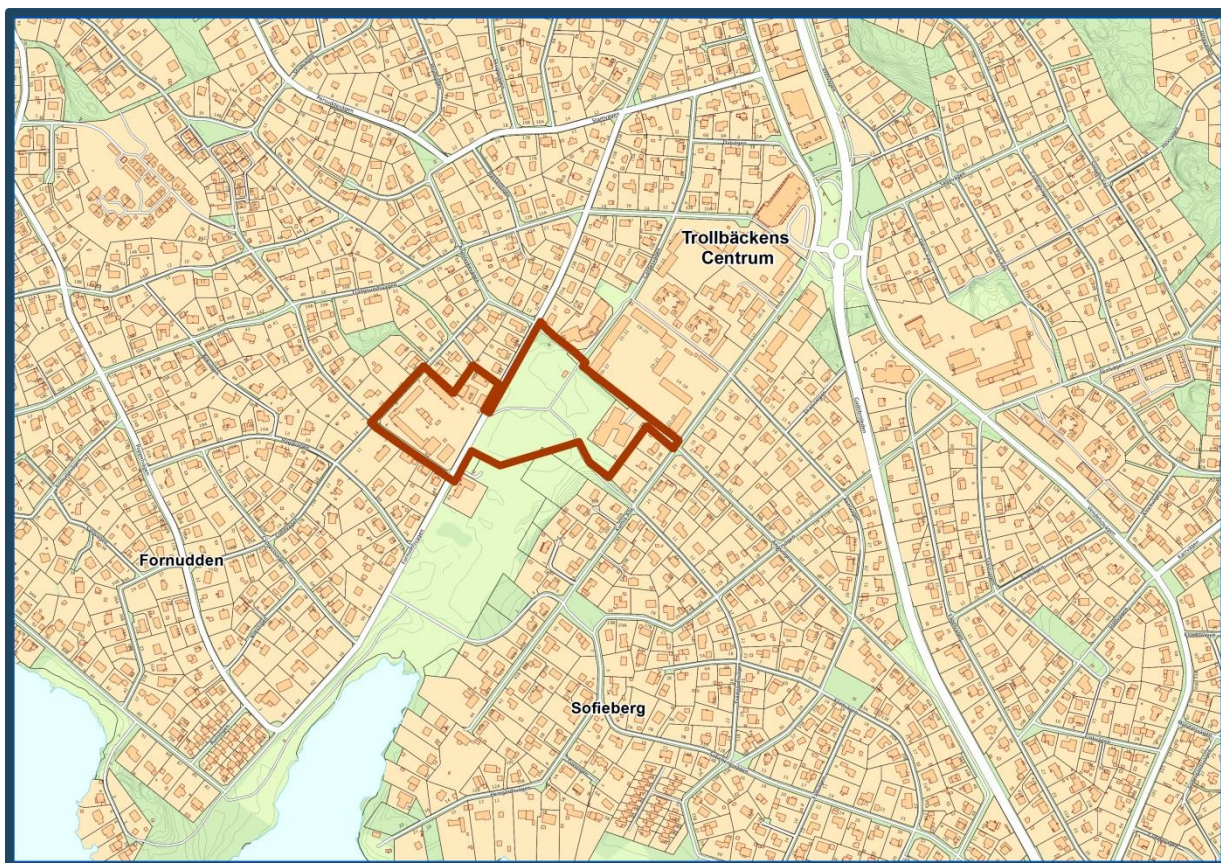


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden

Fastigheterna Kumla 3: 1264, 3: 93, 3: 1247, 3: 656 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Trollbäcken, Tyresö.

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehållsförteckning

Detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden	1
Innehållsförteckning	2
Om detaljplanen.....	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan och bygglagen/ förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Behovsbedömning	7
Plandata.....	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	8
Markägoförhållanden	9
Gällande planer	9
Sammanfattad behovsbedömning	11
Miljökvalitetsnormer (MKN)	11
Nuläge, planförslag och konsekvenser	12
Natur och landskapsbild.....	12
Rekreativa värden	12
Geotekniska förhållanden	14
Radon	14
Bebyggelse	15
Solförhållanden och skuggstudie	18
Gator och trafik	18
Kollektivtrafik.....	19
Kulturmiljö	19
Kulturmiljö	19
Fornlämningar	19
Service.....	19
Teknisk försörjning.....	20
Vatten och avlopp	20
Värme	20
El.....	20
Fiber/Digital kommunikation m.m.	20
Dagvatten	20
Gröna tak	21
Miljö, hälsa och säkerhet	21

Radon	21
Förorenad mark	21
Risker och säkerhet	22
Buller och vibrationer	22
Planbestämmelser	22
Genomförande, ekonomi & ansvar	24
Genomförande	24
Genomförandetid	24
Huvudmannaskap	24
Avtal	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Fastighetsbildning, intrång och inlösen	25
Markavvattningsföretag	25
§113	25
Befintliga rättigheter	25
Ansökan	25
Vatten och avlopp (VA)	26
Bygglov	26
Administrativa frågor	26
Medverkande tjänstemän	26
Detaljplanering – så fungerar det	27

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.
- Plankarta i storlek A0 i skala 1:500.
- Behovsbedömning.
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen).
- Vad är en detaljplan (se sist i planbeskrivningen).

Till detaljplanens samrådsförslag finns följande utredningar:

- Geoteknikutredning och miljöteknisk undersökning– för Fornuddsparkens norra del (SWECO 141009).
- Geoteknikutredning och miljöteknisk undersökning– för fastigheten Kumla 3:93 (WSP 100623 och 100930).
- Dagvattenutredning – för Fornuddsparkens norra del (WSP 141029).
- Bullerutredning med illustration – för Fornuddsparkens norra del (Åkerlöf och Hallin akustikkonsult 141121).
- Trafikmätning Fornuddsvägen (Trafikia 141110).

Kompletterande utredningar för bl.a. geoteknik och dagvatten kommer att tas fram till granskningen av detaljplanen.

Plan och bygglagen/ förfarande

Detaljplanen upprättas enligt Plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med utökat förfarande.

