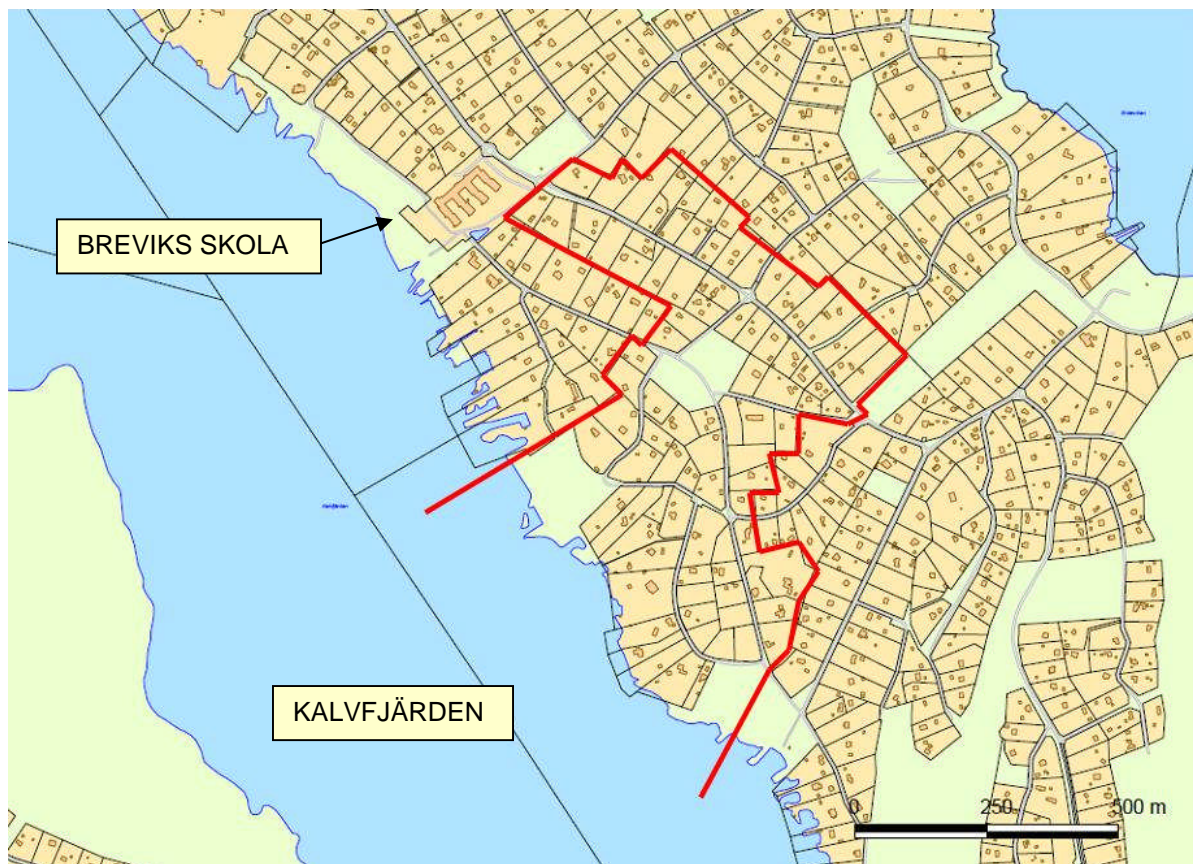


START-PM

Ugglevägen Etapp 9, Östra Tyresö

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE



Markägareförhållanden

Området består av 88 privatägda fritidshusfastigheter.

Vägarna i området, liksom tre större obebyggda områden ligger inom fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen.

Syftet med detaljplanen

Ugglevägen etapp 9 är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut.

Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen.

Styrgrupp

Sara Kopparberg, planchef
Anders Lind, exploateringschef
Åke Skoglund, samhällsbyggnadschef

Projektgrupp

Sophia Norrman Winter, planarkitekt, projektledare
Jenny Holmberg, mark och exploatering
Börje Buss, kart och mät
Åsa Törlén, bygglov
Caroline Eriksson, väg och VA-projektering
Regina Lindberg, väg och VA-projektering

Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning i området, vilket ledde till att begränsade bygggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området.

Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvattnet och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Gällande detaljplaner i form av avstyckningsplaner och byggnadsplaner är avsedda för fritidshusbebyggelse och ger en mycket liten bygggrätt. Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området.

För att bättre rusta området 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 och innehåller en etappindelning för områdets utbyggnad, varav detta område är etapp 9.

