

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2, TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Etapp 11, Tegelbruket

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

UTKAST

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNINGEN	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskningsskedet	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	7
Lista över yttranden	7
ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR	8
Byggrätter	8
Naturvärden	9
Gator och trafik	10
Genomförande	11
Gatukostnadsutredning	11
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	12
Statliga och regionala myndigheter och förbund	12
Företag och intresseorganisationer	21
Enskilda ledningshavare	23
Privatpersoner	24

UTKAST

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Tegelbruket etapp 11 är en omvandlingsplan som syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i området genom god vägstandard och hållbar vattenförsörjning samt utökade byggrätter. Utvecklingen ska ske i enlighet med gällande riktlinjer för området, som föreskriver att hänsyn ska tas 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.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Detaljplanen har varit utställd för granskning (granskning nr 2) under perioden 21 maj - 25 juni 2019. Detaljplanen ställdes ut för en ny granskning efter att planförslaget reviderats efter politiskt beslut om att anlägga en gång- och cykelbana längs med södra delen av Tegelbruksvägen. Ändringarna var så pass omfattande att granskningen behövde göras om. Under granskning 2 inkom 22 stycken yttranden. Av dessa var 4 stycken yttranden från ledningshavare och intresseorganisationer, 7 stycken yttranden från myndigheter och förbund och 11 yttranden inkom från privata fastighetsägare.

Under granskning 2 har privatpersoner precis som under samrådet och granskning 1 haft synpunkter på bland annat naturvärden, gång- och cykelbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Länsstyrelsen har framfört synpunkter på miljö kvalitetsnormer för dagvatten. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har lämnat synpunkter på sulfidhaltigt berg, markföroreningar, dagvatten och undersökningar inför genomförandet. Statens geologiska institut har yttrat sig gällande markstabilitet, erosion, risk för blocknedfall och formulering av planbestämmelse. Tegelbrukets båtklubb har under granskningen bland annat haft synpunkter på gatukostnader.

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

Så här har granskningen gått till

Planförslaget har varit utställt för en andra granskning (granskning 2) under perioden 21 maj - 25 juni 2019. Parallellt med granskning 2 av detaljplanen har även gatukostnadsutredningen för Tegelbruket etapp 11 varit utställd för granskning. Synpunkter som rör gatukostnaden besvaras i granskningsutlåtande tillhörande gatukostnadsutredningen.

Under granskningstiden fanns granskningshandlingarna tillgängliga på kommunens webbplats, 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 ut ett informationsblad till fastighetsägare enligt fastighetsägarförteckningen i samband med att granskningsperioden inleddes. Informationsbladet var gemensamt för gatukostnadsutredningen och detaljplanen. Av informationsbladet framgick bland annat vart granskningshandlingarna fanns tillgängliga under granskningsperioden, samt hur man yttrar sig över förslaget till detaljplan respektive gatukostnadsutredning.

Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande efter granskningen

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

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

Ändringar i planen efter granskningsskedet

Planen har efter granskning 2 ändrats enligt nedanstående punktlista. Därutöver har mindre redaktionella ändringar gjorts:

- Bestämmelsen e1 som reglerar byggrättens omfattning på bostadsfastigheter har ändrats. Efter förra granskningen har reglering av takvinkel tagits bort, och bestämmelse om högsta tillåtna nockhöjd har sänkts. Syftet är att göra färre antal fastigheter planstridiga, samtidigt som byggrättens volym begränsas.
- 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.

- 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.
- 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 anslutningsväg samt ledningar för vatten och avlopp där behov av markingrepp (sprängningsarbeten) minimeras. Området har breddats till 6 meter (i de smalaste delarna) för att säkerställa att tillräcklig yta finns.
- 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.
- En ny dagvattenutredning har tagits fram som ett underlag till detaljplanen. Planhandlingarna har uppdaterats med beskrivning och bestämmelser för hur dagvatten- och skyfallshantering ska lösas inom planområdet. Bland annat har en generell bestämmelse om maximalt hårdgjord yta på bostadsfastigheter förts in för att skapa bättre förutsättningar för dagvattenhantering. För att skapa förutsättningar för befintlig lågpunkt, i höjd med befintlig tennisbana, att finnas kvar regleras marknivå och hårdgöring på fastigheter som berörs av lågpunkten (bestämmelser n_4 och n_5 i plankartan).
- Planhandlingarna har uppdaterats med att del av nuvarande fastighet Brevik 1:250 (fastighet med tennisbana) planlagts som teknisk anläggning i syfte att skapa förutsättningar för rening och fördröjning av dagvatten.
- 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 och byggnad bedöms inte lämplig att uppföra inom området.
- Planbestämmelserna e_2 (byggrätt för befintlig förrådsbyggnad vid småbåtshamn) har uppdaterats med en högsta byggnadshöjd på 3,00 meter istället för bestämmelse om våningsantal.

- Underlaget till detaljplanen PM stabilitet/geoteknik har uppdaterats. För att hantera stabilitetsfrågor har planhandlingarna uppdaterats med bestämmelser inom område för småbåtshamn, på p-plats för tillfälligt upplag och etablering samt inom tre bostadsfastigheter (Brevik 1:619, Brevik 1:533 och Brevik 1:537). Bestämmelser som tillkommit är m_2 , m_3 , m_4 , m_5 och m_6 .
- Planbeskrivningen har uppdaterats med en ny placering av busshållplats.
- Planbeskrivningen har tydliggjorts med ställningstagande varför fastigheten Dyvik 1:2 inte bedöms lämplig att stycka.
- En översyn av n_1 - och n_3 -områden har gjorts i plankartan och mindre justeringar har gjorts av gränser i syfte att tydliggöra tolkning av plankarta. 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.
- Vattenområde inom privata fastigheter har fått bestämmelsen W_3 i syfte att tydliggöra att bryggor och badplats är tillåtet inom vattenområdet. Strandskydd avses inte upphävas. För att tydliggöra att dispens krävs för åtgärder inom strandskyddad område har text om detta lagts till som en upplysning i plankartan.
- Planhandlingarna har uppdaterats med bestämmelsen W_4 inom vattenområde där brygga för bad får uppföras, i syfte att kunna bevara befintlig brygga och främja friluftslivet. Inom området föreslås strandskyddet upphävas.
- 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 bestämmelse a_2 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.
- 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.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

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

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

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

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen Stockholm, yttrande 164	2019-06-17	Synpunkt
2. Trafikförvaltningen, yttrande 167	2019-06-19	Ingen erinran
3. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 171	2019-06-21	Ingen erinran
4. Trafikverket, yttrande 175	2019-06-23	Ingen erinran
5. Lantmäteriet, yttrande 174	2019-06-24	Synpunkt
6. Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF), yttrande 188	2019-06-25	Synpunkt
7. Statens Geologiska Institut (SGI), yttrande 199	2019-08-23	Synpunkt
Företag och intresseorganisationer		
8. Förpackning- och tidningsinsamlingen, yttrande 168	2019-06-20	Synpunkt
9. Tegelbrukets båtklubb, yttrande 187	2019-06-24	Synpunkt

Enskilda ledningshavare		
10. Skanova AB, yttrande 158	2019-05-21	Synpunkt
11. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 159	2019-05-22	Ingen erinran
Privatpersoner		
12. Yttrande 162	2019-06-13	Synpunkt
13. Yttrande 163	2019-06-16	Synpunkt
14. Yttrande 165	2019-06-18	Synpunkt
15. Yttrande 169	2019-06-19	Synpunkt
16. Yttrande 170	2019-06-20	Synpunkt
17. Yttrande 172	2019-06-22	Synpunkt
18. Yttrande 173	2019-06-23	Synpunkt
19. Yttrande 176	2019-06-24	Synpunkt
20. Yttrande 189	2019-06-25	Synpunkt
21. Yttrande 190	2019-06-25	Synpunkt
22. Yttrande 191	2018-05-29	Synpunkt

ÄMNESVISA SYNPUNKTER OCH SVAR

De vanligaste förekommande synpunkterna i inkomna yttranden har sammanfattats och besvarats ämnesvis i gemensamma svar kategoriserade enligt följande:

- Byggrätter
- Naturvärden
- Gator och trafik
- Genomförande
- Gatukostnadsutredning

Byggrätter

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört synpunkter på att byggnadsarea och takvinkel för huvudbyggnad borde vara samma som i detaljplanen för Ugglevägen etapp 9, bland annat med motiveringen att underlätta för att bygga snygga och praktiska hus. En

fastighetsägare anser också att komplementbyggnader med en byggnadsarea på 60 kvm borde tillåtas.

Svar

Byggrätternas höjd och takvinkel: Inför granskning 3 har byggrätterna justerats. Bestämmelse om takvinkel har tagits bort ochnockhöjden har istället justerats till att bli något lägre (7,5 m respektive 5,5 m i jämförelse med 8,5 respektive 6,5 meter i granskning 2). Efter en inventering av befintligt byggnadsbestånd under våren 2020 visade det sig att många byggnader skulle bli planstridiga genom bestämmelserna om takvinkel. Därför har takvinkelbestämmelsen tagits bort. Byggrätternas storlek har ändrats från tidigare etapper, med bakgrund i att en ny Strategi för Östra Tyresö tagits fram. Regleringen av byggrätter i strategin syftar till att begränsa byggrätternas volymer på ett sätt så att byggnaderna inte blir alltför dominant i landskapet och bidrar till att byggnadskropparna upplevs som enplans- respektive tvåplansbus. För att säkerställa att byggnadskropparnas volymer hålls nere trots att takvinkel inte regleras, har nockhöjden anpassats. Syftet med strategin bedöms uppnås genom föreslagen reglering och att de nockhöjder som anges i detaljplanen för att kunna uppföra en huvudbyggnad motsvarande en till två våningar.

Byggnadsarea för komplementbyggnad: Under planläggningen görs ständigt avvägningar mellan olika intressen. Hur stor del av marken som är lämplig att bebygga med utökade byggrätter är ett intresse som avvägs mot bland annat bevarandeintresset. Efter att detaljplanen för Ugglevägen etapp 9 vann laga kraft har lagändringar skett som gör det möjligt för en fastighetsägare till ett en- eller tvåbostadsbus att bygglovsbefriat uppföra ett attefallshus på upp till 30 kvm. Kommunen bedömer att den byggnadsarea för komplementbyggnad som detaljplanen medger är lämplig med hänsyn till att både byggnadsarea för huvudbyggnad har utökats i detaljplanen men också eftersom det tillkommit en möjlighet att uppföra attefallshus.

Naturvärden

Synpunkt

Fastighetsägare har lämnat synpunkter på begränsning av byggrätt i syfte att bevara naturvärden och skydd av värdefulla träd som de menar inskränker deras möjlighet att nyttja sin fastighet. Även synpunkter har förts fram om att kommunen tar bort naturvärden i samband med vägutbyggnad.

Svar

Prickad mark och skydd av värdefulla träd: Detaljplaneprovningen innebär en avvägning mellan olika intressen. Skyddsvärd natur och träd har avvägts mot möjligheten att kunna nyttja en fullstor byggrätt. Naturvärden har belagts med skydd där de anses förenliga med detaljplanens syfte om bostadsändamål.

Vägutbyggnad: För gatumark vägs naturvärdena mot att kunna bygga vägen enligt bedömd nödvändig vägstandard. Anledningen till att vägarna behöver en ökad standard är att allt fler bosätter sig permanent i området, vilket ställer krav på ökad trafiksäkerhet. Vägstandarden ska också hålla för den byggetrafik som nya byggrätter kan innebära. I största möjliga mån försöker kommunen bevara naturvärden när vägar byggs ut, men i vissa fall är det inte möjligt och träd kan

därför behöva tas bort till förmån för vägutbyggnation.

