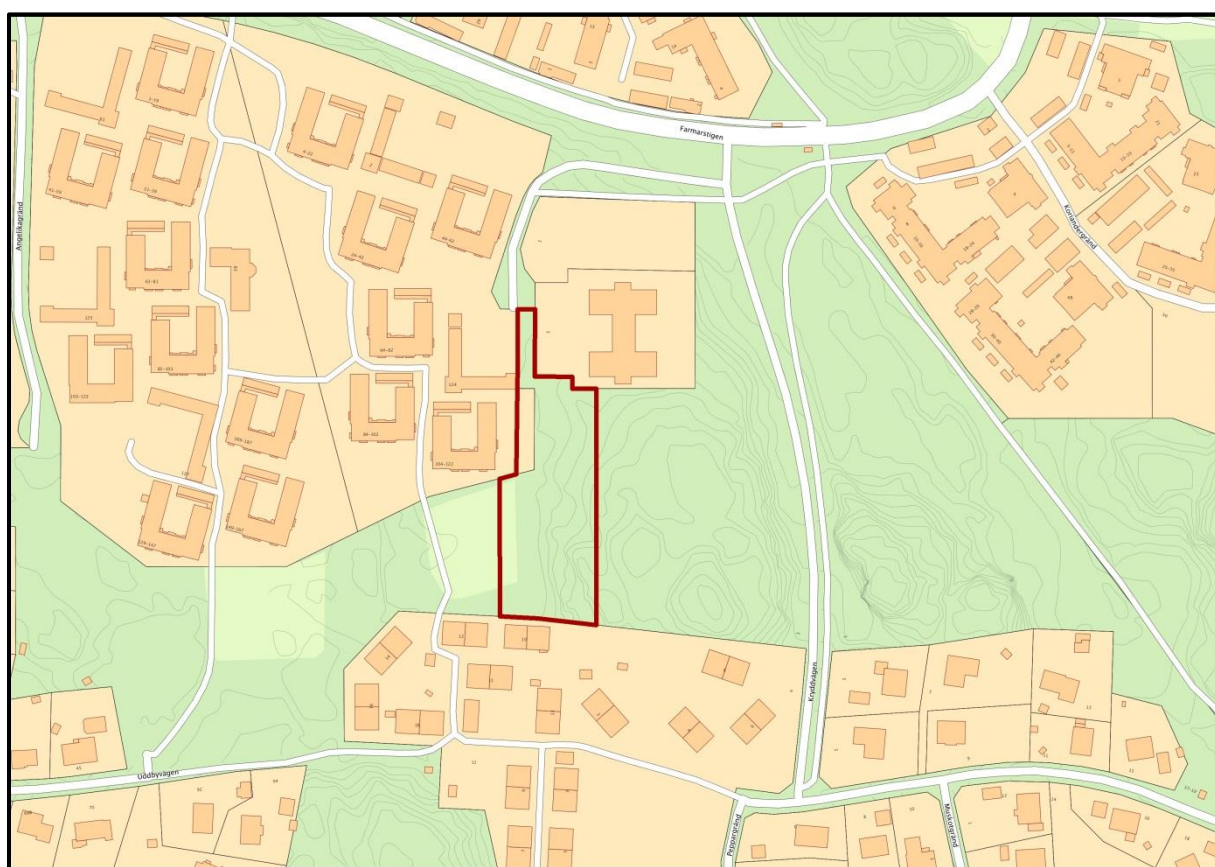


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Basilikagränd

Kryddvägen etapp 3. Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Basilikan 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet är beläget vid Basilikagränd i Farmarstigen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

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

Innehåll

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	5
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund	5
Syfte.....	7
Huvuddrag	7
Behovsbedömning.....	7
PLANDATA	8
Lägesbestämning	8
Areal	8
Markägoförhållanden	9
Riksintressen	9
Översiktsplan	9
Gällande planer	9
Förordnande enligt paragraf 113.....	11
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	12
Miljökvalitetsnormer (MKN)	12
Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities.....	13
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	13
Bebyggelse.....	13
Natur och landskapsbild.....	15
Geotekniska förhållanden	17
Gator och trafik	17
Parkering.....	18
Kollektivtrafik.....	18
Kulturmiljö.....	18
Fornlämningar.....	18
Service.....	18
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp	19
Värme och el.....	19
Ledningar	19
Avfallshantering	19
Dagvatten	20
Miljö, hälsa och säkerhet	20
Radon	20
Förorenad mark	20
Risker och säkerhet	21
Buller.....	21

Planbestämmelser	21
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	21
Genomförande.....	21
Genomförandetid	22
Tidplan för genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	22
Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Markägoförhållanden	23
Fastighetsbildning	23
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	24
Ansökan	24
Ekonomi.....	24
Planavgift	24
Bygglov	24
Förrättningskostnader	24
Vatten och avlopp (VA)	25
El.....	25
Tele och fiber	25
Fjärrvärme.....	25
Ersättning vid markförvärv	25
Tekniska frågor	25
Utbyggnad av allmän platsmark	25
VA-utbyggnad	25
El-, tele- och fiberledningar	25
Administrativa frågor	26
Medverkande tjänstemän.....	26

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunens hemsida)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen
- Samrådsredogörelse, godkänd inför beslut om markanvisningstävling
- Granskningsutlåtande

Följande utredningar och program har tagits fram i samband med planarbetet:

- Förtätningsstudie kring Kryddvägen, framtagen av Temagruppen.
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk PM
- Kvalitetsprogram

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Läs mer om processen på sista sidan i detta dokument.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i Antagandeskede. Detta förslag till antagandehandling omfattar etapp 3 av Kryddvägens 3 delar. I samrådsskedet fanns alla 3 delar med.

