

Tyresö kommun

Sara Kopparberg
Planchef

START - PM

2011-09-27

1 (3)

Diarienummer

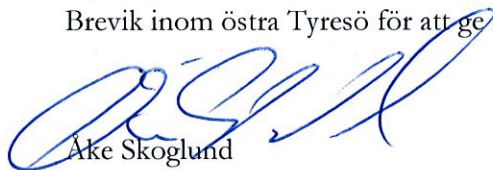
2011KSM0404

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

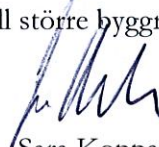
Uppdrag att utreda förutsättningarna för ändring av detaljplanerna för yttre Brevik inom östra Tyresö

Förslag till beslut

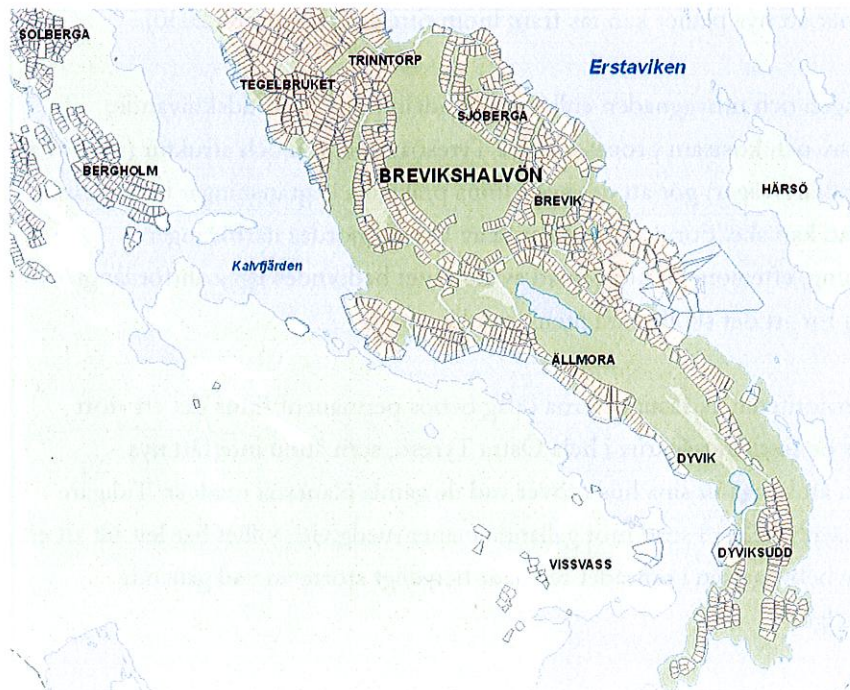
Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen uppdraget att utreda möjligheterna att ändra planbestämmelserna för yttre Brevik inom östra Tyresö för att ge möjligheter till större byggrätter.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Sara Kopparberg
Planchef



Beskrivning av ärendet

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 under 1980-talet. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag är en majoritet av fastigheterna i området bebodda permanent.

Östra Tyresö 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.

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 av Solberga, Raksta, Bergholm samt de inre delarna av Brevik, där man bedömer att nya planer kan tas fram inom rimligt tid (fram till 2030).

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Östra Tyresös topografi och struktur (med bl a endast två tillfartsvägar) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske. För de yttre delarna av Brevik gjordes därför ingen etappindelning, eftersom en utbyggnad av området bedömdes ligga alltför långt fram i tiden för att det skulle vara meningsfullt.

Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägarna i hela Östra Tyresö, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger. Tidigare har generösa avvikelser i strid mot gällande planer medgivits, vilket har lett till att en majoritet av bebyggelsen i området redan är betydligt större än vad gällande byggrätt medger.

Kommunstyrelsen gav därför i juni 2011 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att ändra planbestämmelserna för att möjliggöra en ökad byggrätt för de fastigheter på Östra Tyresö som ligger inom etappindelningen, men som inte beräknas få nya detaljplaner inom den närmaste femårsperioden. På så sätt kan de boende inom berörda delar få en rimlig bostadsstandard, samtidigt som arbetet med att ta fram de nya planerna med fullstora byggrätter, kommunalt VA och vägar, fortskrider i så hög takt som möjligt.

Länsstyrelsen har vid inledande diskussioner varit försiktigt positiv till förslaget, eftersom kommunen har en tydlig tidplan och strategi för planläggning och utbyggnad av det kommunala VA-systemet inom området. En förutsättning för att länsstyrelsen ska godkänna en planändring är dock att större delarna av det etappindelade området har fått eller snart kommer att få nya detaljplaner år 2021 när Kalvfjärden och Erstaviken enligt EU:s vattendirektiv ska ha uppnått god status.

Kommunen vill nu pröva möjligheten att även ge yttre Brevik nya planbestämmelser i avvaktan på nya detaljplaner och kommunalt VA på samma sätt som för det etappindelade området. Under hösten har därför en etappindelning och tidplan för de yttre delarna av Brevik tagits fram som visar att en utbyggnad skulle, under gynnsamma förutsättningar, kunna vara genomförd 2040 (se bilaga).

Detta kommer dock att kräva ett mer omfattande utredningsarbete eftersom en permanent lösning för vatten- och avloppsförsörjningen kommer att ligga långt fram i tiden. Förvaltningen föreslås därför få ett uppdrag att utreda förutsättningarna för ändrade planbestämmelser i yttre Brevik och få ett tidigt ställningstagande från länsstyrelsen i frågan.