

Elin Elfström
Planarkitekt

Diarienummer
2013/KSM 0603

Kommunstyrelsen

Beslut om ny granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

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


Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef


Ida Olén
chef för
detaljplaneringsenheten

Sammanfattning

I november 2014 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att inleda planarbetet för etapp 11, Tegelbruket. Detaljplanen syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Nästa steg i processen är beslut om ny granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

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

En fördjupad översiktsplan antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 11. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Parallellt med planarbetet för etapp 11 har en strategi tagits fram för att se över de kvarstående etapperna på östra Tyresö. Strategin 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).

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2014-11-04 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 Stadbyggnadsförvaltningen 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.

Planförslaget

Planen medger ökad byggrätt för bostadsfastigheterna inom planområdet. Utbyggnad av vägar och kommunalt vatten och avlopp kräver att fastighetsgränserna justeras på flera fastigheter. Utbyggnaden kommer också att göra anspråk på ytor för släntintrång på fastigheterna i syfte att bygga ut de kommunala vägarna.

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

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

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

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

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

Miljökonsekvenser

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt MB har därmed bedömts inte behöva upprättas.

Samråd

Planen var ute på samråd 1 november – 29 november 2016. Samrådsmöten hölls vid fyra olika tillfällen under november 2016 i Tyresö kommunhus. Under samrådstiden inkom 48 yttranden. Länsstyrelsen hade synpunkter angående dagvatten, buller och strandskydd. Andra inkomna synpunkter har handlat om byggrätter, trottoar längs Tegelbruksvägen och naturvärden. Samtliga yttranden för samrådet sammanfattades i en samrådsredogörelse.

Granskning

Planen var utställd för granskning under perioden 2 maj - 30 maj 2018. Handlingarna fanns under granskningen tillgängliga på kommunens webbplats, i kommunens bibliotek och i kommunhusets entré. Kungörelse fanns i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter den 2 maj 2018. Utöver den formella kungörelsen skickade kommunen även ut ett informationsblad till berörda fastighetsägare i samband med att granskningsperioden inleddes.

Under granskningsstiden inkom 32 stycken yttranden. Under granskningen har privatpersoner haft synpunkter på föreslagna naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Även synpunkter på granskningsprocessen, bevarande av områdets karaktär och genomförandetiden för detaljplanen har förts fram av privatpersoner i området. Länsstyrelsen framförde synpunkter på MKN för dagvatten samt buller.

Efter granskningen i maj 2018 har planen ändrats enligt nedanstående punktlista:

- Genomförandetiden inom delar av planområdet har ändrats. I granskningen i maj 2018 angavs 5 års genomförandetid för kvartersmark. I planförslaget kvarstår en genomförandetid på 5 år för kvartersmark inom planområdet som pekats ut som lämplig för tätare bebyggelse i översiktsplanen. Övrig kvartersmark har i detta granskningsförslag fått en genomförandetid på 15 år.
- Allmän plats (GATA) utmed södra delen av Tegelbruksvägen (söder om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) har breddats för att inrymma gång- och cykelbana. Ytor för släntintrång har ökat och markinlösen har tillkommit på västra sidan södra Tegelbruksvägen.
- Z-områden har justerats efter granskningen i maj 2018 efter mer detaljerad projektering av gata.
- Gång- och cykelbanan utmed norra delen av Tegelbruksvägen (norr om korsningen Nytorpsvägen/Tegelbruksvägen) ges ytterligare bredd vilket innebär ytterligare intrång på fastigheterna längs med Nytorpsvägen.
- Planområdesgränsen har utökats vid båtklubben för att spegla befintligt nyttjande av vattenområde. Därmed har även *Vattenområde för småbåtshamn* (betecknat W2 i plankartan) utökats. Plangränsen har flyttats 20 meter ut i vattnet vilket gör att de bojar som finns i vattnet i nuläget hamnar inom område för småbåtshamn.
- Planhandlingarna har förtydligats om att strandskydd inte upphävs inom kvartersmark med beteckning n3.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande dagvattenhantering och miljö kvalitetsnormer utifrån framtagna dagvattenutredning.
- Plankartan har uppdaterats med bestämmelse om lägsta grundläggningsnivå för bostadsfastigheter som riskerar att översvämmas vid skyfall.
- Fastigheten Brevik 1:250 (tennisbanan) har belagts med prickmark i plankartan för att hindra uppförande av byggnader på grund av risken för översvämning vid skyfall.
- En ny bestämmelse om markreservat för ledningar har förts in i plankartan. Markreservatet påverkar fastigheterna Brevik 1:247 och Brevik 1:134.

- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande buller utifrån framtagna bullerutredning.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande busshållplatsens utformning.
- Planhandlingarna har förtydligats gällande under vilken tidsperiod som tillfällig användning för etablering och upplag får nyttjas.
- Skrivelse gällande §113-förordnande har uppdaterats i planbeskrivningen då detta förordnade slutade gälla vid årsskiftet 2018/2019 på grund av lagändring.
- Skrivelse gällande transformatorstationer har uppdaterats i planbeskrivningen i enlighet med Vattenfall eldistributions yttrande.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med uppdaterad information om vilka bussar som trafikerar området i enlighet med Trafikförvaltningens yttrande.
- Planbeskrivningen har uppdaterats gällande markföroreningar och sulfidhaltigt berg och lera utifrån yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.
- Tidsplanen har uppdaterats i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen har rättats gällande över vilken fastighet avrinning från lågpunkten vid Tonstigen sker.
- Genomförandebeskrivningen har uppdaterats bland annat gällande tidplan för genomförande, genomförandetid samt vilka fastigheter som påverkas av inlösen och intrång för allmänna anläggningar.
- Genomförandebeskrivningen har justerats för att förtydliga fastighetsrättsliga åtgärder i enlighet med Lantmäteriets yttrande.
- En fastighetskonsekvensbeskrivning har tagits fram som bilaga till planbeskrivningen.

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

Det är främst synpunkter gällande:

- Synpunkt gällande byggrätternas proportioner och omfattning.
- Synpunkt gällande minsta fastighetsstorlek för styckning.
- Synpunkt att gångbana inte behövs längsmed södra Tegelbruksvägen.

- Synpunkt gällande intrång samt inlösen på egen fastighet samt synpunkt på anläggning som behöver rivas/tas bort.
- Synpunkt om att planbestämmelser n_1 samt n_2 inverkar negativt på fastigheten.
- Synpunkt gällande byggrättens avstånd från gata.

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

Ändring av förslaget inför beslut i kommunstyrelsen

Inför att planförslaget tas upp för beslut i kommunstyrelsen bedömer Stadsbyggnadsförvaltningen att formuleringen av planbestämmelsen gällande minsta fastighetsstorlek (d_1 i plankartan) behöver revideras. Det är för att säkerställa att befintliga fastigheter inte blir planstridiga. Innebörden av planbestämmelsen kommer vara densamma och fortsatt följa den inriktning för minsta fastighetsstorlek som gäller i Östra Tyresö. En revidering av bestämmelsen ses som en redaktionell ändring.

Förvaltningens bedömning

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts av planhandlingarna inför ny granskning bedömer Stadsbyggnadsförvaltningens att planläggning utifrån angivet syfte är lämplig och att förslaget kan ställas ut för ny granskning.