Planprocessen vid normalt förfarande till och med 31/12 2014



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-09-03
Samråd för hela området	Sept-oktober 2014
Markanvisningstävling för hela området	Höst-vinter 2014/2015
Granskning	Vår 2016
Ansökan om upphävande av §113	Sommar 2016
Antagande	Kv 1 2017
Laga kraft, tidigast	Kv 1 2017

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

SAMMANFATTNING

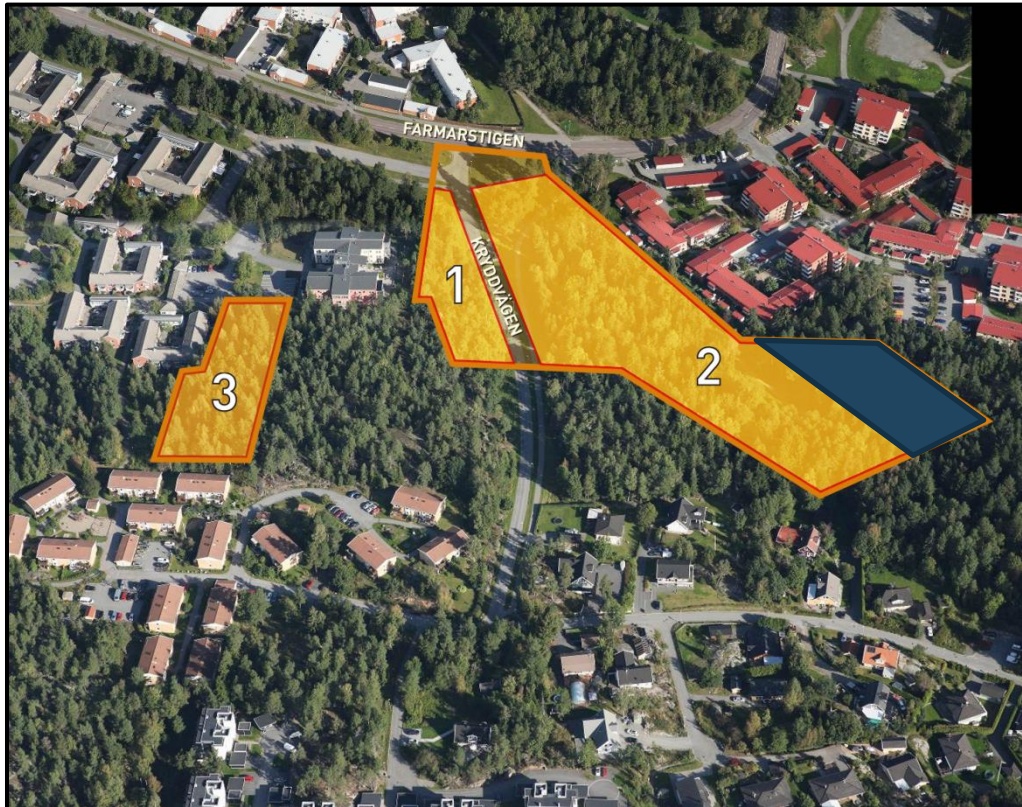
Bakgrund

Behovet av bostäder med blandade upplåtelseformer är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtätningsområden i kommunens översiktsplan från 2008. Ett område kring Kryddvägen finns utpekade som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse. Under 2013 har flera intressenter hört av sig och även kommit med förslag till möjlig utveckling av området. Stadsbyggnadsförvaltningen såg i samband med detta behov av att ta ett helhetsgrepp för området för att i ett tidigt skede utreda hur området på bästa sätt kan utvecklas. Med anledning av detta genomfördes en exploateringsutredning /förtätningsstudie med konsulthjälp. Utifrån förtätningsförslaget har ett urval med förslag till fortsatt arbete gjorts och presenterats av stadsbyggnadsavdelningens för Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet den 2 april 2014.



Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för det utvecklingsområde, utpekade i översiktsplanen från 2008. Utifrån den förstudie som gjorts har sedan arbetet gått vidare med ett begränsat planområde, se bild sid. 6.

Utifrån resultatet av förtätningsstudien genomfördes under hösten 2014 ett samråd som behandlade de tre etapper som tillsammans utgjorde hela planområdet. Efter den markanvisningstävling som genomfördes under vintern 2014/2015 har området etappindelats och denna detaljplan avser **endast etapp 3**, området i anslutning till Basilikagränd (se bild nedan).



Etappindelningen redogör för hur området, efter avslutad markanvisningstävling, delats upp. Mörkblått område har utgått.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet godkände den 28 april samhällsbyggnadsförvaltningens (numera stadsbyggnadsförvaltningen) förslag till vinnare i markanvisningstävlingen för Kryddvägen och Basilikagränd. I tjänsteskrivelsen för detta ärende går att läsa följande:

”Reinova Properties har lämnat anbud på det västra delområdet vid Basilikagränd. Förslaget innefattar 20 stycken lägenheter fördelade i två hustyper och har på ett föredömligt sätt visat hur området kan disponeras och bebyggas utifrån de uppsatta tävlingskriterierna. Förslaget är ritat av Okidoki arkitekter.”

Vid utvärderingen av förslagen har hänsyn tagits till de uppsatta krav som finns formulerade i tävlingsprogrammet. Dessa krav består av så kallade ”ska-krav” samt ”bör-krav”. Tävlningen har avsett såväl priset på marken som bebyggelsens utformning. Prisangivelser har dock inte varit kända för merparten av utvärderingsgruppen innan dess att övriga parametrar i anbuden värderats.

Vid utvärderingen av tävlingsförslagen har hänsyn tagits till att exploatören klarar de formella kraven avseende följande:

- Dokumenterad erfarenhet

- Ekonomisk kapacitet
- Tidplan för utbyggnad
- Teknisk beskrivning
- Tävlingsområdet omfattar anvisad yta
- Tillgänglighet uppnås
- Strategi för grön design

Förslagen har därtill även utvärderats utifrån kriterier rörande följande områden:

- Bebyggelse
- Gata och trafik
- Utemiljö
- Dagvatten
- Ekotjänster
- Teknik och tillgänglighet

Det förslag som lämnats in av Reinova Properties (OkiDoki arkitekter) har ansetts vara det mest genomarbetade förslaget och det finns inga krav eller utvärderingskriterier som inte har beaktats.

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av cirka 20 nya bostäder i form av radhus inom planområdet.

Huvuddrag

Det föreslagna planområdet omfattar ett område om ca 6800 kvm i anslutning till Basilikagränd.

Förslaget syftar till att uppföra 20 bostäder i form av radhus inom planområdet.

Området planläggs som kvartersmark med enskilt huvudmannaskap. Angöring till området sker från Basilikagränd.

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 Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av ett område beläget söder om Farmarstigen, i kommundelen Bollmora. Det huvudsakliga planområdet ligger i anslutning till Tyresö Bostäders bestånd vid Basilikagränd samt äldreboendet Krusmyntan med angöring från Basilikagränd.

