

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Etapp 11, Tegelbruket

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



Karta som visar planområdets lokalisering

### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede .....	4
Tidplan .....	5
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
Syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund.....	5
Uppdrag .....	6
Behovsbedömning.....	6
<b>PLANDATA.....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Riksintressen.....	8
Översiktsplan .....	8
Fördjupad översiktsplan och Strategi för Östra Tyresö.....	9
Strandskydd .....	9
Gällande planer .....	9
§113 - förordnande.....	10
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	11
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	11
<b>NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>12</b>
Natur och landskapsbild .....	12
Geotekniska förhållanden.....	14
Bebyggelse .....	17
Gator och trafik.....	18
Parkering.....	20
Rekreation och idrott .....	21
Tennisklubb .....	21
Båtklubb .....	21
Kulturmiljö .....	21
Kulturhistorisk bebyggelse.....	21
Fornlämningar .....	23

Service .....	23
Teknisk försörjning .....	23
Vatten och avlopp .....	23
Värme .....	23
EI .....	23
Dagvatten .....	23
Miljö, hälsa och säkerhet .....	28
Radon .....	28
Förorenad mark .....	28
Buller .....	29
Strandskydd .....	30
Översvämning .....	31
Planbestämmelser .....	31
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR .....</b>	<b>36</b>
Organisatoriska frågor .....	36
Tidplan .....	36
Genomförandetid .....	36
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning .....	37
Genomförandeorganisation .....	38
Fastighetsrättsliga frågor .....	38
Ägandeförhållande .....	38
Arrende .....	38
Fastighetsbildning avseende allmän platsmark .....	39
Allmänna anläggningar på kvartersmark .....	39
Fastighetsbildning inom kvartersmark .....	41
Ekonomiska frågor .....	44
Kostnader .....	44
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare .....	46
Tekniska frågor .....	47
Genomförda utredningar .....	47
Kompletterande utredningar .....	47
Utformning av allmän plats .....	47
Etablering och upplag .....	48
Trafikpåverkan under utbyggnation av allmän plats .....	48
Flytt av infart till privata bostadsfastigheter .....	49
<b>Medverkande tjänstemän .....</b>	<b>49</b>

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i två delar, storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande 1
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Följande handlingar har använts som underlag till planarbetet:

- Fördjupad översiktsplan för Östra Tyresö, 2003-03-13
- Inriktningsbeslut för delar av Strategi Östra Tyresö (beslutat på miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2017-09-01)

Följande utredningar har tagits fram eller använts i samband med planarbetet:

- Geoteknisk utredning PM Bergteknik, Golder 2016-06-17
- Geoteknisk utredning PM Projekteringsunderlag, Golder 2016-08-08
- Geoteknisk utredning Riskbedömning bergsslänter, Golder 2016-08-26
- Geoteknisk utredning PM stabilitet/geoteknik, Golder 2016-06-17 reviderad 2019-02-12
- Kulturinventering, Stockholms läns museum 2011:16
- Naturvärdesinventering och landskapsanalys, Calluna och Funkia landskapsarkitektur 2014-12-12
- Trafik PM, WSP 2016-09-23
- Trafikbillerutredning, ÅF Infrastructure 2018-10-18
- Dagvattenutredning, WSP 2019-03-05
- Översiktlig miljöteknisk utredning för båtklubb, Golder 2019-03-20
- Trafikutredning Östra Tyresö, Trivector 2018-04-25

### Plan- och bygglagen

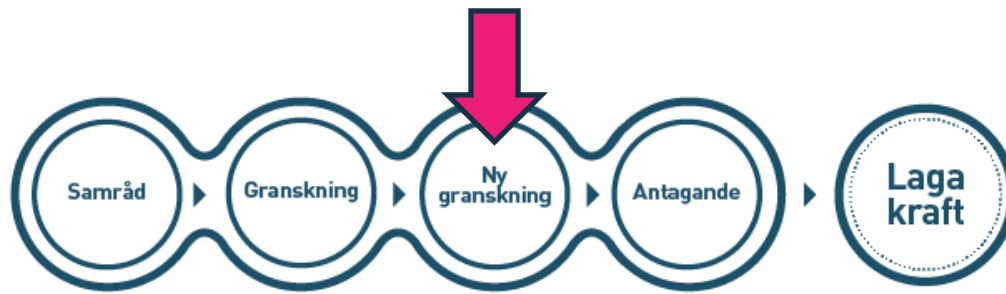
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01.

### Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande.

### Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningskedet. Planförslaget ställdes ut för en första granskning i maj 2018. Efter granskningen bearbetades förslaget vidare. Då förändringarna i planförslaget efter granskningen i maj 2018 är av väsentlig karaktär är kommunen skyldig att ta om granskningen på nytt (PBL 5 kap 25 §). Under granskningskedet finns möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunfullmäktige efter granskningskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande har tillkännagivits.



## Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-11-26
Samråd	November 2016
Granskning	Maj 2018
Ny granskning	kvartal 2 2019
Antagande	kvartal 4 2019
Laga kraft, tidigast	kvartal 4 2019

Tidsplanen är preliminär. Vid eventuella oförutsedda händelse kan tidsplanen komma att ändras.

## SAMMANFATTNING

### Syfte och huvuddrag

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 fastighetsstorlekar 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 karaktäristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser.

### Bakgrund

Stora delar av Brevikshalvön styckades upp i fastigheter på 1930-talet och bebyggdes med sportstugor. Idag bebos allt fler av fastigheterna året runt, så kallat permanentboende. Brevikshalvön saknar kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Då allt fler flyttar till området ökar belastningen på miljön. Grundvattenuttaget och påverkan från enskilda avlopp blir större. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Det finns därför ett behov av att reglera markanvändningen genom en ny detaljplan.

En fördjupad översiktsplan antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för Östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 11. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för etappvisa detaljplaner. Parallellt med planarbetet för etapp 11 har en strategi tagits fram för Östra Tyresö. Strategin ersätter den fördjupade

översiktsplanen för nya detaljplaner som tas fram på Östra Tyresö. För Tegelbruket etapp 11 är den fördjupade översiktsplanen vägledande med undantag för bestämmelser om byggrätternas omfattning. Byggrätternas omfattning baseras på inriktningsbeslut om delar av strategi för Östra Tyresö (beslutat på miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 1 september 2017).

Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området.

## Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2014-11-26 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Tegelbruket etapp 11, på Östra Tyresö med normalt planförfarande. Detaljplanen var ute på samråd 8 november – 6 december 2016.

Stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare samhällsbyggnadsförvaltningen) fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2018-03-21 att ställa ut planförslaget för granskning. Granskning pågick mellan 2-30 maj 2018.

Den 17 oktober 2018 fick Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att uppdatera planhandlingarna med en gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägens södra del. Ändringen är så pass omfattande att granskningen behöver göras om. Nästa steg i processen är beslut om ny granskning för detaljplanen.

## Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 11.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Tegelbruket, etapp 11, är beläget mitt på Brevikshalvön och sträcker sig ner till den södra kusten vid Kalvfjärden. Området är ca 30 hektar stort och består till stor del av privatägda bostadsfastigheter kring Tegelbruksvägen, Kornknarrvägen, Grankälllevägen och Tornstigen. I sydvästra delen av området ligger en allmän yta med båtklubb intill Kalvfjärden. Områdets avgränsning är gjord med hänsyn till dagvattnets avrinning och vilka fastigheter som kan ansluta spillvatten till vägarna ovan.



Planområdet markerat med röd linje.

## Areal

Planområdet har en yta på cirka 30 hektar.

## Markägoförhållanden

Området består av 56 stycken privatägda fritidshusfastigheter och 2 kommunägda. En av fastigheterna inom området används som tennisbana. Vägarna i området samt två större allmänna ytor ligger inom fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen.

BREVIK: 1:1 Kommun	BREVIK 1:231 Privat
BREVIK 1:83 Privat	BREVIK 1:232 Privat
BREVIK 1:134 Privat	BREVIK 1:233 Privat
BREVIK 1:135 Privat	BREVIK 1:234 Privat
BREVIK 1:136 Privat	BREVIK 1:235 Privat
BREVIK 1:137 Privat	BREVIK 1:242 Kommun
BREVIK 1:139 Privat	BREVIK 1:244 Privat
BREVIK 1:146 Privat	BREVIK 1:246 Privat
BREVIK 1:147 Privat	BREVIK 1:247 Privat
BREVIK 1:148 Privat	BREVIK 1:248 Privat
BREVIK 1:149 Privat	BREVIK 1:250 Privat
BREVIK 1:150 Privat	BREVIK 1:459 Privat
BREVIK 1:151 Privat	BREVIK 1:522 Privat
BREVIK 1:152 Privat	BREVIK 1:523 Privat
BREVIK 1:153 Privat	BREVIK 1:529 Privat
BREVIK 1:155 Privat	BREVIK 1:532 Privat
BREVIK 1:156 Privat	BREVIK 1:533 Privat
BREVIK 1:164 Privat	BREVIK 1:619 Privat
BREVIK 1:165 Privat	BREVIK 1:620 Privat
BREVIK 1:166 Privat	BREVIK 1:621 Privat
BREVIK 1:177 Privat	BREVIK 1:629 Privat
BREVIK 1:217 Privat	BREVIK 1:636 Privat
BREVIK 1:220 Privat	BREVIK 1:638 Privat

BREVIK 1:221 Privat	BREVIK 1:640 Privat
BREVIK 1:222 Privat	BREVIK 1:662 Privat
BREVIK 1:227 Privat	BREVIK 1:667 Privat
BREVIK 1:228 Privat	DYVIK 1:2 Privat
BREVIK 1:229 Privat	SOLSTUGAN 1:1 Privat
BREVIK 1:230 Privat	SOLSTUGAN 1:2 Privat

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan

I Tyresö kommuns översiktsplan (vann laga kraft juni 2017) pekas planområdet ut som ”tät bebyggelse” respektive ”medeltät bebyggelse”. För båda dessa gäller tätortskaraktär som innebär att bostäder ska blandas med bland annat mötesplatser i strategiska lägen. I översiktsplanen står också att en mötesplats utvecklas vid vattnet i Tegelbruket på lång sikt. Tegelbruksvägen pekas även ut som ett rekreativt stråk som har potential att utvecklas till ett vattennära parksstråk. Stråket sträcker sig tvärs över Brevikshalvön, från Trinntorp på halvöns norra sida till kusten vid Kalvfjärden i planområdets södra del.

Utvecklingen av parkstråket har inte utretts i planarbetet för Tegelbruket etapp 11, men förslagen markanvändning hindrar inte att en sådan utveckling sker på längre sikt. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.



Utvecklingsstrategier för Inre Brevik från översiktsplanen



## Fördjupad översiktsplan och Strategi för Östra Tyresö

För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från. Den fördjupade översiktsplanen inkluderar bland annat ett gestaltungsprogram. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön.

Parallellt med planarbetet för etapp 11 har en strategi tagits fram som ersätter den fördjupade översiktsplanen i kommande detaljplaneetapper på Östra Tyresö. I september 2017 togs beslut om att ge strategin och pågående planetapp för Tegelbruket i uppdrag att pröva större byggrätter utifrån den nya strategins inriktning för Östra Tyresö. Med undantag för Östra Tyresö strategins principer gällande byggrätter är den fördjupade översiktsplanen vägledande för Tegelbruket etapp 11.

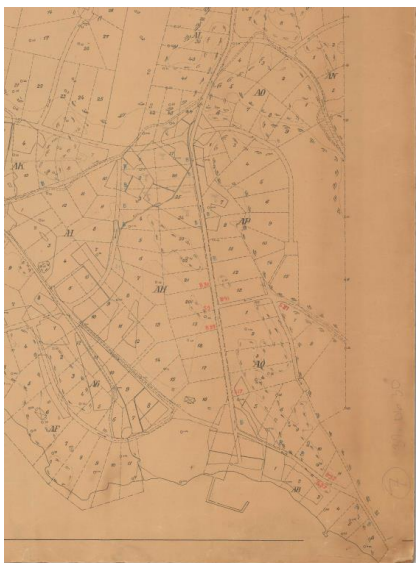
## Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark, men gäller i vattenområden och på allmän platsmark. När en detaljplan ändras återinträder strandskyddet. Strandskyddet måste därför åter upphävas inom de delar om planområdet som redan är ianspråktagna. Läs mer i avsnittet *Miljö, hälsa och säkerhet* under rubriken *Strandskydd*.

## Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna/dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för området.

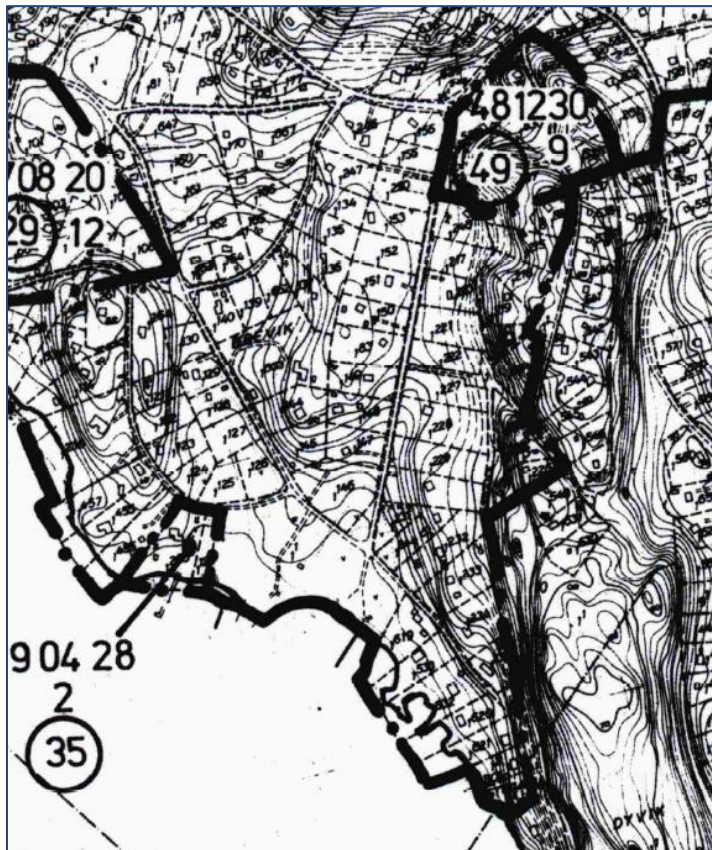
- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, vägområden och natur/parkområden.
- Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Planen reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.
- Ändring av detaljplan 244, 2018, (plan 468). Planändringen gäller upphävande av planbestämmelse som hindrar installation av vattentoalett. Eftersom planändringen enbart innebär upphävande av en planbestämmelse finns ingen genomförandetid för ändringen.



Utsnitt ur Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7).

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrättsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär, fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

Planerna finns att ta del av på kommunens webbplats [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se) under Boende och miljö.



