

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Nyfors, Bollmora

För fastigheterna Rundmar 1:2, del av Bollmora 2:1 och del av Alby 1:1
m fl. fritidshusfastigheter inom Tyresö kommun, Stockholms län



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och fastighetsindelningsbestämmelser
- denna planbeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).
-

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Naturinventering och landskapsanalys, Topia
- Kulturhistorisk inventering och värdering, Stockholms läns-museum samt Tengbom AB.
- Trafikmätning utförd av Vectura
- Geoteknisk undersökning utförd av Sweco.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Två mindre förtätningsområden med bostäder ingår i planområdet. Värdefull natur och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar.

Bakgrund

Området har sedan 1930-talet, i samband med att kvarnverksamheten i Wättingeströmmen avvecklades, varit avstyckat i fritidshusfastigheter. Området har inte tidigare varit planlagt. Med tiden har allt fler bosatt sig permanent i området med ökade krav på större byggrätter och VA. För att förbättra vattenkvaliteten i sjöarna och möta behovet av större byggrätter har planen prioriterats.

Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2011-05-31 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Nyfors med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds i januari 2012 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanearbetet.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan. Detaljplanen tas fram i enlighet med PBL, plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i kommundelen Bollmora, söder om Krusboda norr om Tyresö-Flaten och väster om Albysjön.

Areal	Planområdet har en areal på ca 15 ha. Inget vattenområde ingår.
Markägoförhållanden	Av områdets 26 bostadsfastigheter är 20 fastigheter är privat-ägda och 6 ägs av Tyresö kommun. Fastigheterna Rundmar 1:2, Bollmora 2:1 och Alby 1:1 ägs av kommunen. Samfällighet inom Nyfors- och Myggdalsvägen ägs av Tyresö skifteslag.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Planen ingår inte i något riksintresseområde. Området gränsar till riksintresseområde för friluftslivet och till riksintresset för kust och skärgård.
Översiktsplan	Detaljplanens inriktning följer översiktsplanens (2008) intentioner. I Nyfors finns ett område utpekad för "äldre-omsorg/tätare bostadsbebyggelse" som utvecklas i enlighet med det i och med planförslaget
Strandskydd	Strandskydd 100 meter på land och i vatten gäller i hela området.
Gällande planer	Nyfors är inte tidigare planlagt. Området tillhörde tidigare Tyresö slotts ägor och styckades upp i fritidshusfastigheter på 1930-talet.
Planprogram	Kommunens översiktsplan (2008) fungerar som program för detaljplanen.
Naturresevat mm	Planområdet gränsar till Tyresta nationalpark och Alby naturreservat och utgör en länk däremellan.
Behov av miljöbedömning	Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen. Här följer en sammanfattande behovsbedömning: Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp förväntas medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.

- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på grundvatten och på Tyresö-Flatens och Albysjöns vattenmiljö kommer att minska radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.
- Dagvatten från fritidshustomterna kommer att kunna infiltreras i mark, vilket är positivt. Större delen av dagvatten från vägområden kommer att ledas i öppna diken antingen ut i Flaten eller vidare till dagvattendamm som har sitt utlopp i Flaten. De befintliga ravinerna som avvattnar västra området skyddas i planen så att vattnet kan fortsätta rinna den naturliga vägen.
- Ny bebyggelse som uppförs som radhus och parhus ska uppföras med vegetationsklädda tak för att minimera påverkan på dagvatten.
- Nyforsvägen kommer inte förändras utan har kvar den befintliga bredden. Planen gör det möjligt att knyta samman ett gång- och cykelstråk vilket är positivt.
- I samband med att ny bostadsbebyggelse uppförs kommer markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning) medföra att stora ingrepp görs. För att minimera dessa ingrepp i naturmiljön och för att bevara områdets karaktär finns restriktioner i planen.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna ovan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, natur och tomtmark

Nyfors ligger naturskönt i en sluttning ned mot Tyresö-Flatens och Albysjön. Området har lövskogs- och ängskaraktär med stora naturtomter. Den norra delen av området övergår i en mer bergig och högt belägen barrskog. Inom området finns partier med ädellövskog med grova ekar och hasselsnår. Två bäckraviner löper samman genom den västra delen av området. I hela området kommer berg i dagen här och där och strandkanterna består omväxlande av berghällar och flackare lövskogs- och ängspartier. Till fastigheterna hör inget vattenområde utan fastighetsgränsen går i strandkanten. Fastigheterna gränsar till Tyresö-Flatens som ingår i fastigheten Åva 4:1

som ägs av Naturvårdsverket. Detaljplanen innehåller inget vattenområde.

Se vidare Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010.

Rekreatiomsområden, natur	Nyfors och området vid Wättingeströmmen (som inte ingår i planområdet) är ett viktigt besöksmål i kommunen. Sörmlandsleden kommer norrifrån och passerar genom området och vidare ut i Tyresta naturreservat och nationalpark. Många besöker också forsarna för att se rester av Tyresös tidiga industrihistoria och för att titta på strömstaren som häckar där.
Biologiska värden, natur	Området Nyfors är en länk mellan Tyresta nationalpark och Alby naturreservat. Dessa områden ingår i en av de gröna kilarna som via Nackareservatet leder in till Stockholm. De gröna kilarna utgör länkar som är viktiga både för vilt och för besökare.
Befintlig bebyggelse och tomter	Området består av 24 fritidshusfastigheter. Fyra av dessa är obebyggda tomter som har haft fritidshus som nu rivits. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende.
- Disponentbostaden	På Rundmar 1:5 ligger den fd. disponentbostaden för kvarnverksamheten. Byggnaden är den enda bevarade byggnaden från tiden före avstyckningsplanen.
- Hällberga	På Rundmar 1:35 ligger PUB:s fd. personalförenings hus med tillhörande gäststugor. Sedan en tid tillbaka bedrivs festlokal där.
- Gemensam festplats	En del av Rundmar 1:2 som ligger mot Tyresö-Flaten har under fritidshusperioden använts som gemensam samlingsplats i området. Området sluttar svagt ned mot sjön och har en delvis igenvuxen äng vid vattnet.
- Sörmlandsleden Rundmar 1:27	Fastigheten är en kommunalt ägd fritidshusfastighet som senast var bebyggd på 1950-talet. Sörmlandsleden har sin sträckning genom denna fastighet. Fastigheten uppfattas som en skogsbevuxen lucktomt.
Kulturhistoriska miljöer, historik	Wättingeforsen som gränsar till området har starkt påverkat Nyfors historia och karaktär. Forsen, som består av fallet mellan Tyresö-Flaten och Albysjön, har haft kvarn- och sågverksamhet sedan medeltiden. Verksamheten tillhörde Tyresö slotts ägor. Bl a har kraften använts för tillverkning av papper, lump och krut. Idag finns rester i form av murverk kvar i de båda rännorna. Under 1930-talet avvecklades verksamheten och under samma period styckades området upp i fritidshusfastigheter. Inför planarbetet har Stockholms läns museum inventerat, beskrivit och bedömt planområdet. Inom området finns byggnader och tomtanläggningar som bedömts ha ett

kulturarhistoriskt värde och som därför bör bevaras. Se nedan under planförslag. Rapporten "2012:5 Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av Nyfors" finns att läsa i sin helhet kommunens hemsida. Där finns också en kulturarhistorisk bedömning om Hällberga, Rundmar 1:35.

