

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Henrik Nordström  
Planarkitekt  
08-578 297 71  
[henrik.nordstrom@tyreso.se](mailto:henrik.nordstrom@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2024-03-15

**Sida**  
1 (5)  
**Diarienummer**  
KSM-2021-212-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Samråd för Entitevägen, etapp 14 i Östra Tyresö

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Samrådshandlingarna för detaljplan för Entitevägen, etapp 14 i Östra Tyresö godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut förslaget för samråd.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Åsa Bergström  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

Detaljplanen för Entitevägen etapp 14 är en omvandlingsplan som syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i området genom god vägstandard och hållbar vattenförsörjning samt utökade byggrätter.

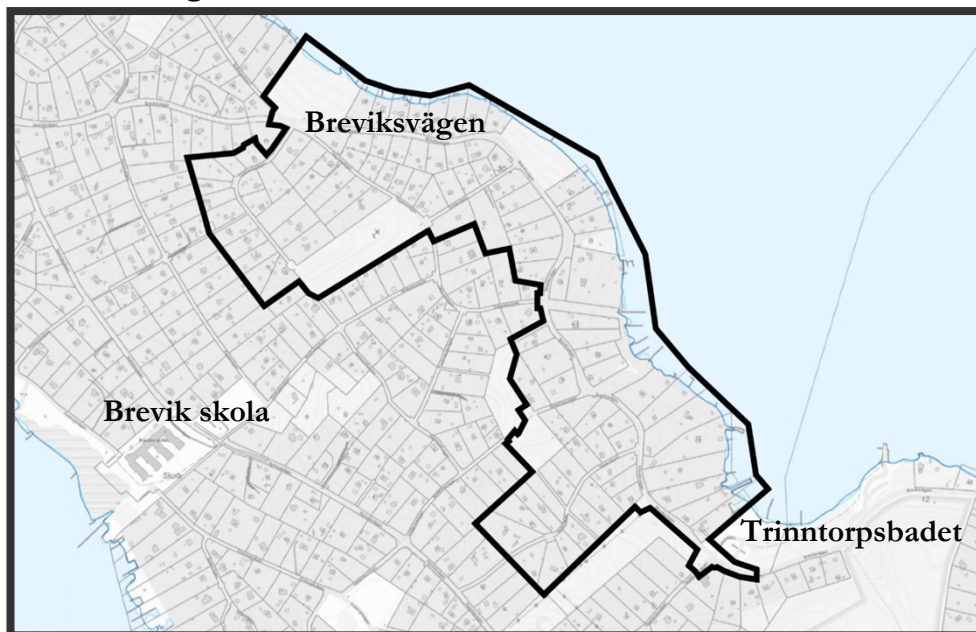
Kommunalt ledningsnät för vatten- och avlopp byggs ut. Samtliga fastigheter ansluts till ledningsnät för att säkra en god vattenförsörjning och rening av hushållens spill- och avloppsvatten. Byggrätter ges för permanent bostadsändamål i form av friliggande bostadshus med utgångspunkt i kommunens Strategi för östra Tyresö. Vägar breddas för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet i området.

Marken kommer att planläggas för bostadsändamål, småhusbebyggelse samt för naturmark och gatumark. Mindre områden för transformatorstationer samt avfallshantering kommer också att ingå.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att samrådshandlingarna godkänns och att förslaget ställs ut för samråd.

## Beskrivning av ärendet



Figur 1. Karta över planområdet med omnejd. Planområdet ligger längs Breviksvägen.

## Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren sydöst om planområdet. Under 1930–50-talen påbörjades en omvandling av hela Tyresös östra delar och fastigheter styckades och bebyggdes med fritidshus. Succesivt bosatte sig allt fler permanent i området, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna.

De områden på Brevikshalvön som ännu inte har planlagts för permanentboende saknar idag kommunalt vatten och avlopp. Vägarna i området är inte dimensionerade för dagens trafikmängder och saknar både vägbelysning och gång- och cykelbanor. Att allt fler flyttar till området innebär en belastning för miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan på recipienten från undermåliga enskilda avlopp.

## Planförslaget

Kommunens ambition är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet. Stora tomter ska bevaras och byggnader ska underordnas terrängen. Förslaget innebär att fastigheterna ges en större byggrätt. Ny bebyggelse ska i sin placering och utformning anpassas och ta hänsyn till landskapsbild, topografi och karaktär för att bevara områdets befintliga kvalitéer.

### Placering:

Det kuperade landskapet ska bevaras. Husen i området har placerats med hänsyn till naturen, utan att några större förändringar av den ursprungliga marken har gjorts. En planbestämmelse om att byggnader ska placeras och anpassas efter tomtens naturliga topografi och terräng införs för att säkerställa den befintliga karaktären.