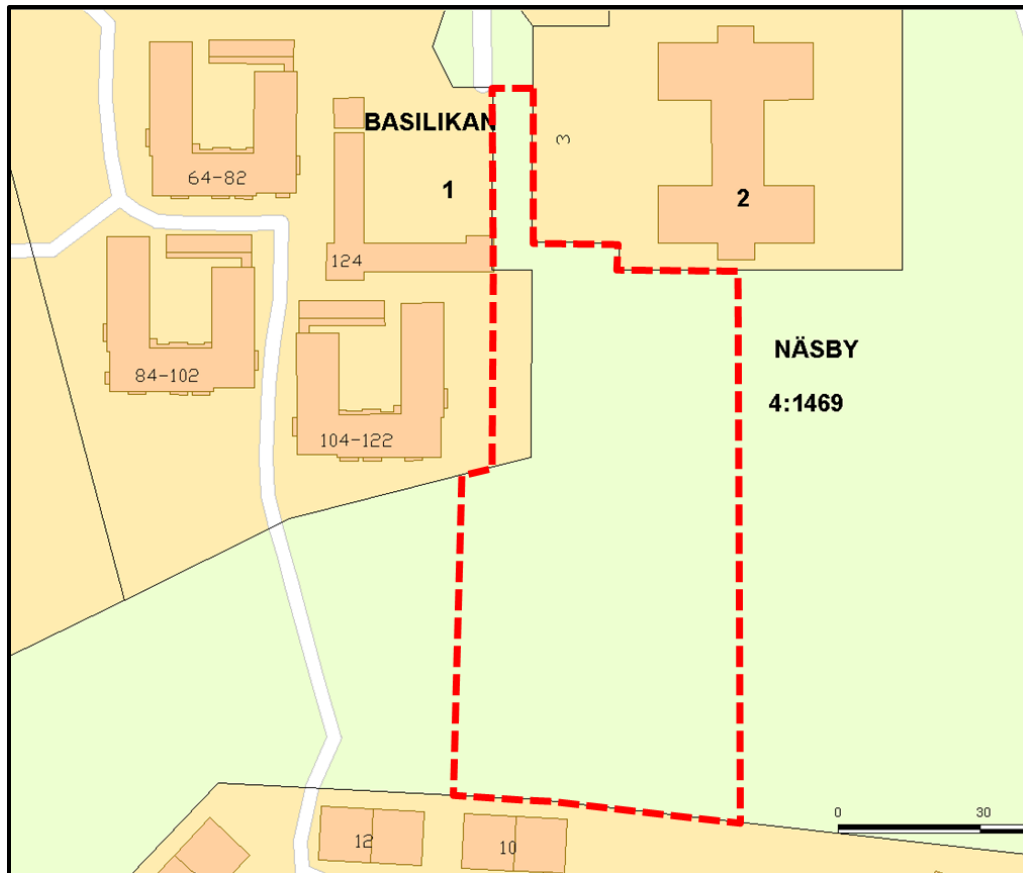


Flygbild över planområdet sett från söder.

Areal

Planområdet har en yta om ca 0,68 ha (6800 kvm).

Markägoförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsby 4:1469 är kommunägd.
- Fastigheten Basilikan 1 ägs av Tyresöbostäder

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad i kommunens gällande översiktsplan från 2008 som område för tätare bostadsbebyggelse. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

Gällande planer

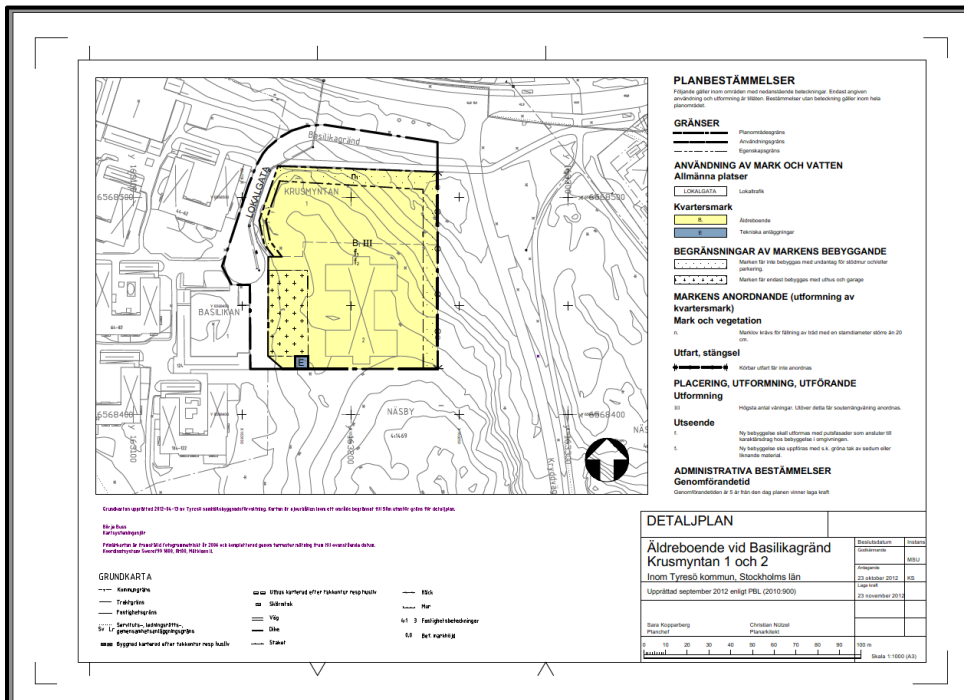
Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter den föregående (nu aktuella). Genomförandetiden har löpt ut för nr 230 och 207. För plan 410 löper genomförandetiden ut under 2017.

- ”Del av Barnsjöområdet”, nr. 230 (fastställd 1990-02-01).

