

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Ugglevägen etapp 9, Brevik

För del av fastigheterna Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m fl.
inom Tyresö kommun, Stockholms län



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, kartan är uppdelad på två A0:or. Höjdsystem är RH1900.
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).
-

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Naturinventering och landskapsanalys, Topia
- Kulturhistorisk inventering och värdering, Stockholms läns-museum
- Trafikbulerutredning, ÅF-Ingemanssons
- Geoteknisk förundersökning, Sweco
- Detaljerad stabilitetsutredning, Bjerking
- Undersökning av dagvattenledningar, Ragn-Sells
- Inmätning av strandlinje, Metria

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

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 för östra Tyresö. Planen innebär en möjlighet att uppföra en förskola/skola alternativt omsorgsboende. Den fördjupade översiktsplanen föreskriver att utvecklingen av området ska ske med stor hänsyn till natur- och kulturvärden. Den karakteristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar.

Bakgrund

Stora delar av Brevikshalvön styckades upp i fritidshusfastigheter på 1930-talet. Allt fler fastigheter bebos nu permanent med enskilda avlopp och brunnar och behov av större byggrätter. Behovet av ny planläggning har därför ökat. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 9. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Etapp 9 utökades i samband med att planarbetet påbörjades med ett femtontal fastigheter från etapp 11.

Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2011-03-16 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Ugglevägen etapp 9, på östra Tyresö med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds den 5 april 2011 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanarbetet.

Planen var ute på samråd 1 december 2011 – 12 februari 2012.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan. Detaljplanen tas fram i enlighet med plan- och bygglagen (1987:10).

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger i östra Tyresö på Brevikshalvön vid Kalvfjärden. Området omfattar hela Ugglevägen och delar av Nytorpsvägen, Nötskrievägen, Finborgsvägen, Lövsångarvägen och Kornknarrsvägen. Områdets avgränsning är motiverat av dagvattnets avrinning och vilka fastigheter som kan ansluta spillvatten till de vägarna ovan.

Areal

Planområdet har en areal på 46 ha varav 4,3 ha är vattenområden.

Markägoförhållanden

Fritidshusfastigheterna är privatägda.

Fastigheterna Trinntorp 1:1, Brevik 1:1, och 1:241 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Riksintressen**

Hela planområdet ingår i riksintresset för kust och skärgård. 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 denna detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området till åretruntboende.

Översiktsplan

Detaljplanens inriktning följer översiktsplanens intentioner med utbyggnaden av Östra Tyresö och den etappindelning som finns där. De fastigheter som ingår i etapp 9 har dock justerats för att få lämpligare tekniska lösningar för avlopp och dagvatten. Det har lett till att en fastighet har flyttats till etapp 11 och ca 15 fastigheter har flyttats från etapp 11 till etapp 9.

Fördjupad översiktsplan, Föp

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 fördjupande 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 finns på kommunens hemsida).

Strandskydd

Då nuvarande detaljplan ersätts med en ny detaljplan kommer strandskydd att råda inom de delar av planområdet som ligger närmare strandkanten än 100 meter.

Gällande planer

För fastigheterna i planområdet gäller följande planer:

- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, väg-områden och natur/parkområden.
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1937, (plan 29)
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1939, (plan 35)
- Ändring av avstyckningsplan för Tyresö-Näs, 1963, (plan 93)
- Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Sistnämnda plan reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.

Planerna finns att ta del av på kommunens hemsida www.tyreso.se under Boende och miljö.

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrätsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär, fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

Planprogram

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

Behov av miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Kommunens 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.

Här följer en sammanfattande behovsbedömning:

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp förväntas medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.

- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på

grundvatten och på Kalvfjärdens vattenmiljö kommer att minska radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.

- Dagvatten från området kommer att kunna infiltreras i mark och befintligt dagvattenstråk med dammar och våtmarker kommer i stort fortsatt bestå, vilket är positivt.
- Vägarna kommer att breddas, vilket innebär ett visst intrång på privata fastigheter med bl a trädfällning som följd. En positiv följd av vägbreddningen är säkrare trafikförhållanden för alla trafikslag; gående, cyklister, bilister och trafikanter som åker kommunalt.
- I samband med att ny bostadsbebyggelse uppförs och vägarna breddas kommer markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning) medföra att stora ingrepp görs. För att minimera dessa ingrepp i naturmiljön och för att bevara områdets karaktär finns restriktioner i planen.
- Mängden trafik på Nytorpsvägen kommer att öka med ökad inflyttning i området. Trafikbullerutredningens prognos visar dock att inga befintliga bostäder ligger så till att bullerdämpande åtgärder behöver göras för att uppnå riktvärdena. Ny bebyggelse kan tillkomma i lägen utan trafikbuller.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen då dessa områden bevaras i planen.

Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna ovan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av 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 behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som rymmer både höjdryggar med utblickar över havet och djupare dalar med frodig vegetation. Den varierade topografin och jordmånen skapar stor variation i vegetationen. Området är mestadels lummigt, bevuxet med höga löv- och barrträd eller buskage med blandat löv som slån, hagtorn eller hassel. Den blandade vegetationen ger ett rikt fågelliv.

De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 m ö h. Dessa bergryggar och branter består delvis av berg i dagen med gles hållmarkstallskog. De lägre partierna innehåller mer lövskog med stora inslag av ek, hassel och andra ädellöv, men även grova tallar. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

De låga partierna i planområdet är starkt påverkade av den tidigare brytningen av lera som pågick från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Lertagen ligger som sänkor bredvid Ugglevägen, Finborgsvägen och Kornknarrsvägen. I kanterna av lertagen finns ofta stora partier av slån och ekar. Merparten av lertagsområdena är nu fritidshusfastigheter men ett par speciellt låga partier är ännu obebyggda och har partier med vass.

Planområdet avvattnas genom öppna diken. Ett större dagvattenstråk går i den lägsta punkten i lertagsbottnarna delvis öppet och delvis lagt i rör. Diket leder fram till en äldre damm vid Ugglevägen innan det går vidare ut i Kalvfjärden. Strandområdet längs med Kalvfjärden är övervägande flackt och lummigt med delvis nyligen uppgrundade vassbevuxna partier. I ett parti längs stranden finns en bergrygg som skjuter ut i vattnet med högre belägna tomter.