Utsnitt ur detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (244)

## §113 - förordnande

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt dåvarande byggnadslagen, BL, fram till 1987, utfärdade länsstyrelsen ofta ett förordnande med stöd av 113 § BL. Förordnandet innebar att ägare till exploateringsfastigheter utan ersättning skulle upplåta all mark som i byggnadsplanen lagts ut som park, natur, väg eller annan allmän plats. Avsikten var att säkerställa möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning/samfällighet för att reglera tillgång till och ansvar för skötsel av den allmänna platsmarken. För fastigheterna inom området blev förordnandet en garanti för att den öppna marken inte privatiserades.

Inom gränsen för Tegelbruket finns inte sedan tidigare någon byggnadsplan. Däremot ingår en fastighet som i en annan plan har ett §113-förordnande. Genom lagändring slutade dessa förordnanden att gälla vid årsskiftet 2018/2019 vilket innebär att inget upphävande behöver ske i samband med planarbetet.

## **Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)**

Föreslagen markanvändning enligt planförslaget bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planområdet är idag inte anslutet till de kommunala vattenledningarna för färskvatten samt dag- och spillvatten. Spillvatten från hushållen inom planområdet belastar recipienten Kalvfjärden. Detta kommer att ändras i och med planens genomförande.

Bebyggelsen inom planområdet präglas idag av fritidshus och planändringen innebär att större byggrätter medges. Planbestämmelserna ska utformas så att de tillbyggnader som blir möjliga måste anpassas efter områdets topologi samt befintlig bebyggelseskala.

En kulturmiljöinventering från tidigare etapper visar att det inom området finns fastigheter med kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader eller tomter.

## **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

### **Luft**

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

### **Vatten**

Recipienten för området är Kalvfjärden SE591280-182070 som är en del av Norra Östersjön. Fastställda miljö kvalitetsnormer för Kalvfjärden är god ekologisk status, god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter till 2027. Ekologisk status bedöms i dagsläget till måttlig och kemisk status är bedömd till god med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Halterna av de ämnen som omfattas av undantaget beror främst av långväga luftföroreningar och det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter under de gränser som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Vattenkvaliteten i Kalvfjärden kan väntas bli bättre eftersom planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kan anslutas till det kommunala Va-systemet. I tillhörande dagvattenutredning bedöms möjligheter finnas för att fördröja och rena dagvatten från de ökade hårdgjorda ytorna som väntas bli en konsekvens av planförslaget. Totalt från planområdet minskar mängden av samtliga föroreningar vid anläggande av planerade dagvattenåtgärder. Detta behandlas mer ingående i avsnittet *Dagvatten*. Planförslaget bedöms således innebära en positiv effekt för vattenkvaliteten i recipienten.

## Bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.

# NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## Natur och landskapsbild

### Nulägesbeskrivning

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som rymmer både höjdryggar med utblickar över havet och djupare dalar med frodig vegetation. Den varierade topografin och jordmånen skapar stor variation i vegetationen. Området är mestadels lummigt, bevuxet med höga löv- och barrträd eller buskage med blandat löv som slån, hagtorn eller hassel. Den blandade vegetationen ger ett rikt fågelliv.

De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 meter över havet. Dessa bergsryggar och branter består delvis av berg i dagen med gles hållmarkstallskog. De lägre partierna innehåller mer lövskog med stora inslag av ek, hassel och andra ädellövträd, men även grova tallar. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

Karaktäristiskt för denna del av Brevikshalvön är att vägarna slingrar sig fram genom området, väl anpassade till terrängen; i huvudsak går de i dalgångarna. Tegelbruksvägen sträcker sig dock från Nytorpsvägen i rak linje ner mot allmänningen vid vattnet. I och med höjdskillnaden och vägens raka sträckning är det också möjligt att se vattnet från långt håll.

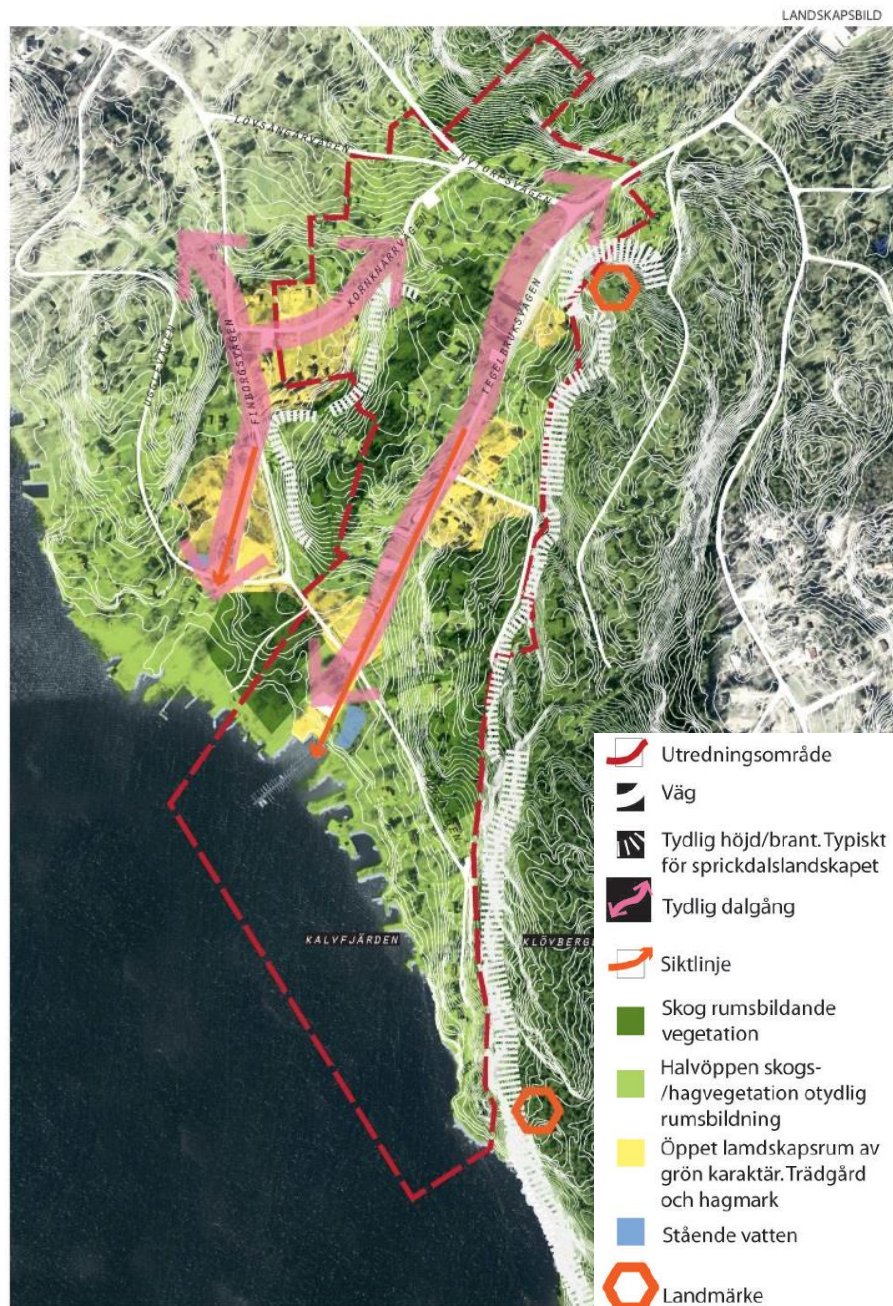
De låga partierna i planområdet är starkt påverkade av den tidigare brytningen av lera som pågick från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Lertagen ligger som sänkor i landskapet. I kanterna av lertagen finns ofta stora partier av slån och ekar. Merparten av lertagsområdena är nu fritidshusfastigheter, men ett par speciellt låga partier är ännu obebyggda och har partier med vass.

Planområdet ligger intill det nybildade naturreservatet Klövberget.

### Planförslag och konsekvenser

Dalgångarna där Tegelbruksvägen och Kornknarrsvägen går fram är viktiga ur stads- och landskapsbild, även siktlinjen längs Tegelbruksvägen ner mot Kalvfjärden är viktig, se bild på nästa sida.

Områden eller objekt som klassificerats enligt natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelserna n<sub>1</sub>, n<sub>2</sub> och n<sub>3</sub>. Det är främst en kant av Klövberget, ekar, partier med ädellövskog, ekdungar, eller känslig hållmarkstallskog. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte heller hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar, så som schaktning eller markuppfyllnad.



Sammanställning av landskapsbild (Calluna/Funkia, 2014)

Delar av strandområdet ligger under nivån för framtida havsnivåhöjning, 2,7 meter ovan nuvarande strandlinje. Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i dessa områden då de på sikt kan komma att bli utsatta för översvämningar till följd av klimatförändringar. Zonen med risk för framtida havsnivåhöjning är markerad som korsmark i plankartan, där får endast komplementbyggnader byggas.

Området närmast vattnet i slutet av Tegelbruksvägen föreslås få användningen PARK i detaljplanen. Ytan ska skötas utifrån identifierade naturvärden. Del av området som idag är en grusad yta föreslås användas tillfälligt för etablering och upplag i högst 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter föreslås ytan användas som parkering för allmänt ändamål då området vid vattnet är utpekad som en framtida mötesplats i kommunens översiktsplan.

## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Området karaktäriseras av kuperad terräng med låglänta delar mellan höga, branta bergpartier. Strandremsan som vetter mot Kalvfjärden i väster består av flacka grönytor. I öster finns branta och höga, naturliga bergsslänter som på flera ställen står i direkt anslutning till de befintliga vägarna. På och nedanför bergsslänterna finns sten och block. Överhäng förekommer på flera ställen.

Den kuperade terrängen och variationen hos bergnivån ger varierande jorddjup inom området. Jorden utgörs i huvudsak av fyllningsjord ovan lera på friktionsjord/morän på berg.

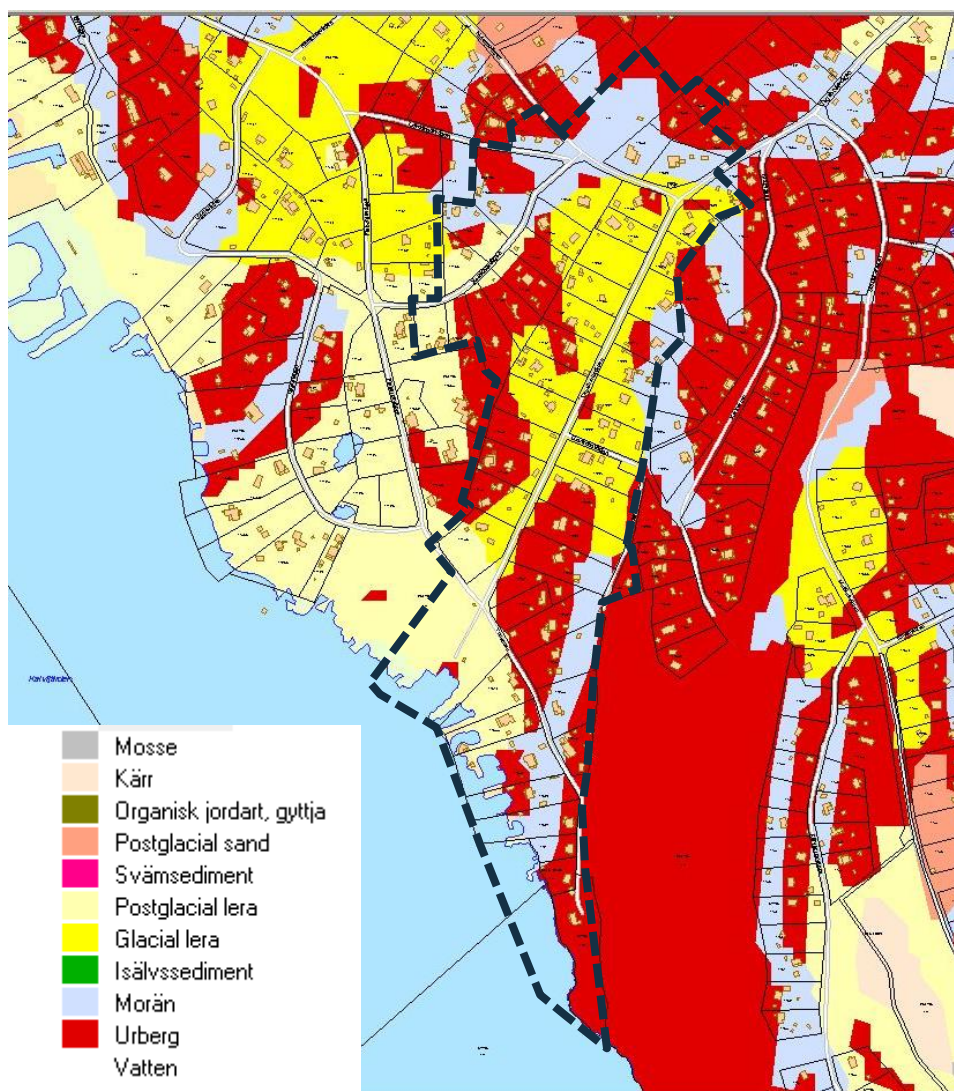


Bild från Tekis som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom planområdet (planområdet markerat med streckad linje).

## Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att vägar breddas och att VA-ledningar förläggs i de nya vägarna på frostfritt djup. Därtill tillkommer byggrätter för fristående villor i högst två våningar med tillhörande komplementbebyggelse.

En tillfällig yta för etablering och upplag ställs i ordning vid Tegelbruksvägens södra del på en befintlig grusad yta som idag används som parkering.

### *Markstabilitet*

Den geotekniska stabilitetsutredning (PM stabilitet/geoteknik, Golder Associates, reviderad 2019-02-12) som gjorts i samband med planarbetet visar att delar av området utgörs av varierande av lera och fastmarkspartier och karaktäriseras av stora nivåskillnader. Lerförekomst och nivåskillnader utgör en risk för otillräcklig säkerhet mot skred. Vid förändrade förhållanden kan stabilitetsförhållandena ändras. Exempelvis kan uppfyllnad eller uppförande av byggnad ge en ökad last på markytan som verkar pådrivande, medan avschaktning kan minska en mothållande kraft. Beroende av var på fastigheten en förändring utförs kan den verka pådrivande eller mothållande. Fastigheter som är plana och fastigheter som ligger inom ett fastmarksområde bedöms som riskfria. Risk för skred vid ändrade lastförhållanden på marken i förhållande till dagens situation gäller för samtliga fastigheter i Tegelbruket etapp 11 förutom Brevik 1:155, 1:156, 1:246, 1:247, 1:233, 1:250 samt Solstugan 1:1 och 1:2.

Den geotekniska stabilitetsutredningen visar att stabilitetsrisker kan hanteras genom geotekniska åtgärder. För att hantera skredrisker vid exploatering kan nya byggnader/byggnadsdelar grundläggas på pålar som förs ner till fast botten eller berg. Planerade uppfyllnader kan utföras av lätta material och/eller föregås av utskiftning av befintlig jord mot lättare material i sådan omfattning att planerade nivåförändringar inte orsakar någon lastökning på markytan. Avschaktningar i slänt/släntfot ska undvikas.