Gator och trafik

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört synpunkter gällande anläggande av gång- och cykelbana längs södra delen av Tegelbruksvägen (Tegelbruksvägen söder om Nytorpsvägen). Fastighetsägare har bland annat ifrågasatt behovet av gång- och cykelbana då de menar att vägen inte är särskilt trafikerad och att behov av cykelbana saknas då det inte finns någon anordnad besöksplats vid vattnet. Samt på grund av vägens topografiska förhållanden. Likaså att anläggandet av en gång- och cykelbana försämrar områdets villakaraktär. Fastighetsägare menar att det är mer naturligt för cyklister att ta sig fram längs andra vägar i området och att större behov finns av cykelbanor i andra delar av kommunen. Likaså att avsaknaden av gång- och cykelbanor på anslutande vägar gör det saknas skäl att anlägga en gång- och cykelbana på södra Tegelbruksvägen. En fastighetsägare ställer frågan om kommunen har någon annan grund för anläggandet av gång- och cykelbanan än vad som kommunicerats.

Svar

Gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägen: Den föreslagna gång- och cykelbanan syftar till att möta upp den tänkta utvecklingen på Brevikshalvön som anges i kommunens översiktsplan. En del i översiktsplanen handlar om att utveckla en hållbar koppling för gång- och cykeltrafikanter mellan halvöns mötespunkter. I översiktsplanen pekas både Frimtorp och ett område vid vattnet söder om Tegelbruksvägen ut som framtida mötesplatser. Förutom dessa två är även området vid Breviks skola en viktig mötesplats på Brevikshalvön. Kommunen bedömer att gång- och cykeltrafikerörelserna längs Tegelbruksvägen och Nytorpsvägen kan komma att öka.

Under år 2018 har planeringsunderlag tagits fram kring hur trafiken kan utvecklas på Brevikshalvön i framtiden (Trafikutredning Östra Tyresö, Trivector 2018). Underlaget visar att med den kommande utbyggnation av Östra Tyresö som kommunen planerar så kommer trafiken på Brevikshalvön att öka. Underlaget visar också att få cyklar och går på Brevikshalvön idag. Den låga andelen gående och cyklister beror troligt på brister i vägnätet eftersom det idag saknas alternativ till bilen som är lika tillgängliga, säkra och attraktiva. Resvaneundersökningen för Tyresö visar också att en hög andel av de bilresor som görs idag är kortare än 5 km. Kommunen har som målsättning att öka andelen hållbara transporter, enligt kommunens trafikstrategi - Tyresö styr mot 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.

Anläggandet av en gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägen och Nytorpsvägen bedöms som en lämplig förberedande åtgärd både för att stötta utvecklingen av den framtida mötesplatsen men också för att skapa förutsättningar för hållbara transporter och en ökad framkomlighet för gående och cyklister. Trafiksituationen blir säkrare i och med att olika trafikslag separeras från varandra.

För att motverka höga hastigheter längs södra Tegelbruksvägen kommer hastighetsreducerande åtgärder byggas på Tegelbruksvägens stäckning mellan korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen

och korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen/Finborgsvägen. Körbanan behåller sin befintliga bredd på ca 4,5 meter.

Genomförande

Synpunkt

Synpunkter har förts fram gällande intrånget som planens genomförande innebär för deras fastigheter.

Svar

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

Gatukostnadsutredning

Synpunkt

Fastighetsägare har framfört kritik mot att gatukostnaden är för dyr och att skillnaden är stor gentemot tidigare utbyggnadsetapp. Fastighetsägare anser att ett tak bör införas för gatukostnaden.

Svar

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

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

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

I detta avsnitt redovisas alla yttranden tillsammans med stadsbyggnadsförvaltningens svar. Yttrandena återges i sin helhet med undantag för namn som tagits bort. Då flera av de inkomna synpunkterna berör samma sakfrågor har vissa synpunkter och svar sammanställts ämnesvis under rubriken ”Ämnesvisa svar och synpunkter” (föregående avsnitt). Synpunkter som rör gatukostnader besvaras i ett separat granskningsutlåtande för gatukostnadsutredningen.

Yttrandenas numrering är kopplade till kommunens ärendehanteringssystem. Yttranden som berör både gatukostnadsfrågor och detaljplanefrågor har registrerats på två olika ärenden (både på detaljplaneärendet och gatukostnadsärendet) i kommunens ärendehanteringssystem. Det innebär att samma yttrande har olika numrering i granskningsutlåtandet för detaljplanen och granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen.

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen, yttrande 164

Sammanfattande bedömning

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen, med stöd av 11 kap. 11 § PBL, under förutsättning att nedanstående synpunkter avseende miljökvalitetsnormer för vatten beaktas.

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

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Det finns enligt den uppdaterade dagvattenutredning (WSP 2019) en kvarstående risk att flöden av dagvatten ifrån området kommer att öka i framtiden, främst på grund av klimateffekten. I utredningen beskrivs ett behov av att öka ledningsnätets dimensioner för att undvika lokala översvämningar. Lokala möjligheter till ökad fördröjning av dagvatten avfärdas som alternativ i utredningen. I och med de ökande flödena befarar Länsstyrelsen att större mängder föroreningar kan komma att ledas till

recipienten, Kalvfjärden. Planbeskrivningen nämner att flera svackdiken kan komma att anläggas för att skapa lokal fördröjning och rening. Det är dock oklart vilken effekt detta kan ha på dagvattnet och därmed hur möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna i recipienten påverkas. Kommunen bedömer att planens genomförande kan komma att medverka till att miljö kvalitetsnormerna i Kalvfjärden kan följas, främst med anledning av att kommunalt VA anläggs inom planområdet. Men om belastningen orsakad av vägarna och de utökade byggrätterna ökar kan det, enligt Länsstyrelsen, leda till en försämring av vattenkvaliteten. Kommunen behöver till antagandet visa att tillräckligt med reningskapacitet för dagvatten är säkerställd, så att ingen ökning sker av belastning från hårdgjorda ytor och ökad trafik i planområdet.

Svar: Synpunkterna noteras.

Dagvatten och MKN: Efter att granskning 2 avslutats har dagvattenfrågan studerats vidare. En utredning av befintlig dagvattendamm utanför planområdet, dit delar av dagvattnet från Tegelbruket etapp 11 rinner, har tagits fram (WRS 2019). Utredningen visar att kapacitet saknas för att omhänderta ökade flöden och reningsbehov som tillkommer på grund av planläggning av Tegelbruket etapp 11. Därför har en ny dagvattenutredning tagits fram för etapp 11 (WRS 2020) för att säkerställa detaljplanen tar höjd för de dagvattenåtgärder som krävs för att klara dagvattenhanteringen i området. Planbeskrivningen har uppdaterats med information kring de åtgärder som föreslås. Inom allmän plats föreslås ytor avsättas för fördröjning och rening av dagvatten i öppen damm/våtmark respektive växtbäddar. Dels inom område för lokalgata i korsningen Tegelbruksvägen/Finborgsvägen och dels inom område för teknisk anläggning på del av nuvarande fastighet Brevik 1:250. Kommunen bedömer att med de åtgärder som föreslås i detaljplanen minskar föroreningsbelastningen ut från planområdet jämfört med idag samt att föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder även bidrar till att mindre föroreningar belastar Kalvfjärden. Planförslaget bedöms innebära en positiv effekt för vattenkvaliteten i recipienten.

2. Synpunkt från Trafikförvaltningen, yttrande 167

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på ändringarna.

3. Synpunkt från Södertörns brandförsvarsförbund, yttrande 171

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter.

4. Synpunkt från Trafikverket, yttrande 175

Trafikverket har inga erinringar mot detaljplanen.

5. Synpunkt från Lantmäteriet, yttrande 174

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

Plankarta och bestämmelser

Bestämmelsen för stängsel och utfart har ingen beteckning och gäller därför inom hela planområdet, dvs i alla gränser mellan kvarters-mark och allmän plats.

Redogörelse över konsekvenserna av detta enligt 4 kap. 33 § tredje stycket plan- och bygglagen (2010:900)(PBL) saknas helt i planbeskrivningen.

Svar: *Synpunkterna noteras.*

Plankartan har uppdaterats med korrekt beteckning och i kartan har bestämmelsen om att "Körbar förbindelse får inte anordnas" (utfartsförbud) tydliggjorts.

6. Synpunkt från Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund SMOHF, yttrande 188

Beslut

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

Synpunkter om planen och dess genomförande

1. Förbundet yttrade sig i första granskningen om riskerna med sulfidhaltigt berg. Vi ser positivt på texten om provtagning som framgår av granskningsutlåtandet och anser att den bör ingå i planbeskrivningen. Analysresultat samt bedömning av påträffade halter bör lämnas in till förbundet för samråd. Syftet är att minimera risker för spridning av eventuellt sulfidhaltigt berg, som kan påverka livsmiljöer negativt. Förbundet anser att det är viktigt att resultatet lyfts fram så att exploatörer m.fl. kan få information om planens förutsättningar.
2. För området som avsätts för båtklubb och parkering instämmer förbundet i bedömningen att föroreningsinnehållet i mark bör understiga riktvärdena för mindre känslig mark-användning (MIQv1), för att marken ska vara lämplig för planens ändamål.
3. I den del av planen som avses vara parkmark anser förbundet att föroreningsinnehållet i marken bör understiga riktvärdena för känslig markanvändning (KM) som utgångspunkt. Parkmark kan ha många olika typer av nyttjande t.ex. odling och lekplats vilket ställer krav på markens lämplighet över tid. Avsedd markanvändning i en detaljplan bör ha ett långtidsperspektiv. Om platspecifika riktvärden tillämpas bör det motiveras.
4. Att dagvatten hanteras på avsett sätt enligt dagvattenutredningen bör regleras med planbestämmelse eller på annat lämpligt sätt. Detta är särskilt viktigt

eftersom de större volymerna ska renas och tas omhand på privata fastigheter.

5. Förbundet anser att samtliga undersökningar och utredningar bör vara utförda innan detaljplanen antas, för att ge korrekt bedömningsunderlag för vilka avhjälpandeåtgärder som krävs och dess kostnader. Vi anser att Länsstyrelsernas vägledning¹ alltid bör följas.

Synpunkter av informationskaraktär

6. Markarbeten kan vara anmälningspliktiga avhjälpandeåtgärder, t.ex. inom parkmarken. Ett samråd behöver därför ske med förbundet i tidigt skede. Om avhjälpandeåtgärder behöver vidtas ska en anmälan lämnas in till förbundet senast sex veckor innan åtgärd.

Bedömning

Förbundet ser mycket positivt på att området ansluts till kommunalt vatten och avlopp och därmed avlastar Kalvfjärden från föroreningar som påverkar den ekologiska statusen negativt. Det är ett steg i rätt riktning för att underlätta att miljö kvalitetsnormen följs och god ekologisk status kan nås till 2027.

Förbundet yttrade sig i första granskningen om riskerna med sulfidhaltigt berg, då den geotekniska utredningen PM-Bergteknik beskriver att: "Bergmassan innehåller sannolikt relativt rikligt med järnsulfider då rostiga ytor uppträdde vid majoriteten av de undersökta hållarna." Förbundet bedömer att sulfidhaltigt berg kan innebära en hög risk för negativ påverkan av mark och vatten vid sprängning, krossning och användning av materialet. Den process som orsakar urlakning av metaller accelererar när nya bergytor friläggs och exponeras vid t.ex. sprängningsarbeten. Vid tillgång på syre och vatten kan sulfider oxideras varvid svavelsyra bildas med sänkning av pH som följd. Den sura miljön ger möjlighet till snabb nedbrytning av sulfidmineral vilket medför förhöjda halter av sulfat och metaller i ytvattnet. De lösta metallerna och lågt pH riskerar då att utgöra en påtaglig risk för att recipienten påverkas negativt och livsmiljöerna för olika djur och växter inte blir acceptabla.

Av granskningsutlåtandet framgår det att "Inför genomförande ska provtagning för analys och klassificering av bergmassor utföras där bergschakt planeras för att säkerställa att eventuella bergmassor med hög sulfidhalt hanteras på lämpligt sätt". För att minimera riskerna bör analysresultat samt bedömning av påträffade halter lämnas in till förbundet för samråd. Förbundet anser att det är viktigt att resultatet lyfts fram så att exploatörer m.fl. kan få rätt information om planens förutsättningar. Förbundet vill särskilt peka på vägbreddning på vissa sträckor, se mera detaljerad information nedan.

