

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 3, TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Tegelbruket, etapp 11

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
OM GRANSKNINGEN	3
Sammanfattning	3
Så här har granskningen gått till	3
Samhällsbyggnadskontorets ställningstagande efter granskningen	4
Ändringar i planen efter granskningsskedet	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda	7
Lista över yttranden	8
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	10
Statliga och regionala myndigheter och förbund	10
Företag och intresseorganisationer	14
Enskilda ledningshavare	22
Privatpersoner	23

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 samtidigt som hänsyn tas till den karaktäristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna. Särskilt värdefulla natur- och kulturvärden skyddas i detaljplanen.

OM GRANSKNINGEN

Sammanfattning

Detaljplanen har varit utställd för granskning (granskning nr 3) under perioden 21 juli - 1 september 2020 samt 9 – 30 oktober 2020. Detaljplanen ställdes ut för en tredje granskning efter att planförslaget reviderats avseende hantering av markstabilitet och dagvatten samt efter att bestämmelser gällande byggrätter setts över. Ändringarna var så pass omfattande att granskningen behövde göras om.

Under granskning 3 inkom 46 stycken yttranden. Av dessa var 5 stycken yttranden från ledningshavare, företag och intresseorganisationer, 9 stycken yttranden från myndigheter och förbund och 32 yttranden inkom från privata fastighetsägare.

Under granskning 3 har privatpersoner precis som under samrådet och granskning 1 och 2 haft synpunkter på bland annat naturvärden, gång- och cykelbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp. Lantmäteriet har yttrat sig gällande u-områden och avstyckningar. Statens geologiska institut har yttrat sig gällande stabilitetsberäkningar, stabilitet inom område för småbåtshamn och bergtekniska risker. Tyresö tennisklubb har haft synpunkter på område för teknisk anläggning.

Samhällsbyggnadskontorets 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 tredje granskning (granskning 3) under perioden 21 juli-1 september 2020 samt 9-30 oktober 2020. För att säkerställa att samtliga som berörs av planen haft möjlighet att lämna synpunkter kompletterades sommarens granskningsperiod med en utökad granskningstid under oktober 2020. Samma handlingar var utställda under de båda perioderna. Parallellt med granskning 3 av detaljplanen har även gatukostnadsutredningen för Tegelbruket etapp 11 varit utställd

för granskning. Synpunkter som rör gatukostnaden besvaras i granskningsutlåtande tillhörande gatukostnadsutredningen.

Under granskningstiden 21 juli-1 september samt 9-30 oktober fanns granskningshandlingarna tillgängliga på kommunens webbplats, i kommunens bibliotek och i servicecenter på kommunhuset. Kungörelse fanns i lokaltidningen Mitt i Tyresö och Dagens Nyheter den 21 juli 2020 respektive 9 oktober 2020.

Utöver den formella kungörelsen skickade kommunen ut ett informationsblad till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen i samband med att granskningstiden under sommaren 2020 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. I samband med den utökade granskningstiden under hösten 2020 inleddes skickades ett meddelande om kungörelse ut enligt fastighetsförteckningen. Meddelandet om kungörelse omfattade både gatukostnadsutredningen och detaljplanen. Meddelandet innehöll bland annat information om vilket område förslagen berör, vart granskningshandlingarna fanns tillgängliga samt när och hur man yttrar sig.

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 antagande.

Ändringar i planen efter granskningsskedet

Planen har efter granskning 3 ändrats enligt nedanstående punktlista. Därutöver har mindre redaktionella ändringar gjorts.

- Byggrättsbestämmelser för huvudbyggnad på kvartersmark för bostäder har uppdaterats i syfte att tillgodose inkomna synpunkter från fastighetsägare. Planbestämmelsen angående byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen bedöms bidra till en större flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominanta i landskapet. Byggrätternas volymer bedöms upplevas på motsvarande sätt som byggrätterna som fanns i planförslaget under granskning 3.
- Nedan redogörs för hur respektive byggrättsbestämmelse har ändrats:
 - e₁: För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på

takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter.

För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter.

- e2: För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter.

För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 8,0 meter.

- e3: För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter.

För byggnader med en maximal byggnadsarea om 170 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter.

- e4: För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter.

För byggnader med en maximal byggnadsarea om 190 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 9,0 meter.

- PM Markstabilitet har uppdaterats utifrån inkomna synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI).
- Egenskapsgräns för område m₂ har justerats inom område för småbåtshamn utifrån inkommen synpunkt från Statens geotekniska institut för att säkerställa markens lämplighet för användningen småbåtshamn.
- I plankartan har markreservat för släntintrång (z₁) minskats efter att hänsyn tagits till nya marknivåer samt efter att placeringen av en gränspunkt i grundkartan justerats. Berör i huvudsak fastigheten Brevik 1:137, men även Brevik 1:136 och Brevik 1:662.
- Planhandlingarna har uppdaterats med två u-områden inom fastigheten Brevik 1:1, dels efter vändplanen på Tonstigen (sista delen av Tonstigen) och dels i angöringsväg från Nytorpsvägen till fastigheten Brevik 1:638.

- I plankartan har område med skyddsvärd natur (n_1) minskats ner på fastigheten Brevik 1:137 då delar av naturvärdet inte längre finns kvar. På samma fastighet har bestämmelse n_2 som syftar till skydd av ett värdefullt träd tagits bort då trädet inte längre finns kvar.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med utförligare beskrivning av de konsekvenser för enskilda fastigheter som berörs av u-område.
- Område där strandskydd upphävs har utökats något inom fastigheten Dyvik 1:2 för att spegla den mark som redan tagits i anspråk för angöringsväg.
- En översyn av gränser (administrativa gränser respektive kombinerade administrativa/egenskapsgränser) har gjorts i plankartan och uppdateringar har gjorts för att säkerställa genomförbarheten av detaljplanen. Justeringar har gjorts för gränser mellan områden för släntintrång (z_1 -områden) samt skyddad natur (n_1 - område).
- I planbeskrivningen har formuleringen uppdaterats som beskriver detaljplanens syfte. Ändringen är endast ett förtydligande och har inte föranlett några ändrade ställningstaganden i planförslaget.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande stabilitetsrisk på bostadsfastigheter för att det tydligt ska framgå att grundläggning på berg eller fastmark inte bedöms utgöra en stabilitetsrisk.
- Planbeskrivningens avsnitt som handlar om dagvatten har uppdaterats med en utförligare beskrivning av möjliga konsekvenser av att delar av nuvarande fastighet Brevik 1:250 planläggs som E-område. I avsnittet har också resonemang som berör utformning av planerade dagvattenanläggningar utvecklats.
- Planbeskrivningen har förtydligats gällande att trafikavstängning från Nytorpsvägen berör både anslutning från Nytorpsvägen till Kornknarrvägen och till Lövsångarvägen.
- Planbeskrivningen har uppdaterats för att förtydliga resonemang gällande fastighetsstorlek för avstyckning utifrån Lantmäteriets yttrande.
- Planbeskrivningen har uppdateras med utgångspunkt i yttrande från Vattenfall eldistribution med tydliggörande om att flytt av stolpar samt nedläggning av fiber- och elledningar inte är helt fastställt.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med information om samrådsplikt för särskilt skyddsvärda träd enligt 12 kap. 6§ miljöbalken.
- Planbeskrivningen har förtydligats med ett resonemang kring planområdets betydelse för grönstrukturen i ett regionalt samband.
- Planbeskrivningen har uppdaterats med ett avsnitt om barnperspektiv.

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. De synpunkter som har förts fram gäller främst:

- Att gång- och cykelbana inte borde anläggas längs södra delen av Tegelbruksvägen.
- Att intrång samt inlösen är för stort och borde minskas ner.
- Att anläggningar/vegetation behöver rivas/tas bort i samband med planens genomförande.
- Att bestämmelser som syftar till skydd av naturvärden borde minskas ner.
- Att buffertzoner som syftar till skydd av träd (inklusive krona och rotsystem) är för stort.
- Att skyddsområde på grund av risk för blocknedfall är för stort och borde minskas ner.
- Att prickmark borde minskas/tas bort för att göra det möjligt att bebygga större områden inom kvartersmark för bostäder.
- Att nockhöjden för den generella byggrätten borde öka till att vara över 8,5 meter.
- Att byggnadsarean för en enskild komplementbyggnad borde vara större.
- Att ett naturreservat borde inrättas på parkmarken intill Kalvfjärden.
- Att parkområdet intill Kalvfjärden borde rustas upp i samband med planens genomförande.
- Att det planeras för en tillfällig yta för etablering och upplag inom planområdet. Önskemål att inte ha en sådan yta inom planområdet.
- Att yta för etablering och upplag som ligger utanför planområdet planeras att nyttjas i samband med genomförandet av detaljplanen. Önskemål om att tillräckliga ytor säkerställs inom planområdet.
- Att kopplingen mellan Grankällevägen och Kråkvägen borde utvecklas för ökad framkomlighet.
- Att yta för publik källsortering borde iordningsställas inom planområdet.
- Att sista delen av Tonstigen inte borde planläggas som kvartersmark med gemensamhetsanläggning för väg utan som allmän plats.
- Att vägområdet i detaljplanen på delar av Tonstigen borde placeras längre österut.
- Att körbana på Tonstigen breddas för mycket. Önskemål är att breddning av körbana inte sker.
- Att skydd av träd i närheten av vägområdet längs delar av Tonstigen borde säkerställas i planhandlingarna.
- Att inlösen på Brevik 1:250 innebär en minskad yta för tennisverksamheten.

- Att angoringsväg till fastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 ska planläggas som allmän plats och inte kvartersmark.
- Att befintligt garage på kommunens mark som i dagsläget nyttjas av Brevik 1:638 borde planläggas som kvartersmark.
- Att byggnad på fastigheten Brevik 1:177 borde förses med varsamhetsbestämmelser.
- Att avstyckning borde möjliggöras för fastigheten Dyvik 1:2.
- Att förskjutet genomförandetid inte borde gälla för fastigheten Brevik 1:146.
- Att område som omfattas av planbestämmelse som syftar till att säkerställa markstabiliteten på kvartersmark på Brevik 1:619 borde minskas ner.

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. Södertörns brandförsvärsförbund, yttrande 257	2020-07-19	Ingen erinran
2. Trafikverket, yttrande 258	2020-07-21	Ingen erinran
3. Region Stockholm trafikförvaltningen, yttrande 263	2020-08-04	Ingen erinran
4. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF), yttrande 264	2020-08-07	Ingen erinran
5. Lantmäteriet, yttrande 283	2020-08-27	Synpunkt
6. Lantmäteriet, yttrande 330	2020-10-28	Ingen erinran
7. Statens geotekniska institut (SGI), yttrande 301	2020-09-04	Synpunkt
8. Statens geotekniska institut (SGI), yttrande 325	2020-10-21	Synpunkt
9. Länsstyrelsen, yttrande 306	2020-09-11	Ingen erinran
Företag och intresseorganisationer		
10. PostNord Sverige AB, yttrande 260	2020-07-27	Synpunkt
11. Tyresö Tennisklubb Garantiförening för Tegelbruksbanan, yttrande 289	2020-08-30	Synpunkt
12. Tyresö Tennisklubb, yttrande 293	2020-08-31	Synpunkt
13. Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI AB) yttrande 333	2020-10-30	Synpunkt

Enskilda ledningshavare		
14. Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 287	2020-08-31	Synpunkt
Privatpersoner		
15. Yttrande 259	2020-07-26	Synpunkt
16. Yttrande 261	2020-07-29	Synpunkt
17. Yttrande 262 (yttrandet ersätts av yttrande 290)	2020-07-29	Synpunkt
18. Yttrande 265	2020-08-10	Synpunkt
19. Yttrande 266	2020-08-12	Synpunkt
20. Yttrande 267	2020-08-19	Synpunkt
21. Yttrande 269	2020-08-24	Synpunkt
22. Yttrande 270	2020-08-24	Synpunkt
23. Yttrande 271	2020-08-25	Synpunkt
24. Yttrande 272	2020-08-26	Synpunkt
25. Yttrande 282	2020-08-26	Synpunkt
26. Yttrande 285	2020-08-29	Synpunkt
27. Yttrande 286	2020-08-30	Synpunkt
28. Yttrande 288	2020-08-31	Synpunkt
29. Yttrande 290 (ersätter yttrande 262)	2020-08-31	Synpunkt
30. Yttrande 291	2020-08-31	Synpunkt
31. Yttrande 292	2020-08-31	Synpunkt
32. Yttrande 294	2020-09-01	Synpunkt
33. Yttrande 295	2020-09-01	Synpunkt
34. Yttrande 296	2020-09-01	Synpunkt
35. Yttrande 297	2020-08-31	Synpunkt
36. Yttrande 302	2020-08-25	Synpunkt
37. Yttrande 326	2020-10-25	Synpunkt
38. Yttrande 327	2020-10-26	Synpunkt
39. Yttrande 331	2020-10-29	Synpunkt
40. Yttrande 334, 336 och 337	2020-10-30	Synpunkt
41. Yttrande 335	2020-10-30	Synpunkt
42. Yttrande 338	2020-10-30	Synpunkt
43. Yttrande 339	2020-10-30	Synpunkt
44. Yttrande 340	2020-10-30	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

I detta avsnitt redovisas alla yttranden tillsammans med samhällsbyggnadskontorets svar. Yttrandena återges i sin helhet med undantag för namn som helt tagits bort och fastighetsbeteckningar som i viss mån tagits bort. Mindre formaliafel, till exempel stavfel, har korrigerats. Synpunkter som rör gatukostnader besvaras i ett separat granskningsutlåtande för gatukostnadsutredningen. Yttranden utan erinran besvaras inte.

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. Yttrande från Södertörns brandförsvarsförbund, yttrande 257

Vi har kikat på den nya granskningen för detaljplanen Tegelbruket, etapp 11, ert dnr. 2013 KSM 0603. Vi bedömer att förändringen av detaljplanen inte föranleder ett behov av nya synpunkter från räddningstjänsten.

2. Yttrande från Trafikverket, yttrande 258

Trafikverket har granskat remisshandlingarna och har inget att erinra.

3. Yttrande från Region Stockholm Trafikförvaltningen, yttrande 263

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på ändringarna.

4. Yttrande från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF), yttrande 264

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några ytterligare synpunkter.

5. Yttrande från Lantmäteriet, yttrande 283

För plangenomförandet viktiga frågor där planen måste förbättras

AVSTYCKNING

Lantmäteriet ställer sig frågande till varför ett egenskapsområde med minsta tillåtna fastighetsstorlek 2700 kvm måste avstyckas från en fastighet som har minst areal om 6000 kvm? Egenskapsbestämmelsen om minst 2700 kvm skulle som minst kräva att

stamfastigheten har en areal om 5400 kvm ($2700 \text{ kvm} * 2 = 5400 \text{ kvm}$), vilket är betydligt mindre än 6000 kvm.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

ALLMÄNNYTTIGA UNDERJORDISKA LEDNINGAR (U-OMRÅDEN)

Det kan uppfattas förvirrande att redogöra för U-område i versaler i planbeskrivningen när u-område är en administrativ planbestämmelse och förkortas med u i gemener. Se Boverkets allmänna råd (2014:5) avsnitt 8.1.

<https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/planbestammelser/administrativa-bestammelser/>

Svar:

Synpunkterna noteras.

Avstyckning: Fastighetsstorlekarna i detaljplanen regleras med bestämmelse d₁-d₉. I planbeskrivningen redogörs för kommunens övergripande princip för i vilka fall avstyckning ska möjliggöras i den nya planen. Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra detta.

u-område: Planbeskrivningen har uppdaterats så att u-område genomgående i handlingen skrivs med gemener.

6. Yttrande från Lantmäteriet, yttrande 330

Lantmäteriets har ingen erinran över granskningshandlingarna.

7. Synpunkt från Statens geotekniska institut (SGI), yttrande 301

Notering: siffra inom bakparentes i SGI:s yttrande hänvisar till underlag enligt nummerlistan nedan.

Underlag

1. Plankarta med tillhörande planbeskrivning. Plankarta daterad 2020-07-10, planbeskrivning daterad april 2019
2. PM beräkning stabilitet/geoteknik i detaljplaneskede. Tegelbruket etapp 11, Tyresö kommun. Upprättad av Golder Associates, daterad 2020-06-02
3. PM projekteringsunderlag geoteknik. Tegelbruket etapp 11, Tyresö kommun. Upprättad av Golder Associates, daterad 2016-08-08
4. Riskbedömning bergslänter. Tegelbruket, Tyresö. Upprättad av Golder Associates, daterad 2016-08-26
5. PM Bergteknik. Tegelbruket etapp 11, Tyresö kommun. Upprättad av Golder Associates, daterad 2016-06-17

SGI:s synpunkter

SGI har tidigare lämnat synpunkter i samband med tidigare samråds- och gransknings skeden. Det senaste yttrandet är daterat 2019-08-23 med dnr enligt ovan.

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

I [2] har dimensionerande ytvattennivå i Kalvfjärden valts till -0,4, vilket enligt figur 7 kan anses motsvara en årligen återkommande lågvattennivå (MLW). Enligt IEG:s rapport 6:2008, Rev 1 Slanter och bankar anges i avsnitt 3.4.4 att det dimensionerande värdet för nykonstruktion ska motsvara en prognosticerad miniminivå med återkomsttiden 50 år. SGI anser att det är rimligt att följa dessa anvisningar även i planskedet.

SGI lyfte frågan i tidigare yttrande avseende eventuell förekomst av artesiska portryck men kan i [2] inte utläsa att denna fråga har besvarats. En högre grundvattenyta har dock valts i [2] (0,5 m.u.my.) i jämförelse med tidigare utredning (1-3 m.u.my.). SGI kvarhåller därmed synpunkten att det i [2] behöver framgå en motivering till den valda kombinationen av dimensionerande portryck i jorden och vattennivå i Kalvfjärden. Val av portrycks- och vattennivåer bör utföras enligt anvisningar i IEG:s rapport 4:2010, avsnitt 4.3.

Stödkonstruktionen i småbåtshamnen, benämnd V1 i plankartan, utgörs enligt [2] av träpålar och horisontella trästockar. Konstruktionens kondition är enligt [2] inte möjlig att bedöma. Istället har en konsekvensanalys utförts avseende ett eventuellt brott i stödkonstruktionen. I händelse av ett brott erhålls otillfredsställande stabilitet i kombinerad analys för en långvarig last på avståndet 10 m från (det tidigare läget för) stödkonstruktionen. Detta lastscenario tillåts dock i plankartan genom planbestämmelse m₃. I [2] anges att kortvarig pålastning inte utgör ett stabilitetsproblem. SGI frågar dock hur det kan säkerställas i plankartan att endast kortvariga laster påförs ytan m₃.

Vidare står i [2] avsnitt 7.0 "För att hela området för småbåtshamnen ska anses lämpligt erfordras åtgärder i form av en permanent stödkonstruktion som dimensioneras för ändamålet". Rekommendationen syftar till osäkerheterna kring stödkonstruktionens kondition och vilken säkerhet mot brott som den medför. SGI delar denna bedömning och anser generellt att det är olämpligt att planlägga ett område där man inte kan klarlägga stabiliteten för befintliga och planerade förhållanden (område m₂ och del av m₃ i plankartan).

Bergteknik

SGI noterar kommunens tänkta lösning i planförslaget avseende risker kopplade till potentiella ras i berg, en bestämmelse "m₁" som avses verkställas vid bygglovgivning (och marklov?). SGI anser med avseende på detta att följande behov finns:

Det behövs tydlig kommunikation av riskerna till berörda fastighetsägare

Det behöver göras tydligt hur bestämmelse m₁ för viss prickad mark är avsedd att implementeras. Planbeskrivningen ger viss vägledning, men anser även att det behöver vara tydligt att bestämmelsen även syftar till att omfatta komplementbostad, där människor kan förväntas vistas varaktigt. SGI vill också att länsstyrelsen tar ställning till om det är lämpligt att planlägga områden där befintlig bebyggelse ligger innanför det aktuella riskområdet.

Geotekniska (inklusive bergtekniska) skyddsåtgärder och konstruktioner kan behöva genomföras i branta slänter som i dagsläget ligger utanför planområdet (öster om). Viktigt att det finns rådighet över denna mark.

Sådana åtgärder bör i första hand ligga på allmän platsmark så att långsiktigt underhåll kan ske systematiskt.

Svar:

Synpunkterna noteras, se yttrandespecifika svar nedan.

Efter granskningsperiodens avslut har kommunen haft kontakt med SGI och fått bekräftat att den planbeskrivning som yttrandet baserats på är daterad juli 2020. Datumet (april 2019) som hänvisas till i SGI:s yttrande är en felskrivning.

Dimensionerade portryck och vattennivå i Kalvfjärden: PM markstabilitet har uppdaterats.

Uppdaterade havsvattennivådiagram (Stockholm) med långa mätserier (50 år tillbaka i tiden) visar på ett lågvatten kring -0,4 med enstaka extremvärden ner till -0,5. Känslighetsanalys utförd med nivå -0,5 i Kalvfjärden ger en mycket liten eller ingen påverkan på resultaten och säkerhet mot stabilitetsbrott uppfylls även med denna något lägre havsvattennivå. Gällande vald kombination av dimensionerade portryck i jorden och vattennivån i Kalvfjärden har kompletterande beräkningar i PM markstabilitet ansatt ett extremvärde med lägsta lågvatten och porövertryck, dessa ytterligheter bedöms vara osannolikt att de ska sammanfalla. Känslighetsanalysen som ger en minskad säkerhet med cirka 5 % visar dock att detta lastfall uppfyller kraven för säkerhet mot stabilitetsbrott.

Kompletterande beräkningar med artesiskt portryck/lägsta lågvatten har utförts i två sektioner för kombinerad analys i fastigheterna Brevik 1:146 och 1:1. För fastigheten Brevik 1:619 gäller redan särskilda restriktioner i planen men storleksordningen på påverkan av säkerheten mot stabilitetsbrott kan jämföras med de känslighetsanalyser som utförts i fastigheterna ovan. I fastigheten Brevik 1:621 längre söderut längs Kalvfjärden finns ytor med friktionsjord/ berg som går i dagen och utgör bräddningsnivåer med tak för portryck varför porövertryck inte kan inträffa.

Stödkonstruktion: Plankartan har uppdaterats genom att egenskapsgräns för område m₂ justerats för att ta höjd för det rekommenderade avståndet (10 meter) enligt stabilitetsutredningen. Kommunen bedömer att föreslagna restriktioner i plankartan säkerställer markens lämplighet för användningen småbåtshamn.

Bergteknik: Riskerna knutna till blockutfall har funnits med under hela planprocessen. Kommunen bedömer att berörda fastighetsägare genom planprocessen fått information om de risker som berör deras fastigheter. Kommunen anser också att man som fastighetsägare har ett ansvar i att ta reda på vad som gäller för den enskilda fastigheten (t ex vilken detaljplan som är gällande). Kommunen har inte för avsikt att initiera några ytterligare kommunikationsinsatser gällande risken.

Bestämmelse m₁ i kombination med prickmark innebär hinder för att uppföra byggnader (både huvudbyggnad och komplementbyggnad). Av planbeskrivningen framgår att befintliga byggnader som ligger inom riskområde kommer att bli planstridiga när den nya detaljplanen vinner laga kraft. Samt att den befintliga bebyggelsen inte påverkas direkt av att den nya planen vinner laga kraft utan först när en åtgärd ska utföras, till exempel när bygglov söks.

I samband med planens genomförande då vatten och avlopp samt vägar byggs ut kommer en bergsakkunnig tas in för att säkerställa att eventuella bergtekniska risker hanteras på lämpligt sätt under entreprenaden. Marken öster om planområdet tillhör kommunens fastighet Brevik 1:1 som kommunen därmed har rådgighet över.

8. Yttrande från Statens geotekniska institut (SGI), yttrande 325

SGI kan i erhållet underlag inte utläsa att det tillkommit ny information avseende geoteknik och berg-teknik sedan det tidigare yttrandet. Våra synpunkter kvarstår därmed. För att ta del av synpunkterna hänvisar SGI till yttrandet daterat 2020-09-04 i sin helhet.

Svar:

Se kommunens svar på SGI:s yttrande 199 ovan.

9. Synpunkt från Länsstyrelsen, yttrande 306

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22 § PBL.

Företag och intresseorganisationer

10. Synpunkt från Postnord Sverige AB, yttrande 260

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt, trafiksäkert och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsförbättringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Svar:

Synpunkterna noteras, yttrandespecifikt svar:

Planförslaget medger endast att en befintlig fastighet styckas, i övrigt möjliggörs inte ytterligare bostadsbebyggelse. Kommunen bedömer att i samband med en eventuell avstyckning kan Postnord ha dialog med berörd fastighetsägare för att komma överens om en lösning. Kommunen avser inte att göra någon ändring i planförslaget med anledning av yttrandet.

11. Synpunkt från Tyresö Tennisklubb Garantiförening för Tegelbruksbanan, yttrande 289

Bakgrundsinformation om tomtägaren och verksamhetsutövaren

Tyresö Tennisklubb Garantiförening för Tegelbruksbanan (TTKGF) är lagfaren tomtägare och tillhandahåller alltsedan 1955 gratis tomten med tennisbana, bevattningsanläggning m.m. till den öppna ideella föreningen Tyresö Tennisklubb (TTK). TTK är en öppen ideell förening, som utan bidrag från eller annan kostnad för kommunen där bedriver idrottsverksamhet (tennis) för allt från juniorer till pensionärer.

Synpunkter på planförslaget - GF:s konsekvensbeskrivning

TTKGF noterar med tillfredsställelse att det på sid 20 i Planbeskrivning står att "Tennisbanan (Brevik 1:250) planläggs för idrottsändamål i syfte att nuvarande tennisbana ska finnas kvar."

Dock skulle tennisklubbens verksamhet allvarligt försvåras om kommunen, som planförslaget innebär, anlägger en stor damm med öppen dagvattenyta nära intill själva tennisbanan. (Denna damm fanns inte med i underlaget för granskning nr 2 och då deklarerade kommunen att man ej avsåg att lösa in mer än en smal remsa utefter Tegelbruksvägen. Kommunen nöjde sig då med den befintliga rätten till att ha och underhålla dagvattenledningen intill gränsen till Bredvik 1:153 vilket vi självklart accepterade.

Planen innebär fördelar för samtliga(?) berörda fastighetsägare i form av ökad byggrätt utom för Bredvik 1:250. Om inte planen revideras kraftigt påverkas TTK:s ideella och allmännyttiga verksamhet mycket negativt, en verksamhet som kommunen borde värna om, inte försvåra.

För tennisklubbens verksamhet behövs inte bara själva tennisbanan utan även utrymme utanför stängslet. Dels kräver tennisbanan bevattning och våra brunnar (djupbrunn och grävd brunn) med pumpar ligger på mark som kommunen planerar att exproprieras, dels behöver klubben behålla nuvarande åskådarbänkar och utrymme däromkring för åskådare t. ex. medföljande föräldrar och för andra kringaktiviteter. Dessutom är ängsmarken till glädje för blommor, bin och andra.

I närområdet finns inga andra idrottsanläggningar så verksamheten borde inte försvåras genom kommunens agerande. Med den ökande befolkningen p.g.a. större byggrätter blir det än viktigare att tennisverksamheten kan fortsätta som hittills. (Det verkar inte som om kommunen avser att själv tillhandahålla och driva någon idrottsplan eller liknande i närområdet.)

I dagvattenutredningens scenario 2 påverkas tennisbanetomten i mycket mindre utsträckning än i scenario 1. Vi kan acceptera att kommunen ändå valt scenario 1, men vidhåller våra under hand framförda synpunkter som ännu inte beaktats.

Enligt dagvattenutredningens scenario 1 " krävs det att dagvattnet kan fördröjas vid tennisbanan för att ledningarna nedströms i Finborgsvägen inte ska riskera att bli överbelastade vid ett 10-årsflöde. Denna fördröjning kan till viss del ske i Tegelbruksvägens diken men behöver också ske i antingen gc-vägen som en skelettjord eller i en mindre damm i lågpunkten vid tennisbanan ..."

Kommunen har uppenbarligen valt "eller-alternativet" vilket ju inte alls är nödvändigt och planerar dessutom inte "en mindre damm" utan en stor damm. Kommunens förslag är alltså det för oss sämsta alternativet och därtill värre än vad som föreslås i dagvattenutredningen.

Yrkanden: Mot bakgrund av det ovanstående kräver vi i första hand att fördröjning helt sker i diken och gc-vägen utan damm på tennisbanetomten

i andra hand - om fördröjning i diken och gc-väg inte är tillräckligt - att nödvändig kompletterande fördröjning sker i underjordiskt magasin på tennisbanetomten alternativt i en mindre damm som placeras så långt från själva tennisbanan som möjligt d.v.s. utefter gränsen mot Bredvik 1:153 eller/och utefter gränsen mot Bredvik 1:247.(Därmed skulle kommunen slippa anlägga nya brunnar och ledningar i stället för de som vi nu har på det område som kommunen vill lösa in.)

Vi kräver också att kommunen tydligt beskriver hur vägbreddningen med släntintrång påverkar stängslet runt tennisbanan och att kommunen förbinder sig att bekosta en eventuell nödvändig förflyttning av hela banan med stängsel. (Om stängslet mot

vägen flyttas måste även stängslet i andra kortändan, nätstolpar och linjer flyttas eftersom det måste finnas rejält utrymme bakom båda baslinjerna.)

Fortsatt beredning

GF hoppas att kommunen i diskussion med oss kan ta fram ett reviderat förslag som löser dagvattensfrågan utan att allvarligt påverka tennisklubbens verksamhet och utvecklingsmöjligheter. En sådan diskussion bör påbörjas snarast.

Svar:

Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Byggrätt: På grund av att fastigheten ligger inom en befintlig lågpunkt bedöms marken inte lämplig att förse med en byggnad. Fastighetsägaren har inte beller önskat att fastigheten ska förse med en byggrätt under planprocessen. Ökade hårdgjorda ytor som en byggnad innebär, gör att vattnet som naturligt finns i lågpunkten sprider sig till andra ytor. För att bevara den befintliga lågpunkten tillåts inga byggnader på fastigheten.

Konsekvenser av planförslaget: Kommunen ser positivt på att det finns ett intresse från fastighetsägarens sida att tennisverksamheten ska kunna fortsätta bedriva sin verksamhet även i framtiden. Kommunens avsikt enligt planförslaget är att befintlig tennisbana ska kunna finnas kvar. På grund av förutsättningarna på fastigheten Brevik 1:250, då fastigheten ligger inom en befintlig lågpunkt, bedömer kommunen däremot inte att det är möjligt att planlägga för en utökning av verksamheten då ytan behövs till dagvattenhantering.

I planbeskrivningen har kapitlet om dagvatten uppdaterats med en utförligare beskrivning av möjliga konsekvenser till följd av att delar av nuvarande fastighet Brevik 1:250 planläggs som E-område. När delar av fastigheten löses in påverkas befintlig brunn och vattenanläggning, men möjlighet finns att lösa vattentillgång inom andra delar av fastigheten. Kommunen kan upprätta en vattenanslutning för fastigheten, alternativt kan fastighetsägaren undersöka möjligheten att få tillstånd för att gräva/borra en ny brunn (tillstånd prövas och ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund). Mot gatan är avståndet till staketet mycket litet, passage förbi denna del kommer behöva ske på gång- och cykelvägen. Mot E-området varierar avståndet till staketet mellan cirka 2,0–3,5 meter. Läktare eller bänkar kan placeras inom detta utrymme. Kommunen bedömer att detta utrymme är tillräckligt för att verksamheten ska kunna fortgå. Trots vissa förändrade förutsättningar är kommunens samlade bedömning att planförslaget innebär att nuvarande verksamhet kan fortsätta. I samband utbyggnad av allmänna anläggningar (gator och VA) kommer kommunen säkerställa att tennisbanan inklusive stängsel inte behöver rivas. Eventuellt kan kommunen behöva förstärka eller tillfälligt nedmontera stängslet innan arbete startas.