Fornlämningar

I området som gränsar till forsarna finns synliga murrester från rännor och husgrunder. Området är registrerat som "Övrig kulturarhistorisk lämning" nr. RAÄ 127 i fornminnesregistret. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (988:950) om kulturminnen.



Karta över fornlämningsområdet RAÄ 127 Stockholms läns museums rapport 2012:5

Vägar

Vägarna i området är lantliga och har till nyligen varit grusvägar. Många besökare promenerar genom Nyfors längs vägarna.

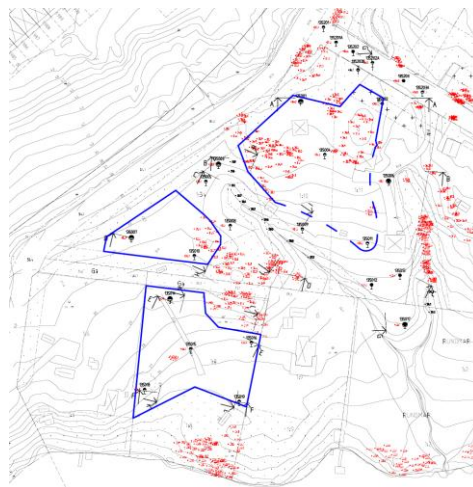
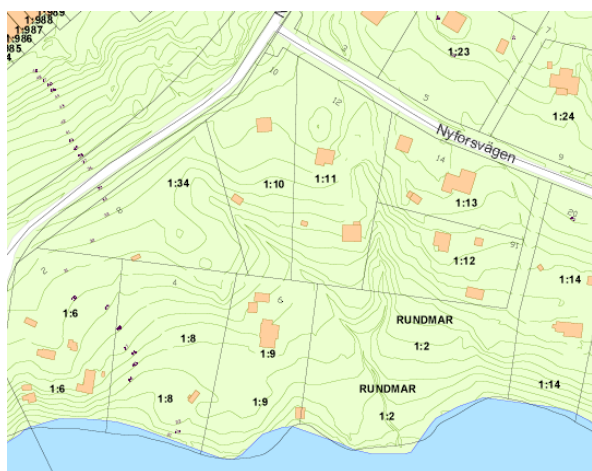
Trafik och trafikbuller

Trafikmängden uppgår till ca 160 fordon ett vardagsdygn. Trafiken utgörs av de boende i området samt av besökare till forsarna, Tyresta och till festlokalen Hällberga. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h, vilket också följs av de flesta fordon. Bostadsfastigheterna i Nyfors är inte utsatta för trafikbuller.

Markföroreningar

Inom det forna industriområdet vid forsarna kan markföroreningar finnas kvar. Området där industriverksamheten bedrevs ingår dock inte i planområdet. Om man vid anläggningsarbeten eller liknande påträffar mistänkta markföroreningar ska markprover tas och marken saneras vid behov.

Kollektivtrafik	Buss till Tyresö centrum och till Gullmarsplan i Stockholm finns på ett avstånd av 100 – 400 meter beroende på var i området man bor.
Strandskydd	Strandskydd råder 100 m upp på land och 100 m ut i vattnet.
Geotekniska förhållanden	Större delen av området består av fast mark som berg eller morän. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda i fastmarksområdena. Sex fastigheter berörs dock av ett område med silthaltiga jordarter. Inom detta område finns två bäckraviner som går samman och rinner ut i Tyresö Flaten. Området ligger mellan +30.00 och strandkanten vid Flaten på +21.00. En geoteknisk undersökning (Sweco maj 2013) har gjorts av området som visar att marken är instabil och att bebyggelse ska undvikas på områden där grundläggning inte kan göras på fastmark. Fastmarken har mätts in och begränsningar av byggbar yta har lagts in i på plankartan. Ingen bostadsbebyggelse kan komma att ligga i riskområde för översvämningar.



Till vänster syns topografiska förhållanden i ravinområdet. Till höger redovisas geotekniskt lämpliga områden. Inom streckad blå linje ska undersökning kompletteras

Radon	Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.
-------	--

PLANFÖRSLAG / FÖRÄNDRINGAR

Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Fastigheterna inom området får större byggrätter och ges möjlighet att ha en mindre verksamhet jämte bostaden. Syftet är att förenkla för de som önskar ha kontor, ateljé eller liknande i sin bostad. Kommunalt vatten och avlopp dras in i området. Vägen har kvar samma bredd men får en högre standard på beläggning och belysning.

Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och att kulturhistoriskt värdefulla byggnader skyddas.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningstomt ska bebyggas ska byggnader av suterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras. Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar, fastighetsindelningsbestämmelser

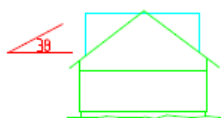
Tomten ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras.

Förslaget innehåller en ny fastighet som tillkommer genom avstyckning från Rundmar 1:32. Detta tydliggörs genom fastighetsindelningsbestämmelser på plankartan. Se också fastighetsrättsliga frågor nedan.

Ny bebyggelse, byggrätter bostäder, friliggande villor

Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar, se bestämmelsen **e₁**. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med kompletbyggnader uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningstomt ska bebyggas ska ett hus av suterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

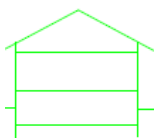


En våning med inredningsbar vind

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Suterrängvåning får inte anordnas. Takvinkeln får vara högst 38 grader.

Högstanockhöjd får vara högst 6,5 meter.

Vindskupor får inte tillkomma i sådan grad att byggnaden kan bedömas som en tvåvåningsbyggnad. En riktlinje är att vindskupans längd inte ska överskrida 1,6 m.