Förbundet har granskat dagvattenutredning Tegelbruket etapp 11, daterad 2019-03-05. Vi har inget att invända mot själva utredningen, dock bygger kapaciteten på att privata fastighetsägare hanterat de större volymerna på sina fastigheter vilket planen bör hantera i någon form av planbestämmelse eller på annat lämpligt sätt.

Golders rapport Projekteringsunderlag geoteknik daterad 2016-08-08 beskriver att grundvattennivåerna mellan 2012-08-22 till 2016-04-12, som i grundvattenröret (G243B) vid Tonstigen/Finnborgsvägen varierar 0,2 till 0,4 m under markytan. Vilket anses vara höga grundvattennivåer. Platsen ligger i anslutning till det av Golder undersökta området som beskrivs i Översiktlig miljöteknisk markundersökning, daterad 2019-03-20. I denna finns tre punkter (19G11, 19G12 och nedströms 19G03) inom det område som avses vara parkmark.

Resultaten redovisas sammanslaget därför är det svårt att få en uppfattning om viken exponeringsrisk som föroreningarna kan orsaka beroende på hur ytligt de ligger. Markproverna visar att halterna inte understiger KM men MKM avseende zink och totalt organiskt kol (TOC).

Sammantaget innebär detta att förbundet ser en spridningsrisk med att mycket dagvatten ska passera parkmarken där föroreningar ligger kvar om de inte åtgärdas. Exempelvis finns det en risk vid skyfall och mycket regn tillsammans med höga grundvattennivåer att föroreningarna transporteras vidare till Kalvfjärden, som har MKN och måttlig status som måste förbättras.

Information

Enligt "PM — Projekteringsunderlag geoteknik" kommer schakt att utföras i berg, fyllning och lera. Jord- och bergschakt erfordras för utbyggnad av vägar och ledningsförläggning. För beräkningen i PM:et har schaktbotten för ledningsschakt satts till 2,4 m under markytan. Om schakt utförs etappvis om maximalt 6 m och schakten återfylls till markytan innan nästa etapp schaktas kan schakt utföras utan stödkonstruktion. Vägbreddning kan innebära bergschakt.

Enligt "PM-Bergteknik" handlar det om följande sträckor: Tonstigen (Im 0/135-0/150 och Im 0/165-0/215) och Grankällvägen (Im 0/145-0/155 och invid fastigheter Brevik 1:233 och 1:234).

Svar: *Synpunkterna noteras.*

Sulfidhaltigt berg: *Kommunen noterar att Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund gärna tar del av analysresultat samt bedömning av påträffade halter.*

I planbeskrivningen står beskrivet att "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".

Kommunen kvarstår i denna bedömning för hantering av eventuellt sulfidhaltigt berg. Berg som enligt

den geotekniska utredningen (PM Bergteknik, Golder 2016) möjligtvis innehåller järnsulfider bedöms kunna påverkas av bergschakt vid utbyggnad av allmän väg. Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän väg i samband med planens genomförande, vilket innebär att kommunen har kontroll över att provtagning utförs och för att bergmassor hanteras på korrekt sätt.

Markföroreningar båtclubbsområde och parkeringsyta: Kommunen noterar att Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund delar kommunens uppfattning.

Markföroreningar parkmark: I samband med planens genomförande planeras inga ingrepp inom området med markanvändningen PARK i plankartan. Marken planläggs för parkändamål i syfte att på sikt kunna utvecklas till en mötesplats. Planhandlingarna har uppdaterats genom att begränsa att lekplats eller odling inte är tillåtet att anlägga inom parkområde.

Då marken inom parkområdet består av lera kommer vattnet inte infiltreras vilket minskar risken för att föroreningar följer med vattnet. Kommunen avser inte att avhjälpa föroreningen genom sanering i nuläget eftersom den inte bedöms påverka recipienten negativt. Om eventuella grävarbeten blir aktuella inom parkområdet på sikt, är verksamhetsutövaren som alltid skyldig att rapportera påträffade markföroreningar. Massor som inte bedöms lämpliga att återvinnas deponeras på godkänt mottagningsanläggning.

Inom parkområdet bedöms människor endast vistas tillfälligt och genom att användningen begränsas till att inte tillåta lekplats och odling bedömer kommunen att det är tillräckligt att riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) uppfylls.

Dagvattenhantering: Efter att granskning 2 avslutats har dagvattenfrågan studerats vidare. Planbeskrivningen har uppdaterats med information kring de åtgärder som föreslås. Inom allmän plats föreslås ytor avsättas för fördröjning och rening av dagvatten i öppen damm/våtmark respektive växtbäddar. Dels inom område för lokalgata i korsningen Tegelbruksvägen/Finborgsvägen och dels inom parkmark på del av nuvarande fastighet Brevik 1:250. Kommunen bedömer att med de åtgärder som föreslås i detaljplanen minskar föroreningsbelastningen ut från planområdet jämfört med idag samt att föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder även bidrar till att mindre föroreningar belastar Kalvfjärden. Planförslaget bedöms innebära en positiv effekt för vattenkvaliteten i recipienten.

Avhjälpanåtgärder och dess kostnader: Kommunen noterar synpunkten. Innan byggstart kommer kompletterande provtagning utföras. Kommunen bedömer att de utredningar och provtagningar som utförts under planarbetet är tillräckliga för att bedöma om marken är lämplig för det planerade ändamålet.

7. Synpunkt från Statens Geologiska Institut, yttrande 199

SGI:s synpunkter

Enligt plan- och bygglagen ska, vid planläggning, hänsyn tas till människors hälsa och säkerhet samt risken för olyckor, översvämning och erosion. Med hänvisning till 2 kap 4-5 § i PBL ska alltså geotekniska aspekter såsom säkerhetsfrågor avseende skred, ras och erosion klarläggas i planskedet för hela planområdet för de förhållanden som planen medger.

Geoteknik

Stabilitetsberäkningar i [2] är utförda för medelvattennivån (+0,1) i Kalvfjärden. SGI anser att beräkningar ska vara utförda för lägsta lågvattennivån, LLW, enligt anvisningar i IEG:s rapport 6:2008, rev 1 Slänter och bankar avsnitt 3.4.4.

Området är kuperat med relativt stora nivåskillnader på markytan, vilket innebär förutsättningar för artesiska portryck i friktionsjorden närmast berget samt i den överlagrande leran. Utförda mätningar av grundvattentrycket i moränen närmast berget visar på ett portryck motsvarande en grundvattenyta belägen i nivå med markytan. I utförda beräkningar är grundvattentytan generellt modellerad ca 1-3 m under markytan, vilket inte kan betraktas som ett försiktigt val. Med hänsyn till det begränsade underlaget av portrycksmätningar anser SGI att utförda stabilitetsberäkningar ska revideras, alternativt kompletteras med en känslighetsanalys, avseende ogynnsamma portryck.

SGI anser att kompletterande/reviderade beräkningar också ska omfatta stabilitetskontroller av undervattenslänterna.

Småbåtshamnen i planområdets sydvästra del förefaller i plankartan vara anlagd med någon form av stödkonstruktion. Vid planläggning ska stabiliteten för befintliga stödkonstruktioner enligt IEG:s rapport 4:2010 uppfylla samma säkerhetskrav som nykonstruktioner. SGI anser att befintliga stödkonstruktioners stabilitet ska utredas, vilket erfordrar en besikning och bedömning av stödkonstruktionens nuvarande kondition.

SGI anser att stabilitetsförhållandena inledningsvis ska bedömas för undervattenslänterna samt småbåtshamnen. Är de faktiska förhållandena sådana att det därefter inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:2010 alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev 1.

Som påtalats ovan lyfts erosion specifikt fram i PBL som en fråga som ska utredas under planarbetet. SGI anser därför att förekomst av erosion samt dess eventuella långsiktiga påverkan på planområdets stabilitet ska utredas för ett tidsperspektiv motsvarande bebyggelsens förväntade livslängd.

I [2] sammanfattas slutsatser och rekommendationer baserat på beräkningsresultaten i tabell 3, vilka omfattar lastrestriktioner alternativt krav på stabilitetshöjande åtgärder vid utbyggnad. I plankartan finns en generell text under rubriken Markens anordnande om att ”sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas”. SGI anser att denna planbestämmelse är otydligt formulerad och efterfrågar tydligare formuleringar för de delar av planområdet där schakt- och fyllning har påverkan på stabiliteten. För många andra delar av området kan schakt och fyllning göras utan att stabilitetsproblem uppstår. Det är därför lämpligt att identifiera de delområden som berörs av dessa restriktioner.

För att påvisa markens lämplighet erfordras att de geotekniska förhållandena och marklasterna som redovisas i stabilitetsberäkningarna överensstämmer med den byggnationen och höjdsättningen som plankartan medger. SGI anser därför att planbestämmelserna och stabilitetsberäkningarna ska ses över så att denna förutsättning uppfylls.

Bergteknik

Den omfattande analysen av bergtekniska risker ger ett bra underlag för att bedöma risker med avseende på blockutfall och bergras. Här finns en riskanalys baserad på ett utfalls sannolikhet och konsekvens, och det framgår både var riskkällor och potentiella utfallsområden är.

Vad SGI förstår så har detta för kvartersmark hanterats genom att införa prickad mark inom potentiella utfallsområden. Detta tydliggör även risker för befintliga byggnader, vilket är bra. Riskhantering ska vad SGI förstår hanteras och bekostas av respektive fastighetsägare i ett eventuellt byggskede. SGI vill lyfta frågan till länsstyrelsen att avgöra om detta är ett acceptabelt sätt att hantera befintliga risker och om det är lämpligt att anta en plan med risker för blockutfall inom kvartersmark. SGI kan även konstatera att det inte finns någon bestämmelse i plankartan avseende åtgärder som behöver vidtas för att hantera bergtekniska risker.

SGI ser att en del av tänkbara utfallsområden ligger på allmän mark. De åtgärder som behövs för att hantera risker som berör sådan mark, och som inte är osannolika, anser SGI ska vara genomförda då planen antas. Vad SGI kan se så ligger en rad av de riskkällor som är bedömda utanför planområdet och behöver troligen åtgärdas där. SGI vill lyfta frågan om rådighet över denna mark för att kunna genomföra sådana åtgärder.

Svar: *Synpunkterna noteras, se yttrandespecifika svar nedan. Efter att yttrandet lämnades in har kommunen haft fortsatt dialog med SGI och SGI har förtydligat några av synpunkterna i mejlkorrespondens med kommunen (mejl från SGI 2019-10-25). Hänsyn har tagits till SGI*

yttrande och PM stabilitetsberäkning/geoteknik (Golder 2020-06-02) har uppdaterats utifrån synpunkterna i yttrandet.

Stabilitetsberäkningar/Undervattensslänter/Erosion: I beräkningarna har vattennivån i Kalvfjärden justerats till en lägre nivå. Nivåer har utvärderats utifrån långtidmätningar vid Kapellskär, vilket bedöms motsvara nivåvariationen även i Kalvfjärden. Grundvattennivån i jorden har justerats och satts till ca 0,5 m under markytan. Dessa nivåer motsvarar uppmätta nivåer. Om högre trycknivåer skulle uppstå i friktionsjorden under leran i samband med riklig nederbörd kommer även vattennivån i Kalvfjärden att stiga. Riklig nederbörd och lågt lufttryck ger förhöjda vattennivåer i Kalvfjärden. Bedömningen är att valda nivåer är rimliga och ytterlighetsvärden (bög trycknivå i jorden och låg vattennivå i Kalvfjärden) inte kan inträffa samtidigt.

