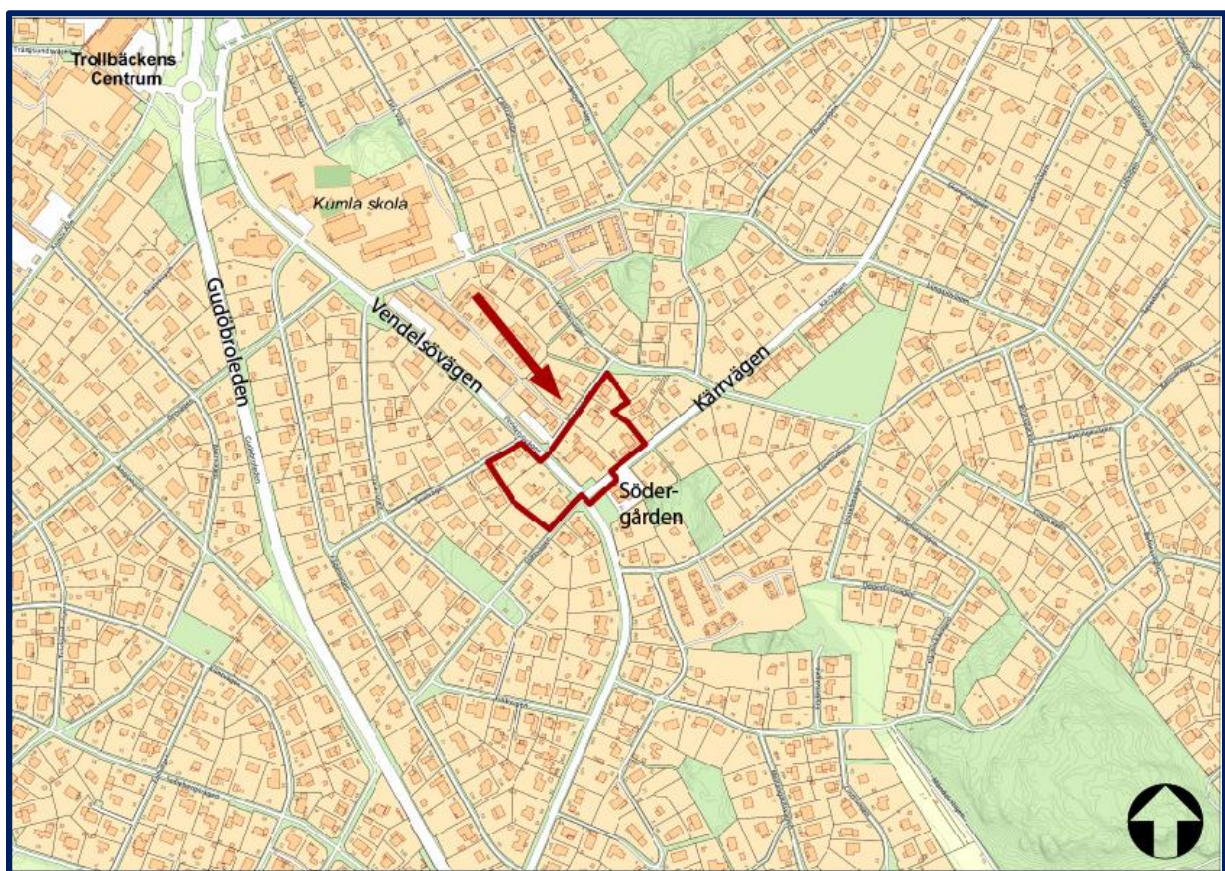


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:311, 4:314, 4:394, 4:395, 4:396, 4:1159, 4:1481, samt del av Näsby 4:297 och Kumla 3:1264
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Orienteringskarta

Planområdet är beläget utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärnvägen i söder i kommundelen Trollbäcken.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

Bostäder vid Södergården	1
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planens skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Kommunplan 2015-2018.....	7
Gällande planer	8
Förordnande enligt paragraf 113.....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
PLANFÖRSLAG	10
Bebyggelse och stadsbild	10
Arbete med grön strategi.....	13
Gator och trafik	14
Parkering.....	15
Kollektivtrafik.....	16
Kulturmiljö	17
Fornlämningar	17
Geotekniska förhållanden	17
Service och rekreation	18
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp	19
Värme och el.....	19
Avfallshantering	19
Fiber/Digital kommunikation	19
Dagvatten	19
Miljö, hälsa och säkerhet	22
Radon	22
Förorenad mark	22

Risker och säkerhet	23
Buller	23
Vibrationer	26
Planbestämmelser	26
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	27
Genomförandetid	27
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	28
Exploateringsavtal	28
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ekonomi.....	31
Vatten och avlopp (VA)	31
Infrastruktur/gatukostnader	31
Bygglov	31
Planavgift	31
Fastighetsbildning	32
El.....	32
Tele	32
Fjärrvärme.....	32
Administrativa frågor	32
Medverkande	32

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram

Följande utredningar har tagits fram inför granskningsskedet:

- Trafikutredning utförd av Tyréns (160504)
- Trafikbuller- och vibrationsutredning utförd av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (160926)
- Markteknisk undersökningsrapport utförd av WSP (151106)
- PM Geoteknik, AB Abacus Bostad utförd av WSP (160129)
- PM Geoteknik, BoCenter Byggtjänst AB utförd av WSP (160129)
- Geoteknisk utredning avseende grundvatten utförd av WSP (151106)
- Markföroreningar utförd av WSP (151009)
- Dagvattenutredning utförd av WSP (151216)
- Dagvattenutredning fördröjningsbehov utförd av WSP (160502)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen tas fram med ett normalt förfarande.

Planens skede

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



Tidplan

Skede	Tidpunkt
Antagande	december, 2016
Laga kraft	Tidigast kv. 1, 2017

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

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Behovet av bostäder är stort i Stockholmregionen såväl som i Tyresö kommun. Stråket utmed Vendelsövägen är ett av flera områden som är utpekade som föreslagna förtättningsområden i kommunens gällande översiktsplan från år 2008. I samrådsförslaget till ny översiktsplan ingår det som ett område med tät bebyggelse.

Under perioden 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Initiativet för en utveckling togs över av Abacus. Under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet, det ursprungliga planområdet har som en konsekvens av detta utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

Syfte

Syftet med planen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur utmed Vendelsövägen med fler bostäder och med möjlighet till lokaler i gatuplan. Gatumiljön ses över för att skapa ett mer stadsmässigt gaturum.