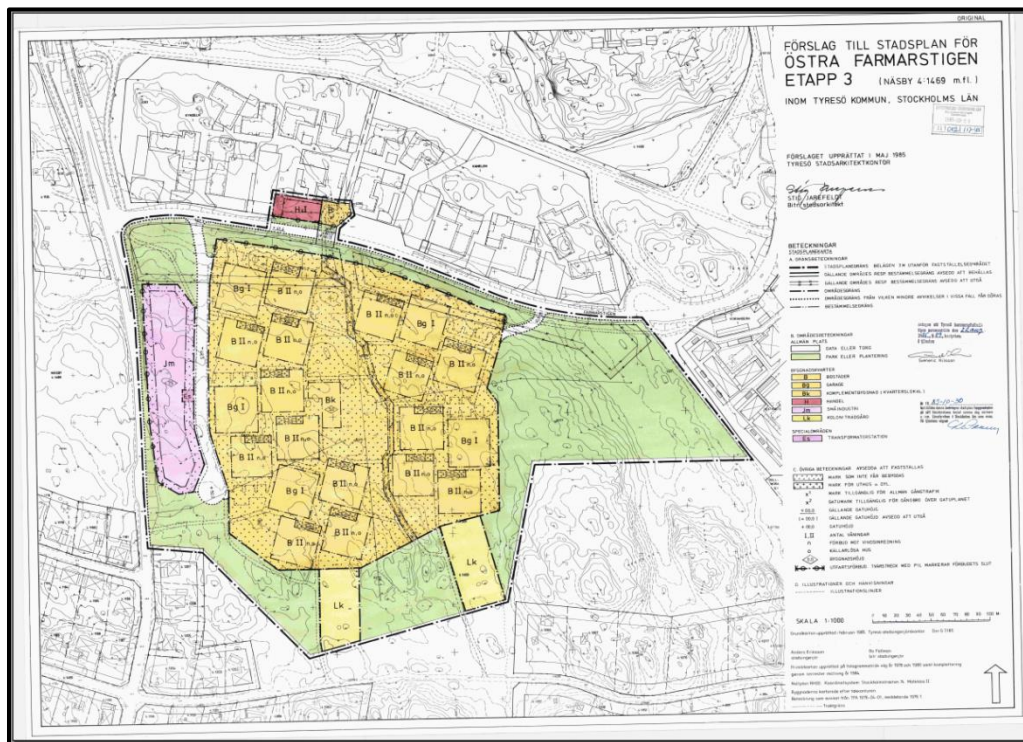


Planområdet är idag planlagt som naturmark (utsnitt ur plan nr. 230)

- Äldreboende vid Basilikagränd nr 410 (laga kraft 23 nov 2012)



- Östra farmarstigen etapp 3 nr 207 (laga kraft oktober 1985)



Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till och upphäva vid ny planläggning (läs mer nedan). Detta innebär att ett upphävande av detta förordnande kommer att samrådats i samband med att detaljplanen ställs ut för granskning.

113 §-förordnanden förekommer ofta i "äldre detaljplaner" så kallade byggnadsplaner för fritidshusområden som tillkom på tidigare obebyggda jordbruks- eller skogsfastigheter. När byggnadsplanen upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som så kallade allmän platsmark (dvs. vägar, parkmark och liknande områden) som skulle tillgodose gemensamma behov.

Förordnandet säkerställde att de som har köpt tomterna fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken utan ersättning samtidigt som den ursprungliga ägaren ofta hade kvar äganderätten till området. Även om den i planen allmänna platsmarken senare har överlåtits till en samfällighets- eller vägförening har så fortsätter förordnandet fortsatt att gälla.

Motsvarande bestämmelser om skyldighet att utan ersättning avstå eller upplåta mark finns även i plan- och bygglagen (PBL), även om det tillämpas relativt sällan. I stället bildas vanligen en gemensamhetsanläggning för förvaltning av sådana områden och en samfällighetsförening där de fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen ingår.

Ett 113 §-förordnande gäller till dess att det ändras eller upphävs. För att kunna planlägga sådan allmän platsmark som kvartersmark för bebyggelse upphäva

förordnandet måste kommunen begära hos länsstyrelsen att förordnandet så ska upphävas ske.

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, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Planförslaget utgår från den landskapsanalys som ingår i den exploateringsutredning/förtättningsstudie som tagits fram för området. I denna landskapsanalys pekas viktiga stråk och kopplingar (inom och till området), värdefull natur och intressanta målpunkter ut. Det fortsatta planarbetet och de kvalitetsprogram som upprättas för respektive delområden ska ta hänsyn till detta underlag för att hitta en så bra anpassning som möjligt.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur med blandad vegetation till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. Stora hårdgjorda ytor innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga s.k. gröna tak på hela eller delar av bebyggelsen i den mån det är möjligt samt plantera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt. En dagvattenutredning har tagits fram till granskningsskedet som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras.

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:

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Fler hårdgjorda ytor innebär större belastning på Albysjön men kommunens bedömning är att erforderliga åtgärder i form av vattenrening inte kommer att innebära någon försämring av Albysjöns värden.

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 Stadbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities

I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, använde man sig av en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska konceptet BREEAM Communities. Det handlar om ett poängsättningssystem/certifieringssystem som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv.

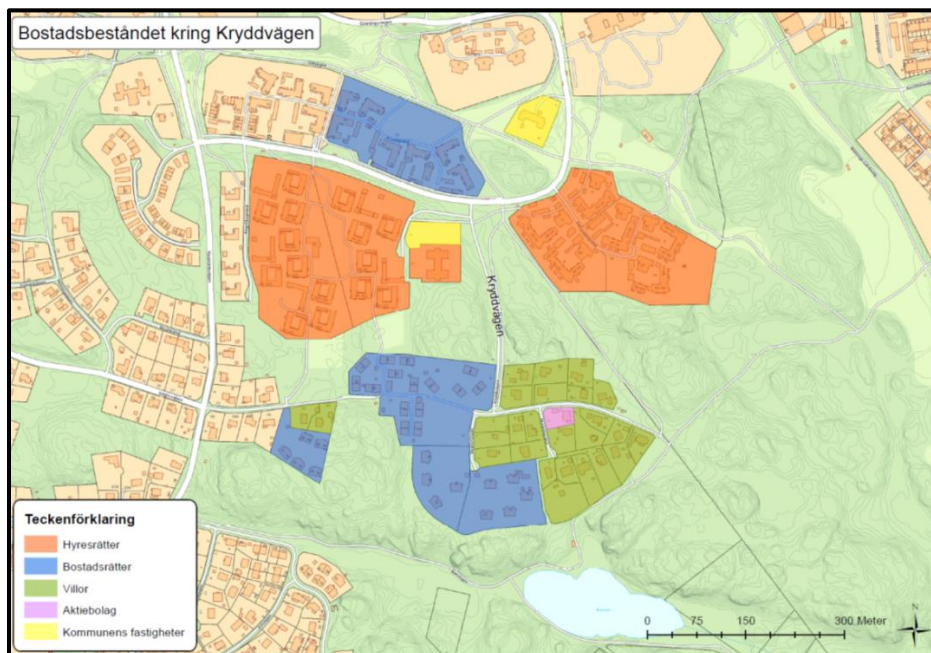
Utifrån de aspekter som behandlades i arbetet med Norra Tyresö Centrum fokuserar denna detaljplan på följande aspekter: Dialog och engagemang; Grön infrastruktur; Hållbara byggnader; Omhändertagande av dagvatten samt cykelvägnät och koldioxidutsläpp från transporter. Läs mer i den behovsbedömning som hör till detaljplanen.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

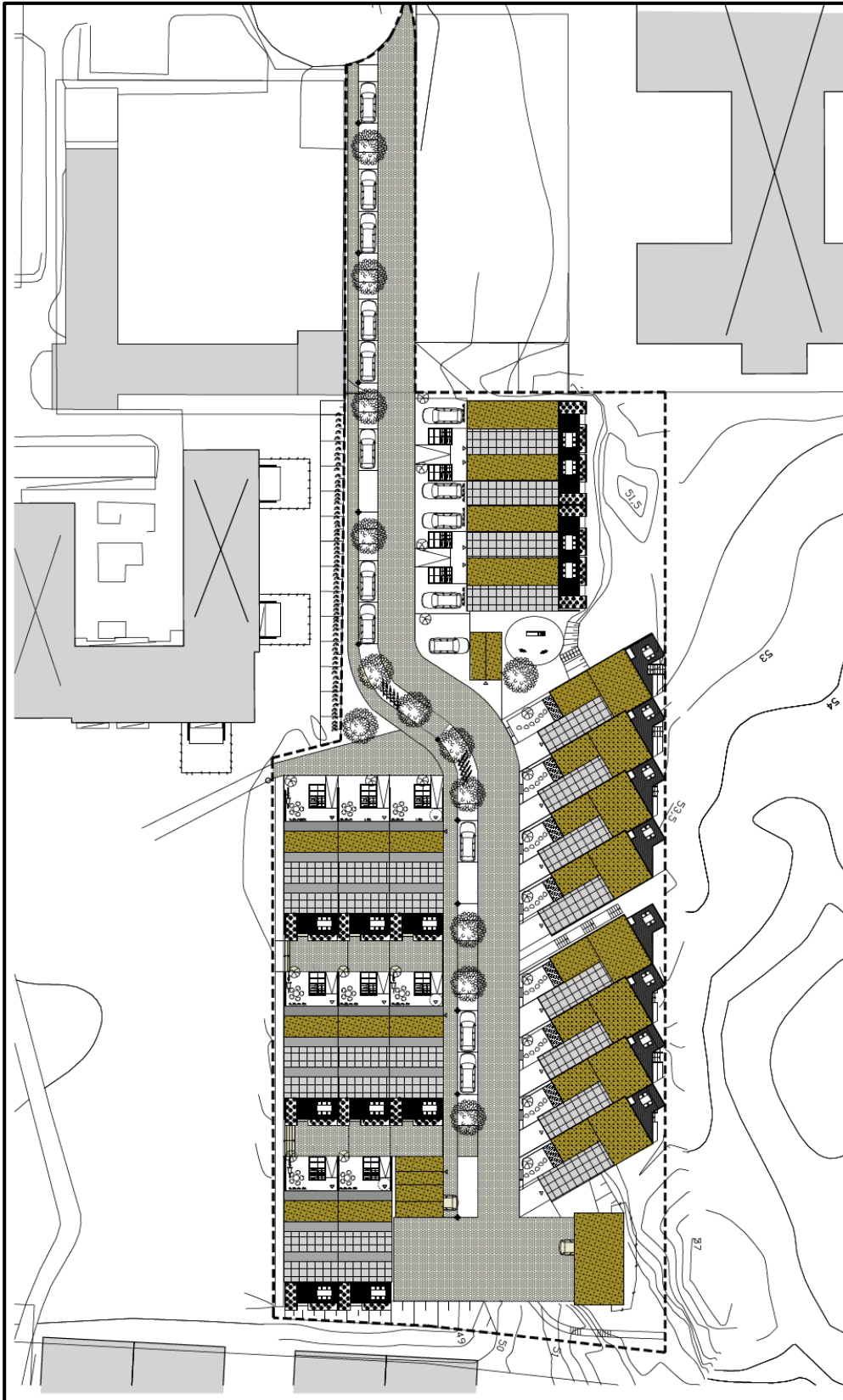
Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. På bilden nedan visas hur bostadsbeståndet i anslutning till planområdet ser ut. Läs mer om den omkringliggande bebyggelsen i den förtätningsstudie som tagits fram inför planarbetet.



Bostadsbeståndet i anslutning till planområdet är blandat.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att 20 nya radhus uppförs längs med en förlängning av Basilikagränd.



Situationsplan för ny bebyggelse (bild från kvalitetsprogram)



Perspektiv gatumiljö

Området är varierat och innehåller två typer av radhus som är tvåplansradhus med tak utformade optimalt för placering av solceller. Samt ett suterrängradhus där entré är på bottenvåning mot gatan och en anslutning till omgivande skogsområde från våning två.

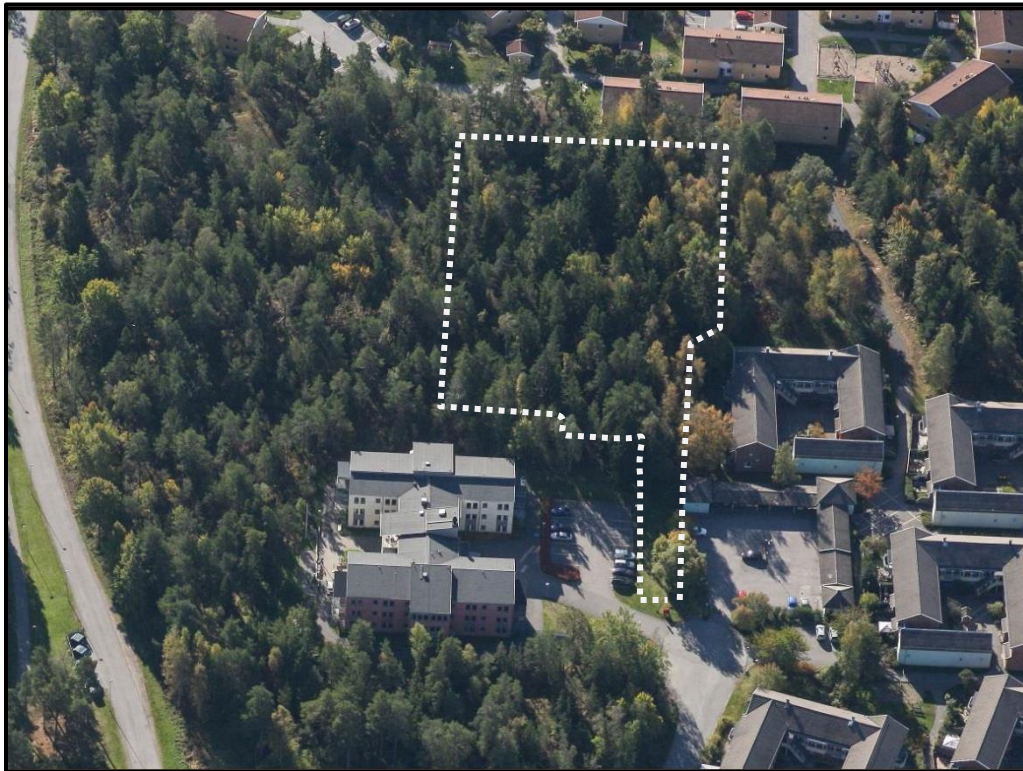
Ett kvalitetsprogram som styr bebyggelsens utformning har tagits fram till granskningsskedet. Kvalitetsprogrammet knyts till det exploateringsavtal som tecknas mellan kommunen och byggherren/fastighetsägaren och reglerar kraven på utformningen som avser bebyggelse såväl som utemiljöer. Hela kvalitetsprogrammet finns att läsa som bilaga till planhandlingarna.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består främst av kuperad, skogsdominerad naturmark belägen i anslutning till Krusmyntans äldreboende och Tyresö Bostäders lägenhetsbestånd vid Basilikagränd. Vegetationen karaktäriseras av blandskog som inom vissa delar är svårtillgänglig, belägen på och kring ett antal större berghällar.

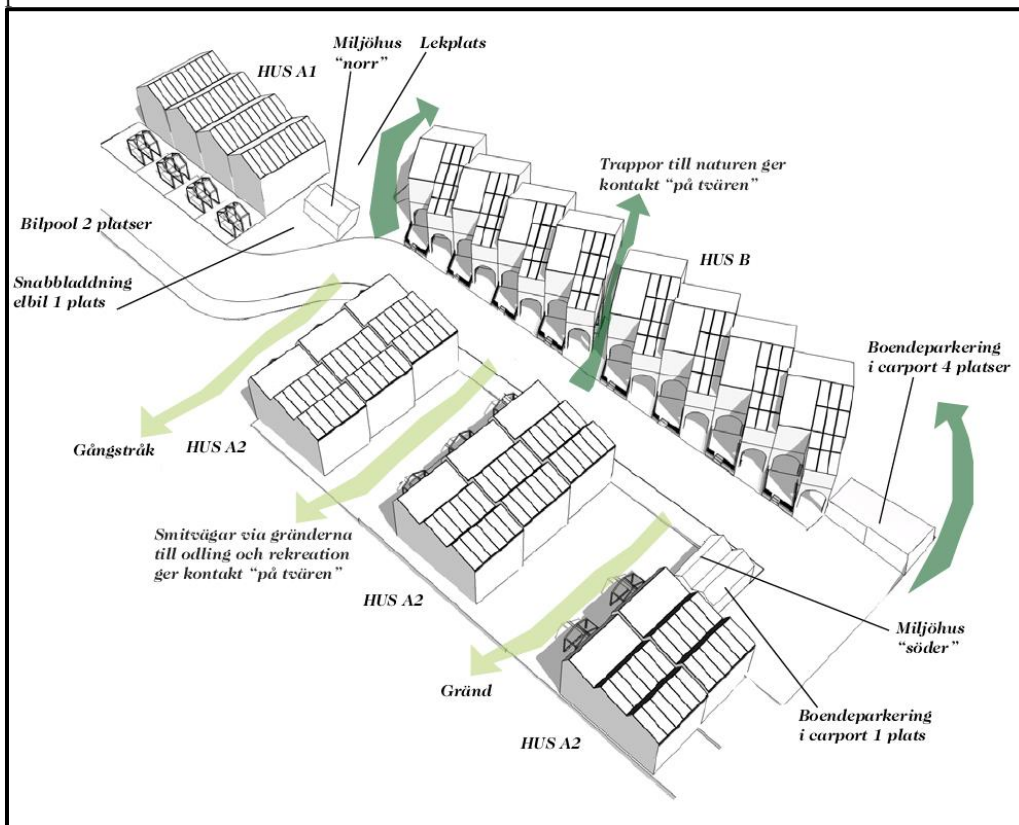
Planområdet är oexploaterat och används till viss del som rekreationsområde för människor och som spridningskorridor för djur och växter. Inom området löper mindre skogsstigar.



Flygbilden visar planområdets ungefärliga avgränsning och karaktär som i huvudsak domineras av kuperad naturmark. Vy från norr.

Planförslag och konsekvenser

I förslaget ligger bebyggelsen på vardera sida om den gata som tillskapas till planområdet.



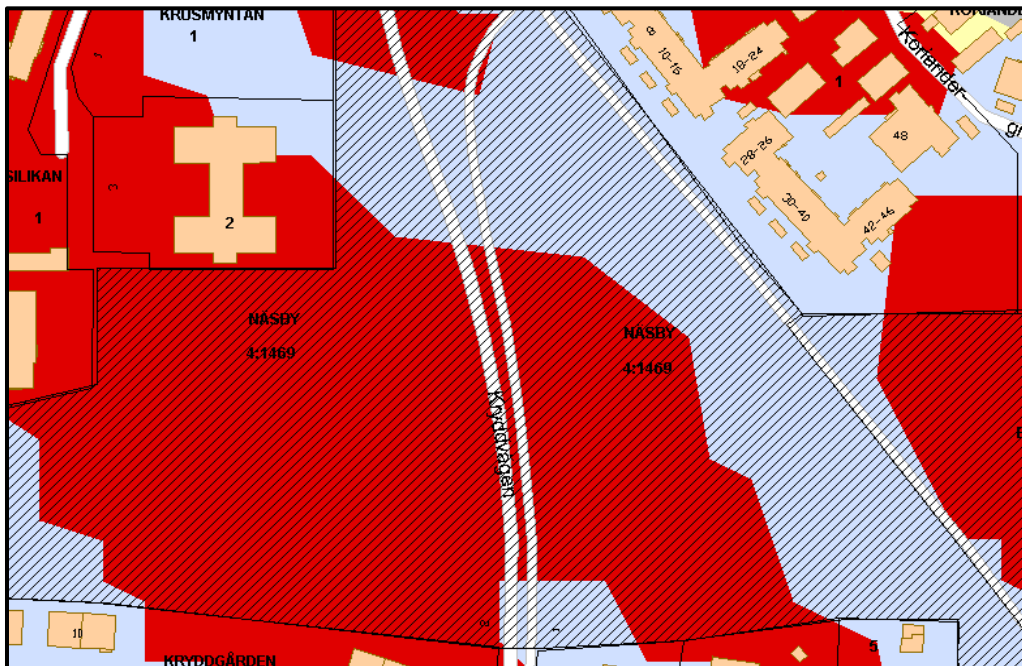
Bilden visar en volymstudie av den föreslagna bebyggelsen.

Allmänna stråk accentueras i nord-sydlig riktning och inte i väst-östlig riktning där tillgängligheten är begränsad p.g.a. den branta topografin med två bergsknallar (söder om planområdet, i anslutning till Örtagården).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet har generellt goda geotekniska grundförutsättningar. Marken består främst av morän och urberg (se karta nedan).



Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.

Urberg illustreras med rött i karta.
Morän illustreras med blått i karta.

Planförslag och konsekvenser

Kommande förslag till bebyggelse ska ta hänsyn till de grundförutsättningar som råder inom området och i den mån det är möjligt anpassas till terrängens höjdförhållanden.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs från norr via Basilikagränd som är en lågtrafikerad återvändsgata.

Planförslag och konsekvenser

Angöring till området kommer att ske via den vändplan som Basilikagränd avslutas med. Den gata som ger tillträde till planområdet kommer att planläggas som

kvartersmark med enskilt huvudmannaskap vilket innebär att fastighetsägaren äger och ansvarar för denna gata.

Förlängningen av Basilikagränd får enligt förslaget ett grönt inslag genom träden. I remsan mellan den dubbelriktade körbanan och gångbanan finns även plats för gästcykelparkering, bilpoolplatser och dagvattenhantering.

Parkering

Planförslag och konsekvenser

Parkeringsmöjligheter ska anordnas inom kvartersmark med stor hänsyn till lösningar som prioriterar cykel och gång. Åtgärder som minskar bilanvändandet ska främjas. Parkeringsnormen 1,0 tillgodoses inom planområdet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik, främst i form av buss 802 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum. Avstånd till närmaste busshållplats, Koriandergränd, är ca 150 meter från planområdets mitt.

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 kulturmiljölagen (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 1,5 km från Tyresö centrum och 2 km från Trollbäckens centrum. Ca 400 meter från planområdets mitt, vid Kanelgränd, finns matvarubutik och kiosk.

Unga och äldre

Runt planområdet ligger ett flertal förskolor och skolor. Närmaste förskola är Kardemumman med ett avstånd om ca 300 meter. Tyresö Gymnasium är beläget mindre än 500 meter från planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns även äldreboendet Krusmyntan, beläget på Basilikagränd.

Idrott, kultur och rekreation

Kopplingen och stråket mellan Farmarstigen och grönområdet sydost om planområdet (naturområde med elljusspår och anslutning till Barnsjön) ska genom detaljplan för etapp 2 och tillhörande kvalitetsprogrammet bevaras och säkerställas.

Stråket ska gestaltas så att kopplingen med grönområdet tydligt framgår och det rekreativa värdet bevaras.

Närmsta idrottsanläggning är Wättingehallen (ca 500 meter) samt Trollbäckens IP (ca 900 m).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns i Basilikagränd idag.

Brandvattenförsörjning sker via befintlig brandpost som finns vid Basilikagränds vändplan.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och avses användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Farnmarstigen.

Ledningar



Bilden visar ledningar (fjärrvärme, fiber, vatten och el) inom och i anslutning till området.

Avfallshantering

Avfallshanteringen inom området planeras att ske med hämtning av sopbil. Inom planområdet kommer enligt planförslaget 2 miljöhus med respektive 8 fraktioner för avfall att finnas.

En återvinningsstation belägen längs Kryddvägen idag ska omlokaliseras i samband med Kryddvägen etapp 2. Den kommer då att placeras längs Basilikagränd.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till största del av naturmark med god förmåga att ta hand om dagvatten. Inga kända problem med översvämningar eller vattensjuka områden är uppmärksammade eller kända i dagsläget. Då dagvattnet i område till största del infiltreras idag finns ingen framdragen dagvattenledning.

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

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k. Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Stora ytor som hårdgörs innebär att man vid planläggningen bör se till möjligheten att anlägga gröna tak på bebyggelsen i den mån det är möjligt samt plantera ny vegetation och på ett tillfredsställande sätt infiltrera och avleda den ökade mängden dagvatten på lämpligt sätt.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintliga grönytor med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, vägar och hårdgjord kringyta.

Inom planområdet vidtas åtgärder för infiltration så långt det är möjligt samt fördröjning genom att taken delvis görs gröna samt att vattenmagasin anläggs. Breddande dagvatten vid stora flödens leds via Tyresöbstädens ledning genom Basilikan 1 innan det leds in på det kommunala dagvattennätet i Farmarstigen. En dagvattenutredning har tagits fram som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

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

Det finns inga indikationer på att området skulle innehålla föroreningar.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet.

Buller

Nulägesbeskrivning

Trafikbuller genereras från Farmarstigen i viss utsträckning men planområdet kan inte, utifrån gällande riktvärden för buller, anses som bullerstört.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder. Möjliggör uppförande av radhus.
+0,0 nockhöjd	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet A1: Nockhöjd +58,0 m A2: Nockhöjd +58,5 m B: Nockhöjd +61,0 m Utöver nockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas såsom fläkt anordnas.
+0,0	Föreskriven höjd på gata för att säkerställa anslutning till intilliggande fastigheter.
++++ ++++	Korsmark: på marken får inte andra byggnader än komplementbyggnad i en våning uppföras. Garage, cykelparkering under tak, miljöhus. Dock får stödmur och plank uppföras.
.....	Prickmark: Byggnader får inte uppföras. Angöringsgata, parkering samt stödmurar får anläggas.
	Gemensam uteplats och lekyta ska finnas
	Byggnader ska utformas med vegetationsklädda tak. Hela ytan behöver inte vara täckt då även placering av solceller är möjlig.
	Genomförandetiden är 5 år från det att planen vinner laga kraft

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.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Kryddvägen påbörjades efter den 2 maj 2011 och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

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.