Planprocess och skede



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-03-11
Beslut om samråd	2015-05-20
Samråd	maj-juni 2015
Granskning	prel. kvartal 3, 2015
Antagande	prel. kvartal 1, 2016
Laga kraft, tidigast	prel. kvartal 1-2, 2016

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra:

- Uppförande av en ny skola (F-9) inklusive gemensamhets- och utevistelsezoner för ca 700 elever samt angöring och parkering.
- Uppförande av en ny förskola med plats för ca 120 barn (6 avdelningar) inklusive gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och parkering.
- Uppförande av ett nytt äldreboende med plats för ca 60 lägenheter inklusive gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och parkering.
- Uppförande av bostadsbebyggelse.
- Underhåll och drift av allmänna ytor ex. gata och park.
- Underhåll och drift av tekniska anläggningar.
- En god helhetsverkan på platsen avseende tillkommande byggnaders placering, höjd och omfattning.
- Byggnation för stadigvarande vistelse i område där problem med stillastående vatten och höga vattenstånd kan förekomma.
- Dagvattenlösningar som reducerar tillkommande vattenmängder.
- Att utpekade naturvärden inom området skyddas i planen.

Huvuddrag

Huvuddragen i planarbetet är att utreda möjligheterna till en ny skola (som ska ersätta den befintliga Fornuddsskolan), en ny förskola, ett nytt äldreboende (som bl.a. ska ersätta det befintliga boendet Ängsgården) och bostadsbebyggelse.

Den nya skolan planeras i Fornuddsparkens norra del och på den befintliga skoltomten föreslås plats för ny förskola, nytt äldreboende samt bostäder. Skolan ska bereda plats för ca 700 elever (åk F-9) och förskolan plats för ca 120 barn. Äldreboendet ska bereda plats för ca 60 lägenheter. Antalet bostäder på den befintliga skoltomten kommer att utredas under planarbetet.

Planförslaget kommer att utredas vidare under planprocessen avseende bl. a. föreslagna tillkommande byggnaders placering, höjd och omfattning samt lokala naturvärden. Samrådsförslaget är ett diskussionsunderlag inför den fortsatta planprocessen då kommunen bedömer att detaljplanen har ett betydande intresse för allmänheten genom att planarbetet innefattar flera viktiga kommunala funktioner som också kommer att medföra stora kommunala investeringar. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör bedömningen att behovet av skola i den norra delen av Fornuddsparken är av större allmänt intresse än det utpekade naturmark/parkområdet, enligt gällande översiktsplan från 2008.

Sammantaget görs bedömningen att detaljplanen ska tas fram med ett utökat förfarande.

Bakgrund

Kommunen har tidigare haft svårt att tillgodose skolornas och förskolornas lokalbehov. I kommunens skolutredning, framtagen under 2014, benämns lokalsituationen i Trollbäcken som särskilt akut och nu avser barn- och utbildningsförvaltningen ta ett samlat grepp kring hur skollokaler framöver ska organiseras och utvecklas för att bli mer effektiva, ändamålsenliga och flexibla.

På Fornuddens skola går idag ca 375 elever (mars 2014). Enligt utredningen föreslås att en ny skola byggs i västra Tyresö (Trollbäcken) som ersätter nuvarande Fornuddens skola. Den nya skolan bör bereda plats för ca 700 elever från förskoleklass till årskurs 9. Utöver skola F-9 i Fornudden bedömer utbildningsförvaltningen det finns ett behov av en ytterligare förskola med plats för ca 120 barn i området.

Äldreomsorgen i Tyresö är i behov av nya vårdplatser och prognosen är att ett nytt omsorgsboende med ca 60 platser kommer att behövas ca år 2017-18 i Trollbäcken. Många äldre bor idag kvar i sina villor i området vilket för med sig att hemtjänstens arbete både blir svårt och kostnadskrävande. De äldre tvingas då söka sig till befintliga omsorgsboenden som bara kan erbjudas i andra delar av kommunen eller i andra kommuner där Tyresö hyr platser. Socialförvaltningen anser att det är bättre att möta efterfrågan på plats och att det innebär en stor social trygghet för de äldre att kunna bo kvar i Trollbäcken. I området finns de befintliga äldre- och vårdboendena Trollängen, där kapaciteten inte räcker, och Ängsgården, där lokalerna är i behov av upprustning.

Samhällsbyggnadsförvaltningen påbörjade 2012 ett planarbete för att utreda möjligheterna till att uppföra ett nytt äldreboende i Fornuddsparkens norra del. Planarbetet avbröts i samband med att skolutredningen presenterades i december 2014.

Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att möjligheterna till nya bostäder inom befintliga skoltomten bör utredas i samband med planarbetet. I Trollbäcken är det ont om lämplig mark för nya bostäder. Efterfrågan på framförallt hyreslägenheter i Trollbäcken bedöms hög.

Samhällsbyggnadsförvaltningen avser genom detta planförslag ta ett samlat helhetsgrepp på området och behoven.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 11 mars 2015 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för skola, förskola, äldreboende och bostäder vid Fornudden för fastigheterna Kumla 3: 1264, 3: 93, 3: 1247, 3: 656 m.fl.

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.

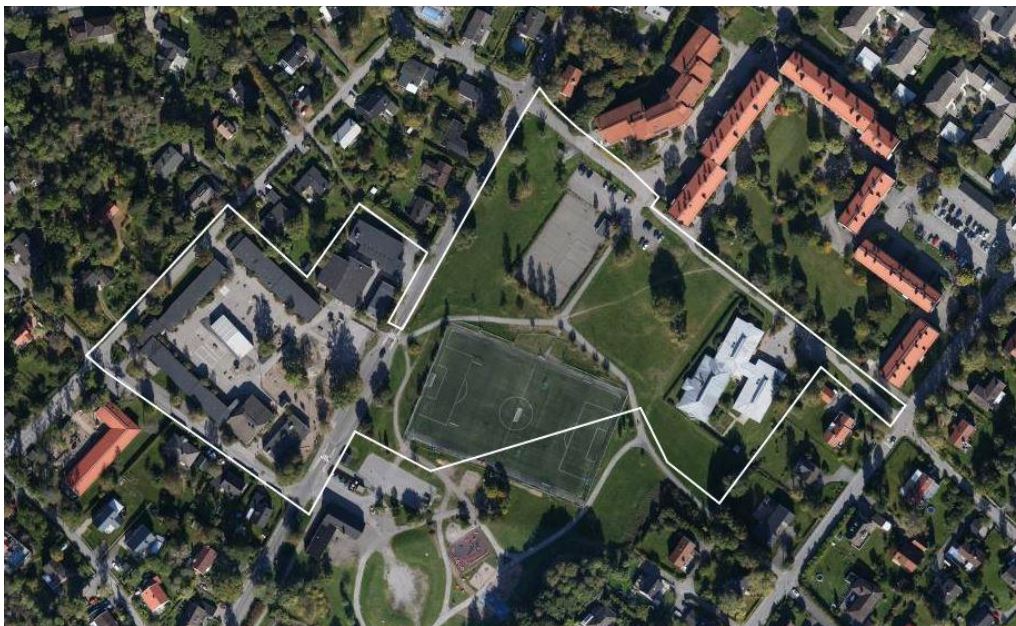
Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN.

