

Handläggare
Elin Elfström
Planarkitekt
08-578 299 23
elin.elfstrom@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse

Datum
2020-12-03

Sida
1 (8)
Diarienummer
KSM2013-0603 214

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Antagande av detaljplan för Tegelbruket, etapp 11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Detaljplan för Tegelbruket, etapp 11 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark
Kommundirektör

Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

Sammanfattning

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

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

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

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

Tidigare beslut

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

Stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare samhällsbyggnadsförvaltningen) fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2018-03-21 att ställa ut planförslaget för granskning. Granskning 1 pågick mellan 2-30 maj 2018.

Den 17 oktober 2018 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att uppdatera planhandlingarna med en gång- och cykelbana längs Tegelbruksvägens södra del. Ändringen var så pass omfattande att granskningen behövde göras om. Stadsbyggnadsförvaltningen fick i uppdrag av kommunstyrelsen 2019-05-08 att ställa ut planförslaget på ny granskning. Granskning 2 pågick mellan 21 maj-25 juni 2019.

Flera myndigheter inkom med yttranden under granskning 2 gällande främst dagvattenhanteringen och geotekniska frågeställningar i form av skred- och stabilitetsrisker. Detta föranledde ett behov av att uppdatera de dagvatten- och geotekniska utredningar som gjorts, vilket även resulterat i justeringar i det nya planförslaget för att bättre tillgodose dessa frågor. Justeringar i planhandlingarna gjordes även inför granskning 3 avseende bland annat u-områden och bygg rätt.

På stadsbyggnadsutskottets sammanträde den 22 april 2020 togs detaljplanen upp för beslut om ny granskning (granskning 3). Stadsbyggnadsutskottet beslutade att återremittera ärendet för att utreda konsekvenserna för utbyggnaden av gator och VA inom Tegelbruket med anledning av de ändrade förutsättningarna för lokal masshantering i och med kommunstyrelsens beslut angående Strandallén den 31 mars §46.

Den 22 juni 2020 beslutade kommunstyrelsen att ställa ut planförslaget för granskning. Granskning 3 pågick under perioden 21 juli – 1 september 2020 samt 9 – 30 oktober 2020.

Planförslaget

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

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

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

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

Ett befintligt bostadshus anses kulturhistoriskt intressant och ges en varsamhetsbestämmelse.

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

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

Miljökonsekvenser

En undersökning av miljöpåverkan har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen

1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt MB har därmed bedömts inte behöva upprättas.

Samråd

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

Granskning 1

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

Granskning 2

Planen var utställd för granskning 2 under perioden 21 maj - 25 juni 2019. Under granskningstiden inkom 22 stycken yttranden, inklusive ett sent yttrande från SGI (Statens geologiska institut). Länsstyrelsen framförde synpunkter på MKN för dagvatten. SGI framförde synpunkter på markstabilitet, risk för blocknedfall och formuleringen av en planbestämmelse. Under granskningen har privatpersoner haft synpunkter främst på skydd av naturvärden, gångbana längs med Tegelbruksvägen, släntintrång och inlösen, byggrättens omfattning, gatukostnad samt anslutningsavgift för vatten och avlopp.

Granskning 3

Planen var utställd för ny 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. 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 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. I samband med den utökade granskningstiden under hösten 2020 inleddes skickades ett meddelande om kungörelse ut enligt fastighetsförteckningen. Meddelandet innehöll bland annat information om vilket område förslagen berör, vart granskningshandlingarna fanns tillgängliga samt när och hur man yttrar sig.

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, bygggrättens 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.

Efter granskning 3 har ändringar gjort i detaljplanen, de största ändringarna summeras i punktlistan nedan. Samtliga ändringar återges i granskningsutlåtande tillhörande detaljplanen, därutöver har vissa mindre redaktionella ändringar gjorts.

- Byggrättsbestämmelser för huvudbyggnad på kvartersmark för bostäder har uppdaterats i syfte att tillgodose inkomna synpunkter från fastighetsägare. Planbestämmelsen angående bygggrätten är en kombination av de bygggrätter 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 bygggrättens volym begränsas på ett önskvärt sätt genom att byggnaderna inte blir alltför dominant i landskapet. Byggrätternas volymer bedöms upplevas på motsvarande sätt som bygggrätterna som fanns i planförslaget under granskning 3.

- PM Markstabilitet har uppdaterats utifrån inkomna synpunkter från Statens geotekniska institut (SGI).
- Egenskapsgräns för område m_2 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 (z_1) 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.
- Område där strandskydd upphävs har utökats något inom fastigheten Dyvik 1:2 för att spegla den mark som redan tagits i anspråk för angöringsväg.
- I planbeskrivningen har formuleringen uppdaterats som beskriver detaljplanens syfte. Ändringen är endast ett förtydligande och har inte föranlett några ändrade ställningstaganden i planförslaget.

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

- 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 buffertzonen 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 angöringsväg 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 förskjuten 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.

Prövning av barnets bästa

En enklare prövning av barnets bästa har gjorts och beskrivs i planbeskrivningens avsnitt om barnperspektiv.

Förvaltningens ställningstagande

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Tegelbruket, etapp 11.