

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Solberga, etapp 7

För fastigheterna Tyresö 1:760 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

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

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser, en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning samt denna beskrivning.

Som underlag till detaljplanen finns bullerutredning, ett kulturmiljöunderlag och en naturinventering/landskapsanalys.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**Bakgrund**

För att bättre rusta Östra Tyresö för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003.

Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick stadsbyggnadskontoret den 10 oktober 2007 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för Solberga etapp 7, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

Den 3 juni 2009 fick stadsbyggnadskontoret i uppdrag att utarbeta en detaljplan för en bussvändplats söder om Raksta. Denna detaljplan sogs samman med Solberga etapp 7 till utställningen.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, se beskrivningen av planprocessen på sista sidan.

Syfte

Planens syfte är att varsamt anpassa området Solberga etapp 7 för permanentboende med hänsyn till områdets karaktär. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar, en bussvändplats, större byggrätter, skydd av värdefull kulturmiljö samt bevarande av värdefulla naturmiljöer.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet är beläget söder om Tyresö slott och börjar vid Kyrkvägen och sträcker sig ner till strax söder om Uddby kvarn. Huvudvägarna genom planområdet är Brakmarsvägen och Rakstavägen och de största lokalgatorna i området är Solbergavägen och Vallvägen.

Areal

Planområdet består av cirka 53 ha varav cirka 6,2 kvm är vattenområde.

Markägoförhållanden Planområdet omfattar 120 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse, en fastighet för handel, en fastighet för förskola och en för vattenkraftverk med tillhörande anläggningar. Naturmarken i området är privatägd (Raksta 1:4) eller ägs av Kalvnäsets samfällighetsförening förutom ett mindre område vid och i närheten av Rakstabadet, som ägs av kommunen.

För mer information se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.

Till planen hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön (se vidare i gestaltungsprogrammet som bifogas planhandlingarna).

Detaljplaner För fastigheterna Raksta 1:29 och Raksta 1:300 samt del av fastigheterna Tyresö 1:7, Tyresö 1:544, Raksta 1:3 saknas detaljplan. För övriga fastigheter i planområdet gäller följande planer:

- 1952-03-13, Byggnadsplan för Solbergaområdet (56)
- 1956-06-09, Byggnadsplan för Racksta 1:1 mfl. (70)
- 1955-02-16, ändring och utvidgning av byggnadsplan för Tyresö 1:1 m fl (68)
- 1958-12-31, Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Solbergaområdet (85)
- 1995-01-12, detaljplan för telegrafan del av Raksta 1:3 och 1:4. (Har gällande genomförandetid tom 2010-01-12)
- Förslag till byggnadsplan för delar av RACKSTA 1¹, 1², 1³ och TYRESÖ 1¹, upprättad 1954.
- Förslag till ändring av byggnadsplanerna för delar av RACKSTA 1¹, 1², 1³ och TYRESÖ 1¹ samt BERGHOLMSOMRÅDET upprättad 1957.

1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började att gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 m² huvudbyggnad + 30 m² uthus.

Förordnande enl. 113 § Byggnadslagen

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt förutvarande byggnadslagen, BL, (före 1987, då Plan- och byggnadslagen, PBL, trädde i kraft) utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § byggnadslagen att ägare till exploateringsfastigheter, utan ersättning, skulle upplåta all inom fastigheten belägen obebyggd mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats. Som exploateringsfastighet räknades de fastigheter som i byggnadsplanen erhållit tre eller fler nya byggnadsrätter. Förordnandet har antecknats som en belastning på fastigheten i Lantmäteriets fastighetsdataregister. Förordnandet enligt 113 § BL gäller numera som ett förordnande enligt 6 kap. 19 § PBL enligt övergångsreglerna i 17 kap. 19 § PBL.

De gamla byggnadsplanerna inom föreslaget planområde innehöll ett sk. 113 §-förordnande. Detta måste upphävas om man ska kunna fortsätta planläggningen i området. Ett upphävande måste kommuniceras med alla sakägare inom de gamla byggnadsplanerna som berörs av den pågående planläggningen av etapp 7, vilka är följande byggnadsplaner:

- 1952-03-13, Byggnadsplan för Solbergaområdet (56)
- 1956-06-09, Byggnadsplan för Raksta 1:1 mfl. (70)
- 1955-02-16, ändring och utvidgning av byggnadsplan för Tyresö 1:1 m fl (68)
- 1958-12-31, Ändring och utvidgning av byggnadsplan för Solbergaområdet (85)

Under 4 veckor i april 2009 kunde alla berörda fastighetsägare lämna in skriftliga synpunkter om upphävandet av förordningen. De synpunkter som kom in redovisades i en separat samrådsredogörelse.

De platser som berörs är mark för förskola, inlösen av naturmark mellan väg och privat fastighet som behövs för att fastighetsägaren ska nå allmän väg, pumpstationer, transformatorstationer, bryggförening samt parkeringsplats, återvinningsstation och handel vid Uddby kvarn. Övrig mark som planläggs som allmän, dvs. väg- natur- och parkmark, kommer i egentlig mening inte att beröras då denna mark även fortsättningsvis kommer att upplåtas för allmänheten.

Kommunen ansökte i samband med utställningen av detaljplanen om upphävande av förordningen enl. 113 § Byggnadslagen till Länsstyrelsen.

Strandskydd

Planområdet angränsar till stora vattenområden vilket innebär att flera delar av planområdet ligger inom strandskyddsområde, bland annat stora delar av Brakmarsvägen. Läs vidare om strandskydd under avsnittet "Strand och vatten".

Riksintressen

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är, enligt den fördjupade översiktsplanen, att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende.

Tyresö 1:7 ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården runt Tyresö slott och kyrka. Att ett område är riksintresse för kulturminnesvården innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar kulturmiljön. Förändringar i närområdet ska dock kunna ske under förutsättningar att de är förenliga med intresset.



Riksintresse för kulturmiljövården kring Tyresö slott.

Behovsbedömning

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

På nästa sida sammanfattas behovsbedömningen (se även bilaga):

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag. Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då dessa områden bevaras i planen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna i behovsbedömningen bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Historia

Albysjön avsnördes från havet vid skiftet mellan bronsålder och järnålder ca 500 år före Kristi födelse och har sedan följt med landhöjningen uppåt för att idag ligga nästan 14 meter över havet. De äldsta kända gårdarna av betydelse för områdets utveckling är Alby, Gimmersta, Uddby, Rundmar, Solberga och Raksta. Till sammanhanget kan också Wättinge (nuvarande Nyfors) räknas som låg intill. Det är dessa gårdar tillsammans med det på medeltiden etablerade Tyresögodset som bildar bakgrund till den kvarnverksamhet som möjliggörs av de naturliga förutsättningarna med den höga fallhöjden mellan Albysjön/Fatburen och Saltsjön.

Solberga/Raksta ingick fram till 1930-talet i Tyresögodset som under 1600-talet sträckte sig från dagens Bollmora till Dalarö och ut till ytterskärgårdarna. Godset, som har dominerat Tyresöbygden fram till 1930-talet, bebyggdes med sitt nuvarande slott vid 1600-talets början. Byggherren och ägare till egendomen var riksrådet Gabriel Oxenstierna som även lät bygga Tyresö kyrka vilken invigdes vid hans begravning 1641.

De äldsta beläggen för industriella anläggningar nämns 1494 vid Uddby kvarn. Med all sannolikhet är det i första hand mjölkvarn som avses. Den första industrianläggningen anlades vid Uddbyfallet omkring 1620 då ägaren till Tyresögodset, Gabriel Oxenstierna, lät uppföra ett pappersbruk intill den gamla mjölkvarnen. Maria Sofia Oxenstierna (född De la Gardie), sonhustru till Gabriel Oxenstierna, ärvde godset 1648. Hon anlade fler industrier vid godset, påverkad av de merkantilistiska strömningarna i landet. Målet var att landet skulle bli självförsörjande genom att anlägga egna industrier för tillverkning av varor som tidigare importerats. Tillverk-

ningen skedde hantverksmässigt med hjälp av vattendrivna maskiner. På 1670-talet anlades en sågkvarn vid Uddbyfallet. Vid denna tid fanns totalt närmare 15 anläggningar i Tyresö, som hade utvecklats till en industriort utan motsvarighet i Stockholmstrakten. Vid mitten av 1700-talet fanns en mjölkvarn och såg- och pappersbruket vid Uddbykvarn försvann efterhand medan kvarndriften utvecklades. Under 1800-talet uppfördes en ny stor mjölkvarn. Spannmål och kryddor kom från bl.a. Ryssland och Estland. Mjålet levererades i huvudsak till bagare inne i Stockholm. På vintern gick en särskild "bagarväg" över Albysjöns is vidare in till Stockholm. Anläggningen vid Uddbyfallet, som omfattade en stor mängd byggnader, utplånades vid en brand 1895. Kvar av anläggningen finns endast den byggnad som idag kallas Telegrafan.

Vid Uddbyfallet uppfördes efter branden ett vattenkraftverk av den elektriska installationsfirman Luth & Roséns elektriska AB i Stockholm. Kraftverket skulle förse Luth & Roséns verkstäder på Södermalm med elektricitet. När Uddbyverket togs i drift 1897 svarade anläggningen för den första elkraftöverföringen in till Stockholm.

Vid Follbrinksströmmen anlades en oljekvarn 1666. Oljekvarnen framställde vegetabilisk olja av lin- och hampfrön som importerades från östersjöprovinserna och var den första anläggningen av sitt slag i landet. Under 1670-talet anlades ett såpsjuderi, en valkvarn och vantmakeri vid Follbrinksströmmen. 1736 uppfördes ett stålbruk, som lades ner redan 1765. Efter stålbrukets nedläggning uppfördes en klädesvalk som fanns kvar fram till 1799. Vid 1700-talets slut var stålbruket nedlagt och Follbrinksströmmen nyttjades inte förrän under 1800-talets senare hälft då en kvarn och en såg uppfördes vid fallet. Anläggningen lades ned på 1940-talet.

Den sista privata ägaren till Tyresögodset var markisen Claes Lagergren. Efter Claes Lagergrens död 1930 påbörjades exploateringen av godsets marker. Slottet och en bit mark kring slottet donerades till Nordiska museet medan den stora delen av marken ärvdes av Lagergrens söner. En stor del av marken såldes till Tyresö kommun och Bollmora blev till. Bolaget Tyresö Förvaltnings AB bildades av Lagergrens söner för försäljning av tomter till fritidshusbebyggelse. Efter andra världskriget ökade exploateringstrycket och vid slutet av 1950-talet hade nästan hälften av det gamla godset exploaterats för fritidshus.

Mer om Solberga och Rakstas historia hittar du om du läser den nya boken om industrihistoria i Tyresö eller Kulturmiljöunderlaget på kommunens hemsida: [www.tyreso.se/ och planer/kartor/detaljplaner/Östra Tyreso/Solberga etapp 7](http://www.tyreso.se/och-planer/kartor/detaljplaner/Östra_Tyreso/Solberga_etapp_7). Du

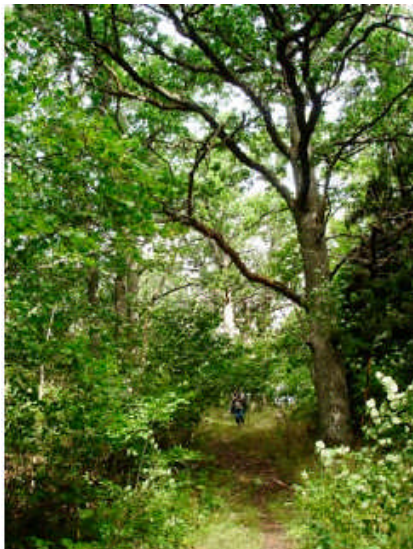
kan även besöka utställningen av planen i kommunens servicecenter där alla handlingar finns.