En separat behovsbedömning har tagit fram i samband med planuppdraget (bifogas planhandlingarna). Läs även mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidorna 11-12.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i, och i anslutning till Fornuddsparken i kommundelen Trollbäcken, ca 400 meter sydväst om Alléplan. I söder finns sjön Drevviken. Nordost om området finns Alléplan, som är kommundelscentra i Trollbäcken.



Flygbild över området sett från söder. Planområdet är markerat med vit linje.

Areal

Planområdet har en yta om ca 5 Ha.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Delar av det nu aktuella planområdet pekas i översiktsplanen från 2008 ut som naturmark och benämns som en mångfunktionell kommundelspark. Parkens roll som grön samlingsplats bör i framtiden förstärkas. En översikt av gällande detaljplaner i Trollbäcken rekommenderas i översiktsplanen för att avgöra vilka detaljplaner som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras. Andelen äldre som är i behov av hjälp ökar generellt i Tyresö och det är önskvärt att de kan bo kvar i sin kommundel. I Trollbäcken bor en stor andel äldre och i kombination med brist på mark är det svårt att hitta lämpliga ytor för etablering.

Samhällsbyggnadsförvaltningen gör i detaljplanen följande bedömning: För att tillgodose behovet av elevplatser i Trollbäcken, måste antalet elevplatser öka. Den nuvarande befintliga skoltomten bedöms inte kunna uppfylla kraven på friyta per elev när behovet av elevplatser tillgodoses. Enligt Plan- och bygglagen (PBL) ska det finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse på tomter med lokaler för fritidshem, förskola, skola. Som stöd för kommunernas arbete att bedöma vad som ska anses som tillräcklig friyta har därför Boverket under 2015 tagit fram allmänna råd där det rekommenderas ca 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan. Forskning visar att den totala storleken på friytan helst bör överstiga 3000 m². På en gård som är mindre, oavsett antal barn, kan en barngrupp få svårt att utveckla lek och socialt samspel på ett sätt som tillgodoser behoven (Källa: Boverket).

Vid placering och anordnande av skolytor för lek och utevistelse bör särskilt beaktas friytans storlek, kvalitet, tillgänglighet, säkerhet och förutsättningarna att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Inom föreslagen detaljplan bedöms de största möjligheterna till en bra skolmiljö som uppfyller dessa krav vara i den norra delen av parken med hänsyn till största möjliga vistelseyta men också för möjligheten att slippa korsa trafikerad väg till- och från parken.

Sammantaget görs bedömningen att behovet av skolor är av större allmänt intresse än aktuell del av det utpekade park- naturmarksområdet i Fornuddsparken, i gällande översiktsplan från 2008.

Den befintliga skoltomten där bl.a. äldreboende, förskola och bostäder föreslås, pekas i översiktsplanen från 2008 ut som befintlig bebyggelse.

Markägförhållanden

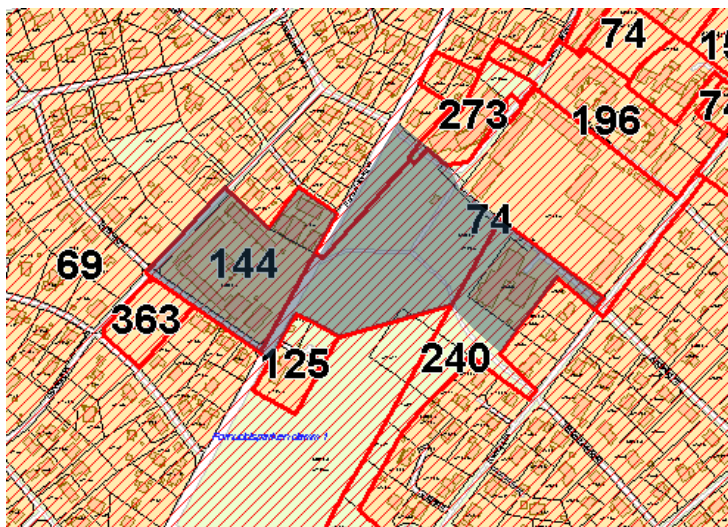


Ovan redovisas de fastigheter inom planområdet som berörs av detaljplanen.
Karta som visar fastigheterna inom planområdet.

- Fastigheterna Kumla 3: 1264, 3: 93, 3: 1247 och 3: 1098 ägs av Tyresö kommun.
- Fastigheten Kumla 3: 656 ägs av Tyresö bostäder.

Gällande planer

Följande detaljplaner (sidan 9-10) gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.



Gällande plangränser markerade med röd linje.
Planområdet med mörk skraffering,

- **DP 69: Förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad Näset m.m. inom Tyresö socken i Stockholms län. Laga kraft: 1955-05-05.**



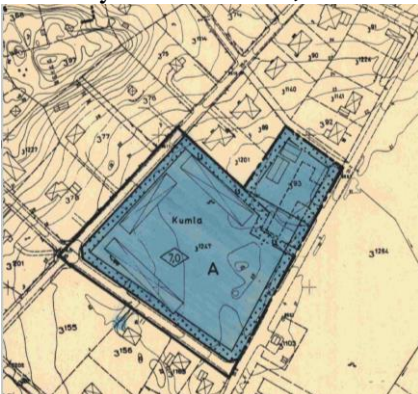
Berört område parkmark (grönmarkerat).

- **DP 74: Förslag till ändring av byggnadsplan för Kumla 3: 1086 m.fl. inom Näset i Kumla Trädgårdsstad i Tyresö kommun i Stockholms län. Laga kraft: 1957-05-02.**



Berört område park/väg (gråmarkerat).

- **DP 144: Förslag till ändring av byggnadsplan för Kumla 3: 1247 m.fl. inom Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1970-03-10**



Berört område för allmänt ändamål (blåmarkerat) och väg (vitmarkerat).