Inlösen för E-område: Inför granskning 3 togs en dagvattenutredning fram för att säkerställa att förutsättningar finns för en godtagbar dagvattenhantering i detaljplanen. Kommunens bedömning är att rening och fördröjning i diken inte är tillräckligt för att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering i området. För att klara fördröjnings- och reningsbehoven, nu såväl som i framtiden, behöver dagvattenanläggningar byggas i strategiska lägen. Mycket dagvatten passerar

redan i dagsläget fastigheten Brevik 1:250 eftersom fastigheten ligger i en lågpunkt. Att iordningsställa en anlagd dagvattenlösning i detta läge är ett effektivt sätt att få till en ändamålsenlig dagvattenhantering, utan att exempelvis vattenflöden behöver ledas om.

Utformning av dagvattenanläggning: Utformningen av dagvattenanläggningen är inte fastställd utan den kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen som görs inför planens genomförande.

Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra detta. I detaljplanen har yta för dagvattenanläggningen reserverats inom område för teknisk anläggning (E-område).

Dagvattenutredningen föreslår att anläggningen kan utformas som en dagvattendamm eller våtmark, men kommunen bedömer att även en torrdamm kan vara aktuell. Alternativet att ha ett underjordiskt magasin i vägområdet har förkastats på grund av nackdelarna med en stängd dagvattenlösning jämfört med en öppen, både ur drifts-, arbetsmiljö- och reningssynpunkt, för att uppnå en långsiktig reningseffekt.

Fortsatt beredning: Efter att granskning 3 avslutats har kommunen kontaktat fastighetsägaren för att informera om kommunens ställningstaganden i de frågor som fastighetsägaren lyft fram i sitt yttrande.

12. Synpunkt från Tyresö Tennisklubb, yttrande 293

Tyresö tennisklubb, som har sin verksamhet på fastigheten Brevik 1:250, vill lämna följande yttrande över rubricerade remiss.

Vi i Tennisklubben anser att den verksamhet vi bedriver är värdefull och helt i linje med de idrottsliga satsningar Tyresö kommun övrigt gör. Den engagerar familjer på Brevikshalvön där det i övrigt inte finns mycket som samlar och aktiverar ungdomarna. Den fungerar som en mötesplats och bedrivs helt på frivillig grund och innebär således ingen kostnad för kommunen. Vi bedriver vår verksamhet under sommarhalvåret och i år har tillströmningen av medlemmar varit extra stor med anledning av att många har stannat hemma. Varje år anordnar vi tennisskola för juniorer. Dessutom spelar juniorer gratis mellan kl 12 - 14 vardagar och på andra lediga tider.

Vi har förståelse för att det finns ett framtida behov av att öka omhändertagandet av dagvatten i området kring tennisbanan. Det finns enligt dagvattenutredningen två huvudsakliga lösningar på hur detta kan genomföras. Kommunen väljer utan att ha beaktat konsekvenserna för den idrottsverksamhet som TTK bedriver det alternativ som är sämst för tennisklubben.

I det underlag som presenteras i detaljplan finns inte beskrivet vilka konsekvenser ett ingrepp har på tennisbanan och dess verksamhet. Nedanstående frågor måste övervägas:

Till tennisbanan finns ett bevattningssystem - med djupbrunn samt grävd brunn som vattenmagasin - som ligger på den mark som föreslås exproprieras. Möjligheten att bevattna banan är en förutsättning för att kunna bedriva en fungerande grusbana.

Dels behövs stora mängder vatten vid vårbruk för att få den i spelfärdigt skick, dels behövs vatten kontinuerligt under säsong för att binda gruset på banan. Klubben har tidigare framfört att det inte finns något önskemål att ansluta till det kommunala vattnet, dels av kostnadsskäl, dels av miljöbetingade skäl (det förefaller olämpligt att använda renat och processat vatten för att vattna banan). Hur den för oss viktiga vattenfrågan ska lösas är inte omnämnt i detaljplanen, dvs. detaljplanen brister i analysen av vilka konsekvenser förslaget har avseende expropriering av delar av tennisbanans mark.

Det har inte heller beskrivits vilka konsekvenser som en lösning med en öppen damm medför. Vi ser att problem kan uppkomma med ökat antal groddjur och insekter som kan förändra trivseln på banan. Det kommer att hamna många bollar i dammen till följd av felträff på racket. Dessa bollar är sedan inte brukbara när de hamnat i vattnet. Dock kan barn få för sig att de vill hämta flytande bollar med de risker för drunkning det kan innebära. Mot denna bakgrund bör en annan lösning än en öppen damm tillämpas. Andra alternativ finns, t ex en underjordisk fördröjningsdamm kan byggas för att motverka dessa negativa konsekvenser. Kommunens tjänstemän har inte varit villiga att diskutera en sådan lösning.

Det förslag som läggs fram till expropriering kommer även att inkräkta på den upphöjda läktare som finns intill långsidan på banan. Läktaren används främst i samband med klubbens tävlingar, men även vid klubbens årsmöte och av spelare som väntar på att komma in på banan. I detaljplan har inga förslag lagts fram på hur denna funktion ska kunna tillgodoses om marken där läktaren finns måste exproprieras.

På detaljplanens karta över tennisbanans tomt anges att vi inte kan hårdgöra eller höja marken (n4n5). Vår ambition att i takt med den ökande inflyttningen i närområdet utveckla och utöka verksamheten kommer därmed att försvåras.

Vi kräver också att kommunen tydligt beskriver hur vägbreddningen med släntintrång påverkar stängslet runt tennisbanan och att kommunen förbinder sig att bekosta en eventuell nödvändig förflyttning av hela banan med stängsel. (Om stängslet mot vägen flyttas, måste även stängslet i andra kortändan, nätstolpar och linjer flyttas eftersom det måste finnas rejält utrymme bakom båda baslinjerna.)

Vidare behövs servicecytor i anslutning till de i bevattningsanläggningen ingående vattenanslutningarna för avstängning och avtappning. Dessa ligger utanför banans stängsel och gäller banans alla fyra sidor. Servicecytor krävs också för att kunna lägga ner staket (3 meter höga) på marken vid ommålning/reparation av staketstolpar.

Vi anser att den föreliggande detaljplanen, om den förverkligas kommer att innebära allvarliga ingrepp i vår verksamhet med stora kostnader som följd och vi kan därför inte godta detaljplanen i nuvarande skick. Vi sammanfattar våra krav nedan men är även beredda att föra en diskussion om hur en lösning kan genomföras för att vi alla

ska få vara behov tillgodosedda. En sådan diskussion bör påbörjas snarast innan beslut kan tas på politisk nivå.

Sammanfattningsvis kräver vi följande förändringar av detaljplanen för att vi ska kunna fortsätta vår verksamhet:

- I förstahand: Ingen damm på fastigheten Brevik 1:250 med tennisbanan. Fördröjning sker helt i diken och gc-vägen.
- I andra hand: Om ovanstående alternativ inte är tillräckligt föreslår vi att komplettering sker genom fördröjning i ett underjordiskt magasin på tennisbanetomten alternativt i en mindre damm som placeras med avstånd från själva tennisbanan dvs. utefter gränsen mot Brevik 1:153 och/eller utefter gränsen Brevik 1:247.
- Vi kräver att kommunen beskriver hur en breddning av vägen med släntintrång kommer att påverka stängslet runt tennisbanan. Skulle det behöva flyttas måste hela banan flyttas vilket innebär en kostnad som kommunen måste bära.

Svar:

Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Inlösen för E-område: Inför granskning 3 togs en dagvattenutredning fram för att säkerställa att förutsättningar finns för en godtagbar dagvattenhantering i detaljplanen. Kommunens bedömning är att rening och fördröjning i diken inte är tillräckligt för att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering i området. För att klara fördröjnings- och reningsbehoven, nu såväl som i framtiden, behöver dagvattenanläggningar byggas i strategiska lägen. Mycket dagvatten passerar redan i dagsläget fastigheten Brevik 1:250 eftersom fastigheten ligger i en lågpunkt. Att iordningsställa en anlagd dagvattenlösning i detta läge är ett effektivt sätt att få till en ändamålsenlig dagvattenhantering, utan att exempelvis vattenflöden behöver ledas om.

Konsekvenser av planförslaget: I planbeskrivningen har kapitlet om dagvatten uppdaterats med en utförligare beskrivning av möjliga konsekvenser till följd av att delar av nuvarande fastighet Brevik 1:250 planläggs som E-område. När delar av fastigheten löses in påverkas befintlig brunn och vattenanläggning, men möjlighet finns att lösa vattentillgång och serviceytor för detta inom andra delar av fastigheten. Kommunen kan upprätta en vattenanslutning för fastigheten, alternativt kan fastighetsägaren undersöka möjligheten att få tillstånd för att gräva/borra en ny brunn (tillstånd prövas och ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund). Inlösen innebär att tennisklubbens tillgång till ytor runt tennisbanan minskar. Mot gatan är avståndet till staketet mycket litet, passage förbi denna del kommer behöva ske på gång- och cykelvägen. Mot E-området varierar avståndet till staketet mellan cirka 2,0–3,5 meter. Läktare eller bänkar kan placeras inom detta utrymme. Förutsättningarna för underhåll och reparation förändras på grund av inlösen, då det inte kommer vara möjligt att lägga ner staketet direkt utanför tennisbanan inom den egna fastigheten. Kommunen anser att det finns andra ytor inom fastigheten som kan nyttjas för detta ändamål, och

att det inte är ett krav att ytor för detta finns direkt utanför spelplanen för att verksamheten ska kunna bedrivas. Även om kommunen förstår tennisklubben att det är fördelaktigt när ytorna för underhåll finns direkt intill spelplanen.

Trots att genomförandet av detaljplanen kommer medför vissa förändrade förutsättningar för tennisklubben, är kommunens samlade bedömning att planförslaget innebär att nuvarande verksamhet kan fortsätta. I samband med utbyggnad av allmänna anläggningar (gator och VA) kommer kommunen säkerställa att tennisbanan inklusive stängsel inte behöver rivas. Eventuellt kan kommunen behöva förstärka eller tillfälligt nedmontera stängslet innan arbete startas.

Utveckling av området: *Kommunen ser positivt på att tennisklubben har intresse för att fortsätta bedriva sin verksamhet på platsen. Kommunens avsikt enligt planförslaget är att befintlig tennisbana ska kunna finnas kvar. På grund av förutsättningarna på fastigheten Brevik 1:250, då fastigheten ligger inom en befintlig lågpunkt, bedömer kommunen däremot inte att det är möjligt att planlägga för en utökning av verksamheten genom exempelvis ytterligare tennisbanor då ytan behövs till dagvattenhantering.*

Syftet med bestämmelserna n₄ och n₅ är att den befintliga lågpunkten ska kunna finnas kvar. Planförslaget är utformat för att befintlig verksamhet ska kunna fortsätta och samtidigt bevara den lågpunkt som redan finns. Höjning samt hårdgöring av marken kommer därmed inte vara möjlig vid en eventuell utveckling av området. Däremot är det möjligt att sänka marknivåerna, beroende på omfattningen av potentiella markförändringar inom fastigheten kan marklov eventuellt behövas.

Utformning av dagvattenanläggning: *Utformningen av dagvattenanläggningen är inte fastställd utan den kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen som görs inför planens genomförande. Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra detta. I detaljplanen har yta för dagvattenanläggningen reserverats inom område för teknisk anläggning (E-område). Dagvattenutredningen föreslår att anläggningen kan utformas som en dagvattendamm eller våtmark, men kommunen bedömer att även en torrdamm kan vara aktuell. Alternativet att ha ett underjordiskt magasin i vägområdet har förkastats på grund av nackdelarna med en stängd dagvattenlösning jämfört med en öppen, både ur drifts-, arbetsmiljö- och reningsynpunkt, för att uppnå en långsiktig reningseffekt.*

Fortsatt dialog: *Efter att granskning 3 avslutats har kommunen kontaktat tennisklubben för att informera om kommunens ställningstaganden i de frågor som tennisklubben lyft fram i sitt yttrande.*

13. Synpunkt från Förpacknings- och tidningsinsamlingen (FTI AB), yttrande 333

Yttrande för Förpacknings- och tidningsinsamlingen: det vore mycket bra om man i denna detaljplan tog med en yta för publik källsortering; något som saknas i denna del av Tyresö och som efterfrågas av boende. Är det inte med nu så går det inte att bevilja bygglov för sådant förrän detaljplanens genomförandetid är slut.

Svar:

Synpunkterna noteras, yttrandespecifikt svar:

Källsortering: Kommunen har tidigare under planprocessen meddelat att kommunen inte har för avsikt att ändra detaljplanen för att möjliggöra källsortering inom planområdet men tar med sig synpunkten inför uppstart av kommande etapper på Brevikshalvön. Bedömningen kvarstår.

Enskilda ledningshavare

14. Synpunkt från Vattenfall Eldistribution AB, yttrande 287

I den uppdaterade plankartan noteras att det har ritats ut fyra nätstationer och dessa E-områden bedöms ha en lämplig placering. De E-områden som avser för nätstationer önskas ändras till "Nätstationer" istället för "Teknisk anläggning".

Vattenfall Eldistribution noterar att texten i planhandlingarna har ändrats sen den senaste granskningen enligt nedan.

El och fiber

Vattenfalls och Skanovas luftledningar kommer förläggas i gata och de flesta stolparna tas bort. El- och fiberledningar ska vara i drift under entreprenadtiden.

El

Vattenfall har luftledningar i området, de flesta stolparna tas bort och ledningar kommer förläggas i gata i samband med utbyggnad av infrastrukturen. Två nya tekniska anläggningar (e-områden) för transformatorstation föreslås inom planområdet. En transformatorstation föreslås placeras vid Nytorpsvägen i planområdets norra del och en vid Grankällevägen i planområdets östra del. E-område för befintlig transformatorstation föreslås söder om Finborgsvägen.

Att förlägga luftledningar i marken har inte stämts av med ansvarig projektplanerare. Vattenfall Eldistribution vill informera om att eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören.

Vidare till Vattenfall Eldistribution informera om:

- När det gäller en luftledning om 12 kV samt 0,4 kV är det minsta avståndet från byggnad till luftledning 5,0 meter, både inom och utom detaljplanelagt område. För säkerhet för arbete på byggnad mm behövs ett större avstånd än 2 meter.

Svar:

Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

E-områden: Kommunen har inte för avsikt att precisera användningen i plankartan, detta för att förlänga planens aktualitet och användbarhet på sikt. Vilka ytor som är föreslagna för vilken typ av teknisk anläggning framgår i planbeskrivningens avsnitt om teknisk försörjning respektive

dagvatten. Se även planbeskrivningens avsnitt organisatoriska frågor där ansvarsfrågan kopplat till E-områden framgår.

Luftledningar: Kommunen har haft en fortsatt dialog med Vattenfall Eldistribution efter att granskning 3 avslutades. Planbeskrivningen har uppdateras efter granskning 3 för att tydliggöra att flytt av stolpar samt nedläggning av fiber- och elledningar inte är helt fastställt. Flytt eller förändringar av elnätet inom kommunal mark ska hanteras i enlighet med samarbetsavtalet mellan Vattenfall Eldistribution och Tyresö kommun.

Privatpersoner

15. Yttrande 259

Planen är mycket oprecis vad avser redogörelsen för fastighetsägarnas (eventuella) ekonomiska skyldighet för att tillse SL-bussarnas framkomlighet. Härutöver har jag frågor med anledning av att den busshållplats som planeras vid Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen. Detta mot bakgrund av att hållplatsens utformning och framtida placering inte beskrivs med någon större tydlighet i planen. Ett förtydligande rörande det tilltänkta övergångsstället på Tegelbruksvägen vore också önskvärt. Kostnaden för gatu-utbyggnaden står i stort ej i proportion till den nytta som den ger fastighetsägarna givet att många av dessa endast nyttjar fastigheten under några sommarveckor och inte har båt som ligger vid båtklubben. Det är inte rimligt att fastighetsägarna ska stå för en administrativ kostnad uppgående till 2 9 36 111 kronor för den utbyggnad som föreslagits. I detaljplanen står vidare att kostnaden för markinlösen längs Tegelbruksvägen ej fördelas på fastighetsägarna då breddningen anses utgöra överstandard. Jag ifrågasätter att breddningen föreslås ske med överstandard. Det torde finnas få, om ens några, motiv därför, givet att vägarna i området i mycket ringa utsträckning används av fotgängare.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Busshållplats och övergångsställe: I detaljplanen regleras inte utformningen av busshållplats och övergångsställe i detalj. Detaljplanen säkerställer att tillräckliga ytor finns för att kunna utforma en busshållplats enligt avsedd standard. Busshållplatsen som ska byggas kommer utformas som en kanstenshållplats vilket innebär att bussen stannar i körbanan och bakomvarande trafik får stanna och vänta. Efter att detaljplanen antagits görs en mer detaljerad projektering där utformningen av busshållplats och övergångsställe fastställs i detalj.

Synpunkter som rör gatukostnader besvaras i granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning (eget dokument), se svar på yttrande nr 119.

16. Yttrande 261

Fastigheterna Brevik 1:621, Solstugan 1:1, Solstugan 1:2 och Dyvik 1:2 emotsätter sig kommunens förslag att plocka bort u-område för allmänna underjordiska ledningar i slutet av Tonstigen (där vägen utgörs av kvartersmark) och istället förlägga en gemensam förbindelsepunkt där den enskilda vägen ansluter till allmän plats (gata) i detaljplanen. Förändringen skulle medföra att fastighetsägarna själva blir ansvariga för VA och väg med kraftigt utökade engångskostnader till följd.

Andra konsekvenser blir dessutom löpande kostnader och utökad osäkerhet för fastighetsägarna. Kommunen brister i:

Kommunallagen och likställighetsprincipen

1. Aktuella fastighetsägare anser att kommunen bryter mot kommunallagen och likställighetsprincipen då kommunen exkluderar 4 fastigheter från totalt 56 privatägda fastigheter i etappen. Etappen är definierad av kommunen med syfte att ta fram ny detaljplan och översiktsplanen att skapa förutsättningar för permanentboende samt installera VA till de boende. Det borde omfatta samtliga fastighetsägare enligt kommunallagen, eftersom kommunallagen säger att alla i kommunen ska behandlas lika om det inte råder sakliga grunder. Vi anser att det saknas sakliga grunder då det finns tillgänglig teknik att lösa detta, se argument 3.

2. Komplikationen ökar ytterligare med tanke på att fastigheten närmast den föreslagna gemensamma förbindelsepunkten (Brevik 1:621) ligger extremt nära punkten samt att samma fastighet inte nyttjar vägen som leder till de tre sista fastigheterna på vägen då infarten till fastigheten ligger i anslutning till punkten i den kommande vändplanen, något kommunen bör beakta och även inte belasta de kvarvarande 3 fastigheterna för.

3. Aktuella fastighetsägare har träffat oberoende parter som gemensamt förespråkar att den absolut bästa lösningen för hela Tonstigen att hantera den med ett LPS-system då de flesta fastigheterna ligger placerade under vägen samt att Tonstigen är både smal och svår att skapa självfallssystem i utan omfattande sprängarbeten (något som dessutom kommer blockera vägen under lång tid). Allt annat än LPS blir dyrt, omständligt och tidskrävande vilket både kommunen och fastighetsägarna förlorar på. LPS-systemet bör då ses som ETT system på Tonstigen utan att exkludera fyra fastigheter.

Demokratisk process

1. Vi anser att kommunen inte håller sig till en demokratisk process då man i elfte timmen, i en kraftigt försenad detaljplansprocess (uppdrag var redan i nov 2014), och i tredje Granskningen, kraftigt försämrar villkoren för fyra fastigheter ytterligare trots en gemensam överenskommelse mellan kommunen och de fyra fastigheterna från 12/12 2017 (se Avtal och löftesprincipen). Överenskommelsen från 12/12 2017 är även presenterad som lösning i Granskning 1.

2. Kommunen åberopar att det är ny ”Strategi för östra Tyresö” (publicerad sep 2018) som ligger till grund för beslutet att ändra förutsättningarna som kraftigt försämrar villkoren för fyra fastigheter (observera strategi och inte lag- eller myndighetskrav). Kommunen hade kunnat diskutera detta och möjlig lösning redan inför Granskning 2 (april 2019).

3. Studerar vi den preliminära originalplanen som Tyresö kommun presenterade för fastighetsägarna vid Samrådsmötet (nov 2016) så skulle Antagande ske i årsskiftet 2017/2018, dvs 9 månader före den nya strategin för Östra Tyresö. Det är inte rimligt att aktuella fastighetsägare drabbas av att kommunen inte levererar i tid, speciellt med tanke på att kommunen och de fyra fastighetsägarna redan kommit överens om en lösning (12/12 2017) där aktuella fastighetsägare konstruktivt medverkat till att hantera utmaningar för kommunen som har svårt att anlägga vändplan och bredda väg på sista delen av Tonstigen.

Avtalslagen och löftesprincipen

1. Vi anser att Kommunen bryter mot avtalslagen och löftesprincipen då vi (kommunen och de fyra fastighetsägarna) gemensamt i möten diskuterat fram en lösning 12/12 2017 som redan då medförde en försämring för de aktuella fastighetsägarna med omaknet att bilda vägförening med efterföljande kostnader och osäkerhet (renoveringar, underhåll, snöskottning etc.). Det är oärligt av kommunen att backa från gemensamma överenskommelser och komma en andra gång och kraftigt försämrare ytterligare för enskilda fastighetsägare; för att använda ett klassiskt ordspråk ”Ge någon lillfingret och han tar hela handen”.

2. Kommunen åberopar att förändringar har rätt att ske under hela detaljplaneprocessen. De aktuella fastighetsägarna åberopar en anständighet gällande:

A) Kraftigt försenad detaljplan i förhållande till kommunens egen plan som kommunen kommunicerat till fastighetsägarna i samband med samrådsmöte. Kommunens fokus bör vara att få detta klart utan att vända på redan hanterade och överenskomna frågor som dessutom kraftigt försämrar för enskilda fastighetsägare.

B) Kommunen och de fyra fastighetsägarna har redan en gemensam och konstruktiv överenskommelse från 12/12 2017. C) Kommunen har låtit bli att informera fastighetsägarna inför Granskning 2 och därmed undanhållit väsentlig information. Dessutom är det orimligt att komma fem i tolv med denna nya information som kraftigt försämrar villkoren för 4 av 56 fastighetsägare och dessutom göra det utan att öppna upp till konstruktiva lösningar. D) Det finns inga lagar eller myndighetskrav som tvingar kommunen att driva detta. Det finns såväl tekniska som andra ekonomiska lösningar.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Ledningsdragning: Efter granskning 3 har planhandlingarna uppdaterats och ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar har förts in i slutet av Tonstigen. u-området fastställer i sig inte var förbindelsepunkt placeras, men redovisar de behov kommunen ser för vart denna typ av ledningar behöver förläggas.

Gemensambetsanläggning för väg: Som tidigare kommunicerats kvarstår kommunen i bedömningen om gemensambetsanläggning för väg. Vägen är fortsatt planlagd som kvartersmark och föreslås förvaltas gemensamt av de fastigheter som nyttjar vägen.

17. Yttrande 262 (yttrandet ersätts av yttrande 290)

Bakgrund:

Kommunen föreslår i tredje granskningen att ändra byggrätt gällande nockhöjd, från 8,5 meter med vinkelkrav på 27 grader (över 6,5 meter) som var förslaget till byggrätt i både granskning 1 och 2, till 7,5 meter utan något vinkelkrav. Det nya förslaget på nockhöjd på 7,5 meter utan vinkelkrav möjliggör suterränghus med tre fullvåningar förutsatt att taket är platt, vilket är positivt för dem som planerar att bygga suterränghus med platta tak. Det nya förslaget försämrar dock för dem som har kraftigt kuperade tomter och vill bygga suterränghus med takvinklar enligt traditionell stil; dvs med sadeltak och/eller mansardtak. Det nya förslaget gör det avsevärt mycket svårare att få plats med en halv våning under tydligt brutna takvinklar vilket är anmärkningsvärt med tanke på att man i samband med granskning 1 och 2, samt i översiktsplanen, talat om 'skärgårdskaraktär' och att möjliggöra för byggnader som 'smälter in' i det kraftigt kuperade landskapet.

Kommunen bör därför överväga att som minimum hålla fast vid det tidigare förslaget på 8,5 meter i nockhöjd som gällde i granskning 1 och 2 samt höja lägsta nockhöjd utan vinkelkrav från 6,5 meter till 7,5 meter, eftersom det ger förutsättningar både för dem som önskar bygga platta tak och för dem som önskar bygga med traditionella taklösningar med tydliga takvinklar, se bifogad exempelstudie gällde granskningsförslag 1 och 2 samt 3.

Yttrande:

Att kommunen ändrar nockhöjden från 8,5 meter och 27 grader till 7,5 meter utan vinkelkrav kan uppfattas positivt för vissa byggstilar men bör inte försämrat möjligheterna för dem som önskar bygga mer traditionellt med brutna takvinklar. Se exempelbild 1

Argument:

Kommunen bör främja, inte motverka, byggnation med traditionella taklösningar på kraftigt kuperade tomter. Aktuellt förslag försämrar/inskränker möjligheten till traditionella taklösningar. Se exempelbild 2.

Det är oacceptabelt att i tredje granskningen försämra för en grupp fastighetsägare jämfört med förutsättningarna som gällde vid granskning 1 och 2.

Lösning:

1. Med en nockhöjd på 8,5 meter, i kombination med ett vinkelkrav på 27 grader för nockhöjder över 7,5 meter, försämras inte förutsättningarna för några fastighetsägare jämfört med granskning 1 och 2. Förbättra utan att försämra från tidigare granskningar.
2. Utöka nockhöjd ytterligare (över 8,5 meter) i kombination med större vinkelkrav än 27 grader för att verkligen motivera traditionella skärgårdshus. Det kan tex vara 9-10 meter i nockhöjd, i kombination med ett vinkelkrav på 30-35 grader (över 7,5 meter), se bifogat exempel. Förbättra.

Svar:

Yttrandet har ersatts av yttrande nr 290. Se kommunens svar på yttrande nr 290.

18. Yttrande 265

Jag har sedan tidigare yttranden insända till er. Mina synpunkter är fortfarande aktuella. Ni har inte tagit hänsyn till mina synpunkter tidigare tyvärr.

Jag yrkar att man tar bort prickmarkeringen på tomten. Prickmarkeringen är en stor begränsning för hur man kan utnyttja fastigheten. Eftersom fastigheten är mycket brant, skulle man kanske vilja anlägga ett souterränghus i backen där ni prickmarkerat. Alternativt är det lämpligt att lägga en komplementbyggnad där, eventuellt ett garage. Detta blir omöjligt i och med prickmarkeringen. I vart fall vill jag att ni reducerar området för prickmarkeringen, så att man kan anlägga ovan nämnda byggnader där, lämpligen på den SV delen av tomten, men att man ändå innehåller de 4 m som gäller till tomtgränsen för 1:137.

Prickmarkeringen verkar gälla hasselnår som finns på nedre delen av tomten. I forna tider skulle hasseln skyddas eftersom hasselnötter var ett viktigt näringskomplement i ett fattigsverige. Detta är passé i dagsläget.

Hela delen av tomten som ni prickmarkerat är gammal lertäkt från tegelbrukets tid. D.v.s det är ingen naturlig landskapsbildning. Varför skall den då skyddas?

Eftersom min fastighet fortfarande är en sommarstugetomt med mycket natur bevarad, till skillnad från många redan "kalhuggna" och bebyggda tomter, så missgynnas jag gentemot dessa. Enligt principen för likabehandling yrkar jag att prickmarkeringen tas bort eller reduceras även av detta skäl. Det är Kommunens val att exploatera området, och då får man löpa linan fullt ut och ge alla samma möjligheter.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Skyddad natur: När nya detaljplaner tas fram på Östra Tyresö gör kommunen avvägningar kring vilka naturvärden som är av särskild betydelse att beakta för att värna områdets kvaliteter när området byggs ut. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla skyddas genom bestämmelser i detaljplanen, då dessa bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön och för att de skapar förutsättningar för att bevara gröna kvaliteter samt spridningssamband i ett långsiktigt perspektiv. Inre Brevik, där Tegelbruket ligger, är beläget mellan Södra Breviks värdekärna och resterande del av kommunens grönstruktur. Detta område utgör ett svagt samband för grönstrukturen och för att inte försvaga sambandet ytterligare bedömer kommunen att det är viktigt att natur skyddas i ett större perspektiv. Då stora delar av inre Brevik består av villatomter och därför behöver natur även skyddas inne på privat mark. I avvägningarna som gjorts har naturvärden belagts med skydd där skyddet anses förenligt med detaljplanens syfte, som bland annat handlar om att möjliggöra utökade byggrätter. Prickmark i kombination med bestämmelsen n₁ används för område med skyddsvärd natur. Inom området ska naturmarkens karaktär bevaras och marken får inte förses med byggnader. Förekomsten av värdefull natur varierar mellan olika fastigheter. Av den anledningen varierar även regleringen genom planbestämmelser i plankartan mellan olika fastigheter.

På fastigheten Brevik 1:136 består naturvärdet av en hassellund med inslag av ung ek som även stäcker sig in på angränsande fastigheter. Lövträdsmiljöer med hassel och ek är karaktäristiskt för dalgångarna i Södertörns sprickdalslandskap. Eklandskapen är något som Tyresö tillsammans med övriga kommuner i länet har ett gemensamt ansvar att bevara. Hasseln är en viktig del i detta landskap. Kommunens bedömning är att intresset för att bevara naturvärdet överväger det enskilda intresset. Kommunen bedömer att möjlighet finns att nyttja den utökade byggrätt som planen möjliggör inom andra delar av fastigheten. Likaså är det möjligt att få till angöringsväg inom område med bestämmelse n₁. Regleringen bedöms därmed förenlig med detaljplanens syfte.

19. Yttrande 266

Jag har under flera år följt utvecklingen av hur Tyresö kommun hanterat utbyggnaden av väg och vatten/avlopp i Östra Tyresö och jag tycker att utvecklingen är skrämmande. Kommunen slår sig för bröstet och säger att de minsann förespråkar en ”skälig och rättvis” fördelning, ändå skenar kostnaderna och det blir dyrare och dyrare för varje etapp som går. Varför?

Jag har läst förklaringar som olika topografier, mindre antal tomträtter att fördela kostnaderna på, dyrare VA system nu - som vi fastighetsägare får finansiera – ger lägre underhållskostnader i framtiden.Detta måste väl vara kommunens ansvar inte vi fastighetsägare? Vad betalar vi egentligen dessa höga kommunalskatter för?

Dessutom tycks kommunen älska att köra över sina invånare. Man planerar och bygger helt enkelt precis det som de som bor i områdena inte vill ha och inte heller har frågat efter. Det finns många sådana exempel i kommunen ”Finlandsfärjan” är bara ett av många.