Se vidare Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010.

Rekreatiomsområden, natur

Inom området finns några större obebyggda naturmarksområden som ingår i fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen. Nedan följer en beskrivning:

I det norra området som ligger vid Kalvfjärden är två båtklubbar belägna. Detta område har begränsat värde för rekreation förutom på vägarna då det är snårigt och igenvuxet. Genom detta område leder en väg / gångstig som förbinder Ugglevägen med Sparvvägen. Denna väg är skyltad som gång- och cykelväg i kommunens cykelkarta.

Mitt i området på ömse sidor om Finborgsvägen finns sänkor som är rester av gamla lertäkter. Dessa områden bedöms ha begränsat värde för rekreation då de är igenväxta och delvis fuktiga och vassbevuxna. Finborgsvägen är här belägen ca 2 meter över lertagens botten.

Mellan Ugglevägen och Finborgsvägen finns ett smalt släpp mellan de privata fastigheterna. Detta släpp är periodvis igenvuxet men värdefullt för gående som lättare kan gina genom området. Boende i området håller det öppet på eget initiativ.

Mellan Nytorpsvägen och Tjädervägen finns ett smalt släpp mellan de privata fastigheterna. Släppet är brant och det finns inga tydliga tecken på att det används som gångförbindelse.

Längst i söder finns ett större naturområde som gränsar till Kalvfjärden. Här är tre båtklubbar belägna och här finns också rester av Tegelbrukets byggnader. Området består delvis av öppen ängsmark och delvis av lövskog. Skogen är igenvuxen men har kvaliteter som körsbärsträd, bokar och lindar. Mot vattnet finns en del vass. Området är värdefullt för allmänhet och boende som använder det för promenader och för att komma ned till vattnet.

Tomtmark

De flesta tomter har karaktären av naturtomter. Vegetationen är då naturlig med träd och buskar. I det kuperade landskapet har sportstugorna oftast placerats på tomtens högsta punkt för att erhålla fina utblickar mot vattnet. Typiskt i dessa fall är att det finns terrasseringar och trappor fram till husen. Anlagda tomter med trädgårdskaraktär finns men är inte dominerande i området.

Se vidare "Stockholms läns museum rapport 2011:6 Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön, 2011" och "Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010"

Befintlig bebyggelse

Området består av 88 fritidshusfastigheter. Nio av dessa är obebyggda tomter. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. Bebyggelsen är uppförd i ett tidspann från 1930-talet när området avstyckades från Tyresö slotts egendom till år 2010. Torpet Finnborg (Brevik 1:76) är den enda kända byggnad som finns kvar från tiden före avstyckningarna på 1930-talet. Byggnaden är dock så ombyggd att knappast något återstår av det ursprungliga huset.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade i fornminnesregistret för planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (988:950) om kulturminnen.

Efter Tegelbruket, som nu är nedlagt, finns grunder kvar. Dessa är inte registrerade i fornminnesregistret. De av kommunen kända grunderna är belägna inom fastigheten Brevik 1:1 på område som föreslås planläggas som naturmark. Tegelbruket hade också bryggor där teglet skeppades ut. På dessa platser finns idag bryggor för båtklubbar.



Kartöverlägg: Häradskartan, 1901 har lagts över ortofoto från idag.

Ljusare gröna fälten är lertäkter.

Svarta streckade linjen är det f.d. järnvägsspåret som i sin södra del gick i Finborgsvägens sträckning.

Svart heldragen linje är äldre vägnät.

Fetare svarta streck är tegelbruksbyggnader.

Det blå området är dammen.

Kulturhistoriska miljöer, historik I samband med planläggning har Stockholms läns museum inventerat, beskrivit och bedömt området. Rapporten finns att läsa i sin helhet på kommunens eller läns museets hemsida. Se rapport 2011:6 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön". Här nedan beskrivs rapporten i korthet.

Området har sedan stormaktstiden på 1600-talet tillhört Tyresö slott. Då förlades ett tegelbruk vid Kalvfjärden för att förse slottsbygget med tegel. Tillverkningen av tegel fortsatte sedan fram till 1913 då leran tog slut och verksamheten upphörde. För att transportera leran inom området anlades en järnväg. Delar av järnvägsbanken finns nu kvar i den södra delen av Finborgsvägen. Det finns inga byggnader kvar från Tegelbruksverksamheten, utan de spår som finns består av lertagsgroparna, en äldre damm och en del grunder efter byggnader belägna vid de södra delarna av Finborgsvägen och Tegelbruksvägen.

En ny era i områdets historia inleds med att Tyresö slotts ägare markis Claes Lagergrens dör 1930. Arvingarna lät då stycka upp stora delar av Brevikshalvön i tomter som såldes

till sommarstugebyggare. Fastighetsindelningen från denna uppstyckning är i stort den som kvarstår. De flesta tomter har en storlek på ca 2500 – 4000 kvm. De flesta fritidshus bevarade från den första tiden är förhållandevis enkla och små sportstugor. Några exempel finns dock på större fritidshus som låtiits uppföras av mer bemärkta personer i samhället, se nedan.

Äldre vägar som fortfarande går i sin gamla sträckning är Finborgsvägen och Lövsångarvägen. Övriga vägar (Ugglevägen, Nytorpsvägen, Nötskrievägen och Kornknarrsvägen) har tillkommit och dragits fram i och med att området styckades upp 1932.

Karaktäristiskt för områdets kulturhistoria är

- lertagens sänkor, dammen och de grunder som är rester från tegelbruket
- fastigheternas indelning och vägarnas dragning sedan 1930-talets avstyckningar
- stora tomter med gles bebyggelsestruktur
- att bebyggelsen ligger långt in på tomterna
- den relativt stora frånvaron av hårdgjord mark, lum-mighet
- terrasserings på kuperade tomter

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och tomter

Fem bebyggda fastigheter har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själva och för att de vittnar om den historia som Tyresö och Brevikshalvön har gått igenom. En fullständig beskrivning med kulturhistorisk värdering finns i rapport 2011:6 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplane-läggning av etapp 9 och 11 på Brevikshalvön".

Brevik 1:647, Lövsångarv. 7

Villan uppfördes av två kusiner till markis Lagergren. Arkitekter var Holger Blom och Jan Wahlman. Fastigheten bestod från början också av Brevik 1:160 och 1:161 som fortfarande är obebyggda.