Huvuddrag

Planområdet består idag av villabebyggelse, en drivmedelstation och restauranger. Ny bebyggelse i form av flerbostadshus i 3-4 våningar bidrar till en förtätning i ett kollektivtrafiknära läge. Under flerbostadshusen anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser.

Busshållplatserna utmed Vendelsövägen behålls och gaturummet anpassas till boogiebuss. Utöver trottoarer på båda sidor möjliggörs det på Vendelsövägens östra sida för en dubbelriktad cykelbana. Utmed Slättvägen och Kärrvägen inryms en trottoar på den norra sidan, denna avser uppföras fram till Värloksvägen mellan Kärrvägen och angränsande fastighetsgränser. Inom planområdet inryms även långsgående parkeringsplatser utmed Slättvägen och Kärrvägen för besökande till verksamheter. För Klockvägen kommer en trottoar uppföras inom planområdet.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 15 maj 2012 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna

Näsby 4:314, 4:1159 och 4:311. Därefter har Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet tagit beslut om ett utökat planuppdrag och samråd den 20 maj 2015.

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). Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av sju fastigheter utmed Vendelsövägen, med avgränsning mot Svalvägen/Klockvägen i norr och Slättvägen/Kärrvägen i söder vid Södergården i kommundelen Trollbäcken.



Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för planområdet. Vy från sydöst.

Areal

Planområdet har en yta om ca 14 065 kvm.

Markägoförhållanden



Ovan visas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:394, 4:396 ägs av BoCenter Byggtjänst AB
- Fastigheten Näsby 4:311, 4:1159 och 4:1481 ägs av Näsby 4:1159 AB
- Fastigheterna Näsby, 4:395 och 4:297 är privatägda
- Fastigheterna Kumla 3:1264 och Näsby 4:314 ägs av kommunen

Riksintressen

Området berörs inte av riksintressen.

Översiktsplan

Delar av området är utpekade som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen år 2008). I samrådsförslaget till ny översiktsplan är området med som del i det stråk som är avsett för tätare bebyggelse längs Vendelsövägen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

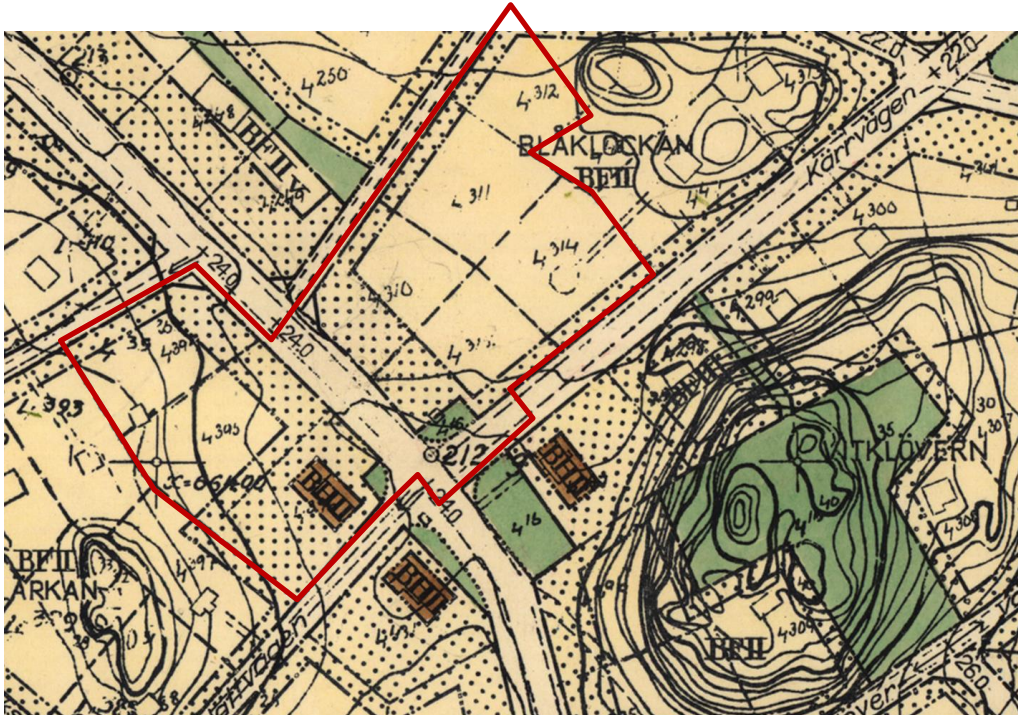
Kommunplan 2015-2018

En bärande tanke när det gäller stadsbyggnadsutvecklingen i Tyresö kommun är att förtäta i centrala lägen och att i övrigt värna om karaktären inom de olika kommundelarna. Trollbäcken nämns som en lummig och grön villastad, ett helhetsgrepp ska däremot tas utmed Vendelsövägen från Drevviken till Södergården. Här ska infrastruktur, dagvattenhantering och trafiksäkerhet ses över men också möjligheten till ny bebyggelse med olika upplåtelseformer, arbetsplatser och utökad service.

Gällande planer

Nedanstående detaljplan nr 59 gäller för området och ersätts, i de delar som berörs, av en ny detaljplan när denna vinner laga kraft. Genomförandetiden för detaljplan nr 59 har löpt ut.

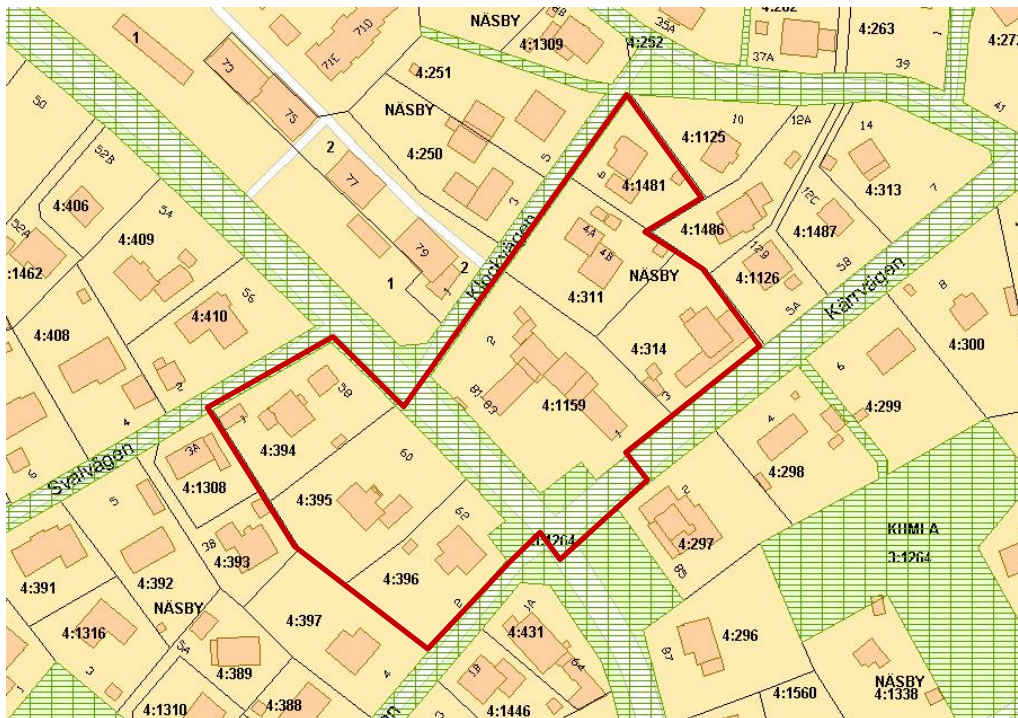
- ”Kumla Trädgårdsstad, Södergården mm”, nr. 59 (fastställd 1952-05-13).