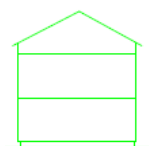


En våning samt en suterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 160 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål.

Högsta nockhöjd får vara 7,0 meter.

Definitionsmässigt är detta en byggnad i två våningar där den ena sidan ska vara motfylld för att det ska räknas som en suterrängvåning. Denna hustyp förordas på sluttningsstomter.



Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål. Suterrängvåning får inte anordnas.

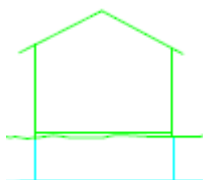
Högsta nockhöjd får vara 8,5 meter.

Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter.

Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas som generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Varje byggnad får max vara 40 kvm.



Fastighet som är 3000 kvm eller större:

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 60 kvm byggnadsarea måste uppföras som carport.

Fastighet mindre än 3000 kvm:

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm. Allt utöver 40 kvm byggnadsarea måste uppföras som carport.

Med carport menas ett garage med minst två helt öppna väggar. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader som solida byggnader med fyra väggar och tak inte ska kunna uppta mer än 60 kvm på stora tomter och 40 kvm på mindre tomter.

Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå.

Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas.

Utökad lovplikt

Lovplikt införs på normalt bygglovsbefriade byggnader och anläggningar inom zonen med prickmark längs med Tyresö Flatens strandlinje. Syftet är att värna den naturliga stranden och det växt och djurliv som finns där såväl som landskapsbilden som möter besökare som vistas på och runt sjön.

Ändrad lovplikt

Ett mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriat om det uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m. Växthus får dock inte uppföras i den prickade zonen närmast Tyresö Flåtens strandlinje.

Bostäder, par-, rad- eller kedjehus på Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34.
Se bild nedan

Området föreslås få tätare bostadsbebyggelse med par- rad- eller kedjehus i högst två våningar, **B₂**. Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader föreslås vara 1200 kvm. Högsta nockhöjd får vara 8,5 meter. Komplementbyggnader får uppföras om högst 160 kvm byggnadsarea. Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmärksnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas.

Byggnader ska ha vegetationsklätt tak, se bestämmelsen **f₁**.

De geotekniska förutsättningarna ska klarläggas ytterligare under planskedet för att slutligt kunna fastställa lämplig byggnadsarea på fastigheterna.



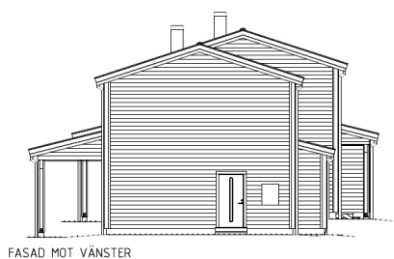
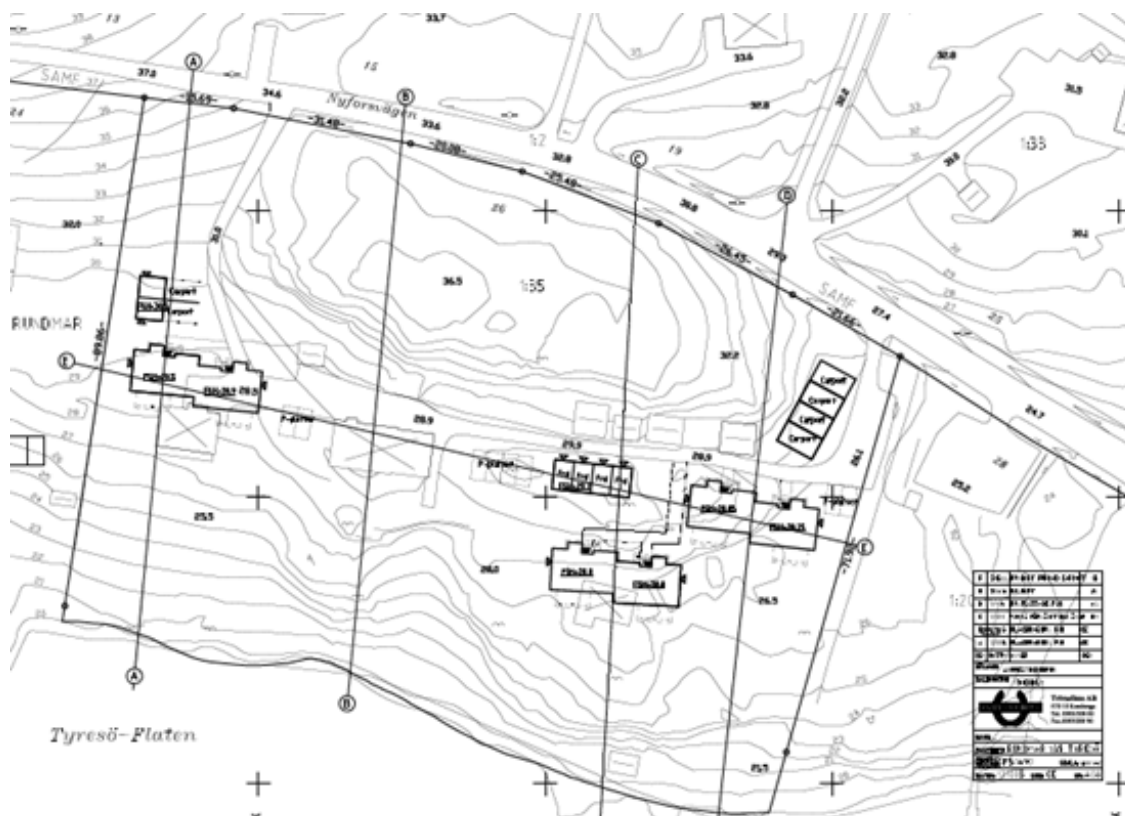
Bostäder, par- rad- och kedjehus på Rundmar 1:35, Hällberga
Se bilder nedan

Området föreslås få tätare bostadsbebyggelse med par- rad- eller kedjehus i högst två våningar, **B₂**.

Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader föreslås vara 540 kvm. Högsta nockhöjd får vara 8,5 meter.

Komplementbyggnader får uppföras om högst 270 kvm byggnadsarea. Av det ska minst 170 kvm byggnadsarea uppföras som carport.

Byggnader ska ha vegetationsklätt tak, se bestämmelsen **f₁**.



FASAD MOT VÄNSTER



FASAD MOT FRAMSIDA

BLIVANDE MAR

Placering och utformning

Kommunens vilja är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till Tyresös natur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent bostadsbebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, eckbackar och lummighet försvinner. Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa platåer för gräsmattor.

Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden

Se bestämmelsen **p₁** på plankartan.

Landskapsbild och bebyggelsemönster

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse som ofta ligger långt indragen på tomterna finns en zon närmast vägen som är 6 meter bred som är prickad i planen. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark.

Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. Kommunen har som regel att alltid pricka 6 meter längs gata för att t.ex. sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. I denna zon finns partier med bestämmelsen Z, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark. Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan **förgårdsmark** bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten.

För att bevara den orörda stranden finns en zon som är prickad efter stranden där ny bebyggelse inte tillåts. Området har utökad lovplikt för att hindra att exploatering som t ex trädäck och friggebodar uppkommer i strandområdet. Se ovan "utökad lovplikt".

Värdefull natur

Områden eller enskilda objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen **n₁**. Det kan vara grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar. Marklov krävs för fällning av träd eller

kapning av grenar med omfång > 0,5 meter på 1,3 meters höjd över mark.

Natur som är viktig för landskapsbild, bebyggelsemönster och som har miljöskapande värden

Planen innehåller också områden vars vegetation är viktig för upplevelsen av området. Områdena skyddas i planen genom bestämmelsen **n₂**. I dessa områden får marken inte bebyggas och markhöjden inte ändras.

Marklov krävs för fällning av träd eller kapning av grenar med omfång > 0,5 meter på 1,3 meters höjd över mark. Marken får inte hårdgöras men hårdgjord infartsväg får ordnas genom området.

Rekreation, park och natur

Sörmlandsleden föreslås gå i sitt ursprungliga läge på fastigheten Rundmar 1:27, som därmed planläggs som **NATUR**. En mindre del avstyckas och sammanläggs med Rundmar 1:25 och kan då utgöra en ny bostadsfastighet.

Tre större områden i planen blir parkmark, **PARK**:

Den del av Rundmar 1:2 som tidigare fungerat som en gemensam samlingsplats i området planläggs som park. Området har potential som naturbad och picnicplats och kan enkelt röjas upp. Allmänhetens möjlighet att komma till platsen kan stärkas genom skyltning och att stigar anläggs som leder dit.

Den del av Rundmar 1:2 och 1:20 som ligger vid forsarna planläggs också som park. Området ligger i direkt anslutning till parkeringen och är en del av entrén till forsarna och Tyresta. Där finns en brygga för fiskevårdsföreningens båtar och ett förråd.

Området föreslås få en byggrätt **e₅** för en bod på 20 kvm byggnadsarea som Fiskevårdsföreningen kan nyttja för sin verksamhet.

Skogen mellan Tyresö-Flaten och Krusboda där Nyforsvägen går planläggs som park. Här kommer en gång- och cykelväg anläggas.



Illustration över parkområde

Strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på land på privata bostadsfastigheter. Strandskyddet föreslås också upphävas på kvartersmark för teknisk anläggning och för allmän platsmark, lokalgata. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktaga som privata tomter sedan lång tid.

Strandskydd på allmän platsmark park och natur och strandskydd i vattnet föreslås ligga kvar även i framtiden. Inget vattenområde ägs av enskilda fastighetsägare och vattenområdet ingår inte heller i planområdet.

På detta sätt kan bryggor tillkomma endast efter dispens från strandskyddet.

Dagvattenkvalitet och miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom Tyresåns avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från området är Tyresö-Flaten och Albysjön som rinner ut i Kalvfjärden, Östersjön.

Enligt VISS (Vattenmyndighetens informationssystem) har Tyresån (SE656944-164051) **måttlig ekologisk status** och uppföljningar uppvisar en positiv trend. Målet är att Tyresåns avrinningsområde senast 2021 ska uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status. För närvarande finns en risk att målet god ekologisk status inte kommer uppnås till 2021. Tyresån har vidare **god kemisk status** och det bedöms som ingen risk att miljökvalitetsnormen "god status" även ska kunna innehållas år 2021.

Planändringen innebär att enskilda avlopp kan ersättas med att avloppsvatten leds bort och renas centralt i reningsverk. Planen beräknas öka andelen hårdgjord yta genom att delar av kvartersmarken hårdgörs för parkering och fler byggnader. Vägområdenas yta kommer däremot inte öka i någon nämnvärd grad och dagvattnet kommer att ledas av i öppna diken såsom tidigare skett.

De befintliga bäckravinerna där vatten rinner till från slutningen norrifrån skyddas från bebyggelse och får inte hårdgöras. Ravinerna får planbestämmelsen, **u**, ledningsrätt för dagvattenändamål. Tomterna är stora så möjligheterna att låta dagvatten infiltrera i marken är goda och kommunen kommer därför inte erbjuda anslutningar för omhändertagande av dagvatten. För att kompensera för nytillkommande hårdgjorda ytor ska ny bebyggelse på kommunens förtätningsområde och på Rundmar 1:35 ha vegetationsklädda tak, planbestämmelsen **f₁**.

Planens genomförande antas därmed bidra till att miljökvälighetsnormerna för vatten uppnås år 2021.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och tomter

Disponentbostaden **Rundmar 1:5** har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själv och för att den vittnar om den historia som Tyresö har gått igenom. Det är den enda bevarade byggnaden från kvarnverksamhetens tidsperiod. En fullständig beskrivning med kulturhistorisk värdering finns i rapport 2012:5 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av Nyfors"

Huvudbyggnaden ska bevaras och skyddas från förvanskning både till interiör och exteriör genom bestämmelsen **q₁**. Tomt, tomtanläggningar och grunder ska bevaras och skyddas från förvanskning genom bestämmelsen **q₂**.

Ladan har försetts med varsamhetsbestämmelse **k₁**.

En ny byggrätt för komplementbyggnader som omfattar 40 kvm finns på fastigheten, **e5**.

Hällberga, **Rundmar 1:35**, har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde. Huvudbyggnaden, **q₁**, de äldre förrådsbyggnaderna, den gamla vägen jämte ett område runt huvudbyggnaden ska bevaras och får inte rivas, **q₂**.

Området vid forsen, del av Rundmar 1:2, planläggs som park.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader och tomter

Fyra bebyggda fastigheter har bedömts vara kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader eller miljöer som är goda och välbevarade exempel från sin tid. Dessa är:

Rundmar 1:26, äldre stuga i allmogestil.

Rundmar 1:28, sommarstuga byggd av billådor.

Rundmar 1:29, sommarstugor från 30- och 40-talet.