Brevik 1:170, Lövsångarv. 5

Funktionalistisk sportstuga

Brevik 1:144, Finborgsv. 53
Villa Tolvekarna

Uppförd av Svenskt Tenns grundare Estrid Ericsson och ritad av Josef Franck. Trädgårdsanläggning av trädgårdsarkitekterna Sven A Hermelin, Eric Lundberg och Emma Lundberg.

Brevik 1:145, Finborgsv. 55

Grindstuga ursprungligen tillhörande Villa Tolvekarna. Relativt nybyggt hus i äldre stil.

Brevik 1:256, Ugglevägen 8
Villa Ekliden

Uppförd av LKAB:s tidigare chef med takmålningar av Tyresökonstnären Eric Stocklassa.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader och tomter

Ytterligare 6 fastigheter har pekats ut som kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader eller miljöer som är goda och välbevarade exempel från sin tid. Dessa är:

Brevik 1:456	Exempel på fritidshus i herrgårdsstil
Brevik 1:663	Villa uppförd av herrekipering Ströms ägare av arkitekt Sture Fröhlén. Villan är om- och tillbyggd.
Trinntorp 1:361	Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.
Brevik 1:90	Exempel på välbevarat fritidshus typiskt för områdets äldsta sportstugor.
Brevik 1:101	Fritidshus och garagebyggnad typiskt för områdets sportstugebebyggelse.
Brevik 1:658	Gäststuga, förråd och lekstuga typiskt för områdets sportstugebebyggelse.
Vägar och trafik	Inom området går huvudvägen Nytorpsvägen och lokalgatorna Finborgsvägen, Nötskrikevägen, Lövsångarvägen, Ugglevägen och en kort bit av Kornknarrsvägen. Huvudvägen Nytorpsvägen har en bredd på ca 5 meter. Antalet fordon ett vardagsdygn är 1536 varav andelen tung trafik är 9 %. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Övriga vägar inom området varierar mellan ca 3 – 4,5 meters bredd. Alla vägar saknar gångbana, cykelbana och belysning. Det finns inga signalkorsningar eller övergångsställen inom området.
Trafikbuller	Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder (nyproduktion) som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop.1996/97:53). Dessa riktvärden är: • 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 fast (2008-10-03) att åtgärder vid befintlig bebyggelse inte behövde göras vid ljudnivåer understigande 65 dB(A). En trafikbullerutredning har gjorts för planområdet. Utredningen tar också hänsyn till den ökning av trafiken som förväntas komma under de närmaste 15 åren på Brevikshalvön. Utredningen visar att inga befintliga bostäder är utsatta för buller

vid fasad som överstiger 65dB(A). Planförslaget medger inga nya bostäder i det område som är utsatt för trafikbuller upp till 55 dB(A). Det område där trafikbullernivåer går upp mot 55 dB(A) längs med Nytorpsvägen kommer att vara kryssmark, dvs endast komplementbyggnader kan uppföras.

Kollektivtrafik

Buss 805 trafikerar Nytorpsvägen. Den går i halvtimmestrafik mitt på dagen mellan Ällmora, Brevik och Gullmarsplan, Stockholm och passerar Tyresö centrum på vägen. Buss 815 går i rusningstrafik in till Gullmarsplan, Stockholm, utan att passera Tyresö centrum.

Busshållplatsen är belägen på Nytorpsvägen på ömse sidor om Nötskrikevägen.

Strand och vatten

Planområdet gränsar till Kalvfjärden som är en vik innanför den långsmala Brevikshalvön. Stranden består mestadels av flackare områden med grund botten. Med tiden har en uppgrundning skett vilket lett till att ny mark bildats utanför den äldre strandlinjen. De fastigheter som ligger vid Kalvfjärden som tidigare haft sin fastighetsgräns i vattenområdet eller med vattenkontakt har idag i flera fall en fastighetsgräns som går på land.

Vattenområdet utanför de enskilda fritidshusfastigheterna tillhör den kommunala fastigheten Brevik 1:1. Kommunen har i samband med planläggningen låtit Metria mäta in strandlinjen. Det är denna nya strandlinje som i planförslaget utgör gränsen mellan kvartersmark för bostäder och kvartersmark för vattenområde.

Båtklubbar

Det finns fem båtklubbar inom området. Dessa arrenderar mark i anslutning till vattnet av kommunen. Två är belägna på den kommunala naturmarken längst norrut i området och tre är belägna på den kommunala naturmarken längst söderut i området.

Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark men finns kvar på naturmark och i vatten. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt in igen 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land.

Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten. Inom strandskyddat område får inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. I vissa fall kan dispens ges för enskilda anläggningar samtidigt som strandskyddet ligger kvar.

Risk för översvämningar	Delar av strandområdet ligger under 2,5-meterskurvan. Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i dessa områden då de på sikt kan komma att bli utsatta för översvämningar till följd av klimatförändringar.
Geotekniska förhållanden, ras och skred	Under planläggning ska kommunen avgöra vad som är lämplig markanvändning och försäkra sig om att ingen markanvändning kommer till stånd som kan vara till skada för människors hälsa och säkerhet. Området Tegelbruket är i den kommuntäckande inventeringen KRÖS 2008 (klimat, översvämning, ras och skred) utpekad som ett område där översiktlig kartering bör göras. Med anledning av det har kommunen låtit göra en detaljerad stabilitetsutredning. Rapporten i sin helhet är bifogad planhandlingarna.
Ras	Rapporten visar att vissa fastigheter har branta bergspartier där sprickbildningen i berget kan leda till att block rasar ned som kan skada människor eller byggnader. Se vidare under rubrik "Planförslag, geotekniska förhållanden".
Skred och stabilitet	Delar av planområdet har instabil mark med lösa leror. Försiktighetsåtgärder ska vidtas i dessa områden inför och under byggnation. Se vidare nedan under rubrik "Planförslag, geotekniska förhållanden".
- Brevik 1:120	Den detaljerade stabilitetsutredningen visar att försiktighetsprincipen ska tillämpas på fastighet Brevik 1:120. Fastigheten är lågt belägen, nära havet, nära dagvattendikets utlopp och består av lösa leror. I en framtid när nederbörden beräknas öka och havets nivåer stiga kommer inte säkerheten vara tillfredsställande. Sammantaget bedöms därför fastigheten vara olämplig för bostadsbebyggelse med den större byggrätten som planen medger. Fastigheten ingår inte längre i planområdet i utställningsförslaget.
Dagvatten	Området består av relativt stora områden med mark som inte är hårdgjord. Det finns därför goda möjligheter att låta dagvattnen från tak och andra hårdgjorda ytor infiltrera i mark inom den egna fastigheten. Ett dagvattenstråk sträcker sig från Nytorpsvägen, i lertagens lågpunkt, ut mot Kalvfjärden. Dagvattnet passerar rakt över privata tomter och är delvis förlagt i rör och delvis i ett öppet dike. Diket mynnar ut i en damm nära Ugglevägen. Kommunen har under planarbetet låtit filma röret för att få kännedom om dimensioner och tillstånd. Filmen visade att röret är trasigt och inte har tillräckliga dimensioner och därför inte fungerar tillfredsställande. Området vid dammen är flackt vilket gör att dammen årligen översvämmas. Dammen är en äldre anläggning som kan ha varit en branddamm för Tegelbruksverk-