Den geotekniska stabilitetsutredningen anger att fastighetsägare kommer behöva utföra geoteknisk undersökning/utredning för bestämning av grundläggningssätt. För planerade markarbeten behöver det även utredas om geotekniska stabilitetshöjande åtgärder behövs för att tillräcklig säkerhet mot skred ska finnas. En upplysning finns i plankartan för att undvika risk på grund av bristande stabilitet: Lovpliktiga markarbeten och bygglov ska kompletteras med geoteknisk utredning som redogör för hur markstabiliteten blir tillgodosedd enligt gällande krav.

Som underlag för detaljplanen har även en riskbedömning avseende bergsslänter gjorts inom uppdraget för den geotekniska utredningen i Tegelbruket (Riskbedömning-Bergsslänter Tegelbruket, Golder Associates, 2016-08-26). Utredningen visar att restriktioner behövs i planen för att säkerställa planens lämplighet. Ytor med risk för blocknedfall har identifierats i planen och beläggs med prickmark för att hindra att bebyggelse uppförs inom riskområde.

På följande fastigheter har inventeringen visat att det finns ökad risk för blocknedfall: Brevik: 1:636, 1:638, 1:640, 1:629, 1:529, 1:523, 1:523, 1:248, 1:217, 1:220, 1:221, 1:222, 1:227, 1:228, 1:229, 1:459, 1:230, 1:232, 1:233, 1:234, 1:235, 1:620 och 1:621 Solstugan: 1:2 och 1:1, Dyvik: 1:2.

### *Sulfidhaltig lera*

Den geotekniska utredningen visar att några lerprover är något sulfidhaltiga (Markteknisk undersökningsrapport bilaga C, Golder 2016). Sulfidjord är en postglacial jord som bildats i sediment på sjöbotten i syrefri miljö. Postglaciala silt- och lerjordar med höga sulfidhalter kan ge ökat läckage av tungmetaller vilket kan orsaka skador på växter och djur. Om sulfidjordar exponeras för luftens syre oxiderar sulfidmineralen och markens PH sjunker. Så länge sulfidjordar befinner sig under grundvattenytan är de stabila och har ingen påverkan på den omgivande miljön.

Områden med sulfidjordar finns framförallt längs Norrlandskusten och till viss del i Mälardalen. Dessa jordar har hög organisk halt och är normalt svarta i Norrland och har blågrå/svagt grönaktig färg i södra Sverige. På de platser i Mälardalen där det förekommer sulfidjordar är det oftast i områden som enligt SGU klassificeras som gyttjelera. All gyttjelera är dock inte sulfidjord. Inom planområdet för Tegelbruket finns gyttjelera finns enligt SGUs jordartskarta i strandkanten vid Tegelbruket. Ingen schaktning planeras ske i denna del av planområdet. I övrigt visar jordartskartan på glacial och postglacial lera i området. Enligt SGUs ”Beskrivning till geologiska kartbladet Stockholm SO” är gyttejhalten i gyttejleran i sydöstra Stockholm liten. De upptagna lerproverna i Tegelbruket är varviga vilket tyder på att de har glacialt ursprung. Samtliga upptagna lerprover i Tegelbruket är bruna/grå i färgen. I några av undersökningspunkterna har lerprover benämnts sulfidbandad/något sulfidbandad/något sulfidhaltig. Detta innebär att de innehåller en liten del sulfidjord. Till detta ligger den lösa jorden (leran) under grundvattennivån vid Tegelbruket. Enligt utlåtande från sakkunnig (Utlåtande Golder, 2019-01-31) finns inget som indikerar att sulfidinnehållet i jordarna i Tegelbruket har någon negativ påverkan på miljön. Kommunens bedömning är att inga särskilda åtgärder behövs för att planläggningen ska bli lämplig med avseende på sulfidhaltig lera.

### *Sulfidhaltigt berg*

Den geotekniska utredningen (PM Bergteknik, Golder 2016) visar att berg inom området sannolikt innehåller järnsulfider. Inför genomförande ska provtagning för analys och klassificering av bergmassor utföras där bergschakt sker och bergytter friläggs. Bergmassor men en hög halt sulfid ska tas om hand för att säkerställa att ingen negativ påverkan sker på miljön.

### *Sammanfattande bedömning*

Kommunens sammantagna ställningstagande är att planområdet bedöms lämpligt för föreslagen markanvändning. Risker för skred bedöms kunna hanteras genom geotekniska åtgärder i samband med byggnation anpassade efter markens förutsättningar. Risk avseende blocknedfall bedöms säkerställas genom restriktion som hindrar bebyggelse i riskområden i detaljplanen. Kommunen bedömer att ingen risk förekommer knutet till eventuell sulfidhaltig lera. Kommunen bedömer att eventuell risk kopplat till sulfidhaltigt berg kan hanteras inför genomförandet av detaljplanen.



## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Området består av 56 fritidshusfastigheter. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. Bebyggelsen är uppförd i ett tidsspann från 1930-talet när området avstyckades från Tyresö slotts egendom till år 2010. Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet.

Omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med hänsyn till Tyresös skärgårdsnatur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, ekbackar försvinner.

### Planförslag och konsekvenser

#### *Placering*

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter bostadsfastighetens naturliga topografi och terräng. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa platåer för gräsmattor. Schaktning eller fyllning för att tillskapa en sluttningsstomt för ett suterränghus är inte heller tillåtet.

Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall:

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

#### *Gestaltning*

Den fördjupade översiktsplanen inkluderar ett gestaltningsprogram för hela Östra Tyresö. Utbyggnaden av området föreslås följa gestaltningsprogrammet. I gestaltningsprogrammet beskrivs övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön. Programmet redogör även för hur den framtida bebyggelsen kan anpassas till kuperade naturtomter och den kulturmiljö som utmärker delar av området.

#### *Avstyckning*

Enligt kommunens riktlinjer för Östra Tyresö ska en fastighet vara minst 6000 kvm för att kunna styckas. Fastighetens topografi kan göra att en tomt bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Fastigheten ska vara utformad så att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan uppföras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) behöver göras i natur och topografi. I vissa fall kan en fastighet styckas i två olika stora delar, beroende på terräng och befintlig bebyggelse. Den minsta fastighetsstorlek som tillåts är dock alltid 2700 kvm.

#### *Byggrätt*

Planförslaget innebär att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Huvudbyggnaderna ska uppföras friliggande. Byggrätten för huvudbyggnad regleras med planbestämmelsen e<sub>1</sub> i plankartan.

Planbestämmelsen e<sub>1</sub> innebär att friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 200 kvm och till en högsta nockhöjd om 6,5 meter. För

byggnader med nockhöjd över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som tvåvåningsbyggnad.

Alternativt innebär planbestämmelsen  $e_1$  att friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 150 kvm och till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. För byggnader med nockhöjd över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som trevåningsbyggnad.

På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm.

På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.

Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.

I de fall fastigheten sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överstiger byggrätten i denna detaljplan är det möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle förstöras på grund av en olyckshändelse. Byggnaderna ska uppföras i samma form och storlek. Detta tydliggörs på plankartan som en generell bestämmelse för hela planområdet.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Inom området går Nytorpsvägen, Tegelbruksvägen, Tonstigen, Finborgsvägen, Grankällvägen, Lövsångarvägen och Kornknarrsvägen, se bild nedan. Vägstandarden är generellt låg i området och dålig sikt råder i korsningen Nytorpsvägen/Kornknarrsvägen/ Lövsångarvägen. I kombination med relativt hög hastighet på Nytorpsvägen leder det till att korsningen har bristande trafiksäkerhet. Tegelbruksvägen är rak i sin sträckning. De raka vägförhållandena kan bjuda in bilar att hålla högre hastigheter än vad som är tillåtet.



Bild som visar vägarna inom planområdet

## Planförslag och konsekvenser

### *Gång och cykelbanor*

En gång- och cykelbana byggs längs med Nytorpsvägens södra sida som ansluts till befintlig gång- och cykelbana väster om planområdet på Nytorpsvägen. Gång- och cykelbanan planeras att på sikt att leda vidare till Trinntorp. I detaljplanen avsätts därför yta för att möjliggöra en framtida utbyggnad av gång- och cykelbana på Tegelbruksvägens östra sida (öster om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen), se även genomförandebeskrivningen under rubriken *Utformning av allmän plats*.

En gång och cykelbana planeras även att byggas på Tegelbruksvägens södra del (söder om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen). Gång- och cykelbanan är planerad på gatans västra sida.

En trafikutredning (Trivector 2018) har tagits fram för Östra Tyresö som visar hur trafiken kan utvecklas på Brevikshalvön i framtiden. 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.

De föreslagna gång- och cykelbanorna syftar till att knyta ihop målpunkter som finns i Östra Tyresö och säkerställa säkra resor med hållbara transporter för gående och cyklister utmed huvudgatorna där det går tung trafik. Läs mer om målpunkterna under rubriken *Översiktsplan*. Trafiksituationen bedöms bli säkrare i och med att olika trafikslag separeras från varandra. Gång- och cykelbanorna innebär också tryggare gatumiljöer för barn i området.

### *Utfarter*

För ökad trafiksäkerhet stängs koppling mellan Kornknarrsvägen och Nytorpsvägen av för fordonstrafik. Fotgängare och cyklister kan fortsatt ta sig vidare via korsningen.

Av trafiksäkerhetsskäl föreslås antalet utfarter från fastigheter längs Nytorpsvägen samt delar av Tegelbruksvägen (sträckan öster om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) minimeras i samband med att en ny gång- och cykelbana byggs. De fastigheter som har möjlighet ska ordna utfart från mindre gata. Utfartsförbud föreslås längsmed Nytorpsvägens södra sida samt längsmed Tegelbruksvägen på del av fastigheterna Brevik 1:522 samt Brevik 1:529. För ökad trafiksäkerhet i korsningen föreslås utfartsförbud även längsmed Nytorpsvägen/Tegelbruksvägens norra sida på del av fastigheten Brevik 1:629.

### *Hastighetsreducerande åtgärder*

För att motverka höga hastigheter på södra Tegelbruksvägen, som med sin raka stäckning riskerar att bjuda in till höga hastigheter, kommer farthinder byggas på Tegelbruksvägen på sträckan mellan korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen och korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen/Finborgsvägen.

### *Vägstandard*

Samtliga gator inom planområdet föreslås beläggas med asfalt samt förses med gatubelysning. Vägens uppbyggnad projekteras för att hålla för den byggtrafik som troligen blir resultatet av ökade byggrätter. För att gatorna ska vara framkomliga för kommunens renhållnings- och snöröjningsfordon säkerställs tillräcklig yta för dessa fordon att kunna vända på återvändsgatorna Grankällevägen och Tonstigen.

Nedan redovisas respektive gatas bredd:

- **Nytorpsvägen** föreslås få en bredd om 9,5 meter varav 3 meter är en gång och cykelbana och 6,5 meter körbana. För ökad framkomlighet för buss och bättre siktlinjer utökas körbanans bredd till 7,0 meter i korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen.
- **Tegelbruksvägen** (norr om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) föreslås få en bredd om 10,8 meter varav 4,3 meter är gång- och cykelbana och 6,5 meter körbana.
- **Tegelbruksvägen** (söder om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) föreslås få en bredd om 7,5 meter varav 3,0 meter är gång- och cykelbana och 4,5 meter körbana.
- **Tonstigen** föreslås få en bredd om 3,5 meter, utan gångbana. Slutet av Tonstigen kommer att bilda en gemensamhetsanläggning och skötas av de fyra fastigheterna som har nytta av den.
- **Finborgsvägen** föreslås få en körbana på 4,5 m utan gångbana.
- **Grankällevägen** föreslås få en bredd om 3,5 meter utan gångbana.
- **Lövsångarvägen och Kornknarrsvägen** föreslås få körbana på 4,0 m utan gångbana.

## Parkering

### Nulägesbeskrivning

Parkeringsbehov för boende sker idag på respektive fastighet. En grusad yta i slutet av Tegelbruksvägen används som allmän parkering och för båtklubbens behov.

### Planförslag och konsekvenser

Ingen gatuparkering föreslås vara tillåten i området. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser vara möjligt att anordna. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö. Parkering för båtklubb ska ske inom arrendeområde och allmän parkering intill parkområde ska ske parkeringsyta vid södra delen av Tegelbruksvägen. Den allmänna parkeringsytan föreslås i samband med iordningsställande beläggas med asfalt och förses med belysning.

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Buss 805 och 819 trafikerar planområdet. Linje 819 går i halvtimmestrafik mitt på dagen mellan Ällmora, Brevik och Fornudden och passerar Tyresö centrum samt Trollbäcken centrum på vägen. Buss 805 går i rusningstrafik in till Gullmarsplan, Stockholm, utan att passera Tyresö centrum.

Busshållplats finns inom planområdet på södra sidan Nytorpsvägen för bussar i riktning mot Ällmora och cirka 20 meter utanför planområdet på Tegelbruksvägen (mot Trinntorp) för bussar som går i riktning mot centrum.

### **Planförslag och konsekvenser**

Busshållplatsen kommer fortsatt finnas på södra sidan Nytorpsvägen. Hållplatsen utformas som en körbanehållplats. Bussen stannar i körbanan och bakomvarande trafik får stanna och vänta. En heldragen mittlinje visar omkörningsförbud.

## **Rekreation och idrott**

### **Tennisklubb**

#### **Nulägesbeskrivning**

Inom planområdet finns idag en fastighet med tennisbana.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Tennisbanan blir planlagd för idrottsändamål. Fastigheten ligger inom en lågpunkt som riskerar att översvämmas vid kraftiga regn. Marken har prickats då det på grund av översvämningsrisken inte bedöms lämpligt att uppföra byggnader på fastigheten.

### **Båtklubb**

#### **Nulägesbeskrivning**

Det finns en båtklubb inom området idag. Den ligger i planområdets södra del vid parkområdet och arrenderar mark för ändamålet idag.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Markområdet som båtklubben arrenderar planläggs som kvartersmark för småbåtshamn, markerat med V i plankartan. En befintlig byggnad får bygg rätt. Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor, W<sub>2</sub>, på plankartan. Dessa områden är avgränsade så att markanvändningen ska kunna fortgå men inte utökas. Antalet båtplatser regleras i arrendeavtal.

## **Kulturmiljö**

### **Kulturhistorisk bebyggelse**

#### **Nulägesbeskrivning**

Inom området för etapp 11 och i tidigare planlagd etapp har ett tegelbruk varit beläget från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Kvar i området finns rester av lertäcker och grundstenar från Tegelbrukets bebyggelse. I början av 1900-talet och fram till 1950-talet bildades fritidhusfastigheter. Markerna var tidigare sammanhängande med Tyresö slott.

