



Beskrivning och bestämmelser till förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969 03 18 i Tyresö kommun, Stockholms län.

Enligt markdispositionsplan och kommunöversikt, som antogs av kommunfullmäktige 1977 05 31, liksom enligt tidigare förslag till generalplan avses områdena söder och öster om Tyresö slott ej för permanentbebyggelse utan endast för fritidsbebyggelse. Planberedningen har 1983 10 19, § 25, beslutat fastställa arbetsprogram och tidplan för revidering av kommunöversikt och markdispositionsplan. Arbete med revideringen har påbörjats.

Från kommunens sida har vissa åtgärder vidtagits för att motverka permanentbosättning inom rubricerade områden. Således har under 1968 och 1969 för dessa områden byggnadsplanebestämmelserna ändrats så att byggnadsrätten begränsats till 70 kvm för huvudbyggnad samt 30 kvm för uthus (källare får dessutom ej anordnas och vind ej inredas). Miljö- och hälsoskyddsmyndigheten beslutade 1978 09 04 att tills vidare ej lämna tillstånd till ny-installation av vattenklosett inom de områden i kommunen som saknar kommunalt vatten och avlopp.

Det har dock under senare år framkommit att den avsedda effekten av nämnda restriktioner ej uppnåtts. Nyligen framtagna uppgifter visar att permanentboendet fortsätter att öka, speciellt gäller detta områdena Raksta, Bergholm och Solberga. Utförda vattenmängdsberäkningar redovisar att vattentillgången inom dessa områden endast räcker till för fritidsbebyggelse.

Med hänsyn till de ogynnsamma markgeologiska förhållandena inom samtliga områden är förutsättningarna för naturlig infiltration av avloppsvattnet dåliga.

Det är i dag ytterst tveksamt om man tillgodoser dagens krav på skyddsområden för befintliga vattentäkter med hänsyn till infiltration av avloppsvatten i denna typ av terräng. I ett par brunnar inom Rakstaområdet har otjänligt vatten påträffats. Genom att allt fler fastighetsägare borrar egna brunnar och anordnar avlopp med infiltration minskar skyddszonerna runt vattentäkterna, ett förhållande som starkt bidrar till ökad risk för grundvattenförorening.

Inventering av områdena har utförts av miljö- och hälsoskyddskontoret, som registrerat befintliga avloppsanläggningar och av stadsarkitektkontoret, som registrerat byggnadernas ytstorlek efter uppgifter i fastighets-taxeringslängder.

Ovannämnda utredningar och inventeringar har kompletterats med uttalanden från erfarna va-tekniker som anvisat förslag på alternativa va-lösningar.

Beträffande de aktuella områdena på Brevikshalvön har konstaterats att permanentbosättningsfrekvensen för närvarande inte är lika markant som inom övriga områden. Det kan dock konstateras att en tilltagande permanentning på sikt skulle bli följden om enbart dessa områden fick behålla sin nuvarande generösare byggrätt. Detta skulle innebära en alltför stor belastning på vägnätet, som med hänsyn till mycket besvärliga topografiska förutsättningar inte utan orimligt stora kostnader kan byggas om till sådan standard som skulle krävas för att uppfylla rimliga krav på framkomlighet och trafiksäkerhet.

För att i möjligaste mån förhindra en fortsatt permanentbosättning inom ovannämnda områden är det nödvändigt att begränsa byggnadsrätten enligt upprättat förslag.