-
- The map shows the BI 1000 building footprint in yellow, situated on a green-shaded area labeled 'PARK'. The building is labeled 'BI' and 'e 1000'. Elevation points are marked with crosses and values: +22.0, +22.5, 3.1011, 3.1054, 3.1058, 3.1059, 3.1060, 3.1061, 3.1062, 3.1063, 3.1064, 3.1065, 3.1066, 3.1067, 3.1068, 3.1069, 3.1070, 3.1071, 3.1072, 3.1073, 3.1074, 3.1075, 3.1076, 3.1077, 3.1078, 3.1079, 3.1080, 3.1081, 3.1082, 3.1083, 3.1084, 3.1085, 3.1086, 3.1087, 3.1088, 3.1089, 3.1090, 3.1091, 3.1092, 3.1093, 3.1094, 3.1095, 3.1096, 3.1097, 3.1098, 3.1099, 3.1100, 3.1101, 3.1102, 3.1103, 3.1104, 3.1105, 3.1106, 3.1107, 3.1108, 3.1109, 3.1110, 3.1111, 3.1112, 3.1113, 3.1114, 3.1115, 3.1116, 3.1117, 3.1118, 3.1119, 3.1120, 3.1121, 3.1122, 3.1123, 3.1124, 3.1125, 3.1126, 3.1127, 3.1128, 3.1129, 3.1130, 3.1131, 3.1132, 3.1133, 3.1134, 3.1135, 3.1136, 3.1137, 3.1138, 3.1139, 3.1140, 3.1141, 3.1142, 3.1143, 3.1144, 3.1145, 3.1146, 3.1147, 3.1148, 3.1149, 3.1150, 3.1151, 3.1152, 3.1153, 3.1154, 3.1155, 3.1156, 3.1157, 3.1158, 3.1159, 3.1160, 3.1161, 3.1162, 3.1163, 3.1164, 3.1165, 3.1166, 3.1167, 3.1168, 3.1169, 3.1170, 3.1171, 3.1172, 3.1173, 3.1174, 3.1175, 3.1176, 3.1177, 3.1178, 3.1179, 3.1180, 3.1181, 3.1182, 3.1183, 3.1184, 3.1185, 3.1186, 3.1187, 3.1188, 3.1189, 3.1190, 3.1191, 3.1192, 3.1193, 3.1194, 3.1195, 3.1196, 3.1197, 3.1198, 3.1199, 3.1200, 3.1201, 3.1202, 3.1203, 3.1204, 3.1205, 3.1206, 3.1207, 3.1208, 3.1209, 3.1210, 3.1211, 3.1212, 3.1213, 3.1214, 3.1215, 3.1216, 3.1217, 3.1218, 3.1219, 3.1220, 3.1221, 3.1222, 3.1223, 3.1224, 3.1225, 3.1226, 3.1227, 3.1228, 3.1229, 3.1230, 3.1231, 3.1232, 3.1233, 3.1234, 3.1235, 3.1236, 3.1237, 3.1238, 3.1239, 3.1240, 3.1241, 3.1242, 3.1243, 3.1244, 3.1245, 3.1246, 3.1247, 3.1248, 3.1249, 3.1250, 3.1251, 3.1252, 3.1253, 3.1254, 3.1255, 3.1256, 3.1257, 3.1258, 3.1259, 3.1260, 3.1261, 3.1262, 3.1263, 3.1264, 3.1265, 3.1266, 3.1267, 3.1268, 3.1269, 3.1270, 3.1271, 3.1272, 3.1273, 3.1274, 3.1275, 3.1276, 3.1277, 3.1278, 3.1279, 3.1280, 3.1281, 3.1282, 3.1283, 3.1284, 3.1285, 3.1286, 3.1287, 3.1288, 3.1289, 3.1290, 3.1291, 3.1292, 3.1293, 3.1294, 3.1295, 3.1296, 3.1297, 3.1298, 3.1299, 3.1300, 3.1301, 3.1302, 3.1303, 3.1304, 3.1305, 3.1306, 3.1307, 3.1308, 3.1309, 3.1310, 3.1311, 3.1312, 3.1313, 3.1314, 3.1315, 3.1316, 3.1317, 3.1318, 3.1319, 3.1320, 3.1321, 3.1322, 3.1323, 3.1324, 3.1325, 3.1326, 3.1327, 3.1328, 3.1329, 3.1330, 3.1331, 3.1332, 3.1333, 3.1334, 3.1335, 3.1336, 3.1337, 3.1338, 3.1339, 3.1340, 3.1341, 3.1342, 3.1343, 3.1344, 3.1345, 3.1346, 3.1347, 3.1348, 3.1349, 3.1350, 3.1351, 3.1352, 3.1353, 3.1354, 3.1355, 3.1356, 3.1357, 3.1358, 3.1359, 3.1360, 3.1361, 3.1362, 3.1363, 3.1364, 3.1365, 3.1366, 3.1367, 3.1368, 3.1369, 3.1370, 3.1371, 3.1372, 3.1373, 3.1374, 3.1375, 3.1376, 3.1377, 3.1378, 3.1379, 3.1380, 3.1381, 3.1382, 3.1383, 3.1384, 3.1385, 3.1386, 3.1387, 3.1388, 3.1389, 3.1390, 3.1391, 3.1392, 3.1393, 3.1394, 3.1395, 3.1396, 3.1397, 3.1398, 3.1399, 3.1400, 3.1401, 3.1402, 3.1403, 3.1404, 3.1405, 3.1406, 3.1407, 3.1408, 3.1409, 3.1410, 3.1411, 3.1412, 3.1413, 3.1414, 3.1415, 3.1416, 3.1417, 3.1418, 3.1419, 3.1420, 3.1421, 3.1422, 3.1423, 3.1424, 3.1425, 3.1426, 3.1427, 3.1428, 3.1429, 3.1430, 3.1431, 3.1432, 3.1433, 3.1434, 3.1435, 3.1436, 3.1437, 3.1438, 3.1439, 3.1440, 3.1441, 3.1442, 3.1443, 3.1444, 3.1445, 3.1446, 3.1447, 3.1448, 3.1449, 3.1450, 3.1451, 3.1452, 3.1453, 3.1454, 3.1455, 3.1456, 3.1457, 3.1458, 3.1459, 3.1460, 3.1461, 3.1462, 3.1463, 3.1464, 3.1465, 3.1466, 3.1467, 3.1468, 3.1469, 3.1470, 3.1471, 3.1472, 3.1473, 3.1474, 3.1475, 3.1476, 3.1477, 3.1478, 3.1479, 3.1480, 3.1481, 3.1482, 3.1483, 3.1484, 3.1485, 3.1486, 3.1487, 3.1488, 3.1489, 3.1490, 3.1491, 3.1492, 3.1493, 3.1494, 3.1495, 3.1496, 3.1497, 3.1498, 3.1499, 3.1500, 3.1501, 3.1502, 3.1503, 3.1504, 3.1505, 3.1506, 3.1507, 3.1508, 3.1509, 3.1510, 3.1511, 3.1512, 3.1513, 3.1514, 3.1515, 3.1516, 3.1517, 3.1518, 3.1519, 3.1520, 3.1521, 3.1522, 3.1523, 3.1524, 3.1525, 3.1526, 3.1527, 3.1528, 3.1529, 3.1530, 3.1531, 3.1532, 3.1533, 3.1534, 3.1535, 3.1536, 3.1537, 3.1538, 3.1539, 3.1540, 3.1541, 3.1542, 3.1543, 3.1544, 3.1545, 3.1546, 3.1547, 3.1548, 3.1549, 3.1550, 3.1551, 3.1552, 3.1553, 3.1554, 3.1555