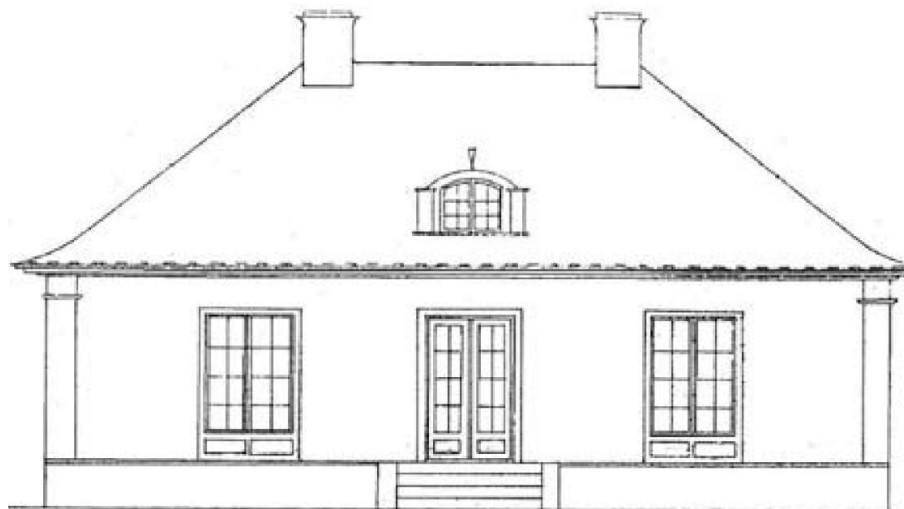
Bebyggelsen framstår som gles genom de stora tomterna. Huvudbyggnaden är vanligen placerad långt indragen på tomten med anpassning till naturen och om möjligt på en hög punkt med utsikt. I flera fall har mindre garagebyggnader uppförts

intill vägen. De äldsta sportstugorna är uppförda i en våning med låga takvinklar vanligen klädda med locklistpanel, förvandringspanel eller stockpanel på gjutna grunder. Taken var vanligen täckta med lertegel eller papp. Många av husen beställdes ur kataloghusföretagens typhuskataloger medan andra är arkitektritade. Exempel på uthus uppförda av enkla hitflyttade bodar och gästhus i masonit finns. Karaktäristiskt för tomternas hägnad är låga stängsel med grindstolpar försedda med järngrindar.

1930-talets planering av området med nybildning av fastigheter, vägdragningar och planering av allmänna platser med utsparande av parkmark samt tennisbana till de boende har ett historiskt intresse som exempel på sin tids planering av området som exploaterades för fritidshusbebyggelse. Vissa enskilda byggnader har ett kulturhistoriskt värde i sig men det är av särskilt intresse att bevara områdets karaktärsdrag knutet till fastigheternas storlekar med växtlighet, terrasseringar och trappor, bruksvägar och hägnad samt bebyggelsens placering på tomterna och karaktäristisk utformningsdetaljer som fasad- och takmaterial och färgsättning.

#### *Brevik 1:620, Tonstigen*

Byggnaden är ett fint exempel på de husmodeller som såldes på 1930-talet och är mycket välbevarat från byggnadstiden. Fasad- och takmaterial, dörrar och fönster, gjuten trappa och terrass med gjutna balustrar är av vikt för byggnadens karaktäristika och särdrag. Den stora strandfastigheten herrgårdsliknandebyggnad från 1930-talet och växtlighet har miljömässiga värden.



#### *Brevik 1:620, Tonstigen*

### **Planförslag och konsekvenser**

I planarbetet har avvägning gjorts mellan befintliga kulturvärden i form av den äldre bebyggelsen och att ge ökad byggrätt för att möjliggöra permanentboende. Bedömningen är att kulturvärdet består främst i det bevarade området som helhet och att det är svårt att bevara detta samtidigt som högre exploatering tillåts. Då huvudsakligt syfte har varit att tillskapa ökad byggrätt har detta bitvis fått överväga identifierade kulturvärden.

Fastigheten 1:620 märks med en varsamhetsbestämmelse med anledning av att byggnaden i sig anses bevarandevärd. K-märkningen innebär att renovering, om- och tillbyggnad ska ske med varsamhet utifrån byggnadens unika särdrag.

## **Fornlämningar**

### **Nulägesbeskrivning**

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

## **Service**

### **Nulägesbeskrivning**

Närmsta plats för handel av livsmedel ligger i Tyresö strand, cirka 5 km bort. Breviks skola är beläget på Nytorpsvägen väster om Tegelbruksområdet med ett avstånd på cirka 1 km. I Brevik skola finns förskola, förskoleklass, fritidshem, årskurs 1-6 och på skolan går sammanlagt 310 elever. Vård och omsorgsboende finns planlagt i tidigare etapp men är ännu inte byggt.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Fastigheterna inom planen kommer att kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet som i samband med detaljplanens genomförande förläggs i vägarna inom området.

### **Värme**

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

### **EI**

Elledningarna är förlagda i gata/vägen. Elledningarna tillhör Vattenfall. Två nya E-områden för transformatorstation föreslås inom planområdet. En transformatorstation föreslås att placeras vid Nytorpsvägen i planområdets norra del och en vid Grankällevägen i planområdets östra del.

## **Dagvatten**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger inom recipienten Kalvfjärdens tillrinningsområde. Kalvfjärden SE591280-182070 har måttligt god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Målet för 2021 är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status. Kommunens riktlinjer för dagvattenhantering (finns tillgängliga på kommunens webbplats) är vägledande för hur dagvatten ska hanteras. Riktlinjerna anger att dagvatten i första hand omhändertas lokalt genom infiltration eller perkolation (LOD) i mark inom den egna fastigheten. I dagsläget finns inget kommunalt verksamhetsområde för varken vatten, spillvatten eller dagvatten inom planområdet.

Många enskilda avlopp i området är äldre och bräddar spill och gråvatten som når Kalvfjärden.

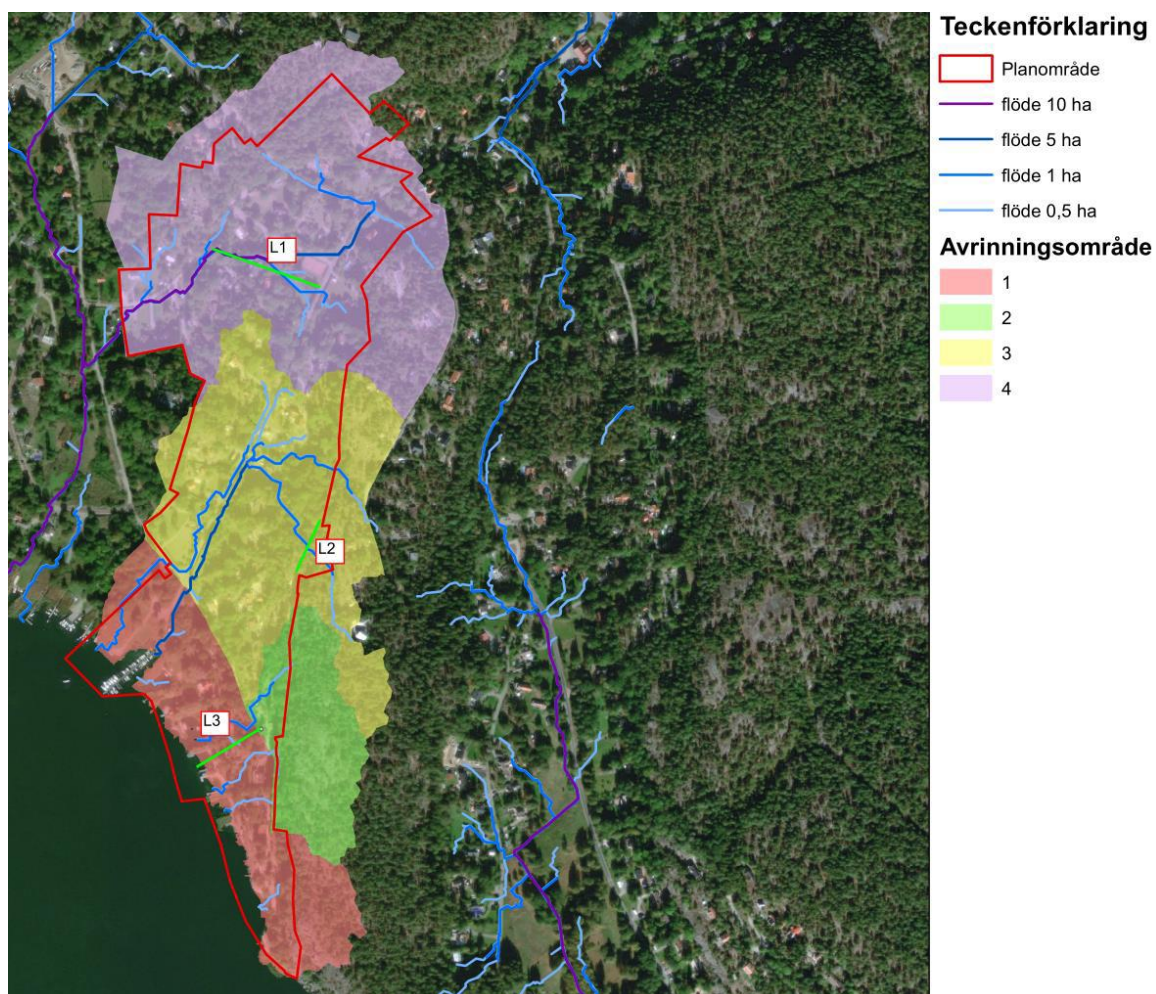
Avrinning inom planområdet sker mestadels från norr till söder. Avrinningen följer till stor del öppna diken längs vägar inom området och kan delas in i fyra större avrinningsområden som alla har slutrecipient Kalvfjärden, se bild nedan.

Avrinningsområde 1 består av de fastigheter som ligger längs med strandkanten och har avrinning direkt ut i Kalvfjärden. Avrinningsområde 2 avrinner mot befintlig ledning som går under kvartersmark från Tonstigen och sedan ut i Kalvfjärden.

Avrinningsområde 3 avrinner ytligt längs Tegelbruksvägen och ut i Kalvfjärden.

Avrinningsområde 4 avrinner längs Kornknarrvägen ut från planområdet innan det avrinner till befintlig damm och ut i Kalvfjärden. Del av avrinningsområde 4 leds genom befintlig dagvattenledning förbi tennisplanen och mynnar i dike längs Kornknarrvägen.

Inom planområdet finns tre lågpunkter där avrinning är beroende av ledningar, se bild på s. 27. Den största ligger vid befintlig tennisbana. I dagsläget avleds vatten från lågpunkt vid tennisbana via ledningen mot Kornknarrvägen. En ytterligare lågpunkt finns vid Grankällvägen. Även vid Tonstigen finns en lokal lågpunkt med ett avrinningsområde som avleds ut till Kalvfjärden via en befintlig dagvattenledning på fastigheten Brevik 1:532.



Ytliga flödesvägar och avrinningsområden som påverkar planområdet.  
Ungefärlig placering av befintliga och föreslagna ledningar i grönt (WSP 2019)



## Planförslag och konsekvenser

Utökade byggrätter och byggnation av gång- och cykelbanor leder till en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet. En dagvattenutredning (WSP 2019-03-05) har tagits fram som visar att den ökade andelen hårdgjord yta innebär att både flöden och föroreningar generellt ökar inom planområdet.

I utredningen förslås olika åtgärder för rening och fördröjning såsom infiltration i grönyta, svackdiken, makadamdiken och växtbäddar. Dagvattenutredningen visar att mängden av samtliga föroreningar minskar med föreslagen hantering av dagvatten och att möjligheterna för att nå uppsatta MKN i Kalvfjärden inte försämras. Tabellen nedan visar föroreningsbelastning från planområdet vid befintlig situation och belastning vid planerad situation (planförslaget utan dagvattenåtgärder) samt planerad situation med rening (planförslaget med föreslagna dagvattenåtgärder). I beräkningarna har inte rening och fördröjning i diken tagits med. Diken planeras utmed vägarna där det är möjligt (läs mer om detta under rubriken *Föreslagna dagvattenåtgärder*). Enligt dagvattenutredningen väntas diken bidra till ytterligare rening och fördröjning.

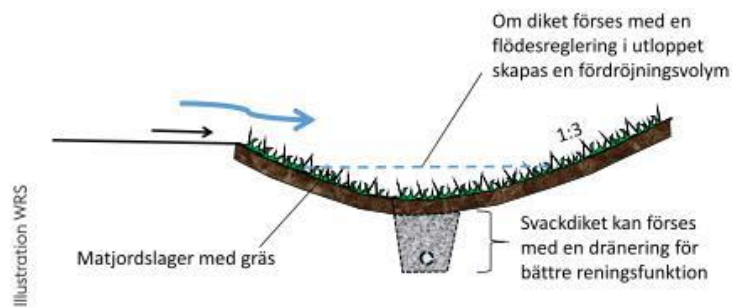
	P	N	Pb	Cu	Zn	Cd	Cr	Ni	Hg	SS	Olja
	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)	(Kg/år)
Befintlig	7,3	77	0,29	0,83	3,0	0,017	0,19	0,24	0,0011	1800	15
Planerad	9,3	92	0,42	1,04	3,5	0,021	0,29	0,32	0,0015	2520	23
Planerad med rening	4,0	48	0,14	0,31	0,9	0,009	0,12	0,15	0,0011	462	14
Skillnad (%)	-46	-37	-50	-63	-70	-47	-35	-36	0	-74	-5

*Föroreningsbelastning från planområdet vid befintliga förhållande, planerade förhållanden och planerade förhållande med föreslagen rening (WSP 2019).*

### *Föreslagna dagvattenåtgärder*

På kvartersmark ska lokalt omhändertagande, LOD, av dagvatten ske. Exempel på LOD är infiltration och översilning i grönyta. Hur dagvattnet tas om hand är beroende av markens sammansättning. Kommunen har inte valt att reglera dagvattenhanteringen på kvartersmark men bedömer att det finns goda förutsättningar för LOD med tanke på fastigheternas storlek och trots en ökad andel hårdgjord yta i området. Öppna diken längs vägar ska behållas i största möjliga mån och dimensioneras för att i huvudsak omhänderta dagvatten från allmän plats men även dagvatten från kvartersmark i viss mån. Detta för att säkerställa en säker avledning vid kraftiga regn där vatten inte hinner infiltrera i lika hög grad.

Då svackdiken överlag har högst reningsgrad har kommunen valt att planera för att sådana ska anläggas längsmed vägarna där det är möjligt. I be vuxna dagvattendiken sänks flödes hastigheten och partikulära föroreningar kan sedimentera samtidigt som näringsämnen kan tas upp av växtligheten. Ju flackare diken desto långsammare flödes hastighet och bättre förutsättningar för infiltration och rening men det resulterar även i lägre kapacitet.



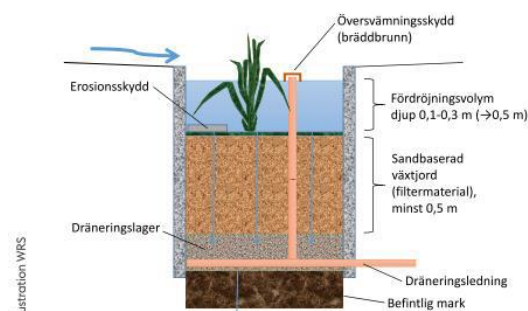
Principskiss av svackdike (Stockholm vatten 2017)

En ny dagvattenledning (L2 i bild på s. 24) planeras vid Grankällvägen då en mindre höjdpunkt längs vägen förhindrar avledning i dike. Den nya dagvattenledningen kommer bland annat avleda flödet från Klövberget söder om planområdet som i dagsläget rinner över fastigheter ner mot Tegelbruksvägen.