Utsnitt ur detaljplan nr. 59. Röd linje markerar planområdet för ”Bostäder vid Södergården”.

Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt 113 § byggnadslagen, BL, (1947:385). Kommunen måste ta hänsyn till och vid behov upphäva förordnandet vid ny planläggning. Eftersom allmän platsmark inom gällande detaljplan 59 inte ges en ny användning som kvartersmark inom detaljplan för ”Bostäder vid Södergården” ligger 113 §-förordnandet kvar.



Inom med grönt skrafferat område gäller befintligt förordnande enligt 113 § BL.

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. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs år 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta ersätts med bebyggelse och gröna gårdar. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där vegetationsyta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

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

Vatten:

Planområdet avvattnas närmast till recipient Gudöån för att därefter ledas via Långsjön till Albysjön. Från Albysjön rinner sedan vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda leder till Kalvfjärden som är slutrecipient.

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig. Kvalitetsfaktorn näringsämnen uppvisar en övergödning med kväve och fosfor. (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Genom Albysjön rinner Tyresån vilken har en gällande miljö kvalitetsnorm ”god ekologisk status” till senast 2021.

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. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på Stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av ianspråktagen mark, här finns ingen natur eller vegetation som är skyddsvärd. Här finns privata bostäder, komplementbyggnader, restauranger och en bemannad drivmedelstation med verkstad och tvätthall. Byggnaderna är placerade en bit bort från Vendelsövägen vilket ger intryck av ett brett gaturum med mycket grönska.

Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen är som mest trafikintensiv under rusningstider samt under lunchtid, då det finns ett flertal populära lunchrestauranger vid platsen. I dagsläget är gatans och kvartersmarkens zoner dåligt definierade vilket resulterar i bristande parkeringssituation med negativa konsekvenser för fotgängare, främst sett ur ett tillgänglighetsperspektiv.



Vy mot del av planområdet och Kärrvägen, sett från Vendelsövägen.



Vy mot planområdet, sett från Vendelsövägen.

Planförslag och konsekvenser

Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer urban karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Planförslaget innebär att befintlig bebyggelse rivs för att ge plats åt ny bebyggelse. Flerbostadshus placeras utmed gaturummet som därmed. Lokaler möjliggörs utmed Vendelsövägen och i anslutning till torgytor. Den nya kvartersbebyggelsen höjdsätts för att inrymma upp till 4 våningar. I direkt anslutning till befintlig bebyggelse begränsas höjden så att endast 3 våningar inryms. Totalt möjliggörs för cirka 230 lägenheter i ett kollektivtrafikhärläge.



Situationsplan (AWL)



Fotomontage över torgytor utmed Vendelsövägen, sett från Kärrvägen mot sydväst. (Lindberg Stenberg)

Fasaderna utförs i huvudsak putsade med inslag av rödbrunt tegel. Kulörerna är varma jordfärger. Byggnadskropparna är nedbrutna till mindre enheter genom variation i putskulören, detta förstärks av det varierade taklandskapet och sockelns varierande höjd. Byggnadernas höjd är 4 våningar och trappar ner till 3 våningar mot angränsande villor utanför planområdet i väster. Fastighet 4:1486 angränsar mot bebyggelse av både 3 och 4 våningar.

Detaljplanen kräver att minst 25% av bottenvåning ska avsättas för centrumfunktioner för kulturella ändamål, handel, service och samlingslokaler. Detta benämns även som lokaler.

Öster om Vendelsövägen följer husens fasader omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i öster. Bebyggelsen längs Vendelsövägen ansluter direkt mot lokalgata med lokaler i entréplan mot torgyta. Mot Klockvägen och Kärrvägen har byggnaderna förgårdsmark med uteplatser.



Fasad mot Vendelsövägen mot östra kvarteret (Lindberg Stenberg)



Fasad mot Vendelsövägen mot västra kvarteret (Lindberg Stenberg)

Väster om Vendelsövägen består bebyggelsen av en sammanhängande huskropp som ansluter direkt mot gata för en tydlig definition av gaturummet. Längs Vendelsövägen samt kring torgytan vid Slättvägen förläggs lokaler för verksamheter. Tre mindre friliggande huskroppar skapar ett uppbrutet gårdsrum mot angränsande villor.



Fotomontage över östra kvarteret sett från Kärrvägen mot nordväst. (Lindberg Stenberg)

Ett kvalitetsprogram har tagits fram i samband med planarbetet med riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), solstudie, materialval, disponering av ytor, planteringar m.m. I kvalitetsprogrammet redovisas även kommunens åtaganden för allmän platsmark. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till exploateringsavtalet och finns tillgänglig på kommunens webbsida.

Arbete med grön strategi

I planförslaget har de gröna värdena hanterats och mynnat ut i några ställningstaganden kring hur bebyggelse, innergårdar och förgårdsmark utformas för att bidra till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt och socialt perspektiv. Innergård ska vara belagd med material som släpper igenom vatten för en lokal fördröjning. Vatten som landar på hårdgjorda ytor samt samlas upp i magasin ska fördröjas på gård med hjälp av vegetationsbäddar. Garage utförs med planterbart bjällklag och komplementbyggnader på gård utförs med gröna tak. I kvalitetsprogrammet beskrivs hur det inom planen ska arbetas med vegetation för att skapa en grön gård och förgårdsmark.

