

§ 12

Dnr 2013/KSM 0603

## Beslut om ny granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11

### Stadsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

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

Anki Svensson (M) och Ulrica Riis Pedersen (C) deltar inte i beslutet.

### Stadsbyggnadsutskottets beslut

Paragrafen justeras omedelbart.

### Jäv

Anita Mattson (S) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

### Särskilt yttrande




Anki Svensson (M) och Ulrica Riis Pedersen (C) lämnar särskilt yttrande (se bilaga).

### Beskrivning av ärendet

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

### Ordförandeförslag

Ordföranden föreslår att stadsbyggnadsutskottet föreslår att kommunstyrelsen beslutar att:

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

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

### Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om stadsbyggnadsutskottet bifaller ordförandeförslaget och finner att stadsbyggnadsutskottet bifaller det.

### Bilagor

Tjänsteskrivelse för Tegelbruket etapp 11\_beslut om ny granskning\_200616.pdf

Tegelbruket etapp 11\_Bilaga 1 till planbeskrivning (kartor)\_UTKAST.pdf

Tegelbruket etapp 11\_Bilaga 2 till planbeskrivning

(fastighetskonsekvensbeskrivning)\_UTKAST.pdf




Tegelbruket etapp 11\_planbeskrivning\_UTKAST.pdf

Tegelbruket etapp 11\_plankarta del 1\_UTKAST.pdf

Tegelbruket etapp 11\_plankarta del 2\_UTKAST.pdf

Tegelbruket etapp 11\_PM byggrätter.pdf

Tegelbruket\_etapp11\_granskningsutlåtande\_UTKAST.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Tyresö kommun

Elin Elfström  
Planarkitekt

**TJÄNSTESKRIVELSE**

2020-06-15

1 (10)

Diarienummer

2013/KSM 0603.214

Stadsbyggnadsutskottet

## **Beslut om ny granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen**

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

Kommunstyrelseförvaltningen

  
Stefan Hollmark  
Kommundirektör

  
Sara Kopparberg  
Samhällsbyggnadschef

tyresö kommun



## Sammanfattning

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

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

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

Under det inledande arbetet med detaljplanen för etapp 11 Tegelbruket var den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö gällande. Parallellt med planarbetet för etapp 11 har en strategi tagits fram som ersätter den fördjupade översiktsplanen i kommande detaljplaneetapper på Östra Tyresö. Strategi för Östra Tyresö (2018) beskriver hur området ska utvecklas för att fortsatt bemöta problem med försämrad miljö och att aktivt arbeta med att förbättra situationen.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2014-11-04 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Tegelbruket etapp 11, på östra Tyresö med normalt planförfarande. Detaljplanen var ute på samråd 8 november – 6 december 2016.

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

Den 17 oktober 2018 fick Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att uppdatera planhandlingarna med en gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägens södra del. Ändringen var så pass omfattande att granskningen behövde göras om. Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2019-05-08 att ställa ut planförslaget på ny granskning. Granskning pågick mellan 21 maj-25 juni 2019.

Flera myndigheter inkom med yttranden under granskning 2 gällande främst dagvattenhanteringen och geotekniska frågeställningar i form av skred- och stabilitetsrisker. Detta föranledde ett behov av att uppdatera de dagvatten- och geotekniska utredningar som gjorts, vilket även resulterat i justeringar i det nya planförslaget för att bättre tillgodose dessa frågor. Under planprocessens gång har även kommunen som VA-huvudman gjort ett förnyat ställningstagande till placering av allmänna VA-ledningar efter granskning 2, vilket medfört att två så kallade u-områden har tagits bort i det nya planförslaget. En planbestämmelse som använts i tidigare planförslag, som anger att byggnader som uppförts i laga ordning ska anses planenliga, har efter granskning 2 visat sig inte längre ha någon verkan. Orsaken är ändrad praxis och ändrad prövning av bygglov i kommunen. Som ett resultat av att bestämmelsen inte längre kan användas har befintligt byggnadsbestånd under maj och juni 2020 inventerats i syfte att tydliggöra konsekvenserna av föreslagna byggrättsbestämmelser. En sammanställning av detta redovisas i PM Byggrätter.

På stadsbyggnadsutskottets sammanträde den 22 april 2020 togs detaljplanen upp för beslut om ny granskning. Stadsbyggnadsutskottet beslutade att återremittera ärendet för att utreda konsekvenserna för utbyggnaden av gator och VA inom Tegelbruket med anledning av de ändrade förutsättningarna för lokal masshantering i och med kommunstyrelsens beslut angående Strandallén den 31 mars §46. Beslutet innebär att fortsatt massåtervinning på Strandallén (efter att tidsbegränsat lov går ut senast år 2027) samt att utöka masshanteringsytan vid Strandallén för hantering och mellanlagring av mjuka massor ej längre är aktuellt.