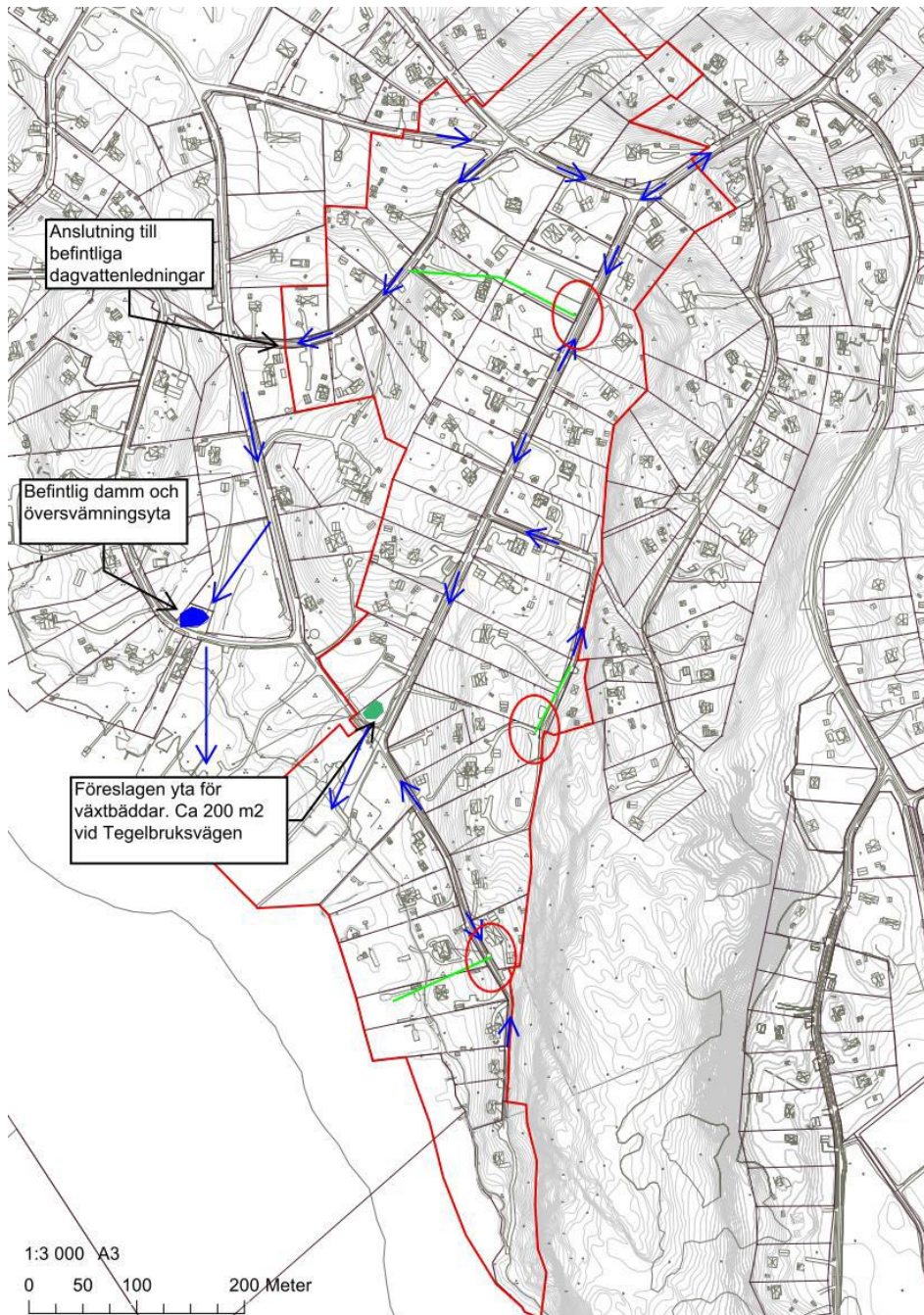
Avrinning från område 1 kommer ske direkt till recipienten och för avrinningsområde 2 finns ingen yta där gemensam rening kan placeras innan dagvattenledningen, se bild på s. 24. Då båda områdena till största del består av kvartersmark och naturmark bedöms mängden föroreningar som når Kalvfjärden vara liten. Ledningens (L3 i bild på s. 24) har efter filmning visat sig vara i gott skick och planeras inte att läggas om.

I korsningen Finborgsvägen – Tegelbruksvägen – Tonstigen finns en yta som föreslås för växtbäddar för att hantera dagvatten från avrinningsområde 3, se bild på s. 27. En växtbädd är en vegetationsbeklädd markbädd med fördröjnings- och översvämningsszon för infiltrering och behandling av dagvatten. Växtbädden efterliknar naturens sätt att omhänderta dagvatten så att naturlig hydrologi uppnås i området. Huvudmålet med växtbäddar är rening, men viss fördröjning erhålls också. Växtbädden ska som minst dimensioneras för att rena volymen på 50 m<sup>3</sup> som väntas tillkomma från allmän plats inom avrinningsområde 3 i och med planens genomförande. Detta motsvarar en yta på cirka 110 kvm växtbäddar, vilket klaras inom den ytan som föreslås för växtbäddar i korsningen.

Dagvatten från avrinningsområde 4 ansluter till befintliga ledningar i Finborgsvägen och leds sedan via dike till en befintlig damm vid Ugglevägen. Flödesvägar visas i bild på s. 27. Enligt dagvattenutredningen bedöms befintlig damm hantera tillräcklig rening för att inte öka mängden föroreningar från avrinningsområdet jämfört med dagsläget. Utredningen visar också att dammen behöver klarar en fördröjning på cirka 83 m<sup>3</sup> vatten från avrinningsområde 4. Kommunen bedömer att dammen har kapacitet att hantera volymen, men kompletterande utredningar ska tas fram under det fortsatta planarbetet för att säkerställa detta.



Principskiss växtbädd (Stockholm vatten 2017).



Flödesriktning (blå pilar) och föreslagen placering av fördröjningsyta (grön punkt) och dagvattenledningar (ljusgröna streck). Lågpunkter där avledning är beroende av ledningar har markerats med rött i figuren. (WSP 2019)

### Skjfallshantering

Vid planläggning är utgångspunkten att ny bebyggelse i så hög utsträckning som möjligt ska lokaliseras till områden som inte riskerar att översvämmas. Dagvattenutredningen visar att det är risk för översvämning i samband med skjfall vid lågpunkten intill Tegelbruksvägen i höjd med tennisbanan. I detta område är även grundvattennivåer nära markytan, ca 0,5m, enligt SGUs webbkarta (SGU, 2018). Det finns ingen exakt definition för skjfall men i dagvattenutredningen har ett 100-års regn med 30 min återkomsttid och klimatfaktor 1,25 använts vilket ger en nederbörd på ca 56 mm.

Kommunen avser att lägga om befintlig dagvattenledning vid tennisbanan då ledningen efter filmning visat sig vara i dåligt skick. Omläggningen bedöms inte påverka utbredningsområdet för översvämningen i någon större utsträckning men ytlig avrinning över kvartersmark från tennisfastigheten ner mot Kornknarrvägen bedöms minska något.

För att säkerställa att byggnader inte skadas av stående vatten förs en bestämmelse in i plankartan om lägsta grundläggningsnivå för de bostadsfastigheter som påverkas av lågpunkten. De bostadsfastigheter som påverkas är Brevik 1:153, Brevik 1:155 och Brevik 1:156. Bestämmelsen om lägsta grundläggningsnivå, i kombination med bestämmelse om att sprängning, schaktning och fyllning så långt som möjligt ska undvikas, syftar till att nya byggnader ska lokaliseras där de inte riskerar att skadas av översvämning. Syftet är också att lågpunkten ska finnas kvar för att fortsatt kunna fungera som en tillfällig samlingsplats för dagvatten vid kraftiga regn innan vattnet kan omhändertas av ledningsnätet.

Även fastigheten Brevik 1:250 där det finns en tennisbana påverkas av lågpunkten. Fastigheten beläggs med prickmark för att hindra att byggnader uppförs på platsen. Kommunen bedömer att det inte är lämpligt att uppföra byggnader på fastigheten eftersom det finns en risk att byggnader skadas av stående vatten vid kraftiga regn.

Avrinning som sker mot ledning 2 och 3 avrinner vid skyfall idag över kvartersmark och sedan ut i Kalvfjärden. Situationen bör enligt framtagen dagvattenutredning inte förändras nämnvärt i samband med de nya förutsättningarna som detaljplanen medför. Kommunen avser därför inte att hantera risken i detaljplanen.

#### *Kommunens sammanfattande bedömning*

Vattenkvaliteten i Kalvfjärden väntas bli bättre i och med genomförande av föreslagna dagvattenåtgärder. Planförslaget innebär även att enskilda avlopp, med dålig reningseffekt, kommer att anslutas till det kommunala Va-systemet och inte längre nå recipienten Kalvfjärden. Planförslaget väntar således medföra en positiv effekt på vattenkvaliteten. Genom bestämmelser om lägsta grundläggningsnivå respektive prickmark på fastigheter som påverkas av lågpunkten vid tennisbanan bedöms risk för skyfall hanteras.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Radon**

Marken bedöms ha låg risk för radon. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

### **Förorenad mark**

En översiktlig undersökning av markföroreningar har utförts i samband med den geotekniska undersökningen (Markteknisk undersökningsrapport, Golder 2016). Föroreningshalt (koppars) överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (1,5xMKM) har påträffats i en enstaka punkt. Samtliga övriga halter är lägre än de generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och även lägre än gränserna för ”mindre än ringa risk”. Inför genomförande kommer provtagning ske för att avgränsa föroreningen ytterligare och för att

säkerställa att inga orena massor återanvänds som fyllnadsmaterial vid vägbyggnation. Övriga fyllnadsmassor bedöms kunna hanteras fritt.

Under 2019 har den översiktliga undersökningen kompletterats med ytterligare provtagning i området kring båtklubben (Översiktlig miljöteknisk markundersökning Tegelbrukets båtklubb, Golder 2019). Provtagningen visar att samtliga halter är understigande Naturvårdsverkets generella riktlinje för känslig markanvändning med undantag för ett prov med något förhöjd zinkhalt. Analyserad halt understiger dock riktvärdet för mindre känslig markanvändning med god marginal. Medelhalten zink i de analyserade proverna understiger riktvärdet för känslig markanvändning och ligger även under gränserna för ”mindre än ringa risk”.

Då det undersökta området föreslås att planläggas som båtklubb, parkmark och parkering antas människor vistas deltid på området. Platser med deltidsvistelse hör till kategorin ”mindre känslig” markanvändning. Samtliga prover uppfyller riktvärden för mindre känslig markanvändning. Kommunens bedömning är i enlighet med utredningen därför att föreslagen markanvändning är lämplig.

## **Buller**

När nya vägar och kommunalt vatten och avlopp byggs ut på Östra Tyresö och större byggrätter ges kommer trafiken troligtvis öka i området. För att undersöka hur området påverkas av trafiken har en trafikbullerutredning (ÅF Ljud och Vibrationer 2018) tagits fram för delar av planområdet. Bullerkartläggningen redogör både för bullernivå vid befintliga och framtida trafikflöden.

Trafikbullerutredningen omfattar Nytorpsvägen och delar av Tegelbruksvägen (sträckan norr om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen). Vägarna som ingår i trafikbullerutredningen trafikeras av buss och bedöms vara den primära trafikbullerkällan inom planområdet.

### *Ljudnivå vid fasad*

Befintliga bostäder får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och klarar därmed gällande riktvärden. Ekvivalent ljudnivå från vägtrafik blir 60 dBA upp mot cirka 10 meter från vägmitt från Nytorpsvägen respektive Tegelbruksvägen österut. Avståndet varierar beroende på vägglutning och terräng. I området ligger väg nära fastighetsgräns, vilket gör att ljudnivåerna i vissa fall ligger nära de riktvärden som finns för nybyggnation. I planförslaget finns en bestämmelse om att byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata (p). Med placeringsbestämmelsen bedöms riktvärden klaras även för nya bostäder.

### *Ljudnivå inomhus*

Merparten av befintliga fastigheter får upp mot 55 dBA ekvivalent och 75 dBA maximal ljudnivå vid fasad. Ljudnivå inomhus beräknas därmed bli under 30 dBA ekvivalent och 45 dBA maximal ljudnivå från trafik i merparten av området vilket innebär att gällande riktvärden för ljudnivå inomhus klaras. För en bostad, på fastigheten Brevik 1:156, fås upp mot 75 dBA maximal ljudnivå utomhus i dagsläget. Om bostadsrum är vända mot Nytorpsvägen riskerar maximal ljudnivå inomhus att överskridas. Planförslaget medför inte att maximal ljudnivå utomhus försämras jämfört med dagsläget. Kommunen avser därför inte att göra några åtgärder i detaljplanen.

Av bullerutredningen framgår att en god ljudnivå bedöms kunna erhållas inomhus i nya bostäder med rätt val av yttervägg, fönster och eventuella uteluftdon.

### Ljudnivå på uteplats

På samtliga fastigheter bedöms det vara möjligt att uppföra en bullerskyddad uteplats, det vill säga högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

## Strandskydd

### Nulägesbeskrivning

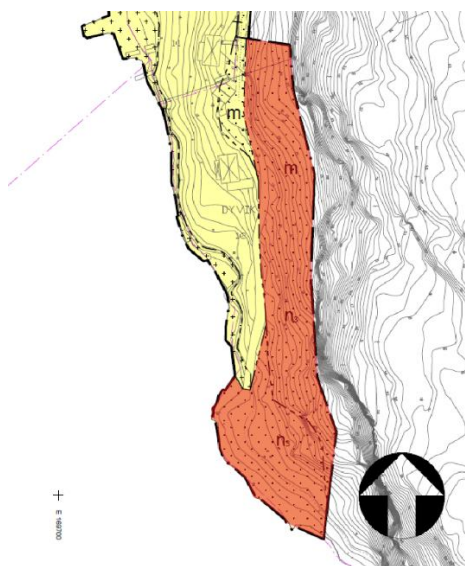
Strandskydd gäller idag inom allmän platsmark men inte på redan ianspråktagen mark så som fastigheter. När nu gällande detaljplan från 1991 ändras återinförs strandskyddet i enlighet med 7 kap 18g § MB. I och med detaljplaneförslaget gäller 100 meter strandskydd på land och i vatten för planområdet. I södra delen av planområdet är en fastighet inte planlagd sedan tidigare. Fastigheten är privatägd och bebyggd med bostad. Kommunen bedömer efter platsbesök att delar av tomten är ianspråktagen utifrån anlagd väg samt terrasserings av natursten för att ta upp nivåskillnader.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL. Samma särskilda skäl ska tillämpas såväl vid ett upphävande i samband med detaljplanläggning som vid en dispensprövning vilka finns redovisade i 7 kap. 18c § MB.

