

Tyresö kommun

Karin Norlander
Planarkitekt

START - PM
2011-08-31
1 (4)

Diarienummer
2011KSM0361

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för Brobänken, etapp 10, Östra Tyresö

Område för villabebyggelse

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 Brobänken etapp 10 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.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Planchef

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten
135 81 Tyresö
sbf@tyreso.se

Tel 08-5782 91 00
www.tyreso.se

tyresö kommun





Markägareförhållanden

Området innehåller 50 bostadsfastigheter och två naturfastigheter Tyresö 1:814 och Tyresö 1:815. Bostadsfastigheterna ägs av olika privatpersoner medan naturfastigheterna ägs av Gamla tyresö centrums andelsägarförening och Tyresö kommun.

Syftet med detaljplanen

Brobänken etapp 10 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 i huvudsak följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen.

Styrgrupp

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

Projektgrupp

Karin Norlander, planarkitekt, projektledare
Björn Edén, mark och exploatering
Börje Buss, kart och mät
Kent Wiklund, bygglov
Camilla Engel, 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 byggrätter 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 byggrätt. 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 10.

Planförslaget

Planen innebär att det på fritidshusfastigheterna kommer att 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.

Detaljplanen kommer eventuellt att innehålla ett eller flera områden för teknisk försörjning. Det gäller en pumpstation och eventuellt en eller flera transformatorstationer.

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.

Planförfarande

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen (2008) och i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö (2003). Detaljplanen tas därför fram med normalt planförfarande utan program.

Tidplan

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

Frågor som behöver utredas under planarbetet

- Inom projektets ram ska planbestämmelserna i de första planerna för Östra Tyresö utvärderas för att se om det finns ett mer ändamålsenligt sätt att reglera byggrätter. 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. Detta görs bl.a. utifrån

erfarenheterna i etapp 9.

- 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?
- Gatukostnadsutredning kommer att göras för samma område som detaljplaneområdet. Kontroll ska göras kring att rätt fastigheter har utfart inom gatukostnadsområdet.
- Området ligger inom riksintresseområdet för Stockholms kust och skärgård.
- När planen ska genomföras behöver platser tas i anspråk för hantering av massor, material och bodar. Under planarbetet utreds var inom/utanför området detta ska ske.
- Är det möjligt att knyta samman Tyresö strand med Brevik med en gångförbindelse (av karaktären naturstig) samt se över bra och gena förbindelser till busshållplatser på Breviksvägen.

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.

Karin Norlander
Planarkitekt