Offentlig konst

Den östra torgytan inom planområdet skall tas i anspråk för ett konstnärligt inslag. Konstverket kan utföras som ett inslag i den övriga gestaltningen. Då integrerat i form av markmönster, belysning eller möblering på torgytan. Alternativt genom ett skulpturalt inslag.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Korsningspunkten med Vendelsövägen, Kärrvägen och Slättvägen fungerar i dagsläget som en knutpunkt med restauranger och en drivmedelstation med service. Trafiken är mest intensiv under rusningstid på morgon och eftermiddag men även under lunchtid, då många bilar samsas på de relativt generösa men odefinierade parkeringsytorna i anslutning till restauranger och drivmedelstation. Vendelsövägen och Kärrvägen trafikeras med cirka 4 200 fordon/dygn.

På den norra sidan av Kärrvägen ansluter gatan mot ett dike eller grönremsa innan tomterna tar vid. På den södra sidan finns en gångbana.

Klockvägen, Svalvägen samt Slättvägen är alla mindre bostadsgator vilka ansluter mot dike och/eller grönremsor innan tomterna tar vid. Gatorna saknar gångbanor.

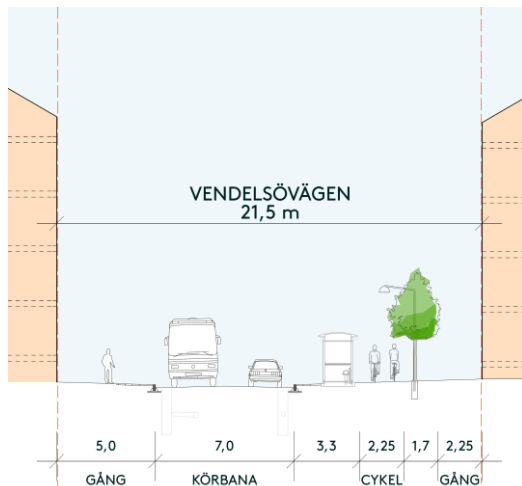
Planförslag och konsekvenser

Planens genomförande innebär att trafiken kommer att öka med uppskattningsvis 5% dvs 560 resor per dygn. Dessa antas fördela sig jämt (185 fordon/dygn) mellan de tre tillfartsvägarna till området enligt framtagen trafikutredning. De tre tillfartsvägarna som räknas med i detta resonemang är Vendelsövägen via Gudöbroleden norra infarten och södra infarten samt Kärrvägen. Ökningen av trafik bedöms vara hanterbar under förutsättning att trafikförbättrande åtgärder som främjar främst gång- och cykeltrafik vidtas inom planområdet.

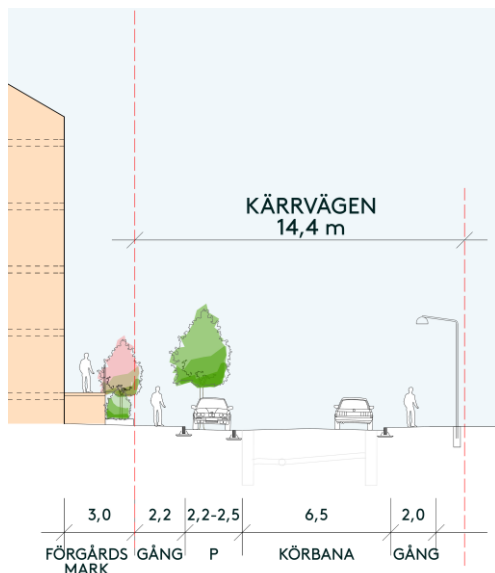
Vendelsövägens gaturum görs mer trafiksäkert inom planområdet genom tydlig indelning mellan gångbana, cykelbana och väg. För att förbättra tillgängligheten i busshållplatslägen vid av- och påstigning höjs nivån mellan vägbana och trottoar.

Busshållplatserna görs tillräckligt långa för att medge boogiebussar. Busshållplatsen för trafik mot Tyresö centrum förses med väderskydd. Korsningen Vendelsövägen-Kärrvägen dimensioneras för bussar med boggiaxel med utgångspunkt från dagens busslinjer. Två nya övergångsställen anläggs på Vendelsövägen, ett norr respektive ett söder om busshållplatsen. Övergångsstället över Kärrvägen byggs om och kompletteras med en cykelöverfart.

Inom detaljplaneområdet föreslås en dubbelriktad cykelbana på den östra sidan om Vendelsövägen intill det nya kvarteret. Kommunen ser också över möjligheten att bredda och förlänga cykelbanan vidare mellan planområdet och Kumla skola och vidare upp mot Alléplan. Detta ligger dock inte inom ramarna för denna detaljplan.



Gatusektion över Vendelsövägen



Gatusektion över Kärrvägen

Utmed Slättvägen och Kärrvägen föreslås en gångbana i det norra läget i anslutning till planområdet. Även Klockvägens södra sida förses med en gångbana. Gångbanor i anslutning till planområdet på Klockvägen och Kärrvägen föreslås förlängas österut fram till Vårloksvägen. Kärrvägens södra gångbana föreslås ligga kvar i sin nuvarande utbredning.

Svalvägen utförs utan gångbana på grund av smalt gaturum och lite trafik.

Lastzoner möjliggörs längs Kärrvägen mot ny bebyggelse och Vendelsövägen mot västra kvarteret för varuhantering till verksamheter i bottenvåning.

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dagsläget sker parkering i området inom fastigheter längs Kärrvägen och Vendelsövägen (i anslutning till korsningen) på de ytor som möjliggör för detta. Som

en följd av otydligt definierade områden för gångtrafik innebär detta att parkeringssituationen inte är trafiksäker i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

Under flerbostadshusen och innergårdarna anordnas garage för att täcka de boendes behov av parkeringsplatser för bil. Infart till garagen sker via Klockvägen respektive Slättvägen. Cykelparkeringar förläggs på gård, i gårdshus samt i förråd.

P-tal för cykel:

2 stycken cykelplatser för lägenheter med 1-2 rum och kök (rok)

3 stycken cykelplatser för 3 rok och större

70 % av cykelparkeringar ska finnas i cykelrum eller under väderskydd

P-tal för bil inklusive besöksparkering till boende.

0,4 bilplatser för lägenheter med 1 rok

0,6 bilplatser för 2 rok och större.