Tidplan för genomförande

Preliminär tidplan för genomförandet:

Antagande	kv 1 2017
Laga kraft (tidigast)	kv 1 2017
Fastighetsbildning	Vår 2017
Bygglov	Vår 2017
Byggstart	Sommar 2017

Tidplanen är preliminär och beror bland annat på datum för laga kraft och handläggningstider för fastighetsbildning och bygglov.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Exploatören ansvarar för kvarteretsmarken inom planområdet. Ingen allmän plats är utlagd i detaljplaneförslaget.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

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

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

Markanvisnings- och marköverlåtelseavtal

Ett markanvisningsavtal tecknades mellan kommunen och exploatören i juli 2015. I samband med detaljplanens antagande ska ett marköverlåtelseavtal tecknas och tas upp för politiskt beslut. Exploatören kommer att utföra bebyggelsen inom planområdet och avtalet reglerar bland annat ekonomiska frågor, markförsäljning och ansvar under byggtiden. Ett kvalitetsprogram som beskriver utformning och gestaltning av området har tagits fram och biläggs marköverlåtelseavtalet.

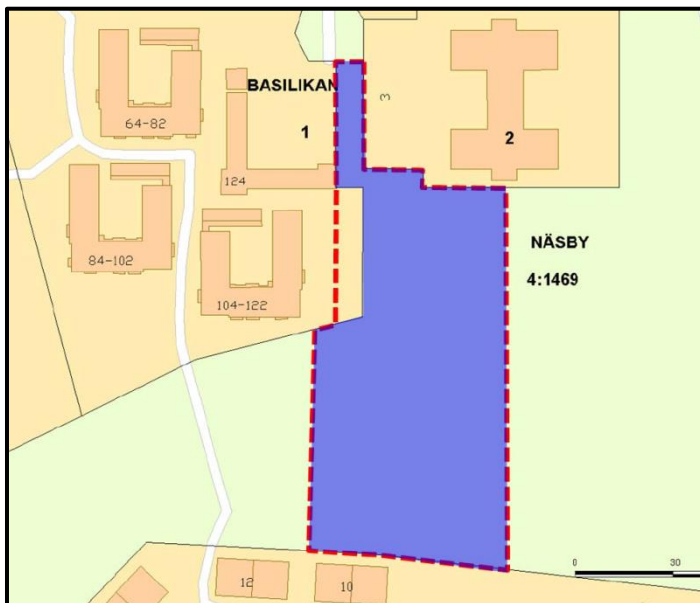
Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheten Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun.
Fastigheten Basilikan 1 ägs av Tyresö Bostäder.

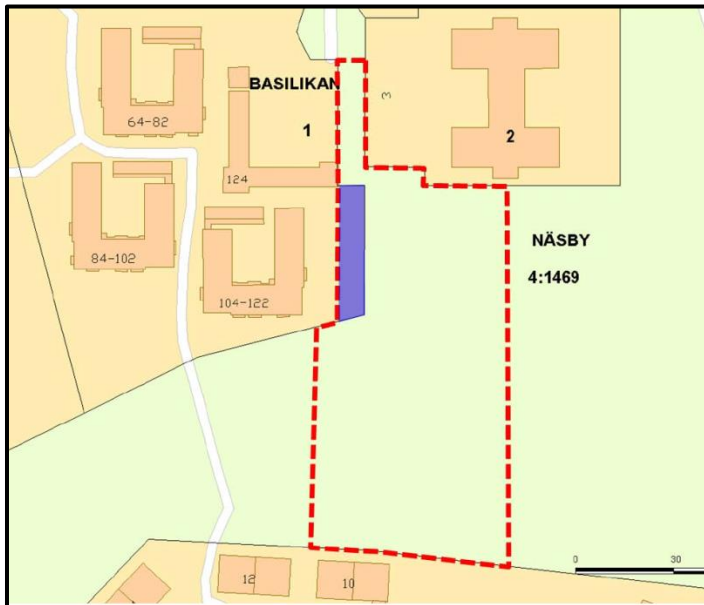
Fastighetsbildning

För att bilda exploateringsfastigheten krävs fastighetsbildning. Från fastigheten Näsby 4:1469 avstyckas ett område om cirka 4 585 kvm. Området har markerats med blått på bilden nedan. Fastigheten Näsby 4:1469 kommer fortsättningsvis ägas av Tyresö kommun och vara en gatu- och parkmarksfastighet. Den nybildade fastigheten säljs till exploatören som kommer att genomföra bebyggelsen.



Blå färg i bilden visar vilket område som avstyckas från fastigheten Näsby 4:1469

Från fastigheten Basilikan 1 överförs ett område om ca 340 kvm till den nybildade exploateringsfastigheten. En överenskommelse om fastighetsreglering kommer att tecknas mellan fastighetsägarna. Det aktuella området har markerats med blått på bilden nedan. Basilikan 1 kommer fortsättningsvis ägas och förvaltas av Tyresö Bostäder.



Blå färg visar vilket område som regleras från fastigheten Basilikan 1

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inga kända rättigheter finns inom planområdet. Det § 113- förordnande som tidigare belastade området och som omnämndes i granskningshandlingarna har upphävts.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tyresö kommun ansöker om fastighetsbildning för genomförande av avstyckning och fastighetsreglering enligt beskrivning ovan. Samtliga förrättningskostnader betalas av exploitören.

Ekonomi

Planavgift

Exploitören ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Kostnaden för bygglov följer av kommunens antagna taxor. Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa. Taxan finns på kommunens hemsida.

Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Samtliga förrättningskostnader för genomförande av detaljplanen betalas av exploitören.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala 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.

EI

Befintliga elledningar finns idag längs Farmarstigen och Basilikagränd. 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 och fiber

För uppgift om fiber- och/eller teleanslutningsavgift, kontakta ledningsägaren.

Fjärrvärme

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

Ersättning vid markförvärv

Ersättning för marköverlåtelse regleras i marköverlåtelseavtal och överenskommelse om fastighetsreglering.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Ingen utbyggnad av allmän platsmark planeras inom planområdet.

VA-utbyggnad

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintligt VA- nät i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare. Anmälan om anslutning till det kommunala VA- nätet görs till bygglovsavdelningen. För mer information, se kommunens hemsida:

http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Vatten-och-avlopp/

EI-, tele- och fiberledningar

El-, tele- och fiberledningar ska förläggas i mark.

Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän

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

Carolin Andersson	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Malaise	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Hanna Wikström	Bygglov