Tillbaka till Tegelbruksvägen. Majoriteten av oss som bor där vill inte ha någon cykelbana på den södra delen av Tegelbruksvägen, dvs den som går ned till Kalvfjärden. Att bygga en väg som är 4,5 meter bred och sedan smacka på med en gång- och cykelbana som är 3 meter bred gör att vi får en väg som är hela 7,5 meter bred plus diken på vardera sidan som ytterligare breddar. Detta är ett enormt slöseri med både plats och pengar! Dessutom cyklar ingen uppför denna backe. Folk som cyklar från slottet via Finborgsvägen och ska till Trinntorp svänger av redan på Lövsångarvägen för att sedan fortsätta på Nytorpsvägen. Vidare, alla anslutande vägar till södra delen av Tegelbruksvägen, dvs Finborgsvägen, Tonstigen och i nära anslutning Ugglevägen saknar alla gång- och cykelbana vilket ytterligare inte passar ihop med att kommunen nu vill bygga en gång- och cykelbana (gcb) här. Kära kommunpolitiker och tjänstemän, ändra ert beslut och ta bort denna gång och cykelbana! Därigenom får ni ned kostnaderna för kommunen och kan lägga dessa pengar på något annat. Kanske kunde pengarna läggas på att subventionera vägavgifterna för oss fastighetsägare så att de skenande kostnaderna hejdas något så att det skulle börja bli en något mer rättvist fördelning av kostnaderna för oss kommuninvånare som kommit in i den senaste och dyraste etappen av utbyggnaden av väg och VA? Dessutom skulle alla vi som bor längs Tegelbruksvägens södra sträckning, slippa släntintrång på våra tomter. Något vi alla skulle uppskatta.

Sedan undrar jag också vad kommunen exakt menar med att man vill att området nära Tegelbrukets båtklubb ”på längre sikt ska bli en framtida mötesplats för besökare”. Vad betyder detta? Vi som bor i området värnar om lugnet som finns i detta område som kommit nu valt att definiera som park. Mycket växtlighet och ett rikt djurliv, fina ståtliga bokträd i nära anslutning. Vi har inte bett om och vill inte heller ha någon framtida mötesplats, inte heller någon stor parkeringsplats - tvärtom vill vi skydda det unika lugn som vi faktiskt har här. Jag och flera med mig motsätter sig dessa planer å det grövsta!

Om kommunen vill göra något så föreslår vi istället att man skyddar området – det var här Tegelbruket låg och man kan fortfarande se lite rester med god vilja samt även njuta av den lilla unika bokskogen som finns. Kanske kunde man göra om detta till ett mini-reservat med en skylt och beskrivning om Tegelbruket och dess betydelse för kommunen under närmare 300 år. Det vore väl något fint för kommunen att göra istället för att bygga parkeringsplats som leder till utökad trafik och försämrad miljö på denna vackra plats.

Yttrande till VA taxan i samband med granskning 3

Jag störs av hur otydligt kommunen går ut med information om vad detta egentligen kostar. Det går inte att få fram någon exakt kostnad utan bara en ungefärlig kostnad i dagsläget. Än värre är att kommunen friskriver sig helt från vad kostnaden kommer att bli den dagen då väl vägarna är utbyggt och VA ledningarna framdragna till respektive tomtgräns. Hur skall vi som bor här - antingen som sommargäster eller

permanentboende - kunna ta ställning till om vi ens har råd att bo kvar här? Jag eftersöker en enklare och tydligare process där vi som bor i området kan få fram ett pris vad det egentligen kommer att kosta oss att få VA framdraget till tomtgränsen. Detta kan inte vara så svårt för kommunen att visa via webben, tex kunde varje fastighetsägare gå in och kan ladda upp tomtstorlek, etc för att sedan få ett pris.

Återigen tycker jag att det är ytterst märkligt att Tyresö kommun sällar sig till en liten skara kommuner ca 30 st, dvs runt 10 % av Sveriges alla kommuner som väljer att ta ut både vägavgift och VA-taxa av sina invånare. Alla andra kommuner i Sverige lägger bara den ena av dessa stora utgifter på sina kommuninvånare. Dessutom har vi redan en mycket hög kommunalskatt i Tyresö, varför inte använda dessa pengar istället? Gör om och gör rätt så får ni också nöjdare invånare i trivsamma Tyresö.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Gång- och cykelbana: Kommunen har för avsikt att bygga ut och stärka vägnätet för gång- och cykeltrafik i syfte att främja hållbara transportsätt och skapa tillgängliga, säkra och attraktiva alternativ till bilen. Utvecklingen ligger i linje med den tänkte utvecklingen av Brevikshalvön enligt kommunens översiktsplan och trafikstrategi vars målsättning är att öka andelen hållbara transporter. Kommunen bedömer att en förutsättning för att en sådan utveckling ska vara möjlig är att infrastrukturen byggs ut, och att kopplingarna till och från olika målpunkter är välfungerande. I dagsläget sker gång och cykling i blandtrafik. För ökad trygghet och trafiksäkerhet för gående och cyklister byggs gång- och cykelbanor.

Mötesplats: Området närmast vattnet i slutet av Tegelbruksvägen pekas ut i kommunens översiktsplan som en framtida mötesplats. Parkområdet kan utvecklas i framtiden i enlighet med kommunens parkplan som är under framtagande. Det finns däremot inte några medel avsatta för detta inom projektet för Tegelbruket. En eventuell utveckling av området ska utgå från platsens befintliga värden, enligt kommunens strategi för parker och närmatur. Avsikten är inte att försämra platsen utan i så fall snarare att med försiktighet göra eventuella tillägg. Just den här platsen har specifika värden inom både kulturbesöks- och naturvärden, som är värdefulla och bevarandevärda. Yta för parkering föreslås finnas inom område för P-PLATS i plankartan. Inom parkområdet (PARK i plankarta) planeras inga parkeringsplatser anläggas.

VA-taxa: Kostnaden för kommunalt vatten och avlopp regleras inte i detaljplanen, utan fastställs i kommunens VA-taxa. Syftet med avgifter enligt VA-taxan är att täcka kommunens kostnader för de allmänna vatten- och avloppstjänsterna och regleras i lag om allmänna vattentjänster. 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. På kommunens webbplats finns VA-taxan att ta del av i sin helhet. För detaljerade frågor och exempel på prisuppgifter för en specifik fastighet utifrån gällande taxa hänvisas till kommunens VA-enhet.

Synpunkter gällande gatukostnad besvaras i svar på yttrande nr 121 i granskningsutlåtande tillhörande gatukostnadsutredningen (eget dokument).

20. Yttrande 267

Dagvattenyta vid Tegelbruksvägen är gråmarkerad som lokalgata. Då ytan är avsedd för dagvattenrening skall den vara blåmarkerad (teknisk anläggning) lika ytan vid tennisplan. Prickmarkering på fastigheten Brevik 1:146 mot denna yta skall tas bort. Vi vill ha växtbädd och inte vattenyta för att begränsa problem med mygg, mördarsniglar, ormar etc.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Yta för dagvattenhantering: En yta för dagvattenhantering kan inrymmas både inom ett område för en teknisk anläggning och inom ett vägområde. I detta fall anläggs det inom allmän plats (lokalgata) eftersom syftet i hög utsträckning är att ombänderta och rena dagvatten från vägområdet. I tillhörande dagvattenutredning föreslås att dagvattenytan utformas antingen som en växtbädd eller en torrdamm. I detaljplanen regleras dock inte en specifik typ av dagvattenanläggning utan dagvattenytans utformning studeras vidare i samband med detaljprojektering.

Prickmark: Enligt planförslaget föreslås en 6,0 meter bred remsa prickmark längs fastighetsgräns mot gata. Regleringen gäller på kvartersmark för bostäder inom hela planområdet. Kommunen avser inte att ta bort remsan med prickmark då dagvattenanläggningen ligger inom allmän plats (lokalgata). Det anses inte motiverat att avvika från den generella principen om avstånd mot gata eftersom regleringen inte bedöms strida mot detaljplanens syfte om utökade byggrätter. Möjlighet att nyttja den utökade byggrätten bedöms finnas inom andra delar av fastigheten.

21. Yttrande 269

Överstandard

Det anges i Gatukostnadsutredningen att anläggningarna har en högre standard än vad som anses vara till nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet. Det anges även att anläggningskostnaden för gatan (körbanan) blir något högre när en gång- och cykelbana anläggs bredvid, på grund av ökad mängd som behöver schaktas. Kostnader för markinlösen som behövs för genomförandet av denna del fördelas inte på fastighetsägarna, eftersom inlösen beror på den breddning av vägområdet som anses utgöra överstandard.

Del av Tegelbruksvägen (endast GATA) 569 meter 4,5 m bred 3 592 787 kr
Tegelbruksvägen gc-bana 569 meter 3 m bred 2 405 720 kr

Inlösenkostnad beräknas totalt uppgå till totalt 4 277 150 kr varav 1 652 175 kr fördelas på fastighetsägarna i området.

De ökade kostnaderna för såväl kommunen som för fastighetsägarna för gc-bana bör i stället nyttjas till att sänka kostnaderna för fastighetsägarna.

Värdeökning

"Den kostnad som varje fastighet ska bära står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få."

Eftersom allmän gata flyttas närmare befintliga bostadshus efter inlösen av mark så kommer detta inte att höja värdet utan i stället att avsevärt minska värdet på fastigheten. Nyttan uppväger på långt när inte den olägenhet som skapas när riskerna vid utfarterna ökar, bostadshus kommer närmare vägen med bl a ökat trafikbuller som följd samt all vegetation tagits bort och besvärande insyn skapats. I synnerhet får fritidsfastigheter inte någon del av nyttan under stor del av året. Vid tidigare åtgärder av vägen har dessutom fastighetsägaren drabbats av extra kostnader när vägen gjorts betydligt högre än tidigare så att smältvatten från vägen under vinterhalvåret frös till isgata vid infarten. Detta resulterade i att infarten behövde fyllas ut.

Kommer entreprenören i så fall att åtgärda sådan utjämning av infarterna?

Trafiksäkerhet

Cykelbana har endast relevans vid barmark. Fritidsboende nyttjar den ej fullt ut.

Cykelbanorna som idag finns inom kommunen nyttjas inte. Cyklister använder huvudsakligen körbanorna.

Jag anser att kommunen vid sin bedömning av trafiksäkerheten bortser från de höga hastigheter som cyklister på egen bana kan hålla och att riskerna vid utfarterna nonchaleras av cyklisterna. Jag har även noterat ett markant motstånd mot cykelbana för den södra delen av Tegelbruksvägen från de boende. I tidigare utredningar gjordes bedömningen att nuvarande storlek på vägnätet ska bevaras just för att de drar ned hastigheterna.

Något sammanhängande cykelstråk från slottet finns 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. Körbana behöver även korsas eftersom cykelbanorna inte kommer att ligga på samma sida längs med Tegelbruksvägen.

Miljö

"Vid detaljprojekteringen av väg och VA-ledningar ska hänsyn tas till den befintliga miljön, och anläggningar ska placeras och utformas så att områdets karaktär kan bevaras i så stor utsträckning som möjligt. Exempel på detta kan vara att placeringen av VA-ledningar ses över för att minimera påverkan på rotsystem till träd utanför vägområdet. I samband med detaljprojektering ska platsbesök göras för att öka förståelsen för vilken påverkan exempelvis schakter får på omgivningen."

Vad innebär detta? Den planerade breddningen innebär på min fastighet att 1 ask, 1 kastanj och 1 ek, samtliga med avsevärd ålder och storlek, behöver fällas.

Kommer kommunen att fälla dessa alternativt låta dessa stå kvar med skadade rotsystem och i så fall ta ansvar för den risk som dessa kommer att utgöra för passerande bilar, cyklister och gångtrafikanter?

"För att motverka höga hastigheter på södra Tegelbruksvägen, som med sin raka stäckning riskerar att bjuda in till höga hastigheter, kommer utformning av hastighetsreducerande åtgärder studeras vidare i detaljprojekteringen. Berörd sträcka är Tegelbruksvägen mellan korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen och korsningen Tegelbruksvägen/Tonstigen/Finborgsvägen."

Hastighetsbegränsande åtgärder ska då även övervägas för cyklister vilket bäst ordnas om de också använder samma körbana. Det finns många områden inom kommunen som har ett mer angeläget behov av cykelbana än denna lågt trafikerade och branta backe med många utfarter. Inrättande av trafik hinder för att därefter bromsa hastigheter leder bara till inbromsningar och accelerationer i brant backe vilket avsevärt ökar trafikbullret.

Jag motsätter mig således att cykelbana anläggs. Möjligen kan en smalare trottoar övervägas för gående.

Resonemanget om målpunkter håller inte eftersom det inte kommer att anordnas något attraktivt mål vid Tegelbruket utan endast en byggdeponi för lång tid framöver som förmodligen kommer att förorena hela området och badvattnet.

Har sanerings- och återställningskostnader för området avtalats med entreprenören?

Ränteuttag

Tvångsskuldssättning med krav på pantbrev är inte rätt inställning till de fastighetsägare som saknar ekonomiska muskler. Anstånd ska inte kunna bedömas godtyckligt och räntebeläggning vid anstånd indikerar bankverksamhet men utan rätt till ränteavdrag.

Projektgranskning

Jag anser att entreprenör med omfattande eget ansvar för projektet skall genomgå kontinuerlig granskning av oberoende expertis på området. Syftet är att öka förtroendet för ledning och styrning av kommunens verksamhet samt säkra 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.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Synpunkter gällande gatukostnad besvaras i granskningsutlåtande tillhörande gatukostnadsutredningen (eget dokument).

Cykelbana: Kommunen har för avsikt att bygga ut och stärka vägnätet för gång- och cykeltrafik på Brevikshalvön i syfte att främja hållbara transportsätt och skapa tillgängliga, säkra och attraktiva alternativ till bilen. En sådan utveckling ligger i linje med kommunens översiktsplan och trafikstrategi vars målsättning är att andelen hållbara transporter ska öka. Kommunen bedömer att en förutsättning för att en sådan utveckling ska vara möjlig är att infrastrukturen byggs ut, och att kopplingarna till och från olika målpunkter är välfungerande. Området närmast vattnet i slutet av Tegelbruksvägen pekas ut i kommunens översiktsplan som en framtida mötesplats. Parkområdet kan utvecklas i framtiden i enlighet med kommunens parkplan som är under framtagande.

När nya planer tas fram på Brevikshalvön är syftet delvis att säkra att vägarna håller tillräckliga dimensioner och standarder för den ökade andelen permanentboende. Huvudprincipen är att gång- och cykelbanor byggs längs samtliga huvudstråk samt på de lokalgator där behov bedöms föreligga. Kommunen bedömer att den södra delen av Tegelbruksvägen är ett sådant fall. Genom att separera olika trafikslag bedöms trafiksituationen blir säkrare och tillgängligheten bättre för gående och cyklister, inte minst för barn och unga.

Gång- och cykeltrafik har idag en högre prioritet i planeringen jämfört med tidigare vilket kan förklara vissa brister i det befintliga nätet. När nya planer tas fram är ambitionen att säkerställa god framkomlighet, snarare än att fortsätta bygga trafiklösningar som inte håller dagens mått. Kommunens ambition är att på sikt knyta ihop cykelnätet, i synnerhet längs med viktiga stråk, för att underlätta val av hållbara transporter och för att skapa förutsättningar för att nå de transportpolitiska målen.

Utformningen av de hastighetsreducerande åtgärder som ska utföras är inte fastställd i nuläget, utan kommer studeras vidare i detaljprojekteringen i syfte att skapa en så trafiksäker övergång som möjligt för olika trafikarter.

Föroreningar etablering- och upplagsyta: I detaljplanen möjliggörs för etableringsyta och upplag i upp till 10 år på parkeringsytan (P-PLATS (U) i plankartan) vid Kalvfjärden. Massor som kan komma att läggas inom området kommer antingen vara inköpta rena massor för återfyllnad eller mellanlagring av rena massor som ska köras bort, alternativt kan området utnyttjas för bodetablering under entreprenadtiden. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund är tillsynsmyndighet för denna typ av verksamhet och om aktuellt söks tillstånd för exempelvis masshantering, som då ska ske med de försiktighetsmått som krävs. När ytan inte längre ska användas för etablering och upplag så kommer den att iordningställas för parkeringsändamål. Utförandet fastställs i detaljprojektering och avtalas med entreprenör innan entreprenadstart.

Bevarande av träd: Under planarbetet har avvägningar gjorts mellan exploatering och skydd av natur. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla har skyddats genom bestämmelser i detaljplanen. På förhand kan det vara svårt att fastställa hur träd i närheten av vägområdet, som inte skyddas genom bestämmelser i detaljplanen, påverkas i samband med planens genomförande. Detta då trädens rotsystem ibland kan leta sig in under vägområdet, vilket kan leda till att träd

behöver fällas på grund av skador på dess rotsystem som uppstår i samband genomförandet. I de fall träd inom, eller i anslutning till, arbetsområdet bedöms utgöra fara kommer det hanteras under entreprenaden. När kommunen schaktar för att bygga väg och lägga ner ledningar, kan placeringen av ledningarna ibland påverka hur stor påverkan blir på trädet och dess rotsystem. När ledningarna detaljprojekteras kommer därför platsbesök göras för att undersöka hur hänsyn ska tas till befintliga träd på bästa möjliga sätt.

22. Yttrande 270

Detta yttrande rör tennisbanan på Tegelbruksvägen i min egenskap av medlem i Tyresö Tennisklubb. Har varit medlem där sedan 60 talet. Har läst plankartan och planbeskrivningen i avsnittet under Rekreation och idrott/Tennisklubb/Planförslag och konsekvenser och har följande synpunkter:

1. Hela dammen ligger endast på klubbens tomt. Det står inget om varför man tar endast klubbens mark och inte grannfastigheternas.
2. Det står inget om varför dammen är placerad som den är på klubbens tomt.
3. Banan, som är i behov av vatten sommartid för att kunna fungera, har en vattenanläggning med bl a en borrhål och en grävd brunn + armaturer runt banan. Det står inget om detta under konsekvenser hur detta ska anordnas.
4. I tennisspelet ingår att bollar slås ut utanför banan. Dessa kostar pengar. Det står inget under konsekvenser hur man ska hindra att de hamnar i dammen. En täckt damm vore här på sin plats.
5. På plankartan går banan ända ut till vägen och dammen. Det finns inga måttangivelser men ser märkligt ut. Har spelat tennis hela mitt liv men aldrig sett en tennisbana ligga fram till en väg eller damm på detta sätt. Det behövs ordentliga gångar på utsidan banans staket för att kunna göra underhåll av banan (staket etc).
6. I klubben finns barn som spelar. Under konsekvenser står inget om hur man ska hindra dem från att klättra över för att hämta utslagna bollar t ex. Staket kan vara trasiga eller klättras över. Detta är definitivt ett risk (drunkning) som ni måste ta hänsyn till. Mängden barnfamiljer har ökat i området. En täckt damm vore också här på sin plats.
7. Läktarna försvinner enligt kartan. Stå inget under konsekvenser var dessa ska placeras.

Utöver synpunkterna på tennisfastigheten:

1. En gång/cykelväg på Tegelbruksvägen västerut är i mina ögon helt vansinne. Detta erbjuder verkligen till fortkörning är all erfarenhet med olycksrisker som följd.. Vägen är rak och inbjuder till fortkörning. Lagg in gupp/hinder istället. Dessutom är det väldigt lite trafik på Tegelbruksvägen liksom på många andra småvägar.

2. Kornknarrvägen ska stängas av men inte Lövsångarvägen (märklig då dessa går ihop innan de mynnar ut på Nytorpsvägen). Vilken väg ska de boende köra då? Står ingenstans.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Placering av E-område: Inför granskning 3 togs en dagvattenutredning fram för att säkerställa att förutsättningar finns för en godtagbar dagvattenhantering i detaljplanen. Kommunens bedömning är att rening och fördröjning i diken inte är tillräckligt för att säkerställa en tillfredsställande dagvattenhantering i området. För att klara fördröjnings- och reningsbehoven, nu såväl som i framtiden, behöver dagvattenanläggningar byggas i strategiska lägen. Mycket dagvatten passerar redan i dagsläget fastigheten Brevik 1:250 eftersom fastigheten ligger i en lågpunkt. Att iordningsställa en anlagd dagvattenlösning i detta läge är ett effektivt sätt att få till en ändamålsenlig dagvattenhantering, utan att exempelvis vattenflöden behöver ledas om. Ytans form har valts för att optimera reningseffekten för den planerade anläggningen.

Utformning av dagvattenanläggning: Utformningen av dagvattenanläggningen är inte fastställd utan den kommer att studeras vidare i detaljprojekteringen som görs inför planens genomförande. Planbeskrivningen har uppdaterats för att tydliggöra detta, läs mer i kapitlet om dagvatten. I detaljplanen har yta för dagvattenanläggningen reserverats inom område för teknisk anläggning (E-område). Dagvattenutredningen föreslår att anläggningen kan utformas som en dagvattendamm eller våtmark, men kommunen bedömer att även en torrdamm kan vara aktuell. Alternativet att ha ett underjordiskt magasin i vägområdet har förkastats på grund av nackdelarna med en stängd dagvattenlösning jämfört med en öppen, både ur drifts-, arbetsmiljö- och reningssynpunkt, för att uppnå en långsiktig reningseffekt.

Konsekvenser av planförslaget: I planbeskrivningen har kapitlet om dagvatten uppdaterats med en utförligare beskrivning av möjliga konsekvenser till följd av att delar av nuvarande fastighet Brevik 1:250 planläggs som E-område. När delar av fastigheten löses in påverkas befintlig brunn och vattenanläggning, men möjlighet finns att lösa vattentillgång och serviceytor för detta inom andra delar av fastigheten. Kommunen kan upprätta en vattenanslutning för fastigheten, alternativt kan fastighetsägaren undersöka möjligheten att få tillstånd för att gräva/borra en ny brunn (tillstånd prövas och ges av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund). Inlösen innebär tennisklubbens tillgång till ytor runt tennisbanan minskar. Mot gatan är avståndet till staketet mycket litet, passage förbi denna del kommer behöva ske på gång- och cykelvägen. Mot E-området varierar avståndet till staketet mellan cirka 2,0–3,5 meter. Läktare eller bänkar kan placeras inom detta utrymme. Om dagvattenanläggningen utformas med ett permanent vattendjup (såsom en damm eller våtmark) beaktas anläggningens säkerhet i samband med detaljprojekteringen som görs inför planens genomförande. Om den valda lösningen innebär stående vatten kan slänter med fördel utformas med en slack lutning för att minska risken för att falla i vattnet och underlätta att ta sig upp.

Trots att genomförandet av detaljplanen kommer medför vissa förändrade förutsättningar för tennisklubben, är kommunens samlade bedömning att planförslaget innebär att nuvarande verksamhet kan fortsätta.

Gång- och cykelbana på del av Tegelbruksvägen: Kommunen har för avsikt att bygga ut och stärka vägnätet för gång- och cykeltrafik på Brevikshalvön i syfte att främja hållbara transportsätt och skapa tillgängliga, säkra och attraktiva alternativ till bilen. En sådan utveckling ligger i linje med kommunens översiktsplan och trafikstrategi vars målsättning är att andelen hållbara transporter ska öka. Kommunen bedömer att en förutsättning för att målet ska vara möjligt att uppnå att infrastrukturen byggs ut. När nya planer tas fram på Brevikshalvön är syftet delvis att säkra att vägarna håller tillräckliga dimensioner och standarder för den ökade andelen permanentboende. Huvudprincipen är att gång- och cykelbanor byggs längs samtliga huvudstråk samt på de lokalvägar där behov bedöms finnas. Kommunen bedömer att den södra delen av Tegelbruksvägen är ett sådant fall. Genom att separera olika trafikslag bedöms trafiksituationen blir säkrare och tillgängligheten bättre för gående och cyklister, inte minst för barn och unga. Södra delen av Tegelbruksvägen är rak och sluttar ner mot vattnet vilket kan bjuda in till höga hastigheter. När vägen detaljprojekteras kommer behov och utformning av hastighetsreducerande åtgärder detaljstuderas.

Avstängning av körbana för biltrafik: Förbindelse för fordonstrafik mellan Nytorpsvägen och Kornknarrvägen/Lövsångarvägen kommer stängas av. Kommunen har tydliggjort i planbeskrivningen att avstängningen berör både anslutning till Kornknarrvägen och Lövsångarvägen.

23. Yttrande 271

Motsätter mig era nya ändringar av nockhöjd från 8,5 meter till 7,5 meter.

Ser i er "NYA" granskning nr.3, att ni utöver alla andra försämringar, nu även ändrat höjden för tillåtna Nockhöjder??? I den tidigare granskningen så tilläts 8,5 meter med vinkelkrav vilket jag var väldigt nöjd med då jag idag har ett så kallat suterränghus, p.g.a en tomt där huset står är väldigt kuperat.

Jag har redan sen tidigare sett ut ett hus från Mjöbäck som heter Donsö (1,5plans)hus som jag tänkt ha på min befintliga undervåning. Den ligger i en suterräng där halva undervåningen runt huset ligger under mark.

MEN MED ERA NYA "KONSTIGA" ÄNDRINGAR TILL 7,5 TILL NOCKÄNDRINGAR SÅ BLIR DET NU SVÅRT???

Jag kommer att skicka detta även med post och bifoga bilder på det hus jag har idag, samt bilder på det hus jag vill ha Mjöbäck (Donsö),"på MIN tomt" där jag redan tagit in offerter, så ni får se på problemen som uppstår för mig.

För det var väl inte meningen att vi ska betala ett överpris för VA och VÄG och sedan får bygga mindre?

Bild 1. visar hur lågt mitt befintliga hus ligger idag och den skulle behöva höjas för att passa in i naturen.

Bild 2. visar huset från sjösidan, där ni ser undervåning och mellanplanet som det ser ut idag.

Bild3. visar huset från baksidan, där det mesta ligger under marknivå. Lägg märke till nivåskillnad upp mot mitt befintliga garage. Uppskattar nivåskillnaden till c:a5-6 meter.

Bild4. visar det nya hus jag vill (Donsö) på min befintliga undervåning.

(men bilden visar allt lite snett, så det skall rätas upprätt mot grund ut mot sjösidan, som det är idag)

Bild5.visar bara det nya fina hus jag vill ha. (läs där också., Svensk klassisk hustyp som passar extra bra i kustmiljö)

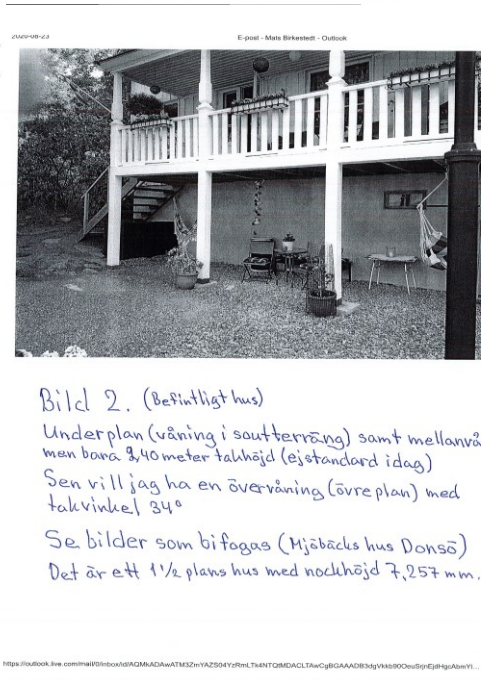
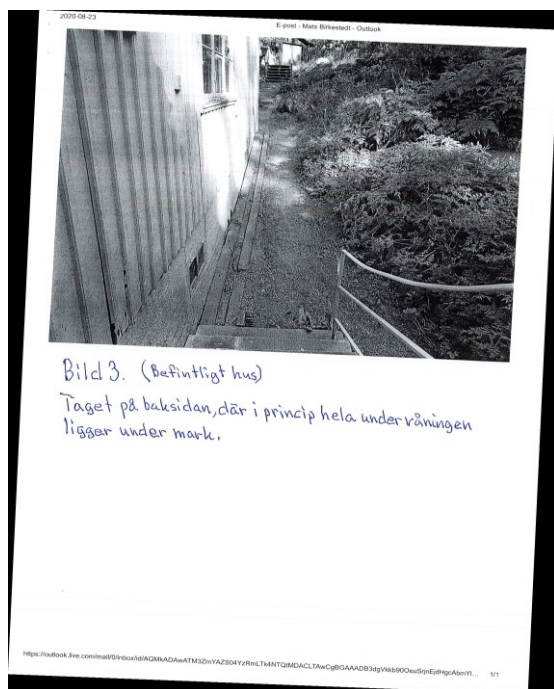
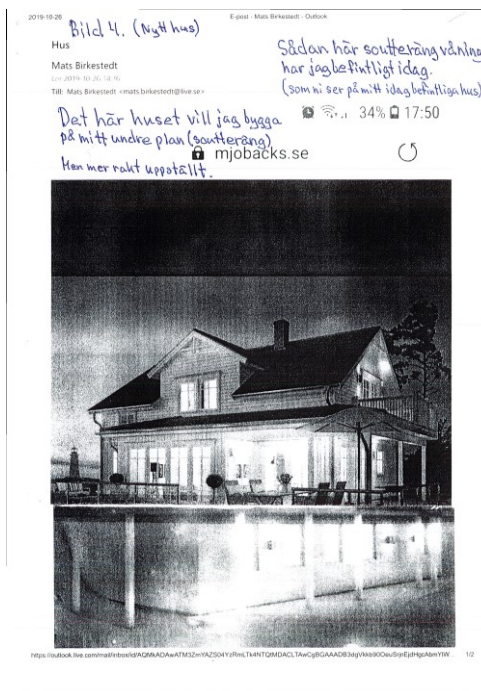
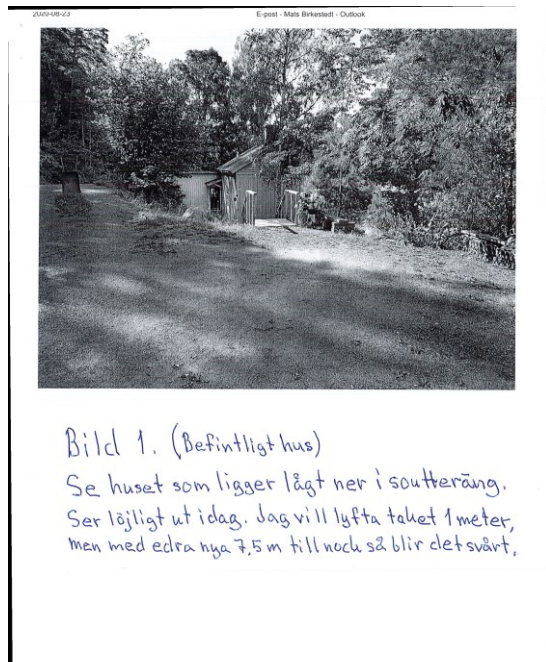
Bild6.visar också en del av huset men med lite mått bl.a takvinkel 34 grader samt nockhöjd 7.257 mm.

