloppskostnad: allt annat kan göras när man gräver ett tre meter djupt dike för avloppet ... men inte tvärt om (man gör inte ett dike för kabel tv och då passar på att lägga ner avloppsrör).



2. Specifikt för Tonstigen: en trottoar är helt onödigt ! Det är en återvändsgränd där bara fastighetsägarna utgör behörig trafik med undantag av leveranser.
3. Gatubelysning: det räcker gått med befintlig belysningstäthet.
4. Vi var överens med Markus att det vore en våldshandling att ta bort vår bemossade bergsyta söder om Tonstigen 7, som alla har på Tonstigen har största förkärlek till.



5. Varför har detaljplanen giltighetstid ändrats från 15 till 5 år ? Det tycks finnas önskemål bland planerare och politiker som inte ens bor i Tyresö om tvångsinlösen (för en bråkdel av fastighetsvärdet).

Det medför en snabb spridning av önskemål bland alla boende att beslut som har avgörande påverkan på boende och miljön, måste få prövas av de boende genom omröstning och inte beslutas i ett planeringskontor utanför Tyresö.

6. Det är en unison begäran från alla på Tonstigen att sprängning i berget på vår väg inte får ske ! Det är ett 60 meter högt berg med stor ras risk som kan ses i tidigare ras och historik. För inte så länge sedan lossade ett block stort som en minibuss ner och stoppade intill garaget på Tonstigen 9.

7. Det gör nästa punkt mycket viktig: vändplanen nere vid Kalvfjärden i slutet på Tegelbruksvägen är den end landningsplatsen för helikopter som har visats behövlig ett flertal ggr på Klövberget används flitigt som ut-hoppplats för gliders som går på uppvindarna från Kalvfjärden speciellt på vintern ... flera tillbud har skett och platsen vid båtklubben är enda landningsplats för helikopter-ambulanser

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Trottoar Tonstigen: Längs Tonstigen planeras endast en körbana på 3,5 m bredd. Kommunen planerar inte att anlägga gångbana längsmed Tonstigen.

Gatubelysning: När kommunen bygger ut nya gator i området förses gatorna belysning.

Bevarande av mossbeklädd bergyta: Kommunen försöker göra så lite påverkan på naturvärden som möjligt, samtidigt som kommunens riktlinjer för vägstandard ska efterlevas. I bilaga 1 till planbeskrivningen framgår hur stor yta av fastigheten som beräknas att påverkas av inlösen. Under planarbetet säkerställs att tillräcklig yta finns för utbyggnation av väg. I kommande detaljprojektering inför genomförandet fastställs vägens läge mer exakt och hänsyn kommer tas till berget i den mån det är möjligt.

Sprängning av berg: I samband med vägbyggnation behöver ibland sprängningsarbetet ske. Kommunen planerar inte att utföra några sprängningsarbeten i själva Klövberget i samband med detaljplanens genomförande.

Landningsplats för helikopter: Räddningstjänsten har som remissinstans fått möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Räddningstjänsten har inte yttrat sig gällande behov av landningsyta för helikopter.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkt om genomförandetid finns. Synpunkt gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).

32. Yttrande 144

FINANSIERING

1. Vi kan inte acceptera principerna för Tyresö kommuns kostnadsuttag. Berätta i detalj hur ni kan motivera att enskilda debiteras för något, som enligt lagen bara får påtvingas boende om det är NÖDVÄNDIGT för MILJÖ och HÄLSA. Hela anslutningsprocessen kan vara olaglig och vi vill ha den frågan

utredd innan ni startar etappen eller läser en detaljplan. Om ni i detaljplanen avser att ansluta fastighetsägare av andra skäl än nödvändiga för miljö och hälsa får kommunen enligt LAV inte tvinga anslutning!

Rent juridiskt är försök att få ut pengar av någon på felaktiga premisser en "bluffaktura" ... att påstå att kommunen har rätt att tvinga boende att betala för något som inte har beställts, inte behövs, som fakturamottagaren inte vill ha och där kommunen ger falska skäl för tvångsdebiteringen, ÄR BEDRÄGERI och faller under brottsbalken!

2. Människor, som inte gjort något olagligt och inte har skulder måste få känna trygghet i sina hem och inte vara hotade av kostnader det inte kan betala ... det är en fundamental rättvisosak
3. Motivera i detalj lagligheten och motiv för att ta ut mycket större avgifter för etapp 11 jmf med etapp 9.
4. Ny information om alternativ teknik utsläpp och kostnader måste tas med i bedömningen. Regeringen har i dagarna avslutat en ny utredning om anslutningsprinciperna och någon detaljplan kan inte accepteras förrän de nya anslutnings-principerna är fastslagna. Om så sker utan att de boende har fått tillfredställande svar måste vi överklaga planens grundprinciper. Inte minst är det oförsvarligt att debittera enskild för en infrastruktur som ska användas av tusentals människor i hundratals år.



Piece from DN

Som vi frågade angående vägkostnaden: Varför har ni ändrat detaljplanens giltighetstid från 15 till 5 år ?

Har ni planer på att expropriera fastigheter in den närmaste tiden ?? Annars behåll plantiden då detta har startat många spekulationer om att ni tänker göra stadsplan av vårt bostadsområde med många arga, upprörda känslor.