11

Vatten:

Planområdet är anslutet till de kommunala dagvattenledningarna. Planförslaget innebär att en ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet. För att minska effekten av detta måste åtgärder genomföras, exempelvis kan den nya bebyggelsen förses med vegetationsklädda tak för att fördröja dagvattnet.

Delar av planområdet innefattas idag av s.k. "instängda områden" d.v.s. områden där dagvattnet inte på ett naturligt sätt sjunker undan. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden ska kompletterande dagvattenutredningar tas fram under planarbetet som ska föreslå åtgärder inom planområdet.

Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "måttlig" (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Halterna av PCB, PBDE och PFOS i fisk är kraftigt förhöjda jämfört med bakgrundshalter. Halterna av metaller i vattnet ligger under MKN enligt vattendirektivet respektive Naturvårdsverkets förslag till nationella gränsvärden.

Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

Planförslaget bedöms sammantaget inte medföra någon negativ påverkan för MKN och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. 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 behövas upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga till planhandlingarna.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur och landskapsbild

Rekreativa värden

Nulägesbeskrivning

Fornuddsparken är idag en populär park och i parken finns promenadslingor, ute gym, möjligheter till lek och rekreation, Föreningslivet inhyser bl.a. scoutverksamhet, fotboll och boule. Parkens nordvästra del används idag som parkering för parkens besökare samt för personal och besökare på Trollängens äldreboende och andra omkringliggande fastigheter (totalt ca 20 platser). Parkering samt bouleplan är grusade och gång- och cykelvägar i parken är i huvudsak asfalterade. I planområdets sydöstra finns en konstgräsplan.



Bilder ovan: Parkens norra del på bilden till vänster, parkens mer centrala delar till höger.

Östra delen av planområdet mellan Fornuddsvägen i väster och Ängsvägen i norr består av obebyggd mark som innefattar parkering, grusade boulevaner och klippta gräsytor. Rekreativt värde bedöms vara högt och i området finns bl.a. promenadstigar mot Drevviken i söder och parkens mer centrala delar. Enstaka större solitära lövträd finns inom planområdet. Ängsvägen saknar trottoar och används både för bilar och för gångtrafikanter.

Västra delen av planområdet, mellan Fornuddsvägen i öster och Lönnvägen i väster, är ianspråktagat för befintlig skolbebyggelse (Kumla 3: 1247 och 3: 93). Öppna ytor är i huvudsak asfalterade och grusade. Enstaka större solitära lövträd samt enstaka berghäll i dagen finns mot Fornuddsvägen.

Det centrala läget vid Fornuddsparken innebär mycket goda förutsättningar att gå, cykla till och från Alléplan där kollektiva färdmedel till- och från övriga Tyresö och regionen finns. Fornuddsvägens nordöstra sida saknar trottoar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer att innebära förändringar i karaktär och landskapsbild främst för den norra delen av Fornuddsparken i samband med att bebyggelse för en ny skola föreslås. Bebyggelsens placering, höjd och påverkan på landskapsbilden kommer att utredas vidare till nästa skede i planprocessen.

Parkens syfte som mötesplats bedöms förstärkas genom planförslaget men framtida avgränsningar (för kvartersmark) inom planområdet kan påverka upplevelsen av parken som ett offentligt rum. Under planarbetet ska områdets kvalitéer: siktlinjer, gaturum, platsbildningar, vistelse- och parkytor fortsatt utredas för att säkerställa funktion och lokala värden.

I parkens norra del bedöms naturvärdena generellt mindre än i parkens mer centrala delar men att det rekreativa värdet av de öppna ytorna bedöms högt.

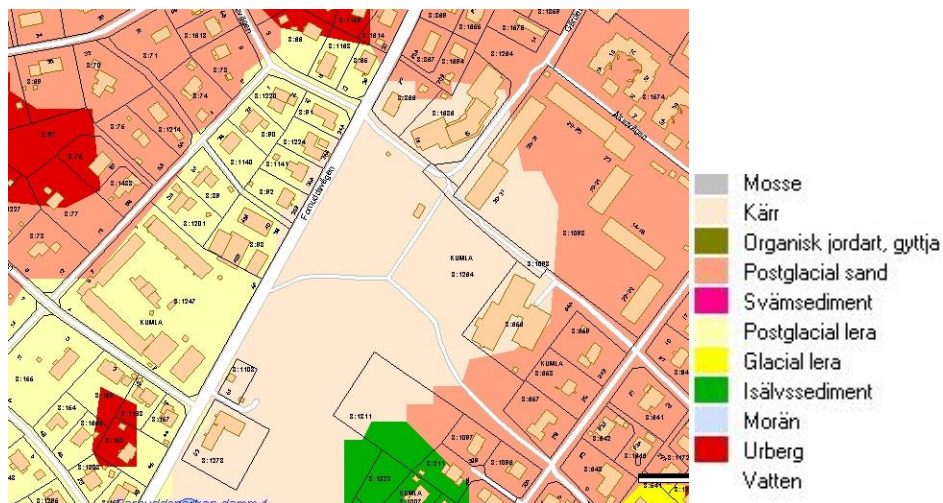
Den befintliga bouleverksamheten där plats för skola föreslås inom planområdet bidrar till parkens trivsel och rekreativ möjligheter. Kommunen utreder under planarbetet ny placering för boulen.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken på platsen är låglänt och grundläggningsförhållandena är oklara. Marken består till stor del av kärr och lera. Området har ursprungligen utgjorts av en sank skogsbevuxen dalgång som tidvis varit översvämmad. Äldre undersökningar har tidigare gjorts över Fornuddsparken (f.d. Centralparken) där det konstaterades att den ursprungliga jorden består av max 3 meter torv och gyttja och därunder växellagrad silt och lös lera ner till max 15 meters djup. Under detta material konstaterades silt och grövre friktionsmaterial.