Vidare har stabilitetssektionerna förlängts med avseende på slänter under vatten. Sjöbottens nivå har bedömts ur sjökort. Modellerade laster för stabilitetsanalyserna har uppdaterats utifrån bygggrätter enligt detaljplanen. För stora delar av planområdet är stabiliteten tillfredställande för föreslagen bygggrätt. För tre fastigheter inom planområdet bedöms tillfredställande stabilitet uppnås genom bestämmelse om att nybyggnation och markarbeten inte får öka belastningen på marken (m_5 i plankartan).

Bedömning av stranderosion har utförts genom inventering utifrån kartunderlag, inmätningar och platsbesök samt utifrån platsens förutsättningar avseende båttrafik och geografiskt läge. Erosionsskador ses inte förekomma i området. Kommunen bedömer inte att erosion inte utgör en risk med avseende på markstabilitet.

Stödkonstruktion inom område för småbåtshamn: Ritningsunderlag för stödkonstruktionen har inte återfunnits och konstruktionens status har därför inte kunnat bedömas. Istället har beräkningar utförts för att kontrollera stabilitet i jorden under stödkonstruktionen och konsekvensen av ett brott i stödkonstruktionen. Resultatet visar att tillräcklig markstabilitet uppnås inom ett område på 0-20 meter från stödkonstruktionen om marken inte belastas mer än 10 kPa. Däremot skulle ett brott i konstruktionen kunna medföra att jord bakom konstruktionen glider och trycks upp framför konstruktionen, vilket kan få konsekvenser på upp till 10 meter från stödkonstruktionen. Med andra ord bedöms själva slänten klara en belastning, men att ett brott i konstruktionen kan medföra negativa konsekvenser. Ett brott i konstruktionen bedöms inte uppstå från en dag till en annan. Konstruktionen är idag funktionell och risk för brott bedöms föreligga på sikt om underhåll inte sker allt eftersom behov uppstår, förutsättningarna bedömer kommunen är motsvarande som för alla andra typer av byggnader och konstruktioner som riskerar att förfalla om de inte underhålls. Att tillfälligt belasta ytan med exempelvis en parkerad bil, kortvarig uppställning eller att vistas på platsen bedömer kommunen inte är ett problem då själva marken är tillräckligt stabil för detta. Däremot ser kommunen att det inte är lämpligt att belasta marken på lång sikt på grund av att det finns en långsiktig osäkerhet kopplat till konstruktionen. För att säkerställa markens lämplighet har restriktioner förts in i plankartan som hindrar att ytan närmast konstruktionen nyttjas för långvarigt båtupplag eller parkeringsplatser. Likaså har bestämmelser om maximal last förts in i

plankartan för att begränsa den maximala last som ett eventuellt båtupplag eller parkeringsplatser kan tillåtas för. Kommunen bedömer att genom restriktioner i plankartan bedöms marken lämplig för användningen småbåtshamn.

Planbestämmelse om sprängning/schaktning/fyllning: Bestämmelsen om sprängning/schaktning/fyllning syftar till att byggnader ska placeras och utformas på ett sätt som är anpassat efter terrängen och minimera ingrepp i marken. Bestämmelsen syfte är därmed inte att reglera stabilitetsrisk. För att tydliggöra detta har bestämmelsen flyttats för att ligga under rubriken "Placering" i plankartan.

Risk för blocknedfall: Vid bergschakt och sprängningsarbeten i samband med utbyggnad av väg och VA vid detaljplanens genomförande kommer kommunen ta in bergsakkunnig för att säkerställa att eventuella bergtekniska risker under byggnation hanteras på lämpligt sätt.

Kommunen bedömer att risken för blocknedfall på kvartersmark är hanterad i detaljplanen genom att planen säkerställer att byggnader inte får placeras inom riskområde för blocknedfall. I plankartan regleras detta med bestämmelsen "m" (område med risk för blocknedfall) i kombination med prickmark. Gränserna för riskområdena är baserade på att förstärkningsåtgärder inte utförs. Planbeskrivningen har uppdaterats med ett tydliggörande gällande kommunens ställningstagande angående risken för blocknedfall.

Företag och intresseorganisationer

8. Synpunkt från FTI AB, yttrande 168

FTI (Förpacknings och tidningsinsamlingen) föreslår att man på någon av de platser som avsatts för transformatorstation även lägger till "Källsortering/återvinningsstation" då sådana är bristvara i området. Utan yta avsatt i dp kan bygglov inte beviljas.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifikt svar:

Källsortering/återvinningsstation: Kommunen avser inte att ändra detaljplanen för att möjliggöra källsortering inom planområdet men tar med sig synpunkten inför uppstart av kommande etapper på Brevikshalvön.

9. Synpunkt från Tegelbrukets båtklubb, yttrande 187

Tegelbrukets Båtklubb (TBK) lämnar härmed yttrande avseende etapp 11

TBKs tidigare inlämnade yttrande 1 december 2016 kvarstår och bifogas denna skrivelse.

Då förslaget på gatukostnader nu innefattar att använda Tyresö vägförenings system som Lantmäteriet fastställt som beräkningsmodell och där angivit 0,87 som beräkningsfaktor. Vilket i vägförenings underlag motsvarar att båtklubben har vinteruppläggningsplatser och därmed brukar vägarna vintertid.

TBK har inga vinteruppläggningsplatser och ska då enligt samma modell ha 0,3 som beräkningsfaktor.

Om kommunen som gatukostnadsutredningen föreslår avser debitera TBK motsvarande gatukostnader enligt vägförenings beräkningsmodell blir då summan 103 132 kronor med 0,3 som beräkningsfaktor.

Bilaga

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

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

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

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

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

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

Gatukostnader ska debiteras fastighetsägaren som i det här fallet är kommunen. Nu avser kommunen dessutom att direktdebitera den enskilda båtklubben. Det riktiga borde vara att detta regleras inom arrendeavtal. Med den höjning som nu beslutats anser vi att kommunen väl täcker sina kostnader över tid.

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

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

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

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Tidigare yttrande: *Synpunkterna i bilaga (tidigare inlämnat yttrande) har kommunen redan bemött i granskningsutlåtande för detaljplan respektive gatukostnadsutredning tillhörande granskning 2.*

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

Enskilda ledningshavare

10. Synpunkt från Skanova AB, yttrande 158

Skanova har mark och luftförlagda teleanläggningar i och i anslutning till planområdet.

Vi förväntar oss att åtgärder för nya serviser till att kunna ansluta ev nya byggnader inom detaljplaneområdet till Skanovas nät meddelas, möjliggörs och bevakas under ledningssamordningen i kontakter med Skanovas representant för området.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra den föreslagna ledningsförläggningen förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Svar: *Synpunkterna noteras.*

11. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 159

Vattenfall Eldistribution AB har inget ytterligare att tillföra i rubricerat ärende ”Ny granskning-Tegelbruket etapp 11” förutom de synpunkter som lämnats vid tidigare samråd och granskning.

Svar: Kommunen noterar att Vattenfall Eldistribution AB inte har ytterligare tillägg utöver vad som framförts i tidigare yttranden.

Privatpersoner

12. Yttrande 162

Jag har sedan tidigare ett yttrande insänt till er. Mina synpunkter är fortfarande aktuella.

Prickmarkeringen är en stor begränsning generellt för hur man kan utnyttja fastigheten vilket jag tidigare påpekat. Eftersom min fastighet fortfarande är en sommarstugetomt till skillnad från många redan "kalhuggna" tomter, bebyggda med permanentus och parkliknade anläggningar, så missgynnas jag gentemot dessa. Jag önskar att prickmarkeringen tas bort eller reduceras av detta skäl.

Om kommunen inte tar bort prickmarkeringen i sin helhet, så vill jag att man tar bort en del av denna där den idag befintliga infarten finns. Jag skulle vilja bygga ett garage där på ca 30 m². Eftersom man inte får bygga 6 m från vägen, måste man ta bort prickmarkeringen från 6 m in till ca 12 m, samt 5-6 m brett. Dvs man kan då bygga ett garage på 6x5 m nere vid vägen.

Angående byggrätterna, så verkar den föreskrivna nockhöjden i minsta laget för att man skall kunna bygga snygga praktiska hus. Trots att man ökat byggrätterna så har man minskat nockhöjden relativt det som gäller för Ugglevägen, etapp 9. Jag tycker ni skall öka nockhöjden till minst 7,5 m för ett enplanshus från det föreslagna 6,5 m, samt minst 9,5 m för ett tvåplanshus istället för det föreslagna 8,5 m.

Svar: Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Begränsning av byggbar yta: Under planprocessen har en samlad bedömning gjorts kring naturvärden inom planområdet och kommunen avser inte att ompröva bedömningen. Det innebär att bestämmelsen om skyddsvärd natur (n1 i plankartan) i kombination med prickmark kommer vara kvar i plankartan i syfte att bevara markens karaktär. Se även "ämnesvisa svar", under rubriken naturvärden, för ytterligare resonemang kring skydd av naturvärden. Befintlig infart kommer fortsatt kunna finnas kvar, även inom prickmarkerat område.

Nockhöjd: Se "ämnesvisa svar" under rubriken byggrätt, där svar på synpunkt gällande nockhöjd på byggnader finns.

13. Yttrande 163

Synpunkter om Tegelbruket, etapp 11.

Vi invänder oss mot följande punkter:

A: Att gång- och cykelbana byggs på Tegelbruksvägen, därför att:

1. Ni skriver i detaljplanen, sid 18, att:

”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.”

I dagsläget så håller bilar en låg hastighet på Tegelbruksvägen, trots att den är rak. Breddar ni vägen så skapar ni en inbjudan till att bilar kör i en högre hastighet på vägen, precis som på Nytorpsvägen. Trots hastighetsreducerande åtgärder, som fartgupp och avsmalnad väg, är hastigheten hög på Nytorpsvägen. Så vill vi inte få det på Tegelbruksvägen.

2. Vi vill bevara den ”villakänsla” som finns i området idag och en bred gång- och cykelbana tar bort denna känsla.

3. Vi ser inte att det finns ett behov av gångbana på Tegelbruksvägen, då det inte är en genomfartsled med hög trafik och vi vill inte heller ha det så.

B: Att markinlösen görs på Brevik 1:151, därför att:

1. Breddning av vägen är inte nödvändig, se punkt A ovan.

2. Markinlösen ser enligt skiss i detaljplan bilaga 1, och enligt egen uppmätning av 61 kvm från tomtgränsen, ut att innefatta det garage som står vid tomtgränsen. Att tvingas riva och bygga nytt garage är inte något vi vill och som kommer innebära extra kostnader för oss.

Om ni ändå tänker göra markinlösen och det innefattar garaget, kräver vi att kommunen står för alla extra kostnader (t.ex. - men inte begränsat - till rivning, bygglov och bygge av nytt garage eller carport) som eventuellt uppstår till en kostnad över den ersättning vi får för inlösen av garaget.

Svar: Synpunkterna noteras. Yttrandespecifika svar:

Gång- och cykelbana på Tegelbruksvägen: Körbanan behåller sin befintliga bredd på cirka 4,5 meter. Totalbredden på vägen utökas i och med att en gång- och cykelbana anläggs längs Tegelbruksvägens västra sida. Anläggandet av gång- och cykelbanan syftar till att möta upp den tänka utvecklingen på Brevikshalvön som anges i kommunens översiktsplan, samt för att skapa förutsättningar för hållbara transporter och en ökad framkomlighet för gående och cyklister i enlighet med kommunens trafikstrategi. Trafiksituationen blir säkrare i och med att olika trafikslag

separeras från varandra. Se "ämnesvisa svar" där ytterligare resonemang finns gällande gång- och cykelbanan på Tegelbruksvägen under rubriken Gator och trafik.