Rundmar 1:32, Folkdanslagets Liljas stuga

En fullständig beskrivning av vilka byggnader som avses med den kulturhistoriska värderingen finns i rapport 2012:5 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplanläggning av Nyfors". Dessa fastigheter förses med varsamhetsbestämmelse planen. Varsamhetsbestämmelsen **k₁** och **k₂** syftar till att de byggnader som är beskrivna i kulturmiljöunderlaget ska underhållas så att det kulturhistoriska värdet bibehålls. I fallet **k₂** medges att byggnaden flyttas inom tomten. Bestämmelsen medger också att byggnaden byggs till eller byggs samman med ny bebyggelse på tomten. Syftet med det är att underlätta för fastighetsägaren att hitta en funktion för det äldre bevarade fritidshuset. Hela fastigheten förses med byggrätt likvärdig andra fritidshusfastigheter i området utöver byggrätten för det

äldre fritidshuset, som en bonus. Bonusen tydliggörs av bestämmelsen e₃. Om det äldre fritidshuset som varsamhetsbestämmelsen avser, rivs eller förstörs av våda får det inte återuppföras. Byggrätten för byggnaden som varsamhetsbestämmelsen avser är då förverkad.

Markföreningar

Inom det forna industriområdet vid forsen kan markföreningar finnas kvar. Grävarbeten ska föregås av jordanalys. Resultat ska meddelas Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Bakgrund och sammanfattning

Planen syftar till att förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter.

Planområdet är ca 15 hektar (ha) stort. Området består idag av 26 fastigheter för bostadsbebyggelse, samt 6 fastigheter för vägar och natur (Alby 1:1, Bollmora 2:1, Rundmar 1:1, 1:2 och 1:20 samt en samfällighet tillhörande Tyresö skifteslag).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad

maj 2011

Program

översiktsplan och fördjupad översiktsplan

Beslut om samråd i utskottet för miljö och samhällsbyggnad

dec 2012

Samråd

jan-feb 2013

Beslut om utställning i kommunstyrelsen

sommar 2013

Utställning

höst 2013

Antagande

höst 2013

i kommunfullmäktige

Laga kraft, tidigast

senhöst 2013

Inlösen av

allmän platsmark, tidigast

senvinter 2014

Byggstart för VA-ledningar
och gator, tidigast

våren 2014

Vid överklagande så fördröjs tidplanen.

Huvudmannaskap an- svarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator.

Historiskt sett har det formella huvudmannaskapet i Nyfors alltid varit enskilt. När området togs sin nuvarande form i början av 30-talet skötte fastighetsägarna själva drift och underhåll av vägnätet genom Nyfors vägsamfällighet. År 1968 togs ett politiskt beslut om att kommun tog över väghållningen från vägföreningarna i Trollbäcken, i vilken Nyfors vägsamfällighet ingick. Dock reglerades aldrig det formella huvudmannaskapet i detaljplanen.

Vägarna underhålls idag av Tyresö kommun utan formell rätt. I samband med plangenomförandet kommer kommunen att ta över ansvaret fullt ut genom att berörd gatumark läggs ut som allmänplats.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i området.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till servicentral.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där TeliaSoneras kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Tyresö kommun äger totalt 11 fastigheter inom planområdet. Res-
terade 21 fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Avstyckning

Detaljplanen ger förutsättningar för att nybilda totalt en fastig-
het inom Rundmar 1:32.

Rundmar 1:32 är över 6 000 kvm och kan därför ges en för-
tätningmöjlighet i enlighet med kommunens riktlinjer.
Genomförandet av blivande fastighet säkerställs genom fas-

tighetsindelningsbestämmelser.

Ovanstående fastighet omfattas av villaservitut som kan innebära ett förbud mot delning av tomten. Vid ett eventuellt förbud kan detta upphävas i förrättningen genom ett medgivande från härskande fastighet.

Ombildning

Rundmar 1:27 ombildas genom fastighetsreglering och avstår mark, planlagd för natur, till Rundmar 1:2.

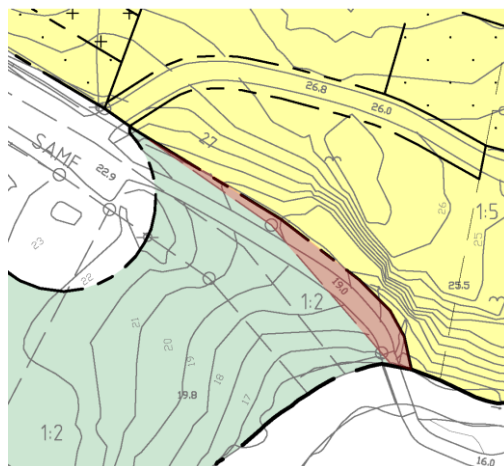
Rundmar 1:25 och Rundmar 1:27 ombildas till två villafastigheter med en minsta tomtstorlek om 2200 kvm. Skälet till att en lägre minsta tomtstorlek medges är att Södermanlandsleden ska kvarstå i sitt befintliga läge på Rundmar 1:27 och att kommunen därmed inskränks sin rätt att bebygga fastigheten.

Slutgiltig fastighetsindelning fastställs genom beslut av Lantmäteriet.

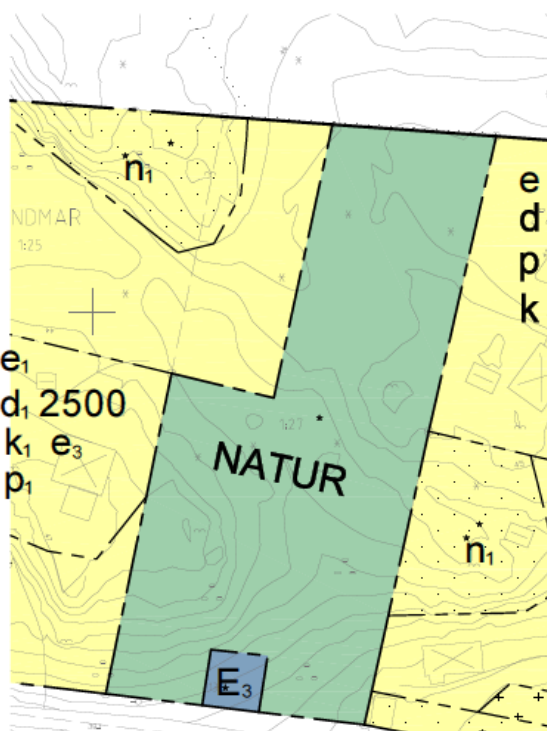
Fastighetsbildning, intrång och inlösen

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- & naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta den fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärvet sker sedan genom fastighetsreglering. Till grund för förvärvet görs en värdering av berörd mark som speglar fastighetens värdeminskning utifrån gällande lag och praxis.