Mellan 1950-1975 fylldes området ut i olika etapper med sopor, schaktmassor samt sten och block.



Bilden ovan visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Planförslag och konsekvenser

Översiktliga geotekniska undersökningar (bilagor) tagits fram för de norra delarna av planområdet (2014) och fastigheten Kumla 3:93 (2010). Marken har, som även tidigare konstaterats, bedömts innehålla av bl.a. lera och silt. Området har i utredningarna bedömts möjligt att bebygga.

Till granskningen kommer kompletterande geotekniska undersökningar att göras för övriga planområdet.

Radon

Nulägesbeskrivning

Från Alléplan längs Kumla Allé ner till Kumla Herrgård går en rullstensås som i sin kärna innehåller markradon.

Norra delen av planområdet har vid provtagning visat höga värden och därför klassas marken som högradonmark. Radonhalterna antas variera beroende på lerans sammansättning.

Planförslag och konsekvenser

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

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Den nordöstra delen av planområdet är bebyggt med omsorgsboendet Ängsgården, transformatorstation samt en stuga som används av bouleföreningen. Mellan Gärdesvägen och Kumla allé norr om planområdet ligger Trollängens äldreboende och "Centralområdet". Läs även mer om "Centralområdet" under avsnittet "kulturmiljö". Mot nordväst, bakom Trollängens äldreboende samt sydost om planområdet består bebyggelsen av villor.



Bilder ovan: Till vänster omsorgsboendet Ängsgården samt öppen gräsyta i förgrunden, villabebyggelse bakom Ängsgården i bakre bildkant. Till höger äldreboendet Trollängen samt bouleplan och parkering i förgrunden, del av "Centralområdet" i bakre höger bildkant.

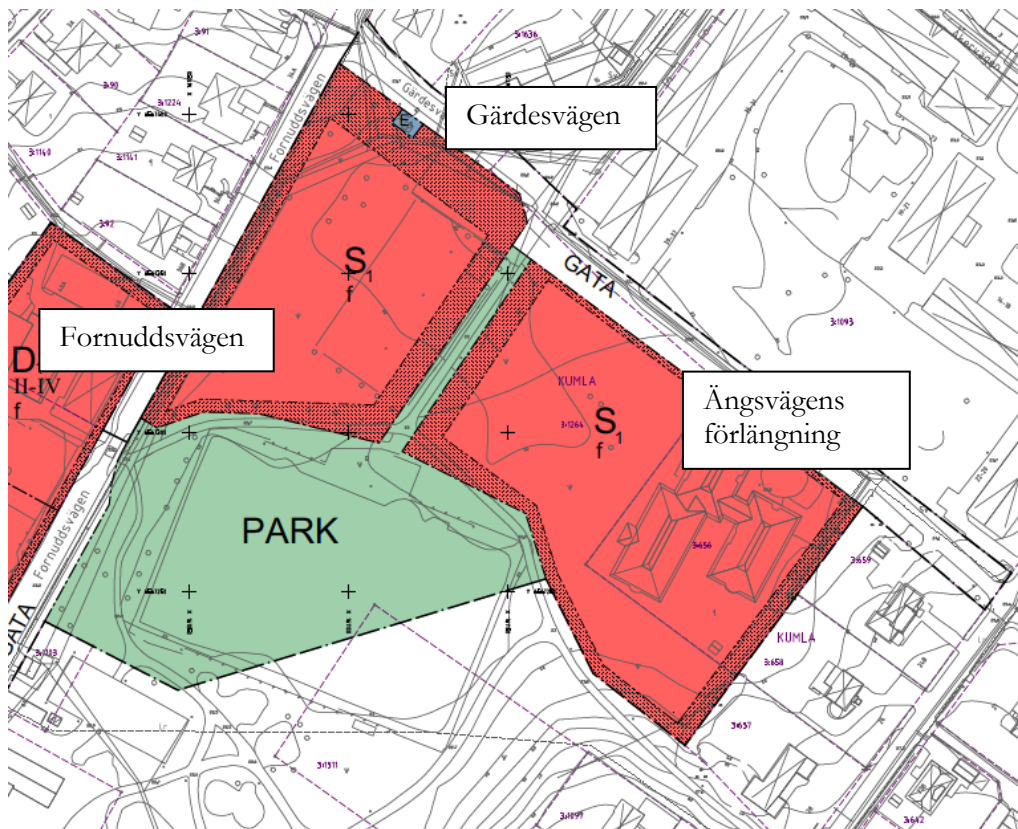


Bilden ovan: Den västra delen av planområdet markerat. Befintligt skolområde i mitten av bilden. Längst ned i bild konstgräsplan, till vänster i bild utanför planområdet: scoutstuga och parkering. I bildens övre del, utanför planområdet: Fornuddens förskola. Anslutande vägområden i äldre detaljplaner ingår i den nu föreslagna planen.

Den västra delen av planområdet består av den befintliga Fornuddsskolan med tillhörande skolbyggnader: matsal, gymnastiksal m.m. Omkringliggande bebyggelse består i huvudsak av enplansbebyggelse i form av villor och befintlig förskola och scoutstuga.

Planförslag och konsekvenser

I den nordöstra delen av planområdet föreslås uppförande av en ny skola på kvartersmark. Skolan avses ersätta den befintliga Fornuddsskolan (F-9) och ska bereda plats för ca 700 elever samt tillhörande personaltor. Inom skolområdet ska gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och parkering kunna rymmas. Det befintliga äldreboendet Ängsgården planerar kommunen att ersätta med det nya större äldreboendet som föreslås i planområdets västra del.



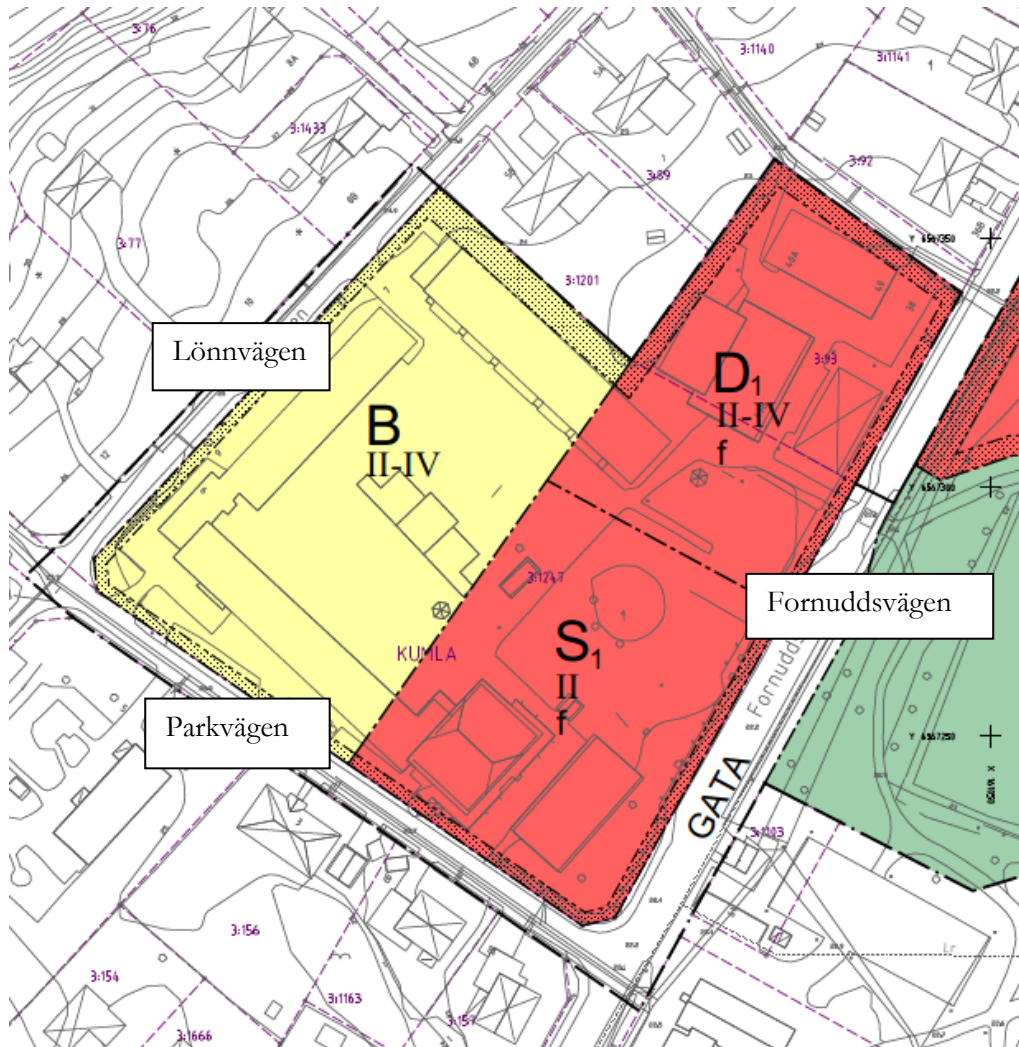
Bilden ovan: Utdrag av plankartan, den östra delen av planområdet.

Bebyggelsens placering, höjd, och påverkan på stadsbilden och solförhållanden kommer att utredas vidare till granskningsskedet och är inte utrett i samrådsförslaget.

Öster om planområdet finns bl. a. villabebyggelse i en våning. Mot villabebyggelsen föreslås prickad kvartersmark, d.v.s. mark där byggnader inte får uppföras. Mellan kvartersmarken för skola föreslås en parkmark för att säkerställa tillgänglighet och siktstråk till parkens mer centrala delar. Del av konstgräsplanen som ingår i planområdet föreslås fortsatt planläggas som park. Inom planområdets östra del finns en befintlig transformatorstation som föreslås behålla befintlig placering samt vara lätt åtkomlig från Gärdesvägen.

Gaturummet och angöringen till och från Ängsvägen och Gärdesvägen kommer att utredas vidare under planarbetet för att säkerställa trafiklösningar avseende angöring till- och från och kvartersmark, krav på avgränsningar och säkra vistelsezoner.

Framtida avgränsningar av kvartersmarken inom planområdet bedöms kunna påverka upplevelsen av parken som ett offentligt rum och behöver utredas vidare under planarbetet. Områdets kvalitéer, siktlinjer, gaturum, platsbildningar, vistelse- och parkytor kommer fortsatt utredas för att säkerställa funktion och lokala värden.



Bilden ovan: Utdrag av plankarta, den västra delen av planområdet. I planen föreslås förskola (beteckning skola, förskola), äldreboende och bostäder på den mark där den befintliga Fornuddsskolan är belägen.

I den västra delen av planområdet mellan Fornuddsvägen och Parkvägen föreslås möjlighet till uppförande av en ny förskola (Skola, förskola i planförslaget) med plats för ca 120 barn (6 avdelningar) inklusive gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och parkering. Bebyggelse föreslås i två våningar med vegetationsklätt tak. Bebyggelsens utformning och placering kommer att utredas vidare under planarbetet.

Intill den föreslagna förskolan mot Fornuddsvägen föreslås möjlighet till uppförande av ett nytt äldreboende med plats för ca 60 lägenheter inklusive gemensamhets- och utevistelsezoner samt angöring och parkering. Bebyggelse föreslås i två- fyra våningar

med vegetationsklätt tak. Bebyggelsens utformning och placering kommer att utredas vidare under planarbetet.

Gaturummet på Fornuddsvägen och angöring till de nya fastigheterna från vägen kommer att utredas till granskningen.

Mellan Lönnvägen och Parkvägen föreslås bostäder i två- fyra våningar inklusive parkering. Bebyggelsens utformning och placering kommer att utredas vidare under planarbetet.

Solförhållanden och skuggstudie

Nulägesbeskrivning

Solförhållandena i området bedöms som goda eftersom delar av marken inom planområdet är obebyggd eller är i en våning.