V/A för etappen

1. Bortsett från den allmänna frågeställningen, om tvångsanslutning kan motiveras inom kommunen om det inte kan motiveras av miljö och hälsa. Så sägs det i LAV §6: Va-huvudmannen kan emellertid inte med stöd av LAV tvinga en fastighetsägare att ansluta sig till en allmän va-anläggning, inte ens om förbindelsepunkten är upprättad.
2. Det har tidigare varit mycket svårt för en fastighetsägare att hävda att de har ett bättre system än ett kommunalt reningsverk, men ett flertal nya faktorer har ändrat bilden. Kommunala reningsverk kan inte längre ses som en slutlösning på problemen med omhändertagande av blandat avfall ... det leder bara till dålig resurshandling både när det gäller bristvaran dricksvatten, ren växtnäring och hur vi utarmar jordar på mikroämnen när vi övergöder haven med den näring som borde gå till jordbruket. Vi har på Tonstigen en system som inte kräver vatten för transport inte släpper ut några föroreningar eller tillsätter förorenande mikroplaster ... istället källsepareras toalettavfall som kan gå som "ren" växtnäring till jordbruk. DVS inga föroreningar släpps ut och kan transporteras i kommunens regi då kommunen har monopol på transporten till behandling och återvinning lokalt
3. En aspekt som inte givits någon uppmärksamhet tidigare men blivit ett hett ämne nu i dagens osäkra tid. Alla hushåll har nu fått "OM KRISEN ELLER KRIGET KOMMER" där vi påminns om terror, krigs och krishot-situation. Kommunala centrala distribuerings tjänster kan enkelt slås ut som vid en storm för ett par år sedan och snabbt bli en farlig situation för alla boende. Är det klokt av kommunen att inför detta läge nästan omöjliggöra att självförsörjning genom eget vatten, egen toalett som inte kräver vattenspolning, vedspis som möjliggör matlagning och en minimal uppvärmning kan äga rum? "Allt modernt boende" borde ur beredskapssynpunkt ha en minimal försörjningsförmåga som en försäkring så att en familj kan överleva några veckor utan central distribution av el, vatten ... man kan hjälpa familjer att klara viss självförsörjning med relativt små hjälpmedel och Tyresö kommun borde inte bestraffa den typen av kris teknologi, som nu sker. De som har egen brunn eller komposteringstoilet, ska snarare få stöd att underhålla dessa även om de inte aktivt används.
4. Tidigare var avloppsindustrin okritiskt betrodd när de utan att verksamheten granskades "bar vita hattar". Nu kommer många saker fram gör att vi har anledning att kritiskt granska vad de gör med med sitt sk ren-vatten och med det slam som tidigare lagts ut åkermark mikroplaster, metaller och kemikalier som inte följs eller mäts någonstans ... hur mycket av de 800 kemikalier, som SNV har på sin lista som farliga eller giftiga går rakt igenom och hamnar i vatten eller på matproducerande jordar för att det inte finns några mätprocedurer eller mätställen ?

5. Ett av skälen till att slamspridning på matproducerande jordar nu kan vara på väg att stoppas är att det skett ett generationsbyte inom LRF och KSLA där ekologisk produktion inte är någon "lyxproduktion" utan den nya normen för ätbar matproduktion !
6. Vi vill behålla rätten att addera punkter till detta.

Allmänt

1. Behåll strandskyddet
2. Behåll tomtstorleken
3. skydda träden ... förhindra kalavverkning av Tyresös ekar, som på Uglevägen
4. uppmuntra grönare bebyggelse

Flera stora frågor måste gå till de boende till bedömning

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Kommunalt vatten och avlopp: Kommunen arbetar för att utvecklingen på Östra Tyresö ska bli hållbar för miljön och för att halvön ska bli ett attraktivt område för lång tid framöver. Av såväl miljömässiga som bekvämlighets-skäl måste kommunalt vatten och avlopp byggas ut. I områden där kommunalt vatten och avlopp ännu inte byggts ut har många hushåll undermåliga enskilda avloppslösningar och tar grundvattenuttag för dricksvatten. Detta har medfört en hård belastning på grundvattnet och miljösituationen för främst Kalvfjärden och Erstaviken. Det förvärras i och med att allt fler bosätter sig permanent på Brevikshalvön. Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar för ytterligare resonemang gällande kommunalt vatten och avlopp.

Eventuell lagändring: VA-anslutningsavgift tas ut när utbyggnaden av VA är klar och anslutningspunkten tilldelas. Om lagstiftningen på något sätt ändrats när detta är aktuellt kommer kommunen anpassa sig efter den nya lagstiftningen.

Strandskydd: Strandskyddet syftar dels till att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och dels till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet upphävs inom de delar som är redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Tomtstorlek: En fastighet måste vara 6000 kvm för att få styckas. Inom planområdet uppfyller endast 2 fastigheter storlekskravet för styckning. Någon större förändring vad gäller tomternas storlek bedöms därför inte ske.

Se stadsbyggnadsförvaltningens ämnesvisa svar där svar på synpunkt om VA-kostnad, detaljplanens genomförandetid och skydd av naturvärden finns.

Synpunkt gällande gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument).