

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Tyresö 1:505

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta med planområdet markerat i rött.

## Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

## Innehållsförteckning

<b>Om detaljplanen.....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede .....	4
Tidplan .....	4
<b>Sammanfattning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
Syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Uppdrag .....	5
Behovsbedömning.....	5
<b>Plandata.....</b>	<b>5</b>
Lägesbestämning .....	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden.....	6
Riksintressen.....	6
Översiktsplan .....	7
Gällande planer .....	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
<b>Nuläge, planförslag och konsekvenser .....</b>	<b>8</b>
Natur, landskapsbild och bebyggelse .....	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Radon.....	9
Gator och trafik.....	9
Kollektivtrafik .....	10
Kulturmiljö .....	10
Fornlämningar .....	10
Service .....	10
Teknisk försörjning .....	10
Vatten och avlopp.....	10
Värme.....	11
EI .....	11
Fiber .....	11
Dagvatten.....	11

Miljö, hälsa och säkerhet.....	11
Planbestämmelser.....	11
<b>Genomförande, ekonomi &amp; ansvar .....</b>	<b>12</b>
Genomförande .....	12
Huvudmannaskap, ansvar .....	13
Fastighetsbildning.....	13
Bygglov .....	14
EI.....	14
Administrativa frågor .....	14
Medverkande tjänstemän .....	14
<b>Detaljplanering – så fungerar det.....</b>	<b>15</b>

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- ”Detaljplanering – så fungerar det” – se sista sidan i planbeskrivningen

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

### Förfarande

Detaljplanen upprättas med begränsat standardförfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Detta innebär att planen inte behöver tas ut på granskning då samrådskretsen godkände förslaget under samrådet.

### Planprocess och skede

Planen befinner sig i antagandeskedet. Läs mer om planprocessen på sista sidan.

Begränsat standardförfarande:



### Tidplan

Planbesked	2015-03-11
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-04-28
Samråd	2-23 juni 2015
Antagande	Augusti 2015
Laga kraft, tidigast	September 2015

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

## Sammanfattning av detaljplanen

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra styckning av fastigheten för att tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse.

### Bakgrund

Ägaren till fastigheten Tyresö 1:505 i Tyresö Strand inkom till kommunen i januari 2015 med en förfrågan om att stycka fastigheten i två delar för att göra det möjligt att uppföra ytterligare en bostad. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav ett positivt planbesked till denna förfrågan i mars 2015.

Enligt tidigare tagna riktlinjer för styckning i Strand ska en fastighet vara minst 3000 kvm för att styckas. Fastigheten är ca 3070 kvm. Kommunen har bedömt att det är möjligt att göra en ny plan som möjliggör styckning av fastigheten.

### Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 28 april 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Tyresö 1:505 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med begränsat standardförfarande.

### Behovsbedömning

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.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

### Plandata

#### Lägesbestämning

Fastigheten ligger vid Backsippevägen/ Björnbärsvägen i Tyresö Strand, ca 700 meter nordost om Strandtorget. Området utgörs främst av fristående enfamiljshus om en våning. Närmaste busshållplats är belägen på Tyresövägen, ca 700 meter från planområdet.

#### Areal

Planområdet har en yta på ca 3070 kvm.





*Flygbild över området sett från söder. Fastigheten är markerad med vit linje.*

## Markägoförhållanden

Fastigheten Tyresö 1:505 är privatägd.



*Fastigheten Tyresö 1:505 är markerad med rött i kartan.*

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan som befintligt bebyggelseområde. Inga förslag för ny markanvändning finns för området. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

