

Tyresö kommun

Elin Elfström
Planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-04-08

1 (7)

Diarienummer

2013/KSM 0603.214

Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om ny granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

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

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Höllmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Samhällsbyggnadschef



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 Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att uppdatera planhandlingarna med en gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägens södra del. Ändringen var så pass omfattande att granskningen behövde göras om. Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2019-05-08 att ställa ut planförslaget på ny granskning. Granskning pågick mellan 21 maj-25 juni 2019.

Flera myndigheter inkom med yttranden under den andra granskningen gällande främst dagvattenhanteringen och geotekniska förutsättningar så som skred- och stabilitetsrisker. Detta föranledde ett behov av att uppdatera de dagvatten- och geotekniska utredningar som gjorts. Under planprocessens gång har även kommunen som VA-huvudman gjort ett förnyat ställningstagande till placering av allmänna VA-ledningar vilket medför att två så kallade u-områden har tagits bort i det nya planförslaget.

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. En del av den fastighet som tennisbanan ligger på föreslås planläggas som parkmark och lösas in av kommunen för att kunna hantera dagvattnet inom planområdet. Området som båtklubben idag arrenderar på parkmark föreslås att planläggas som kvartersmark för småbåtshamn.

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. För att uppfylla kraven på markstabilitet har restriktioner om maximal belastning förts in på båtklubbområdet samt på p-plats för tillfälligt upplag och etablering. Inom tre bostadsfastigheter behöver markförhållandena studeras noggrannare inför byggnation, bestämmelse och rekommendation om detta har förts in plankartan.

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 1

Planen var utställd för granskning under perioden 2 maj - 30 maj 2018. Under granskningstiden inkom 32 stycken yttranden. Länsstyrelsen framförde synpunkter på MKN för dagvatten samt buller. Andra synpunkter som fördes fram rörde framförallt naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen,

släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Samtliga yttranden för granskning 1 sammanfattades i ett granskningsutlåtande.

Granskning 2

Planen var utställd för ny granskning under perioden 21 maj - 25 juni 2019. 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 21 maj 2019. Utöver den formella kungörelsen skickade kommunen även ut ett informationsblad till berörda fastighetsägare i samband med att granskningsperioden inleddes.

Under granskningstiden inom 22 stycken yttranden, inklusive ett sent yttrande från SGI (Statens geologiska institut). Länsstyrelsen framförde synpunkter på MKN för dagvatten. SGI framförde synpunkter på markstabilitet, risk för blocknedfall och formuleringen av en planbestämmelse. Under granskningen har privatpersoner precis som under granskning 1 haft synpunkter främst på föreslagna naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp.

Efter granskningen i maj-juni 2019 har planen ändrats enligt nedanstående punktlista:

- Planbeskrivningen har uppdaterats med aktuell information om vilka detaljplaner som gäller i området till dess att denna plan (Tegelbruket etapp 11) vinner laga kraft och ersätter dessa.
- Bestämmelsen om att "Körbar förbindelse får inte anordnas" (in- och utfartsförbud) har tydliggjorts i plankartan efter granskning 2. In- och utfartsförbud har även tillkommit på del av fastigheten Brevik 1:146 efter granskning 2 för att säkerställa att gaturummet kan utformas för att hantera dagvatten på ett funktionellt sätt.
- Efter platsbesök har gränser för kvartersmark i plankartan som syftar till att möjliggöra gemensamhetsanläggning för väg till fastigheterna Brevik 1:636 och Brevik 1:638 ändrats. Ändringen syftar till att skapa

bättre förutsättningar för anläggande av angoringsväg där behov av markingrepp (sprängningsarbeten) minimeras.