Mark och natur



Höjdrygg med hållmarkstallskog

En inventering av naturmiljöer, landskaps/ bebyggelsekaraktärer samt särskilt värdefulla landskapselement och träd utfördes i augusti 2008. Syftet med inventeringen var att kartlägga de mest värdefulla naturmiljöerna och hitta karaktärsdrag i topografi och bebyggelsestrukturer som är värda att bevara i detaljplanen. Nedan följer en redovisning av naturmiljöerna. Föreslagna åtgärder beskrivs vidare på s.21. Vill du läsa hela dokumentet gå in på kommunens hemsida [www.tyreso.se/planer och kartor/detaljplaner/Ostra Tyreso/Solberga etapp 7](http://www.tyreso.se/planer_och_kartor/detaljplaner/Ostra_Tyreso/Solberga_etapp_7).



Dalgången från Solbergagård

Beskrivning av landskapet, mark och natur

Landskapet utgörs av ett sprickdalslandskap med branta bergssidor kring trånga dalgångar. Sjöar och vikar följer det storskaliga spricksystemets NV/SO-liga och SV/NO-liga riktning. Området präglas av höjdryggarnas hållmarker, barrblandskogar och bergbranter, och av lövdominerade sluttningssoner där ek och hassel är vanliga inslag. Andra naturmiljöer som nämns i naturinventeringen och finns att hitta inom planområdet olika delar är öppna marker, våtmarker och solitärträd.

På bergens hjässor, branter och övre sluttningar dominerar hållmarkstallskog. I sluttningar och svackor med moränjord övergår växtligheten i barrblandskog med torr-frisk växtlighet, med ljung, lingon, blåbärsris och smalbladiga gräs.



Vy från Rakstavägen, norrut mot Albysjön

Historien är tydlig, särskilt i dalgångarnas kantzoner mot bergssidor. Här växer rikligt med grov gammal ek som när markerna brukades stod fritt och solbelysta, utvecklade breda mäktiga kronor. Ädellövskog med ask, alm, lind, hassel mm finns i dalgången söder om Solberga gård, kring Uddby kvarn och Rakstavägen, fr.a. områdena kring Stora Raksta. Fuktig askskog med älggräsdominerad flora omger Follbrinksströmmen. I sluttningens översta del, närmast Brakmarsvägen, blir inslaget av ädellöv, ask, alm mm påtagligt.

Flera mindre allmänningar med flack öppen mark finns i Solberga vid korsningarna Brakmarsvägen/Solbergavägen, Solbergavägen/Solbergalänken och Vallvägen/Vallstigen, i Raksta längs Rakstavägens nordöstra och Ormvägens nordligaste del. Markerna längs Rakstavägen betas extensivt, eller hålls öppna med slåtter. De låglänta markerna mellan Rakstavägen och Albysjön är stadda i igenväxning. Breda vassar och videvolmar präglar vyn norrut över sjön. Vid inventeringen har träd med enskilt stort värde, biologiskt



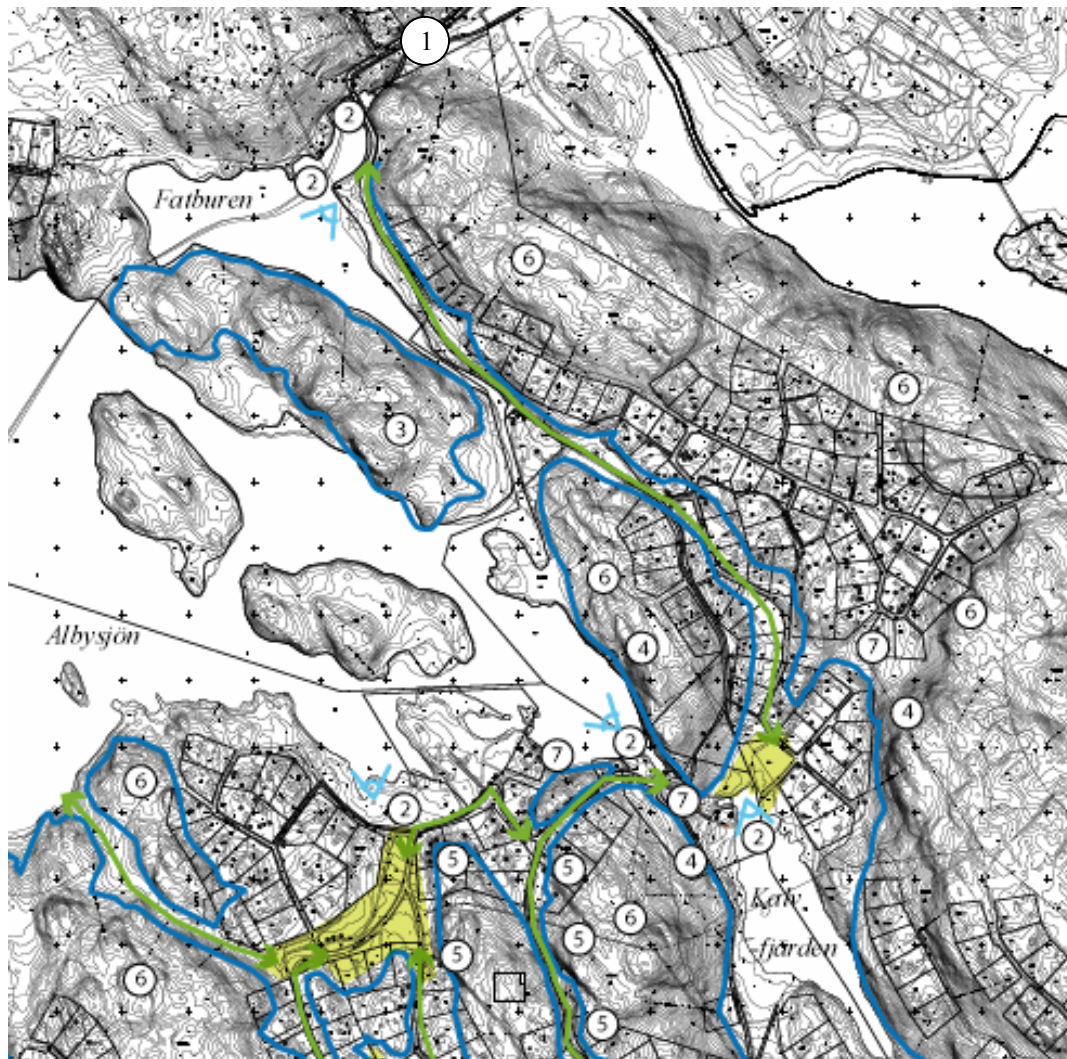
Solitär tall

och upplevelsemässigt, noterats. Registrering av enskilda träd innefattar primärt långlivade träd, fr.a. ek men också grövre, vackra tallar. Grova döende ekar har noterats då de har högt värde för det lägre djurlivet och därmed den biologiska mångfalden. I Raksta och Solberga präglas miljön i många avsnitt av bevarad naturmark i ridåer längs vägar och mellan tomter. I dessa vegetationsrika områden har träd endast i undantagsfall markerats som värdefulla, eftersom det är helhetsmiljön som är viktig för karaktären.

Värdefulla miljöer

På kartan på nästa sida redovisas de värdefulla miljöer, natur och landskapselement som är viktiga för karaktären i Solberga och Raksta. Numren på kartan överensstämmer med numren nedan.

1. Entrén till Solberga-Raksta, den trädinramade Brakmarsvägen längs den strömmande/forsande Follbrinksströmmen har natur- och kulturhistoriska värden.
2. Utblickarna över Fatburen, Albysjön
3. Rävnaaset med Fatburen har höga naturvärden
4. Höga, kala bergbranter är karaktäristiska och påtagliga landskapselement. Den höga västvända bergvägg som avgränsar Solberga i söder och bergbranten mot Albysjön norr om Uddby har störst skala och exponeras även utanför planområdena.
5. Brant stupande bergsidor är framträdande landskapselement, fr.a i Raksta.
6. Höjdryggarnas skogar.
7. Rik lövskog med ädellövträd (hassel, alm, ask lind och ek) har vårflora och ett fågelliv som kontrasterar mot höjdryggarnas karga marker. Sluttningarna kring Solberga gård, fr. a ravinen mot Vallstigen, miljön kring Uddby kvarn, dalgången sydost om Stora Raksta är mest framträdande. Småtytor på väg mot ädellövskog finns t. ex nära korsningen Rakstavägen/Brakmarsvägen.



Landskaps- och bebyggelsekaraktär

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På fastigheterna uppfördes, under framför allt 1950-talet, fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. Idag finns många av sportstugorna kvar men är på sina håll tillbyggda och används till största delen för permanentboende. Det finns också en del nyare byggnader som har uppförts under senare år.

Terrängformer, jordar, skogar, vägar och tidigare markanvändning utgör basen för dagens landskapsbild. Bebyggelsestrukturen (byggnadernas placering och storlek) liksom ägarens behandling av tomtmarken har format miljön i större eller mindre grad.

Gruppering av delområden har gjorts utifrån den dominerande karaktären i avsnittet. Dessa karaktärer är skogskaraktär (barrblandskog och hållmark), parkkaraktär och trädgårdskaraktär. Nedan följer en beskrivning av dessa karaktärer. Kartor som redovisar dessa karaktärer finns att se i naturinventeringens som helhet.

Skogskaraktär, torr- frisk barrblandskog

Terräng och vegetation har väsentligen bevarats i zon mot gatan, oftast även i tomternas inre, sluttande delar. Byggnaderna är inlagda i terrängen utan större ingrepp. Infart, parkering och väg till husen är anspråkslös, utan asfalt eller plattsättningar. Barrblandskog med naturmarkskaraktär förekommer frekvent längs gatan. Höga träd bildar ibland ett slutet krontak över vägrummen.

Skogskaraktär, hållmark

Som ovan, men terrängen har en mer sammanhållen prägel, med hållar, ljung och tall som det dominerande trädslaget. Hållmarksterrängen är känsligare för ingrepp genom att nivåförändringar tydligt förändrar tomt och växtlighet.

Parkkaraktär

Byggnader och anläggningar är liksom ovan inpassade till terrängen. Terrängformer, enskilda träd och dungar har i stor utsträckning bevarats. Tomten har vårdats för att skapa gräsytor, accentuera klippartier och kompletterats med buskage och blommor. Inslaget av mäktiga gamla ekar och tallar är påfallande. Historien är fortfarande läsbar i landskapet. Stora Rakstas park är det tydligaste exemplet men även Vallvägens norra del.

Trädgårdskaraktär

Öppna - halvöppna trädgårdstomter präglade av anläggningar, plana gräsytor och ordnade planteringar. Lummigheten skapas främst av inramande buskage, frukt- och prydnads-träd. Byggnader har oftast ett indraget läge på tomten. Gatan avgränsas normalt av friväxande häckar. Solbergavägen, syd östra Solberga, Vallstigen, Solbergälänken är tydliga exempel.

Strand och vatten

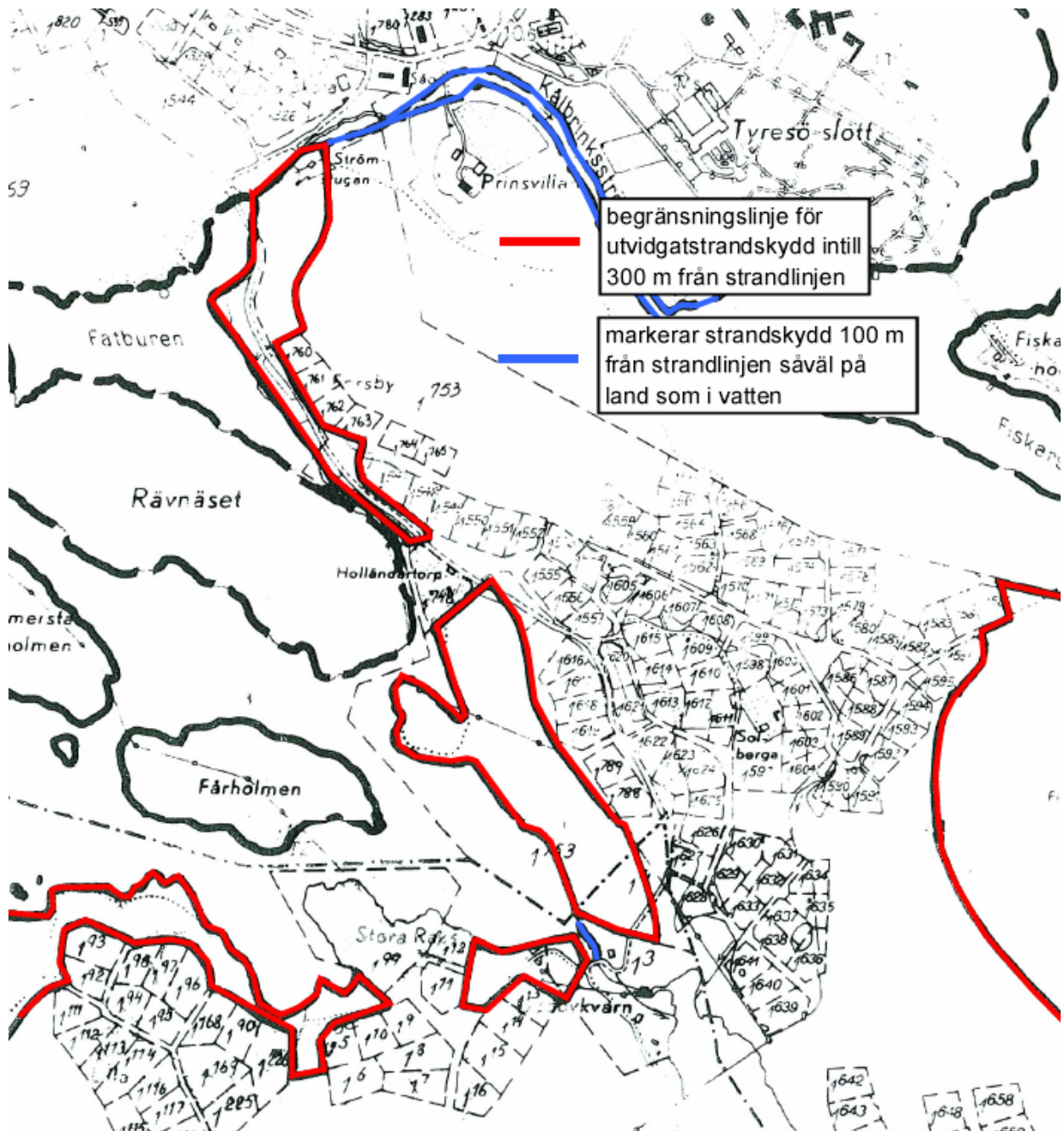
Planen berör flera olika vattendrag och strandområden. I norr Fatburen och Follbrinkströmmen, i sydväst Albysjön och i syd ost Uddbyviken, som är en förgrening av Kalvfjärden. Det finns endast ett fåtal bostadsfastigheter som angränsar till vattnet, utan det mesta av marken närmast vattnet är naturmark.

Inom planområdet gäller strandskydd enligt Länsstyrelsens beslut 1977-10-18. Här gäller strandskydd på allmänplatsmark 100m från strandlinjen samt i vattnet, se bild på nästa sida.

1984 gjordes en ändring av byggnadsplaner sydost om Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun (dp 211). I och med denna

ändring lades strandskyddet till på allmän plats-parkmark 300 meter från strandlinjen samt för vattenområde 300 meter från strandlinjen. Tomtmarken var undantagen denna bestämmelse.

För att möjliggöra planläggning måste strandskyddet upphävas för de delar av planområdet som föreslås om kvartersmark. Strandskyddet upphävs i samband med att detaljplanen antas. Se vidare under avsnittet "Strand och vatten" för planförslaget, sid. 27.



Strandskydd enligt Länsstyrelsens beslut 1977-10-18

Översvämning (höga vattenstånd)

Under 2007 gjorde Räddningsverket, på uppdrag från SMHI, en översiktlig översvämningsskartering längs Tyresån som omfattade bland annat sträckan från inloppet av sjön Orång- en och vidare genom sjöarna Ågestasjön, Magelungen, Drevviken och tillslut mynningen i Östersjön.

Kartläggningen var översiktlig och därmed begränsad till att gälla för övergripande insatsplanering av räddningstjänstens arbete och som översiktligt underlag vid kommunens riskhantering och samhällsplanering.

Slutprodukten blev kartor med översvämningsszoner vid 100-års flöde och beräknat högsta flöde. Dessa kartor har används för att se om några områden inom planområdet, som är avsedd för bebyggelse, skulle komma att påverkas vid en eventuell översvämning. Se vidare på sid. 28.

Geotekniska förhållanden

De dominerande jordarterna i området är gnejs och olika typer av lerjordar. Stråk av lerjordar följer dalgångarna i planområdet. De finkorniga lertyperna (finlera) finns framför allt kring södra delarna av Vallvägen och Vallstigen samt norr om Rakstaringen och Rakstavägen.

För området kring bussvärdplatsen och del av Brakmarsvägen har en geoteknisk utredning gjorts för att undersöka markens stabilitet. Resultatet visar att för att klara stabiliteten vid ökad trafiklast måste förstärkningsåtgärder utföras. Den mest fördelaktiga metoden för grundförstärkning bedöms vara kalk-cement-pelarförstärkning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns flera fornlämningar och kulturhistoriska värdefulla byggnader. En kulturmiljöinventering har därför gjorts inför planarbetet för att utreda hur miljöerna bäst ska skyddas i planen.

Det finns tre kända fornlämningar i planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa andra fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen. Nedan följer en beskrivning av dessa fornminnen.

Follbrinkströmmen

Fornlämningarna vid Follbrinksströmmen utgörs av de i Fornminnesregistret (FMIS) registrerade lämningarna RAÅ 124. De fysiska lämningarna utgörs främst av en ca 1,3 meter hög och ca 1-3 meter bred murad vattenränna samt husgrunder och rester efter kvarnhus. Ett flertal kvarnstenar finns inom området. Här finns också en vattentank från sekelskiftet 1900 som enligt uppgift försett slottet med vatten. Viss sentida påverkan av lämningarna har skett.

Uddby kvarn

Lämningarna (Raä 125) kring Uddby kvarn utgörs främst av ett flertal husgrunder. De flesta grupperar sig kring en anlagd och stensatt bäckfåra men vissa ligger apart i förhållande till bäcken. Grunderna tycks vara av olika generationer och också av olika typ. Bland annat finns terrassliknande 15-20 x 5-10 meter stora grunder med dikningar runt om. Intill finns också rester efter äldre odlingsmark. I södra delen finns rester efter ett hamnläge och platsen har förmodligen fungerat som utskeppningshamn redan i tidig tid. På höjden norr om och ovanför Uddbykvarn finns resterna efter ett nedlagt skyttevärn från tiden kring första världskriget. Lämningen är kulturhistoriskt intressant och visar vilken betydelse kraftstationen har tillmätts för Stockholms försörjning.

Solberga gård

Solberga omnämns på medeltiden och gårdens läge finns markerat på historiska kartor från 1796-1802 på samma plats som dagens. Det finns dock inget känt förhistoriskt gravfält knutet till gården vilket gör att man kan anta att gården är etablerad i kristen tid, alltså efter ca år 1000 e Kr. På 1748 års kartmaterial är gårdens läge ej markerat, däremot finns en uppgift om Solberga äng. Det medeltida läget var troligen i mycket nära anslutning till dagens läge. Till fornlämningen hör också nyfyndet av minst två skålgropar som troligen går att datera till bronsålder.

Holländartorp

Vid Holländartorp finns inga registrerade fornlämningar i FMIS. Det finns dock lämningar efter en damm som förmodligen går att datera till ny tid. Lämningarna utgörs av gjutna detaljer och stenmurar. Lämningarna har ett visst kulturhistoriskt värde. Vidare finns rester av den äldre ängsmarken som finns markerad på 1796 års kartmaterial samt dikningar till denna.

Fornminne RAÄ-nummer Tyresö 7:1

Detta fornminne är en stensättningsliknande lämning som är 8 meter i diameter. Den antikvariska bedömningen är "Övrig kulturhistorisk lämning. Denna lämning ligger vid fastigheten Tyresö 1:552.

Kulturmiljö

Inom planområdet har en bedömning gjorts av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. De byggnaderna är Strömstugan, Forsby, Holländartorp, Solberga gård, Uddby vattenkraftverk, Telegrafan och Stora Raksta. Nedan följer kort historik och beskrivning av dessa byggnader. Vill du läsa mer om kulturmiljön se kommunens hemsida www.tyreso.se/planer och kartor/detaljplaner/Östra Tyreso/Solberga etapp 7. Där finns hela dokumentet att hämta hem eller besök kommunens

servicecenter där alla handlingar finns utställda.



Karta över kulturhistorisk värdefulla byggnader



Strömstugan

Strömstugan är den enda byggnaden som finns kvar efter industrianläggningen vid Follbrinksströmmen. Stugan har sannolikt utgjort bostad åt arbetare vid anläggningen. Möjligen kan stugan vara den valkarstuga som omnämns här i slutet av 1700-talet och som senare var bostad åt krögaren i Tyresö. Stugan som är en tvårumsstuga med farstu, möjligen en tillbyggd enkelstuga. Byggnaden har byggts till i två etapper, dels under 1800-tal dels under 1990-tal.



På tomten finns ett antal uthus. Av intresse är en äldre murad källare i souterräng av murad natursten med sadeltak lagt med enkupigt tegel. Källardörren är av ålderdomlig typ av brädor med breda plank.



Forsby

Forsby är ursprungligen uppfört som klockarbostad och senare använd som arbetarbostad under Tyresögodset. Enligt husförhörlängder är byggnaden uppförd 1743-1773. Under 1700-talet ska en kammartjänare Forsmark bott i huset och under 1800-talet finns uppgifter om att en barnmorska och senare även skraddare, lärare, förmän och arbetare bebott huset. Byggnaden är om- och tillbyggd under sent 1800- eller tidigt 1900-tal. Planlösningen utvisar att huset tidigare utgjort bostad åt flera familjer.



Holländartorp

Holländartorp är uppfört 1771 för holländska sidenvävare anställda vid Tyresö slotts sidenväveri. Mellan åren 1773-1810 bodde hovsnickaren Meislin i torpet och därefter fram till 1892 ett antal torpare. Som mest bodde 11 personer i torpet år 1856. Mellan 1892 och 1920 bodde kronofjärdingsman Olsson i huset då torpets kök ska ha använts som tillfälligt kronohäkte. Enligt nuvarande ägaren ska Tutta eller Ernst Rolf hyrt huset och vid tillfälle haft Greta Garbo på besök. Till den ursprungliga byggnadskroppen är byggnaden snarast en enrumsstuga med tillbyggd svale, nu förstuga och kök. Huset är tillbyggt åt söder med ett rum under 1880-talet och under 1930-talet med ytterligare ett rum. Under 1970-talet har kök och bad tillfogats huset.



Solberga gård

Solberga nämns första gången 1409 då halva gården ägs av Tyresö gård. Då inget gravfält finns vid gården har den troligen medeltida ursprung. Gården låg som arrendegård med jordbruk under Tyresögodset fram till 1930-talet. Som mest var ca 35 personer mantalskrivna på gården vid sekelskiftet 1800. Huset har senare även varit bostad för kvarnförmän och ett kök på vinden tyder på att huset vid tillfälle varit bostad för mer än en familj. Den nuvarande huvudbyggnaden på gården härrör troligen från 1700-talet med senare tillägg som takkupor och förstukvistar. Huvudbyggnaden på Solberga gård har nyligen genomgått en omfattande renovering där målet varit att uppnå permanentstandard med bibehållande av de gamla detaljerna. Vid renoveringen har stommen och panelen lagats i nödvändig omfattning och förstukvisten och entrédörren nytillverkats. Interiört har äldre material bibehållits med komplettering av foder och lister med lika utseende som befintliga och framtagande av äldre färgsättning av desamma.