---

### Svar på återremiss

Kommunstyrelsens beslut att inte utöka nuvarande masshanteringsyta vid Strandallén innebär, för Tegelbruket etapp 11, att möjligheten att mellanlagra

mjuka massor för effektivare borttransport kraftigt minskas eller helt utgår. En ökning av Strandallén skulle däremot innebära att det är möjligt att mellanlagra mjuka massor från flera projekt på Östra Tyresö samtidigt. Genom att mellanlagra mjuka massor, minskar antalet transporter på Tyresövägen (från Strandallén vidare mot Stockholm). Detta eftersom det går att köra med lastbilar som har större kapacitet från Strandallén, än vad som är möjligt från entreprenaden i Tegelbruket. För utbyggnaden av gatorna i Tegelbruket innebär det en skillnad på cirka 700 lastbilstransporter. Därutöver tillkommer transporter för övriga massor, främst VA. Ett minskat antal transporter leder förutom till minskad trängsel, även till ett minskat utsläpp av växthusgas. Mellanlagring av mjuka massor ger även en viss ekonomisk besparing på grund minskade transportkostnader, uppskattningsvis cirka 1 miljon kronor för hela projektet. Denna siffra är dock svårt att kvantifiera i detta skede och kan ligga inom felmarginalen för kalkylernas noggrannhet.

### Planförslaget

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

En tennisbana och båtklubb finns i området idag och möjliggörs även i förslaget till ny detaljplan. En del av den fastighet som tennisbanan ligger på föreslås planläggas som teknisk anläggning (E-område) och lösas in av kommunen för att kunna hantera dagvattnet inom planområdet. Området som båtklubben idag arrenderar på parkmark föreslås att planläggas som kvartersmark för småbåtshamn.

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

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

Ett befintligt bostadshus anses kulturhistoriskt intressant och ges en varsamhetsbestämmelse.

Inom planområdet förekommer platser där det finns risk för blocknedfall. Inom riskområden bedöms marken inte vara lämplig att bebygga med bostäder. En restriktion gällande detta finns i plankartan som hindrar bostäder från att uppföras inom riskområde. Två befintliga huvudbyggnader ligger inom riskområde. För att den utökade byggrätten för huvudbyggnad ska kunna nyttjas på dessa fastigheter behöver befintliga huvudbyggnader rivas. Risken bedöms inte akut, därför bedöms befintliga hus kunna finnas kvar till dess att en ny ansökan om bygglov kommer in.

För att uppfylla tillräckliga krav på markstabilitet har restriktioner gällande maximal last förts in på båtklubbsområdet samt på p-plats för tillfälligt upplag och etablering. För att säkerställa att tillräcklig stabilitet uppnås i samband med byggnation har planbestämmelser gällande detta förs in för tre specifika bostadsfastigheter inom planområdet. För dessa fastigheter behöver markförhållandena studeras noggrannare inför byggnation.

### Miljökonsekvenser

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

### Samråd

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

## Granskning 1

Planen var utställd för granskning under perioden 2 maj - 30 maj 2018. Under granskningstiden inkom 32 stycken yttranden. Länsstyrelsen framförde synpunkter på MKN för dagvatten samt buller. Andra synpunkter som fördes fram rörde framförallt naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Samtliga yttranden för granskning 1 sammanfattades i ett granskningsutlåtande.

## Granskning 2

Planen var utställd för ny granskning under perioden 21 maj - 25 juni 2019. Handlingarna fanns under granskningen tillgängliga på kommunens webbplats, i kommunens bibliotek och i kommunhusets entré. Kungörelse fanns i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter den 21 maj 2019. Utöver den formella kungörelsen skickade kommunen även ut ett informationsblad till berörda fastighetsägare i samband med att granskningsperioden inleddes.

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

Efter granskning 2 i maj-juni 2019 har ändringar gjorts i detaljplanen, de största ändringarna summeras i punktlistan nedan. Samtliga ändringar återges i granskningsutlåtande tillhörande detaljplanen, därutöver har vissa mindre redaktionella ändringar gjorts.

- Bestämmelsen e<sub>1</sub> 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 och ledningar till fastigheterna Brevik 1:636 och Brevik 1:638 ändrats. Ändringen syftar till att skapa bättre förutsättningar för anläggande av angoringsväg 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<sub>4</sub> och n<sub>5</sub> 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.
- 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 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  $n_3$ .
- 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.
- Bestämmelse att ”byggnader som tillkommit i laga ordning ska anses planenliga”, och bestämmelse ”att på fastighet får byggnader som tillkommit i laga ordning uppföras i samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda” har tagits bort då bestämmelserna saknar lagstöd.

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

Det är främst synpunkter gällande:

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

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

### Ändringar i handlingarna efter beslutet

Innan detaljplanen är redo att ställas ut på ny granskning för allmänheten kvarstår följande justeringar. Ändringar placeras att göras efter politiskt beslut.

- Om det beslutas att gå vidare med en generell byggrätt i kombination med specialanpassade bestämmelser (alternativ 5) för fastigheter i syfte att motverka planstridighet, kommer planhandlingar uppdateras med detta efter inmätning i fält.
- Plankartan uppdateras med en ny grundkarta.
- Svar på synpunkter som rör byggrätt ska uppdateras i granskningsutlåtande med anledning av ny föreslagen byggrätt.
- Mindre redaktionella ändringar och förtydliganden.

### Prövning av barnets bästa

Någon formell prövning av barnets bästa är inte gjord under planarbetet. Befintligt vägområde utökas för att kunna inrymma en gång- och cykelbana, vilket kan bidra till en tryggare gatumiljö att vistas i för barn.

### Samhällsbyggnadskontorets bedömning

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

§ 12

~~Ärende 4~~ **Beslut om granskning av detaljplan för Tegelbruket etapp 11.**

På dagens sammanträde i stadsbyggnadsutskottet fanns ett förslag till beslut om att skicka ut en ny granskning gällande Tegelbruket etapp 11. Vi avstod att delta i beslutet på grund av att vi fick handlingarna med extremt kort varsel. Ärendet kommer att behandlas på kommande kommunstyrelse och har då haft tillfälle att sätta oss in i de förändringar som föreslagit.

Vi är dock väldigt angelägna om att granskningen kommer ut skyndsamt för att inte försena arbetet ytterligare med ny detaljplan.



Anki Svensson (M)



Ulrica Riis-Pedersen (C)



Datum 2020-06-17  
 Tid 08:30–10:20  
 Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunhuset 2020-06-17

Paragrafer 12-13 och 16

UTDRAG

Sekreterare   
 Nathalie Zotterman

Ordförande   
 Mats Lindblom



Justerande   
 Anki Svensson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
 Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Stadsbyggnadsutskottet  
 Sammanträdesdatum 2020-06-17  
 Datum då anslaget sätts upp 2020-06-18  
 Datum då anslaget tas ned 2020-07-10  
 Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadskontoret

Underskrift   
 Nathalie Zotterman

	Utdragsbestyrkande 
---	--

## Närvarolista

### Beslutande

Mats Lindblom (L)

Anita Mattsson (S), tjänstgörande §14-24

Anki Svensson (M)

Martin Nilsson (S)

Anders Linder (S)

Christoffer Holmström (S), tjänstgörande ersättare för Anita Mattsson (S) §12-13

Marie Åkesdotter (MP)

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Per Carlberg (SD)

### Ersättare

Mats Larsson (L)

Åsa de Mander (L)

Ajda Asgari (MP)

Inger Gemicioğlu (V)

Mats Fält (M)

Ulf Perbo (KD)

### Övriga

Anna Steele, politisk sekreterare, Centerpartiet

Christina Bolinder, planarkitekt, stadsbyggnad

Hampus Rubaszkin, politisk sekreterare, Miljöpartiet

Jenny Linné, avdelningschef, samhällsbyggnadskontoret

Karin Ljung, politisk sekreterare, Socialdemokraterna

Mio Björklund, politisk sekreterare, Sverigedemokraterna

Nathalie Zotterman, nämndsekreterare

Sara Kopparberg, kontorschef, samhällsbyggnadskontoret

Tony Björklund, politisk sekreterare, Sverigedemokraterna




Camilla Carss, systemförvaltare, kommunstyrelseförvaltningen

Emelie Häll, samhällsbyggnadskontoret

Elin Stenström, samhällsbyggnadskontoret

Johan Smeder, samhällsbyggnadskontoret

Helene Bergström, kommunstyrelseförvaltningen



Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

**Frånvarande**

Jeanette Hellmark (M)

Fredrik Bergkuist (M)

Anders Wickberg (SD)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------