

Tyresö kommun

Sara Kopparberg
Planchef

START - PM

2012-03-02

1 (4)

Diarienummer

2011KSM0404

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Planuppdrag för ändring av planbestämmelserna för delar av yttre Brevik (Brevik, Sjöberga, Trinntorp och Ällmora)

Förslag till beslut

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ger samhällsbyggnadsförvaltningen uppdraget att ändra planbestämmelserna för delar av yttre Brevik för att ge möjligheter till större byggrätter. Planen tas fram med normalt planförfarande utan program.

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 behöver därför inte upprättas.

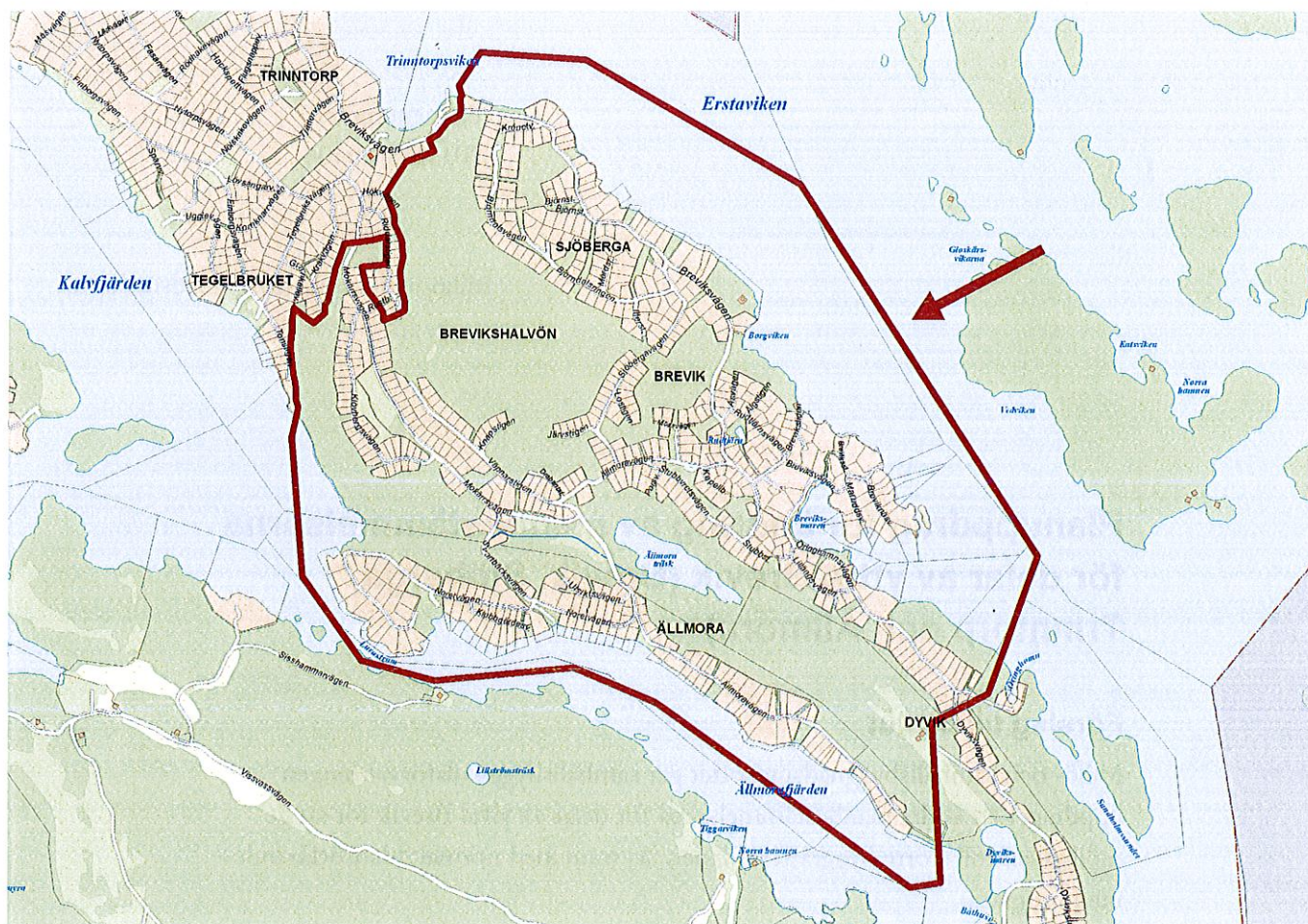


Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



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 permanent bosättningen 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 hela Östra Tyresö för permanentboende antog kommunfullmäktige i mars 2003 en fördjupad översiktsplan med en etappindelning för att successivt ersätta de gamla byggnadsplanerna med moderna planer med bl a fullstora byggrätter och kommunalt vatten- och avlopp. De yttre delarna av Brevikshalvön (öster om Trinntorp), fick ingen etappindelning, eftersom en planläggning av området bedömdes ligga för långt fram i tiden.

Planläggningen och utbyggnaden enligt etappindelningen är en tidskrävande, arbetsintensiv och kostsam process. Områdets topografi och struktur (med bl a endast en tillfartsväg) gör att det även finns praktiska begränsningar i hur snabbt en utbyggnad kan ske.

Eftersom majoriteten av fastigheterna i dag bebos permanent finns det ett stort intresse hos de fastighetsägarna, som ännu inte fått nya detaljplaner, att bygga ut sina hus utöver vad de gamla planerna medger.

Under sommaren 2011 lät kommunen WSP i samarbete med KTH ta fram vattenbalansberäkning för Östra Tyresö för att bedöma grundvattenförekomsten i området. Enligt vattenbalansberäkningen innehåller yttre Brevik både områden som har en positiv vattenbalaus och där fortsatt uttag från enskilda brunnar borde kunna göras utan att vattenbrist uppstår och områden som vid full permanentning riskerar en negativ vattenbalans under torrår.

Slutsats

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att det är rimligt att försöka hitta en lösning som möjliggör en större byggrätt även för de yttre delarna av Brevik, som inte kommer få nya detaljplaner inom en överskådlig tid. Detta skulle kunna ske genom en ändring av gällande planers bestämmelser. 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. En ändring kan endast göras för de fastigheter i området som visar sig lämpliga efter ytterligare utredningar av områdets geologi, grundvattentillgång, möjligheter till godkänd avloppslösning samt stabilitet utförts. Befintlig fastighetsstruktur och det enskilda huvudmannaskapet bibehålls.