Uddby vattenkraftverk

Den stora kvarnanläggningen vid Uddbyfallet brann ned till grunden 1895. Av byggnaderna återstår endast ett gammalt bostadshus som idag kallas Telegrafan. Den idag befintliga byggnaden uppfördes efter branden 1897 av företaget Luth & Roséns Elektriska AB för att försä sina verkstäder på Södermalm i Stockholm med el. Anläggningen är drift än idag och vattnet leds via en plåttrumma ner till turbinhuset. Fallhöjden är 13 meter och vattenföringen 3,5 kubimeter/sekund med en effekt av 360 kW. Kraftverket drivs idag automatiskt och ägs av Vattenfall. Uddby vattenkraftverk är det enda som är i drift i Stockholm och kan försörja ca 500 hushåll med el.



Telegrafan

Byggnaden ingick som en del av verksamheten vid Uddbykvarn. Telegrafan är enligt uppgift i en brandförsäkringshandling uppförd år 1829. På 1851 års karta benämns ett hus på samma plats som "slöjdbod". Byggnaden har använts som arbetarbostad och hyst sex familjer. Telegrafan är den enda som finns kvar av miljön vid Uddbykvarn efter branden 1895. Namnet Telegrafan kommer sig av att en telegrafstation möjligen funnits här, vilket är en obekräftad uppgift. (En optisk telegraf fanns på Telegrafberget inte långt härifrån). Byggnaden har byggts till med ett trapphus omkring sekelskiftet 1900. Trapphuset har i sen tid tillfogats en utvändig trappa med överliggande balkong. Åt vattnet har en veranda byggts till 1994. Vid den senaste renoveringen har huset tilläggsisolerats (den äldre panelen kvar under isoleringen). Entrédörren är ersatt med en ny i sen tid.



Stora Raksta

Platsen för Stora Raksta omnämns för första gången 1796 som Uddby kvarns utmål. Tomten var då möjligen obebyggd. Den nuvarande byggnaden är sannolikt uppförd omkring 1800-talets början och låg under Tyresögodset. Enligt uppgift ska arrendatorn vid Nyfors bott här och senare Uddbykvarns. Under 1900-talets början hyrdes gården ut som sommarbostad till Eric Stocklassa, konstnär och skådespelare. Konstnären Gustav Fjaestad ska också ha bott i huset. Vid en större renovering 1959 byggdes huset till åt söder. Under 1980-talet har byggnaden tilläggsisolerats. Farstukvisten är tillfogad huset under 1990-talet.

Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via huvudgatan Brakmarsvägen, som idag trafikeras av ca 1600 fordon under ett medeldygn, och lokalgatorna Solbergavägen, Vallvägen, Rakstavägen och Rakstaringen. Brakmarsvägen är smal, går genom en mycket kuperad terräng och saknar gång- och cykelbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Solberga och Rakstas fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrat med endast en marginell förtätning men en viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas då en större andel av fastigheterna blir permanentbebodda.

Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastruktur-inriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53).

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.

Det finns inga riktvärden för ljudnivåer vid befintlig bebyggelse men Miljööverdomstolen slog nyligen fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A).

Brakmarsvägen alstrar buller vilket innebär att några fastigheter utmed Brakmarsvägen är bullerstörda. Med anledning av detta togs en bullerutredning fram till samrådet. En komplettering till denna bullerutredning har gjorts som även redovisar var bullerplank ska anläggas och hur höga dessa bör vara för att riktlinjerna för buller inte ska överskridas.

Resultatet av bullerutredningen kan du läsa på sid. 38.

För lågfrekvent buller gäller SOSFS 2005:6 som reglerar inomhusnivåer för buller. Så som byggrätterna är reglerade längs Brakmarsvägen anser kommunen att inomhusnivåer kommer att klaras.

Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Där finns även service av annat slag, så som bibliotek, restauranger, frisör mm. Idag finns en mindre kiosk med sommarservering vid Rakstabadet.

Närmaste skola är Tyresö skola som ligger vid korsningen Brakmarsvägen-Tyresövägen. Skolan har klasser i åk f-9. Närmaste förskolorna är Kyrkans förskola som är belägen vid Tyresö kyrka och förskolan Slottsvillan som ligger längs Tyresövägen norr om Tyresö slott.

Under avsnitten "handel" och "förskola" går att läsa mer om

kommunens framtida planer för dessa verksamheter, inom planområdet.

Idag finns ingen busstrafik till Solberga och Raksta. Bussarna går idag till Tyresö kyrka och vänder där. Kommunen gör i och med denna detaljplan det möjligt för SL att börja köra busstrafik på Brakmarsvägen samt att kunna vända bussen strax söder om Uddby kvarn. Befintlig infartsparkering finns idag också vid Tyresö kyrka vid busshållplatsen. Kommunen kommer dock att anlägga en infartsparkering inom planområdet. Läs mer om detta under avsnittet "Gator och trafik" på sidan 34.

Lek och rekreation

Möjligheten till rekreation i och i planområdets närhet är mycket stor. Det finns två badplatser Rakstabadet och Solbergabadet.

Tyresta nationalpark och naturreservat ligger söder och sydväst om planområdet med många miles strövområden och vandringsleder.

En mindre lekplats/samlingsplats finns i korsningen Solbergavägen/Solbergalänken.



Radon

Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon.

Grundläggning av bostäder och lokaler där människor stadigvarande vistas bör dock utföras med lägst skyddsklass: radonskyddande grundläggning

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det medför att fastigheterna inom planområdet får ändrade byggrätter, att kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet och att gator och gång- och cykelvägar ges en högre standard med tillhörande belysning. Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och värdefulla byggnader ges skydds- eller varsamhetsbestämmelser.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en fastighet i området vara minst 4000 kvm stor för att kunna styckas. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att bevara naturmark t ex på höjderna med befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär. Minsta tillåtna tomtstorlek är något mindre i Solberga och Raksta är på Brevikshalvön. Detta beror på att fastigheterna här generellt är mindre än på Brevikshalvön. I detta samrådsförslag ingår inga styckningar inom planområdet.

Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra högst en friliggande huvudbyggnad och två - tre friliggande uthus beroende på fastighetens storlek. Utöver det får växthus uppföras. Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter.

Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden. Anledningen är att förenkla för dem som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller något liknande i sin villa.

Placering, Utformning, Utförande och Utnyttjande

I detaljplanen föreslås att bebyggelsen i sin placering och utformning ska anpassas till områdets skärgårdskaraktär. Byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden. På detta vis kan ny bebyggelse smälta in i den naturliga miljön och schaktnings-, sprängnings och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi kan undvikas.

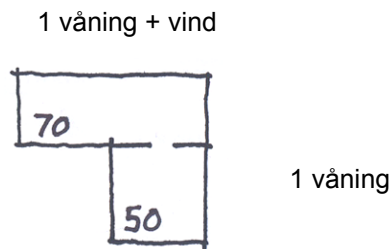
I kuperad terräng ska byggnader anpassas till marken genom en uppdelning i mindre sammanhängande byggnadskroppar. Marklov krävs vid förändringar av marknivån som uppgår till 50 cm eller mer. De olika byggnadskropparna kan ha olika våningsantal anpassat till markhöjden som t ex nedan. Det innebär att en varierad bebyggelse kommer att tillå-



Bilden visar ett exempel på en villa med två sammansatta byggnadskroppar. (Bilden tagen i Österåker, ark. F.Martin).

tas, men att byggnaderna ändå får en småskalig karaktär och att omfattande plansprängningar undviks.

Exemplet på fotot, byggnadsarean är 120 kvm



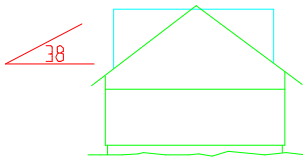
Byggrätt

Byggrätten föreslås regleras enligt olika alternativ som redovisas på nästa sida. De områden som får dessa byggrätter markeras med bestämmelsen e_1 på plankartan.

Byggrätter för de byggnader som även får q-bestämmelse redovisas under avsnittet Kulturhistoriskt värdefulla byggnader på s. 28.

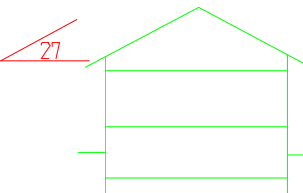
En våning med vind eller en våning med suterrängvåning:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 38 grader. Suterrängvåning (slutningsvåning) får ej anordnas.



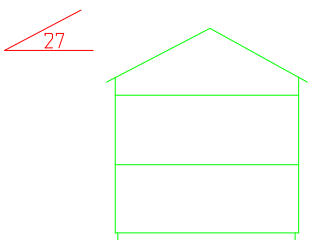
Takkupor får under vissa villkor uppföras på envåningshus.

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning på slutningstomt med suterrängvåning får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Vind får ej anordnas.

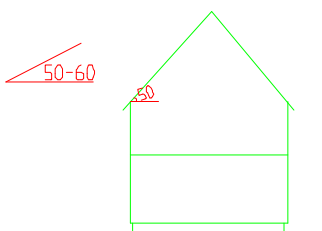


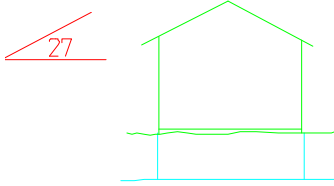
Två våningar:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta **120 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Suterrängvåning och källare i suterängläge får inte anordnas. Vanlig källare får dock anläggas. Vind får inte inredas.



Takvinklar mellan 50-60 grader får under vissa villkor uppföras, se bilden här till vänster.





Uthus:

Uthus ska vara friliggande och max ett uthus får inredas som gäststuga. Uthus markeras med e_2 på plankartan.

Fastighet som är 3000 kvm eller större: uthus (inklusive garage) får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Fastighet mindre än 3000 kvm: uthus (inklusive garage) får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. När terrängen är kuperad får taknockshöjden uppgå till högst 6,0 meter från markens medelnivå. Källare i suterängläge får anordnas på sluttningstomt.

Ändrad lovplikt

Ett mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

Material och färgsättning

Färgsättningen av husen föreslås regleras. Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning ska undvikas, tex. mycket skarpa och skrikiga färger. Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till områdets karaktär och beskaffenhet.

Handel

I anslutning till Rakstabadet vid Uddby kvarn finns idag en kiosk som framför allt är öppen sommartid. Det finns ingen åretrunt-öppen butik eller kafé i närområdet. För att göra det möjligt för kiosken att utvecklas till kafé eller närbutik ges möjlighet i planen att bygga ut. En större byggrätt för kiosken är framför allt möjlig då vägen dras om och befintlig vägmark kan användas för handelsändamål. Badets mark kommer inte att tas i anspråk av en eventuell utbyggnad.

Då kiosken ligger inom föreslagen avgränsning för fornminnet Uddby kvarn är det viktigt att en ny byggnad anpassas till platsens förutsättningar och till den känsliga miljö som finns runt omkring.

Området kring kiosken får följande bestämmelser:

e_3 - Byggnad får uppföras för handelsändamål till en maximal byggnadsarea av 120 kvm i två plan. Byggnaden ska

anpassas till platsens förutsättningar.

Genomförandetiden för detaljplanen som helhet är 15 år. För ett handelsändamål av denna typ är det mer rimligt att ha en genomförandetid på 5 år. Detta markeras med **a₁** på plankartan.

Förskola, omsorgsboende

I planområdets södra del längs Rakstavägen reserveras mark för en förskola eller ett omsorgsboende, **SD(U₁)**. Idag finns varken förskola eller omsorgsboende i planområdet eller dess direkta närhet. Närmaste förskola ligger vid Tyresö kyrka, norr om planområdet och närmsta planerade omsorgsboende i Tyresö strand.

Storleken på förskolan planeras till max 4 avdelningar vilket innebär ca 72 barn. Infarten till förskolan/omsorgsboendet ska ske från Rakstavägen.

Den totala byggnadsarean, inklusive uthus, får uppta maximalt 20% av fastighetens yta. (En förskola med 4 avdelningar upptar normalt ca 750 kvm.)

Det är idag oklart när en förskola/omsorgsboende kan byggas eftersom det är väldigt beroende på barntätheten i området alt. behovet av ett omsorgsboende. Det är dock viktigt att reservera plats för en förskola/omsorgsboende då befolkningssammansättningen tenderar att förändras vid planläggning av tidigare fritidshusområden och framförallt barntätheten ökar.

Under utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp i området kommer marken att användas för upplag (**U₁**). Detta får ske under en period på längst 10 år.

Mark, natur och landskapsbild

I detaljplanen kommer känsliga naturmiljöer, områden som är viktiga för ett bevarande av landskapsbilden (topografin) och värdefulla träd särskilt att skyddas. Förgårdsmark kommer också att regleras för att bevara bebyggelsestrukturen.

En viktig aspekt i planläggningen av området är att bevara områdets karaktär. Ett särdrag av flera för att bevara karaktären är att bevara bebyggelsestrukturen. Andra särdrag är landskapsbilden (topografi) och naturmiljöer.

Nedan följer de bestämmelser som föreslås för de olika naturmiljöerna i området.

Skogiga höjdryggar:

Höjdryggarnas struktur och gröna inramning har en fundamental betydelse för landskapsbilden, både lokalt och sett utifrån området. Bebyggelse på tomter som når upp i

höjdryggarna bör därför lokaliseras så att solbelysta närytor vid byggnader kan ordnas utan att byggnader och öppen tomtmark tydligt bildar en front, både från gatan eller sett från omgivande friområden.

För att bevara dessa höjdryggar prickas marken, vilket innebär att området skyddas från ytterligare ny bebyggelse. Området markeras också med egenskapsbestämmelsen **n₁**, vilket innebär att naturmark och vegetation ska bevaras. Markens höjd får inte ändras.

Terräng och vegetation utmed Brakmarsvägen

Brakmarsvägen är huvudstråket förbi Solberga och Uddby kvarn. Vägens nära omgivning präglar därför upplevelsen för alla som ska till Solberga, Raksta och Bergholm och vidare söder ut. Den terränganpassade och trädinramade vägen som av vägverket klassas som kulturväg har idag en sammanhållen, naturnära karaktär. Ombyggnad med gc-väg och standard som underlättar busstrafikering kräver stor omsorg och en utformning anpassad till befintliga värden. Vegetation längs vägen ska så långt möjligt bevaras. Det är dock oundvikligt att ett flertal träd kommer att behöva fällas.

Flera av dessa viktiga områden bevaras genom att de planläggs som **NATUR** på plankartan. För att även säkra landskapskaraktären på kvartersmark (privat mark) i dessa områden införs även här planbestämmelsen **n₁**.

Sluttningsskog, lövbårder längs bergbranter

Lövdominerad skog med bl a ek karaktäriserar området. Bebyggelse bör anpassas så sluttningarnas växtlighet behålles som en rik fond. Grova träd, oftast ek, bevaras generellt, men även medelstora träd bör värnas då de säkrar förnyring och mångformighet. Allmän mark sköts så att upplevelsevärden och biologiska värden vidmakthålls och gynnas. Blandskog med äldre grova träd bör regelbundet röjas och gallras så att tät trivialskog inte tränger undan och skuggar mäktiga ekar. Bärande växtlighet som hassel gynnas på bekostnad av trivial asp.

Denna typ av område planläggs med bestämmelsen **n₂**.

n₂ anger att det är ett värdefullt naturområde i sin helhet och att befintlig markvegetation och marknivåer ska bevaras. Marklov krävs för gallring och trädfällning. Hårdgörning av marken är inte tillåten, men grusade gångar får anläggas. Området bör naturligtvis gallras men en allt för hård gallring kan innebära att återväxten av träden hämmas och att bara gamla träd skyddas inom planområdet. Gallring ska ske med varsamhet så att unga träd av t.ex. ädellöv och tall bevaras

och att växtlighet så som t.ex. gran gallras bort.

En del enskilda träd, solitärer, skyddas i planen med bestämmelsen **n₃**. Det innebär att marklov krävs för att få fälla trädet och att en yta på marken motsvarande trädets krona inte får hårdgöras eller fyllas upp. Dessa träd ska även skyddas under byggtiden. Ett område som motsvarar träd-kronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet. Skyddsavståndet är viktigt då rotsystemet är minst lika stort under mark som trädkronan över mark. Vid grävningar nära trädet kan viktiga rötter skadas och trädet dö som följd.

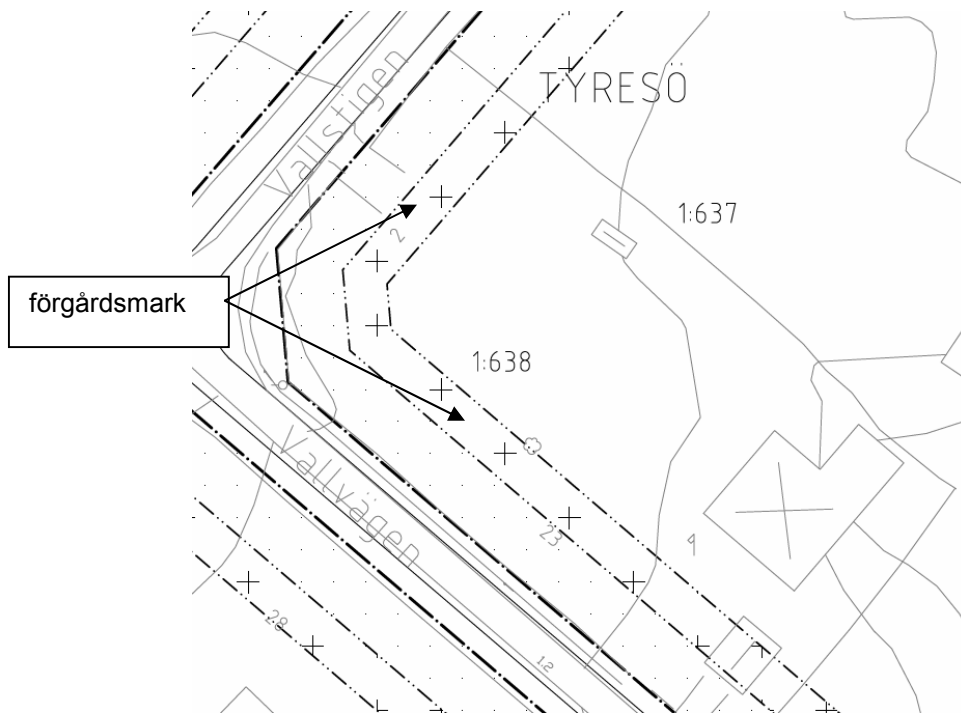
Öppna dalgångar:

Öppna marker längs dalstråk och särskilt ut mot vatten har stort värde för upplevelsen av landskapet, för biologisk mångfald, och ger även kulturhistorisk förankring. Dessa områden bevaras genom att de planläggs som **NATUR** eller **PARK**

Tomtmark

Som tidigare nämnts tillåts inga styckningar för fastigheter mindre än 4000 kvm. En av orsakerna till detta är att kunna bevara karaktären i området bla. att trädbestånd kan behållas längs gata, mellan tomter, i bakkant då tomten når upp mot ett bergskrön och även som individer eller grupper inom tomterna. Detta markeras med bestämmelsen **e₆** på plankartan.

Inom områden som har en tydlig trädgårdskaraktär där byggnaderna har ett indraget läge på tomten, finns en zon som är prickad och ytterligare en zon som är kryssad. Den prickade marken betyder att marken inte får bebyggas. Kommunen har som standard att alltid pricka 6 meter längs gata för att t.ex. sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Den kryssade marken betyder att endast uthus eller garage får byggas inom denna zon. Huvudbyggnaden får inte förläggas här. På detta vis kan **förgårdsmark** bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten.



Strand och vatten

Kommunen bedömer att strandskyddet kan kvarstå för allmän platsmark inom planområdet. De kommunala vägar och gångvägar (bussvändplats) som anläggs inom strandskyddsområde kan anläggas med dispens från strandskyddet. Detta eftersom vägarna främjar det rörliga friluftslivet samt tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syfte.

I planområdets norra del ligger torpet Strömstugan, som är ett torp från 1700-talet som troligtvis varit bostad åt arbetare vid industrianläggningen vid Follbrinksströmmen. Strömstugan fungerar idag som åretruntbostad och ägs av en privatperson. Denna del kommer att planläggas som kvartersmark för bostadsändamål. Då marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål sedan många år tillbaka anser kommunen att strandskyddet bör kunna upphävas. Fastigheten kommer inte få någon ytterligare byggrätt. Fastigheten Raksta 1:299 planläggs också för bostadsändamål eftersom där ligger en bostad sedan många år tillbaka

Vid Rakstabadet, som ligger där Rakstavägen har sin början, finns idag en befintlig kiosk. Denna verksamhet ges i planen möjlighet att utvecklas något så att den t.ex. kan fungera som ett minilivs. (se sid. 21). För området, som även idag har denna verksamhet men i mindre skala, anser kommunen det motiverat att strandskyddet bör kunna upphävas.

Det kommer att anläggas pumpstationer och transformatorstationer inom planområdet. Några ligger inom område som idag omfattas av strandskydd.

För dessa delar kommer kommunen därför att söka om upphävande av strandskyddet.

Även för området kring Uddby kraftverk kommer kommunen att söka om upphävande av strandskyddet då denna mark sedan flera hundra år har varit i anspråktagen för kvarn- och kraftverksamheter.

En mer detaljerad motivering och begäran om upphävande av strandskyddet skickades till Länsstyrelsen i samband med utställningen av detaljplanen.

2010-02-25 beslutade Länsstyrelsen att strandskyddet kunde upphävas i de delar kommunen föreslagit. Beslutet blir giltigt först då planen vinner laga kraft.



Kioskområdet

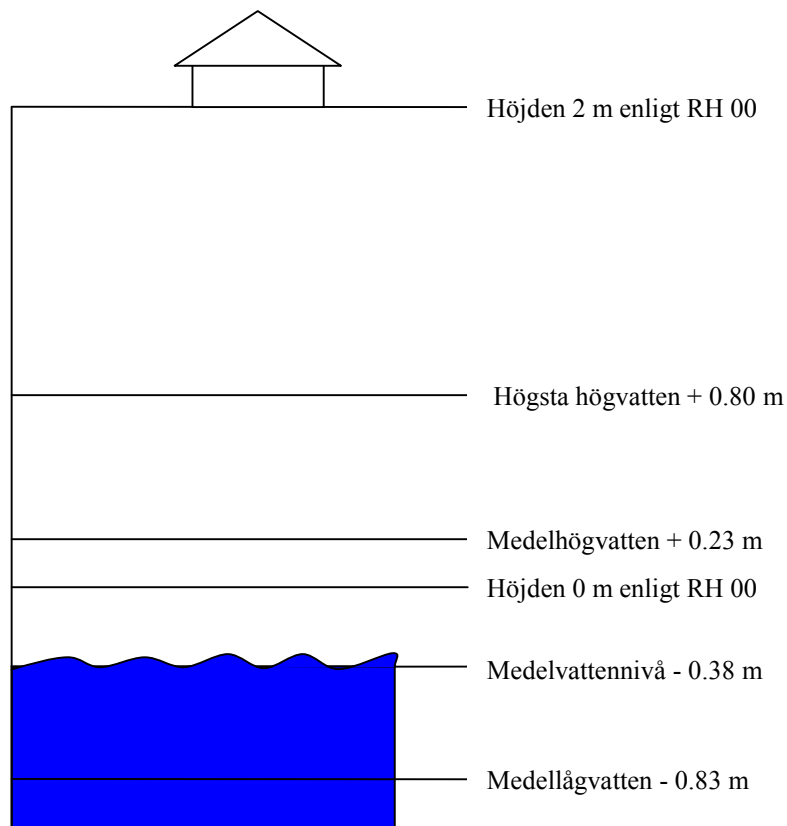
Översvämning (höga vattenstånd)

Två fastigheter inom planområdet ligger inom område med risk för höga vattennivåer Tyresö 1:628 och Tyresö 1: 641.

För att strandfastigheterna utefter Uddbyviken ska klara en eventuell översvämning ska grundläggning ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten som ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,2 m över Högsta högvatten, dvs. på +2,0 m.

RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

För att tydliggöra ovanstående nivåer illustreras detta i en bild på nästa sida.



Fornlämningar

Tidigare i planbeskrivningen har fornlämningar översiktligt beskrivits. Nedan följer de rekommendationer som framkom i kulturmiljöunderlaget till detaljplanen.

Solberga

Om medeltida lämningar påträffas vid eventuella markingrepp är dessa att räkna som lagskyddade fasta fornlämningar. Exploatering vid området kring Solberga bör därför eventuellt ske efter särskild arkeologisk utredning. Skålgroparna vid Solberga gård är att räkna som fasta fornlämningar och räcker i sig för att motivera en arkeologisk förundersökning enligt Kulturmiljölagen (KML) 2 kap vid en eventuell markexploatering.

Follbrinkströmmen

Lämningarna är för närvarande klassade som övriga kulturhistoriska lämningar och innehåller därför inte samma lagskydd som en fast fornlämning. Bedömningen bör dock ändras till fast fornlämning efter att avgränsningen av fornlämningen har bestämts.

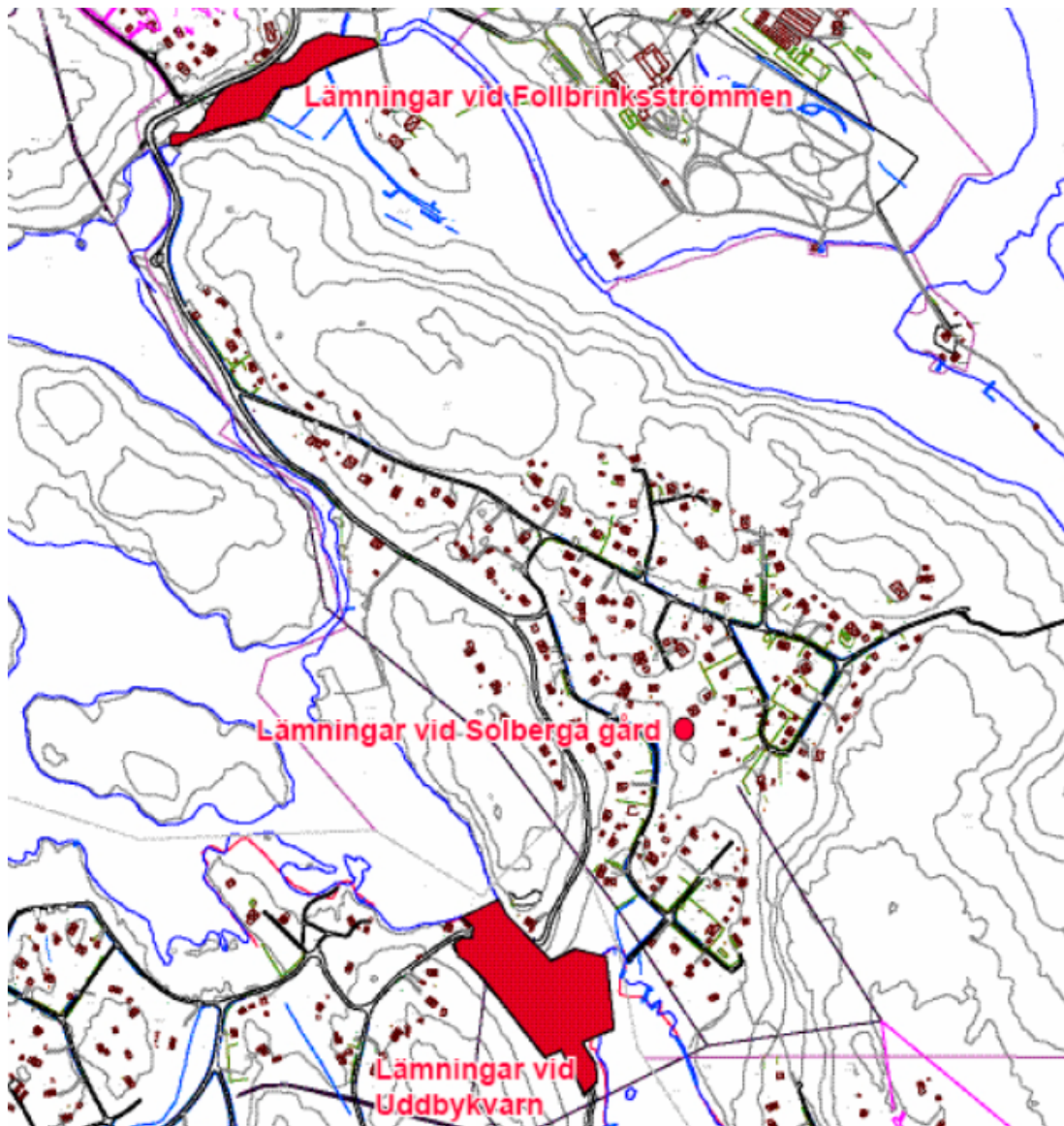
Uddby kvarn

Kvarnverksamheten kring Albysjön och Fatburen är belagd i historiska källor sedan 1400-talet och förmodligen finns bevarade lämningar och kulturlager kvar under torv vid forslägena. Det arkeologiska och kulturhistoriska värdet av dessa lämningar antas vara mycket högt. Närheten till Tyresögodset och det komplexa och väldokumenterade sammanhanget med malmbrytning på Utö, utskeppningshamnar, historiska källor, betydelsen för Stockholms försörjning m.m. gör att värdet på kulturmiljön kring Albysjön inte nog kan betonas.

Större delen av lämningarna är idag klassade som "övrig kulturhistorisk lämning" vilket innebär att de inte har samma lagskydd som fast fornlämning. Då kvarnverksamheten har ett mycket tidigt belägg och eftersom lämningarna har ett mycket stort kulturhistoriskt värde, kan lämningarna eventuellt omvärderas till fasta fornlämningar. Detta görs av Riksantikvarieämbetet.

För kulturmiljön vid Uddby är det viktigt att kraftverket kan fortsätta sin verksamhet då verksamheten är en del av kulturmiljön i området. För att inte planen ska hindra en fortsatt drift av kraftverket men ändå skydda området känsliga kulturmiljö mot betydande förändringar, regleras ny bebyggelse med bestämmelsen **f₁** som lyder:

f₁ – Tillkommande bebyggelse ska utföras med särskild hänsyn till kulturmiljön.



Karta över forminnen och dess föreslagna avgränsningar.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader

Alla undersökta byggnader kommer i detaljplanen ges planbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden. De planbestämmelser som är aktuella är skyddsbestämmelser (q) och varsamhetsbestämmelser (k) och är följande:

q₁- Byggnaden får inte rivas och ej förvanskas. Byggnaden ska skyddas enligt föreslagna skyddsbestämmelser i planbeskrivningen. Se vidare under respektive objekt.

q₂- Byggnaden får ej rivas.

k₁- De karaktärsdrag och värden som anges i planbeskrivningen ska särskilt beaktas vid ändring. Se vidare under Forsby nedan.

Byggnaderna får genom dessa bestämmelser inte förvanskas enligt PBL 3:12 eller rivas enligt PBL 8:16 samt ska

enligt PBL 3:13 underhållas så att dess särart bevaras.

Strömstugan (q₁)

Med hänsyn till om- och tillbyggnader bedöms Strömstugan i sig själv inte omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt värde men kommer genom att den bevarar en ålderdomlig torpkaraktär och ingår i en värdefull kulturmiljö skyddas i detaljplan.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens äldre stomme, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättningen.

Jordkällaren bedöms sammantaget omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt värde och ingår i ett område av sådan karaktär att den kommer att skyddas i detaljplan.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga stomme, fasad- och takmaterial.

Med hänsyn till den unika miljön vid Follbrinksstömmen får tomten inte ytterligare bebyggas. .

Forsby (q₂ k₂)

Byggnaden bedöms inte ha så höga kulturhistoriska värden att skyddsbestämmelser i plan är tillämpliga. Byggnaden har dock ett kulturhistoriskt intresse genom sin anknytning till och som en del av den historiska miljön kring Tyresögodset. Byggnaden har även ett visst byggnadshistoriskt och miljöskapande värde medförande att byggnaden ej får rivas.

Varsamhetsbestämmelser kommer att omfatta den ursprungliga timmerstommen, byggnadens form och färgsättning samt fasad- och takmaterial.

Nya kompletteringsbyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart.

Holländartorp (q₁)

Holländartorp bedöms sammantaget omfattas av sådana kulturhistoriska värden att det i detaljplan kommer att skyddas.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga och på 1800-talet tillbyggda stomme, fasadmaterial, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättningen. Skyddsbestämmelserna omfattar även byggnadens interiör med äldre golv- och takmaterial samt öppna spisar.

Med hänsyn till den unika miljön vid utloppet ur Fatburssjön med Albynaturreservat får fastigheten särskilda bestämmelser avseende byggrätten. Stora delar av fastigheten får inte

bebyggas (prickmarkerat på plankartan) undantaget en yta belägen i fastighetens södra del, där en ny huvudbyggnad och ett nytt uthus får uppföras. Nya byggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart, **e7**.

Befintlig byggnad skyddas med bestämmelsen **q1** och får inte byggas till. När bygglov ges för ny huvudbyggnad ska den ursprungliga huvudbyggnaden bli uthus/gästhus. Detta regleras med bestämmelsen **a2** på plankartan och lyder: "Bygglov ges endast för en huvudbyggnad på fastigheten. När bygglov för ny byggnad ges får befintligt hus endast användas som uthus/gästhus."

Solberga gård (q1, e4)

Solberga gård bedöms omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt värde och ingår i en miljö av sådan karaktär och kommer därför att skyddas i detaljplanen.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga stomme, form, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättningen. Skyddet utökas även att gälla byggnadens interiör till de delar som omfattar planlösning och äldre bevarad fast inredning.

Med hänsyn till tomtens stora miljöskapande värden kommer tomten inte att styckas. Ny kompletterande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart. Tillbyggnad får endast uppföras i ett plan med en byggnadsarea på max 40 kvm (**e4**).

Uddby vattenkraftverk (q1, f1)

Turbinhuset har sammantaget sådana värden att den bedöms som särskilt kulturhistoriskt värdefull.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga byggnadsdelar, material och färgsättning och ska bevaras och underhållas med traditionella material.

Fastigheten får inte ytterligare bebyggas.

För bestämmelsen **f1** se ovan under Fornlämningar.

Telegrafan (q1)

Telegrafan bedöms sammantaget omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt värde och ingår i en miljö av sådan karaktär och kommer därför skyddas i detaljplan.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga stomme, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättning-

en. Även byggnadens interiör som avser äldre snickeriinredning, planlösning och spisar skyddas i detaljplan. Då det finns ett stort behov att anpassa byggnaden till ett modernt boende, kan undantag av skydd av planlösning göras. Byggnadsantikvarisk kompetens bör dock anlitas vid en ombyggnation.

Befintlig byggnad får inte ytterligare byggas till och nya kompletteringsbyggnader ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart.

Stora Raksta (q₁, e₅)

Stora Raksta bedöms omfattas av ett särskilt kulturhistoriskt värde och ingår i en miljö av sådan karaktär och kommer därför skyddas i detaljplan.

Skyddsbestämmelserna omfattar byggnadens ursprungliga stomme, form, fasad- och takmaterial samt den röda färgsättningen.