### Planförslag och konsekvenser

I samband med att detaljplanen antas har kommunen för avsikt att upphäva strandskyddet inom följande områden:

- 1) Inom privata bostadsfastigheter, kvartersmark, på land, markerat med (B). Följande skäl finns för att upphäva strandskyddet inom privata bostadsfastigheter: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Undantag är område inom kvartersmark markerat med  $n_3$  i plankarta där strandskydd inte avses upphävas då dessa delar inte bedöms ianspråktagen (se illustration nedan).



Röd markering i urklipp från plankarta som visar område markerat med planbestämelsen  $n_3$ . Inom detta område avses strandskydd inte upphävas.

- 2) På båtklubbens landområde (V) och vattenområde, (W2). Ytorna nyttjas sedan lång tid av båtklubben som arrenderar området av kommunen.
- 3) På allmän platsmark för lokalgata samt de ytor inom intilliggande natur- och parkområden där erforderliga vägslänter krävs för anläggning av lokalgata. Här har även kommunen för avsikt att upphäva krav på marklov i samband med att lokalgata/slänter anläggs.
- 4) På yta för allmän parkering, P-PLATS (U) i plankartan, då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

### Översvämning

Risker till följd av översvämning vid skyfall samt förslag till hantering av risk beskrivs i avsnittet *Dagvatten* under rubriken *Planförslag*.


### Planbestämmelser

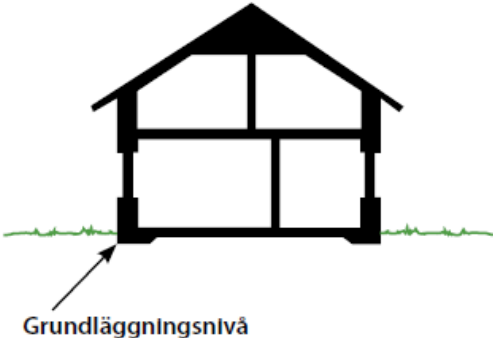
Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
— — — — —	Plangräns. Yttre gräns för planområdet.
— - - - -	Användningsgräns. Avdelar markanvändningen inom planområdet.
— - - - -	Egenskapsgräns. Avgränsar mindre delar av markanvändningen där reglering/begränsning krävs.
— + — — —	Administrativ gräns. Avgränsar de områden inom vilka administrativa planbestämmelser gäller.
— - - + - - + —	Egenskapsgräns och administrativ gräns. Gräns som används där egenskapsgräns och administrativ gräns sammanfaller.
<b>GATA</b>	Allmän gatumark.
<b>PARK</b>	Allmän parkmark.
<b>P-PLATS</b>	Allmän parkering. Planbestämmelsen används i kombination med (U) som innebär att ytan tillfälligt får användas för etablering och upplag innan den iordningställs till allmän parkering. Tillfällig användning avses gälla i 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

<b>(U)</b>	Tillfällig yta för etablering och upplag. Tillfällig användning avses gälla i 10 år.
<b>NATUR</b>	Allmän naturmark.
<b>B</b>	Bostäder – marken får användas för bostadsändamål.
<b>E</b>	Transformatorstation – marken får användas för teknisk anläggning.
<b>R<sub>1</sub></b>	Tennisbana – marken får användas för idrottsändamål.
<b>V</b>	Småbåtshamn – marken får användas för småbåtshamn, en båtklubb kan exempelvis ha en brygga med båtplatser.
<b>W<sub>1</sub></b>	Öppet vattenområde.
<b>W<sub>2</sub></b>	Vattenområde där brygga för småbåtar får finnas.
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas.
<b>+++</b>	Korsmark (kallas även för kryss/plusmark). Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader, såsom uthus, växthus, carport, garage m.m.
<b>g</b>	En gemensamhetsanläggning får skapas.
<b>u</b>	Marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar.
<b>z</b>	Marken ska vara tillgänglig för släntintrång.
	Huvudbyggnad – på varje fastighet får endast en friliggande huvudbyggnad uppföras.
	Komplementbyggnaderna ska uppföras friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.  Komplementbyggnader - På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm.  På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.
	Byggnader som tillkommit i laga ordning ska anses planenliga.
	På fastighet får byggnader som tillkommit i laga ordning uppföras med samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.
<b>d<sub>1</sub></b>	Minsta fastighetsstorlek vid nybildande av fastighet för bostadsändamål.



	Syftet är att endast fastigheter som är 6000 kvm eller större ska få styckas. Om det finns särskilda skäl kopplat till fastighetens topografi eller befintlig bebyggelse kan fastigheten styckas i olika stora delar. Den minsta tillåtna storlek per nytillskapt fastighet är dock 2 700 kvm.
<b>d<sub>2</sub></b>	Minsta fastighetsstorlek. Planbestämmelsen syftar till att hindra att fastigheten styckas då det inte bedöms vara lämplig att uppföra fler än 1 huvudbyggnad inom egenskapsområdet.
<b>e<sub>1</sub></b>	Byggrätt för bostäder. Byggrätten beskrivs ingående i avsnittet <i>Bebyggelse</i> .
<b>e<sub>2</sub></b>	Byggrätt för befintlig förrådsbyggnad tillhörande båtklubb.
<b>n<sub>1</sub></b>	Skyddsvärd natur. Inom området ska naturmarkens karaktär bevaras.  I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte heller hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar, så som schaktning eller markuppfyllnad. Läs mer i avsnittet <i>Natur- och landskapsbild</i> .
<b>n<sub>2</sub></b>	Bevarandevärd träd som ska bevaras. Planbestämmelsen används i kombination med bestämmelse om utökad marklovsplikt för trädfällning. Läs mer i avsnittet <i>Natur- och landskapsbild</i> .
<b>n<sub>3</sub></b>	Skyddsvärd natur. Inom området ska naturmarkens karaktär bevaras.  I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte heller hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar, så som schaktning eller markuppfyllnad. Läs mer i avsnittet <i>Natur- och landskapsbild</i> .  Strandskydd avses inte heller upphävas inom området. Strandskydd regleras med en administrativ bestämmelse i plankartan. Läs mer i avsnittet <i>Strandskydd</i> .
	Körbar utfart får inte anordnas. Det är inte tillåtet att ordna in- och utfart mot gata. Syftet med bestämmelsen är ökad trafiksäkerhet.
	Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas och är endast tillåtet i nära anslutning till byggnad i följande fall: - i nära anslutning till planerad byggnad, - för att möjliggöra infart till planerad byggnad, - vid nedgrävning av ledningar  Syftet med planbestämmelsen är att byggnader ska anpassas till topografi och terräng för att minimera ingrepp i marken.
<b>m</b>	Risk för blocknedfall.

<b>p</b>	Byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från fastighetsgräns, 6 meter från fastighetsgräns mot gata.
<b>k</b>	Varsamhet – underhåll, om och tillbyggnad ska utföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.
<b>b<sub>1</sub>, b<sub>2</sub></b>	<p>Lägsta grundläggningsnivå i meter över nollplanet.</p> <p>Med grundläggningsnivå menas underkant på grundsula eller betongplatta, vilket då inte bör tillåtas under angiven nivå. Se skiss.</p>  <p><b>Grundläggningsnivå</b></p> <p><i>Illustration av lägsta grundläggningsnivå (Länsstyrelsen 2015)</i></p> <p>Byggnader ska placeras i en högre belägen del av fastigheten för att minimera att byggnader skadas av vatten.</p> <p>Bestämmelsen b<sub>1</sub> och b<sub>2</sub> används i kombination med bestämmelse: Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas och är endast tillåtet i nära anslutning till byggnad i följande fall:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nära anslutning till planerad byggnad,</li> <li>- för att möjliggöra infart till planerad byggnad,</li> <li>- vid nedgrävning av ledningar.</li> </ul> <p>Läs mer i avsnittet <i>Dagvatten</i> under rubriken <i>Skyfallshantering</i>.</p>
<b>dagvattenyta</b>	Yta som ska användas till fördröjning av dagvatten med en volym på minst 50 m <sup>3</sup> .
	<p>Genomförandetid för allmän platsmark, vattenområde, kvartersmark för teknisk anläggning, kvartersmark för markreservat (u- och z-område) samt gemensamhetsanläggning (g-område) är 5 år och börjar gälla direkt när planen vunnit laga kraft.</p> <p>Läs med i avsnittet <i>Organisatoriska frågor</i> under rubriken <i>Genomförandetid</i>.</p>
<b>a<sub>1</sub></b>	Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft. Bygglov för mindre tillbyggnad eller komplementbyggnad samt rivningslov för komplementbyggnad kan ges innan genomförandetiden börjar gälla.

	<p>Syftet med en förskjuten genomförandetid är att kommunen ska hinna bygga ut kommunala vägar, vatten och avlopp innan utökade byggrätter ges.</p> <p>Läs med i avsnittet <i>Organisatoriska frågor</i> under rubriken <i>Genomförandetid</i>.</p>
<b>a2</b>	<p>Genomförandetiden är 15 år och börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft. Bygglov för mindre tillbyggnad eller komplementbyggnad samt rivningslov för komplementbyggnad kan ges innan genomförandetiden börjar gälla.</p> <p>Syftet med en förskjuten genomförandetid är att kommunen ska hinna bygga ut kommunala vägar, vatten och avlopp innan utökade byggrätter ges.</p> <p>Läs med i avsnittet <i>Organisatoriska frågor</i> under rubriken <i>Genomförandetid</i>.</p>
<b>a3</b>	<p>Marklov krävs för fällning av bevarandevärd träd. Marklov får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.</p>
	<p>Strandskydd upphävs på kvartersmark för bostäder (med undantag för kvartersmark markerat som n<sub>3</sub> i plankartan där strandskydd inte upphävs), teknisk anläggning, kvartersmark och vattenområde för småbåtshamn samt på allmän platsmark för gata, p-plats och (U).                  Läs mer i avsnittet <i>Strandskydd</i> under rubriken <i>Planförslag</i>.</p>
-----	<p>Illustrerad strandskyddslinje.                  Visar inom vilket området strandskyddet återinträder och upphävs vid detaljplanens antagande.</p>
-----	<p>Illustrerad väglinje.                  Visar ungefärligt läge för körbana samt gång- och cykelbana.</p>
-----	<p>Illustrerad dagvattenlinje.                  Visar ungefärligt läge för dagvattenåtgärd inom allmän plats.</p>

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen. Frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar m.m. regleras genom respektive speciallag.

### Organisatoriska frågor

#### Tidplan

Antagande	Kvartal 4 2019
Laga kraft (tidigast)	Kvartal 4 2019
Detaljprojektering och inlösen (påbörjas tidigast)	Kvartal 1 2020
Byggstart för VA-ledningar och gata (påbörjas tidigast)	Kvartal 1 2021
Genomförandetid för kvartersmark för bostäder börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft (tidigast)	Kvartal 4 2022

Ovanstående tidplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till flera år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för utbyggnad av väg och VA samt bygglov enligt detaljplanen skjuts framåt i tiden.

#### Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats, vattenområde, transformatorstation (E-områden) samt u-, z- och g-områden (kvartersmark) börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år. För fastigheterna Brevik 1:640, 1:629, 1:529, 1:523, 1:522, 1:246, 156 och 1:155 börjar genomförandetiden 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år. För övrig kvartersmark börjar genomförandetiden 3 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Den förskjutna genomförandetiden för kvartersmark (3 år) är för att kommunen ska ha tid för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt vägar.

Den kortare genomförandetiden för de 8 privata bostadsfastigheterna är för att de är utpekade i kommunens översiktsplan för tätare bebyggelse. Den kortare genomförandetiden ger möjlighet till planändring för dessa fastigheter 8 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft till skillnad mot 18 år för resterande bostadsfastigheter i planområdet.

Området med bestämmelse P-PLATS (U) är till för att användas som tillfällig användning för upplag och etablering i 10 år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandetiden anges som administrativa bestämmelser på plankartan.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med

detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

### **Huvudmannaskap och ansvarsfördelning**

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats i denna detaljplan omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen (2010:900) föreskriver att huvudregeln är att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan och att undantag endast får göras om det finns särskilda skäl. Inga särskilda skäl anses föreligga i detta fall utan kommunen är huvudman för allmän plats enligt denna detaljplan.

### **Huvudmannaskap för allmän platsmark**

Tyresö kommun är, från och med det att denna detaljplan vinner laga kraft, *huvudman* för allmänna platser inom planområdet. Såsom huvudman ansvarar kommunen för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator, naturmark samt parkmark. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

### **Omprovning av Tyresö ga:3**

Vägarna inom planområdet förvaltas idag av Tyresö vägförening (Tyresö ga:3). I samband med plangenomförandet kommer kommunen ta över huvudmannaskapet för allmän platsmark. Detta innebär att befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, ska omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre ska ha del i gemensamhetsanläggningen. Omprovningen sker genom en lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om och bekostar.

### **Huvudmannaskap för vatten och avlopp**

Fastigheterna i området har idag enskilt vatten och avlopp. Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som i och med genomförandet av detaljplanen kommer att anläggas. Detta innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark. Inom två områden måste allmänna VA-ledningar anläggas inom kvartersmark för bostäder, dessa områden är i plankartan markerade med **u**.

### **Ansvarsfördelning kvartersmark**

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och byggnader på kvartersmark.

Utbyggnad och framtida underhåll av privata VA-ledningar inom den egna fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarnas ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

## Övriga ledningar

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Skanova AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

## Genomförandeorganisation

Genomförandet inom allmän plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps- och väganläggningar, leds och samordnas av produktionslednings- och exploateringsavdelningen. Markfrågor som har att göra med kommunens mark, som exempelvis inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata handläggs av mark- och exploateringsenheten.

## Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder (t.ex. fastighetsreglering, avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggning m.m.) kan tidigast ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län efter det att ansökan har skickats in till myndigheten. Mer information finns på kommunens hemsida eller lämnas av mark- och exploateringsenheten.

Inom detaljplaneområdet finns oregistrerade officialservitut inom kvartersmark, dessa påverkar inte genomförandet av detaljplanen men bör registreras i samband med en lantmäteriförrättning där fastigheten berörs. Inom detaljplaneområdet finns även äldre så kallade *villaservitut* som kan behöva hanteras i kommande förrättningar.

Utöver de rättigheter som tillskapas i lantmäteriförrättning kan fastighetsägare avtala om särskild rätt till fastighet; nyttjanderätter eller avtalsservitut.

## Ägandeförhållande

Tyresö kommun äger fastigheten Brevik 1:1 inom vilken huvuddelen av allmän platsmark enligt planförslagen ligger. Kommunen är även ägare till fastigheten Brevik 1:242 och Dyvik 1:1. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare. Fastigheten Brevik 1:250 utgör en tennisbana vilken ägs av en garantiförening som upplåter fastigheten till tennisföreningen.