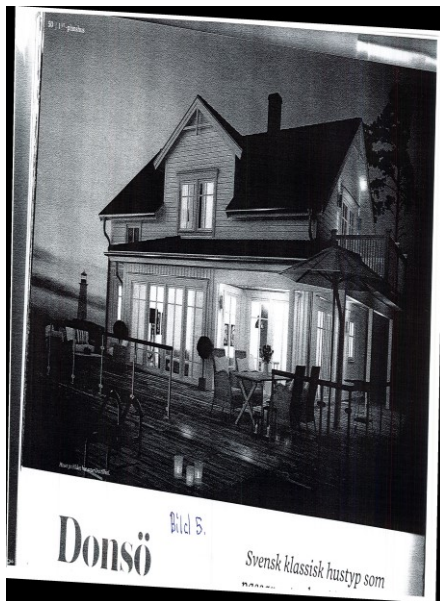
(OCH där kommer problemet in! Ska jag inte få möjlighet att bygga 1,5plans hus med undervåning i suterräng?)

Vad är meningen med att ändra nockhöjden från 8,5 till 7,5meter??? Vem tar dessa beslut ?

ELLER VILL NI ATT ALLA SKA BYGGA "DESSA" FULA FUNKISHUS, för att få tillräckligt med utrymme???

Prata om att förstöra den fina skärgårdskaraktären!!!





Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Byggrätt: För att tillmötesgå synpunkt omnockhöjd har nockhöjden för den generella byggrättsbestämmelsen (e1) ändrats efter granskning 3. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter. Byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen av byggrättsbestämmelsen bedöms bidra till en större flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominant i landskapet.

24. Yttrande 272

Yttrande angående Dyvik 1:2 om att få stycka vår tomt som är på 7.850 m².

Det finns ingen risk för sten blocksfall vid södra delen samt vägen ner dit. Det finns en bra väg med en tillräckligt stor vändplan (även för en lastbil)

Jag anser att mycket av det ni anger är fullständigt felaktigt och oskäligt. Vi börjar med prickningen t.ex

1. Först och främst så prickar ni oskäligt mycket av "min" tomtmark. Framförallt mot sjösidan. (Jag har redan sagt att skogssidan upp mot berget och även del av klippor på södra delen kan prickas) Men ovan för klipporna mot sjön finns plan mark att bygga på.

2. Efter att kommunen har prickat så mycket av "min" tomtmark, ja då efter det så anser ni att det inte finns utrymme för nybyggnation på dessa områden? Känns inte rättvist att agera på det sättet,

3. Sprängning behövs inte, schaktning behövs inte (Ifyllnad?) Nej! Endast för en husgrund, men det behövs för väl för alla hus ?

(De flesta ytor på den södra delen, där ett hus kan stå är idag i redan plana naturligt)

4. Tillgängligheten både till nuvarande hus och ett eventuellt nytt hus är alldeles utmärkta. (Finns inget att klaga eller strida mot). Finns vändplan på båda tilltänkta tomter.

5. Varför är det ett utökat strandskydd just på "vår" tomt när det inte gäller övriga Brevikshalvön?

6. Varför har Länsstyrelsen bedömt denna (södradelen) som särskilt skyddsvärt? Vad är skyddsvärt?

Det är ju vi som sköter om vår egen tomt? (Annars kan Länsstyrelsen eller kommunen göra det ?)

Vi bara rensar en massa ruttna nedfallna/nedblåsta träd och en massa sly på hela den yttersta södra delen.

Så det är ju jag/vi som markägare som får städa upp och hålla snyggt. OBS! Inte för att andra ska vara där.

7. Jag/Vi anser att denna del (södra) är till sin fullo (100%) tagen i anspråk, sedan dag ett som vi flyttade hit för över 23 år sedan. Vi röjer och rensar för att allt ska se snyggt ut. (Både för oss själva och för båtfolk som passerar)

8. Vi hävdar och gör anspråk på att hela denna södra del ingår i den "så kallade hemfridszonen". Vi kommer aldrig att acceptera att andra invånare springer omkring på "vår" strand eller "våra" klippor, samt grillar/eldar då dom är inom hörsel/synhåll helatiden. Och ibland för ett jäkla liv vilket har inträffat.

Oftast ungdomar som lämnar ölburkar och annat skräp och ibland även avföring. Fullständigt vidrigt!

När vi har gått och sagt till, så har det faktiskt ibland blivit lite hotfullt, och så vill inte vi leva på "vår" egen tomt.

Det har hänt att min sambo blivit så skräddad att hon inte har känt sig trygg efter det.

Så vi kommer gå vidare med detta !

1. Vi kommer begära en oberoende utredning från er.

2. Vi kommer att begära en "second opinion"

3. Vi kommer att överklaga om beslutet vidhålls av kommunen.

4. Vi kommer att kontakta andra beslutsfattare.

5. Vi kommer ta juridisk hjälp.

Vi kommer slåss för vår rätt att bestämma över vår egendom!

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Utökat strandskydd: Dyvik 1:2 ingår i det område i Tyresö kommun som omfattas av utökat strandskydd enligt beslut från Länsstyrelsen 2014-11-18 (Länsstyrelsens beteckning 511-39866-2012). Länsstyrelsens utgångspunkter för prövning om utvidgat strandskyddsområde framgår av beslutsdokumentet. I korthet grundas ställningstagandet om utökat strandskydd på områdets värden samt nuvarande och förväntade behov av tillgängliga strandområden.

Inför antagande har en mindre justering gjorts av strandskyddat område i plankartan. Område där strandskydd upphävs har utökats för att spegla befintlig infartsväg i höjd med huvudbyggnaden på Dyvik 1:2, då denna mark bedöms ianspråktagen på ett sätt som gör att den saknar betydelse utifrån strandskyddets syften. I övrigt har kommunen inte gjort några ändrade ställningstaganden gällande vilken mark som bedöms ianspråktagen.

Värden som berör fastigheten: En naturvärdesinventering har tagits fram under planprocessen i vilken delar av fastigheten närmast Klövberget bedöms tillhöra högsta naturvärdesklass (klass 1) och bedöms därmed vara av nationellt värde. Värdena fortsätter in på kommunens mark inom det område som omfattas av Klövbergets naturreservat. Förekomsten av höga naturvärden i området beror på att miljön är förhållandevis avskild vilket skapat goda förutsättningar för bevarande av miljön. Lokalklimatet med god solinstrålning från tidig vår till sen höst gör också att värmeberoende arter funnit en fristad på platsen. I kombination med den lätt basiska, kalkhaltiga marken finns goda förutsättningar för speciella arter. Inom naturreservatet har sällsynta svampar hittats i rasbranterna varav ett fynd håller nationellt värde (då det endast finns här och på en plats på Gotland). Denna miljö sträcker sig även in på fastigheten Dyvik 1:2. Andra arter som påträffats i området och som indikerar höga värden är den rödlistade ektickan samt mindre hackspett och spillkråka som även dessa arter är rödlistade. Inom området finns en rödlistad mossa, praktklippmoss. Andra mossarter så som fjällmossa och platt fjädermossa indikerar skog med lång kontinuitet. Likaså har andra speciella fynd som t ex morkulla och rödvingetrast påträffats. Den storblockiga terrängen är speciell för området och i blockbranterna finns en mycket värdefull geologisk formation av stenblock, som bildat ett grottsystem som till stor del finns inom fastigheten Dyvik 1:2.

Regleringar i detaljplanen och möjlighet till avstyckning: I lämplighetsprövningen som kommunen gör (utifrån kraven i plan- och bygglagens andra kapitel) vid framtagandet av en detaljplan, prövar kommunen att planförslaget är lämplig utifrån platsens beskaffenhet, läge och behov. I lämplighetsprövningen görs avvägningar mellan bland annat exploatering och bevarande samt skydd mot risker. För att kommunen ska bedöma att en styckning är lämplig ska det vara möjligt att på ett bra sätt uppföra två fullstora byggrätter (inklusive komplementbyggnader och bygglövsbefriade

åtgärder) på både ursprungsfastighet och nybildad fastighet. På grund av begränsad byggbar yta bedömer inte kommunen att fastigheten är lämplig för avstyckning och kvarstår i sin bedömning. Inom fastigheten Dyvik 1:2 speglar bestämmelser i form av risk för blocknedfall samt skydd av naturvärden i kombination med prickmark de avvägningar kommunen gjort under planarbetet. Området vid Klövberget bedöms hålla höga naturvärden och skyddas därför. Klövbergets rasbranter och påverkan på fastigheten bedöms utgöra en risk som behöver hanteras för att marken ska bedömas lämplig för ändamålet bostäder. Genom att med bestämmelsen m_1 och prickmark begränsa inom vilka områden byggnader får uppföras hanteras risken i syfte att säkerställa att det inte ska uppstå fara för människors hälsa eller säkerhet. Under planarbetet har kommunen bedömt att det är möjligt att uppnå planens syfte om utökade byggrätter inom andra delar av fastigheten. Avvägningen är således att hantering av risk och skydd av värdefull natur överväger det enskilda intresset om att kunna nyttja en större del av fastigheten för exempelvis bostadsbyggnation. På grund av förutsättningarna på den specifika fastigheten bedömer kommunen inte att det är lämpligt att ändra planförslaget för att möjliggöra att fastigheten Dyvik 1:2 styckas i två delar.

25. Yttrande 282

Fastighetsägarna till Brevik 1:610 kräver följande 8 ändringar till det nu liggande förslaget till detaljplan.

Samtliga ändringsförslag bör vara enkla beslut av kommunen att ta och genomföra.

Målsättningen med våra ändringsförslag är att kommunen skall minimera den negativa inverkan av detaljplanen för de boende i området. Enligt projektgruppen för detaljplanen är det politikerna, som beslutat att genomföra de åtgärder som missgynnar oss boende som följd av planen. Märkligt att politikerna skulle tagit beslut, som missgynnar oss boende.

Ändring 1. Detaljplanen skall specificera att man önskar bevara det vackra utseendet på Tonstigen då man kör in på vägen. Se bild nedan under bevis. Detta i enlighet med texten på sidan 5 i detaljplanen " Den karakteristiska naturen och värdefulla miljöerna skall bevaras och skyddas"

Ändring 2 Detaljplanen skall specificera att den breddning av vägen man vill genomföra, skall göras åt öster längs fastigheten Brevik 1:619, för att skydda träden på västra sidan om vägen. Detta skall gälla hela sträckan utom vid gränsen mot Tonstigen 4, där vägen redan är 350 cm eller bredare. Där skall den nya vägen följa öster väggkant för att minimalt påverka träden på västra sidan. Se måttuppgifter under bevis 2 nedan.

Ändring 3. Planritningen och de detaljerade plankartor som finns skall ändas i enlighet med ändringarna 1 och 2. Specifikt skall specificeras att den nya vägen vid tomtgränsen mot Tonstigen 4 skall följa öster väggkant och att den stödmur som man där vill bygga skall ha sin kant mot väster vid nuvarande fastighetsgräns mot Brevik

1:619. Man skall därmed i detaljplanen ta bort allt markintrång på Brevik 1:619. Däremot behövs fortfarande visst släntintrång, men i betydligt mindre omfattning än i nu liggande detaljplan. Markinlösen och släntintrång skall därmed än ändras i detaljplanetexten.

Ändring 4 Detaljplanen skall tydligt specificera att VA-ledningarna skall grävas ner i den östra delen av vägen för att skydda träd på västra sidan om vägen. Att påstå att man inte kan ta ett sådant beslut i detaljplanearbetet måste vara felaktigt. Kommunen måste kunna besluta att vissa träd skall sparas, när detta är möjligt.

Ändring 5. Man skall i detaljplanen specificera följande: ”Detaljplanen skall underlätta för fastighetsägare att göra framtida utbyggnader genom att äldre byggnader, som är en del av skärgårdskulturen, byggs ut på ett fint sätt, som bevarar denna skärgårdskaraktär. Detta innebär att man i vissa fall skall gå ifrån kommunstandard i detaljplanen för att möjliggöra sådant bevarande”

Ändring 6. Som följd av ändring 5 skall detaljplanen medge att en framtida utbyggnad av huvudbyggnaden på Brevik 1:619 åt sydost kan göras med rak fasad mot vägen. Detta för att bevara husets skärgårdskaraktär. Denna ändring kan enkelt göras genom att den streckade linje som anger gräns för byggförbud fortsätter att dras på 4 m från vägen i ytterligare c:a 12 m åt sydost. I nuvarande plan gäller c:a 4 m, men på en alldeles för kort sträcka.

Ändring 7

Man beslutar att största komplementbyggnaden får vara 60 kvm. Detta underlättar generationsboende, vilket är en intressant framtida boendeform och därmed hantering av framtida Coronapandemier. Detta genom att olika familjemedlemmar äldre och yngre som bor på fastigheten, kan bo i olika byggnader, vilket ger ett ökat skydd.

Kommunens regler bör inte försvåra för detta, som detaljplanereglerna nu gör.

Ändring 8

Kommunen förtydligar i detaljplanen att den skredrisk man identifierat på fastigheten Brevik 1:619 gäller i området c:a 10-15 m framför huvudbyggnaden och vidare i riktning mot Kalvfjärden och inte i området nära vägen där nuvarande huvudbyggnad finns. Den geologiska mätning man refererar till gjordes, vad vi tycker oss förstå, i endast i området en bra bit framför huvudbyggnaden och inte i området där huvudbyggnaden nu finns.

Bevis för att mina ändringsförslag är väl motiverade

Bevis Ändring 1



Nu är Tonstigen ett fint exempel på skärgårdskulturen/skärgårdsmiljön och man far in på vägen som i en tunnel och en analys av resultatet om detaljplanen som nu ligger genomförs visar att man kommer att rensa rent på vegetation på väster (höger) sida om vägen. Följande träd riskerar att ryka all världens väg: 3 jättestora ekar, 3 stora lönnar + 8 mindre lönnar, två stora tallar, en stor kastanj, en halvstor och tre små bokar samt ett antal syrener och hasselbuskar. Dessutom påverkas en rododendronplantering negativt. Det är alla dessa träd som sträcker sig över Tonstigen och bildar lövtunneln..

Jag har förslag hur vägen kan breddas mot vänster utan att högersidan förstörs. Det finns gott om plats för breddning åt vänster. Se bevis ändring 2 nedan.

Projektgruppen hävdar att politiska beslut gör att man måste förstöra Tonstigen, som man nu planerar. Mycket märkligt.

De boende har i en tidigare skrivelse önskat att Tonstigen inte skall ändras. Vad jag förstår har dock kommunen slarvat bort denna skrivelse. Märkligt att projektgruppen kan hävda att det är ett allmänintresse att bredda vägen och därmed förstöra den fina naturen, när de boende inte önskar denna breddning.

Bevis Ändring 2

Mätningar vid 5 olika punkter visar att man mycket väl kan bredda vägen åt öster för att spara träden på väster sida.

Anledningen till att man vill bredda vägen åt väster är att man tycks vilja räta upp vägen och delvis få bort den kurva som finns längre bort på vägen. Det är fullständigt

vansinnigt att beroende på att någon planerare fått för sig att det är enklare att dra en rak linje än en böjd linje, så förstör man naturen längs en hel väg.

Punkt 1 - Vid början av tomten (närmast Tegelbruksvägen)

- Avstånd till gränsen för fastigheten på öster sida 2,35 meter. Detta är utrymme för dike, vägren och breddning.
- Nuvarande vägbredd 330 cm
- Väster väggkant i detaljplanen flyttas 20 cm åt vår tomt och vägen breddas inte åt öster, som den borde göra.

Punkt 2 - I höjd med bortre hörnet på stora huset

- Avstånd till gränsen för fastigheten på öster sida 3,50 meter. Detta är utrymme för dike, vägren och breddning.
- Nuvarande vägbredd 335 cm
- Väster väggkant i detaljplanen flyttas 42 cm åt vår tomt och vägen breddas inte åt öster, som den borde göra.

Punkt 3 - I höjd med främre hörnet på lilla huset

- Avstånd till gränsen för fastigheten på öster sida 3,55 meter. Utrymme för vägren och breddning är 110. Nu går "diket" i en trumma varför vägrenen på plats är 110.
- Nuvarande vägbredd 326 cm
- Väster väggkant i detaljplanen flyttas 63 cm åt vår tomt och vägen breddas inte åt öster, som den borde göra.

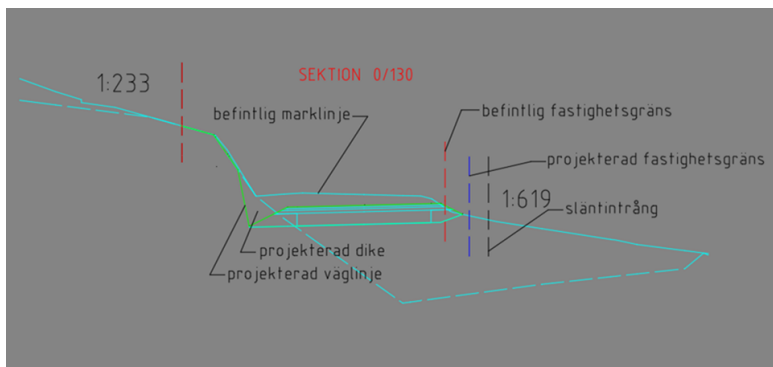
Punkt 4 - I höjd med bortre hörnet på lilla huset

- Avstånd till gränsen för fastigheten på öster sida 3,60 meter. Utrymme för dike, vägren och breddning är 190.
- Nuvarande vägbredd 350 cm
- Väster väggkant i detaljplanen flyttas 70 cm åt vår tomt fast vägen inte behöver breddas.

Punkt 5 - Vid tomtgränsen mot Tonstigen 4

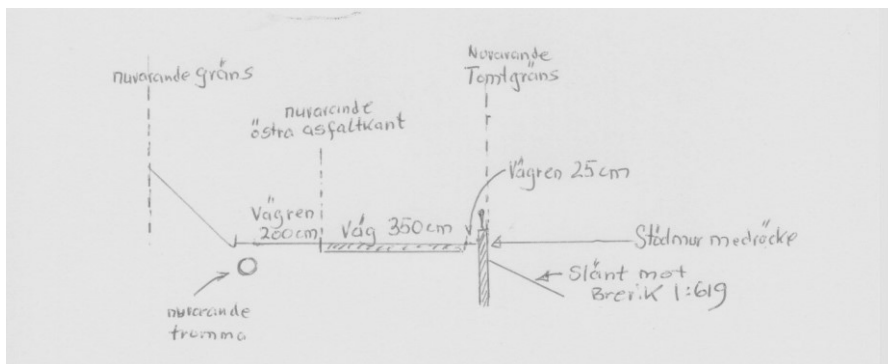
- Avstånd till gränsen för fastigheten på öster sida 4,45 meter. Utrymme för dike, vägren och breddning är 200 cm
- Nuvarande vägbredd 400 cm
- Väster väggkant i detaljplanen flyttas 80-85 cm in på vår tomt trots att vägen redan är 4 m bred

Man ser tydligt av denna bild från sektion 0/130 som ligger mellan min punkt 2 och punkt 3 att man enkelt på kommunens mark kan flytta vägbanan med slänter och vägrenar c:a 70 cm åt öster, utan att östra släntens lutning ändas. Därmed behöver vägens västra kant inte flyttas c:a 50 cm åt väster som nu görs i detaljplanen och man behöver inte göra markinrång på denna plats



På denna plats är öster slänt ”berg i dagen” vilket medför att denna slänt är mycket stabil. På denna plats ligger också diket som en trumma under en sträcka. Gör man detta även i framtiden blir vägrenen ca 95 cm även efter en breddning mot öster.

Gör man en motsvarande sektion för området vid tomtränsen mot Tonstigen 4 - min punkt 5 - kan man enkelt göra vägen 350 cm utgående från nuvarande öster vägkant och man får innan vår fastighetsgräns på västra (högra) sidan plats med en vägren och en stödmur. Stödmurens högerkant bör sammanfalla med nuvarande gräns. Därmed behövs inget markintrång, men däremot ett mindre släntintrång för att kunna bygga stödmuren. Genom detta upplägg kan alla träd på höger sida om vägen längs på tomten sparas.



Vi är villiga att med kommunen diskutera upplägget på denna plats. Kanske behövs ett mindre markintrång än i dagens detaljplan för att på ett praktiskt sätt bygga stödmuren.

Viljan från kommunens sida att minimera negativ påverkan på Brevik 1:619 är avgörande. Hittills har denna vilja saknats.

Bevis Ändring 3 Mätningarna som presenteras under Bevis Ändring 2 ovan visar tydligt att den föreslagna ändringen kan genomföras.

Bevis Ändring 4 Jag har inte lyckats hitta någon lagtext som förhindrar kommunen att i detaljplanen specificera att VA-ledningarna skall grävas ner i den östra delen av vägen för att spara träd på västra sidan.

Det är viljan från kommunen att minimera negativ påverkan på Brevik 1:619 som saknas.

Bevis Ändring 5. Det talas hela tiden i översiktsplan, presentationer av politiker, i detaljplan och i andra sammanhang " Den karakteristiska naturen och värdefulla miljöerna skall bevaras och skyddas" se t.ex sid 5 i förslaget till detaljplan. Detta ändringsförslag ansluter alltså till det som redan är beslutat

Bevis Ändring 6. Även vad gäller själva huvudbyggnaden, som är en gammal fin sportstuga, som man borde bevara och bygga ut, tycks detaljplanen innebära att det enklaste är att riva huset och bygga en ny fyrkantig låda enligt kommunstandard. Man kan verkligen undra om det är så klokt att tvinga alla att följa en strikt kommunstandard, utan möjlighet till lokala anpassningar. Anledningen till att Brevikshalvön är ett så trivsamt område är att man på 30-talet inte följde en kommunstandard, utan byggde på ett sätt som anpassade byggnaderna till varje enskild plats och inte på ett sätt som passade kommunens ritbord.

Om fastigheten Brevik 1:619 kan man sammanfattningsvis säga följande:

Tomten har 75 större träd av 25 olika arter som från Kalvfjärden sett är placerade längs vänstra gränsen, längs högra gränsen och bakom huset mot vägen. Ett atterfallhus och en komplementbyggnad är snyggt placerade till vänster och till höger om en stor äng med vilda blommor, som ligger framför huvudbyggnaden. Detta ger fastigheten ett fint intryck från Kalvfjärden. Huvudbyggnaden har också ett vardagsrum av en speciell karaktär, som bara det är värt att sparas för framtiden. Tomten har varsamt utvecklats sedan bygget på 1930-talet. Det är verkligen skärgårdskaraktär på hela fastigheten.

Enligt det som står på sidan 5 i detaljplanen " Den karakteristiska naturen och värdefulla miljöerna skall bevaras och skyddas" bör kommunen anse att naturen på fastigheten Brevik 1:619 och karaktären på huset bör bevaras även efter en utbyggnad. Detta innebär att man bör bevara fastighetens träd mot vägen och satsa på att varsamt bygga ut existerande hus med en snygg rak fasad mot vägen, snarare än som detaljplanen tycks förorda att riva och bygga en ny fyrkantig låda.

Man hävdar att det innebär en trafikfara att ha ett hus närmare vägen än 6 m och att huset då kan skymma sikten. Bifogad bild visar vad man ser av den del av huvudbyggnaden som i dag ligger c:a 4,5 m från vägen. Detta hus är knappast en trafikfara. Man skall dessutom titta rakt fram när man kör på en rak väg. Argumentationen av projektgruppen för de delar av planen som missgynnar oss boende är ofta, som i detta fall, absurd.



Bevis Ändring 7.

Vi kräver att komplementbyggnaden kan vara upp till 60 kvm och allt detta som ett bostadshus. Vi har 3 familjer som delägare (de övriga är 2 döttrar med familjer), Så här i Corona tider har det varit avgörande att kunna bo i olika hus. På sikt när barnen växer är 40 kvm ett för litet hus och för att förbereda för framtiden och nästa pandemi, som säkert kommer, skulle vi vilja bygga ut vårt lilla hus – komplementbyggnaden - till 60 kvm eller gärna mera. Det är inte en bra lösning i Coronatider, nu och i framtiden, att ha hela familjen inklusive barn och barnbarn i samma hus.

Detta generationsboende som vi haft på fastigheten sedan början av 1960-talet har varit en förutsättning för att skärgårdskaraktären på fastigheten kunnat underhållas och utvecklas. Vi bör få förutsättningar att fortsätta detta generationsboende.

Bevis Ändring 8.

Nuvarande väg går 4,5 m från huvudbyggnaden och man planerar att flytta vägen 50-90 cm in på vår tomt, alltså i riktning mot huvudbyggnaden. Detta visar med önskvärd tydlighet att projektgruppen inte förväntar sig att det finns någon skredrisk i detta område. Hade skredrisk funnits i detta område skulle man inte kunna flytta vägen i denna riktning. Man skall i detaljplanen endast specificera skredrisk där det finns skredrisk och inte på hela tomten.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Politikens roll: Kommunen är en politiskt styrd organisation. Kommunstyrelseförvaltningen (dit projektavdelningen som driver arbetet med detaljplaner tillhör) arbetar på uppdrag av politiken. När ett planarbete ska påbörjas krävs ett politiskt beslut om planuppdrag. Politiska ställningstaganden ger även en övergripande inriktning för hur mark- och vattenområden ska utvecklas, användas och bevaras bland annat genom politiskt beslutade styrdokument och strategier. Det är också kommunfullmäktige som fattar beslut om att anta en detaljplan.

Vägområdets placering: Det är många olika faktorer som påverkar vägområdets utformning. När kommunen projekterar bestäms vilken standard en väg behöver uppnå, till exempel fastläs bredd på körbana och om behov finns av en gång och/eller cykelbana. Även förutsättningar på platsen beaktas, exempelvis vart befintlig körbana går (minst påverkan på omgivningen blir om ny körbana i så hög utsträckning som möjligt följer befintlig körbana), hur terrängen ser ut för att bland annat minimera ingrepp i form av sprängning och påverkan på naturvärden. Andra aspekter som påverkar vägområdets utformning har att göra med att funktioner behöver vara möjliga att få till på ett bra sätt. Till exempel att dagvatten avrinner åt avsett håll och att det är möjligt att iordningsställa infarter till respektive fastighet. Körbanan på Tonstigen föreslås få en bredd på 3,5 meter vilket är ett avsteg från kommunens standard. I undantagsfall frångås körbanebredd på 4,0 meter som är den minsta bredd kommunens tekniska handbok rekommenderar. Avsteget på Tonstigen motiveras med att vägen leder till relativt få fastigheter, inte utgör en genomfartsruta och inte heller har någon allmän målpunkt för fordonstrafik, samt på grund av terräng och naturförhållandena.

När en väg breddas är det inte alltid möjligt att få ihop belåsten och anpassa utformningen på ett sätt för att helt undvika att negativa konsekvenser påverkar omgivningen. Avvägningar har gjorts och kommunen bedömer att intresset att bygga ut vägen inom avsatt yta överväger konsekvensen i form av behov av inlösen på fastigheten. Under granskningsperioden samt efter granskningsperiodens avslut har kommunen haft kontakt med fastighetsägaren till Brevik 1:619 för att förklara motiven till vägens placering. I kortbet kan vägområdets utformning i denna del av planområdet förklaras med att projekteringen (som ligger till grund för planförslaget) anpassats för att möta upp befintliga marknivåer på ett bra sätt, anpassningar har också gjorts för att i så hög utsträckning som möjligt hålla vägområdet inom befintliga fastighetsgränser. Samtidigt behövs större ytor för hela vägområdet i och med att befintlig väg breddas, att ett ordentligt dike iordningsställs och ytor för stödremсор och vägläntrar behövs. Behovet av inlösen i de södra delarna av Brevik 1:619 föranleds till viss del av att befintlig körbana är placerad förhållandevis nära befintlig fastighetsgräns. För att helt undvika inlösen på fastigheten Brevik 1:619 och samtidigt hålla fast vid fastslagna bredder på körbana samt få till ett funktionellt dike samt stödremсор mm. skulle en förutsättning vara att dels lösa in mark på fastigheterna öster om Tonstigen men också att ännu mer omfattande sprängningsarbeten skulle krävas. Kommunen bedömer att planförslaget, trots konsekvenserna som påverkan Brevik 1:619, överväger alternativet att förlägga vägområdet längre österut. Kommunen avser därför inte att ändra vägområdets placering. Vägprojekteringen är anpassad för möta upp befintliga marknivåer och något behov av stödmur bedöms inte finnas.

Placering av VA-ledningar: 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. Möjlighet finns att med stöd av plan- och bygglagen reglera sparande av vegetation. Under planarbetet har avvägningar gjorts mellan exploatering och skydd av natur. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla har skyddats genom bestämmelser i detaljplanen. Som underlag för avvägningen gällande värdefull natur har en naturvärdesinventering tagits fram. Inventeringen visar inte på några fynd som är extra skyddsvärda

längs vägen på fastigheten Brevik 1:619 och anses inte att skyddas genom bestämmelser i detaljplanen.

Prickmark längs med Tonstigen: Bestämmelsen om avstånd från gata tillämpas generellt för kvartersmark för bostäder inom planområdet genom en 6,0 meter bred remsa prickmark längs fastighetsgräns mot gata. Avsikten är att reglera att byggnader inte får uppföras nära vägen vilket kan påverka siktförhållanden negativt samt att utrymme ska finnas för till exempel en uppställd bil framför garage eller carport. Undantag har endast gjorts för befintliga huvudbyggnader som ligger närmre gatan för att dessa inte ska bli planstridiga.

Byggrätt: Byggrätterna anger den maximala yta och höjd en byggnad får uppta. Möjlighet finns att anpassa utformningen av en specifik byggnad inom ramen för den generella byggrätten.

Då flera fastighetsägare framfört synpunkter gällandenockhöjd på huvudbyggnad har nockhöjden för den generella byggrättsbestämmelsen (e_1) ändrats efter granskning 3. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter. Byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen av byggrättsbestämmelsen bedöms bidra till en större flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominanta i landskapet.

Byggnadsarea för komplementbyggnad: Syftet med detaljplanen är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom utbyggda vägar och VA samt utökade byggrätter. I planens uppdrag ingår inte specifikt att möjliggöra för generationsboende, byggrätterna är därför inte anpassade för detta ändamål. Genom plan- och bygglagstiftningen ges dock möjlighet att bygglovsbefriat inreda ett enbostadshus med ytterligare en bostad (anmälan till kommunen krävs för en sådan åtgärd).

Storleken på byggnadsarea för komplementbyggnad i planförslaget är i enlighet med den inriktning som ges i Strategi för Östra Tyresö. Beroende på fastighetens storlek får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagda area på 40 eller 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm. Byggrätternas sammanlagda storlek avvägs bland annat i relation till bevarandeintressen och förutsättningarna för fördröjning av dagvatten. Att en enskild komplementbyggnad maximalt får uppgå till 40 kvm har att göra med upplevelsen av byggnadsvolymen, för att byggnaden inte ska upplevas alltför stor. Samt för att förbättra förutsättningarna att på ett bra sätt anpassa komplementbyggnaden i terrängen.

Skredrisk: Borrprover görs i enstaka punkter när en geoteknisk utredning tas fram. Utifrån resultaten i borrproven och observationer i fält dras slutsatser kring markförhållanden och stabilitet för större områden. På grund av att risken för bristande markstabilitet bedöms förekomma varierande över hela fastigheten bedömer kommunen inte att det är lämpligt att ytterligare avgränsa inom vilket område bestämmelsen ska gälla. Istället har kommunen valt att förtydliga i planbeskrivningen att grundläggning på fastmark inte utgör en stabilitetsrisk. Kommunen bedömer

att genom valt sätt att hantera risken så blir marken lämplig att bebygga, bestämmelsen bedöms därmed vara en förutsättning för den utökade byggrätt som föreslås i detaljplanen.

26. Yttrande 285

Vi boende i området har medverkat till beslut om fastlagd översiktsplan och fördjupad översiktsplan När tjänstemännen i (som bytts flera ggr) i kommunen upprättar förslag till detaljplan tas ingen hänsyn till de boendes önskemål. Förslag lämnas av tjänstemännen som strider mot planerna. Politikerna tar beslut som följer tjänstemännens förslag. De boendes yttranden nonchaleras. Vi känner inte att detta samråd har varit en demokratisk process.

Byggrätter: Våra yttranden 161130,180528, 190622 kvarstår. Kommunens svar till yttranden är ej acceptabla. Vi vill ha samma nockhöjd som gäller i Etapp 9. Ett nybyggt 2-vånings typhus i etapp 9 har nockhöjd 8,5m. Även generationsboende/verksamhetsdel skall gälla i etapp 11.

Gång- o cykelbana södra delen av Tegelbruksvägen: Våra yttranden 161130,180528, 190622 kvarstår. Att gång- och cykelbanan planeras 1m bredare än huvudvägen Nytorpsvägen är felaktigt då anslutande vägar saknar gångbana. Att totala vägbredden skall ta lika mycket intrång på båda sidor och att ta bort puckeln i befintlig vägbana, har inte besvarats av kommunen.

Park(U): Våra yttranden 161130, 180528, 190622 kvarstår. Utgångspunkten ska vara att ytor för etablering och upplag ska lösas inom respektive detaljplaneetapp. Dessa finns på kommunalägd mark vid Trinntorp.

Park: Våra yttranden 161130, 180528, 190622 kvarstår. Ingen hänsyn till naturvärdesinventeringen och dess värden har tagits av kommunen. Kommunen har ett ansvar att vårda sitt markinnehav och se till att området inte växer igen.

Bygglov: För vår fastighet Brevik 1:146 skall bygglov kunna ges när detaljplanen vunnit laga kraft. Alla transporter kan ske via Finborgsvägen 57 som är nyanlagd. Anslutningar för VA-anläggningen finns på samma adress. Inga sprängningsarbeten är aktuella på fastigheten, så några oklarheter om ansvarsfrågor uppstår inte när flera entreprenader pågår samtidigt.

Svar:

Synpunkterna noteras, yttrandespecifika svar:

Processen: Inriktningen för den kommunala planeringen kan ändras med anledning av exempelvis nya politiska beslut eller ändrade kommunala riktlinjer och strategier. 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 byssnar på de önskemål som fastighetsägare lyfter fram, men om det allmänna intresset bedöms väga tyngre är det inte alltid som de boendes synpunkter tillgodoses.

Byggrätt: Byggrätternas omfattning regleras med stöd i Strategi för Östra Tyresö med syfte att begränsa byggrätternas storlek på ett sätt så att byggnaderna inte blir alltför dominanta i landskapet.

Då flera fastighetsägare framfört synpunkter gällandenockhöjd på huvudbyggnad har nockhöjden för den generella byggrättsbestämmelsen (e_1) ändrats efter granskning 3. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter. Byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen av byggrättsbestämmelsen bedöms bidra till en större flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominanta i landskapet.

Syftet med detaljplanen är att skapa bättre förutsättningar för permanentboende genom utbyggda vägar och VA samt utökade byggrätter. I planens uppdrag ingår inte specifikt att möjliggöra för generationsboende, byggrätterna är därför inte anpassade särskilt för detta ändamål. Användningen "bostäder" tillåter förutom boende annan verksamhet i mindre skala, exempelvis att enstaka rum inreds till kontor. Verksamhetens omgivningspåverkan får inte vara större än vad som förväntas av ett vanligt boende. Genom plan- och bygglagstiftningen ges även möjlighet att bygglövsbefriat inreda ett enbostadshus med ytterligare en bostad (anmälan till kommunen krävs för en sådan åtgärd) för att till exempel möjliggöra generationsboende.

Gång- och cykelbana på södra delen av Tegelbruksvägen: Kommunen har för avsikt att bygga ut och stärka vägnätet för gång- och cykeltrafik i syfte att främja hållbara transportsätt och skapa tillgängliga, säkra och attraktiva alternativ till bilen. En sådan utveckling ligger i linje med kommunens översiktsplan och trafikstrategi vars målsättning är att andelen hållbara transporter ska öka. Kommunen bedömer att en förutsättning för att målet ska vara möjligt att uppnå att infrastrukturen byggs ut.

Gång- och cykeltrafik har idag en högre prioritet i planeringen jämfört med tidigare vilket kan förklara vissa brister i det befintliga nätet. När nya planer tas fram är ambitionen att säkerställa god framkomlighet, snarare än att fortsätta bygga trafiklösningar som inte håller dagens mått. Huvudprincipen är att gång- och cykelbanor byggs längs samtliga huvudstråk samt på de lokalgator där behov bedöms finnas. Kommunen bedömer att den södra delen av Tegelbruksvägen är ett sådant fall. Genom att separera olika trafikslag bedöms trafiksituationen blir säkrare och tillgängligheten bättre för gående och cyklister, inte minst för barn och unga.

Inlösen och utformning: Kommunen bedömer att den föreslagna placeringen av vägområdet är lämplig. Den valda placeringen gör det möjligt för diket på östra sidan Tegelbruksvägen att finnas kvar i ungefär samma läge och med samma funktion som den har idag, genom anpassningen till befintlig topografi begränsas påverkan på fastigheterna öster om vägen. Eftersom vägområdet breddas i och med den nya gång- och cykelbana kommer inlösen krävas oavsett placering.

För att möta befintliga marknivåer på ett bra sätt sänks körbanan något i höjded jämfört med dagsläget bland annat i höjd med fastigheterna Brevik 1:146 och 1:147, men ”puckeln” tas inte bort helt. I svackan norr om infarten till fastigheten Brevik 1:146 behövs ett lite större område för släntintrång för att ta upp höjderna från vägområdet på ett bra sätt. En ytterligare sänkning av körbanan skulle leda till ett ökat behov av släntintrång på flera andra ställen för att möta upp marknivåer på östra sidan samt längre upp på Tegelbruksvägen. Mindre justeringar kan eventuellt komma att ske i detaljprojekteringen.

Etablering- och upplag: På Brevikshalvön finns begränsad tillgång till ytor som kan nyttjas för etablering och upplag. Trots att utgångspunkten är att i så hög utsträckning som möjligt säkerställa de ytor som behövs inom respektive etapp, är det på grund av utrymmesbrist många gånger svårt att helt tillgodose entreprenadens behov inom varje etapp. Exempelvis kommer entreprenaden i Tegelbruket till viss del även behöva nyttja ytor som finns utanför planområdet. En förutsättning för att möjliggöra utbyggnation av vägar och VA på Brevikshalvön är därför att se ytor för upplag och etablering planeras för i ett större perspektiv.

I detaljplanen möjliggörs för etableringsyta och upplag i upp till 10 år på parkeringsytan (P-PLATS (U) i plankartan) vid Kalvfjärden. När ytan inte längre ska användas för etablering och upplag så kommer den att iordningställas för parkeringsändamål.

Park: Kommunen har tidigare framfört att upprättas särskilda skötselprogram för parkområden som är anlagda. Inom parkområden med mer av en naturmarkskaraktär upprättas ingen specifik skötselplan, utan sådana områden sköts som avhjälpande underhåll utifrån identifierade naturvärden. Parkområdet kan utvecklas i framtiden i enlighet med kommunens parkplan som är under framtagande. Det finns däremot inte några medel avsatta för detta inom projektet för Tegelbruket. En eventuell utveckling av området ska utgå från platsens befintliga värden, enligt kommunens strategi för parker och närmatur. Avsikten är inte att försämra platsen utan i så fall snarare att med försiktighet göra eventuella tillägg. Just den här platsen har specifika värden inom både kulturhistoria och naturvärden, som är värdefulla och bevarandevärda. Särskilda skötselplaner kan därmed bli aktuella att upprätta längre fram när området på sikt planeras att utvecklas till mer av en mötesplats.

Genomförandetid: Kommunen vidhåller bedömningen att fastigheten ska ha samma förskjutna genomförandetid som övriga bostadsfastigheter i planområdet. Syftet med den generella bestämmelsen om förskjuten genomförandetid är att kommunen ska ha tid för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt vägar innan utökade byggrätter ges. Syftet är dels att infrastrukturen ska finnas på plats innan bygglov ges, men också för att trafiksituationen ska fungera på ett så bra sätt som möjligt under byggtiden, exempelvis kommer vägar att behöva stängas av tillfälligt och arbeten kommer kräva lastbilstransporter till och från området. Den förskjutna genomförandetiden innebär att trafik som tillkommer vid byggnation på privata fastigheter inte belastar området under tiden entreprenaden pågår. Utöver detta minskar risken för eventuella oklarheter i ansvarsfrågor vid exempelvis sprängningsarbeten när färre entreprenader pågår samtidigt. Kommunens bedömning är

att det inte finns tillräckliga skäl att frångå den generella bestämmelsen om förskjuten genomförandetid.

27. Yttrande 286

Fastigheterna Brevik 1:621, Solstugan 1:1, Solstugan 1:2 och Dyvik 1:2 emotsätter sig kommunens förslag att plocka bort u-område för allmänna underjordiska ledningar i slutet av Tonstigen (där vägen utgörs av kvartersmark) och istället förlägga en gemensam förbindelsepunkt där den enskilda vägen ansluter till allmän plats (gata) i detaljplanen. Förändringen skulle medföra att fastighetsägarna själva blir ansvariga för VA och väg med kraftigt utökade engångskostnader till följd. Andra konsekvenser blir dessutom löpande kostnader och utökad osäkerhet för fastighetsägarna.

Kommunen brister i:

Kommunallagen och likställighetsprincipen

Aktuella fastighetsägare anser att kommunen bryter mot kommunallagen och likställighetsprincipen då kommunen exkluderar 4 fastigheter från totalt 56 privatägda fastigheter i etappen. Etappen är definierad av kommunen med syfte att ta fram ny detaljplan och översiktsplanen att skapa förutsättningar för permanentboende samt installera VA till de boende. Det borde omfatta samtliga fastighetsägare enligt kommunallagen, eftersom kommunallagen säger att alla i kommunen ska behandlas lika om det inte råder sakliga grunder. Vi anser att det saknas sakliga grunder då det finns tillgänglig teknik att lösa detta, se argument 3.

Komplikationen ökar ytterligare med tanke på att fastigheten närmast den föreslagna gemensamma förbindelsepunkten (Brevik 1:621) ligger extremt nära punkten samt att samma fastighet inte nyttjar vägen som leder till de tre sista fastigheterna på vägen då infarten till fastigheten ligger i anslutning till punkten i den kommande vändplanen, något kommunen bör beakta och även inte belasta de kvarvarande 3 fastigheterna för. Aktuella fastighetsägare har träffat oberoende parter som gemensamt förespråkar att den absolut bästa lösningen för hela Tonstigen att hantera den med ett LPS-system då de flesta fastigheterna ligger placerade under vägen samt att Tonstigen är både smal och svår att skapa självfallssystem i utan omfattande sprängarbeten (något som dessutom kommer blockera vägen under lång tid). Allt annat än LPS blir dyrt, omständligt och tidskrävande vilket både kommunen och fastighetsägarna förlorar på. LPS-systemet bör då ses som ETT system på Tonstigen utan att exkludera fyra fastigheter.

Demokratisk process

Vi anser att kommunen inte håller sig till en demokratisk process då man i elfte timmen, i en kraftigt försenad detaljplansprocess (uppdrag var redan i nov 2014), och i tredje Granskningen, kraftigt försämrar villkoren för fyra fastigheter ytterligare trots en gemensam överenskommelse mellan kommunen och de fyra fastigheterna från

12/12 2017 (se Avtal och löftesprincipen). Överenskommelsen från 12/12 2017 är även presenterad som lösning i Granskning 1.

Kommunen åberopar att det är ny ”Strategi för östra Tyresö” (publicerad sep 2018) som ligger till grund för beslutet att ändra förutsättningarna som kraftigt försämrar villkoren för fyra fastigheter (observera strategi och inte lag- eller myndighetskrav). Kommunen hade kunnat diskutera detta och möjlig lösning redan inför Granskning 2 (april 2019).

Studerar vi den preliminära originalplanen som Tyresö kommun presenterade för fastighetsägarna vid Samrådsmötet (nov 2016) så skulle Antagande ske i årsskiftet 2017/2018, dvs 9 månader före den nya strategin för Östra Tyresö. Det är inte rimligt att aktuella fastighetsägare drabbas av att kommunen inte levererar i tid, speciellt med tanke på att kommunen och de fyra fastighetsägarna redan kommit överens om en lösning (12/12 2017) där aktuella fastighetsägare konstruktivt medverkat till att hantera utmaningar för kommunen som har svårt att anlägga vändplan och bredda väg på sista delen av Tonstigen.

Avtalslagen och löftesprincipen

Vi anser att Kommunen bryter mot avtalslagen och löftesprincipen då vi (kommunen och de fyra fastighetsägarna) gemensamt i möten diskuterat fram en lösning 12/12 2017 som redan då medförde en försämring för de aktuella fastighetsägarna med omaknet att bilda vägförening med efterföljande kostnader och osäkerhet (renoveringar, underhåll, snöskottning etc.). Det är oärligt av kommunen att backa från gemensamma överenskommelser och komma en andra gång och kraftigt försämrat ytterligare för enskilda fastighetsägare; för att använda ett klassiskt ordspråk ”Ge någon lillfingret och han tar hela handen”.

Kommunen åberopar att förändringar har rätt att ske under hela detaljplanprocessen. De aktuella fastighetsägarna åberopar en anständighet gällande:

- A) Kraftigt försenad detaljplan i förhållande till kommunens egen plan som kommunen kommunicerat till fastighetsägarna i samband med samrådsmöte. Kommunens fokus bör vara att få detta klart utan att vända på redan hanterade och överenskomna frågor som dessutom kraftigt försämrar för enskilda fastighetsägare.
- B) Kommunen och de fyra fastighetsägarna har redan en gemensam och konstruktiv överenskommelse från 12/12 2017.
- C) Kommunen har låtit bli att informera fastighetsägarna inför Granskning 2 och därmed undanhållit väsentlig information. Dessutom är det orimligt att komma fem i tolv med denna nya information som kraftigt försämrar villkoren för 4 av 56 fastighetsägare och dessutom göra det utan att öppna upp till konstruktiva lösningar.
- D) Det finns inga lagar eller myndighetskrav som tvingar kommunen att driva detta. Det finns såväl tekniska som andra ekonomiska lösningar.

Yttrande:

Att kommunen ändrar nockhöjden från 8,5 meter och 27 grader till 7,5 meter utan vinkelkrav kan uppfattas positivt för vissa byggstilar men bör inte försämra möjligheterna för dem som önskar bygga mer traditionellt med brutna takvinklar.

Argument:

Kommunen bör främja, inte motverka, byggnation med traditionella taklösningar på kraftigt kuperade tomter. Aktuellt förslag försämrar/inskränker möjligheten till traditionella taklösningar. Se exempelbild 2.

Det är oacceptabelt att i tredje granskningen försämra för en grupp fastighetsägare jämfört med förutsättningarna som gällde vid granskning 1 och 2.

Lösning:

Med en nockhöjd på 8,5 meter, i kombination med ett vinkelkrav på 27 grader för nockhöjder över 7,5 meter, försämrar inte förutsättningarna för några fastighetsägare jämfört med granskning 1 och 2. Förbättra utan att försämra från tidigare granskningar.

Utöka nockhöjd ytterligare (över 8,5 meter) i kombination med större vinkelkrav än 27 grader för att verkligen motivera traditionella skärgårdshus. Det kan tex vara 9-10 meter i nockhöjd, i kombination med ett vinkelkrav på 30-35 grader (över 7,5 meter).

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Ledningsdragning: Efter granskning 3 har planhandlingarna uppdaterats och ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar har förts in i slutet av Tonstigen. u-området fastställer i sig inte var förbindelsepunkt placeras, men redovisar de behov kommunen ser för vart denna typ av ledningar behöver förläggas.

Byggrätt: För att tillmötesgå synpunkt om nockhöjd har nockhöjden för den generella byggrättsbestämmelsen (e₁) ändrats efter granskning 3. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter. Byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen av byggrättsbestämmelsen bedöms bidra till en större flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominant i landskapet.

28. Yttrande 288

Fastigheterna Brevik 1:621, Solstugan 1:1, Solstugan 1:2 och Dyvik 1:2 emotsätter sig kommunens förslag att plocka bort u-område för allmänna underjordiska ledningar i

slutet av Tonstigen (där vägen utgörs av kvartersmark) och istället förlägga en gemensam förbindelsepunkt där den enskilda vägen ansluter till allmän plats (gata) i detaljplanen. Förändringen skulle medföra att fastighetsägarna själva blir ansvariga för VA och väg med kraftigt utökade engångskostnader till följd. Andra konsekvenser blir dessutom löpande kostnader och utökad osäkerhet för fastighetsägarna.

Kommunen brister i:

Kommunallagen och likställighetsprincipen

1. Aktuella fastighetsägare anser att kommunen bryter mot kommunallagen och likställighetsprincipen då kommunen exkluderar 4 fastigheter från totalt 56 privatägda fastigheter i etappen. Etappen är definierad av kommunen med syfte att ta fram ny detaljplan och översiktsplanen att skapa förutsättningar för permanentboende samt installera VA till de boende. Det borde omfatta samtliga fastighetsägare enligt kommunallagen, eftersom kommunallagen säger att alla i kommunen ska behandlas lika om det inte råder sakliga grunder. Vi anser att det saknas sakliga grunder då det finns tillgänglig teknik att lösa detta, se argument 3.

2. Komplikationen ökar ytterligare med tanke på att fastigheten närmast den föreslagna gemensamma förbindelsepunkten (Brevik 1:621) ligger extremt nära punkten samt att samma fastighet inte nyttjar vägen som leder till de tre sista fastigheterna på vägen då infarten till fastigheten ligger i anslutning till punkten i den kommande vändplanen, något kommunen bör beakta och även inte belasta de kvarvarande 3 fastigheterna för.

3. Aktuella fastighetsägare har träffat oberoende parter som gemensamt förespråkar att den absolut bästa lösningen för hela Tonstigen att hantera den med ett LPS-system då de flesta fastigheterna ligger placerade under vägen samt att Tonstigen är både smal och svår att skapa självfallssystem i utan omfattande sprängarbeten (något som dessutom kommer blockera vägen under lång tid). Allt annat än LPS blir dyrt, omständligt och tidskrävande vilket både kommunen och fastighetsägarna förlorar på. LPS-systemet bör då ses som ETT system på Tonstigen utan att exkludera fyra fastigheter.

Demokratisk process

1. Vi anser att kommunen inte håller sig till en demokratisk process då man i elfte timmen, i en kraftigt försenad detaljplansprocess (uppdrag var redan i nov 2014), och i tredje Granskningen, kraftigt försämrar villkoren för fyra fastigheter ytterligare trots en gemensam överenskommelse mellan kommunen och de fyra fastigheterna från 12/12 2017 (se Avtal och löftesprincipen). Överenskommelsen från 12/12 2017 är även presenterad som lösning i Granskning 1.

2. Kommunen åberopar att det är ny ”Strategi för östra Tyresö” (publicerad sep 2018) som ligger till grund för beslutet att ändra förutsättningarna som kraftigt försämrar villkoren för fyra fastigheter (observera strategi och inte lag- eller myndighetskrav).

Kommunen hade kunnat diskutera detta och möjlig lösning redan inför Granskning 2 (april 2019).

3. Studerar vi den preliminära originalplanen som Tyresö kommun presenterade för fastighetsägarna vid Samrådsmötet (nov 2016) så skulle Antagande ske i årsskiftet 2017/2018, dvs 9 månader före den nya strategin för Östra Tyresö. Det är inte rimligt att aktuella fastighetsägare drabbas av att kommunen inte levererar i tid, speciellt med tanke på att kommunen och de fyra fastighetsägarna redan kommit överens om en lösning (12/12 2017) där aktuella fastighetsägare konstruktivt medverkat till att hantera utmaningar för kommunen som har svårt att anlägga vändplan och bredda väg på sista delen av Tonstigen.

Avtalslagen och löftesprincipen

1. Vi anser att Kommunen bryter mot avtalslagen och löftesprincipen då vi (kommunen och de fyra fastighetsägarna) gemensamt i möten diskuterat fram en lösning 12/12 2017 som redan då medförde en försämring för de aktuella fastighetsägarna med omaknet att bilda vägförening med efterföljande kostnader och osäkerhet (renoveringar, underhåll, snöskottning etc.). Det är oärligt av kommunen att backa från gemensamma överenskommelser och komma en andra gång och kraftigt försämra ytterligare för enskilda fastighetsägare; för att använda ett klassiskt ordspråk ”Ge någon lillfingret och han tar hela handen”.

2. Kommunen åberopar att förändringar har rätt att ske under hela detaljplanprocessen. De aktuella fastighetsägarna åberopar en anständighet gällande:

A) Kraftigt försenad detaljplan i förhållande till kommunens egen plan som kommunen kommunicerat till fastighetsägarna i samband med samrådsmöte.

Kommunens fokus bör vara att få detta klart utan att vända på redan hanterade och överenskomna frågor som dessutom kraftigt försämrar för enskilda fastighetsägare.

B) Kommunen och de fyra fastighetsägarna har redan en gemensam och konstruktiv överenskommelse från 12/12 2017. C) Kommunen har låtit bli att informera fastighetsägarna inför Granskning 2 och därmed undanhållit väsentlig information.

Dessutom är det orimligt att komma fem i tolv med denna nya information som kraftigt försämrar villkoren för 4 av 56 fastighetsägare och dessutom göra det utan att öppna upp till konstruktiva lösningar. D) Det finns inga lagar eller myndighetskrav som tvingar kommunen att driva detta. Det finns såväl tekniska som andra ekonomiska lösningar.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Ledningsdragning: Efter granskning 3 har planhandlingarna uppdaterats och ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar har förts in i slutet av Tonstigen. u-området fastställer i sig

inte var förbindelsepunkt placeras, men redovisar de behov kommunen ser för vart denna typ av ledningar behöver förläggas.

Gemensambetsanläggning för väg: Som tidigare kommunicerats kvarstår kommunen i bedömningen om gemensambetsanläggning för väg. Vägen är fortsatt planlagd som kvartersmark och föreslås förvaltas gemensamt av de fastigheter som nyttjar vägen.

29. Yttrande 290 (ersätter yttrande 262)

Bakgrund:

Kommunen föreslår i tredje granskningen att ändra byggrätt gällande nockhöjd, från 8,5 meter med vinkelkrav på 27 grader (över 6,5 meter) som var förslaget till byggrätt i både granskning 1 och 2, till 7,5 meter utan något vinkelkrav.

Det nya förslaget på nockhöjd på 7,5 meter utan vinkelkrav möjliggör suterränghus med tre fullvåningar förutsatt att taket är platt, vilket är positivt för dem som planerar att bygga suterränghus med platta tak. Det nya förslaget försämrar dock för dem som har kraftigt kuperade tomter och vill bygga suterränghus med takvinklar enligt traditionell stil; dvs med sadeltak och/eller mansardtak. Det nya förslaget gör det avsevärt mycket svårare att få plats med en halv våning under tydligt brutna takvinklar vilket är anmärkningsvärt med tanke på att man i samband med granskning 1 och 2, samt i översiktsplanen, talat om 'skärgårdskaraktär' och att möjliggöra för byggnader som 'smälter in' i det kraftigt kuperade landskapet. DESSUTOM har många vanliga typhus nockhöjder runt och över 7,5 meter, t.ex ett vanligt 1,5 plans hus. 7,5 meter är med andra ord får lågt och nog så viktigt som byggytan.

Kommunen bör därför överväga att som minimum hålla fast vid det tidigare förslaget på 8,5 meter i nockhöjd som gällde i granskning 1 och 2 samt höja lägsta nockhöjd utan vinkelkrav från 6,5 meter till 7,5 meter, eftersom det ger förutsättningar både för dem som önskar bygga platta tak och för dem som önskar bygga med traditionella taklösningar med tydliga takvinklar, se bifogad exempelstudie gällde granskningsförslag 1 och 2 samt 3 (se bilaga 1).

Yttrande:

Att kommunen ändrar nockhöjden från 8,5 meter med 27 graders vinkelkrav till 7,5 meter utan vinkelkrav. 7,5 meter utan vinkelkrav kan uppfattas positivt för vissa byggstilar men bör inte försämrat möjligheterna för dem som önskar bygga mer traditionellt med brutna takvinklar. Se bilaga 1

Argument:

1. Kommunen bör främja, inte motverka, byggnation med traditionella taklösningar på kraftigt kuperade tomter. Aktuellt förslag försämrar/inskränker möjligheten till traditionella taklösningar. Se bilaga 2 och 3.

2. Kommunen försvårar för dem som önskar bygga ut sitt befintliga hus genom att lyfta övervåningen. I mitt fall har jag en ej bebodig suterrängvåning då huset är byggt

direkt på berg, enligt uppgift har jag en nockhöjd på befintligt hus på cirka 7 meter och kan då endast höja övervåningen 0,5 meter vilket inte möjliggör en effektiv planlösning förutsatt att jag inte förstör huset från 1932 med ett platt tak.

Förslaget tvingar mig att riva befintligt hus, spränga ut för en hel källare/suterräng etc för att möjliggöra en rimlig boyta för 4 vuxna personer. Mitt exempel gäller för flera än mig i etappen där ni tar bort den konstruktiva möjligheten att enkelt bygga ut befintliga sommarhus där källaren, inom rimliga gränser, inte går att göra bebolig.

3. Samtliga fyra undantagsfastigheter (Brevik 1:232, 1:620, 1:532, 1:533) kan enkelt genom att införa en nockhöjd på 7,5 m utan vinkelkrav och 9 meter med vinkelkrav på t.ex. 34 grader tas bort som udda ur ett nockhöjdsperspektiv. Etapp 9 har även dem en nockhöjd på 9 meter. Rent, snyggt och rättvist!

4. Om typhus kataloger studeras så är det många vanliga hus som ligger runt och över 7,5 meter t.ex. enkla 1,5 plans hus, det betyder att möjligheten att ta upp en kuperad tomt i det närmaste är omöjlig utan att schakta kraftigt, något som kommunen vill undvika, se bilaga 3. Observera att nockhöjden är nog så viktig som byggytan för att möjliggöra vettiga hus samt även möjliggöra enkla utbyggnader av redan befintliga hus.

5. Det är oacceptabelt att i tredje granskningen försämra för en grupp fastighetsägare jämfört med förutsättningarna som gällde vid granskning 1 och 2. Att som minimum hålla fast vid 8,5 meter med vinkelkrav är inte orimligt med tanke på att de stora kostnaderna vi får när vi ska betala VA/Väg. Det är rimligt att hålla fast i en generös byggrätt som på inget sätt är ”flådig” utan snarare högst rimlig.

Lösning:

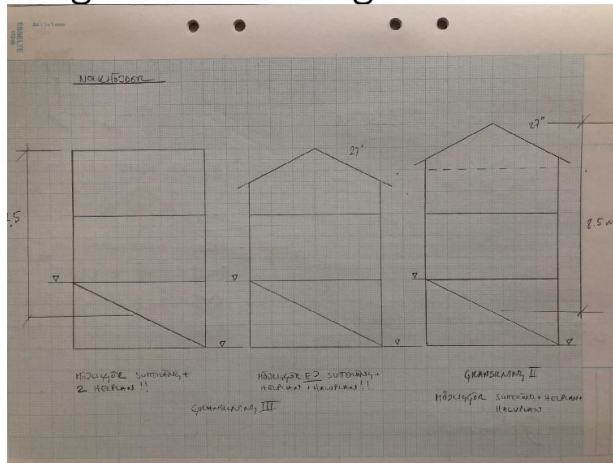
1. Med en nockhöjd på 8,5 meter, i kombination med ett vinkelkrav på 27 grader för nockhöjder över 7,5 meter, försämras inte förutsättningarna för några fastighetsägare jämfört med granskning 1 och 2. Förbättra utan att försämra från tidigare granskningar.

2. Utöka nockhöjd ytterligare (över 8,5 meter) i kombination med större vinkelkrav än 27 grader för att verkligen motivera traditionella skärgårdshus. Det kan tex vara 9-10 meter i nockhöjd, i kombination med ett vinkelkrav på 30-35 grader (över 7,5 meter), se bifogat exempel. Detta löser även problemet med de udda fastigheterna. Förbättra från tidigare granskning.

Då jag är övertygad att kommunen hastat fram detta och tänkt fel i en redan kraftigt försenad detaljplan förväntar jag mig som minimum att få presentera och diskutera detta för beslutande kommunpolitiker och tjänstemän innan nockhöjd på 7,5 meter klubbas. Ännu hellre att ni tar till er av yttrandet dock.

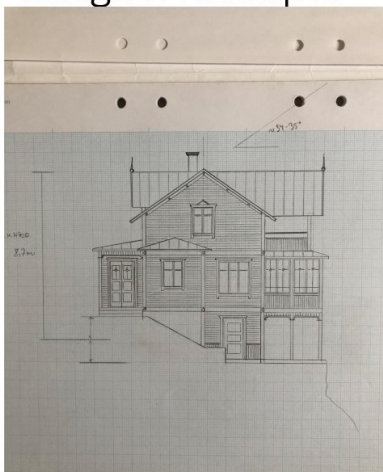
Bilagor tillhörande yttrande 290

Bilaga 1 Granskning 2 till 3



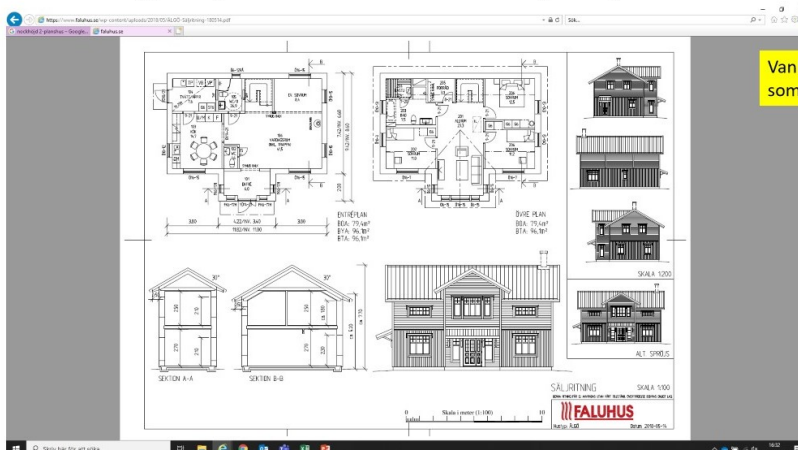
Ni har med ert förslag möjliggjort ett tre-våningshus med platt tak men tagit bort möjligheten med 2,5 våning med brutet sadel/mansardtak. Det är min starkaste övertygelse att detta var ej er mening med förslaget.

Bilaga 2 Exempel

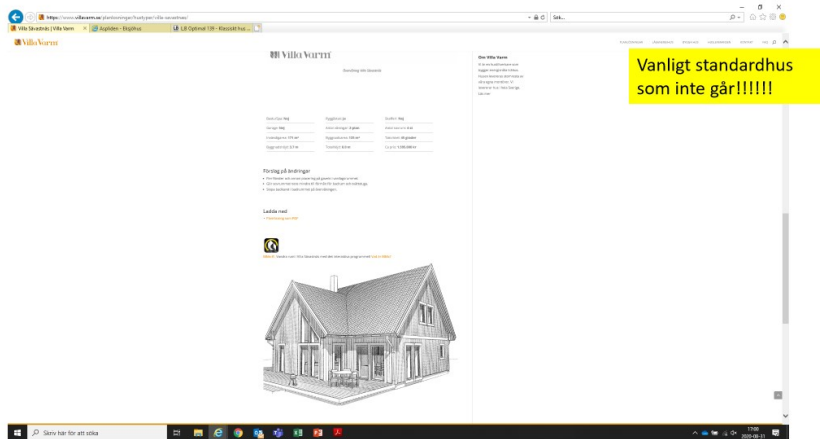


Exemplet visar att det är omöjligt att få in ett vackert hus med traditionellt tak på en sluttningstomt om ni håller fast vid 7,5 meter. Detta exempel har en nockhöjd på 8,7 meter med en takvinkel på cirka 34 grader. Huset visar en studie på att lyfta taket på min sommarstuga så att det blir en funktionell övervåning. Undervåningen går ej att nyttja då berget ligger i dagen. Källaren kan användas som förråd. Om folk ska kunna använda sina befintliga hus är nockhöjden nog så viktig som byggaren!

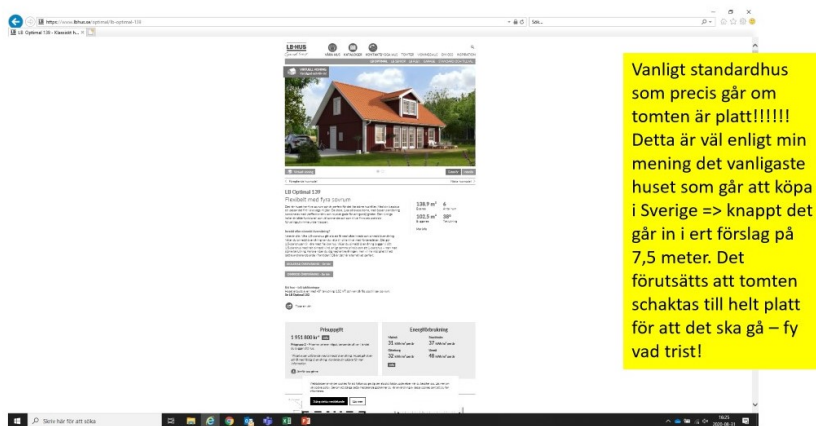
Bilaga 3, Faluhus Nockhöjd 7,7 m!!!!



Bilaga 3, Villa Varm, nockhöjd 8m!!!!!!



Bilaga 3, enkel 1,5 plans hus nockhöjd 7m!!!!



Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Byggrätt: För att tillmötesgå synpunkt om nockhöjd har nockhöjden för den generella byggrätsbestämmelsen (e1) ändrats efter granskning 3. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter. Byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen av byggrätsbestämmelsen bedöms bidra till en större

flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominanta i landskapet.

30. Yttrande 291

Ni har markerat ett träd som ska skyddas i detaljplanen men som inte längre existerar. Detta träd är borttaget sedan tidigare och med det måste ni ta bort denna markering och prickning på kartan, se träd markerat med pil. Bifogar bilaga.

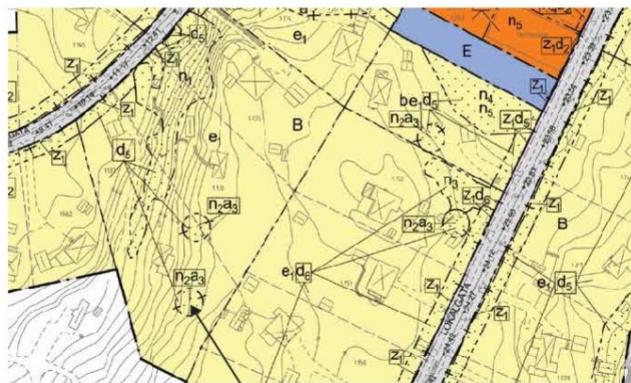
Bilaga tillhörande yttrande 291

Synpunkter/yttrande gällande detaljplan Tegelbruket etapp11

2020-08-31

Gällande fastighet Brevik 1:137, Kornknarrvägen 11, Tyresö.

- Ni har markerat ett träd som ska skyddas i detaljplanen men som inte längre existerar. Detta träd är borttaget sedan tidigare och med det måste ni ta bort denna markering och prickning på kartan, se träd markerat med pil.



Detta träd är borttaget sedan tidigare och det ska därför inte vara någon markering för trädet på kartan.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Värdefullt träd: När nya detaljplaner tas fram på Östra Tyresö gör kommunen avvägningar kring vilka naturvärden som är av särskild betydelse att beakta för att värna områdets kvaliteter när området byggs ut. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla skyddas genom bestämmelser i detaljplanen, då dessa bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön och för att de skapar förutsättningar för att bevara gröna kvaliteter samt spridnings samband i ett långsiktigt perspektiv. Inre Brevik, där Tegelbruket ligger, är beläget mellan Södra Breviks värdekärna och resterande del av kommunens grönstruktur. Detta område utgör ett svagt samband för grönstrukturen och för att inte försvaga sambandet ytterligare bedömer kommunen att det är viktigt att natur skyddas i ett större perspektiv. Då stora delar av inre Brevik består av villatomter och därför behöver natur även skyddas inne på privat mark. I avvägningarna som gjorts har naturvärden belagts med skydd där skyddet anses förenligt med detaljplanens syfte, som bland annat handlar om att möjliggöra utökade byggrätter. Kommunen uppmuntrar att ny bebyggelse och förändringar anpassas på ett bra sätt till

topografi och terräng för att värna om de kvaliteter som Brevikshalvön har. Kommunen tycker därför att det är beklagligt om naturvärdet tagits bort. Både kommunen och enskilda fastighetsägare har ett gemensamt ansvar i att värna och förvalta de fina kvaliteter som Brevikshalvön innebar för att dessa kvaliteter ska kunna bestå även i framtiden. Efter granskning 3 har plankartan uppdaterats och skyddet för det värdefulla trädet tagits bort eftersom trädet inte längre finns kvar.

31. Yttrande 292

Ni har markerat ett nytt träd som ska skyddas i detaljplanen. I tidigare detaljplaner har ni markerat ett annat träd. Vad är anledningen till detta? Har ni utfört en ny biologisk undersökning? Om inte se till att ändra tillbaka.

Invänder mig även emot en så stor area blir prickad pga av ett träd, det kan försvåra nyttjandet av fastigheten väldigt mycket.

Bilaga tillhörande yttrande 292

Synpunkter/yttrande gällande detaljplan Tegelbruket etapp11 -2

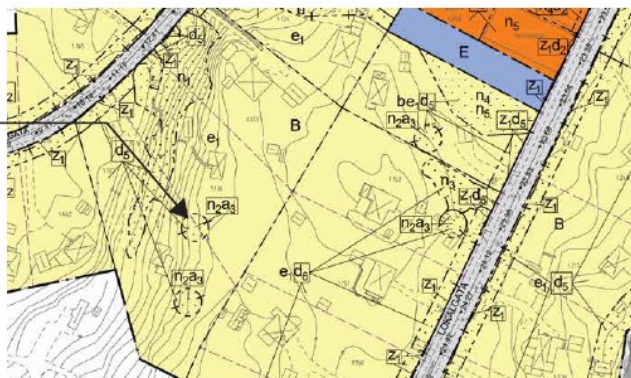
Yttrande 2: 2020-08-31

Gällande fastighet Brevik 1:137, Kornknarrvägen 11, Tyresö.

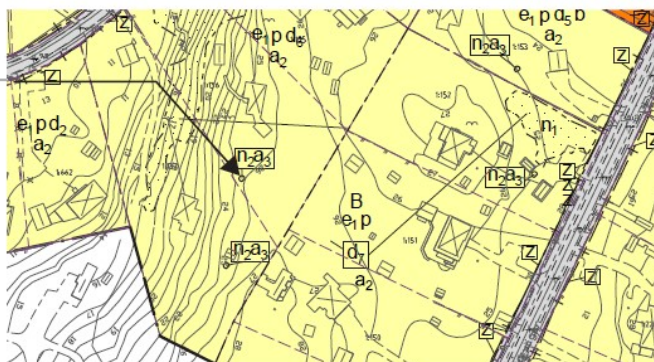
- Ni har markerat ett nytt träd som ska skyddas i detaljplanen. I tidigare detaljplaner har ni markerat ett annat träd. Vad är anledningen till detta? Har ni utfört en ny biologisk undersökning? Om inte se till att ändra tillbaka.

- Invänder mig även emot en så stor area blir prickad pga av ett träd, det kan försvåra nyttjandet av fastigheten väldigt mycket.

Detta träd är markerat på den senaste detaljplanen



Tidigare angivet träd i detaljplanen



Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Värdefullt träd: Bedömningen av bevarandevärda träd har inte ändrats. Däremot skiljer sig placeringen åt i kartan mellan granskning 3 och tidigare planförslag. Förklaringen är att en mer detaljerad inmätning gjordes inför granskning 3 för att säkerställa trädens placering. Buffertzonen runt trädet är i syfte att skydda trädet och dess rotsystem samt krona. Kommunens bedömning är att intresset av att skydda trädet väger tyngre än intresset att möjliggöra byggnation inom det specifika området, då goda förutsättningar finns att nyttja den utökade byggrätt som detaljplanen medger inom andra delar av fastigheten. Skydd av trädet bedöms därmed förenligt med detaljplanens syfte om bostadsändamål.

32. Yttrande 294

Våra synpunkter berör i huvudsak den förändrade punkten för VA anslutning som från att under hittillsvarande planeringprocess varit förlagd till tomtgräns nu i rubricerat förslag till detaljplan är förlagd intill Nytorpsvägen ca 150 meter från tomtgräns.

VA-frågan

Som huvudregel gäller enligt 12 § vattentjänstlagen, vad avser placering av anslutnings-/förbindelsepunkter för VA till enskild, att förbindelsepunkten ska finnas i fastighetens omedelbara närhet, om det inte finns särskilda skäl för en annan placering.

Under de 3-4 första åren under processen med fastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 uttryckte kommunen tydligt att ovannämnda huvudregel skulle tillämpas. Några skäl för att frånga huvudregeln har inte någon gång under processen kommunicerats till fastighetsägarna och inte heller i kommunens externa och interna dokument.

Som skäl för att frånga huvudregeln har kommunen hänvisat till domstolspraxis som säger att huvudmannen för VA-ledningar inte ska behöva dra ledningar inom kvartersmark och att kommunens tolkning av vattentjänstlagen är att undantag kan göras genom att placera allmänna VA-ledningar vid Nytorpsvägen, i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats.

Vid prövningar av nu aktuellt slag bör inte klassificeringen som kvartersmark i sig ha en omedelbar betydelse. I stället bör utgångspunkten vara de faktiska förhållandena, särskilt hur marken är avsedd att användas och faktiskt används. Vidare torde avsteg från närhetskravet ske med stor försiktighet och utgöra rena undantagssituationer (se t.ex. MÖD 2017:30).

Enligt bestämmelsen i 12 § vattentjänstlagen ska huvudmannen samråda med och därefter informera fastighetsägaren om förbindelsepunktens läge inom den tid som är skäligen med hänsyn till fastighetsägarens intresse av att kunna planera för sin användning av fastigheten. Att kommunen inför den tredje granskningsomgången

beslutade att ändra planförslaget genom att ta bort tidigare föreslagna u-områden, innebärandes att i stället för att förlägga anslutningspunkt i respektive fastighetsgräns förlägga en gemensam anslutningspunkt i gränsen mellan kvartersmark och allmän plats, kan inte anses ha skett i samråd med fastighetsägarna eller ha informerats fastighetsägarna inom en tid som anses skäligen med hänsyn till fastighetsägarens intresse av att kunna planera för sin användning av fastigheten.

Innebörden av kommunens beslut är att servisledningar för VA får anläggas av fastighetsägarna själva från anslutningspunkt vid Nytorpsvägen upp till fastigheterna. Den nu angivna förbindelsepunkten kan inte ur ett kostnadsperspektiv för fastighetsägarna ses som vare sig skäligen eller rättvis.

Vidare skulle en förändring i enlighet med det nya planförslaget innebära att fastighetsägarna ställs i ett mycket ogynnsamt läge i förhållande till övriga fastigheter i planområdet. Det ifrågasätts således om kommunen i processen beaktat den enligt kommunallagen för kommunen gällande likställighetsprincipen, innebärandes att kommunen ska behandla sina medlemmar lika.

Samtliga omständigheter måste beaktas vid bedömningen av om förbindelsepunktens placering uppfyller lagens krav och den av kommunen nu beslutade förbindelsepunkten kan vid en helhetsbedömning inte anses förenlig med vattentjänstlagens krav att sådan punkt ska finnas i fastighetens omedelbara närhet då det inte finns särskilda skäl att frångå närhetskravet på ett sådant sätt som nu skett.

Vi kräver således att förbindelsepunkten förläggs enligt tidigare förslag i direkt anslutning till fastigheterna Brevik 1:636 och 1:638.

Planprocessen och VA

I det aktuella granskningsutlåtandet (nr 3) kommenterar kommunen synpunkter som berörda fastighetsägare lämnat i yttranden daterade senast 2018-05-31.

Anslutningspunkten för VA för våra fastigheter låg i tidigare planförslag vid tomtgräns samordnad för fastigheterna. Detta var lösningen i den detaljplan som behandlades av kommunstyrelsen så sent som 2019-09-10 med följande formulering i granskningsutlåtandet:

"VA-anslutning. Det planeras för att kommunala VA-ledningar ska kunna dras till fastigheterna A och B i vägen, anslutningspunkten för fastigheterna A och B blir gemensam vid gränsen till fastighet A. Den föreslagna ledningsdragningen är den lösning som kommunen bedömer vara genomförbar."

Lösningen i nu gällande detaljplaneförslag delgavs oss så sent som 2019-12-16. VA-posten flyttas från fastighetsgräns till Nytorpsvägen - ett avstånd på ca 200 meter.

I granskningsutlåtandet noteras att fastighetsägarna inbjudits till kommunen för information om ändringen i fråga. Denna information gavs vid två tillfällen 2019-12-16 och 2020-01-17. Vi delgav kommunen våra avvikande synpunkter som också

uttrycks i de minnesanteckningar som kommunen gjorde vid bägge tillfällena. Dessa synpunkter gäller fortsättningsvis men kommer inte till uttryck i granskningsutlåtandet.

Vi motsatte oss ändringen. Vi åberopade både muntliga och skriftliga överenskommelser under hela den dittillsvarande planeringsprocessen (3-4 år) och vi anser att det är fel att kommunen ändrat sin tolkning av Vattentjänstlagen i det här sena skedet till vår nackdel. Vi framförde också att om vi hade vetat detta från början så hade vi högst sannolikt handlat på ett annorlunda sätt. Vi sa att vi ansåg detta vara ett brott mot gällande överenskommelse mellan oss och kommunen som formulerats både skriftligt och framförts muntligt under den 3-4 åriga planeringsprocessen.

En förändring enligt kommunens förslag innebär oacceptabla kostnader för oss vad gäller installering av serviseledningar och framtida driftansvar för anslutningarna från Nytorpsvägen till tomtgräns. Att göra en förändring så här sent i planeringsprocessen är också oacceptabelt i relation till de privata och familjemässiga avgörande som vi gjort med beaktande av förbindelsepunkt vid tomtgräns. Det är oacceptabelt även mot bakgrund av den tid och det engagemang som vi lagt ner i processen med kommunen i möten, samråd, platsbesök, skrivelser mm. och som resulterade i en samförståndslösning som godkändes av kontoret och av kommunstyrelsen så sent som 2019-09-10. Kommunstyrelsen beslutade då att planförslaget skulle ställas ut för ny granskning. I planförslaget var VA förbindelsen till fastigheterna markerad som u-område fram till fastighetsgräns. (Se citat ovan från granskningsutlåtandet).

Vi har senare begärt underlag från kommunen vad som skedde efter den tidpunkten och fram till 16 december 2019 då vi fick beskedet att anslutningspunkten skulle förläggas vi Nytorpsvägen. Minnesanteckningar från förankringsmöte 2019-09-23 säger att anslutningspunkt ska förläggas vi tomtgräns. "Projektledarna ska fortsätta jobba med planförslaget enligt hur det tidigare sett ut. Inga ändringar ska ske i handlingarna vad gäller u- respektive g-område. Förutsättningarna bedöms för Brevik 1:636/8 vara speciella - det bedöms möjligt att motivera att det är särskilda skäl att i detta fall avvika från strategin".

Därefter vidtog uppenbarligen ett arbete på kontoret att flytta anslutningspunkt till Nytorpsvägen. Vi fick besked om detta på mötet 16 december 2019 och en avisering om detta i kallelsen några dagar innan mötet.

Vi har senare efterfrågat men aldrig delgivits handlingar som visade orsakerna till att man avvek från de särskilda skäl som man tidigare åberopat och att man avvek från tidigare ställningstagande. Vi har heller aldrig delgivits dokumentation på eventuell politisk förankring/politiska beslut för förändringen innan det nu aktuella detaljplaneförslaget, granskning 3.

Kommunen har medgivit att inga ändringar tillkommit i styrande dokument såsom Vattentjänstlag, kommunala styrdokument eller liknande som skulle påkalla det nya

ställningstagandet. Förändringen är helt beroende av att kommunen gör en avvikande tolkning av Vattentjänstlagen som skiljer sig från den tolkning som man haft under den 3-4 åriga planprocessen hittills.

Dessa våra synpunkter gäller fortsättningsvis men återfinns inte i granskningsutlåtandet nr 3 där kommunen åberopar yttranden som lämnats senast 2018-05-31. Förändringen av VA posten för våra fastigheter kom till oss i december 2019 och kan självfallet inte återfinnas i de åberopade dokumenten. Kommunen borde, enligt vår uppfattning, ha lyft in de allvarliga invändningar vi haft sen vi fick kännedom om förändringen. Denna stora förändring och kommunens motiv till förändringen borde ha getts ett ordentligt utrymme i granskningspromemorian inkluderande våra kommentarer och vårt icke godkännande av förändringen samt kommunens kommentarer till våra synpunkter.

Vad som sägs om planprocessen ovan förstärker vårt krav att förbindelsepunkten för VA förläggs, enligt tidigare förslag, i direkt anslutning till fastigheterna Brevik 1:636 och Brevik 1:638.

Tillfart och nuvarande garage

Vi godkänner den tillfart med parkeringsutrymmen som finns i det aktuella planförslaget. Vi begär att det som sägs under våra synpunkter i granskningsutlåtande 2, punkt 9, om "nuvarande garage" beaktas. Det innebär att vi begär att nuvarande garagebyggnad och tillfart till densamma ska ingå i kvartersmark i likhet med vägdragningen. Vår begäran grundar sig på ett skriftligt tillstånd utfärdat av dåvarande fastighetsägare av stamfastigheten Brevik 1 år 1959. Detta är en kompletterande rättighet/innehav som fastigheten har sedan 60 år tillbaka. Vi har delgett kommunen det skriftliga originalet som dokumenterar denna rättighet.

Väg till fastigheterna

Vi ha tidigare begärt att den väg som går från Nytorpsvägen till vändplan mot Brevik 1:638 ges status av kommunal gång- och cykelväg. I tidigare planförslag hade den beteckningen "att vara tillgänglig för gång- och cykeltrafik". Vi hävdar fortsättningsvis att vägen bör få någon form av kommunal status inte minst mot bakgrund av att den är den enda vägen upp till friområdet, norr om fastigheterna, som idag används av allmänheten och kommer framöver att bli ytterligare användt när befolkningen ökar. Med en sådan lösning blir också VA dragningen till vändplan vid tomtgräns för Brevik 1:638 självklar. Med det alternativet kan VA dragning till Brevik 1:636 göras enlighet nuvarande detaljplaneförslag. Detta är en kompromisslösning till det huvudkrav som ställs i punkterna om VA ovan.

Byggrätt

I planförslaget är den ena av berörda fastigheter, Brevik 1:636, inte försedd med markeringen för byggrätt dvs med beteckningen e₁. Kontoret har underhand klargjort att bägge fastigheterna har en e₁-byggrätt som regleras av viss linje på kartan och

därför inte behöver skrivas ut på båda fastigheterna. Vi har godtagit klarläggandet men begär att den slutliga detaljplanen förses med e₁-byggrättsmarkering på vardera fastigheten.

Övrigt

I Nyfors har kommunen dragit VA ledningar över kvartersmark med åberopande av särskilda skäl i det här fallet dagvattenledning. Vi begär att kommunen i likhet med Nyforsfallet omprövar sitt ställningstagande för våra fastigheter utifrån de speciella omständigheter som föreligger för dessa och förlägger VA aslutningspunkt vid tomtgräns. Dagvattenavrinning kan vara ett kompletterande skäl att åberopa även i vårt fall.

Vi har efterfrågat om det finns exempel på annan/andra fastigheter där detaljplanen fastställt anslutningspunkt för VA på avstånd som motsvarar förslaget för våra fastigheter. Exempel motsvarande vårt har inte kommit till vår kännedom.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Befintligt garage och tillfart: Kommunen bedömer att nuvarande placering av garage och tillfart inte är lämplig utan att angöring och parkering ska ordnas inom respektive fastighet. Enligt tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler (BBR) är utgångspunkten att det ska vara möjligt att angöra med bil inom högst 25 meter, helst 10 meter, från bostadsentrén. Rättigheten som fastighetsägarna hänvisar till är tecknad med tidigare fastighetsägare till Brevik 1:1 och är inte inskriven i fastighetsregistret. Kommunen kvarstår i sin bedömning att området fortsatt ska vara planlagt för allmän plats "natur" och har inte för avsikt att anpassa planförslaget efter fastighetsägarnas önskemål.

Angöringsväg till fastigheterna: Tillfartsvägen till fastigheterna Brevik 1:636 och Brevik 1:638 kommer fortsatt vara utlagt som kvartersmark med markreservat för gemensambetsanläggning för väg. Avsikten är inte att vägen ska ingå i det kommunala vägnätet då syftet inte är att vägen ska vara tillgänglig för allmän biltrafik. Genom planförslaget säkerställs kommunens koppling mellan naturområde och gata. Tillfartsvägen är således inte en förutsättning för att nå naturmarksområdet. I Sverige finns allemansrätten som gör det möjligt för allmänheten att med hänsyn och varsamhet samt utan att orsaka olägenhet eller skada röra sig utmed privata stråk.

Bestämmelse om byggrätt: Både Brevik 1:636 och Brevik 1:638 omfattas av byggrätt e₁ enligt planförslaget. Bestämmelsen e₁ är en egenskapsbestämmelse som gäller inom ett större område (egenskapsområde) i plankartan. Egenskapsområdet avgränsas antingen av en egenskapsgräns, kombinerad egenskaps- och administrativ gräns, användningsgräns eller planområdesgräns. Kommunen bedömer därför att det inte finns anledning att komplettera med ytterligare en bokstav i plankartan.

VA-anslutning: Efter granskning 3 har planhandlingarna uppdaterats och ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar har förts in i angöringsväg som går från Nytorpsvägen till

fastigheten Brevik 1:638. u-området fastställer i sig inte var förbindelsepunkt placeras, men redovisar de behov kommunen ser för vart denna typ av ledningar behöver förläggas.

Hantering av inkomna synpunkter: I ett granskningsutlåtande redovisas och bemöts de yttranden som inkommit under perioden när planförslaget varit utställt för granskning. Eftersom planförslaget ändrades genom att u-området togs bort inför granskning 3, är det först under granskning 3 som möjligheten funnits att yttra sig formellt gällande ändringen. Yttranden som inkom under granskning 3 bemöts i granskningsutlåtande 3 (detta dokument). Synpunkter som fastighetsägarna framfört innan granskningsperioden påbörjats behandlas inte i granskningsutlåtandet. I den dialog som skett med fastighetsägarna har kommunen informerat och uppmuntrat fastighetsägarna till att framföra sina synpunkter i ett formellt yttrande under granskningsperioden. Informationen om hur ett yttrande lämnas in och hur yttranden hanteras i detaljplanprocessen har även framgått i kungörelse och i de informationsblad som skickats ut till berörda inför granskningen. Kommunen bedömer att inkomna yttranden hanterats på ett korrekt sätt.

33. Yttrande 295

Vi är ett flertal hushåll längst bort på Kråkvägen som önskar att stigen mellan Kråkvägen och Grankällevägen förbättras. Stigen finns mellan Kråkvägen 18 och 20 och är kommunens mark. Den är nu stenig och ojämn och går inte att köra en barnvagn på eller leda en cykel. För den som inte är helt rask i kroppen är den också svår. Argumenten för att fixa till den är flera:

- Det bor just nu minst 6 skolbarn nära stigen (och därtill flera yngre barn som snart kommer upp i skolåldern) och det är en mycket säkrare skolväg för dem att gå ner för stigen och sedan gå eller cykla ner i dalen och sedan komma bakvägen till Brevik skola än att gå längs den farliga Kråkvägen med sin branta backe med snäv sväng och obefintlig vägren, och sedan ner på den ännu farligare Tegelbruksvägen. Om de också kunde leda sina cyklar upp och ner för stigen slapp de lämna dem nedanför. Alla som varit på Kråkvägen vet att den är omöjlig att cykla uppför.
- När Klövberget nu blivit naturreservat är det många som vill komma upp dit via den här stigen. Det finns ett allmänintresse i att göra Klövberget än mer tillgängligt.
- Barnvagnar och cyklar har mycket svårt att komma upp för Kråkvägen. Stigen skulle vara ett sätt att underlätta för dem, om den åtminstone var jämn i underlaget.
- När vatten och avlopp så småningom ska dras upp på Kråkvägen skulle det vara en god idé att dra detta från Grankällevägen, åtminstone till de fastigheter som ligger i anslutning därtill, istället för att gå över berget. Detta skulle kunna förberedas redan under arbetet med etapp 11.
- Stigen kan också nyttjas som räddningsväg och utrymningsväg, då Kråkvägen kan vara svår särskilt vintertid. Incidenter då ambulansen har haft svårt att ta sig upp för den branta Kråkvägen vintertid har redan inträffat, och i.o.m att Kråkvägen är återvändsgata är den känslig för hinder/avstängning osv. Det finns också en risk för

skogsbrand på Klövberget eller annan fara för liv och egendom då en reservväg kan behövas.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

VA-utbyggnad: När vatten och avlopp byggs ut placeras ledningar för detta i huvudsak inom vägområdet. Etappindelningen är i hög utsträckning anpassad utifrån hur VA-utbyggnaden kan ske på ett lämpligt sätt.

Förbättra befintlig gångstig: Gångstigen mellan Kråkvägen 18 och 20 är belägen utanför planområdet. Kommunen har inte för avsikt att utöka planområdet för att inkludera gångstigen i detaljplanen för Tegelbruket, etapp 11. Inom området är det enskilt huvudmannaskap för allmänna platser vilket innebär att kommunen inte kommer att vidta några åtgärder förrän etappen byggs ut och huvudmannaskapet för allmän plats tas över av kommunen.

Framkomlighet för utryckningsfordon: När nya områden planeras och bebyggs ställs krav i plan- och bygglagen på framkomlighet för utryckningsfordon så som räddningstjänst och ambulans. När vägarna byggs om säkerställs bland annat tillräckliga svängradier och bärighet för att räddningstjänsten fordon ska kunna ta sig fram. I befintliga områden förhåller sig räddningstjänsten till det befintliga gatunätet. Många delar av Brevikshalvön har en kuperad och utmanande topografi. På dessa vägar är det särskilt viktigt att väghållaren underhåller och snöröjer vägarna för att skapa så goda förutsättningar som möjligt för utryckningsfordonens framkomlighet.

34. Yttrande 296

Synpunkter på Granskning³, Tegelbruket

Bristfällig information till sökare

I informationsblad till sökare framgår inte vad som ändrats sedan föregående granskning² ej heller att man kan se aktuellt material hos Tyresö kommun som är tillgängligt enligt lag.

Bristfällig utställning av granskningmaterial.

"Granskning³ pörmén är undanvänd i ett ställ för informationsmaterial. Någon plats att fädel av berörda handlingar finns ej. Detaljplanekortet är i heloformat och svårtläst. Tillgänglighet att ställa frågor till berörd personal förelös ej, tillgängligt enligt lag.

Planhandlingar fick vi ta del av först efter begäran

Två detaljplaner ritningar i A1 format visar på stora brister. Enligt lag skall de vara uppdaterade så att de inte är äldre än 2 månader före granskning.

-2-

Sölvada är infarter till Brevik 1:246,
1:247 (svärlöst) i de i rivitade
Höjdkurvor på 1:137 är felaktiga (se
BNS-2019-127/12), Vthus på 1:164 är
en betusplatta (bättre än förragöngen då
huset inte finns med), Tillfartsväg till
Brevik 1:227 saknas, u.u.

Höjdaugivakter

Av detaljplanekorterna kan man se nuvarande
vägers höjd och blivande höjd samt höjd
på respektive infartsvägars höjd. I boken
om Detaljplan och områdesbestämningar
frågar om så skall ske, dessutom tvingade
enligt lag.

Plankontrollering Etapp II

Notera att en översiktsplan ej har rättsverkan så
Notera även strategi för Östra Tyresö
beslutad av kommunfullmäktige 2018-09-06
diarie KSM 2017-481-259, sid 8, se vidare
sid 9, avstyckningsplan 1932 är godkänd
men fastställdes först 13.2.1934. På dessa
kartor framkommer att ett officiellt riktut
har skapats. Dessutom frågar om detta
måste accepteras eller åtgärdas i
samband med genomförande av planen enligt
regeringsbeslut undertecknad av Mona Selin

-8-

Plaubestämmelser e1.

Skall jämföras med kommunstyrelsens
beslut (se tidigare) vilket bör iakttagas.

Bilagor är koppla på dessa, samt mot svarande
för Högsvägen. Bilaga 1

Vad gäller för Carport och Växthus som finns
med i tidigare planer?

Tillfällig etablering, sid 15

Erfarenhetsmässigt föreligger risk för ras
p.g.a vudoglidande lera. Vad kunde vid
nybyggda pumpstationen i slutet av
Tegelbruksvägen. Tak med Va.

Tjughäckar längs vägkant är tillåtet sid 16

Trafiksituationerna på Tegelbruksvägen kommer
inte att öka de närmaste 20 åren eftersom
trafik från Usslevägen, Korvkvärvägen kommer
att gå via Finborgsvägen, sid 17.

Beträffande vägbredder mm. se gatu- och kostnadsbudgeten

Aktuell busskallplats ligger nordost om planområdet
och betydligt längre bort än 20 meter.

- 4 -

Officialsauittet (äldre) tillkomme före 1952 synes
inte om man hämtar in uppgifter på varje fastighet
men synes om man tar del av kartmateriets karter
sid 43. Bilaga 2

Område genom hus och tillfartsväg Brevide 1:134
hur löser man det?

Sid 53. Hur löser man för gångstråkade som
skall gå upp för Krökvägen och hur löser man
uppritten till Krökvägen? Det gäller att
tänka till och inte göra en ny "Dödens korva"
sid 53, Bilaga 3

Olika genomförandebilder

För en översiktplan saluer rättsverkan synes
det skäligt att genomförandebilden för hela
detaljplanområdet sätts till 15 år eftersom
givet förslag om kortare tid för vissa fastigheter
kan upplevas som KONFISKATION

-5-

Gatukostnadsersättning

De Nytorpsvägen är huvudgata med buss trafik
synes det vara skäligt med angivna mått
Vid detaljplan Vgglövågen har gång och
cykelbanan bredd uppåt till 2,36 meter
vilket synes vara tillräckligt

För Tegelbruksvägen bör gälla att den jämförs
med Nötskrikevägen där skolbarn eller
förskolebarn skall röra sig enligt plan
2m bred gång-cykelväg, 4,5 meter gata
vilket innebär motsvarande regler för
Tegelbruksvägen

Örrige vägar kan jämföras med tidigare planområden

Med lång tids lokalkännedom kan konstateras att
översiktsplanens bedömningar ~~är~~ ej kommer att
uppnås de närmaste 20 åren när man ser särskilt
att driva handel och restaurang vid Triumftorp.

Bilagor tillhörande yttrande 296

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Byggrätter och fastighetsstorlekar

uppföras i en högre höjd. Byggrätten för huvudbyggnad ska uppföras friliggande.

Byggrätten ska anpassas efter platsens förutsättningar

Den grundläggande idén med de tre varianterna är att det ska gå att välja en byggrätt som kan anpassas efter fastighetens topografi för att minimera behov av markarbeten samt för att undvika att stora terrasser skjuter ut från byggnader och skapar en sluten sockel. Det innebär därmed att alla varianter på byggrätter inte är lämpliga i alla lägen. Läs mer om anpassning till topografi och terräng på s. 41.

Byggrätt A: 200 kvm byggnadsarea

Byggrätt A får vara maximalt 200 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 6,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att säkerställa att volymen upplevs som ett enplanshus.

Byggrätten är inte lämplig att uppföra på sluttande marktyper, eftersom den stora byggnadsarean förutsätter mer omfattande markarbeten såsom sprängning, schaktning och/eller uppfyllnad. I syfte att hindra att byggrätt A uppförs på sluttande mark ska en planbestämmele finnas i detaljplanen om att sprängning, fyllning och schaktning ska minimeras.

Byggnadsarea 200 kvm, flack taklutning.

Byggnadsarea 200 kvm, sadeltak.

28

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN – Byggrätter och fastighetsstorlekar

Byggrätt B: 150 kvm byggnadsarea

Byggrätt B får vara maximalt 150 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 7,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att säkerställa att volymen upplevs som ett tvåplanshus.

Byggnadsarea 150 kvm, flack taklutning.

Byggnadsarea 150 kvm, platt tak.

29

STRATEGIER FÖR FRAMTIDEN - Byggrätter och fastighetsstorlekar

Byggrätt C: 120 kvm byggnadsarea
Byggrätt C får vara maximalt 120 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden uppgå till 8,0 meter.

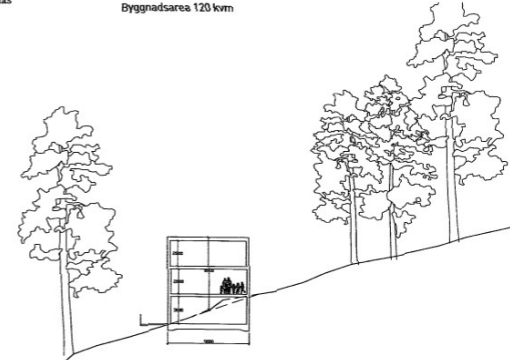
Byggrätten är särskilt framtagen för att byggas i kuiperad terräng. Byggrätten regleras med en högsta nockhöjd, men inte med en minsta takvinkel. Syftet är att det ska vara möjligt att utnyttja den översta våningen fullt ut. På så sätt ges fastighetsägaren ytterligare boyta trots att huset upptar en mindre yta på marken.

Den mindre byggnadsarean innebär att utblickar mellan husen kan skyddas och att mer av naturen runtomkring kan sparas. Likaså förutsätter den mindre markarbeten jämfört med byggrätt A och B.

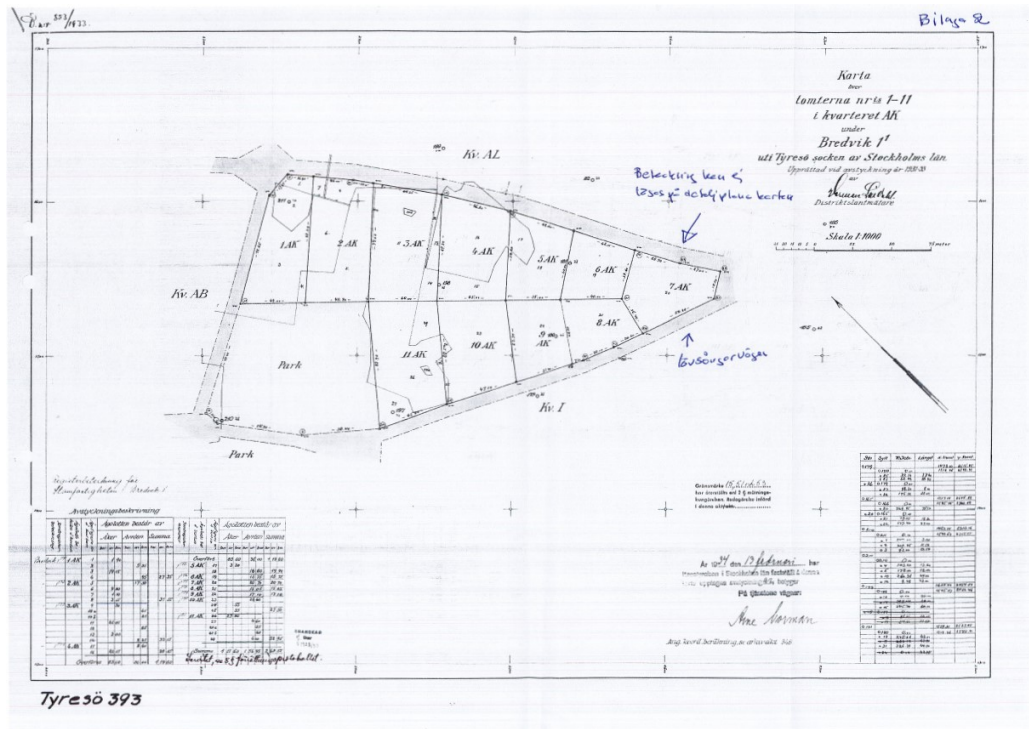
På vissa fastigheter kan byggrätten innebära att det går att ordna en tillgänglig entré, exempelvis genom att entréplanet förläggas på översta våningen med anslutning till gatunivå.

Byggrätten är inte lämplig att uppföra på platt mark, eftersom i flackare terräng saknar den högre volymen stöd i landskapet. I detaljplaneskedet är det därför nödvändigt att undersöka vilka fastigheter som ej är lämpliga att ge byggrätt C.

Byggnadsarea 120 kvm



30



Bilag 3



*frem originalhandlingar
nr arkivet*

Bilag 4

Datum
2008-08-19
1 (11)

UTSTÄLLNINGSLÅTANDE

för detaljplan Måsvägen, etapp 6

Tyresö stadsbyggnadskontor har i maj 2008 upprättat ett förslag till detaljplan för Måsvägen, etapp 6. Planområdet omfattar fastigheterna Tyresö 1:33, Tyresö 1:815 m.fl.

Planens syfte är att anpassa området för permanentboende med hänsyn till skärgårdsmiljön. Planförslaget omfattar bl.a. utbyggnad av vägar, gång- och cykelbanor, vatten- och avloppsledning samt större byggrätter och möjlighet till styckning av stora fastigheter.

Planförslaget har varit utställt för granskning under tiden 20 maj – 10 juni 2008 och kungjordes i Dagens nyheter och i Mitt i Tyresö 13 maj 2008. Under utställningstiden var planförslaget utställt i servicecenter i kommunhuset (kommunentrén).

Under utställningstiden har 6 synpunkter inkommit. Inkomna synpunkter på planförslaget redovisas tillsammans med stadsbyggnadskontorets kommentar nedan (*kursivt*).

Utöver mindre justeringar har följande ändringar gjorts i planhandlingarna efter utställningen:

- En planbestämmelse som reglerar antalet bilupställningsplatser per fastighet samt reglerar störande verksamheter har lagts till på plankartan.
- Bryggföreningens område har på plankartan utökats norrut. Området är fortfarande allmänt tillgängligt och får inte inhägnas.
- På fastigheten Tyresö 1:58 har prickmark tagits bort kring befintlig byggnad.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
1. Kjell Jaensson	2008-05-13	Erinran
2. Länsstyrelsen	2008-05-16	Ingen erinran
3. Villaägarna Haninge - Tyresökretsen	2008-06-10	Erinran
4. SL	2008-06-10	Ingen erinran
5. Susanne och Patrik Tideman	2008-06-10	Erinran
6. Tyresönäs Villaägareförening	2008-06-10	Erinran

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

tyresö kommun

7 (11)

Kalvfjärden. Kalvfjärden är redan hårt förorenad av dagvatten från Bollmora, Skulptören, Gamla Tyresö, Trollbäcken och från hela Tyresöns vattensystem. Det ligger en tunn oljefilm på fjärdens yta! En miljökonsekvensbeskrivning som sammanfattar hela Kalvfjärdenproblematiken bör utföras och förevarande problem lösas. Vid dagens planläggning skall plan- och bygglagen och miljöbalken handläggas tillsammans.

Kommunen utgår från den dagvattenstrategi som är framtagen. Denna visar att föreslagen lösning är lämplig i detta område.

Kommunen, med länsstyrelsens samtycke, har gjort bedömningen att planen inte medför betydande miljöpåverkan. Detta innebär att någon miljökonsekvensbeskrivning inte ska upprättas. Däremot ska olika miljöfaktorer beskrivas och utredas vilket kommunen anser sig ha gjort.

Allmänna intressen

Markområdet söder om Måsvägen tillhör kommunen och går ner till vattnet enligt avstyckningskartorna. Inlagd vattenlinje från kommunens topografiska karta visar även detta (se bild). Allmänhetens tillgänglighet till vatten väger högre än vad fastighetsplanen visar, RÅ 1999 not 116.

Kommunen har svårt att förstå vad föreningen syftar på. Kommunens mark söder om Måsvägen går inte ner till vattnet och har inte gjort så på många år.

Särskild rätt = Sakägare

PBL 5 kap § 19 första stycket anger att med planen skall följa en bestyrkt fastighetsförteckning. Någon sådan ingår ej i det utsända materialet. Enskilda intressen vad gäller bebyggelse, äganderätts- och fastighetsförhållanden framgår av PBL 5 kap, § 2, 12.

I planbeskrivningen under rubrik "Handlingar" står att en fastighetsförteckning tillhör planhandlingarna. Denna skickas inte ut till alla fastighetsägare utan kan begäras ut från stadsbyggnadskontoret.

Officialservitut för rätt till väg över området från 1909, förlängt enligt JB 7 kap 13 feb 1934 gäller enligt Anders Lind och Camilla Clarin i varsin bestyrkt utredning. Detta innebär att Sören Mattsson och ca 250 ytterligare fastighetsägare inom Trinntorps och Breviksområdet har rätt till väg och vägbank som förrättningskartorna visar.

Som fastighetsägare med särskild rätt är ovanstående fastighetsägare sakägare och skall som sådana kallas till samråd och ges möjlighet att i samråd göra sin talan hörd liksom vid utställning. Villaägarna hemställer

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

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

Information till fastighetsägare: *För att säkerställa att alla som berörs av planen och gatukostnadsutredningen har haft möjlighet att lämna synpunkter utökades granskningstiden för granskning 3. I samband med den utökade granskningen gjordes en ny kungörelse och ett meddelande om kungörelse skickades ut till berörda i området. Kommunen bedömer att informationen som gått ut till fastighetsägarna uppfyller de krav som finns i lagstiftningen. I granskningsutlåtandet under rubriken "Ändringar i planförslaget efter granskningskedet" finns en översikt av de huvudsakliga ändringar som gjorts efter föregående skede.*

Utställning av handlingar: *Under granskning 3 har handlingarna funnit tillgängliga på kommunens webbplats, i kommunens servicecenter/entré och på biblioteken. På efterfrågan har även kommunen tillhandahållit utskrivna exemplar att ta med hem. Kommunen bedömer att lagkraven, för hur handlingarna ska finnas tillgängliga, har varit uppfyllda.*

Kartunderlagets aktualitet: *Som underlag för detaljplanen som var utställd under granskning 3 fanns en grundkarta daterad 2020-07-02. Inför antagande har grundkartan uppdaterats igen. Grundkartan redogör för fastighetsförhållandena och övrig information som har betydelse för hur detaljplanen utformas och genomförs. Grundkartan är dock inte formellt en del av detaljplanen. Innehållet i grundkartan baseras delvis på information som finns i kommunens kartdatabas, vilket i sin tur baseras på både kartering utifrån flygfoton och inmätningar som gjorts i fält över tid. Innehållet i grundkartan anpassas utifrån behoven i varje specifikt fall. Under planarbetet görs mer detaljerade inmätningar efter behov för att säkerställa att information som behöver uppfylla en hög noggrannhet säkerställs på bra sätt i grundkartan. Gällande höjdsättning av gatan så finns plushöjder utmärkta i plansförslaget. Däremot kommer den exakta höjdsättningen för respektive infart tas fram förs vid detaljprojektering som görs inför detaljplanens genomförande.*

Planbestämmelse e1: *Strategi för Östra Tyresö anger en inriktning för områdets utveckling. Det är först i detaljplaneprocessen som byggrätternas lämplighet prövas. Då flera fastighetsägare framfört synpunkter gällande nockhöjd på huvudbyggnad har nockhöjden för den generella byggrättsbestämmelsen (e1) ändrats efter granskning 3. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 200 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 5,5 meter till 6,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 5,5 meter. För byggnader med en maximal byggnadsarea om 150 kvm har högsta nockhöjd ändrats från 7,5 till 8,5 meter. Krav på takvinkel om minst 27 grader har förts in för byggnader med nockhöjd över 7,5 meter. Byggrätten är en kombination av de byggrätter som funnits i planförslaget under granskning 1 och granskning 2 respektive under granskning 3. Ändringen av byggrättsbestämmelsen bedöms bidra till en större flexibilitet i utformningen av byggnader, samtidigt som upplevelsen av byggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominant i landskapet.*

Carport och växthus: Möjlighet finns att uppföra carport eller växthus inom planförslagets byggrätt (byggrätt för komplementbyggnad). Likaså är det möjligt att uppföra carport eller växthus som en bygglovsbefriad åtgärd, i form av antingen friggebod eller Attefall komplementbyggnad (anmälan kräns för bygglovsbefriade åtgärder).

Tillfällig etablering: Inför granskning 3 gjordes fördjupade stabilitetsstudier för att undersöka markens bärlighet inom yta för etablering och upplag. För att säkerställa markstabiliteten inom etablerings- och upplagsytan har en restriktion på maximal last förts in i plankartan.

u-område Brevik 1:134: u-området innebär att mark reserveras för att ge utrymme för allmännyttiga underjordiska ledningar. Marken får inte nyttjas på ett sådant sätt att det hindrar utnyttjandet av markreservatet. Det innebär exempelvis att byggnader inte kan vara placerade inom u-område utan kommer behöva rivas. Infartsväg på u-område bedömer kommunen inte utgör något hinder för att nyttja markreservatet. Kommunen avser att teckna överenskommelse gällande u-området med berörd fastighetsägare i samband med planens genomförande.

Koppling till Kråkvägen: I samband med detaljplanens genomförande kommer inte anslutning till Kråkvägen byggas ut då planområdet inte sträcker sig så långt norrut. Anslutningen kommer studeras i en kommande etapp där Kråkvägen ingår. Däremot kommer befintlig busshållplats på södra sidan Nytorpsvägen flyttas öster om korsningen Tegelbruksvägen/Nytorpsvägen i samband med planens genomförande. På denna sträcka planeras även en gång- och cykelbana att anläggas som på sikt kommer leda hela vägen till Trinntorp. Utformningen är inte fastställd i nuläget, utan en tillfällig lösning kommer studeras vidare i detaljprojekteringen i syfte att skapa en så trafiksäker övergång som möjligt i väntan på att resterande gång- och cykelbana byggs ut.

Officialservitut: Plan nr 7 vann laga kraft år 1932. Omnämnda officialservitut bildades år 1934, det vill säga efter att planen vunnit laga kraft. Inom detaljplaneområdet finns servitut som inte är registrerade i fastighetsregistret, men som framgår av förrättningshandlingarna. Dessa påverkar inte genomförandet av detaljplanen men kan registreras av Lantmäteriet i samband med att en eventuell lantmäteriförrättning genomförs för berörd fastighet. Lantmäteriet kan även pröva om servitutet ska upphävas.

Genomförandetid: Översiktsplanen är vägledande för hur kommunen ska utvecklas. Eftersom ett delområde är utpekade för tätare bebyggelse har kommunen valt en kortare genomförandetid för detta område. Som huvudregel får detaljplanen inte ändras, upphävas eller ersätts av en ny detaljplan mot berörda fastighetsägares vilja innan genomförandetiden gått ut. Efter genomförandetidens utgång krävs också en ändring eller upphävande av detaljplan eller ny detaljplan för att markanvändningen ska ändras. Att genomförandetiden gått ut leder därmed inte till någon förändrad markanvändning per automatik.

Bredd gång- och cykelbana: Gång- och cykeltrafik har idag en högre prioritet i planeringen jämfört med tidigare vilket kan förklara vissa brister i det befintliga nätet. När nya planer tas fram är ambitionen att säkerställa god framkomlighet, snarare än att fortsätta bygga trafiklösningar som inte håller dagens mått. Den 3,0 meter breda gång- och cykelbanan innebär både att gående och

cyklister separeras från annan trafik men även att möten mellan gående och cyklister möjliggörs på ett mer trafiksäkert sätt, inte minst för barn och unga.

35. Yttrande 297

Såsom ägare till fastigheten Brevik 1:217 (Tegelbruksvägen 19) har jag följande invändningar gentemot föreslagen detaljplan.

- En icke försumbar del av ovannämnda fastighet föreslås beläggas med byggnadsförbud med hänvisning till rasrisk från Klövberget. Under mina sextio år på fastigheten har inte något nedfall av hårda föremål ägt rum, varken sten eller träd. Risken för att något ska falla ner är extremt låg. Att någon skulle skadas i samband med detta är helt försumbar. Risken för att ett träd på fastigheten eller en gren faller ner är påtagligt högre. Likväl förbjuds inte träd ännu på fastigheterna.

Om det ändå - mot förmodan – det skulle falla ner något från berget så skulle ett sådant nedfall hamna betydligt närmare berget än den säkerhetsmarginal som anges i detaljplan. Den föreslagna säkerhetszonen för bebyggelse bör i vart fall halveras i längd i förhållande till bergväggen. En lämplig gräns kan vara högst 4 - 5 meter från bergväggen.

Det märkliga är att kommunen dessutom tillåter ny bebyggelse uppe på berget alldeles invid bergets stup. Risken för att halka, falla ned och skada sig är påtagligt högre och innebär sannolikt betydligt värre konsekvenser än att någon skadar sig nedanför.

Förslaget i detaljplanen står inte i proportion till risken.

- Det är inte rimligt att de boende inom Etapp 11 ska drabbas av en så påtagligt högre kostnad för väganläggning och VA-anslutning än tidigare etapper. Är det rimligt att det ska kosta ca 630 000 kronor, vartill fastighetsägaren får räkna med ca 200 000 kronor ytterligare för anslutning till boendet? Det innebär att vi får betala över 800 000 kronor för något vi redan har. Vinsten för oss boende är begränsad. Vi har ju redan vatten och en lösning för omhändertagandet.

Det brister i redovisning och förklaringen till den kostnadsutveckling som skett för anläggningskostnaderna i förhållande till tidigare etapper. 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 alltså helt oförklarad. Det rör sig således om en utdebitering som till och med kommunens egna tjänstemän har uttryckt vara oskälig och bör jämkas. En kallsinnig kommunstyrelse har uppenbart inte respekt för andras pengar.

Den tidigare moderata ordföranden i kommunstyrelsen utlovade vid samrådsmöte på plats i kommunhuset att titta närmare på frågan om att begränsa den kostnadsökning som det skulle innebära för Etapp 11. Någon sådan utredning har vi inte sett till? Det

kan inte förväntas att det ligger i den nuvarande kommunstyrelsens intresse att ta hänsyn till den enskildes möjligheter och rättvisekrav. Rättvisa är inte en kommunpolitikens bästa sida.

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. Ökningen av kostnaderna från föregående etapp kan inte motiveras med att anläggningskostnaden stigit så mycket.

Sammantaget diskrimineras boende i Etapp 11 avseende det avsevärt högre kostnadsuttaget; något som ju även kommunens egna tjänstemän har uttryckt genom att de säger att avgiften är oskälig. 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§.

- Nytt i den senaste utgåvan av detaljplan är att kommun avser exproprieras mark vid tennisbanan för anläggande av en damm för att fördröja dagvattnet. Förslaget saknar insikt om de behov som föreligger för att en grustennisbana ska kunna bedriva sin verksamhet. Av de till granskningen tillhörande handlingarna saknas underlag för hur dessa behov ska kunna tillgodoses. Det gäller inte minst den vattenanläggning som ligger på den mark som avses exproprieras och som är en förutsättning för verksamheten.

Tennisbanan är en samlingsplats för medlemmar och är viktig för gemenskapen i området. Verksamheten ger glädje till såväl unga som till gamla. Om kommunen förutspår än fler boende i området så kommer denne verksamhet fylla en allt större funktion för social samvaro. Mot den bakgrunden är det av vikt att kommunen inte försvårar detta, utan söker samförståndslösningar med klubben och fastighetens ägare.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Risk för blockutfall: Kommunen har för skyldighet i sin roll som planläggande myndighet att säkerställa att bebyggelse lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet. En del i avvägningen kring markens lämplighet handlar om att hänsyn ska tas till människors hälsa, säkerhet och risken för olyckor. En risk som bedöms finnas inom planområdet är risken för ras och fallande block. I planarbetet har kommunen gjort avvägningar för vilka områden där risken behöver regleras genom särskilda bestämmelser i detaljplanen. I plankartan regleras detta med bestämmelsen "m₁" (område med risk för blocknedfall) i kombination med prickmark. Bergslänten som angränsar till Brevik 1:217 är relativt hög och har en brant lutning. Vissa block förekommer vid släntfot och marken sluttar mot tomten, risken för ytterligare blockutfall bedöms i detta fall som medelhög. Den bedömda risken är en sammanvägning av både sannolikheten för att blockutfall inträffar och konsekvensen om det skulle ske. Konsekvensen i detta fall bedöms som stor och sannolikheten som

möjlig. Även faktorer som rot- och frostsprängning kan i ett längre perspektiv påverka risken för blockutfall. För att säkerställa risken i ett långsiktigt perspektiv bedömer kommunen att regleringen enligt planförslaget är motiverad. Kommunen avser därför inte att ändra planförslaget.

VA-kostnad: Avgiften för vatten och avlopp regleras inte genom detaljplanprocessen 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.

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

Tennisbana: Fastigheten Brevik 1:250 planläggs dels för idrottsändamål-tennisbana i syfte att nuvarande tennisbana ska kunna finnas kvar och dels för teknisk anläggning för att möjliggöra dagvattenhantering. Behovet av ytor för dagvattenhantering grundar sig i att Brevik 1:250 ligger i en befintlig lågpunkt vilket ger goda naturliga förutsättningar för en dagvattenlösning. En vattenservis kan upprättas till fastigheten Brevik 1:250 i samband med planens genomförande för att det fortsatt ska vara möjligt att bevattna tennisbanan. Kommunen bedömer att tennisverksamheten fortsatt kommer kunna bedrivas på platsen på ett ändamålsenligt sätt.

36. Yttrande 302

Gällande DYVIK 1:2 (Tonstigen 16)

1. Jag emotsätter mig kommunens oacceptabla förslag att inte ta sitt ansvar de sista ca 100 meterna av Tonstigen genom att dra fram och gräva ner El-ledningar, fiber samt VA anslutningar till respektive hushåll, och asfaltera (bredda något), samt underhålla vägen med framtida snöskottning och annat underhåll om så krävs.

Delvis anser kommunen inte att det finns någon vändplan och att ni inte kan/får ansvara för ev. backande bilar vid snöröjning o.s.v

FRÅGA ? Blir det lättare för oss husägare att få snöskottning och andra ev. större transporter att vända m.m ???

2. Emotsätter mig även kraftigt att ni anser att vi skall stå för alla (med en ynklig kompensation) kostnader själva, genom att spränga/gräva upp vägen, ända nedifrån sista anslutningspunkten upp till respektive hus.

Förstår ni vilka dessa kostnader innebär för oss på de sista 3-4 tomterna ?

SLUTSATS ! OM ni kommer stå fast vid ert beslut så kommer jag begära, att kommunen står för den totala entreprenörskostnaden (100%) som uppstår för oss, alt. kompensera oss fullt ut genom att vi som drabbas kommer att slippa betala anslutningsavgifter för VA m.m !!!

Kommunen vill även att vi i framtiden, ska stå för alla eventuella kostnader genom "egen vägförening" såsom snöröjning, framtida skador på vägen, och i värsta fall om något i VA går sönder etc. (söka, gräva upp, återställa) ?

3. Detta är den tredje "så kallade granskningen" ni gör, och för varje gång så ändras förutsättningarna och örsämras för oss som bor här ? Trots tidigare överenskommelser vilket jag anser är väldigt oprofessionellt.

Ser fram emot en förbättrad lösning !

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Ledningsdragning: Efter granskning 3 har planhandlingarna uppdaterats och ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar har förts in i slutet av Tonstigen. u-området fastställer i sig inte var förbindelsepunkt placeras, men redovisar de behov kommunen ser för vart denna typ av ledningar behöver förläggas.

Gemensambetsanläggning för väg: Som tidigare kommunicerats kvarstår kommunen i bedömningen om gemensambetsanläggning för väg. Vägen är fortsatt planlagd som kvartersmark och föreslås förvaltas gemensamt av de fastigheter som nyttjar vägen.

37. Yttrande 326

De tidigare insända granskningskommentarerna gäller med tillägg av följande 4 kommentarer.

1 Kommunen bör besluta att inte bredda Tonstigen baserat på följande nya information

Angående väg som kan hantera utryckningsfordon säger MSB (se information nedan) att en sådan väg skall vara minst 3 meter bred och Tyresö kommun har byggt räddningsvägen längs Kalvfjärden med bredden 3 meter och sista delen av Klockargårdsvägen också med bredden 3 meter. Man måste då konstatera att utryckningsfordon i Tyresö kommun inte behöver en bredare väg än 3 meter.

Därmed kan kommunen besluta att behålla Tonstigen som den är. Utanför Brevik 1:619 är vägen 320-330 cm bred, vilket är helt tillräckligt. Fördelarna med att bevara Tonstigen som den nu är följande:

- Tyresö får behålla en tillgång i form av en vacker liten väg. Denna väg är verkligen en tillgång för Tyresö Kommun.
- De boende får som de önskar - Tonstigen bevaras som den är
- Kommunen sparar minst 2 miljoner kronor
- Vegetationen framför Brevik 1:619 bevaras, vilket gör att lövtunneln då man kör in på Tonstigen bevaras. · Brevik 1:619 slipper ett omfattande markinträng

- Den vackra klippan framför Tonstigen 4 sprängs inte bort
- På klippan framför Tonstigen 4 växer några intressanta små ormbunksväxter som en biolog upptäckte i samband med politikernas studiebesök. Företaget som tidigare gjorde naturinventering på området måste ha missat dessa växter liksom de 3 stora ekar på vår tomt som är i riskzonen om man bygger enligt detaljplaneförslaget. Dessa växter sparas om vägen inte breddas · Naturen blir en vinnare
- En allmän fördel ur hållbarhetssynpunkt - resurser satsas inte på onödiga uppgifter som att spränga en vacker klippa, ta bort fin vegetation och göra en onödig markinlösen
- Alla blir nöjda och alla blir vinnare

Text från MSB (som vad vi förstår i sin tur kommer från Boverket):

Räddningsväg

Om gatunätet eller motsvarande inte ger åtkomlighet till byggnaden ska särskild räddningsväg anordnas. Räddningsväg ska vara skyltad och anpassas för räddningstjänstens fordon med avseende på till exempel fri höjd, marklutning, bredd, svängradie och bärighet så att räddningstjänstens större fordon kan ta sig fram. Eftersom olika fordon kan användas i olika kommuner kan dessa krav variera.

Exempel på vanligt förekommande mått och krav på räddningsvägar är:

- bredd på körbanan: minst 3 m
- vertikalradie: minst 50 m
- fri höjd (avser såväl byggnader som växtlighet): 4 m
- tåla axeltryck: minst 100 kN
- högsta längslutning: 8 %
- högsta tvärfall: 2 %

Vilka mått och detaljkrav som krävs i just din kommun bör framgå av räddningstjänstens handlingsprogram enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor (LSO). Du kan också få information om detta av den lokala räddningstjänsten. Utöver dessa krav behöver räddningsvägen anpassas efter de svängradier som krävs för räddningstjänstens höjdfordon eller släckfordon. En räddningsväg ska även skyltas för att vägleda räddningstjänsten samt förses med skyltning som förhindrar att bilar eller andra hinder försvårar framkomsten för räddningstjänsten. En räddningsväg behöver även vinterväghållas.

Räddningsvägens bärighet bör motsvara den för gatunätet. I de fall en räddningsväg eller uppställningsplats passerar över eller är placerad på ett gårdsbjälklag eller annan konstruktion behöver även bärförmågan i gårdsbjälklaget anpassas efter lasten från räddningstjänstens fordon.

Som följd av denna nya information är det tveksamt om Kommunen kan vinna i Mark och Miljödomstolen vad avser behovet att bredda Tonstigen. Breddning är onödig och oklok. Detaljplanen bör ändras till att Tonstigen skall behållas som den är

2) Kommunen skall ändra sin uppfattning att man behöver 1 meter vid sidan om vägen för att bl.a lagra snö till att man endast behöver c:a 50-75 cm för detta ändamål, något som också skall anpassas till utrymmet på platsen. Detta räcker mer än väl på denna lilla återvändsväg med få fastigheter och mycket begränsad trafik. Därmed behöver kommunen mindre markinträng och sparar därmed pengar

3) Vi tror att det kan vara bra att återinföra stödmuren i gränzonen mellan Tonstigen 2 och Tonstigen 4 och göra den på det sätt som specificeras i en ritning i den ursprungliga granskningskommentaren nedan. Men vi insisterar inte på stödmur

4) Kommunen föreslår ett omfattande markinträng på vår tomt för att vägen skall få breda vägrenar som vi i själva verket betalar själva. Detta markinträng avser kommunen att betala men samtidigt skall vi betala vägkostnader för att vägen görs om, vilket inkluderar kostnaderna för markinträng. Vi får alltså betala för att kommunen tar mark ifrån oss. Detta upplägg bör ändras. Helst genom att inget markinträng behövs.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Räddningsväg och sidoområde: Kommunen planerar för att Tonstigen ska bli en allmänt tillgänglig väg (lokalgata) som ska tillgodose områdets behov. Enligt informationen som hänvisas till i yttrandet avser rekommendationerna räddningsvägar i de fall gatunätet inte ger åtkomlighet till byggnaden. Tonstigen är en del av gatunätet, och inte enbart en räddningsväg, där kommunens krav styr utformningen. Körbanan på Tonstigen föreslås få en bredd på 3,5 meter vilket är ett avsteg från kommunens standard. I undantagsfall frångås körbanebredd på 4,0 meter som är den minsta bredd kommunens tekniska handbok rekommenderar. Måttet på 4,0 meter bedöms lämplig för att fordon ska kunna mötas och bredden säkerställer att snöröjning- och renhållning ska kunna ske på ett rationellt sätt. Avsteg kan göras i undantagsfall. Avsteget på Tonstigen motiveras med att vägen leder till relativt få fastigheter, inte utgör en genomfartsgata och inte heller har någon allmän målpunkt för fordonstrafik, samt på grund av terräng och naturförhållandena. Sidoområden behövs för åtkomst och skötsel av vägkroppen samt för att ansluta till höjder inom kvartersmarken. Den bedömning som gjorts gällande vägbredd och sidoområden kvarstår och kommunen avser inte att ändra omfattningen av allmän plats och släntinträng gällande Brevik 1:619.