Med hänsyn till tomtens stora miljöskapande värden bör tomten inte styckas. Ny kompletterande bebyggelse ska utformas med särskild hänsyn till omgivningens särart. Tillbyggnad får endast uppföras i ett plan med en byggnadsarea på max 60 kvm (e₅).

Riksintresse

För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets karaktär. I Planen skyddas kulturhistoriska byggnader mot förvanskning och värdefulla naturmiljöer skyddas mot avverkning.

Riksintresseområdet för kulturmiljövården runt Tyresö slott och kyrka sträcker sig så att Strömstugan omfattas av området. Strömstugan får i detaljplanen skyddsbestämmelser mot förvanskning och rivning. Utöver detta skyddas byggnaden mot ytterligare tillbyggnader.

Gator och trafik

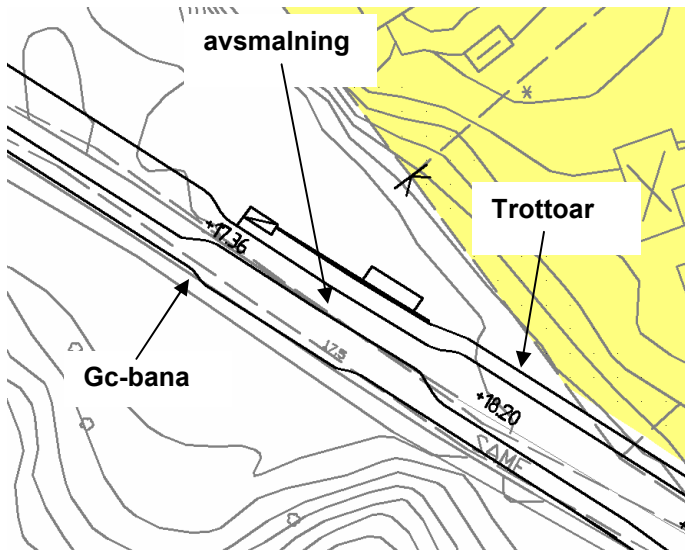


För att förbättra trafiksäkerheten, standarden och möjliggöra för busstrafik föreslås att Brakmarsvägen breddas och förses med gång- och cykelbana och belysning, längs vägens västra sida. Där Brakmarsvägen når krönet innan Uddby kiosk kommer vägen att ledas rakt fram över ravinen på en ny bro. Gestaltning av vägområdet inklusive bro kommer att studeras i ett sk. gestaltungsprogram.

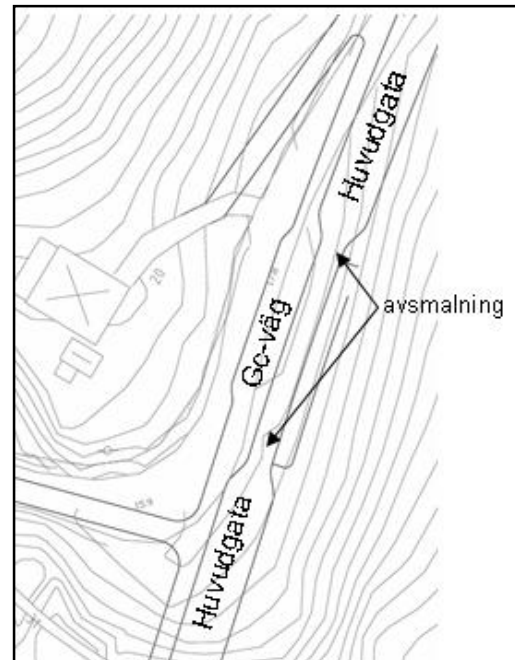
Ombyggnaden innebär också att åtgärder vidtas för att förbättra sikten och sänka hastigheten på vägen. För att förbättra sikten kommer några kurvor att rätas ut och krön att

sänkas. På några ställen längs Brakmarsvägen kommer vägen att smaltas av så att endast en bil kan passera åt gången. Två av avsmalningarna görs i samband med busshållplatser.

Tre busshållplatser planeras i området. Den första strax innan Passet, den andra precis innan den nya bron vid Uddby kvarn och den sista vid korsningen Brakmarsvägen - Bergholmsvägen där även en bussvändslinga kommer att anläggas.



Avsmalning av busshållplats vid Passet



Avsmalning vid busshållplats innan ny bro.

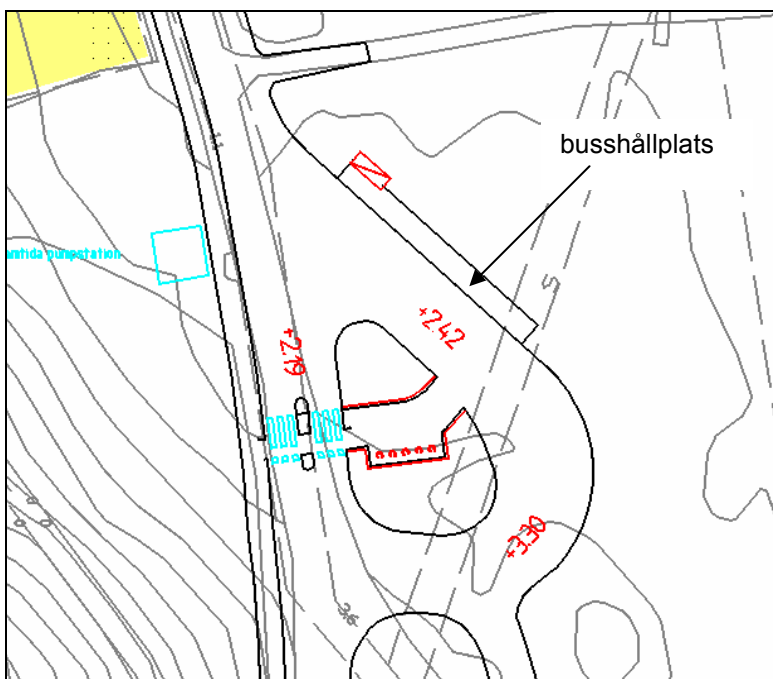
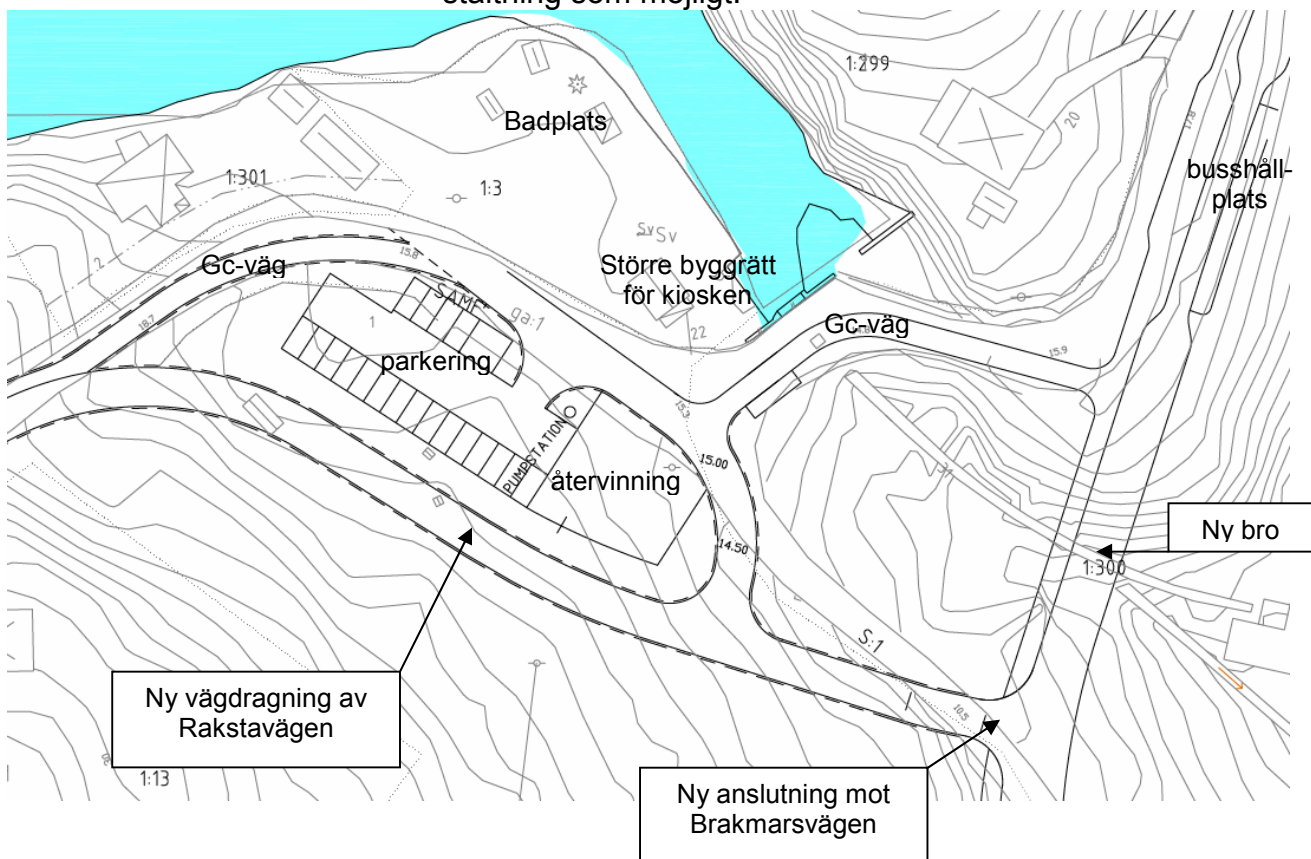


Illustration över planområdets bussvändslinga och den nya korsningen mellan Brakmarsvägen och Bergholmsvägen.

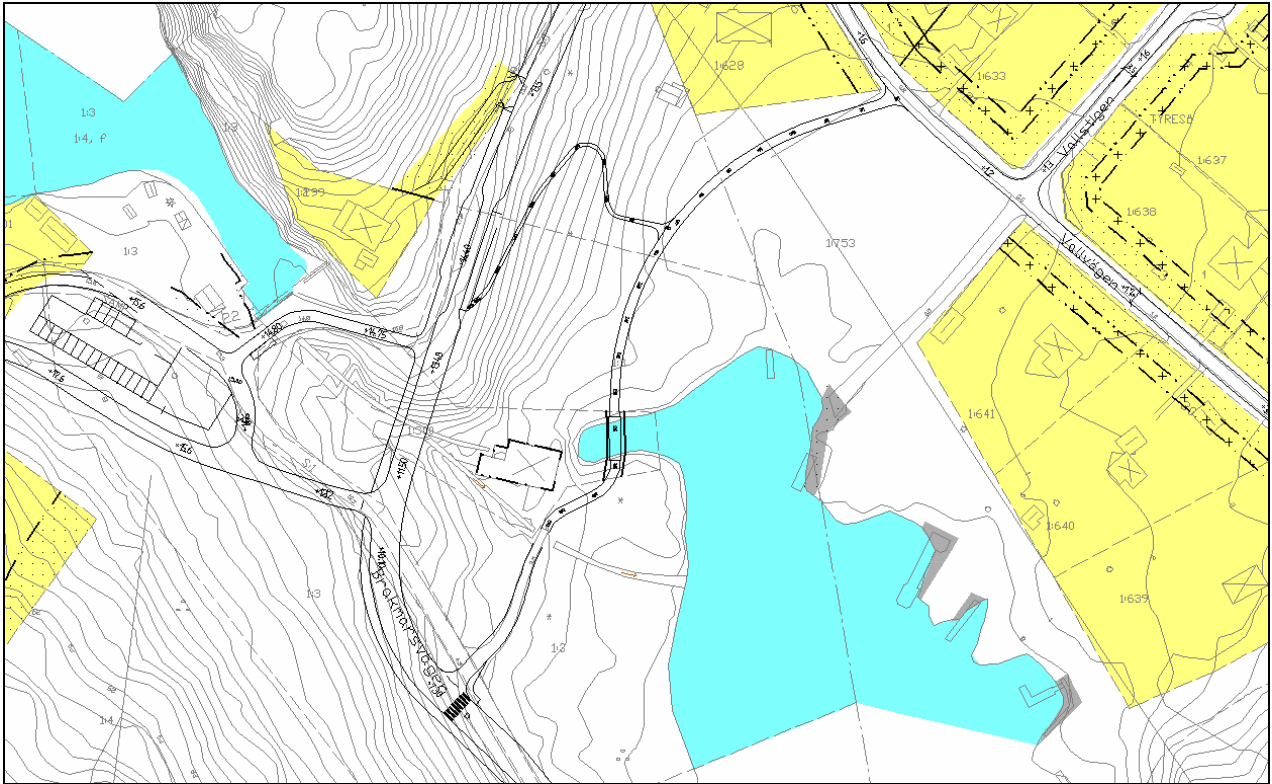
För att skapa möjlighet till att lämna bilen kvar i området anläggs en parkering, **P₁**, vid Uddby kiosken som kommer att samutnyttjas som infartsparkering, för badplatsen och för kiosken/minilivs. På parkeringsområdet tillåts även att en viss yta används för återvinning. Rakstavägens dragning ändras i detta läge för att parkeringen ska komma närmare badplatsen och kiosken. Vägen kommer att dras högre upp i backen och ledas bakom parkeringen och ansluta till Brakmarsvägen i en t-korsning,

Bilden nedan illustrerar ett förslag på utformning av platsen. I ett gestaltungsprogram kommer ytterligare förslag på gestaltning av området illustreras för att få en så naturlig gestaltning som möjligt.