I detaljplanen sker markinlösen av parkmark belägen på Rundmar 1:5 och 1:27, se bilder nedan. Målfastighet vid samtliga regleringar är Rundmar 1:2.



Berört område inom Rundmar 1:5 markerat med rött, ca 85 kvm.



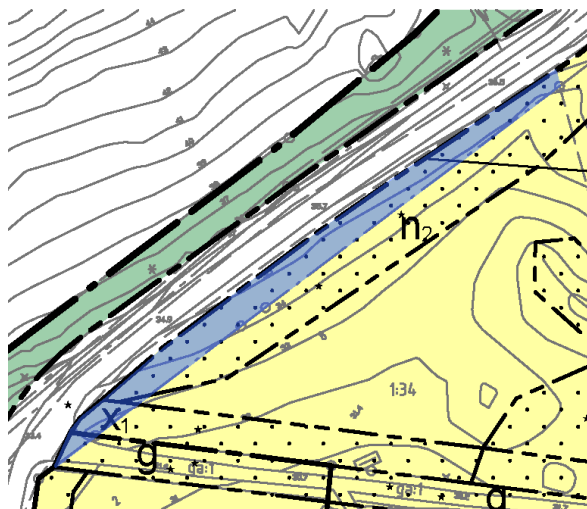
Berört naturmarksområde på Rundmar 1:27

Vidare kommer den samfälliga vägen som finns inom planområdet att lösas in. Samfälligheten tillhör Tyresö skifteslag.

Fastighetsbildning, tillköp

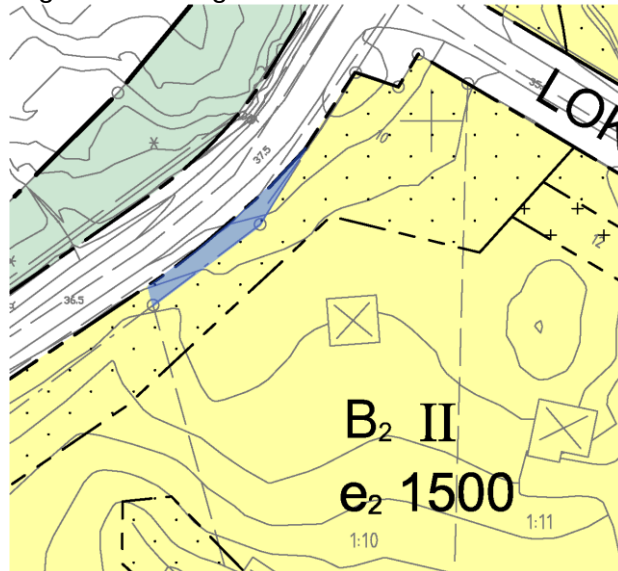
Tre fastigheter i detaljplanen föreslås utökas genom tillköp av kvartersmark.

Rundmar 1:34 föreslås utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Bollmora 2:1 utmed Myggdalsvägen. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning.



Berört område inom Bollmora 2:1 markerat med blått, ca 411 kvm.

Rundmar 1:10 föreslås utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Bollmora 2:1 utmed Myggdalsvägen. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning.



Berört område inom Bollmora 2:1 markerat med blått, ca 60 kvm.

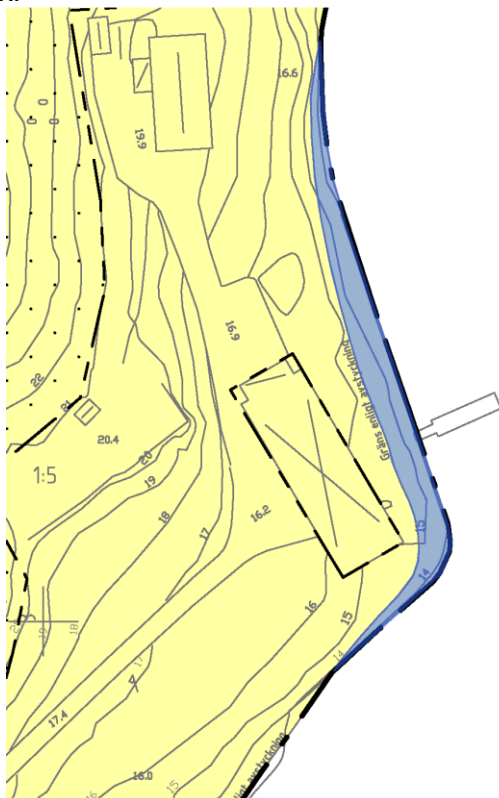
Kommunen (Rundmar 1:1) äger en bit mark utmed Albysjön utanför fastigheten Rundmar 1:5. När fastigheten bildades 1934 avsågs fastigheten utgöra en strandfastighet utan eget vatten. Med tiden har strandlinjen förändrats vilket kan bero på att de mätmetoder som användes vid förrättningen på 30-talet inte varit tillräckliga, samt att uppfyllnad gjorts på fastigheten i form av brygganläggningar, etc., vilket gjort att fastighetsgränsen skiljts från strandlinjen.

I dagsläget har fastighetsägarna till strandfastigheter en viss nyttjanderätt, enligt *Jordabalken* 6 kap 1 § samt *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet* 2 kap 7 §, att nyttja området samt ha vissa anläggningar i vattenområdet. Dock under förutsättning att markens/vattnets ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse.

I planförslaget har del av Rundmar 1:1 lagts ut som kvartersmark. Detta medför att Rundmar 1:5 föreslås köpa till mark från den kommunala fastigheten Rundmar 1:1. Bedömningen att det området ska planläggas som kvartersmark har gjorts med följande punkter i beaktande:

1. Vid äganderätt har fastighetsägaren ensamrätt till marken.
2. Berört markområde ligger inom hemfridszon för Rundmar 1:5, d.v.s. i direkt närhet till byggnad och anläggningar.
3. Vid äganderätt har fastighetsägaren rätt att plantera eller ta bort vegetation på området.

Äganderätt för de privatägda fastigheterna medför att fastighetsägarna behöver betala en köpeskilling för marken som regleras över från kommunens fastighet. Vid bestämmande av ersättning ska hänsyn tas värdeminskningen i marknadsvärde för den fastighet som avstår mark, samt till den värdeökning som samma reglering medför för den fastighet som mottar mark.