samheten. Nu innehåller den näckrosor och kavedun och är ett uppskattat inslag i området.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.

PLANFÖRSLAG / FÖRÄNDRINGAR

Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Fastigheterna inom området får större byggrätter och ges möjlighet att ha en mindre verksamhet jämte bostaden. Syftet är att förenkla för de som önskar ha kontor, ateljé eller liknande i sin bostad. Kommunalt vatten och avlopp dras in i området och vägar ges en högre standard med belysning och i vissa fall gång- och cykelbana.

Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar, avstyckningar

Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet.

Enligt kommunens riktlinjer för Ugglevägen etapp 9 ska en fastighet vara minst 6000 kvm för att styckas. Tomtens topografi kan göra att en tomt bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Den minsta tomtstorlek som tillåts vid styckning är dock 2700 kvm. Tomten ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter, beroende på terräng och befintlig bebyggelse.

Förslaget innehåller sju stycken nya fastigheter. Fem stycken av dem tillkommer genom avstyckning från privata fastigheter. Två tillkommer genom avstyckning från kommunens fastighet Brevik 1:1. Se bestämmelsen E₂.

Ny bebyggelse, byggrätter bostäder

Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar, se bestämmelsen E₁.

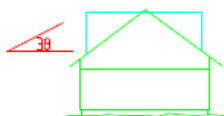
På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topo-

grafi. I de fall en sluttningsstomt ska bebyggas ska ett hus av suterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

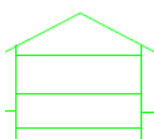
En våning med inredningsbar vind

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Suterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader. Högstanockhöjd får vara högst 7,5 meter.



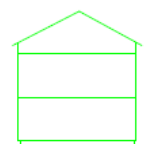
En våning samt en suterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Högstanockhöjd får vara 7,5 meter.



Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Suterrängvåning får inte anordnas. Högstanockhöjd får vara 9,5 meter.

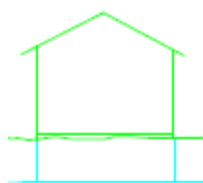


Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden.

Komplementbyggnader som t ex uthus, garage ingår i bestämmelsen E_1 men också i E_4 .

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Komplementbyggnader får uppföras 1,5 meter från tomtgräns.



Fastighet som är 3000 kvm eller större: komplementbyggnader 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: komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Byggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Källare i suterrängläge får anordnas på sluttningsstomt.

Ändrad lovplikt

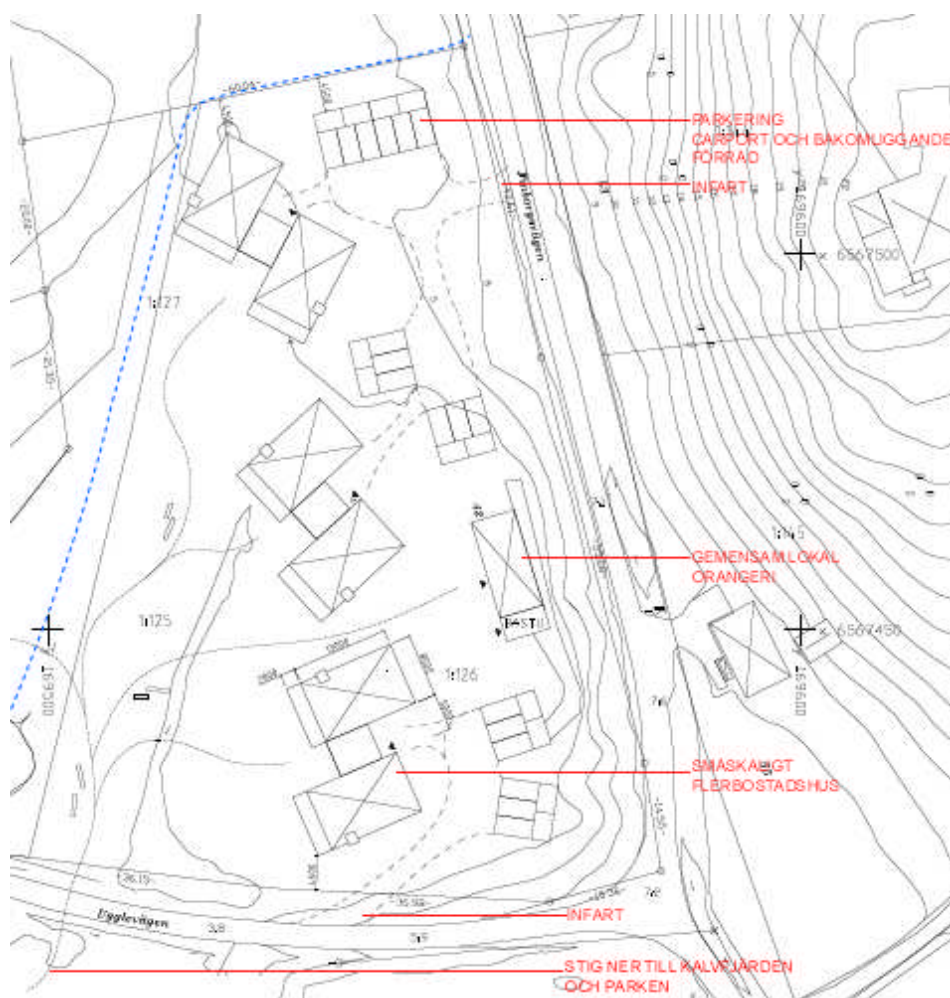
Ett mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

Seniorboende + 55

På fastigheterna Brevik 1:125, 1:126 och 1:127 blir det möjligt att uppföra lägenheter i parhus för äldre. Förslaget innebär att fyra lägenheter inryms i tre parhus. Lägenheterna är i ett våningsplan om totalt 90 kvm boarea. I varje parhus finns ett ouppvärmt entrérum med trapp och utrymme förberett för att installera hiss. Till bostäderna finns gemensamhetslokal och bastu.