Markinlösen: Principerna för markinlösen står beskrivet i avsnittet om ekonomiska frågor i planbeskrivningen (se rubrik "Inlösen av allmän plats"). Gällande ersättning vid inlösen av privat mark betalas ersättning för fastighetens minskade marknadsvärde plus 25 % enligt expropriationslagens regler. Marknadsvärdeminskningen bedöms utifrån fastighetens arealförlust samt de tomtanläggningar (exempelvis garage) som påverkas. Vad ersättningsbeloppet blir för aktuell fastighet går inte att säga i detta skede, utan när detaljplanen vunnit laga kraft kan den nu privatägda marken föras över till kommunens fastighet. Generellt sett minskar värdet på tomtanläggningar så som garage med åldern, medan värde på träd ökar. Tyresö kommun försöker alltid att komma överens med fastighetsägaren om ersättning mm. Om parterna inte kommer överens kan Lantmäteriet göra en oberoende värdering av intrånget.

14. Yttrande 165

Vi motsätter oss detaljplanens utformning av följande skäl:

1. Planen har ett alldeles för stort intrång på fastigheten Brevik 1:619 och detta gäller både det område kommunen önskar köpa s.k. markinlösen och det så kallade släntintrånget. Detta medför följande oönskade konsekvenser för oss:

- a. Fastighetens framtida utbyggnadsmöjligheter försämras, detta beroende på att huset hamnar närmare vägen beroende på intrånget. Ett förslag finns nedan hur detta kan ändras.
- b. Tonstigens fina utformning, som är en del av skärgårdsmiljön, som skall bevaras, blir klar sämre beroende på att hela södra sidan av Tonstigen i stort sett blir renrakad på vegetation. En rad stora och fina träd på denna sida av vägen riskera att förloras om man gräver i det området som betecknas som släntintrång. Ett förslag finns nedan hur detta kan ändras
- c. En vacker ek kommer troligen att förloras. Gräver man i det område som betecknas som släntintrång kommer rötterna att skadas. Redan Gustav Vasa sa att alla ekar skall bevaras. Ett förslag finns nedan hur detta kan ändras.
- d. En rododendronplantering kommer, vad vi förstår, att påverkas genom släntintrånget. Ett minskat släntintrång, som föreslås nedan, minskar denna påverkan

2. Vi anser att vi i en framtid skall kunna bygga ut huset med en rak fasad mot vägen, vilket innebär att huset kommer c:a 4,60 m från vägen på närmaste punkten och något över 5 m på punkten längst från vägen. Detta kommer att göra att husets skärgårdskaraktär kan bevaras och vi anser att denna möjlighet skall fastslås i samband med detaljplanen. Detta är en kompensation för intrånget

3. Vi anser att det största komplementhuset skall kunna vara 60 kvm

4. Generellt är detaljplanen felaktigt utformad. Planen gynnar inte att man sparar befintlig byggnation, genom varsam utbyggnad och därmed kan bevara skärgårdskaraktären, som man enligt många tidigare beslut i kommunen, skall bevara. Detaljplanen utgår istället från att man skall riva sitt hus och bygga nytt och att man i samband med detta renrakar delar av tomtens gamla vegetation. I vårt fall renrakas stora delar av området mellan huset och vägen.

Detaljplanen bör ha en utformning som gynnar att bevara befintliga hus.

Vad kan kommunen göra:

Det bästa är att diskutera med oss på Brevik 1:619 om vad som är acceptabelt för oss i samband med intrånget, och baserat på detta göra en överenskommelse. Om inte man vill göra en överenskommelse är följande vad som behövs.

1. Man beslutar att gräva ner vatten- och avloppsledningarna på nordsidan av vägen så att rötter på träden på sydsidan kan sparas och träden kan stå kvar. Vad vi förstår planerar man detta, men vi vill att detta fastslås i detaljplanen eller överenskommelsen med Brevik 1:619.

2. Man flyttar vägen 30-50 cm åt norr vilket gör att mindre intrång behövs på vår tomt

3. Man ritar om området nära vår östra gräns där det vad vi förstår det skall finnas en stödmur. Här är vägrenen inklusive stödmuren markerad till 120 cm. Vägrenen behöver inte var mer än 50 cm och med en stödmur som är 25 cm bred behöver inte intrånget vara mer än 75 cm. Ännu mindre om man flyttar vägen något åt norr, som föreslås ovan.

4. Som det är i planen nu börjar markinlösen vid punkt A. Oavsett hur man bygger stödmuren bör inte intrånget starta förrän vid punkt B. Se bifogad karta

5. Man skyddar eken vid punkt E med ett runt skydd av typ ett halvt betongrör som sedan byggs ihop med stödmuren.

6. En bieffekt av detta är att vår syrenhäck kan sparas och intrånget i vår rododendronplantering minimeras.

Några andra alternativ som båda är bättre och billigare än nu föreslagen detaljplan.

Alternativ 1: Man gräver ner vatten och avlopp på tomtmark på tomterna Tonstigen 2-8 eller 2-6 från området vid båtklubben och mot vändplanen öster om Tonstigen 9. Därmed bevaras den fina vägen som den är och man sparar några miljoner i vägkostnader. Detta är en fördel för tomterna Tonstigen 2-8 beroende på att man då slipper pumpanordning för att koppla sig till avloppet och även slipper betala för viss grävning för att koppla sig till avloppet. Med denna lösning kan ett normalt avloppssystem användas fram till vändplanen. Med denna lösning kan man besluta

om en stödmur som ett underhållsarbete och göra upp med Brevik 1:619 om detta. En ytterligare fördel med detta alternativ är att man inte behöver stänga av vägen

Alternativ 2: Man beslutar att inte åtgärda vägen beroende på att man inte kan förvänta ökad trafik, vilket i sin tur beror på att de allra flesta husen redan är permanentboende. Då säger regelverket att man bara återställer vägen efter grävningen och ingen breddning behövs utan man bara gräva ner ledningen och det på norrsidan. Med denna lösning kan man besluta om en stödmur som ett underhållsarbete och göra upp med Brevik 1:619 om detta.



Svar: Synpunkterna noteras. Yttrandespecifika svar:

Släntintrång och markinlösen: En detaljplan får endast reglera sådant som har lagstöd i plan- och bygglagen. Möjlighet finns inte att reglera i detalj var i vägen ledningar ska placeras, utan detta fastställs i detaljprojekteringen som görs inför planens genomförande. I planbeskrivningens genomförandedel (se under rubriken "Kompletterande utredningar") har ett förtydligande gjorts gällande detaljprojektering av väg och VA-ledningar.

Projekteringen som gjordes inför granskning 2 i maj-juni 2019 är i största möjliga mån anpassad till befintlig vägsträckning samtidigt som kommunens riktlinjer för vägstandard följs. I projekteringen har gatan en bredd på 3,5 meter vilket är för att bevara karaktären i området så långt det går. En konsekvens av området omvandling till permanentboende är att vissa värden påverkas. Det är dock vad kommunen bedömer nödvändigt för att kunna uppfylla syftet med planläggningen. I huvudsak breddas vägen mot öst för att minimera påverkan på fastigheterna väster

om vägen, samtidigt som kommunens riktlinjer för vägstandard uppfylls. Ytor för markinlösen är avsatta utifrån vad kommunen behöver för att kunna bygga ut allmän infrastruktur. Område för inlösen ändras inte i det nya planförslaget.

Släntintrång ger kommunen rättighet att vid utbyggnaden av vägen göra åtgärder för stabiliteten. I samband med att en mer detaljerad projektering görs av vägen inför genomförandet, kan släntintrånget på vissa ställen komma att bli mindre.

Vid genomförandet av detaljplanen avser kommunen teckna överenskommelser om både markinlösen och släntintrång. I det regleras ersättning för både mark och tomtanläggningar, vilket exempelvis innefattar buskar och träd.

Byggrätt: I detaljplaneprövningen utgår kommunen från en generell byggrätt, det vill säga en lika byggrätt för samtliga fastigheter. Undantag som innebär specialregleringar görs därför inte. Byggrätten i detaljplanen reglerar hur stor yta byggnaden får uppta (genom bestämmelse om byggnadsarea) och hur hög byggnaden får vara (genom bestämmelse om nockhöjd och takvinkel). Kommunen avser inte att ändra byggrätsbestämmelsen. Byggnadernas avstånd till gata regleras bland annat för att undvika att byggnader placeras för nära gatan vilket kan försämra sikten och därmed trafiksäkerheten. Bebyggelsens avstånd till gatan reglerades i förra granskningen (granskning 2) genom en bestämmelsen "p". I det nya planförslaget har bestämmelsen gjorts om, istället säkerställs byggnadernas placering mot gata med en 6 meter bred remsa prickmark. På fastigheten Brevik 1:619 har ett "indrag" i prickmarken gjorts för befintlig huvudbyggnad för att huvudbyggnaden inte ska få ett planstridigt utgångsläge. Utgångspunkten är därmed att det ska vara möjligt att bygga ut befintlig byggnad, dock ej mot gatan.

Se "ämnesvisa svar" under rubriken byggrätt, där svar på synpunkt gällande storlek på komplementbyggnader finns.

Förslag att förlägga ledningar på privat fastighetsmark: Kommunen som huvudman för allmänna VA-ledningar vill i huvudsak förlägga ledningar inom vägområde som är allmän plats, som kommunen har full rådighet över. Att förlägga allmänna VA-ledningar på kvartersmark mellan bostadshusen och Kalvfjärden är inte aktuellt i detta område, VA-ledningar placeras inom kvartersmark endast undantagsvis. Vägarna i hela planområdet behöver byggas om för att uppnå en god teknisk standard, vägarbeten skulle alltså behövas även om det inte skulle läggas några VA-ledningar i gatan.

Förslag att inte bygga om väg på Tonstigen: När kommunen tar över huvudmannskapet för vägarna i området byggs vägarna om med en ökad standard. Standardhöjningen syftar bland annat till att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet för olika trafikant. Standardhöjningen anpassas efter behoven i området. Det finns en lägsta standard som kommunen tillämpar på de vägar kommunen är huvudman för. Den lägsta standarden inkluderar bland annat gatubelysning samt anläggande av vägkroppar som håller för den byggetrafik som troligen blir resultatet av ökade byggrätter. Standarden följer kommunens tekniska handbok och säkerställer även att vägarna har tillräcklig bredd och svängradier för att kunna trafikeras av kommunens snöröjnings- och renhållningsfordon. Om vägarna som byggs ut får en högre standard än som behövs för det enskilda områdets behov bekostas det via skattemedel.

Skydd av vegetation: I detaljprojekteringen fastställs vilka träd, buskar m.m. som är möjliga att spara. De som bedöms möjliga att spara ska skyddas på det sätt som krävs under entreprenadarbetet.

15. Yttrande 169

Kommunen har angett följande:

”Om betalning inte kan ske vid debiteringstillfället finns det möjlighet att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är aktuell referensränta + 2 %. Räntan är rörlig och kan ändras i samband med Riksbankens ändring av referensräntan. För att få lån måste godtagbar säkerhet, så som pantbrev, finnas i fastigheten.

Det finns också en möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt och villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för befintliga bostadsfastigheter, att anstånd gäller tills dess att något av följande sker:

- *nytt bygglov beviljas*
- *fastigheten byter ägare*
- *avstyckning beviljas*

För anstånd måste fastighetsägaren lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev. Utgångspunkten är att fastighetsägaren betalar ränta varje kvartal.”

Ovanstående innebär att fastighetsägaren utsätts för tvångsskudsättning. Pantbrevet begränsar ägarens möjlighet att belåna fastigheten för renovering/underhåll och framtida utbyggnad för permanentboende. Tvångsskudsättningen framtvingar försäljning eftersom räntebeläggandet, även med beaktande av dagens låga räntenivåer, ger en orimlig extrakostnad för fritidsfastigheter. Jag vill även framhålla att möjligheten till förtätning/delning av fastigheter över 4000 kvm ej har beaktats i planen. Skrivningen ”villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning” lämnar utrymme för godtyckliga bedömningar och måste förtydligas.

Jag motsätter mig således räntebeläggning vid anstånd.

Jag har inte fått respons på mitt tidigare yttrande (se nedan) om en oberoende projektgranskning dvs från beslutsprocess till kalkylering, upphandling och kontraktering samt genomförande och efterkalkyl.

Kommande upphandling av gatuarbete och VA bör parallellt granskas av oberoende instans, t.ex. kommunens revisorer, för att säkerställa att upphandlingsunderlaget är korrekt, konkurrensmöjligheter tillvaratas och avtal med leverantör innebär låg risk för kommunen. I synnerhet då de boende i området starkt ifrågasätter den höga kostnaden.

Resultat från granskningen redovisas lämpligen fortlöpande på kommunens hemsida. ”Områdets specifika förutsättningar” som, enligt uppgift skiljer sig väsentligt från Etapp 9 och är starkt kostnadsdrivande, bör redovisas för fastighetsägarna.

Det är särskilt angeläget med fortlöpande granskning eftersom majoriteten av fastighetsägarna i de tidigare yttrandena starkt ifrågasätter kostnadsbilden. Det skulle

vara av stort förtroendeskapande värde om de som drabbas av detta i särklass dyra projekt fick känna trygghet i att projektet hanterats på ett korrekt sätt.

Kravet på kommunal likabehandling kräver att samma möjlighet ges Etapp 11 som getts till Etapp 9 där i efterhand konstaterad kostnadsökning täckts av kommunen.

Kommunens kostnad för att anlägga cykelbana samt kostnad för inlösen av mark med ersättning för ett antal ädelträd utmed södra Tegelbruksvägen kan med fördel användas till att täcka del av anläggningskostnaderna. Det finns många områden inom kommunen som har ett mer angeläget behov av cykelbana än denna lågt trafikerade och branta backe med många utfarter. Något sammanhängande cykelstråk från slottet finns dessutom inte eftersom Finborgsvägen inte har försetts med cykelbana i tidigare etapper och en bättre cykelväg är Lövsångarvägen för att ta sig till Trinntorp och slippa den branta backen på Tegelbruksvägen. Något särskilt attraktivt turistmål lär inte heller Tegelbruket bli eftersom det inte finns badmöjlighet på platsen. Leden på Klövberget nås dessutom allra bäst från Mokärsvägen. Jag motsätter mig således att cykelbana tillförs backen utmed södra Tegelbruksvägen.

Svar: Synpunkterna noteras.

Gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägen: Se "ämnesvisa svar" under rubriken Gator och trafik, där svar på synpunkt gällande anläggande av gång- och cykelväg längs Tegelbruksvägen finns.

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

16. Yttrande 170

Jag har några frågor till Tyresö kommun:

- a) Varför är inte gatukostnaden lika för alla etapper på Brevikshalvön? Det blir dyrare och dyrare för varje etapp och samtidigt minskar byggrätterna.
- b) Är detta verkligen förenligt med likhetsprincipen?
- c) Skall inte varje kommuninvånare betala samma kostnad för väg och vatten oavsett terräng eller om kommun räknat fel alternativt gjort en dålig upphandling? (Skattetrycket är ju som bekant lika för alla i kommunen...)
- d) Varför minskar byggrätterna och takvinkeln?
- e) Varför skall kommunen anlägga en cykelbana längs Tegelbruksvägens södra del (Tennisbanan ned mot Kalvfjärden) när inga anslutande vägar läs Finborgsvägen, Tonstigen i första hand och Ugglevägen i andra hand, varken har trottoarer eller cykelbanor?
- f) Trafiken på denna sträcka (dvs mot Kalvfjärden) är även lägre än den åt andra hållet dvs Tegelbruksvägen mot Mokärsvägen och Trinntorp, min fråga är om

kommunen har någon annan grund till att föreslå cykelbana, någon plan som ännu inte kommunicerats till oss kommuninvånare?

g) Vad kommer VA-kostnaden egentligen att bli när allt är klart?

h) Måste de som har sommarställe och inte är permanentboende betala både väg och VA-kostnaden eller finns det möjlighet att få uppskov?

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

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

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt fastställd VA-taxa för att täcka kostnaderna för Tyresö kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning. Avgifterna gäller för hela kommunen och ses över varje år, därför kan avgifterna variera över tiden. I nuläget kan kommunen därför inte svara på hur stor VA-kostnaden kommer vid tidpunkten när debitering är aktuell.

Avgifterna för VA utgörs dels av anläggningsavgifter (engångsavgifter) och dels av brukningsavgifter (löpande utgifter). Anläggningsavgifterna debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras inte anläggningsavgift enligt VA-taxa, utan debiteras när fastigheten bebyggs. Inte heller brukningsavgift debiteras obebyggd fastighet. Huruvida bebyggelsen syftar till permanentboende eller fritidsboende har inte betydelse för VA-kostnaden, uppskov ges med andra ord inte för fritidsbushusbebyggelse.

Gator och trafik: Se "ämnessvis svar" under rubriken Gator och trafik, där svar på synpunkt gällande anläggande av gång- och cykelväg längs Tegelbruksvägen finns. Under rubriken Byggrätter finns svar på synpunkt gällande den översyn som gjort av bestämmelsen för byggrätten.

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

17. Yttrande 172

Tomtstorlekar skall tas bort från plankartan. Planbeskrivningen anger förutsättningar för styckning.

Byggrätten och andra förutsättningar skall vara lika etapp 9.

Etableringsytan får utnyttjas i 5år (lika planens genomförandetid) Då är alla etapper klara mot Kalvfjärden

Gammal asfalt (60 cm tjockt) som lagts ut på båtklubbens p-plats skall avlägsnas.

Strandskyddet skall inte upphävas vid båtklubben. Bef byggnad får dispens.

Båtklubbens iläggningsramp skall ingå i dess arrendeyta. Bryggan skall ingå i kommunens parkyta. Annars tappar allmänheten möjligheten att nå vattnet i detta rekreativsområde. Bryggan är mycket populär för sol, bad, fiske.

Ek enligt n2 syns inte från allmän väg och vi skall därför själva avgöra om den värdefull för oss. Kommunens dagvattenledning som mynnar på vår fastighet skall tas bort ism nya ledningar. Kommunens parkområde saknar skötselbeskrivning. Idag bara vildvuxet.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Bestämmelse om fastighetsstorlek: *Plankartan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar användningen av mark och vattenområden. Planbeskrivningen hör till plankartan och finns bland annat för att öka läsbarheten och förståelsen av plankartans bestämmelser. Då detaljplanen avser att reglera minsta fastighetstorlek, kommer bestämmelsen finnas kvar i plankartan.*

Byggrättens storlek: *Se "ämnets svar" under rubriken Byggrätt, där svar på synpunkt gällande byggrättens omfattning finns.*

Lika förutsättningar som etapp 9: *Utvärdering av hur kommunen jobbar med planläggning sker löpande, arbetssätt och sätt att reglera i detaljplan uppdateras kontinuerligt utifrån nya lagar och riktlinjer. Därför kan detaljplanerna i Östra Tyresö till viss del skilja sig åt, trots att de är av liknande karaktär. Se även "ämnets svar" under rubriken Byggrätt där svar finns på varför byggrättsbestämmelsen ändrats från etapp 9.*

Etableringsyta: *Det finns en begränsad tillgång till ytor för etablering på Brevikshalvön. Eventuellt kan etableringsytan inom Tegelbrukets planområde behöva nyttjas även i någon av de efterföljande etapperna. För att ta höjd för detta föreslås den tillfälliga användningen gälla i 10 år från att detaljplanen vunnit laga kraft.*

Asfalt på p-plats: *Inom område markerat som P-PLATS(U) i plankartan kommer kommunen iordningställa en parkeringsplats för allmänheten med lämplig markbeläggning efter att tillfällig markanvändning för etablering och upplag avslutats. Asfalt inom båtklubbens område ansvarar båtklubben för.*

Strandskydd: *I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18c § 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. Detaljplanen avser att möjliggöra för småbåtshamn inom området markerat som (V₁) i plankartan. För att området ska kunna användas som småbåtshamn är en förutsättning att strandskydd upphävs på nytt, exempelvis för att de bryggor som idag finns inom området ska kunna vara kvar. Kommunen har därför för avsikt att upphäva strandskyddet inom område för småbåtshamn. Kommunen bedömer att områdena redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Under rubriken "Strandskydd" i planbeskrivningen står mer beskrivet inom vilka delar av planområdet där kommunen har för avsikt att upphäva respektive inte upphäva strandskyddet. Inom strandskyddade områden krävs dispens för åtgärder som strider mot strandskyddets syften. Dispens prövas i kommunens byggnadsnämnd.*

Brygga: Båtklubbområdet planläggs som kvartersmark för småbåtshamn. Kommunen är fastighetsägare och allmänhetens tillgång till området regleras i avtal mellan fastighetsägare och båtklubb. Allmänhetens tillgång till vattnet säkerställs i övrigt genom allmän platsmark för gata och park.

Värdefullt träd: Flera äldre skyddsvärda träd med en grov stamdiameter och håligheter eller begynnande håligheter förekommer inom planområdet. De äldre träden hyser goda förutsättningar för biologisk mångfald då de utgör en viktig funktion för bland annat grod- och kräldjur, fåglar och arter knutna till dessa. Eken inom fastigheten bedöms vara ett skyddsvärt träd som även har signalarten gulspudrad spiklav knuten till sig, en signalart för värdefulla och grova ekar. Under planprocessen har en samlad bedömning gjorts kring naturvärden inom planområdet. Kommunen kvarstår i sin bedömning om att eken är skyddsvärd och avser inte att ta bort n2-bestämmelse för trädet.

Parkskötsel: I Tyresö kommun upprättas särskilda skötselprogram för parkområden som är anlagda. Inom parkområden med mer av en naturmarks-karakter utprättas ingen specifik skötselplan, utan sådana områden sköts som avhjälpande underhåll utifrån identifierade naturvärden. Syftet att området planläggs som park istället för natur är för att möjliggöra att området i framtiden ska kunna utvecklas till en mötesplats, då användningen park är något mer flexibel kring hur området nyttjas jämfört med användningen natur som syftar till just säkerställa att ett område bevaras just som natur. Särskilda skötselplaner kan därmed bli aktuella att upprätta längre fram när området på sikt planeras att utvecklas till mer av en mötesplats.

18. Yttrande 173

Varför kan man inte låta Kornknarrvägen vara 3,5m bred så slipper vi kostsamma släntintrång och liknande. Denna gata är ändå ingen genomfartsgata och risken med en bredare gata är att folk kör bil för fort nerför backen.

Som jag förstått det kommer kommunen fullt ut återställa fastigheten efter släntintrång. Jag har en mycket kostsam installation som jag avråder från att rasera då det blir mycket dyrt att återställa, borde vara billigare att använda andra metoder att stötta marken under arbetet i detta fall.

Förut hade ni stängt av norra änden av Kornknarrvägen för biltrafik, vet inte varför ni tog bort detta men jag föreslår att ni återinför detta.

I övrigt är era kartor inte up-to-date, dessa måste vara minst 10 år gamla.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Bredd på Kornknarrvägen: När kommunen tar över huvudmannaskapet för vägarna i området byggs vägarna om med en ökad standard. Standardhöjningen syftar bland annat till att förbättra trafiksäkerhet och framkomlighet för olika trafikantgrupper. Vägarna förses också med behövlig och vägkropparnas uppbyggnad anpassas för att hålla för den byggtrafik som troligen blir resultatet av ökade byggrätter. Standardhöjningen anpassas efter behoven i området och vägbredder utgår från teknisk handbok. En körbanebredd på 4 meter är det minsta måttet som teknisk handbok rekommenderar. Bredden bedöms lämplig för att fordon ska kunna mötas. Endast i undantagsfall

frångås minsta måttet, det kan exempelvis vara på lågt trafikerade vägar där terrängen är mycket kuperad eller det finns mycket berg.

Återställande efter släntintrång: Vid släntintrång betalas ersättning i pengar dels för det markintrång som görs, dels för de tomtanläggningar som berörs och som påverkar fastighetens marknadsvärde. Generellt sett brukar slänter återställas med grässådd, men detta studeras noggrannare i samband med detaljprojektering efter antagande av detaljplan.