0,5 bilplatser för lokal

P-tal gäller endast om exploatör skriver avtal med bilpolsleverantör och påvisar parkeringsplatser anvisade för detta ändamål. Vid det fall detta krav inte uppfylls kommer P-talet att öka till 0,8 bilplatser för 2 rok och större.

Längsgående gatuparkering föreslås delvis inom, delvis i anslutning till planområdet utmed Slättvägen och Kärrvägen. Dessa parkeringsplatser regleras genom trafikföreskrifter, för att säkerställa leveranser till lokaler och samt korttidsparkering för besökande till verksamheter.

Längs Kärrvägen tillgodoses tillgänglighetsanpassad parkering för besökande till verksamheter.

Kommunen arbetar aktivt med en låg parkeringsnorm samtidigt som det satsas på att förbättra förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik för att minska bilanvändandet. Kommunen uppmuntrar införandet av bilpool för att minska bilanvändandet.

Det östra kvarteret förses med ett garage under gård vilket inrymmer ca 74 p-platser för bil inklusive handikapparkering. Garaget nås från gårdshuset i gårdens mitt med 25 meters avstånd från gårdsentréerna. Infart till garaget sker från Klockvägen nära korsningen mot Vendelsövägen. 1 handikapparkering placeras på mark norr om bebyggelsen för det norra trapphusets behov. Besöksparkering för boende placeras på gård. Kvarteret inrymmer ca 288 st cykelparkeringar placerade inomhus, på gård, samt under väderskydd i gårdshus.

Det västra kvarterets garage, vilket nås från husens bottenvåning inrymmer 54 st p-platser för bil inklusive handikapparkering. 220 cykelparkeringsplatser placeras i källare samt på gård. Besöksparkering för boende placeras på gård.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning av kollektivtrafik. Bussar i linjetrafik kör på Vendelsövägen och Kärrvägen. Närmaste busshållplats, Södergården, ligger inom

planområdet. Hållplatsen Södergården trafikeras av linjerna 819 (Tyresö centrum – Fornudden); 823 (Tyresö centrum – Gullmarsplan) samt 824 (Tyresö centrum – Handterminalen). Turtätheten är relativt hög med cirka 3-4 avgångar/timme. Läget nära hållplats för kollektivtrafik skapar gynnsamma förhållanden för förtätning med fler bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Busshållplatsernas läge gaturummet har justerats för att möjliggöra för boggiebussar att ta sig fram. Vid busshållplatserna höjs kantstenen för att tillgängliggöra av- och påstigning. På den östra sidan av Vendelsövägen justeras busshållplatsens läge för att kunna trafikeras av boggiebussar. I detta läge anordnas även väderskydd.

Kulturmiljö

Fornlämningar

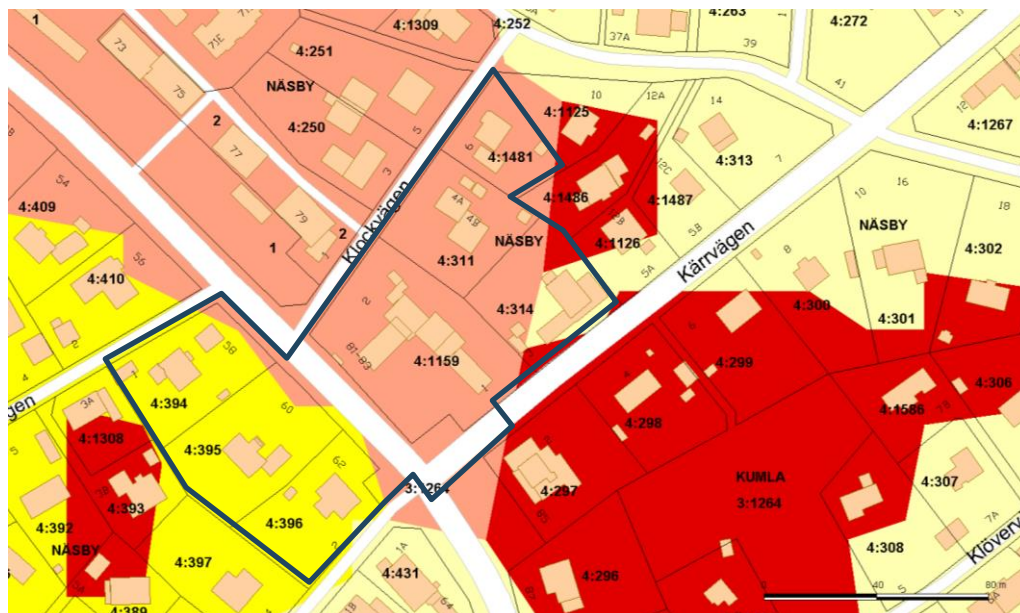
Nulägesbeskrivning

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

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan.



Teckenförklaring

	postglacial lera		postglacial sand
	glacial lera		urberg

Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.

Jordlagren bedöms variera kraftigt inom området. I en utförd sonderingspunkt inom planområdet har lera noterats ner till nivå +20,5, cirka 4 meter under markytan. Leran underlagras av silt och trolig sand. Berg påträffades på nivå +16,5 meter. Grundvattennivån ligger på cirka +23 meter. Ingen skredrisk föreligger eftersom området är flackt.

I anslutning till planområdet (men inte inom det) har det tidigare uppkommit problem med vibrationer i samband med transporter av tung trafik. Aktuella vägområden för dessa vibrationsproblem är främst Kärrvägen, i anslutning till Trollbäckens IP, samt Vendelsövägen i anslutning till Måndalsvägen.

Eventuell komplettering från reviderad rapport?! –ej klar ännu

Planförslag och konsekvenser

Eftersom stora variationer i jordlagren kan förekomma i området behövs detaljerade undersökningar för varje husprojekt. Vid större punktlaster på områden med lera bedöms pålning vara mest aktuellt. Nedschaktning av konstruktionen till fastare lager kan vara ett alternativ.

För anläggande av garage i källarplan kommer grundvattennivån att behöva sänkas under anläggningstiden. För att undvika en permanent avsänkning kan konstruktionen tätas och dimensioneras för hydraulisk bottenuppträckning. Exploatörer ansvarar för ett utförande som ej resulterar i en permanent sänkning av grundvatten.

Service och rekreation

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns en drivmedelstation och lunchrestauranger.

Utanför planområdet ligger Trollbäckens centrum på ett avstånd om cirka 700 meter, där finns ett varierat utbud av service. Inom 500 meter finns bibliotek Trollbäcken, Trollbäckshallen, Kumla förskola och skola, Trollbäckens kyrka med dess förskola och öppna förskolor samt diverse mindre verksamheter främst utmed Vendelsövägen.

Till Fornuddsparken är det cirka 1 km, där finns goda möjligheter till rekreation. Till Tyresta nationalpark är det cirka 2 km.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet kommer det att finnas torgytor på allmän platsmark. Lokaler kommer att inrymmas i gatuplan mot Vendelsövägen och torgytor som kan inrymma service.

En parkplan för Trollbäcken kommer att tas fram vid ett senare tillfälle för att se över och säkerställa grönytor i rekreationssyfte. I denna ses samtidigt grönytor i planområdets närhet över.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. I samband med planförslaget ser kommunen över och säkerställer anslutning för nya fastigheter.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Vendelsövägen. Elledningar finns även i Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen.

En yta på ca 44m² har säkerställts inom planområdet för en transformatorstation.

Avfallshantering

Kommunen förordar en avfallslösning med underjordbehållare med separat matavfalls och hushållsavfallsdel. Avfallsbehållare ska placeras i enlighet med de kommunala riktlinjer som finns avseende avfallstömning.

För det östra kvarteret föreslås nedgrävda kassuner på tre platser längs Kärrvägen och Klockvägen. Sortering av förpackningar föreslås integrerat i ett plank mellan byggnaderna längs Klockvägen. För det västra kvarteret är kassuner placerade på två platser längs Svalvägen och Slättvägen. Miljörum finns föreslaget längs Svalvägen.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, cirka 350 meter väster om planområdet.

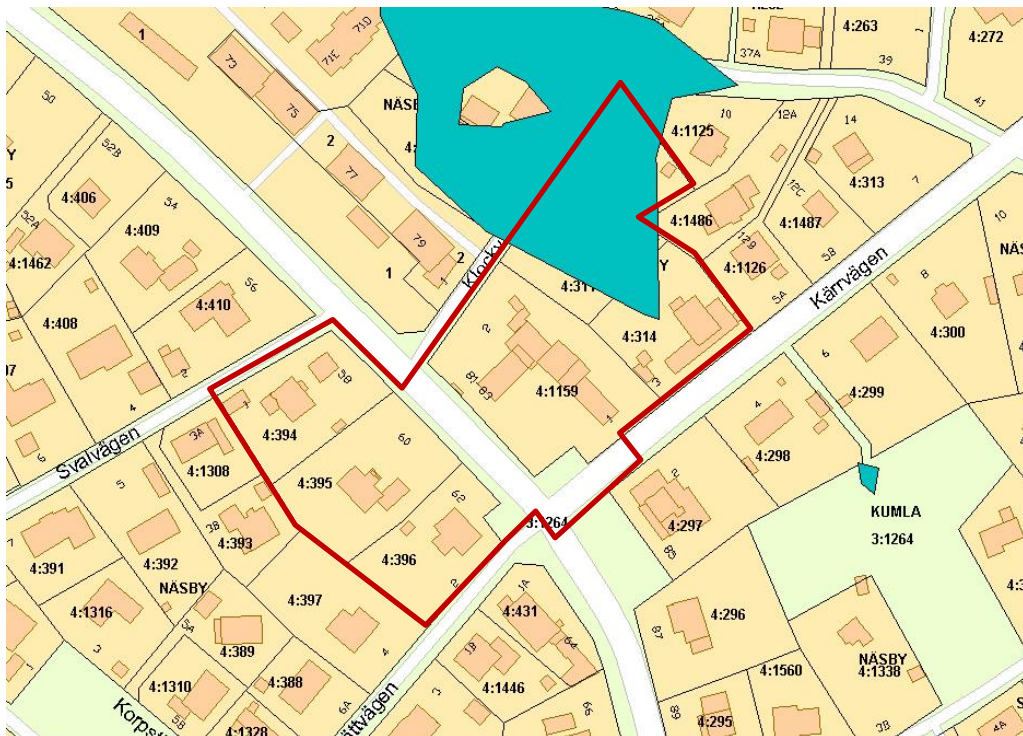
Fiber/Digital kommunikation

Fiber finns i området för anslutning.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta. Inom området finns ett så kallat ”instängt område”, vilket betyder att det är ett område där dagvatten inte kan avledas på markytan med självfall.



Instängt område markerat med blått

Dagvattenledningar finns längs Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen samt en bit in på Slättvägen från korsningen sett.

Vid extrem nederbörd, till exempel 100-års regn, så räcker inte kapaciteten till i befintliga dagvattenledningar och då finns en risk för översvämning i det instängda området.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Långsjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200.

Grundvattnets flödesriktning i området bedöms ske söderut mot Drevviken och Gudöå.

Med nuvarande markanvändning bedöms de främsta källorna till föroreningar i dagvatten vara bensinstationen och parkeringar i området.

Planområdet ligger delvis inom torrlägningsföretag Näsby-Södergården. Företaget har bildats genom förrättning och är därmed juridiskt bindande. Det innebär att de sträckningar, djup och vattennivåer som angivits i förrättningshandlingarna för diken och vattenområden, gäller med samma rätt som en vattendom. Syftet med förrättningen (vattendomen) är att säkerställa en fullgod avvattning av det berörda området. De fastigheter som ingår i torrlägningsföretaget har ett gemensamt ansvar för underhållet av de anläggningar som ingår i företaget, liksom ansvar för sådana skador som kan uppstå på grund av uteblivet underhåll.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten leds i förslaget från tak via stuprör till växtbäddar. Fördröjning av dagvatten på kvartersmark sker i växtbäddar samt i magasin i form av torrdammar. Dammarna föreslås vara planterade och inte ha en öppen vattenyta. Först när

vattennivån vid ett ihållande regn överskrider en viss nivå, breddar det vidare till anslutningspunkt. Torrdammarna utgör lågpunkter inom området varvid vatten från omkringliggande fastigheter kan tas omhand i dessa vid stora regnvolymer. Detta säkerställs genom att gårdarna vilka angränsar till befintlig bebyggelse ligger i nivå eller lägre än dessa.



Situationsplan över dagvattenhantering



Sektion för västra kvarteret mellan befintlig bebyggelse och Vendelsövägen

För garage som anläggs inom instängt område finns risk för att dagvatten tränger in i garaget när dagvattenledningarna är fulla. Eventuell dränering av garaget till dagvattenanläggningen måste därmed ha backventiler. Vid extrem nederbörd kommer dagvatten från området väster om Vendelsövägen att röra sig ned till Slättvägen där det kommer att rinna ut på gatan. Höjder på fastighetsmark bör vara högre än höjder på gata.