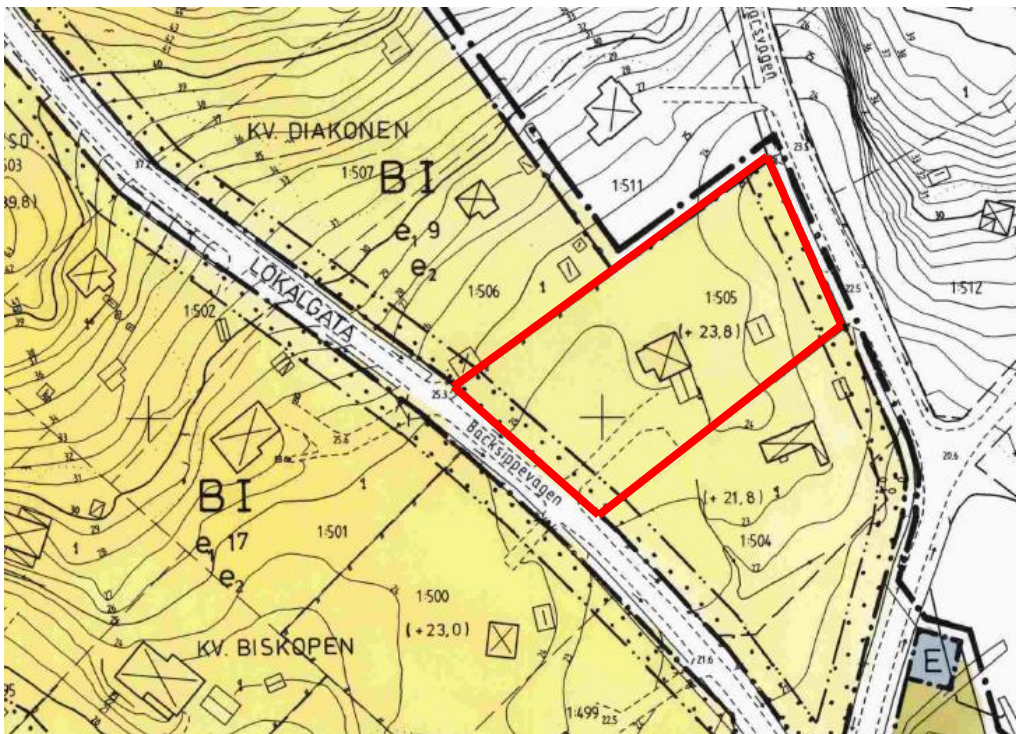
## Gällande planer

För området gäller detaljplan 304, "Område vid Tjärnstigen", som vann laga kraft 1999-10-07. Detaljplanen gäller till dess att aktuellt planförslag vinner laga kraft. För området gäller även fastighetsplanen "Fastighetsplan för del av kv. Diakonen", som vann laga kraft 1999-10-07.

Gällande detaljplan medger att bostäder kan uppföras. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med två komplementbyggnader, med en total byggnadsarea av högst 200 kvm, uppföras. Den sammanlagda byggnadsarean för komplementbyggnader får vara högst 40 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning. Därutöver får vind inredas.

Efter införandet av plan- och bygglagen (2010:900) gäller fastighetsplanen som fastighetsindelingsbestämmelse. Fastighetsplanen för del av kv. Diakonen reglerar att fastigheten Tyresö 1:505 inte får styckas.

Genomförandetiden för båda planerna har löpt ut och ny detaljplan kan därmed upprättas.



Bilden visar ett utsnitt ur befintlig detaljplan nr 304 "Område vid Tjärnstigen". Planområdet markerat i rött.

## Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas. Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna.

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att inte ha en betydande påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

### Vatten:

Förtätning av bebyggelse innebär en ökad andel hårdgjorda ytor. Trots det bedöms konsekvenserna av planens genomförande inte ha en betydande påverkan på dagvattenhanteringen. VA ansluts till det kommunala nätet och dagvatten kan i första hand infiltreras i mark eller anslutas till det kommunala dagvattennätet.

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.

## Nuläge, planförslag och konsekvenser

### Natur, landskapsbild och bebyggelse

#### Nulägesbeskrivning

Fastigheten är en plan villatomt med gräsmatta och fruktträd. Det finns en del hårdgjord yta inom fastigheten. Befintligt hus är en friliggande villa i ett plan placerad centralt på fastigheten. Höjdskillnaden inom fastigheten är mindre än en meter.

#### Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Tyresö 1:505 kan styckas i två fastigheter och att en fristående villa med tillhörande komplementbebyggelse kan uppföras inom den tillkomna fastigheten. Den föreslagna byggrätten inom den nya fastigheten är lika stor som i tidigare gällande plan.

Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm och på varje fastighet får högst en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader uppföras. Varje fastighet får inrymma en bostadslägenhet. Huvudbyggnad som uppförs till 6,5 meters nockhöjd får uppta maximalt 160 kvm byggnadsarea. Byggnad över 4,5 meter nockhöjd ska ha minst 27 grader takvinkel. Huvudbyggnad som uppförs upp till 8,5 meters nockhöjd får ha maximalt 120 kvm byggnadsarea. Byggnad över 6,5 meter nockhöjd ska ha minst 27 grader takvinkel. Högsta sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm.



## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Kommunens övergripande geotekniska information visar att marken inom planområdet består mest av glacial lera (gula), urberg (rött) och morän (ljusblå). Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet. Ingen geoteknisk undersökning har bedömts nödvändig att genomföra inom ramen för detta planarbete.

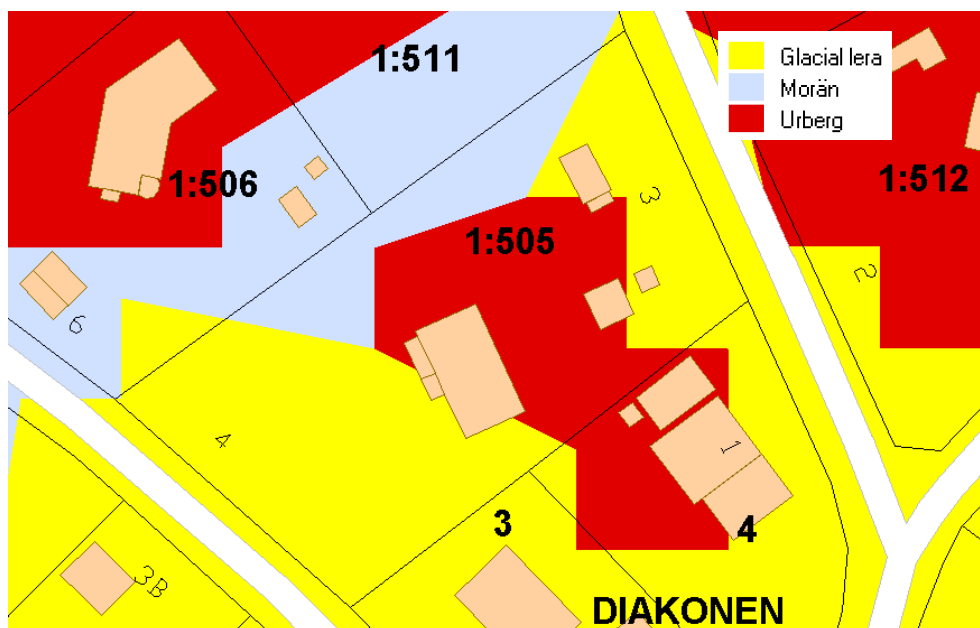


Bild från Jordartskarta som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

### Planförslag och konsekvenser

Tomten bedöms bestå av fast mark som är lämplig att bebygga.

### Radon

#### Nulägesbeskrivning

Området bedöms vara av lågrisktyp.

### Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Fastigheten är belägen i ett villaområde och nås från både Backsippevägen och Björnbärsvägen. Både Backsippevägen och Björnbärsvägen saknar gångbana och det är inte tillåtet att parkera längs med gatan. Det finns idag infart till fastigheten från båda vägarna.

### **Planförslag och konsekvenser**

I och med den föreslagna styckningen kommer den ena fastigheten angöras från Backsippevägen och den andra från Björnbärsvägen. Parkering anordnas inom respektive fastighet.

## **Kollektivtrafik**

### **Nulägesbeskrivning**

Det är ca 700 meter till närmaste busshållsplats på Tyresövägen, Tyresö Slott. Där finns bussar med täta avgångar mot Tyresö centrum och Gullmarsplan.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar.

## **Kulturmiljö**

### **Fornlämningar**

#### **Nulägesbeskrivning**

Inga kända fornlämningar finns i området.

### **Planförslag och konsekvenser**

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

## **Service**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger ca 1 kilometer från Strandtorget. Här finns livsmedelsaffär, restauranger och övrig service.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag.

## Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är inte möjligt i detta område.

## EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

## Fiber

Det finns befintliga ledningar för fiber under Bacsippevägen och inom fastigheten. Anslutning till fiber är möjligt.

## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Förutom takytor är en endast en del av fastighetens yta hårdgjord, vilket gör att dagvattnet till stor del infiltreras i marken.

Dagvatten från planområdet rinner via Follbrinksströmmen till Kalvfjärden, Östersjön, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsstillande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda.

### Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen medger att yta som idag är delvis genomsläpplig (grus och sand) får bebyggas, vilket innebär att ytan då hårdgörs. Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt på den egna fastigheten genom infiltration i mark. Om det inte går kan dagvatten ledas till det kommunala ledningsnätet i Björnbärsvägen.

## Miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ligger inte inom område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslag bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och lagstöd. Fastighetsplanen upphävs och utgår som fastighetsindelingsbestämmelse för planområdet.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lag
B	Kvartersmark för bostäder	PBL 4 kap 5 § 3
...	Prickmark, mark där byggnad inte får uppföras.	PBL 4 kap 11 § 1

<b>Generellt inom planen gäller:</b>	Minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm.	PBL 4 kap 18 §
	På varje fastighet får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras. Huvudbyggnad får inrymma högst en bostadslägenhet.	PBL 4 kap 11 § 3
	Huvudbyggnad med högsta nockhöjd 6,5 meter får uppta maximalt 160 kvm byggnadsarea. Om nockhöjd överstiger 4,5 meter ska takvinkel vara minst 27 grader för att inte upplevas som tvåvåningsbyggnad.	PBL 4 kap 11 § 1
	Huvudbyggnad med högsta nockhöjd 8,5 meter får uppta maximalt 120 kvm byggnadsarea. Om nockhöjd överstiger 6,5 meter ska takvinkel vara minst 27 grader för att inte upplevas som trevåningsbyggnad.	PBL 4 kap 11 § 1
	Högsta sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm. Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 3,0 meter.	PBL 4 kap 11 § 1
	Byggnaderna skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.	PBL 4 kap 16 § 1
	Byggnader som tillkommit i laga ordning enligt föregående detaljplan ska anses planenliga. Eventuella tillkommande åtgärder ska följa detaljplanen tillhörande denna planbeskrivning.	

## Genomförande, ekonomi & ansvar

### Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Planavtal har tecknats med byggherren.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

### **Huvudmannaskap, ansvar**

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark, dock angränsar området till Backsippevägen samt Björnbärsvägen som är allmän platsmark, gata, med kommunalt huvudmannaskap. VA-systemet i gata utanför planområdet är i kommunalt huvudmannaskap.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmänplatsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

Fastigheten Tyresö 1:505 är privatägd. Den nya detaljplanen medger som högst två fastigheter inom planområdet. För att nyskapa ytterligare en fastighet krävs fastighetsbildning (åtgärd: avstyckning alt. klyvning). Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägaren efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsägaren bekostar erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande.

Fastigheten är i dag belastad av ett flertal rättigheter som behandlas vid fastighetbildningen.

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendet är.

## **Vatten och avlopp (VA)**

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunalt VA.

Ytterligare förbindelsepunkt upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Anslutning sker till spill- och dricksvatten. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten och därefter ansvarar fastighetsägaren.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.



## Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven byggrätt erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa.

## Planavgift

Byggherren ska betala planavgift till Tyresö kommun för framtagande av detaljplanen. Frågan regleras i ett planavtal. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovprövningen.

## EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

## Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200

## Datatrafik

För uppgift om anslutning till fibernätet kontakta bredbandsleverantör.

## Allmänt

Tyresö kommun bedömer att den mer rationella markanvändning som detaljplanen ger upphov till sannolikt överväger de kostnader som planen medför.

## Administrativa frågor

Planläggning sker med begränsat standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Planavtal har tecknats med byggherren i samband med framtagandet av detaljplanen.

## Medverkande tjänstemän

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

<b>Amanda Hammer</b>	Planenheten (projektledare)
<b>Emelie Häll</b>	Exploateringsingenjör

## Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till. I det begränsade förfarandet uteblir steget granskning då planen vid godkännande under samrådet kan tas direkt till antagande.

### Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