Byggnadsarean för huvudbyggnader i högst två våningar är 855 kvm.

Byggnadsarean för komplementbyggnader som gemensamhetslokal, carports, förråd och bastu mm i högst en våning är 220 kvm.



Förslag på seniorboende + 55 vid Ugglevägen / Finborgsvägen

Friliggande villor med mindre bygggrätt

På fastigheterna Brevik 1:125, 1:126 och 1:127 blir det möjligt att uppföra lägenheter i parhus för äldre. Förslaget innebär att fyra lägenheter inryms i tre parhus. Lägenheterna är i ett våningsplan om totalt 90 kvm boarea. I varje parhus finns ett ouppvärmt entrérum med trapp och utrymme förberett för att installera hiss. Till bostäderna finns gemensamhetslokal och bastu.

Placering och utformning	Teras skärmarhållanden De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, eckbackar och lummighet försvinner. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa plåtåer för gräsmattor. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall: • I nära anslutning till planerad byggnad • För att möjliggöra infart till bostaden Se bestämmelsen p₁ på plankartan.
Material och färgsättning	Denna bestämmelse finns inte på fastigheter som är belägna i områden som tidigare varit lertag. Bygglövpplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglovs-handläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till områdets karaktär och beskaffenhet.
Skola, förskola, omsorgsboende	I planområdet mitt på den norra av de kommunalt ägda lertagen reserveras mark för en förskola/skola alternativt ett omsorgsboende, SD(U1). Idag finns närmaste skola och förskola vid Breviks skola ca 600 m norrut. På tomten finns det möjlighet att uppföra en förskola om max 4 avdelningar vilket innebär ca 72 barn. Beroende på kommunens behov kan alternativt ett omsorgsboende uppföras på tomten. Den totala byggnadsarean, inklusive uthus, får uppta maximalt 20% av fastighetens yta. (En förskola med 4 avdelningar upptar normalt ca 850 kvm.) Byggnaden får uppföras i högst två våningar. Se bestämmelsen e5. Infarten ska ske från Finborgsvägen. Under utbyggnaden av vägar, vatten och avlopp i området kommer marken att kunna användas för upplag (U₁). Detta får ske under en period på som längst 10 år.



Förslag på förskola i 4 avdelningar

Bostäder med handel

Idag saknas möjlighet till service i området i form av kiosk eller mindre butik. Vid Finborgsvägen mitt emot den föreslagna förskolan/omsorgsboendet kan bostäder i kombination med handelsändamål uppföras. Fastigheten är idag kommunalt ägd och är en del av de äldre lertäkterna. Förslaget innebär att två fastigheter avstyckas från Brevik 1:1.

Dessa två fastigheter får byggrätten **e₁** samt **e₃**.

Byggrätten blir lika stor som för övriga bostäder i planen med tillägget att högst hälften av bruttoarean får inredas och användas för handelsändamål.

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

Landskapsbild och bebyggelsemönster

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse som ofta ligger långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som är 6 meter bred som är prickad i planen. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark.

Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. Kommunen har som regel att alltid pricka 6 meter längs gata för att t.ex. sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Denna zon har också bestämmelsen Z, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp

höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark. Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan **förgårdsmark** bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten.

Värdefull natur

Områden eller enstaka objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen **n1**. Det kan vara grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Det kan också vara markområden som kontinuerligt skötts och hävdats så att de fått en ängs- lund eller parkkaraktär. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar.

Marklov krävs för fällning av träd med en stamomfång som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marklov krävs också för toppkapning av träd eller beskärning av grenar grövre än 0,5 m i diameter.

Natur som är viktig för landskapsbild, bebyggelsemönster och som har miljöskapande värden

Planen innehåller också områden vars vegetation är viktig för upplevelsen av området. Områdena skyddas i planen genom bestämmelsen **n2**. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken får inte hårdgöras och markhöjden inte ändras. Marklov krävs för att fälla träd med stamomkrets som överstiger 0,5 meter på en höjd av 1,3 m. Marklov krävs för toppkapning av träd eller beskärning av grenar grövre än 0,5 m i diameter. Infartsväg som är hårdgjord får anläggas genom områdena.

Naturmark som ska kunna skötas som tomtmark

Syfte: Kommunen vill inte exploatera, inte hårdgöra.