Mark inom n₁ område på plankarta genomförs till 80% genomsläpplig. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl, bark, samt gräsarmering.

Genom att ta bort befintlig bensinstation bedöms mängden föroreningar i dagvatten att minska. Det bedöms inte föreligga något reningsbehov av dagvattnet utöver det som kommer ske i föreslagna fördröjningsanläggningar. Föreslagen exploatering kan däremot medföra mer trafik i området som riskerar att öka belastningen av föroreningar på dagvattenanläggningen och dess recipient från kommunens vägar.

Dagvatten som landar på gator och torg längs Vendelsövägen och Kärrvägen föreslås ledas via brunnar till skelettjordsbäddar för träd där det är möjligt, vilket även kan minska föroreningshalten.

Vid behov kommer kommunen att vidta åtgärder i form av utbyggnad av VA-ledningar samt ökad dimension på befintliga ledningar.

Med föreslagen dagvattenhantering förväntas inte detaljplanens genomförande påverka torrlägningsföretaget negativt.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att områdets mark eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

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

Förorenad mark

Inom området finns en bensinstation som drivs i regi av Shell. Marken inom denna fastighet kan förväntas vara förorenad.

År 2004 påträffades en petroleumförorening i jord på 1-2 meters djup. Provtagning och analys av grundvatten utfördes men aktuella riktvärden för grundvatten överskreds inte. Föroreningens utbredning bedömdes vara begränsad i både horisontal- och vertikalled. År 2015 gjordes en geoteknisk undersökning där två jordprov analyserades med avseende på metaller och organiska föroreningar. Samtliga halter av metaller och organiska ämnen underskred Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Planförslag och konsekvenser

Respektive exploatör ansvarar för att en utökad utredning görs och att förorenad mark inom området saneras eller skickas på deponi inför kommande byggnation.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet när befintlig drivmedelstation är borttagen.

Planförslag och konsekvenser

Den förväntade ökningen av trafik kommer i huvudsak att sträcka sig från Vendelsövägen till garageinfarterna utmed Slättvägen och Klockvägen.

Exploator är skyldig att bedriva byggarbeten på sin fastighet på så sätt att omkringliggande fastigheter, inkl. häckar, träd och staket, inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet får i sådana fall begära skadestånd från den part som orsakat skadan.

Buller

Nulägesbeskrivning

Trafikbuller genereras från omkringliggande vägar men främst från Vendelsövägen och Kärrvägen. Enligt trafikbullermätning från år 2005 redogörs bullernivåer om 51-65 dB(A).

Planförslag och konsekvenser



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Vid de mest utsatta fasaderna blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Hänsyn tas till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas.

Många lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, (riksdagens riktvärde) och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen enligt avstegsfall B.



Maximal ljudnivå vid fasad enligt bullerutredning daterad 7 maj 2015.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå och 55dB(A) ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,6. Index för minimikrav är 1,0 vilket innebär goda förutsättningar.

Påverkan på nuvarande bebyggelse

Byggandet av de nya bostäderna innebär att bullret från trafik till och från bensinstationen och restaurangen samt bullret från verksamheterna där försvinner. De nya byggnaderna i sig innebär inget ökat buller vid nuvarande bostäder. De maximala bullernivåerna vid nuvarande bostäder påverkas inte. Påverkan på/minskningen av de ekvivalenta ljudnivåerna blir försumbar < 1 dB(A).

Vibrationer

Enligt Trafikbuller- och vibrationsutredning för detaljplan anges att riktvärden bör tillämpas vid nyetablering. Riktvärden nedan är uttryckta som vägd vibrationshastighet:

Måttlig störning	0,4-1,0 mm/s
Sannolik störning	>1,0 mm/s
Känsltröskel	0,3 mm/s

Där 0,3 mm/s anges vara ett rimligt riktvärde för vibrationer i bostäder.



Avgörande för vibrationsrisken är byggnadernas grundläggning samt stomsystemet och vägbanornas jämnhet.

Vid lätt stomsystem som grundläggs till fast botten beräknas den komfortvägda vibrationshastigheten bli lägre än 0,3 mm/s.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Planbestämmelser	Förklaring/syfte
LOKALGATA	Allmän lokaltrafik med kommunen som huvudman. Här inryms fordonstrafik, gång- och cykeltrafik samt busshållplatser.
TORG	Allmän torgyta med kommunen som huvudman. En öppen plats avsedd för vistelse, handel, utskänkning och allmän kommunikation
B	Bostäder och bostadsmiljöer. Garage får uppföras under mark.
BC ₁	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion för kulturella ändamål, handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Garage får uppföras under mark. Minst 25% av arean ska säkerställas för lokaler till verksamheter enl ovan nämnda.
E ₁	Teknisk anläggning för transformatorstation
...	Prickad mark innebär att byggnad inte får uppföras.
+++	Korsad mark innebär att balkonger får uppföras. Balkonger som befinner sig på en maxhöjd av 3.00 meter från gatunivå får sitta ihop med uteplats med trappa. Detta för att uteplatser som ligger lägre än lägenheter ska bli tillgängliga. Dock får balkonger på högre våningar inte sitta ihop med

	varandra. Marken får höjas upp med en stödmur till en maxhöjd av 1.00 meter över gatunivå.
• • • •	Marken får byggas under med planterbart bjälklag för att möjliggöra ett garage under innergården. Garaget får innehålla parkering, teknik- och förrådsfunktioner. Marken får inte förses med byggnad med undantag för den östra gården som får förses med komplementbyggnad enl e ₁ bestämmelse. Bjälklaget skall utföras planterbart, dvs vara tekniskt löst så att det tål laster, fukt samt andra konsekvenser som kan bli et resultat av detta.
e ₁	På avsatt yta får från komplementbyggnader uppföras med en största sammanslagd byggnadsarea om 150 kvm och med högsta nockhöjd om 3.50 meter. Komplementbyggnader ska utföras friliggande från bostadshusen men får sitta ihop med varandra.
n ₁	Minst 80 % av markytan ska vara genomsläpplig för att dagvatten ska kunna fördröjas. Till genomsläppliga ytskikt räknas vegetationsytor, sand, grus, stenmjöl, bark, samt gräsarmering.
	Högsta totalhöjd säkerställer i plankartan infarten till garage.
	Högst nockhöjd i meter.
I-IV	Siffran anger högsta tillåtna våningstal avsedda för lägenheter. Utöver högsta antal våningar får underjordiskt garage samt vind för teknik- och förrådsändamål uppföras. Högsta höjd för bebyggelse är fyra våningar. Mot angränsande bebyggelse får ny bebyggelse uppgå till tre våningar.
Utformning	Med vegetationsklädda tak menas någon form av gröna tak. De kan vara beklädda med sedum, mossa, gräs eller annan vegetation lämplig för ändamålet vilket tål sol, torra, fukt och kyla samt kräver minimalt med skötsel.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

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.