Avstängning av biltrafik mellan Kornknarrvägen och Nytorpsvägen: Enligt planförslaget föreslås kopplingen mellan Nytorpsvägen och Kornknarrvägen stängas av för fordonstrafik. Detta står beskrivet under rubriken "Gator och trafik" i planbeskrivningen.

Kartor: Inmätningar görs löpande allt eftersom kommunen får kännedom om ändringar i området och kartor uppdateras därefter. Det kan dock vara svårt att fånga in alla ändringar som sker i området. I de nya planhandlingarna har grundkartan uppdaterats med bland annat byggnaders placering.

19. Yttrande 176

Det är inte alldeles enkelt att granska en omfattande textmassa och säkert konstatera vad som har ändrats. För Etapp 11 tycks aktuell detaljplan och gatukostnadsutredning har reviderats vad gäller cykelbana, i förhållande till motsvarande dokumentation för maj 2018.

Cykelbana:

Enligt nuvarande förslag skall cykelbana anläggas utmed Tegelbruksvägen. För delen från Nytorpsvägen och norrut verkar detta lämpligt med tanke på trafiksituationen. För delen från Nytorpsvägen och söderut är svårt att se behovet.

Mötespunkten för Tegelbruksvägen och Finborgsvägen är den lägsta punkten i området. Från Finborgsvägen så består den första halvan upp till Nytorpsvägen av en lång, kraftig stigning. Ingen använder frivilligt cykel för att förflytta sig den sträckan i den riktningen och inte heller i omvänd riktning eftersom man då konsekvent möter motstånd för att komma vidare.

De som kan synas ändå göra det är yngre grabbar som utnyttjar den översta delen av backen för att åka på bakhjulet eftersom det kan vara mer effektivt att göra i uppförsläget.

I övrigt kan enstaka träningscyklist susa ner för backen men knappast uppför. Dessa kommer f.ö. med säkerhet inte att utnyttja en eventuell cykelbana eftersom cyklisterna nuförtiden har rätt till gatan på samma sätt som bilister. Något de dessutom sedan länge själva anser sig ha, inte minst på Brevikshalvön.

För att komma ut och in på halvön med cykel används oftast Lövsångarvägen men inte södra delen av Tegelbruksvägen. Boende på Tegelbruksvägen, söder om Nytorpsvägen, utnyttjar ytterst sporadiskt den övre, plana halvan av gatan. Som boende sedan 20 år på gatan kan jag inte minnas ha sett en enda vuxen Tegelbruksbo använda gatan för cykling.

Sammantaget är inte och kommer säkerligen aldrig Tegelbruksvägen att bli en gata som utnyttjas som cykelväg, beroende på de topografiska omständigheterna.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifikt svar:

Ändringar i planförslaget: I detta dokument (granskningsutlåtande) under rubriken "Ändringar i planen efter granskningskedet" summeras de ändringar som gjorts i planförslaget efter den förra granskningen.

Cykelbana längs Tegelbruksvägen: Se "ämnets svar" under rubriken Gator och trafik, där svar på synpunkt gällande gång- och cykelbanan finns.

20. Yttrande 189

Det är glädjande att se att kommunen hörsammat de boendes synpunkter avseende den trafikmängd av fordon som passerar i snitt på Tegelbruksvägen mellan Nytorpsvägen och Tonstigen. Det är dock märkligt att med vetskap om denna låga trafikvolym alltjämt behålla trottoar samt att dessutom föreslå anlägga en cykelbana. Uppenbart har beställarna av cykelbanan (kommunstyrelsen) aldrig besökt Tegelbruksvägen. Det cyklas sällan på denna del av Tegelbruksvägen då den består till stor del av en lång uppforsbacke. Cyklister väljer istället Lövsångarvägen såsom länk mellan öst och väst för att undvika långa tunga backar. Det går självfallet bra att cykla i ena riktningen på denna del av Tegelbruksvägen, men ska det cyklas uppför behövs en bred körbana för att det ska finnas vingelmån. Men kommunstyrelsen löser det måhända via ägandes av en el-cykel?

I de granskningsutlåtanden som har Stadsbyggnadsavdelningen förtjänstfullt förklarat och rätat ut en del av de frågetecken som många av de boende fört fram i samband med den förra granskningen. Dock så finns det alltjämt en del som kvarstår.

Jag nöjer mig med att lyfta fram den bristfälliga förklaringen till den kostnadsutveckling som skett för anläggningskostnaderna. Det går visserligen – såsom nu gjorts – att hänvisa till den rättighet kommunen har enligt PBL att utdebitera anläggningskostnader för väg. Att anläggningskostnaden för vägen blir nästan dubbelt så dyr som för Etapp 9 är dock alltjämt helt oförklarad. Det rör sig således om en utdebitering som kommunens egna tjänstemän har uttryckt vara oskälig och bör jämkas. En kallsinnig kommunstyrelse har uppenbart inte respekt för andras pengar då man å ena sidan tar kommunala medel till att bygga broar i naturen som ingen önskar och å andra sidan debiterar ut kostnader för vägbyggen som får boende att tvingas lämna sin hem.

Ett sådant agerande från kommunstyrelsen strider sannolikt mot den så kallade jämställdhetsprincipen i kommunallagens 2 kap 3 §. Boende i Etapp 11 får således en kostnad som inte är skälig och sakligt motiverad i förhållande till t.ex. den som utdebiterades för Etapp 9 endast några år dessförinnan. En dubblering av kostnaden från föregående etapp har inte motiverats med att anläggningskostnaden stigit så mycket.

Sammantaget diskrimineras boende i Etapp 11 avseende det avsevärt högre kostnadsuttaget; något som även kommunens egna tjänstemän har uttryckt genom att de säger att avgiften är oskäligen. Detta ger en god grund för att driva frågan om att beslut om uttag av avgifter för Etapp 11 strider mot jämställdhetsprincipen enligt Kommunallagen 2 kap 3§.

Än finns möjlighet att göra om och göra rätt och slippa en segdragen process.

I övrigt hänvisas till yttrande 126 på sid 57 ff i granskningsutlåtande för detaljplan. Detta nämnda yttrande som även gällde gatukostnader saknas dock i Samrådsredogörelsen för Gatukostnadsutredningen. Detta är ett formellt fel i hanteringen av yttranden.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifikt svar:*

Gällande synpunkt om formaliafel: *Det yttrande som hänvisas till har löpnummer 84 i granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen. Ett och samma yttrande har olika numrering i granskningsutlåtandet för detaljplanen och i granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen. Anledningen till varför numreringen skiljer sig åt är eftersom yttranden som rör både gatukostnadsfrågor och detaljplanefrågor registreras på två olika ärenden i kommunens ärendehanteringssystem. Vilket i sin tur genererar olika löpnummer. Ett förtydligande om detta har gjorts direkt under rubriken "Inkomna synpunkter och svar", både i granskningsutlåtandet för detaljplanen (detta dokument) och granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen (eget dokument).*

Gång- och cykelbana: *Se "ämnesvisa svar" under rubriken Gator och trafik, där svar på synpunkt gällande gång- och cykelbanan finns.*

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

21. Yttrande 190

I det nu publicerade förslaget till detaljplan kommenterar kommunen synpunkter från i huvudsak yttranden som skickades in senast 2018-05-31. Arbetet med detaljplanen har pågått under en lång tid. Personalomsättningen på kommunen har varit stor. Vi har haft minst 10 samrådsdiskussioner inkl. platsbesök av ett flertal olika kommunala handläggare och chefer med sikte på att nå samförståndslösningar som är bra för bägge parter och som beaktar gällande planlagstiftning och kommunala politiska beslut.

Under processens gång har vi ventilerat och tagit till oss idéer och nått samförståndslösningar med kommunens handläggare som inte återspeglas i föreliggande detaljplaneförslag. Vi har i allt väsentligt kommit ut som förlorare i samtliga nyckelfrågor som vi diskuterat.

Det finns flera frågor i förslaget som vi inte godtar. Vi kommenterar dessa nedan och begär nya ställningstaganden från kommunen innan planen går till fastställelse.

Ansvariga beslutsfattare bör även göra platsbesök för att kunna bedöma hur användarovänligt delar av planförslaget är.

Brevik 1:636

1. Tillfarten till Brevik 1:636 över nordvästra hörnet till Brevik 1:638 har diskuterats ett otal gånger och kommunen har ställt sig kompromisslös till olika lösningar som vi föreslagit och menat att den nu föreslagna lösningen är enda möjligheten för Brevik 1:636 att få byggnadsrätt. Detta har vi fått acceptera.

Vi vill dock erinra om att i förrättningen enligt lagen om enskilda vägar beträffande utfartsväg (D-Nr 119/53) medgiver lantmätaren att både fastighet 1:636 och 1:638 inom ett område av sex meters bredd, till en körbanebredd av högst 3 meter, taga väg över fastigheten Brevik 1 på sätt som sägs i handlingarna. Så sker också åtminstone uppför backen till den sk. vändplatsen. Protokollet säger att det är ett livsvillkor att väg tages på angivet sätt.

2. VA-anslutningspunkt för Brevik 1:636 samordnas med vägan slutningen. Med beaktande av vad vi säger i punkt 6 nedan begär vi att anslutningspunkten för Brevik 1:636 skall förläggas till gränsen mot fastighet Brevik 1:636 och inte i gränsen mot fastighet Brevik 1:638 som föreliggande detaljplaneförslag anger.

Brevik 1:638

3. Tillfarten till Brevik 1:638 är i förslaget till detaljplan samordnad med vägan slutningen till Brevik 1:636. Detta accepterar vi inte. Vi kräver att 1:638 får en tillfart som motsvarar det gällande officialservitutet från vändplanen längs nuvarande gångväg fram till tomtgränsen. Inverkan på naturen blir i detta läge synnerligen marginell. Planförslagets alternativ för 1:638 torde ha en betydligt större negativ inverkan på såväl natur som för boende.

Fastighet 1:638 avstår en bit mark för tillfarten till 1:636. Detta har vi accepterat. Det är inte rimligt att 1:638 dessutom fräntas den tillfartsväg som fastigheten idag har enligt gällande servitut och i praktiken använder. Den i planförslaget anvisade tillfarten för såväl bil som cykel- och gångtrafik innebär en omväg runt fastigheten genom skogsparti och över berg i ett läge som idag är helt oframkomligt och som även på sikt innebär en väsentlig försämring för fastighet 1:638. Det är inte acceptabelt. Detta har vi framfört i våra tidigare yttranden både skriftligt och muntligt och framför det även nu.

4. Om vad som sägs i punkt 8 nedan inte tillgodoses kräver vi att planen preciserar utrymme för biluppställning mellan vändplanen och gränsen mot Brevik 1:638. Det är inte godtagbart att försämrat tillgängligheten på det sätt som anges i planförslaget.

5. Vi vill här ånyo erinra om att andra lösningar diskuterats och rekommenderats från kommunens sida under resans gång. I yttrandet 2019-03-17 har vi refererat till dessa. En sådan lösning var kompletterande markanvändning för gemensamhetsanläggning för biluppställning för bägge fastigheterna. Denna idé fullföljdes inte från kommunens sida och våra senare erinringar har inte vunnit gehör. Vi har således fått acceptera att frågan inte är aktuell.

6. VA anslutningspunkt för Brevik 1:638 är i föreliggande planförslag samordnad med Brevik 1:636. Vi anser att VA punkten för 1:638 bör förläggas intill tomtgränsen till Brevik 1:638 som ansluter till nuvarande gångväg från den s.k. vändplanen. Vi hävdar att en sådan lösning är rimligare och är det klart bästa sättet för oss att koppla nuvarande hus till det kommunala VA nätet. En klart användarvänlig lösning.

Denna fråga har varit upp ett otal gången med kommunen. Senast på ovan nämnda möte, 2019-05-10, bedömdes en sådan placering vara rimlig och frågan skulle föras vidare till VA ansvariga. Vi kräver att det är denna lösning som ska gälla.