Rekreation, park och natur

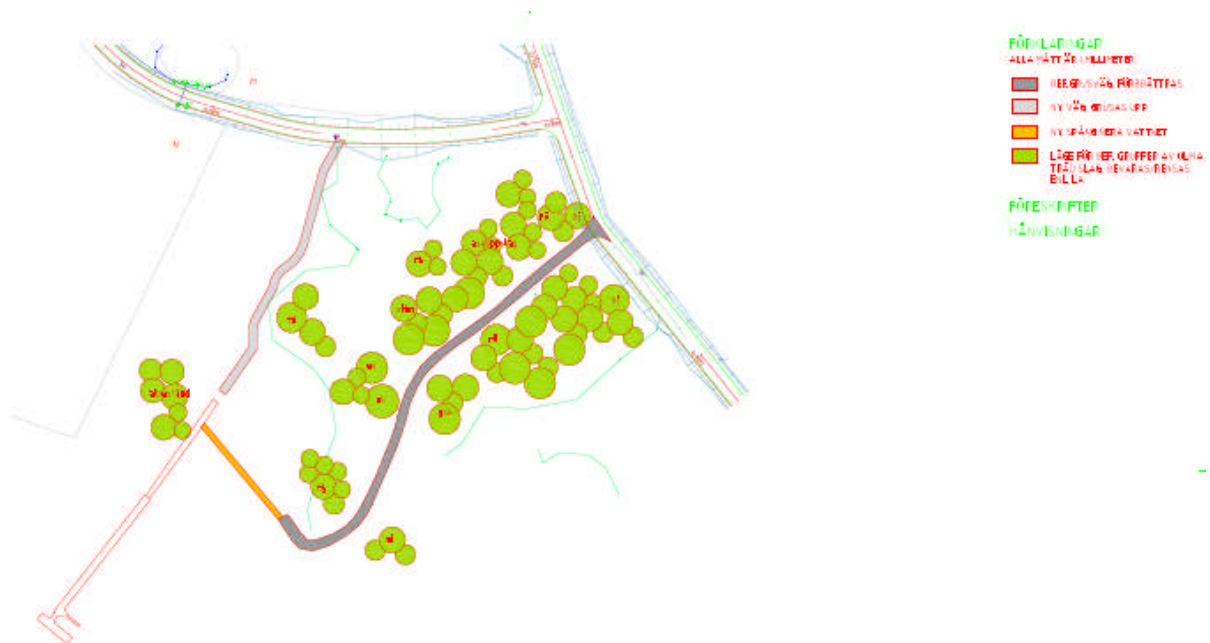
Det kommunalt ägda grönområdet i norr vid Kalvfjärden planläggs som natur, **NATUR** och som kvartersmark för småbåtshamn, **V**. Genom området löper en väg ned till bryggorna och en väg mot Sparvvägen. Denna väg är en del av ett alternativt cykelstråk med mindre biltrafik som går hela vägen från Tyresö slott ut på Brevikshalvön utefter Kalvfjärden.

Det södra kommunalt ägda grönområdet vid Kalvfjärden föreslås planläggas som park, **PARK** och som kvartersmark för småbåtshamn, **V**. Området är en tillgång i området och föreslås därför göras mer tillgängligt. Det finns möjlighet att förbättra befintlig stig genom att grusa upp den och på delar nära vattnet anlägga en spång. Genom att försiktigt röja i området kan befintliga träd komma till sin rätt.

Släppet som förbinder Ugglevägen och Kornknarrsvägen föreslås planläggas som park, **PARK**. Kommunen kan då årligen röja fram stigen och göra en liten bro över diket så att det

blir möjligt att använda stigen som en genväg.

Släppet mellan Nytorpsvägen och Tjäderstigen föreslås planläggas som natur, **NATUR**.



Förslag på parkområde söder om Ugglevägen

Strand och vatten	I strandlinjen utefter Kalvfjärden redovisar planförslaget den strandlinje som Metria har mätt in i samband med planläggningen. Förslaget innebär att enskilda fastigheterna utökas mot planområdets gräns i Kalvfjärden så att fastigheten kommer att innehålla både land och vattenområden. Fastighetsreglering (tillköp) kan ske i samband med att planen vinner laga kraft. Se genomförandebeskrivningen avsnitt "Fastighetsbildning, tillköp".
Båtklubbarnas områden	Vattenområdet där båtklubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor, WV , på plankartan. Dessa områden är tilltagna så markanvändningen ska kunna fortgå men inte utökas. Antalet båtplatser regleras i arrendavtal. Markområden som båtklubbarna arrenderar planläggs som kvartersmark småbåtshamn. Marken där ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av eller hägnas in. Dessa områden är prickade i detaljplanen, dvs marken får inte bebyggas. Se bestämmelsen V på plankartan.
Strandskydd	För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften, se MB kap 7 § 13 . Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på följande områden: 1) På privata bostadsfastigheter på land (B) och på delar av vattenområdena (WB). Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet: Marken och vattnet har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid. 2) På båtklubbarnas markområden som planläggs som kvartersmark, V. Här är marken ianspråktagen sedan länge av grusytor och fundament till bryggor. Marken används också när båtarna läggs i och tas upp. 3) På båtklubbarnas vattenområden, WV, föreslås också strandskyddet upphävas. 4) På allmän platsmark, lokalgata samt på mark för teknisk anläggning, E. Strandskyddet föreslås ligga kvar på öppet vattenområde, W, samt på allmän platsmark park och natur.
Kulturhistoriskt värdefulla fastigheter	Bedömningen "kulturhistoriskt värdefull" innebär att byggnaden och/eller tomten har ett särskilt stort kulturhistoriskt värde. Byggnader och tomter ska bevaras för framtiden och får inte rivas. Byggnader skyddas i planen både

exteriört och interiört i enlighet med PBL kap 3 § 12. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter ursprunglig stil och utformning. Eventuell ändring och tillbyggnad ska ske med hänsyn till det kulturhistoriska värdet. För en fullständig beskrivning se "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av etapp 9 och 11" Stockholms länsmuseum. Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet:

Brevik 1:1647
Lövsångarvägen 7

Byggnaden och tomten skyddas i plan med bestämmelsen Q₂ (exteriört skydd) Det innebär att byggnaden ska bevaras för framtiden och inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning till exteriören: Fasadmaterial i liggande förvandringstimmer, färgsättning och fönstersättning. Tomtens ekbacke skyddas genom bestämmelsen N₁. På ett område på tomten finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader, E₄, med en utformning som är anpassad efter befintlig bebyggelse, f₁. I övrigt får tomten inte bebyggas.

Brevik 1:144 och del av 1:145
Villa Tolvekarna

Byggnaden och tomten skyddas i plan med bestämmelsen Q₁. Det innebär att byggnaderna eller tomtanläggningar som terrasser, murar, trappor och portik inte får rivas. Därutöver skyddas byggnadernas form och detaljutformning: Fasad- och takmaterial, fönster och dörrar. Fast inredning som öppen spis, fasta möbler mm och invändig planlösning får inte ändras eller tas bort. Området ska skötas så att trädgårdsanläggningen bibehålls. Tomtens ek- och hasselbacke skyddas genom bestämmelsen N₁. På ett område på tomten finns det möjlighet att uppföra komplementbyggnader, e₄, med en utformning som är anpassad efter befintlig bebyggelse, f₁. Ingen ytterligare byggrätt ges.