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.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator, torg samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar. Kommunen ansvarar för utbyggnad av nya och kompletterande VA- och dagvattenledningar samt upprättande av erforderliga servisavsättningar. Befintliga ledningar vilken idag går under föreslagen bebyggelse kommer behöva flyttas och förläggas i eller i anslutning till gata.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för transformatorstationer och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Vattenfall fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Exploatör ansvarar för byggande på kvartersmark.

Exploatör ansvarar för och bekostar utredning och sanering av förorenad mark. I samband med rivning av drivmedelstationen ska ytterligare provtagning göras för att avgränsa föroreningen. Förorenad mark ska saneras eller grävas upp och transporteras till en deponi eller anläggning där man behandlar eller renar massorna. Eventuell marksanering är ett anmälningsärendet enligt miljöbalken som ska anmälas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Exploatör är ansvarig för att ta fram en riskanalys avseende byggtrafik, vibrationer och andra eventuella konsekvenser som kan uppstå under byggnation i samband med att byggandet på kvartersmark genomförs. Eventuell sprängning ska utföras av en certifierad sprängare och i samband med sprängning sätts vibrationsmätare för att avgöra om intilliggande bebyggelse påverkas.

Exploatör ansvarar för att ha dialog med närliggande verksamheter som kan störas i form av buller från byggplats och transporter, dammbildning m.m. För att undvika att negativa konsekvenser uppkommer avseende vibration i samband med byggskedet kommer de planerade transporterna för byggtrafiken att ske via de delar av Vendelsövägen som inte är utsatta för vibrationsproblem

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatörer som kommer utföra bebyggelsen i området. Avtalen reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och

övriga exploatörsåtaganden. Till exploateringsavtalet kopplas ett Kvalitetsprogram som en avtalsbilaga.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedanstående bild och tabell redovisar fastighetsrättsliga konsekvenser för de fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande.



Illustration över områden som nedanstående texter hänvisar till.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för fastigheter inom planområdet

Näsby 4:1481

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (A)(ca 939 m²) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för tekniska anläggningar (B)(ca 44 m²) samt del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (C) (ca 17 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:311

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (D)(ca 1544 m²) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (E) (ca 20 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:314

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (F) (ca 1515 m²) att överföras till Näsby 4:1159. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, lokalgata (G) (ca 111 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:1159

Genom fastighetsreglering kommer ca 3998 m² att tillföras fastigheten från Näsby 4:1481 (A), 4:311 (D) och 4:314 (F).

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (H) (ca 462 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:394

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (I) (ca 1517 m²) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (J) (ca 73 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:395

Genom fastighetsreglering kommer den del av fastigheten som planläggs som kvartersmark för bostadsändamål (K) (ca 1895 m²) att överföras till Näsby 4:396. Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (L) (ca 92 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:396

Genom fastighetsreglering kommer ca 3412 m² att tillföras fastigheten från Näsby 4:394 (I) och 4:395 (K).

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA och TORG (M) (ca 173 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Näsby 4:297

Fastigheten ägs idag av Södergården Kiosk & Konditori AB.

Genom fastighetsreglering kommer del av fastigheten som planläggs som allmän platsmark, LOKALGATA (N) (ca 17 m²) att överföras till den kommunägda fastigheten Kumla 3:1264.

Kumla 3:1264

Genom fastighetsreglering kommer ca 994 m² att tillföras fastigheten från Näsbyn 4:1481 (B,C), Näsby 4:311 (E), Näsbyn 4:314 (G), 4:1159 (H), 4:394 (J), 4:395 (L) och 4:396 (M), 4:297 (N). Efter fastighetsreglering av område för transformatorstation (B) kommer området att upplåtas till Vattenfall Elddistribution AB genom servitutsavtal.

Fastighetsrättsliga konsekvenser för övriga rättighetshavare inom planområdet.

Näsby 4:1481

Det villaservitut som idag finns inskrivet i fastigheten till förmån för Kumla 3:1264 planeras att upphävas när detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen och Exploatören inlämnar gemensam överenskommelse om detta till lantmäteriet.

Inom fastigheten finns ett servitut (O) för vatten- och avloppsledning till förmån för Näsbyn 4:1125 (utom planområdet). Servitutet berörs inte av den kommande exploateringen.

Näsby 4:311
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:314
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:1159
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:394
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:395
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Näsby 4:396
Beträffade befintligt villaservitut, se Näsby 4:1481.

Kumla 3:1264
§113-förordnande. Påverkas inte av detaljplaneförslaget.

Ekonomi

Vatten och avlopp (VA)

Anslutningspunkt till VA finns inom planområdet.

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.

Infrastruktur/gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas av exploatör till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet regleras i exploateringsavtalen.

Bygglov

Bygglov söks hos Byggnadsnämnden i Tyresö kommun. Kostnaden för bygglov följer av kommunen antagen taxa.

Planavgift

Exploatörerna har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun. En planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen kommer att tas ut. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. De fastighetsbildningsåtgärder som kommer att krävas i samband med genomförandet av detaljplanen redovisas under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

Telefonnummer till Lantmäteriets växel: 0771-63 63 63.

De ersättningar som ska erläggas mellan exploatör och kommunen med anledning av de fastighetsrättsliga åtgärderna regleras i respektive exploateringsavtal. Ersättning för den fastighetsreglering som skall ske mellan Näsby 4:297 och Kumla 3:1264 regleras i en överenskommelse om fastighetsreglering.

EI

Befintliga elledningar finns idag i Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen och Svalvägen. För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, telefon 020-82 00 00.

Tele

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

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

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

Medverkande

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

Annie Söder	Planarkitekt (projektledare)
Christina Bolinder	Planarkitekt
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Hanna Wikström	Bygglovarkitekt
Tony Ytterstedt	Verksamhetsansvarig gata/park
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Suzette Westling	Avfallsplanerare

Följande konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

David Lanthén	Exploateringsingenjör, Structor
Anders Nyberg	Gatuprojektör, WSP
Ingrid Hellmark	Landskapsarkitekt, WSP

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