Markområde markerat med blått regleras till Rundmar 1:5 från Rundmar 1:1, ca 210 kvm.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom detaljplaneområdet kommer fastighetsindelningsbestämmelser att införlivas, vilka syftar till att säkra planens genomförande. Bestämmelserna redovisas särskilt på plankartan. De fastigheter som berörs av fastighetsindelningsbestämmelser redovisas nedan.

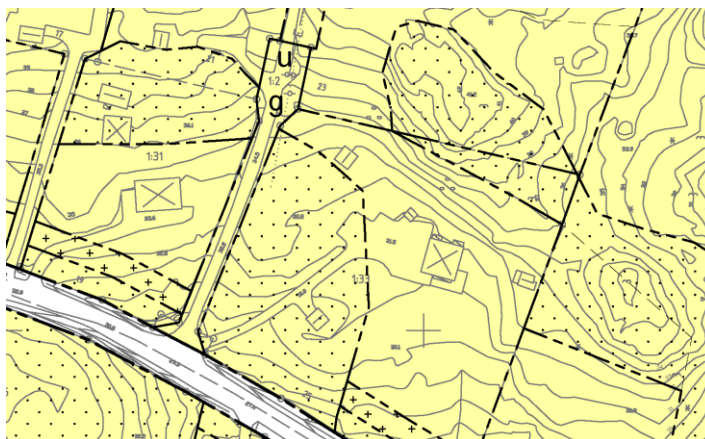
Föreslagna lotter:

Beteckning	Del av:	Areal (kvm)	Anmärkning
Lotten A	Rundmar 1:30	2806	*Delägare i A1 och A2
Lotten B	Rundmar 1:32	3142	*Delägare i A1 och A2
Lotten C	Rundmar 1:32	3078	*Delägare i A1 och A2

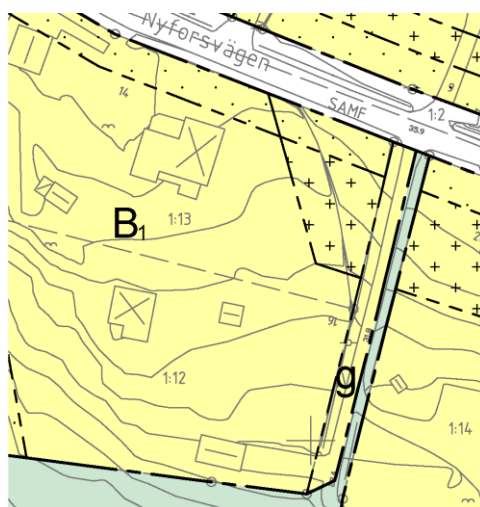
Lotten S	Rundmar 1:2	494	* Lotten S utgör en marksamfällighet, där Lotten A, B och C är delägare.
----------	-------------	-----	--

Föreslagna gemensamhetsanläggningar/servitut:

Beteckning i plankarta	Upplåtet utrymme /tjänande	Delägare /härskande	Ändamål
a1	Lotten S	Lotten A,B och C	Väg
a2	Lotten S	Lotten A,B och C	Servisledningar för vatten och avlopp
a3	Lotten C	Lotten B	Väg
a4	Lotten C	Lotten B	Servisledningar för vatten och avlopp
Rättslig prövning	Tyresö kommun bedömer att blivande fastigheter är stadigvarigt lämpade för sina ändamål, enligt fastighetsbildningslagen (FBL), 3 kap, 1§, samt att fördelarna med fastighetsbildningen överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medfört, FBL 5 kap, 6§. Tyresö kommun bedömer att blivande gemensamhetsanläggningar är av väsentlig betydelse för delägande fastigheter, anläggningslagen (AL) 5§, samt att fördelarna med anläggningsåtgärden överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför, AL 6§.		
Gemensamhets-Anläggningar och servitut	En gemensamhetsanläggning är ett fastighetsrättsligt instrument för att styra samverkan av gemensamma nyttigheter, såsom väg, vatten och avlopp för flera fastigheter gemensamt.		
Väg	Inom planområdet finns idag skiftvägar som nyttjas gemensamt av flera fastigheter utan tydliga ägar- och förvaltningsförhållanden. De fastigheter som idag har sådana gemensamma infarter är Rundmar 1;2, 1:12, 1:30 och 1:32. Dessa infartsvägar föreslås användas gemensamt även i framtiden och är markerade med ett g i plankartan. Gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för att säkerställa en hållbar utfartsrätt för berörda fastigheter. Fastigheterna har idag en generell utfartsrätt inom området, som är att betrakta som föråldrad och otydlig.		



Markreservat för inrättande av gemensamhetsanläggning, Lotten S



Markreservat för inrättande av gemensamhetsanläggning, Rundmar 1:12 och Rundmar 1:2.

Rundmar 1:8 och 1:9 nyttjar i nuläget en gemensam infartsväg över Rundmar 1:6. För vägen finns en befintlig gemensamhetsanläggning bildad, Rundmar ga:1, förrättad år 1935. Genom att vägen angränsar mot kommunens fastighetskluster blir gemensamhetsanläggningen sannolikt föremål för omprövning, där kretsen av deltagande fastigheter kan komma att utökas, se bild på nästa sida.

Vatten och avlopp

Samtliga gemensamma infartsvägar med nybildade eller befintlig gemensamhetsanläggning kommer även att behöva nybilda gemensamhetsanläggningar för vatten- och avloppsledning. Dessa gemensamhetsanläggningar avser servisledningar för vatten- och avlopp inom skaftvägen från kommunalförbindelsepunkt fram till enskild fastighetsgräns.

Servitut

Ett servitut föreslås inrättas över x-området för allmänhetens passage till parken.



Rundmar 1:34, 1:10 och 1:11 belastas av servitutsområdet, markerat med rött.

Ansökan

När detaljplanen har 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.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

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.

Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs. Även fastigheter som endast är bebyggda med fritidshus räknas som bebyggda fastigheter.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår i november 2012 till 300 000 kronor inklusive moms för en normal villatomt i Nyfors. I detta ingår anslutning till både vatten och spillvatten. Observera dock att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-taxan ovan kan därmed komma att skilja sig från den som till slut debiteras fastighetsägarna i området. Aktuell VA-taxa finns på kommunens hemsida.

Gatukostnader Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på fastigheter inom gatukostnads-utredningens fördelningsområde. Gatukostnaden är beräknad till 51 926 kronor för en befintlig fastighet och 77 889 kronor för en nybildad fastighet (avstyckning). Gatukostnader är inte belagda med moms. Läs mer om gatukostnaderna i gatukostnadsutredningen.