Berörda byggnadsplaner är följande:

51. Byggnadsplan för del av Brevik 1:1 och Dyvik 1:1 m fl, fastställd 1949 02 16, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
54. Byggnadsplan för del av Brevik 1:1 och Ällmora 1:144 m fl, fastställd 1951 01 05, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
60. Byggnadsplan för del av Brevik 1:1 och Dyvik 1:1 m fl, fastställd 1953 02 04, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
66. Byggnadsplan för del av Dyvik 1:1 m fl, fastställd 1954 10 05, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
72. Byggnadsplan för del av Dyvik 1:1 m fl, fastställd 1957 03 12, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
55. Byggnadsplan för del av Tyresö 1:1, fastställd 1951 12 12, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
56. Byggnadsplan för Solbergaområdet (del av Tyresö 1:546 m m), fastställd 1952 03 13, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
68. Byggnadsplan för del av Tyresö 1:1 och 1:546, fastställd 1955 02 16, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
70. Byggnadsplan för del av Raksta 1:1, 1:2, 1:3 och Tyresö 1:1, fastställd 1956 06 09, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
75. Byggnadsplan för del av Raksta 1:1, 1:2, 1:3 och Tyresö 1:1, fastställd 1957 12 10, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
83. Byggnadsplan för del av Raksta 1:4, Tyresö 1:1 och Rundmar 1:1, fastställd 1959 10 17, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18
85. Byggnadsplan för Solbergaområdet (del av Tyresö 1:546 m m), fastställd 1959 12 31, ändrade planbestämmelser fastställda 1969 03 18

De för dessa byggnadsplaner gällande bestämmelserna avses fortfarande gälla dock med undantag för vissa nedan särskilt angivna bestämmelser, som avse del av tomt som får bebyggas samt våningsantal och vattenområde.

Inom vissa vattenområden har förbud mot uppfyllnad och anordnande av ytterligare anläggningar såsom bryggor, badhus eller dylikt - utöver vad som redan är utfört när planbestämmelserna fastställs - införts i planbestämmelserna. De anläggningar som är befintliga har inventerats och redovisats på en kartbilaga som berörda fastighetsägare får ta del av vid samråd och utställning av planbestämmelserna. Inventeringen av anläggningarna kommer att följas upp med en kontroll av stadsingenjörskontoret när planbestämmelserna fastställts.

Vid stränderna mot Erstaviken, Ällmorafjärden och Kalvfjärden gäller strandskyddsförordnande enligt 16 § naturvårdslagen för allmän plats-parkmark 300 meter från strandlinjen - tomtmark undantagen - samt för vattenområde 300 meter från strandlinjen.

Inom byggnadsplanlagda områden inom Dyviksområdet har ej föreslagits någon ändring av planbestämmelserna för vattenområden eftersom har redan råder strandskyddsförordnande enligt 16 § naturvårdslagen beträffande allmän plats-parkmark och vattenområde 300 meter på vardera sidan om strandlinjen. Förutom Dyvik 1:10 och 1:304 är vidare all allmän plats-parkmark inom detta område i kommunens ägo.

Vid beräkning av byggnadernas yta användes begreppet bruttoarea. Bruttoarea är den sammanlagda ytan av samtliga våningar innanför omgivande ytterväggars utsida.

### Samråd

Förslaget har utarbetats i samarbete med kommunens stadsingenjörskontor, tekniska kontor, miljö- och hälsoskyddskontor och mark- och bostadskontoret.

Vid de två informations- och samrådsmöten med berörda markägare m fl, som ägde rum 1984 02 20 och 1984 02 21 och i de tre skrivelser som inkommit till byggnadsnämnden framfördes synpunkter främst beträffande den föreslagna begränsningen av byggnadsrätterna, föreslaget förbud mot utfyllnad och anordnande av ytterligare anläggningar som bryggor m m inom vissa vattenområden och vatten- och avloppssituationen. Slutligen framfördes önskemål om införande av övergångsbestämmelser beträffande större byggnader samt bestämmelser som ger rätt till återuppförande av byggnad som förstörts av brand.

Med anledning av vad som framkommit under samrådskedet har i planbestämmelserna införts övergångsbestämmelser för större byggnader samt bestämmelse som ger möjlighet till återuppförande av byggnad som förstörts eller till väsentlig del skadats av våda. Dessutom har framkommit att tidigare fastställd uthusareal (30 kvm) skall bibehållas. Samråd har skett med länsstyrelsens planenhet.