- Två u-områden har plockats bort från plankartan. Dels u-område som leder från allmän väg till fastigheterna Brevik 1:636 och Brevik 1:638, och dels u-område på sista sträckan av Tonstigen. I det tidigare förslaget syftade u-områdena till för att möjliggöra allmänna VA-ledningar fram till respektive fastighetsgräns. Ändringen i plankartan innebär att en gemensam förbindelsepunkt kommer placeras i gränsen mellan allmän plats och kvartersmark.
- U-områden på fastighet Brevik 1:532, Brevik 1:247 och Brevik 1:134 har breddats till 6 meter för att säkerställa att tillräcklig yta finns för nedläggning och underhåll av ledningar inom området.
- På fastigheten Brevik 1:250 (fastighet med tennisbana) har byggrätten som fanns med i förra granskningen tagits bort då fastigheten utgör en lågpunkt som är viktig för fördröjning av dagvatten.
- Planhandlingarna har uppdaterats med att del av nuvarande fastighet Brevik 1:250 (fastighet med tennisbana) planlagts som allmän plats (PARK) i syfte att skapa förutsättningar för rening och fördröjning av dagvatten.
- En ny dagvattenutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Planbeskrivningen har uppdaterats med beskrivning hur dagvatten- och skyfallshantering ska lösas inom planområdet. En generell bestämmelse om maximalt hårdgjord yta på bostadsfastigheter har förts in för att skapa bättre förutsättningar för dagvattenhantering.
- För att skapa förutsättningar för befintlig lågpunkt i höjd med tennisbanan att finnas kvar regleras marknivå och hårdgöring på fastigheter som berörs av lågpunkten (bestämmelser n₄ och n₅ i plankartan).
- Planbestämmelserna e2 har uppdaterats med en högsta byggnadshöjd på 3,00 meter istället för bestämmelse om våningsantal.
- Underlaget till detaljplanen PM stabilitet/geoteknik har uppdaterats enligt framförd synpunkt. För att uppfylla kraven på markstabilitet har restriktioner om maximal belastning förts in på båtklubbsområdet samt på p-plats för tillfälligt upplag och etablering. Inom tre bostadsfastigheter behöver markförhållandena studeras noggrannare



inför byggnation, bestämmelse och rekommendation om detta har förts in plankartan.

- Planbeskrivning har uppdaterats med en ny placering av busshållplats.
- Planbeskrivning har kompletterats med ställningstagande varför fastigheten Dyvik 1:2 inte bedöms lämplig att stycka.
- Planbestämmelserna för gator i området har uppdaterats till LOKALGATA respektive HUVUDGATA.
- Plushöjder inom allmän plats (HUVUDGATA/LOKALGATA) har tydliggjorts i plankartan.
- En översyn av n_1 - och n_3 -områden har gjorts i plankartan. Områden som är beroende av att ledningsläggning eller att tillfart till bostad ska kunna ordnas genom område med värdefull natur har fått bestämmelse n_1 , övriga områden har fått bestämmelsen n_3 .
- För planbestämmelse n_2 (värdefullt träd) har en buffertzon förts in i plankartan runt träden i syfte att skydda träd samt rotsystem.
- Mindre justeringar har gjorts av gränser för n_1 -område i syfte att tydliggöra tolkning av plankartan.
- Bestämmelse om att sprängning/schaktning/fyllning så långt som möjligt ska undvikas har i plankartans legend flyttats från att tidigare ha legat under rubriken ”markens anordnande och vegetation” till att ligga under rubriken ”placering”. Detta för att tydliggöra syftet med bestämmelsen som handlar om att byggnadernas placering ska anpassas efter terrängen.
- Vattenområde inom privata fastigheter har fått bestämmelsen W_3 i syfte att tydliggöra att bryggor och badplats är tillåtet inom vattenområdet.
- Den förskjutna genomförandetiden för kvartersmark har ändrats från 3 år till 2,5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.
- Planbestämmelse om placering (p) har ändrats och plankarta har uppdaterats med en 6 meter bred remsa prickmark längs fastighetsgräns mot gata.
- Planhandlingar har uppdaterats med bestämmelser om maximal belastning med hänsyn till stabilitet (m_2 , m_3 , m_4).
- Planhandlingar har uppdaterats med bestämmelse a_4 som förtydligar inom vilket område strandskyddet föreslås upphävas.
- Bestämmelse att ”byggnader som tillkommit i laga ordning ska anses planenliga”, och bestämmelse ”att på fastighet får byggnader som

tillkommit i laga ordning uppföras i samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda” har tagits bort då bestämmelserna saknar lagstöd.

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.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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