Finansiering Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet i fastigheten kan ställas. Beträffande gatukostnaden finns eventuellt möjlighet för nuvarande ägare att få anstånd med betalningen till dess att fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar säkerhet i fast egendom. Mer information om detta går att läsa i gatukostnadsutredningen.

Ersättning vid markförvärv När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ut ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten utsätts för pga. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25 % på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på öppna marknaden.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Ersättningen ska beräknas utefter en s.k. vinstdelningsprincip, vilket betyder att köparen ska ersätta säljaren med del av den vinst som fastighetsregleringen medför.

Bygglov Nedan följer ett exempel på bygglovsavgift m.m.(år 2013) för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea. Lovet avviker inte mot detaljplan:

Bygglov	20 944
Kungörelse	270
Nybyggnadskarta	6 420
Utstakning	9 630
Lägeskontroll	4 922
<u>Detaljplanavgift</u>	<u>51 360</u>
Summa	93 546 kronor

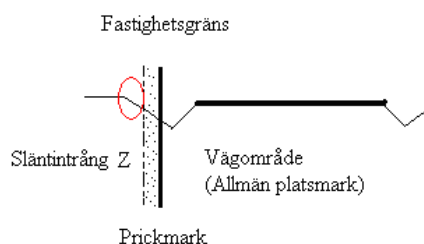
Denna summa är ungefär densamma för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea. Det som skiljer är bygglovsavgiften, vilken blir ca 4600 kr dyrare för ett tvåvåningshus.

Observera att ovanstående avgifter är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63. Kommunen tar initiativ till och betalar kostnaden för fastighetsbildningen vid inlösen av allmän platsmark. Den enskilde fastighetsägaren bekostar fastighetsbildning inom kvartersmark.
El	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 TeliaSonera Skanova Access AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad	VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga gator. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
El- och teleledningar	Allmänt för detaljplanen gäller att det i samband med ombyggnationen av området är upp till huvudmännen för el- och tele att besluta om markförläggning av ledningar. Kommunen rekommenderar att dessa förläggs i marken samtidigt som VA-ledningarna. Under byggtiden ska befintliga elanläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid. Ett område för transformatorstation har lagt till i planen, E₃. Markförlagda kablar får inte byggas över. För lågspänningsluftledningar gäller ett skyddsavstånd om 2 meter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.
Slänter	För att kunna bygga om Nyforsvägen inom planområdet kommer slänt att behöva gå in på privata fastigheter. Tomtanläggningar som berörs av detta kommer kommunen att ersätta. De fastigheter som berörs av s.k. släntintrång är Rundmar 1:11 och 1:13. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser att teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.



Ovan: illustrerat släntområde

Uppvärmning	Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder förnyelsebara bränslen är att rekommendera där så är lämpligt. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.
Dagvatten	I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten. LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, kan tillämpas på alla enskilt ägda fastigheter i området.
Vatten och avlopp, lågtrycksavlopp	Fastigheterna inom planen kommer kunna ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området. VA-systemet kommer anläggas med LTA-teknik. LTA står för lågtrycksavlopp och systemet drivs genom pumpar. LTA-system innebär att VA-ledningarna förläggs grunt i en eluppvärmd isolerad låda och att det fordras lättåtkomliga LTA-pumpstationer på varje fastighet (t.ex. vid fastighetens infart). Tekniken är vanlig i Sverige och används sedan många år i ca 150 kommuner. Fördelen med LTA-system är systemen inte fordrar lika djupa och breda ledningsgravar som för ett konventionellt system där spillvattnet avförs med självfall. LTA-systemen, som är anpassade för områden med kuperad terräng, medför bl.a. innebär lägre anläggningskostnad, kortare genomförandetid och minskad risk för skador på systemet. Nackdelen med systemen är att pumpenheten för LTA-systemet kräver elenergi vilket utsätter systemen för känslighet vid elavbrott. LTA-enheten inne på privata fastigheter placeras så att kommunens och fastighetsägares önskemål uppfylls. Kommunens önskemål om åtkomlighet och god arbetsmiljö bör dock tillgodoses. Kommunen svarar för inköp och leverans samt drift (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägare svarar för), underhåll och förnyelse av LTA-enheten. Fastighetsägaren svarar för installation av LTA-anläggningen mot ersättning för merkostnaden. Med installation menas, tillkommande kostnad för fördjupning av schakt för LTA-enheten, anslutning av framdragna servisledningar samt anordnande av elledningar för drift av pump och automatik

(Iarm) jämte anslutning av dessa ledningar till fastighetens el-central.

Mer utförlig information gällande LTA-systemen och vad systemen innebär för fastighetsägarna kommer att ges löpande under detaljplanprocessen. Under de samrådsmöten som kommer att hållas kommer även möjligheten finnas att diskutera frågan med kommunens VA-ingenjörer.

Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskild avfallskärl vid tomtgräns.

Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid bussvändplatsen i början på Nyforsvägen, område för teknisk anläggning, E₂ i planförslaget

Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor.

Genomförandetid allmän platsmark

För allmän platsmark (gata, park , natur), kvartersmark för teknisk anläggning (E), l-, z-, y- och g-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetid för kvartersmark med friliggande villor, B₁

Genomförandetiden börjar gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetid för kvartersmark med tätare bostadsbyggelse, B₂

Genomförandetiden börjar gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

Allmänt om genomförandetid

Bygglov kan medges som mindre avvikelse om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även ges för mindre omfattande åtgärder, som mindre avvikelse, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (2 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid för kvartersmark börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestående 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 avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvartersmark för bostäder och teknisk anläggning (E) samt inom allmän platsmark för lokal-gata och p-plats.

Ändrad lovplikt

Ändrad lovplikt gäller för växthus om högst 15 kvm byggnadsarea.
Utökad lovplikt gäller normalt bygglovsbefriade byggnader och anläggningar i den prickade strandzonen vid Tyresö Flat-en.

Medverkande tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare
Karl Hallgren – exploateringsingenjör
Regina Lindberg – projekteringsingenjör
Kent Wiklund - bygglovshandläggare
Thomas Lagerwall - dagvattenfrågor
Göran Bardun – kommunekolog
Börje Buss – kart- och mättningsingenjör

Sara Kopparberg
Planchef

Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen. För planer med syftet att omvandla fritidshusområden till permanentområden vidtar arbetet med att bygga gator och dra vatten- och avloppsledningar.

Begreppsförklaring

Fastighetsreglering – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

Plankarta – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

Genomförandebeskrivning - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

Sakägare – Ägare till fast egendom.

Samrådsrets – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.