Kulturhistoriskt intressanta
fastigheter

Byggnader som är kulturhistoriskt intressanta och viktiga för miljön ska underhållas så att de bevaras för framtiden samtidigt som planen syftar till att göra det möjligt att bo permanent i området. Underhållet ska ske med metoder, material och färger som är anpassade efter byggnadernas ursprungliga stil och utformning. För att bevara kulturhistoriskt intressant bebyggelse får det befintliga fritidshuset bevaras samtidigt som full byggrätt ges på fastigheten sk bonusbyggrätt, detta tydliggörs då med ek-bestämmelsen. Bonusbyggrätten innebär att den totala byggrätten för fastigheten dels består av en ny villa och dels en bevarad befintlig byggnad.

k₁ Underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet

K₂ Underhåll, om- eller tillbyggnad av byggnaderna ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet. Byggnaderna får flyttas inom fastigheten, byggas till eller byggas samman med ny byggnad.

ek: Utöver byggrätt för huvudbyggnad och komplementbyggnader får befintlig byggnad finnas kvar. Det får dock inte återuppföras.

Om den k-märkta befintliga byggnaden rivs eller förstörs av våda får den inte byggas upp igen. Bonusbyggrätten ska fungera som ett incitament för bevarande.

Ny tillkommande bebyggelse ska anpassas efter befintlig bebyggelse så att det kulturhistoriska värdet beaktas, f₁. För fullständig beskrivning av den kulturhistoriska bedömningen hänvisas till Stockholms läns museums rapport. Nedan följer en beskrivning fastighet för fastighet:

Brevik 1:101

Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga och garage förses med varsamhetsbestämmelse K₂. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e₁ i kombination med ek.

Brevik 1:238

Fastigheten förses varsamhetsbestämmelse K₁ som avser den befintliga huvudbyggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e₁. Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.

Brevik 1:256
Villa Ekliden

Fastigheten förses med varsamhetsbestämmelsen K₂ som avser befintlig byggnader och en del av tomten. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e₁ i kombination med ek. Tomtens ek- och hasselbacke skyddas genom bestämmelsen n₁. Fastigheten är tillräckligt stor för att kunna styckas och bedöms också som lämplig. En föreslagen ny fastighetsindelning är illustrerad på plankartan. Lämpligen ingår hela området med skyddsbestämmelse K₂ i en fastighet utan delning. Den avstyckade delen föreslås få byggrätt likvärdig med övriga området, e₁. Befintlig infart ska fortsatt användas av stamfastigheten och ligga kvar i samma läge, eftersom den utgör en viktig del av tomtens karaktär.

Brevik 1:455

Hela fastigheten förses med varsamhetsbestämmelse. Varsamhetsbestämmelsen K₁ innebär att underhåll ska utföras med anpassning till byggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e₁. Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.

Brevik 1:170	Fastigheten förses med varsamhetsbestämmelsen k_2 som avser befintlig byggnad. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e_1 , i kombination med e_k . Ny bebyggelse ska anpassas efter den befintliga funktionalistiska sportstugan så att en arkitektonisk helhet bildas, bestämmelsen f_1 .
Brevik 1:663	Fastigheten förses varsamhetsbestämmelse k_1 som avser den befintliga huvudbyggnaden. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e_1 . Fastigheten omfattas inte av bonusbyggrätt.
Trinntorp 1:361	Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga förses med varsamhetsbestämmelse k_2 . I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e_1 , i kombination med e_k .
Brevik 1:90	Fastighetens befintliga bebyggelse sportstuga förses med varsamhetsbestämmelse k_2 . I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i planområdet, e_1 , i kombination med e_k .
Brevik 1:658	Den mindre stugan, lekstugan och förrådsbyggnaden är försedda med varsamhetsbestämmelse k_1 . Varsamhetsbestämmelsen innebär att underhåll av byggnaderna ska utföras med anpassning till ursprungligt material och utformning. I övrigt ges fastigheten en byggrätt likvärdig med övriga i området, e_1 i kombination med e_k .
Geotekniska förhållanden	Den geotekniska detaljerade stabilitetsundersökning som gjorts i samband med planarbetet visar att delar av området består av lösa leror, lutande ytor och rinnande vatten. Sammanlagt 14 privata fastigheter inom planen är berörda av dessa restriktioner. Dessa områden kan bebyggas men endast med vissa restriktioner. De restriktioner och begränsningar är: Bristfällig markstabilitet: Markens nivå får inte höjas > 0,0 m, bestämmelsen b1. Schaktning får inte genomföras utan att erforderliga säkerhetsåtgärder vidtagits, bestämmelsen b2. Källarförbud bestämmelsen, b3. Bristfällig markstabilitet: Grundläggning, markförstärkning och markarbetet ska föregås av en kompletterande geoteknisk projektering, bestämmelsen, b4. Föreskriven markhöjd inom ett visst intervall. (+0,0 - + 0,0)

	Fyllning får inte genomföras utan att föregås av en kompletterande geoteknisk projektering, bestämmelsen, b5.
Översvämningsrisk och risk för höga vattenstånd - lägsta nivå för färdigt golv	Fastigheter längs med Kalvfjärden ligger så att delar kan bli översvämmade vid högt vattenstånd. All mark belägen under +2,5 m är kryssmarkerad i planförslaget. Inom detta kryssmarkerade område får endast komplementbyggnader byggas. Samtliga berörda fastigheter utom Brevik 1:120 har högre belägen mark där huvudbyggnaden kan placeras. Inom hela kommunen gäller en generell riktlinje att grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten som för närvarande ligger på +0,8 m enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,7 m över högsta högvatten, dvs. på +2,5 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.
Risk för bergras och nedfallande block	På följande fastigheter finns risk för nedfallande stenar och block: Trinntorp 1:339, Brevik 1:184 – 1:188. Fastigheterna omfattas därför av följande restriktion: Bostäder, huvudbyggnader och gästbostäder, ska utformas på ett säkert sätt vad gäller risken för stenras och blocknedfall, bestämmelsen, b6.
Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvenser	Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen. Fastigheterna ligger nära till dagis, skolor och rekreation.
Vägar, gång och cykeltrafik	Inom området går huvudgatan Nytorpsvägen och lokalgatorna Finborgsvägen, Nötskrievägen, Lövsångarvägen, Ugglevägen och en kort bit av Kornknarrsvägen. Huvudgatan Nytorpsvägen föreslås få en körbanan på 6,5 meter samt längs den södra sidan en kombinerad gång- och cykelbana om 2,3 m. Väderskydd för busshållplats får uppföras på huvudgatan. Lokalgatan Nötskrievägen föreslås få en körbana på 4,5 meter och längs östra sidan en gångbana om 1,5 m. Lokalgatan Finborgsvägen föreslås få en körbana på 4,5 m utan gångbana.