## Arrende

Kommunen arrenderar i dagsläget ut del av marken tillhörande Brevik 1:1 inom det detaljplanerade området. Marken arrenderas dels ut till Tegelbrukets båtklubb. Nytt avtal ska träffas och arrendeområdet ska vid nytecknande av avtal utformas enligt området utlagd som **V** och **W<sub>2</sub>** på detaljplanekartan.

Det andra området som arrenderas ut är mark till fastighetsägaren till Brevik 1:146, detta avtal kommer att sägas upp då marken enligt detaljplaneförslaget utgör allmän plats och behövs för att kommunen ska kunna säkerställa områdets dagvattenhantering.

## Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

### Inlösen av allmän plats

I detaljplanen är vissa områden av privata bostadsfastigheter utlagda som allmän plats (gatumark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen.

De fastigheter som bedöms påverkas av inlösen är:

BREVIK 1:83	BREVIK 1:250	BREVIK 1:227	BREVIK 1:151
BREVIK 1:640	BREVIK 1:246	BREVIK 1:222	BREVIK 1:150
BREVIK 1:629	BREVIK 1:235	BREVIK 1:165	BREVIK 1:149
BREVIK 1:619	BREVIK 1:232	BREVIK 1:156	BREVIK 1:148
BREVIK 1:533	BREVIK 1:230	BREVIK 1:155	BREVIK 1:147
BREVIK 1:532	BREVIK 1:229	BREVIK 1:153	BREVIK 1:146
BREVIK 1:529	BREVIK 1:228	BREVIK 1:152	BREVIK 1:135

Inlösenområdena på respektive fastighet redovisas i Bilaga 1 (kartor). Se även Bilaga 2 (fastighetskonsekvensbeskrivning).

Del av den kommunalägda fastigheten Brevik 1:242 föreslås överföras till intilliggande bostadsfastighet, Brevik 1:629, övrig del ska överföras till gatufastigheten Brevik 1:1.

### Avtal med enskilda fastighetsägare

Tidigast efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer projektledare från mark- och exploateringsenheten att kontakta de fastighetsägare som är berörda av inlösen för att teckna överenskommelser om fastighetsreglering.

De områden som är aktuella för inlösen överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Brevik 1:1 genom lantmåteriförrättning. Kommunen betalar ersättning för markområdet samt ersättning för eventuella tomtanläggningar (t.ex. träd, buskar och staket) som står på denna mark. Ersättning för tomtanläggningar utanför den egna fastigheten betalas inte. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmåteriförrättning där en förrättningslantmätare beslutar om marköverföring, tillträde, ersättning etc. Överenskommelserna kan även innehålla kvartersmark som kommunen behöver tillfälligt, dvs. område uttritat som z-område på detaljplanen, se avsnitt *Markreservat för gatuslänt* för mer information.

Om ett avtal med överenskommelse inte kan nås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Lantmäteriet kommer i dessa fall pröva kommunens ansökan i enlighet med detaljplanen och fastighetsbildningslagen (1970:988).

## Allmänna anläggningar på kvartersmark

### Allmänna underjordiska ledningar (u-områden)

Område som på plankartan är markerat med **u** är avsatt för att utgöra område för allmänna underjordiska ledningar, fyra sådana områden finns inom planområdet.

För att möjliggöra att nå fastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 med kommunal VA-ledning i vägen upp till bostadsfastigheterna markeras kvartersmarken med ett **u** på plankartan.

För att nå bostadsfastigheterna efter vändplanen på Tonestigen med kommunala VA-ledningar markeras kvartersmarken med ett **u** på plankartan.

Befintliga ledningar som idag hanterar dagvatten säkerställs även de med ett **u** på plankartan. Detta gäller bostadsfastigheterna Brevik 1:532, Brevik 1:247, Brevik 1:134 samt tennisbanan, Brevik 1:250.

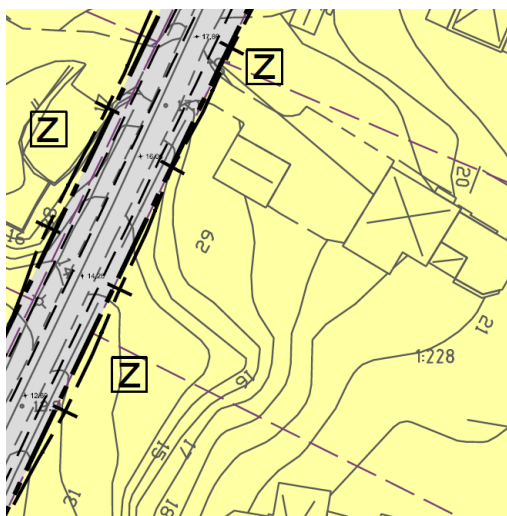
För att tillförsäkra sig rätten om att behålla samt dra fram och senare vid behov underhålla ledningarna inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt alternativt avtalsservitut. I de fall där rätt att ha ledningar redan finns utgår ingen ersättning för intrånget.

Ansökan om ledningsrätt gör kommunen hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät t ex genom avtal eller ledningsrätt.

Om ett avtal med överenskommelse inte uppnås ansöker kommunen om bildande av ledningsrätt hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan i enlighet med detaljplanen och ledningsrättslagen (1973:1144).

### **Markreservat för gatuslänt (z-områden)**

För utbyggnaden av lokalatorna i planområdet kan släntområden behöva anläggas inom kvartersmarken. Dessa områden är utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats. Släntområden är markerade med **z** (se bild nedan, utdrag ur plankarta) i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av vägen.



*Exempel på hur z-område redovisas i plankartan.*

När utbyggnaden av de kommunala anläggningarna är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten.



Begränsningen som gäller för fastighetsägaren är dock att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

### **Avtal med enskilda fastighetsägare**

För att säkerställa kommunens rätt till att anlägga slänt för vägen upplåts servitut mellan berörda fastigheter och kommunens gatufastighet. Sådana servitut bör i första hand upplåtas genom frivilliga överenskommelser, där omfattningen, tillträde, ersättningar etc. regleras. Dessa avtal skriv sedan in i fastighetsregistret så som avtalservitut. Om överenskommelse inte kan uppnås ansöker kommunen om inrättande av officialservitut för ändamålet hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Vare sig upplåtelsen sker genom avtalservitut eller officialservitut så sker ingen äganderättsövergång beträffande markområdet, utan det är endast en rättighetsbelastning inom den enskilda fastigheten. Fastigheter som, enligt planförslaget, berörs av släntområden framgår av Bilaga 1 (kartor) och Bilaga 2 (fastighetskonsekvensbeskrivning).

I granskningsförslaget bedöms följande fastigheter omfattas av z-bestämmelsen i detaljplanen:

BREVIK 1:134	BREVIK 1:151	BREVIK 1:220	BREVIK 1:246	BREVIK 1:620
BREVIK 1:135	BREVIK 1:152	BREVIK 1:221	BREVIK 1:247	BREVIK 1:629
BREVIK 1:136	BREVIK 1:153	BREVIK 1:222	BREVIK 1:248	BREVIK 1:640
BREVIK 1:137	BREVIK 1:155	BREVIK 1:227	BREVIK 1:250	BREVIK 1:662
BREVIK 1:139	BREVIK 1:156	BREVIK 1:228	BREVIK 1:459	BREVIK 1:667
BREVIK 1:146	BREVIK 1:164	BREVIK 1:229	BREVIK 1:522	BREVIK 1:83
BREVIK 1:147	BREVIK 1:165	BREVIK 1:230	BREVIK 1:523	
BREVIK 1:148	BREVIK 1:166	BREVIK 1:231	BREVIK 1:532	
BREVIK 1:149	BREVIK 1:177	BREVIK 1:232	BREVIK 1:533	
BREVIK 1:150	BREVIK 1:217	BREVIK 1:233	BREVIK 1:619	

Tidigast efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer projektledare från mark- och exploateringsenheten att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av släntintrång för att bilda servitut för slänt. Servitutet registreras därefter i fastighetsregistret på respektive fastighet.

### **Fastighetsbildning inom kvartersmark**

Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering etc., sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om en avstyckning, fastighetsreglering etc. prövas av Lantmäteriet utifrån främst fastighetsbildningslagens bestämmelser. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av lagfaren fastighetsägare eller köpare av fastigheten. Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, såsom fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, kan dessa frågor avgöras vid en lantmäteriförrättning som någon part initierar.

### **Avstyckning - nybildade av fastighet**

I detaljplanekartan finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Enligt planförslaget överstiger en bostadsfastighet denna areal, fastigheten Brevik 1:667 vilket innebär att det finns möjlighet att nybilda en fastighet genom avstyckning.

E-områden dvs. transformatorstationer som är utlagda i detaljplanen kan bilda enskilda fastigheter alternativt så upplåts de områdena med avtal mellan kommunen och Vattenfall.

### **Fastighetsreglering - tillköp av kvartersmark angränsande till vägområde**

Vissa fastigheter i detaljplanen föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark. De fastigheter som är berörda av tillköp är bostadsfastigheterna Brevik 1:629 och 1:177. Bostadsfastigheten Brevik 1:177 föreslås köpa mark från Brevik 1:1 och bostadsfastigheten Brevik 1:629 föreslås köpa mark från Brevik 1:242, vilken sedermera kommer att avregistreras.

Dessa redovisas i Bilaga 1 (kartor) som tillköp, se även Bilaga 2 (fastighetskoneskvensbeskrivning).

### **Fastighetsreglering - tillköp av uppgrundning**

På grund av uppgrundning äger kommunen idag marken utmed Kalvfjärden utanför bostadsfastigheterna Brevik, 1:619, Brevik 1:533, Solstugan 1:1, Solstugan 1:2 och Dyvik 1:2. Detta kan utläsas på detaljplanekartan, se även Bilaga 2 (fastighetskoneskvensbeskrivning).

I dagsläget har fastighetsägarna viss möjlighet att genom nyttjanderätt enligt *Jordabalken 6 kap 1 §* samt *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet 2 kap 7 §*, nyttja det uppgrundade området samt ha vissa anläggningar i vattenområdet. Dock under förutsättning att markens/vattnets ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse.

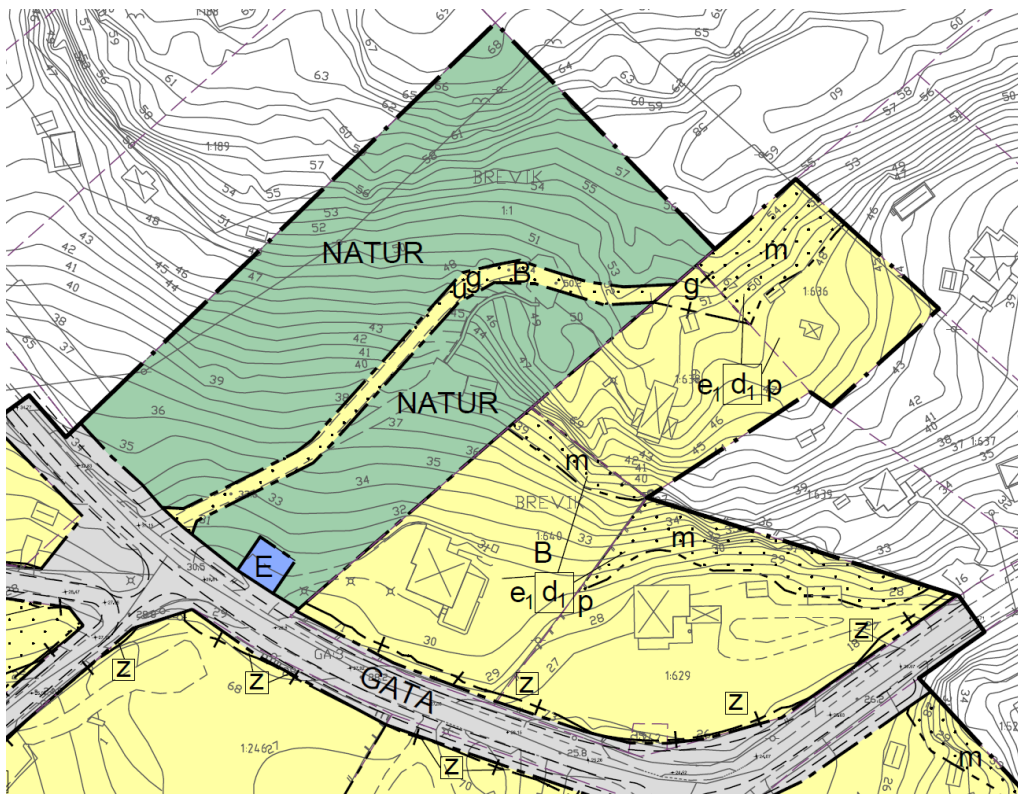
I planförslaget är uppgrundande områden utlagda som kvartersmark. Detta medför att fastigheterna i dessa fall kan köpa till uppgrundning från de kommunala fastigheterna Brevik 1:1 och Dyvik 1:1, detta genomförs då genom en lantmäteriförrättning och äganderätten övergår därmed till fastighetsägarna. Fastighetsägarna står för kostnaden för Lantmäteriförrättningen. Kommunen är behjälplig med att ta fram överenskommelser som ligger till grund för ansökan. Kommunen gör bedömningen att fördelarna med att området hör till de privata fastigheterna är större än de kostnader och olägenheter som blir om ingen fastighetsreglering sker och fastighetsägarna endast har nyttjanderätt för området.