Naturmark typiskt för området ska bevaras och det är viktigt att undvika fyllning som skapar platåer för flacka gräsmattor. Att skapa sluttning genom schaktning eller fyllning i syfte att uppföra ett suterränghus är inte tillåtet. Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara områdets karaktär. En planbestämmelse reglerar därför att sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas. Det är endast tillåtet i nära anslutning till planerad byggnad, för att möjliggöra infart, vid nedgrävning av ledningar och utbyggnad av gata.

### Byggrätt:

Planförslaget innebär att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Samtliga byggnader ska uppföras friliggande.

Tre varianter av byggrätter för huvudbyggnad har tagits fram i arbetet med Strategi för Östra Tyresö (2018), varav ett alternativ kan väljas. Detta för att byggnaden ska anpassas till topografi och områdets landskapsbild. De tre alternativen skiljer sig åt i fråga om byggrätt, största tillåtna nockhöjd och takutformning enligt nedan. Byggnadsarea är den yta byggrätten upptar på marken. Flexibiliteten med de olika byggrättstyperna är för att minimera behov av markarbeten samt för att undvika att stora terrasser skjuter ut från byggnader och skapar en sluten sockel. Detta innebär att alla varianter på byggrätter inte är lämpliga i alla lägen. De tre typerna är:

- Friliggande huvudbyggnad på maximalt 200 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden vara 6,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 4,5 meter ska takvinkel vara minst 27 grader. Detta för att säkerställa att byggnadsvolymen upplevs som ett enplanshus.

- Friliggande huvudbyggnad på maximalt 150 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden vara 7,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter ska takvinkeln vara minst 27 grader. Detta för att säkerställa att volymen upplevs som mest som ett tvåplanshus.
- Friliggande huvudbyggnad på maximalt 120 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden vara 8,0 meter.

Minsta fastighetsstorlek är 3 000 kvm.

### **Undersökning av betydande miljöpåverkan**

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och ska skickas på undersökningsområdet till Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund i samband med detaljplanens samråd.

Kommunstyrelseförvaltningens bedömning är att en miljöbedömning enligt miljöbalken inte behöver upprättas. Undersökning av betydande miljöpåverkan återfinns i bilaga 3. Ett beslut om betydande miljöpåverkan ska tas i samband med beslut om granskning av detaljplanen.

### **Prövning av barnets bästa**

Under planarbetet har en prövning av barnets bästa gjorts. Planområdet bedöms innehålla vissa grönområden där barn vistas. Dessa bevaras i sin helhet. Med ett ökat permanentboende antas antalet barn i området öka. Gatunätet saknar idag gång- och cykelvägar enligt kommunens standard vilket innebär att barn behöver röra sig i blandtrafik i samband med att de tar sig till bland annat skolan, Strandtorget eller busshållplatsen. Med detaljplanens genomförande ökar trafiksäkerheten för de barn som rör sig i gatunätet. Med de trafikåtgärder som planeras bedöms situationen förbättras för barn i området och detaljplanen säkerställer kommunens arbete med säkra skolvägar.

### **Finansiering och ekonomiska konsekvenser**

Planavtal har inte tecknats och planavgift ska därför tas ut av respektive fastighetsägare vid bygglovsprövning.

Utbyggnaden av gatuområde bekostas i huvudsak av berörda fastighetsägare genom gatukostnader enligt i gatukostnadsutredningen beslutade andelstal. En del av gatan bedöms som överstandard och bekostas av skattekollektivet. Eftersom väg och VA anläggs samtidigt fördelas kostnader för VA-schakt från gata till VA. Utbyggnad av allmänna VA-anläggningar finansieras av VA-kollektivet.

### **Förvaltningens ställningstagande**

Kommunstyrelseförvaltningen bedömer att detaljplanen för Entitevägen i Östra Tyresö kan ställas ut för samråd.

## Bilagor

1. Plankarta (mars 2024)
2. Planbeskrivning (mars 2024)
3. Undersökning av betydande miljöpåverkan (mars 2024)
4. Trafikbullerutredning (oktober 2022)
5. PM Dagvatten (januari 2024)
6. PM Trafik – Entitevägen (oktober 2023)
7. Östra Tyresö Trafik-PM (oktober 2023)
8. PM Miljöteknik (oktober 2022)
9. PM Miljöteknik 2 (maj 2023)
10. PM Geoteknik av (mars 2023)
11. Naturvärdesinventering och inventering av skyddsvärda träd (mars 2023)
12. Landskapsanalys (mars 2023)