Lövsångarvägen, Ugglevägen och Kornknarrsvägen föreslås få körbana på 4,0 m utan gångbana.

Nytorpsvägen föreslås få utfartsförbud dels vid korsningen med Nötskrievägen där det finns busshållplats och dels längst norrut i backen närmast skolan. Utfartsförbudet i backen motiveras av att vägen ligger avsevärt högre än intilliggande tomter och det backiga läget gör att det är svårt att ordna säkra infarter med sikt.

Huvudmannaskap

Allmän platsmark (gator, park och natur) föreslås få kommunalt huvudmannaskap i samband med att planen vinner laga kraft.

Parkering, utfart, angöring

Ingen gatuparkering föreslås vara tillåten i området. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö.

Gemensamhetsanläggningar och servitut

Under samrådet kommer det förtydligas vilka rättigheter som behöver säkerställas för vissa fastigheter i form av gemensamhetsanläggningar och servitut, t ex infart, ledningar och plats för avfallskärl. Se bestämmelsen **y** eller **g** på plankartan.

Kollektivtrafik

För att skapa säkrare förhållanden för kollektivtrafiksresenärer och gående i området föreslås att hastighetsdämpande åtgärder med ett övergångsställe ordnas i anslutning till busshållplatsen vid Nötskrievägen.

Omedelbart norr om korsningen och söder om själva busshållplatsen anläggs en lång upphöjning som kommer ha en mittrefug. Mitt på upphöjningen kommer ett övergångsställe finnas. Den långa upphöjningen är tänkt att dels fungera hastighetsdämpande och dels förhindra omkörning av bussen när den står på busshållplatsen. Refugen i mitten gör det möjligt att som gående stanna på ett säkert sätt och se sig för när halva vägbanan är passerad. Åtgärden planeras att utföras i enlighet med SL:s rekommendationer i "RIBUSS".

Gatubelysning

Belysning längs med vägarna kommer att sättas upp i samband med ombyggnaden. För att få ett enhetligt intryck på Brevikshalvön kommer samma armaturer som i tidigare etapper användas.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.

Gestaltningsprogram	Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningsprogram fram för hela östra Tyresö. Det finns att läsa på kommunens hemsida. Utbyggnaden av området föreslås följa gestaltningsprogrammet och de principer som tillämpats i de redan utbyggda etapperna på Östra Tyresö: Västra Nytorpsvägen och Sparvvägens detaljplan.
Etableringsområden	Under utbyggnaden av vägarna kommer de kommunalt ägda områden vid Finborgsvägen att användas. Där kommer byggbodar och maskiner stå uppställda och material förvaras och hanteras. Dessa områden får en tillfällig markanvändning U under 10 år.
Inlösen av mark	Se genomförandebeskrivningen.
Vägrafikbuller	Inga åtgärder kommer att göras inom planen för att minska vägrafikbullret. Riksdagens kvalitetsmål för buller mot nya bostäder beräknas att inte överskridas. För att förhindra att ny bebyggelse tillkommer nära vägområdet är detta område prickat.
Vatten och avlopp	Fastigheterna inom planen kommer att kunna ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området.
Dagvatten	I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten. För fastigheter där möjligheter saknas att låta dagvattnet infiltreras kan det ledas till det kommunala dagvattennätet och anslutas dit. Generellt inom planområdet gäller att LOD kan tillämpas. De fastigheter där kommunen bedömer att LOD inte kan tillämpas har bestämmelsen b7 på plankartan. Ett dagvattenstråk går från Nytorpsvägen mot havet. Principen är att dagvattenstråket ska gå kvar i sitt ursprungliga läge och inte förläggas i rör i vägarna. I dagsläget går stråket delvis som ett öppet dike och delvis i rör av skiftande kvalitet tvärs över kommunala och privata fastigheter. För att säkerställa funktionen på dagvattenstråket kommer området planläggas som ett u-området i planen. Läs mer i genomförandebeskrivningen.
Värme och energi	Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

EI Elledningar är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall.

Den befintliga transformatorstationen i korsningen Finborgsvägen / Nötskrikevägen föreslås flyttas ca 100 meter sydöst till korsningen Finborgsvägen / Lövsångarvägen till förmån för den planerade förskolan/skolan.

Ett E-område för en ny transformatorstation föreslås mellan Ugglevägen 8 och 10.

Avfall Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskild sop-tunna vid tomträns.

Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid Trinntorp korsningen Breviksvägen / Tegelbruksvägen.

Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

För allmän platsmark (gata, park , natur), kvartersmark för teknisk anläggning (E), u-, z-, y- och g-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 3,5 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

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

Ändrad lovplikt gäller för områden där rasrisk förekommer. Lösa block ska skrotas ned innan bygglov får ges. Se Geoteknisk förundersökning. Detta område markeras med a_1 på plankartan.

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder och kvartersmark för småbåtshamn inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare
Jenny Linné – exploateringsingenjör
Caroline Eriksson – projekteringsingenjör
Regina Lindberg – projekteringsingenjör
Thomas Lagerwall - dagvattenfrågor
Göran Bardun – kommunekolog
Björn Pettersson - bygglovshandläggare
Börje Buss – kart- och mättningsingenjör

Sara Kopparberg
Planchef

Sophia Norrman Winter
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.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. 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 efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen. För planer med syftet att omvandla fritidshusområden till permanentområden vidtar arbetet med att bygga gator och dra vatten- och avloppsledningar.

Begreppsförklaring

Fastighetsreglering – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

Plankarta – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

Genomförandebeskrivning - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

Sakägare – Ägare till fast egendom.

Samrådsrets – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.