Det gångstråk som idag börjar vid Solbergälänken och går genom ravinen ner till Vallstigen kommer att förlängas ner till vattnet och vidare över vattnet, via en gångbro, vid Uddby kvarn och ut till Brakmarsvägen. Gångstråket förbi Uddby kvarn pekades redan ut i den fördjupade översiktsplanen som antogs 2003. Det övergripande syftet med gångstråket är att skapa ett sammanhängande gång- och cykelstråk längs Uddbyviken vidare söder ut mot båtklubbarna i södra Raksta, se bild på nästa sida.

Rakstavägen kommer också att fördes med en gångbana och kommer att få en bredd som överstiger lokalgata. Rakstavägen kommer därför omklassas till huvudväg.



Planerad gångväg från Vallvägen förbi Uddby kvarn till Brakmarsvägen samt förbindelse till busshållplatsen på Brakmarsvägen.

Parkering

På tre ställen inom planområdet planläggs det för parkering, **p-plats** alternativt **P₁**.

Vid Holländartorpet görs det möjligt att uppföra en mindre parkering som ska betjäna Rävnalet och badet i Solberga. I och med att en gång- och cykelbana anläggs längs Brakmarsvägen kommer det inte längre att gå att stanna till vid väggkanten utan i framtiden kan bilar svänga in på parkeringen för att parkera.

Vid kiosken i Raksta planeras för en större parkering, **P₁**. Läs mer om denna under kapitlet Gator och trafik.

Som nämnts tidigare kommer eventuellt busstrafiken att fortsätta längre söder ut i framtiden och då kommer inte planerad bussvändplats att behövas. Alternativ markanvändning där bussvändplatsen idag planeras skulle då kunna vara en infartsparkering. För att göra det möjligt i framtiden tillåts även användningen **p-plats** i planen på denna plats.

Gatubelysning

Samtliga vägar kommer att förses med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar. Kommunen strävar efter att nå en enhetlig belysning inom detaljplaneområdena på Östra Tyresö.

Gestaltningssprogram

Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningssprogram fram för hela östra Tyresö. Den finns att läsa på kommunens hemsida. Efter utställningen av detaljplanen kommer ett mer detaljerat gestaltningssprogram tas fram. I detta gestaltningssprogram kan fördjupningsområden studeras där man tittar mer detaljerat på hur allmänna platser inom planområdet kan utformas. Ett område som kommer att studeras noggrannare är miljön kring Uddby kvarn.

Lek och rekreation

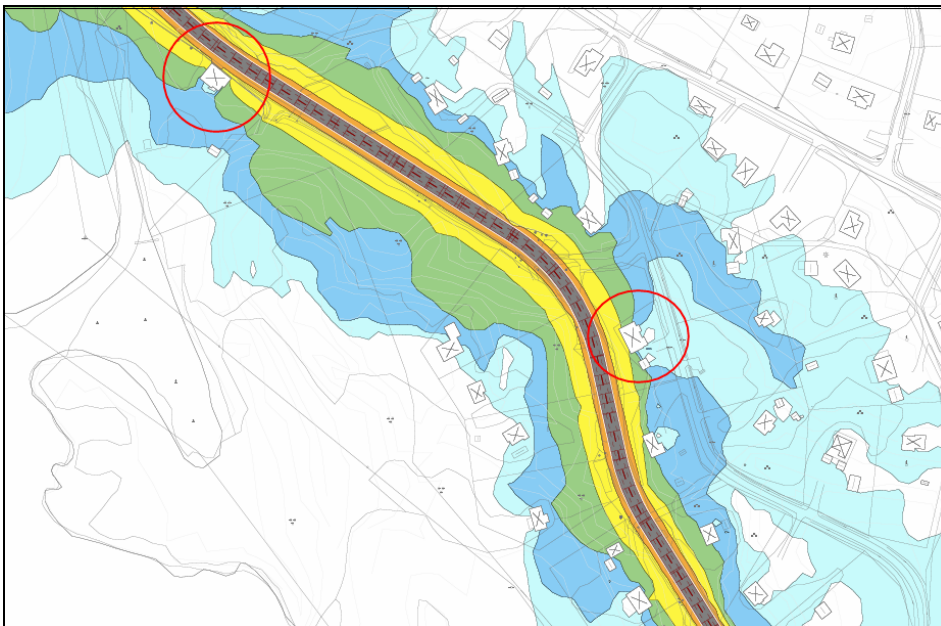
Den befintliga lekparken/samlingsplatsen som ligger i Solberga kommer att gestaltas i samråd med föreningarna i området.

Bullerstörda områden i planen

Idag har Brakmarsvägen en medeltrafikmängd på ca 1600 fordon per dygn. Denna siffra kommer från en trafikmätning som gjordes under perioden 9 – 17 mars 2008. Planförslaget har dock utgått ifrån de trafikmängder som har beräknats fram för år 2023 (2092 fordon), eftersom de bedöms kunna motsvara en framtida trafikökning. Bullerutredningen utgår ifrån dessa värden och en referenshastighet på 50 km/h och 8 % tunga fordon.

Bullerutredning

Beräkningarna visar att en del av två fastigheter (Tyresö 1:748 och 1:620) som vetter mot Brakmarsvägen exponeras för ekvivalenta ljudnivåer i intervallet 56-58 dB(A). Maximalnivåerna längs vägen överskrider riktvärdet 70 dBA vid 14 fastigheter på eventuella balkonger eller uteplatser som vetter mot Brakmarsvägen. Det finns dock utrymme på baksida av de flesta av fastigheter att skapa en tyst uteplats.



De två fastigheter som utsätts för ljudnivåer över 55 dB(A).

De åtgärder som föreslås är följande:

Vid Holländartorpet kommer ett bullerplank att uppföras med en höjd på minst 1,3 meter. Detta markeras med planbestämmelsen, **plank**, på plankartan.

Bullerplank kommer även att uppföras vid fastigheterna Tyresö 1:620 och 1:621. Även detta med en minsta höjd på 1,3 meter.

I övrigt kan bullret reduceras ytterligare genom att uteplatser avskärmas lokalt med uthus och tillbyggnader. För att bevara skärgårdskaraktären rekommenderas avskärmning med uthus istället för att bygga långa bullerplank som bidrar till tråkiga vägmiljöer.

För att läsa hela bullerutredningen gå in på kommunens hemsida under [www.tyreso.se/planer-och-kartor/detaljplaner/Östra Tyreso/Solberga etapp 7](http://www.tyreso.se/planer-och-kartor/detaljplaner/Östra_Tyreso/Solberga_etapp_7).

Etableringsområden

Under tiden som gator, vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material och massor som används vid byggnationen, t.ex. arbetsbodar, rör och annat byggmaterial, jord och kross. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa platser nära utbyggnadsområdet.

Till exempel behövs det ca 700 transporter per 1.5 km byggd väg. I Solberga ska det byggas ca 5 km väg vilket innebär ca 3500 transporter. Detta kostar mycket i både utsläpp och pengar. Därför är det av största vikt att undvika så många transporter som möjligt och hitta etableringsplatser i närområdet.

Kommunen har gjort en inventering om möjliga etableringsplatser, för både schaktmassor och uppställningsplatser för bodar och material, för utbyggnaden av östra Tyresö. Denna inventering finns att ta del av på kommunens hemsida www.tyreso.se/Boende_miljo/Planer-och-ny-bebyggelse/Pagaende-planer/Ostra-Tyreso/

Områden som markeras med **NATUR(U₁)**, **PARK(U₁)** eller **S(U₁)** på plankartan kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats. Därefter ska marken återställas till naturmark och iordningställas till område för förskola.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En breddning av Brakmarksvägen och framtida busstrafik innebär på sikt att kommunikationsmöjligheten för icke bilburna förbättras i området vilket kan anses positivt ur ett

jämställdhetsperspektiv. En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs.

Med åtgärder som bättre sikt, belysning längs vägarna, inklusive utbyggnaden av en gång- och cykelväg längs Brakmarsvägen och Rakstavägen, får både vuxna och barn som är fotgängare och cyklister en trygg och säker färdväg.

TEKNISK SERVICE

Energi

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande. Sammantaget är det viktigt att bygga så energieffektiva hus som möjligt.

Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Omhändertagande av dagvatten

För att motverka en ökad avrinning ska dagvattnet från byggnadernas tak, om möjligt, omhändertas lokalt på fastigheten (LOD) så att det kommer vegetationen tillgodo. På plankartan markeras dessa fastigheter med **LOD**. I övrigt leds dagvattnet från området bort i dagvattenledningar och på vissa sträckor i öppna diken.

Dagvatten som genereras inom gatumark ska avledas via öppna diken respektive i ledningar till recipient. I några lägen inryms åtgärder för att låta dagvatten översila naturmark innan vattnet når recipient.

Recipienter för dagvatten inom planen är Follbrinksströmmen, Fatburen, Albysjön samt Kalvfjärden. För Fatburen har vi relativt höga genomsnittsvärden för fosfor. Genom anslutningen av detaljplanens fastigheter till kommunalt VA så kommer betydande mängder av diffusa utsläpp från enskilda VA-anläggningar att upphöra och komma recipienterna till godo. Dock kommer den stora merparten av näringsämnesbelastningen till Albysjön och Fatburen uppströms inom Tyresåns avrinningsområde.

Avfallshantering

Idag finns en plats för återvinning vid Kiosken vid Uddby kvarn. Denna plats föreslås finnas kvar men kommer delvis att utökas för att få en bättre standard, dvs. möjlighet att ta emot alla sorters återvinningsmaterial. På plankartan ges

också möjlighet att använda denna yta för parkering om det skulle finnas behov av detta i framtiden (**P₁**).

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi.

För allmän platsmark u-, z-, l-, y- och x- områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 4 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Bygglov kan prövas som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även prövas för mindre omfattande åtgärder, som mindre avvikelser, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet.

För område för handel kommer en kortare genomförande tid att gälla. Genomförandetiden är där 5 år och börjar att gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft. Detta område markeras med **a₁** på plankartan.

Sara Kopparberg
planchef

Karin Norlander
planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. För Östra Tyresö kommer den fördjupade översiktsplanen (2003) att fungera som program med utgångspunkter och riktlinjer för detaljplan.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till kvarterssamråd (samråd i mindre grupper). I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.