Stödmur: Kommunens bedömning är att det går att anpassa den nya vägen till befintliga marknivåer inom släntområdet i gränzonen mellan Tonstigen 2 och 4 vilket innebär att en stödmur inte behövs. Det har dock varit ett alternativ på lösning som fortfarande är möjlig utrymmesmässig, vid detaljprojekteringen kommer den lösning som kommunen bedömer vara mest lämplig att väljas.

Naturvärden: Under planarbetet har avvägningar gjorts mellan exploatering och skydd av natur. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla har skyddats genom bestämmelser i detaljplanen.

Synpunkter gällande ersättning för markinlösen besvaras i granskningsutlåtande tillhörande gatukostnadsutredningen (eget dokument).

Se även kommunens svar på ert andra yttrande med löpnummer 282 för ytterligare resonemang gällande vägområdet på Tonstigen.

38. Yttrande 327

Har följande synpunkter på plan för etapp 11:

1. Etablering och upplag; i förslag till detaljplanen hänvisas till att det finns möjlighet att inom detaljplanen för etapp 9 nyttja fastigheten vid korsningen Finborgsvägen/Nötskrikevägen.

Detta bör tas bort ur planen för etapp 11 då den möjligheten enligt gällande detaljplan för etapp 9 förfaller 19 feb 2024. Dvs 10 år efter att detaljplan 9 antogs och som är maximal tid som fastigheten får nyttjas för det ändamålet enligt gällande detaljplan.

Den platsen bör inte, om det skulle bli aktuellt, inte heller användas innan tiden löper ut då trafik till och från är högst olämpligt med tanke på att samtliga omkringliggande vägar är väg för skolbarn på väg till och från skola, samt med hänsyn till övriga i område etapp 9.

2. Fastigheten 1:177 på lövsångarvägen är föreslagen att förses med varsamhetsbestämmelser.

Om inte fastighetsägaren ställer sig positiv till det och rustar upp fastigheten är det högst olämpligt då fastigheten har kraftigt förfall och har vandaliserats av skolbarn från Breviks skola.

3. Utfart Kornknarrvägen/Nytorpsvägen - denna utfart är föreslagen att stängas för fordonstrafik. Det är klokt då lövsångarvägen har blivit en flitigt använd cykel- och gånggata. Dock bör man då säkerställa att man fortsatt kan köra från kornknarrvägen till lövsångarvägen med tunga fordon samt då också dra ut/planera kurvan för detta.

4. Hastighetsbegränsning; Nu är det 50 km i på de flesta gatorna i Trinntorp. För etapp 11 måste man av trafiksäkerhetssynpunkt säkerställa att 30 blir max hastighet på lokalgatorna. Samtidigt bör då även övriga lokalgator i området (etapp 9 mfl) begränsas till 30 km/h. Det finns ett ökat problem med att många fordon som mopeder och bilar kör fort i området. Att begränsa hastigheten är ett rimligt första steg att lösa detta innan en olycka inträffar.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Etablering- och upplagsyta: På Brevikshalvön finns begränsad tillgång till ytor som kan nyttjas för etablering och upplag. En förutsättning för att möjliggöra utbyggnation av vägar och VA på Brevikshalvön på ett hållbart sätt är därför att se ytor för upplag och etablering planeras för i ett större perspektiv. Utgångspunkten är att i så hög utsträckning som möjligt säkerställa de ytor som behövs inom respektive etapp. Men eftersom det ofta är brist på etableringsytor som kan användas i befintliga områden, kan de ytor som finns tillgängliga behöva användas trots att de ligger utanför den aktuella etappen i enlighet med kommunens masshanteringsstrategi "Hållbar hantering av massor". Etableringsytan i etapp 9 kan komma att behövas, det fastställs i samband med detaljprojektering och utförandeplaneringen. Kommunen har då att förhålla sig till bestämmelser och tillstånd för den typ av verksamhet som kan bli aktuell på platsen.

Varsambetsbestämmelse: I planprocessen har en samlad bedömning gjorts kring kulturvärden i området och vad som bör skyddas genom bestämmelser i detaljplanen. Byggnaden på Brevik 1:177 är ett exempel på de sportstugor som uppfördes vid områdets exploateringsstid och har ett visst miljömässigt värde genom sin sportstugekaraktär. I planarbetet har avvägning gjorts mellan befintliga kulturvärden i form av den äldre bebyggelsen och att ge ökad byggrätt för att möjliggöra permanentboende. Bedömningen är att värdet främst består i bevarande av området som helhet, och att det är svårt att bevara detta samtidigt som högre exploatering tillåts. Då ett huvudsakligt syfte har varit att tillskapa ökad byggrätt har detta i viss utsträckning fått överväga identifierade kulturvärden. Av den anledningen avser kommunen inte att föra in en varsambetsbestämmelse för byggnaden på fastigheten Brevik 1:177. Byggnadsnämnden utövar tillsyn över ovärdade och förfallna byggnadsverk. Yttrandet har skickats vidare till bygglösenheten.

Kurvan Lövsångarvägen/Kornknarrvägen: När vägarna byggs ut ska dessa utformas på ett trafiksäkert och framkomligt sätt. Körspårsanalyser har gjorts i känsliga punkter, bland annat i kurvan Lövsångarvägen/Kornknarrvägen för att säkerställa att utformningen ger en acceptabel framkomlighet för exempelvis renhållningsfordon.

Hastigheter: I detaljplanen regleras inte hastighetsbegränsningar. Hastigheter regleras i lokala trafikföreskrifter, vilka kan ses över i samband med genomförandet av detaljplanen och anpassas utifrån vad som är lämpligt med hänsyn till bland annat de nya gatornas utformning.

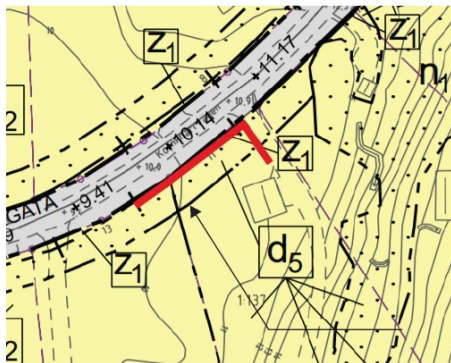
39. Yttrande 331

Gällande fastighet släntintrång Kornknarrvägen 11-13

- Vill uppmärksamma att inkommande elkabel är nedgrävd och ägs av Vattenfall, längs med och strax innanför tomtgräns. Elkabeln löper från elskåp vid Kornknarrvägen 13 och vidare mot 11, se skiss nedan.

Det är inte lämpligt att gräva bort denna då det kommer innebära onödiga kostnader. Övriga synpunkter kring olämpligheten att gräva sönder stensättning mm, vilket medför för alla högre kostnader och miljöpåverkan, har tidigare lämnats. Notera även att material på fastigheten dessutom är en enskilt egendom.

Vid eventuellt släntintrång förväntas full rätt till återställande!



Inkommande elkabel är markerat i rött



Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Släntintrång: Efter granskning 3 har plankartan uppdaterats efter förutsättningar utifrån nya markhöjder. Det har inneburit att släntintrånget som påverkar fastigheten Brevik 1:137 har tagits bort.

40. Yttrande 334, 336 och 337

Kommunens notering: flera likadana exemplar av detta yttrande har skickats in till kommunen. Dessa har tilldelats löpnummer 334, 336 och 337 i kommunens ärendehanteringssystem.

Gällande markerade skyddsobjekt på fastighet Brevik 1:137, Kornknarrvägen 11, Tyresö.

1.

- Ni har markerat ett träd som ska skyddas i detaljplanen men som inte existerar, (se T1). Ni kan orimligen skydda ett träd som inte finns och i och med det måste ni ta bort denna markering och prickning på kartan, se träd markerat med pil, T1.

- Prickningen hamnar dessutom mitt på tomten där det är som lämpligast att bygga huvudbyggnaden vilket gör att fastigheten får avsevärt sämre nyttjande och kostsamma bygglösningar. Med andra ord innebär detta signifikant förlust i värde och sämre funktionella boenden. Det kommer också leda till ett behov av mer sprängning och schaktning vilket strider mot detaljplanens intentioner (se beskrivning kring sprängning och schaktning i föreslagen detaljplan).

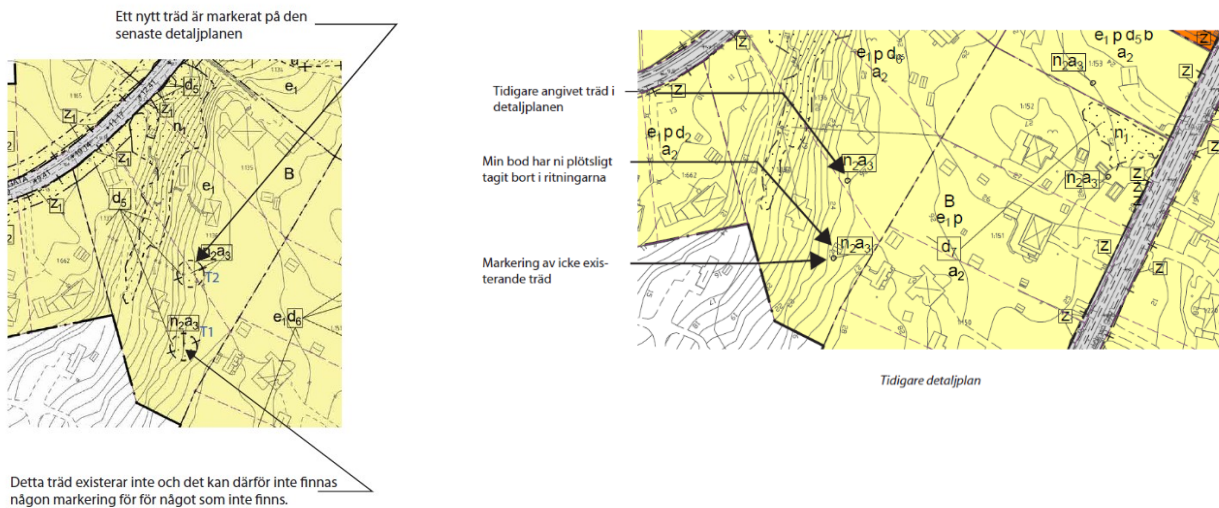
- Generell kommentar: Prickad yta kring träd är onödigt stor, det fyller inget syfte och begränsar byggmöjligheter. Naturinventeringen anger heller inte att det är nödvändigt.

- Kartan är felaktig. Ni har markerat ett träd som inte finns och min bod har ni nu tagit bort, se T2 samt sid 2.

- Nuvarande markeringar kopplade till naturvärden är baserade på en 6 års gammal naturinventering (2014) och den är med det inte aktuell och ska inte gälla som grund för era markeringar.

2.

- Ni har även markerat ett nytt träd (se T2) som ni anser ska skyddas och som tidigare inte markerats. Eftersom ingen ny naturinventering har utförts har ni felaktigt markerat detta träd. Ni saknar styrkande i att detta träd ska markeras.



Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Värdefulla träd: Se svar på yttrande nummer 291 där synpunkt på träd som inte längre finns bemöts, plankartan har uppdaterats och skyddet av trädet tagits bort inför antagande. Se svar på yttrande nummer 292 där synpunkt gällande markering och skydd av nytt träd samt synpunkt på buffertzon för värdefullt träd bemöts.

Karta: Grundkartan har uppdaterats efter platsbesök och komplementbyggnaden tagits bort då byggnaden inte längre finns på platsen.

Skyddsvärd natur: Efter granskning 3 avslutades har plankartan uppdaterats och skyddet av naturvärden minskats ner med anledning av att delar av naturvärdet inte finns kvar. Natur skyddas i den mån det bedöms förenligt med detaljplanens syfte, som bland annat handlar om att möjliggöra utökade byggrätter. Kommunen bedömer att det, trots att naturvärden skyddas, finns förutsättningar att nyttja den större byggrätten detaljplanen möjliggör utan omfattande sprängnings- och fyllningsarbeten. För ytterligare resonemang kring användningen av skydd av naturvärden, se kommunens svar på ert yttrande nummer 291.

41. Yttrande 335

Vi anser att den prickade ytan på grund av naturinventering är alldeles för stor och begränsar möjligheterna till att utveckla fastigheterna. Jämför man med andra etapper är de markerade ytorna och objekten mycket större för etapp 11. Det kan inte vara så att någon enskild biolog ska ha så stort inflytande på detta då påverkan är så stor för

fastighetsvärdet och utvecklingsmöjligheterna. Tyresö kommun har inte heller visat något intresse av att lyssna på de boende i frågan utan enbart hänvisat till denna biologiska utredning.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Skydd av naturvärden: När nya detaljplaner tas fram på Östra Tyresö gör kommunen avvägningar kring vilka naturvärden som är av särskild betydelse att beakta för att värna områdets kvaliteter när området byggs ut. Under planarbetet har avvägningar gjorts mellan exploatering och skydd av natur. Som underlag för kommunens bedömning har en naturvärdesinventering tagits fram. Kommunen tar ställning till innehållet i naturvärdesinventeringen. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla skyddas genom bestämmelser i detaljplanen, då dessa bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön och för att de skapar förutsättningar för att bevara gröna kvaliteter samt spridningssamband i ett långsiktigt perspektiv. Inre Brevik, där Tegelbruket ligger, är beläget mellan Södra Breviks värdekärna och resterande del av kommunens grönstruktur. Detta område utgör ett svagt samband för grönstrukturen och för att inte försvaga sambandet ytterligare bedömer kommunen att det är viktigt att natur skyddas i ett större perspektiv. Då stora delar av inre Brevik består av villatomter och därför behöver natur även skyddas inne på privat mark. I avvägningarna som gjorts har naturvärden belagts med skydd där skyddet anses förenligt med detaljplanens syfte, som bland annat handlar om att möjliggöra utökade byggrätter.

42. Yttrande 338

Jag har synpunkter enligt följande:

1. Gång och cykelbanor:

"...den låga andelen gående och cyklister beror troligtvis på brister i vägnätet..."

Låg andel gående och cyklister beror snarare på terrängförhållandena, kuperad terräng och livlig trafik med höga hastigheter, där man nu valt att bygga gångbana/cykelväg.

Breddning av väg med ny cykelbana och gångbana borde läggas i stråk med mindre kuperad terräng, och mindre biltrafik än Nytorps- & Breviksvägen, förslagsvis från Trinntorp till Brevik skola och mot Tyresö skola och vidare mot Tyresö Centrum via:

Lövsångarvägen - Finborgsvägen (förbi Brevik Skola)- Klockargårdsvägen -(och befintliga cykelvägen på) Fiskarrovägen - Tyresövägen till Tyresö skola. se bifogad bild

En flackare och säkrare cykelväg borde uppmuntra mera till cykling än stora branta backar längs Nytorpsvägen - Breviksvägen

2. Avstängning för biltrafik

"...trafiksäkerhet stängs kopplingen mellan Kornknarrsvägen och Nytorpsvägen för fordonstrafik."

A. Detta kräver vändplan som då skulle inkräkta på den tomt där det växer stora ekar i område som markerats n₃. Byggförbud, pga ekarna?

B. Ifall man verkligen vill höja trafiksäkerheten i den korsningen så begänsar man hastigheten över backkrönet innan.

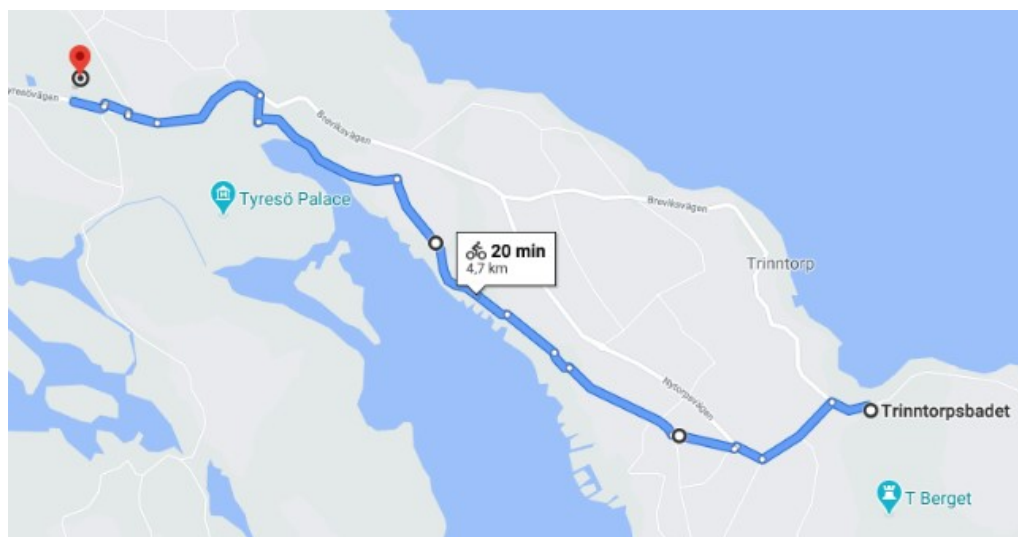
Hastigheten på backkrönet uppskattas, undantagsvis så lågt som 50km/h, snarare 60-70 och emellanåt högre. Efter breddning av vägen befaras ännu högre snitthastigheter.

En utrustning för uppmätning av hastigheter, inte bara tavla som temporärt upplyser om överhastighet, kunde placeras uppför backen innan backkrönet västerifrån, innan den nämnda korsningen. Även permanent trafikkamera på eller efter backkrönet kan vara en bra inkomstkälla till kommunen/staten Höga hastigheter har redan kostaterats i Nulägesbeskrivningen

"... i korsningen Nytorpsvägen/ Kornknarrsvägen/ Lövsångarvägen är sikten begränsad. I kombination med förhållandevis höga hastigheter på Nytorpsvägen"

Detta tänker man alltså inte göra något annat åt än att se till att bilisterna har fritt fram med rakare väg utan korsningar som begränsar farten. Berörda beslutsfattare och konsulter är välkomna till Nytorpsvägen 64, för att på närmare håll bekanta sig med situationen.

Bilaga till yttrande 338



Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Gång- och cykelbana: Kommunen har för avsikt att bygga ut och stärka vägnätet för gång- och cykeltrafik i syfte att främja hållbara transportsätt och skapa tillgängliga, säkra och attraktiva

alternativ till bilen. Utvecklingen ligger i linje med den tänkte utvecklingen av Brevikshalvön enligt kommunens översiktsplan och trafikstrategi vars målsättning är att öka andelen hållbara transporter. Kommunen bedömer att en förutsättning för att en sådan utveckling ska vara möjlig är att infrastrukturen byggs ut, och att kopplingarna till och från olika målpunkter är välfungerande. När nya planer tas fram på Brevikshalvön är syftet delvis att säkra att vägarna håller tillräckliga dimensioner och standarder för den ökade andelen permanentboende. Huvudprincipen är att gång- och cykelbanor byggs längs samtliga huvudstråk samt på de lokalgator där behov bedöms föreligga. Kommunen bedömer att den södra delen av Tegelbruksvägen är ett sådant fall. Genom att separera olika trafikslag bedöms trafiksituationen blir säkrare och tillgängligheten bättre för gående och cyklister, inte minst för barn och unga.

Gång- och cykeltrafik har idag en högre prioritet i planeringen jämfört med tidigare vilket kan förklara vissa brister i det befintliga nätet. När nya planer tas fram är ambitionen att säkerställa god framkomlighet, snarare än att fortsätta bygga trafiklösningar som inte håller dagens mått. Kommunen bedömer att det är viktigt cykelvägar byggs längs med huvudgatorna, trots att terrängen på vissa ställen är kuperad. Det kan även finnas behov av att förbättra kopplingar för cykelstråk vid sidan av dessa huvudgator där det inte är lika kuperat.

Avstängning för biltrafik: Endast kopplingen mellan Nytorpsvägen och Kornknarrvägen/Lövsångarvägen stängs för fordonstrafik. Fordonstrafik kan fortsatt passera mellan Kornknarrvägen och Lövsångarvägen. När vägarna byggs ut ska dessa utformas på ett trafiksäkert och framkomligt sätt. Vändplan behövs inte, utan kurvan utformas och dimensioneras för att kunna vara framkomlig för exempelvis renhållningsfordon.

Hastigheter: I detaljplanen regleras inte hastighetsbegränsningar. Hastigheter regleras i lokala trafikföreskrifter. De hastighetsmätningar gjorts på vägsträckan visar att hastighetsbegränsningen följs med tillräckligt god efterlevnad enligt kommunens bedömning. Med anledning av det bedöms det inte nödvändigt att bygga några hastighetsreducerande åtgärder på Nytorpsvägen i nuläget.

43. Yttrande 339

På vår fastighet (Brevik 1:152) har det utan samråd med fastighetsägare bestämts att ett "värdefullt träd" ska bevaras. Varför är just det trädet som står mitt på tomten det som ska bevaras när det finns andra träd på tomten som ser likadana ut och inte behöver skyddas? Vem bestämmer vilka träd som ska skyddas och inte?

Har även en stor del av tomten som är markerad som "skyddsvärd natur.

Naturmarkens karaktär ska bevaras". Vad är det som gör att det klassas på det sättet?

Och har vi som fastighetsägare inget att säga till om?

Vad baseras dessa beslut på och vem bestämmer att det ska skyddas? Hur överklagar man dessa beslut om man inte tycker att de är godtagbara?

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

Skyddad natur och träd: När nya detaljplaner tas fram på Östra Tyresö gör kommunen avvägningar kring vilka naturvärden som är av särskild betydelse att beakta för att värna områdets kvaliteter när området byggs ut. Som underlag för kommunens bedömning har en naturvärdesinventering tagits fram. Kommunen tar ställning till innehållet i naturvärdesinventeringen. Naturvärden som bedöms vara extra värdefulla skyddas genom bestämmelser i detaljplanen, då dessa bedöms utgöra ett värdefullt inslag i den byggda miljön och för att de skapar förutsättningar för att bevara gröna kvaliteter samt spridningssamband i ett långsiktigt perspektiv. Inre Brevik, där Tegelbruket ligger, är beläget mellan Södra Breviks värdekärna och resterande del av kommunens grönsstruktur. Detta område utgör ett svagt samband för grönsstrukturen och för att inte försvaga sambandet ytterligare bedömer kommunen att det är viktigt att natur skyddas i ett större perspektiv. Då stora delar av inre Brevik består av villatomter och därför behöver natur även skyddas inne på privat mark. I avvägningarna som gjorts har naturvärden belagts med skydd där skyddet anses förenligt med detaljplanens syfte, som bland annat handlar om att möjliggöra utökade bygggrätter.

På fastigheten Brevik 1:152 består området med skyddsvärd natur av en hassellund. Lövträdsmiljöer med hassel är karaktäristiskt för dalgångarna i Södertörns sprickdalslandskap. Utvecklingen över tiden har inneburit att den här typen av naturområden försvinner allt mer, därför är det viktigt att bevara kvaliteterna där de finns. Skyddas i detaljplanen gör också en ek med grov stamdiameter. Grova, gamla eller ihåliga träd har en mycket stor betydelse för olika djur- och växtarter. Förekomsten av sådana träd är i många fall avgörande för många hotade arters överlevnad. Generellt gäller att ju äldre och grövre ett träd blir desto fler arter kan det utgöra livsmiljö för. landskapen är något som Tyresö tillsammans med övriga kommuner i länet har ett gemensamt ansvar att bevara.

Kommunens bedömning är att intresset för att bevara naturvärdena överväger det enskilda intresset. Kommunen bedömer att möjlighet finns att nyttja den utökade bygggrätt som planen möjliggör inom andra delar av fastigheten. Regleringen bedöms därmed förenlig med detaljplanens syfte.

För kännedom berörs särskilt skyddsvärda träd inte bara av bestämmelser i detaljplanen. Om en åtgärd på ett träd som bedöms särskilt skyddsvärd träd kan komma att väsentligt ändra naturmiljön (t ex genom avverkning eller kraftig beskärning) ska den som planerar att vidta åtgärden lämna in en anmälan för samråd till Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6 § miljöbalken.

Efter att kommunen har fattat beslut om att anta en detaljplan får beslutet överklagas. För att någon ska ha rätt att överklaga beslutet måste beslutet angå den klagande och ha gått denne emot. Den klagande måste även, innan granskningstiden gått ut, ha lämnat skriftliga synpunkter som kommunen inte tillgodosett i planen.

44. Yttrande 340

Vi vill i detta tilläggsyttrande förtydliga våra tidigare kommentarer och avvikande synpunkter mot förflyttningen av VA posten från tomtgräns till Nytorpsvägen.

I vårt yttrande inlämnat 2020-09-01 har avvisat förändringen med tunga motiveringar bla att den skett på upploppet i en planeringsprocess som pågått i ca 4 år. Vi har poängterat det obegripliga i den sena förändringen och noterat att vi under efterföljande diskussioner aldrig fått tillfredställande svar. Vilken planjuridisk/formell grund stödde VA-postens förläggning intill tomtgräns och hur har denna planjuridiska/formella grund förändrats så att VA-posten flyttas 200 meter från tomtgräns?

Planeringsdokument med förläggning intill tomtgräns har varit föremål för flera politiska prövningar och beslut där en förändring aldrig påtalats.

I granskningsutlåtandet som behandlades av kommunstyrelsen 2019-09-10 sades att "VA-ledningar dras i vägen upp till tomtgräns och anslutningspunkten för fastigheterna blir gemensam vid gränsen till fastighet A".

I minnesanteckningar från förankringsmöte på stadsbyggnadskonferensen 2019-09-23 sägs att "Projektledarna ska fortsätta att jobba med planförslaget enligt hur det tidigare sett ut. Inga ändringar ska ske i handlingarna vad gäller u- respektive g-område. Förutsättningarna bedöms för Brevik 1:636/638 vara speciella - det bedöms möjligt att motivera att det är särskilda skäl att i detta fall avvika från strategin."

En kort tid därefter nämligen 2019-12-16 meddelade kommunen oss att VA-posten förläggs intill Nytorpsvägen ca. 200 meter från fastighetsgräns. Detta kom som en chockartad överraskning för oss. En lösning med VA-posten utanför tomtgräns hade tidigare överhuvudtaget aldrig ens antytts. Vi hade nått en samförståndslösning med handläggare och chefer om en gemensam VA-post intill tomtgräns mellan fastigheterna, en lösningen som innebar viktiga naturhänsyn och hantering av gällande officialservitut. Detta blev lösningen i det detaljplaneförslag som behandlades och godkändes av KS 2019-09-10.

Ca 3 månader efter denna KS:s behandling presenterade kommunen det chockartade dråpslaget i VA-frågan. Hur kunde detta ske? Vi har aldrig fått en förklaring varför tidigare planbeslut rivs upp och vilka felaktiga grunder planbesluten i så fall hittills vilat på.

Vi begär att kommunen i den förestående granskningen redogör för följande:

- Vilken var den ur plansynpunkt formella grunden för att VA posten under hela planeringsprocessen fram till 2019-12-16 varit förlagd till tomtgräns?
- Vilka var de speciella förutsättningarna och särskilda skälen som enligt ovan åberopades för VA postens placering intill tomtgräns?
- Hade dessa speciella förutsättningar och särskilda skäl undergått förändring som förutsatte ändrad placering av VA-posten? Vilken förändring/ar i så fall?
- Vi begär att dessa frågor behandlas och svaras på i kommande granskning.

Efter att förändringen av VA-postens förläggning meddelades oss uttryckte och motiverade vi vid flera tillfällen vår starkt avvikande ståndpunkt. Dessa uttrycktes i skriftliga pm som vi lämnade kommunen och i minnesanteckningar från två formella sammanträden mellan oss och kommunen. Dessa synpunkter gäller fortsättningsvis och måste behandlas i förestående granskning och återfinnas i granskningsutlåtandet.

Vi ifrågasätter den formella statusen av dokumentet, daterat 2019-12.16, med den ändrade placeringen av VA-posten. Handlingen är diarieförd men förankring i stadsbyggnadskontoret och -utskottet framgår inte. Vi är särskilt ifrågasättande till detta mot bakgrund av att både chefer och handläggare under alla åren i planarbetet alltid angett VA-postens förläggning intill tomtgräns och att ett alternativ aldrig ens antytts.

Så vitt vi har förstått har dokumentet inte behandlats i stadsbyggnadsutskottet trots att handlingen innehåller påfallande stor förändring av tillämpningen av formalia som reglerar detaljplaneringen. Det framgår inte heller på vilken nivå dokumentet skrivits och hur det prövats på kontoret. Detta är av vikt för oss mot bakgrund av att många handläggare och chefer under processens gång uttryckt en annan uppfattning. I kommande bearbetning och behandling av detaljplanen begär vi att turerna kring ifrågasvarande dokument och inlämnade synpunkter på detsamma tydliggörs och återfinns i granskningsutlåtandet.

Svar:

Synpunkterna noteras. Yttrandespecifikt svar:

VA-anslutning: Efter granskning 3 har planhandlingarna uppdaterats och ett u-område för allmännyttiga underjordiska ledningar har förts in i angöringsväg som går från Nytorpsvägen till fastigheten Brevik 1:638. u-området fastställer i sig inte var förbindelsepunkt placeras, men redovisar de behov kommunen ser för vart denna typ av ledningar behöver förläggas.

Dokumentet daterat 2019-12-16: Dokumentet som hänvisas till är en sammanställning av VA-principer som upprättats av nuvarande Sambällsbyggnadskontoret och är inte ett politiskt beslutat dokument. Det politiska ställningstagandet om u-området fattades i och med beslut om att ställa ut detaljplanen för granskning 3.

Hantering av inkomna synpunkter: I ett granskningsutlåtande redovisas och bemöts de yttranden som inkommit under perioden när planförslaget varit utställt för granskning. Minnesanteckningar från möten mellan kommunen och fastighetsägarna samt synpunkter som fastighetsägarna framfört innan granskningsperioden påbörjats behandlas inte i granskningsutlåtandet. I den dialog som skett med fastighetsägarna har kommunen informerat och uppmanat fastighetsägarna till att framföra sina synpunkter i ett formellt yttrande under granskningsperioden. Informationen om hur ett yttrande lämnas in och hur yttranden hanteras i detaljplaneprocessen har även framgått i kungörelse och i de informationsblad som skickats ut till berörda inför granskningen. Kommunen bedömer att inkomna yttranden hanterats på ett korrekt sätt.