### **Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark**

En gemensamhetsanläggning är en anläggning (t.ex. väg) som ska tillgodose flera fastigheters behov. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av föreningsförvaltning eller delägarförvaltning. En gemensamhetsanläggning bildas efter ansökan hos Lantmäteriet. Rätt att ansöka om en gemensamhetshandläggning har bl.a. fastighetsägare som ska ingå i den samt kommunen. Kommunen har en generell rätt att ansöka om att inrätta en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149), dvs. även då kommunens fastighet inte ska ingå i gemensamhetsanläggningen. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ingår och hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för

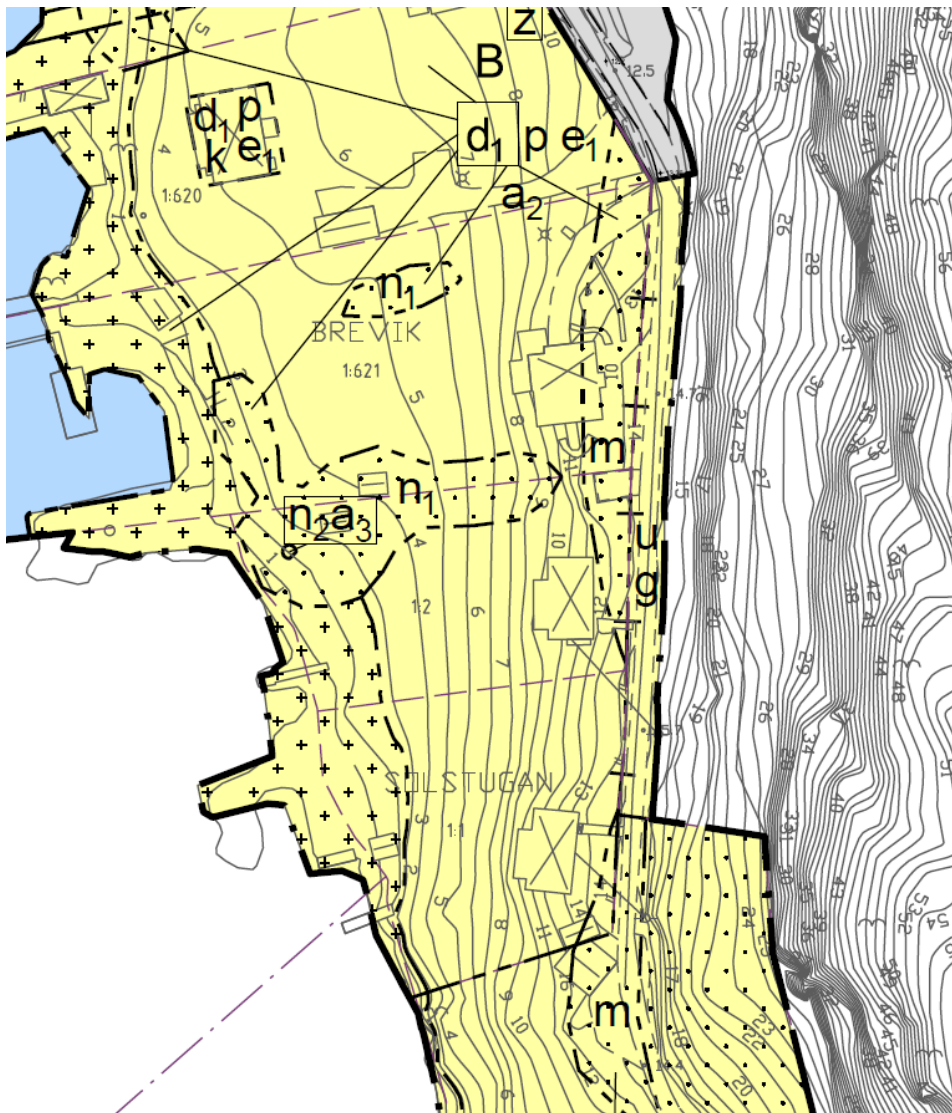
anläggningen. De områden som är utpekade för detta är markerade på kvartersmark med **g** på plankartan. I plankartan finns två sådana områden utlagda.

Bostadsfastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 har idag samma ägare. Idag finns det en väg för att ta sig till fastigheten Brevik 1:636. I och med denna detaljplaneläggning föreslås att det inrättas en gemensamhetsanläggning för väg till de båda fastigheterna. Denna väg följer dels den befintliga vägen och dels behöver den anläggas för att kunna nå båda fastigheterna. Sedan tidigare finns det servitut för väg till förmån för de båda fastigheterna. Dessa föreslås upphävas genom lantmäteriförrättning i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning samt med anledning av att befintlig väg inte är byggd enligt servitutets utformning på förrättningskartan, vilket beror på kraftiga höjdskillnader i området.



Föreslaget område för gemensamhetsanläggning (g) för väg.

Allmän plats inom detaljplaneområdet sträcker sig fram till och med fastigheten Brevik 1:620 på Tonstigen där det finns en mindre vändplan, se kartbild nedan. Fortsättningen av Tonstigen fram till Dyvik 1:2 reserveras med **g** för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för väg inom området. Detta innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för anläggande samt drift- och underhåll av väg från vändplanen och fram till Dyvik 1:2.



Föreslaget område för gemensamhetsanläggning (g) för väg.

## Ekonomiska frågor

### Kostnader

#### Allmän platsmark (gatukostnad)

Parallellt med detaljplanen upprättas en gatukostnadsutredning som redovisar kostnader för utbyggnaden av allmänna platser som kommunen ska vara huvudman för samt hur kostnaderna ska fördelas. Finansieringen för utbyggnaden av de allmänna platserna debiteras de som har nytta av anläggningarna, vilka främst är fastighetsägare inom planområdet. Debitering sker då de allmänna anläggningarna som kommunen är huvudman för är utbyggda och brukbara, dvs. efter godkänd slutbesiktning.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för gatukostnad om godtagbar säkerhet kan ställas. Det finns även möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden till dess att fastigheten byter ägare, fastigheten styckas av eller bygglov enligt detaljplanen beviljas, en förutsättning är att godtagbar säkerhet kan ställas.

För mer information se Gatukostnadsutredningen för Tegelbruket, etapp 11.

### **Vatten och avlopp (VA)**

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

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Detta sker vanligtvis efter godkänd slutbesiktning av de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller när fastigheten bebyggs.

Anläggningsavgiften kan, i april 2019, maximalt uppgå till ca. 307 500 kronor inklusive moms, för fastigheter över 3000 kvm. Observera att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-anslutningsavgift tas även ut för Attefallshus (komplementbyggnad eller komplementbostadshus). Information om aktuell VA-taxa finns på kommunens hemsida.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av anläggningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet kan ställas. För mer information om detta se kommunens hemsida.

### **Inlösen av allmän plats**

När Tyresö kommun förvärvar (löser in) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten får p.g.a. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25% på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på den öppna marknaden. Reglerna om ersättning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) och expropriationslagen (1972:719).

Om parterna, dvs. kommunen och enskild fastighetsägare, inte når en överenskommelse om fastighetsreglering gör kommunen en ansökan om fastighetsreglering till Lantmäteriet som gör en officialvärdering som sedan ligger till grund för ersättningsbeslutet.

### **Tillköp**

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till den ursprungliga fastighetsägaren. Reglerna om ersättning för fastighetsreglering finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) och expropriationslagen (1972:719).

### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771- 63 63 63 eller se deras hemsida, [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se).

Kommunen bekostar och tar initiativ till fastighetsreglering vid inlösen av allmän platsmark och ansvarar för avtal och ansökan om förrättning till Lantmäteriet.

Kommunen bekostar även inskrivning av avtalsservitut för släntmedgivande, där detta är aktuellt.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden inom kvartersmark. Detta kan exempelvis utgöra nybildande av fastighet, bilda servitut för väg, bilda gemensamhetsanläggning för väg samt tillköp av mark.

Kommunen bekostar bildande av ledningsrätt för kommunala ledningar samt omprövning av Tyresö ga:3 i samband med övertagande av huvudmannskap för allmän platsmark inom området.

### **Bygglov**

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För information om gällande taxa se kommunens hemsida eller kontakta bygglovsenheten.

Bygglov för en villa på 130-199 kvm kostar enligt taxa 2019, 31 918 kr. Till detta tillkommer kostnaden för exempelvis kungörelse, nybyggnadskarta, utstakning, lägeskontroll samt plankostnad.

### **Plankostnad**

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

### **E1**

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

### **Tele**

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Access AB, telefon 90 200

### **Fiber**

Fiber finns i området. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta [www.oppenfiber.se](http://www.oppenfiber.se).

### **Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare**

En laga kraftvunnen detaljplan med garanterad bygg rätt under genomförandetiden, standardhöjning av gator mm. samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastighetens värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z-område erhåller ersättning för mark och anläggningar. Genomförandet av detaljplanen innebär även kostnader, vilka har beskrivits ovan.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet följande kostnadsposter:

- Gatukostnadsersättning
- VA-anläggningsavgift
- Vatten- och avloppsledningar inom enskild fastighet
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Gemensamhetsanläggning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta

- Bygglovsavgift inkl. plankostnad
- Anslutning till el, tele och fiber

Utöver detta tillkommer kostnader för åtgärder inom kvartersmark, exempelvis dragning av ledningar och byggkostnader.

## Tekniska frågor

### Genomförda utredningar

En förprojektering för utbyggnaden av gator och VA-ledningar har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar och utredningar genomförts.

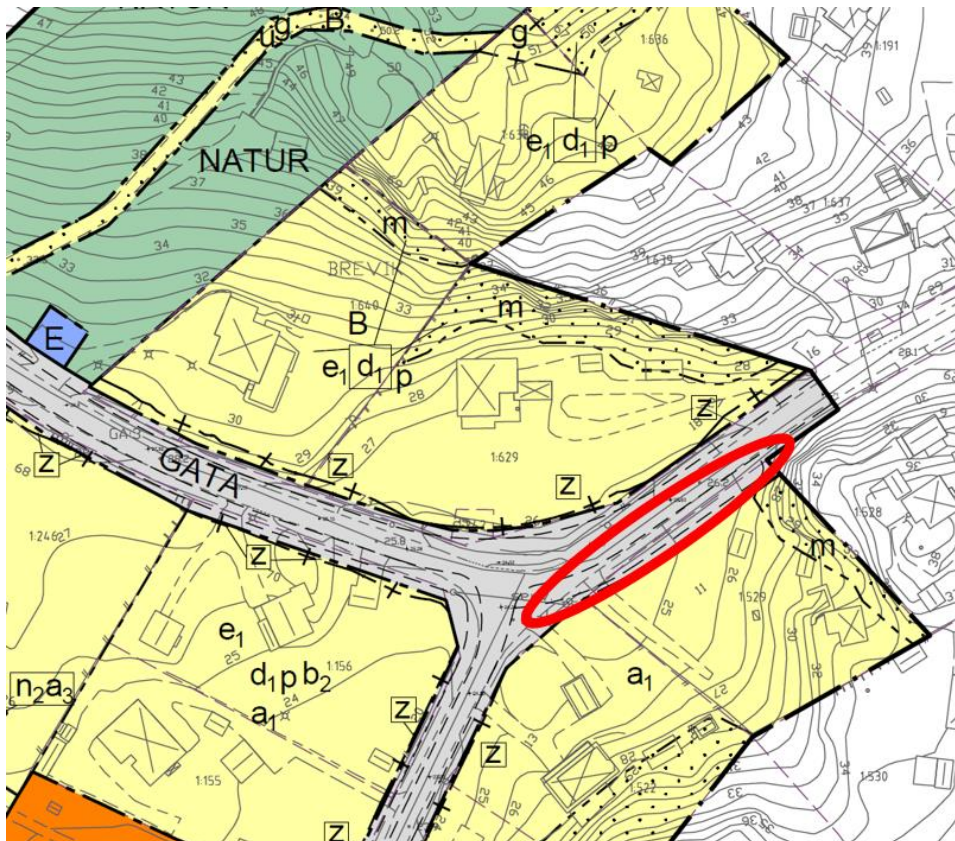
### Kompletterande utredningar

Under det fortsatta planarbetet samt efter det att detaljplanen antagits så kommer förprojekteringen att kompletteras för att slutligen resultera i en bygghandling. Kompletterande utredningsarbete avseende exempelvis dagvattenlösningar, geoteknik och markföroreningar kan komma att krävas för att arbeta fram en tillförlitlig bygghandling och för att säkerställa att förorenade massor tas omhand på rätt sätt under entreprenaden. Gällande den punkt i vägområdet i korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen där förorening påträffats kommer ytterligare markprovtagningar utföras innan det schaktas i aktuellt område. En riskanalys ska även göras som beskriver hur mark- och bergsprängningsarbete kan utföras i syfte att undvika skador på byggnader och anläggningar.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation inom egen fastighet.

### Utformning av allmän plats

Utformning av allmän plats i detaljplanen ska ske enligt utformningen som framgår av gatukostnadsutredningen. En yta för dagvattenhantering planeras vid korsningen Tegelbruksvägen/Finborgsvägen. Belysning kommer att anläggas utmed vägarna samt i anslutning till parkeringsplatser. I detaljprojekteringen kan justeringar komma att ske för att öka trafiksäkerheten, exempelvis hasighetsdämpande åtgärder längs Tegelbruksvägen. Från korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen och vidare norrut längs Tegelbruksvägen planeras för en kommande gc-bana, utrymme (allmän plats) reserveras inom planområdet men gc-banan kommer anläggas i en senare etapp då resterande del av Tegelbruksvägen byggs om. Att anlägga ifrågavarande del av gc-banan i samband med övrig ombyggnation inom etapp 11 ger en dålig lösning ur trafiksäkerhetssynpunkt med en gc-bana som slutar utan naturlig övergång. Inga åtgärder är planerade för områden utlagda som Natur eller Park enligt detaljplanekartan.



Inom rödmarkerat område anläggs gc-bana i en senare etapp när resterande del av Tegelbruksvägen byggs om.

### Etablering och upplag

För att kunna genomföra utbyggnaden av allmän plats krävs plats för etablering och upplag i närområdet. Inom detaljplaneområdet finns ett sådant område utlagt i detaljplanekartan. Ytan får nyttjas i maximalt 10 år från att detaljplanen vunnit laga kraft. Det finns även möjlighet att nyttja område för upplag, etablering och masshantering inom detaljplanen för Ugglevägen, etapp 9 vid korsningen Finborgsvägen/Nötskrievägen.

### Trafikpåverkan under utbyggnation av allmän plats

Under utbyggnationen av kommunala vägar och VA-anläggningar kommer trafiken i området att påverkas. Vägar behöver stängas av tillfälligt vilket påverkar trafik till och från fastigheterna i området samt genomfartstrafik via Nytorpsvägen.

Nytorpsvägen kommer behöva stängas av under en tid vilket påverkar busstrafik och transporter till Breviks skola. Hur omdirigering och/eller avstängning av busstrafiken ska ske utreds inför genomförandet. Även Grankällevägen och Tonstigen kommer behöva stängas av under en tid. Gemensamma ytor för sophantering, post, parkering etc. anordnas då för de boende som påverkas.

Övriga vägar i området kommer också påverkas under utbyggnationen och inför genomförandet utreds tillfälliga trafiklösningar och möjliga alternativa vägar. Gemensam tömning av septiktankar kan samordnas av kommunen inför avstängning av vägar.



## **Flytt av infart till privata bostadsfastigheter**

Fastigheten Brevik 1:640 har i dagsläget sin infart över kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs dels som Natur, dels som E-område för elnätsstation. Vid utbyggnationen av vägarna iordningställer kommunen infartsmöjlighet inom allmän plats (Gata) så att infart kan ske direkt från allmän plats (Gata), fastighetsägaren ansvarar för att flytta infarten inom egen fastighet.

Fastigheterna Brevik 1:156 och 1:522 har befintliga utfarter som påverkas av utfartsförbud i plankartan på grund av trafiksäkerhetsskäl för att minska utfartstrafiken i korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen. Kommunen iordningställer ny infartsmöjlighet i anslutning till fastigheten.

## **Medverkande tjänstemän**

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Elin Elfström	Planarkitekt (projektledare)
Johan Smeder	Exploateringsingenjör (projektledare)
Svetoslava Gerova	Projektör
Franco Panfichi	Byggprojektledare
Tony Ytterstedt	Chef gata/park
Mikael Öholm	Drifteningenjör VA
Sofia Eneborg	Trafikplanerare
Rickard Enström	Bygglovshandläggare
Göran Bardun	Kommunekolog
Karin Lindbäck	Planpraktikant