Trappor, garage m.m.

7. Trappor i anslutning till vägen från nuvarande garageplats till vändplanen är ett krav.

Marklutningen i detta avsnitt är kraftig och förutsätter för gående trappor med trappräcken och belysning. Den utlagda vägen från Nytorpsvägen och uppåt måste därför ha en bredd på 6 meter med ett körfält på 3 meter (enligt lagen om enskilda vägar beträffande utfartsvägar) samt medge utrymme för trappa med trappräcke och belysning.

Detta gäller även - som sagts ovan - de två tillfartsvägarna till tomtgränsen för Brevik 1:636 resp. Brevik 1:638.

8. Vi har tidigare krävt och kräver fortsättningsvis att området för den stentrappa med belysning som idag går från garageplatsen till vändplanen ska behållas och ingå i ett kommande servitut eller specificeras som kvartersmark. Denna är, liksom mycket annat som vi föreslår och som inte fått något samtycke från kommunen, ett livsvillkor för ett normalt leverne på fastigheterna. En användarvänlig åtgärd från kommunens sida om det tillgodoses.

9. Nuvarande garage

Vi har i all vår kommunikation med kommunen påtalat och visat skriftligt tillstånd utfärdat år 1959 av dåtida ägare av stamfastigheten Brevik 1 att uppföra garage. Vi har på rekommendation av kommunens handläggare skickat in handlingar för inskrivning hos Lantmäteriet och fick beskedet att för att kunna göra detta behöver Lantmäteriet den lägeskarta som är refererad till som bilaga i tillståndet. Denna lägeskarta skulle finnas hos kommunen men vid kommunens efterforskningar kunde den inte återfinnas. Lantmäteriet kunde därför inte verkställa åtgärden.

Problemet ligger alltså hos kommunen som inte kunde frambringa lägeskartan och bottenar inte i någon princip hos Lantmäteriet. Vi begär fortsättningsvis att platsen för nuvarande garagebyggnad och tillfarten till densamma ingår i kvartersmark i likhet med den nya vägdragningen alternativt att de gamla servituten kvarstår och utvidgas att inrymma garagebyggnaden och tillfarten till densamma.

Detta är inget alternativ för den tillfart och parkeringsmöjlighet som enligt detaljplaneförslaget ordnas i nordvästra hörnet av Brevik 1:638 men väl en kompletterande rättighet/innehav som fastigheten har sedan 1959. Vi begär att denna rättighet/innehav kvarstår och preciseras i kommande detaljplan.

10. Vi har i våra tidigare yttranden hävdad att vägen från Nytorpsvägen till fastigheterna bör vara kommunal med anledning av att det är i princip enda vägen till det kommunala friområdet norr om fastigheterna. Vi hävdar fortsättningsvis denna ståndpunkt.

11. För att underlätta tillfarten till Brevik 1:636 har vi fört fram en ide om markbyte mellan fastighet Brevik 1:636 och fastighet Brevik 1:638 och kommunen innebärande ny fastighetsbildning. Detta har tillbakavisats av kommunen. I ett tidigare skede förslög en kommunal handläggare, i motsvarande syfte, att inköp av ett mindre kompletterande markområde nordost om vändplanen kunde föras upp till prövning. Vi har begärt en sådan lösning men frågan har tillbakavisats utan närmare prövning.

P.S. Avslutningsvis vill vi påtala att vi per mejl lämnade våra synpunkter 2018-05-31 på tidigare detaljplaneförslag och inte som i handlingarna anges en dag senare. Då lämnade vi samma synpunkter som papperskopia inklusive en bilaga direkt till kommunens reception.

Svar: Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Dialog under planarbetet: Arbetet med att ta fram en detaljplan är en process. En del i processen består i att kommunen som planläggande myndighet gör avvägningar mellan enskilda och allmänna intressen. Kommunen lyssnar på de önskemål som fastighetsägare biter fram, men det är inte alltid som synpunkterna tillgodoses. Kommunen har vissa skyldigheter i arbetet med planläggning (t ex säkerställa att lagerav uppfylls), medan andra ställningstaganden som görs grundar sig i exempelvis politiska beslut, kommunala riktlinjer och strategidokument. Så långt det är möjligt hanteras de olika etapperna inom inre Brevik så lika som möjligt. Utgångspunkten i kommunens planläggning är att undvika speciallösningar för enskilda fastigheter.

VA-anslutning till Brevik 1:636 och 1:638: Gällande placering av kommunala VA-ledningar har detaljplaneförslaget arbetats om och i det nya förslaget som ställs ut på granskning är u-området i vägen upp till fastigheterna borttaget. Kommunen som VA-huvudman avser istället att förlägga en gemensam förbindelsepunkt för fastigheterna nere vid Nytorpsvägen. Fastighetsägarna har bjudits in till kommunen för att få ytterligare information i frågan.

Angöringsväg till Brevik 1:636 och Brevik 1:638: Kommunen kvarstår i sin bedömning att vägen inte ska ingå i det kommunala vägnätet då syftet inte är att vägen ska vara tillgänglig för allmän biltrafik.

Efter att granskning 2 avslutades under försommaren 2019 har kommunen tillsammans med entreprenör varit på plats för att se över hur tillfart till fastighet Brevik 1:636 sker på lämpligast sätt. Plankartan har uppdaterats för att skapa förutsättningar för anläggande av angöringsväg där behov av markåtgrepp minimeras.

I samband med platsbesöket gjordes även inmätning av befintlig bergsknalle (mellan befintlig "vändigta" och huvudbyggnad). Angöringsvägen har skjutits något söderut i den uppdaterade plankartan jämfört med tidigare planförslag (granskning 2) för att angöring ska kunna ordnas samtidigt som bergsknallen kan bevaras.

Bredd på angöringsväg: Bildande av gemensambetsanläggning för väg kan tidigast ske när detaljplanen vunnit laga kraft och bildas av lantmäterimyndigheten. Enligt planförslaget föreslås att en gemensambetsanläggning inrättas till fastigheterna Brevik 1:636 och Brevik 1:638. Ytan som

pekas ut i plankartan för gemensambetsanläggning har breddats till 6 meter (som minst) inför den nya granskningen. Gällande det befintliga servitutet för fastigheterna så gäller det till dess att det ändras eller upphävs. Ändring eller upphävande sker genom en lantmäteriförrättning i en så kallad fastighetsreglering. Kommunens bedömning är att det utpekade området för gemensambetsanläggning tillgodoser fastigheternas tillfartsbehov på ett mer lämpligt sätt än nu gällande servitut.

Befintlig trappa och garage: Kommunen kvarstår i sin bedömning att området fortsatt ska vara planlagt för allmän plats NATUR. Planförslaget avser att parkering och angöring ska kunna ske på respektive fastighet Brevik 1:636 och Brevik 1:638. Kommunen avser därmed inte att utvidga gränsen för att inrymma befintligt garage och trappa inom g-område.

22. Yttrande 191

1. I mitt fall handlar allt om att få stycka min stora tomt på 7.850 kvm.
2. Att får bort den oskäligen prickningen av mark som skett (speciellt allt som är mot vatten sidan).
3. Prickningen som är skogen upp mot bergen accepterar jag för den anser jag ändå vara obyggbar).
4. Det du skriver om att även om vi (3 sista husen) har en vägförening så gäller inte samma förutsättningar att garage och liknade behöver ligga i anslutning till huset men att det ska vara framkomligt enligt tillgänglighetslagstiftning.
5. Nu är det så att både min nuvarande och framtida styckning kommer/har redan en bra väg ner samt att det går att vända med god marginal på båda tilltänkta tomterna (dessutom inom 25 meter från resp. byggnad).
6. Jag åkte förbi och tittade på Etapp 10 (Brobänken) som nu snart är klar, och kunde konstatera att mina båda tilltänkta vändplaner är större är 60-70 % av alla återvändsgränder på Brobänken. Och på Brobänken kan vi verkligen tala om kuperade områden. Hos mig kan t.o.m. lastbilar vända.
7. Det finns en väg (minst lika bred som på Brobänken) som legat här sedan jag flyttat hit för över 20 år sedan, då dåvarande ägare körde en stor katamaranbåt hela vägen ut till slutet av tomten (Det behövs bara lite justering med grus/asfalt så blir den som ny).
8. I detta fall så är hela tomten tagen i bruk och vi använder idag sista delen av tomten till att lägga i och ta upp båt/kanot samt att vi är där och fiskar, grillar vilket vi gör ganska ofta. Där av faller allt som har med allemansrätt att göra.
9. Det behövs inga sprängarbeten på min tomt (varken den nuvarande eller tilltänkta nya). Det är redan plana ytor.
10. Schaktning i väldigt lite skala, men kanske lite ifyllnad av sten/grus. (men vilken tomt på hela Brevikshalvön har byggt utan att behöva schakta och göra lite ifyllnad.

Det är ju bara att åka några hundra meter till grannar på Ugglevägen här bredvid, där dom fällt ett 20-30 tal träd och byggt och trängt ihop något som ser ut som ett radhusområde med 10 olika hussorter som ligger på varandra. Och schaktat och fyllt i så man knappt tror sina ögon. Så var finns logiken ???

11. Att det då skulle komma upp ett hus, en attefallare och en mindre friggebod på mina ca 3000 kvm kvarvarande tomt ser jag också som något väldigt anmärkningsvärt att invända mot, då andra får tillstånd att tränga ihop 10 byggnader på samma tomtstorlek.

Det blev lite många punkter det här, men jag känner mig frustrerad att behöver få skriva vad jag känner, då jag känner mig orättvist behandlad. Vad gör det om det kommer ett fint sista hus på Tönstigen (18), då det endast skulle passa in i den natur som finns här. Jag har alla närmsta grannar här på min sida, och alla tycker det här låter väldigt underligt.

Ser fram emot ett positivt besked, och är tillgänglig för ett möte för att visa möjligheterna som finns.

Svar: *Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:*

Styckning av fastighet Dyvik 1:2: Efter att granskning 2 avslutades har kommunen och fastighetsägaren träffats. På mötet framförde kommunen sin bedömning om att fastigheten i sig är tillräckligt stor för att uppfylla storlekskravet på styckning enligt de riktlinjer kommunen arbetar efter på Östra Tyresö. Däremot bedömer kommunens att det varken finns utrymme för, eller är lämpligt att, uppföra två fullstora byggrätter på både ursprungsfastighet och tillkommande fastighet vid en eventuell styckning. Kommunen kvarstår i sin bedömning, vilket innebär att bestämmelse om minsta fastighetsstorlek kommer finnas kvar i plankartan.

Bestämmelser i plankartan om strandskydd, naturvärden, risk för blocknedfall och framtida havsnivåhöjning utgör begränsningar för vilken yta av fastigheten som kan bebyggas. Den begränsade byggbara ytan i kombination med de kuperade markförhållandena gör att kommunen inte bedömer att det är lämpligt att stycka fastigheten för att möjliggöra två fullstora byggrätter.

Skilnader från andra etapper: Så långt det är möjligt hanteras de olika etapperna inom inre Brevik så lika som det går. Dock ändras bland annat krav i lagstiftning och myndigheter över tid, även erfarenheter från tidigare etapper kan medföra ändringar i hur planläggning hanteras. Resultatet av planläggningen kan därför skilja sig åt mellan olika etapper. Utgångspunkten i omvandlingsplanerna är en lika byggrätt för samtliga fastigheter, undantag som innebär specialregleringar görs därför inte förutom där det finns värdefulla kulturmiljöer.

Prickmarkering: Kommunen kvarstår i sin bedömning om att prickmarken ska finnas kvar inom område markerat med n3 i plankartan. Även detta framfördes på möte med fastighetsägaren. Särskilda skäl måste finnas för att upphäva strandskyddet. Kommunen bedömer inte att något av de sex särskilda skälen som anges i Miljöbalken 7 kap. 18 c§ kan åberopas för att upphäva strandskyddet på udden inom fastigheten.