Planförslaget

Planen innebär att det på fritidshusfastigheterna kommer vara möjligt att bygga friliggande villor på 120 – 160 kvm byggnadsarea för permanent boende. Minsta tomtstorlek föreslås vara 3000 kvm. Kommunalt vatten och avlopp kommer att dras in i området, liksom belysning efter vägarna. Längs med genomfartsvägen Nytorpsvägen kommer en gång- och cykelbana anläggas. På övriga mer trafikerade vägar i området föreslås gångbana anläggas. På något av de kommunalt ägda markområdena inom området föreslås en förskola alternativt någon annan kommunal verksamhet.

Detaljplanen kommer att innehålla områden för teknisk försörjning såsom pumpstationer, transformatorstationer och dagvattenanläggningar. För att bevara områdets naturliga karaktär och biologiska mångfald kan förslaget innebära att delar av marken beläggs med skydd av naturen. Likaså kan speciellt kulturhistoriskt värdefulla miljöer eller byggnader beläggas med skydd.

Under planprocessen ser kommunen över om de kommunalt ägda markområdena ska göras mer tillgängliga som rekreationsområden, dessa kan i så fall planläggas som parkmark.

Planförfarande

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen (2010) och i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (2003). Detaljplanen tas därför fram med normalt planförfarande utan program.

Tidplan

Samråd beräknas till hösten 2011, utställning till våren 2012. Kommunfullmäktige beräknas anta planen hösten 2012. Planen kan som tidigast vinna laga kraft vintern 2012/2013.

Frågor som behöver utredas under planarbetet

- Räddningsverket har pekat ut området närmast Kalvfjärden som känsligt för skred. Detta kan påverka planläggning, anläggning och föreslagna byggrätter.
- Byggrättsbestämmelsernas utformning ska ses över för att förenkla bygglovshanteringen. Syftet är att bestämmelserna bättre ska ta tillvara områdets naturliga karaktär och att sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras. Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens beskaffenhet, dvs naturlig topografi och vegetation.
- Finns det naturvärden som behöver skyddas i och med planläggning?
- Vilka kulturhistoriskt värdefulla byggnader eller områden finns det inom området?
- Strandskydd inträder även på kvartersmark i och med att planläggningen startar. Var ska strandskyddet upphävas och var kan det ligga kvar?
- Höjdförhållandena inom området gör att det är komplicerat att lösa dagvattenavrinningen. Dagvattnet från vägarna rinner i dagsläget över privata fastigheter. Detta är en mycket viktig fråga för ett lyckat projekt och kräver omfattande utredning och arbete tidigt i processen.
- Det bör utredas om plangränsen går lämpligt med tanke på båtclubbarnas bryggor.
- Det finns tre större markområden som kommunen äger. Under planarbetet utreds möjligheterna för dessa områden. Bl a finns behov av en förskola och plats för dagvattendamm. De kommunala områdena som gränsar mot Kalvfjärden kan också göras mer tillgängliga för allmänheten.
- Speciella avtal och fastighetsfrågor bör ses över under planarbetet. Det gäller bl a de strandområden där uppgrundning har skett och ny mark har bildats i strandlinjen utanför fastighetsgränsen. Det gäller också avtal rörande fastigheten Brevik 1:685, samt en kort bit väg tillhörande Lagergrens ättlingar.
- Gatukostnadsutredning kommer att göras för samma område som detaljplaneområdet. Kontroll ska göras kring att rätt fastigheter har utfart inom gatukostnadsområdet.
- Området ligger inom riksintresse-området för Stockholms kust och skärgård.
- Trafikbullerutredning bör göras för de vägar som har mest trafik. Planen kan innebära en begränsning av placering av nya bostäder längs framförallt Nytorpsvägen.
- När planen ska genomföras behöver platser tas i anspråk för hantering av massor, material och bodar. Under planarbetet utreds var inom området detta ska ske.

Behovsbedömning

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än vad som är fallet idag. Samtidigt medför omställningen bland annat ökad trafik och mer hårdgjord yta. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Kommunens bedömning är att konsekvenserna av planen är hanterbara och att inga miljö kvalitetsnormer eller riktvärden överskrids. Detaljplanens genomförande bedöms inte leda till betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott ger samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan. Planen tas fram med normalt planförfarande utan program. I uppdraget ingår att ta fram ett samrådsförslag för detaljplan och gatukostnadsutredning.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet rekommenderar byggnadsnämnden att inte bevilja bygglov för nybyggnation på kvartersmark inom Ugglevägen etapp 9 förrän detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden för allmän platsmark har löpt ut.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning med MKB kommer därför inte att göras i samband med planprocessen.