Planförslag och konsekvenser

En sol/skuggstudie ska göras senare i planprocessen när bebyggelsens placering och omfattning är utredd.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Östra delen av planområdet angörs idag med biltrafik från Gärdesvägen/Ängsvägen. Inom planområdet finns ca 30 parkeringsplatser som används av personal och besökare på Trollängens äldreboende, besökare till parken och omkringliggande bebyggelse. En mindre parkering finns vid Ängsgården. Gärdesvägen saknar trottoar för gående. Ängsvägen är avstängd för biltrafik mellan Kumla allé och Fornuddsvägen och genomfart för biltrafik är möjlig via Bränneribacken längre söderut i parken.

Den västra delen av planområdet angörs i huvudsak från Fornuddsvägen, men kan även nås ifrån de mindre tvär- och längsgående gatorna Parkvägen och Lönnvägen som bägge saknar trottoar. Angöring till och från Fornuddsskola sker i huvudsak från Fornuddsvägen. Ca 20 st parkeringsplatser för den befintliga Fornuddsskolan finns utefter Parkvägen.

Planförslag och konsekvenser

I planförslaget föreslås att parkering ska anordnas inom kvartersmark och samhällsbyggnadsförvaltningen utreder bl.a. möjligheten att öppna upp för biltrafik på Ängsvägens förlängning för att avlasta trafik på Fornuddsvägen. Ängsvägen skall då utformas som lågfartsområde med fartdämpande åtgärder. Gång- och cykeltrafikanter skall i första hand prioriteras.

Utformning av vägområden, angöring till och från kvartersmark och parkering kommer att utredas vidare till granskningen för att säkerställa kraven på trafiksäkra lösningar inom planområdet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området trafikeras i dagsläget av kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger på Fornuddsvägen ca 50 m söder om planområdet. En ytterligare hållplats finns ca 300 meter nordväst på Fornuddsvägen.

Närmaste större busshållplats finns vid Alléplan där busslinjer mot Stockholm city, Tyresö Centrum och Handenterminalen i Haninge trafikerar med god turtäthet.

Planförslag och konsekvenser

Behoven av skolbuss och ev. nya hållplatslägen utreds inom planarbetet för att tillgodose behov och krav på trafiksäker lösning. En ny lokal busslinje planeras att startas under hösten 2015. Busslinjen kommer att trafikera bl.a. Kumla Allé direkt öster om planområdet dagtid.

Ökat antal resande inom kollektivtrafiken/ boende i området medför normalt bättre underlag för ytterligare turtäthet.

Kulturmiljö

Kulturmiljö

Planområdet ligger intill Centralområdet i Trollbäcken som i underlaget till den nya översiktsplanen bedömts som kulturhistoriskt värdefull miljö. Området utgör en sammanhållen kulturmiljö med flerbostadshus utformade i en tidstypisk 1950-talsarkitektur.

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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

Service

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns den befintliga Fornuddsskolan, samt i direkt anslutning till planområdet en förskola. Äldreboendet Trollängen ligger på Gärdesvägen samt omsorgsboendet Ängsgården på Ängsvägen inom planområdet.

Vid Alléplan på promenadavstånd från planområdet finns vårdcentral, livsmedelsaffär, diversebutiker, restauranger, caféverksamhet samt kollektivtrafik.

Planområdet ligger ca 4 km från Tyresö centrum. Tyresö Centrum fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service ex. bibliotek etc. Se även under "kollektivtrafik".

Planförslag och konsekvenser

Den nya skolan och det nya äldreboendet planeras att ersättas inom planområdet. Under planarbetet kommer kommunen därför att fortsätta utreda hur de befintliga verksamheterna kan flyttas med bibehållen pågående verksamhet.

Kommunen bedömer att möjligheterna till god service vid Alléplan förstärks i och med den föreslagna planen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

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

Kommunens VA- enhet kommer under planarbetet att utreda en möjlig ledningsflytt i samband med att nya skolbyggnader planeras där ledningarna i dag är lokaliserade.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme finns vid Åkervägen, strax norr om planområdet.

El

En befintlig transformatorstation finns inom planområdet, läs även under befintliga rättigheter på sidan 25.

Elledningar är förlagda i vägområdena. En befintlig svagströmskabel som är förlagd tvärs över planområdet för att förse bouleföreningens lokal med el kommer att behöva flyttas i samband med planens genomförande.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiberledningar till Fornuddens skola går genom planområdet. Ledningarna ligger på kvartersmark och måste läggas om i samband med planens genomförande.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Den östra delen av planområdet består till största delen av naturmark eller grusbelagd mark där infiltration sker naturligt. Problem med stillastående vatten kan förekomma i områdets lägsta delar.

Enligt en dagvattenutredning som SWECO VIAK utförde 2005-06-14 är medelnivån i Drevviken +19.30 (RH00). Ungefär 1 gång per år så når vattennivån +20.05 (RH00/MHV (medel högvatten yta)). Nivån +20.85 (RH00/HHV (högsta högvattenstånd)) är extremt maxvärde som inträffade april 1970.

I planområdets västra del består marken i högre utsträckning av redan hårdgjorda asfaltsytor och bebyggd mark.

Eftersom östra planområdet kommer att få en ökad andel hårdgjord yta ställer detta höga krav på dagvattenhanteringen.

Planförslag och konsekvenser

I samband med den tidigare planförslaget gällande äldreboende i parkens norra del har en dagvattenutredning tagits fram (bilaga). Enligt utredningen föreslås en rad åtgärder och följs dessa bedöms området lämpligt att bebygga, bl. a: Avvattning av gata på Gärdesvägen så att avrinning mot garagedfarter för befintlig fastighet nordost om detaljplaneområdet undviks, fördröjningsmagasin i form av översvämningsyta med brunn i lågpunkt, parkeringsplatser och övriga hårdgjorda ytor på kvartersmark utförs där det är möjligt i genomsläppliga material och avvattnas i möjligaste mån mot en grönyta innan vattnet når ledningsnätet, längs vägnätet planteras träd i skelettjord mellan parkeringsplatser, +23,0 m (RH2000) föreslås som lägsta höjd för färdigt golv m.m.

I samrådsförslaget föreslås generell bestämmelse av lägsta tillåtna höjd för bottenplatta i byggnader för stadigvarande vistelse och krav på vegetationsklädda tak. Under det fortsatta planarbetet kommer ytterligare dagvattenutredningar göras för den återstående delen av planområdet. Samhällsbyggnadsförvaltningen kommer till nästa planskede sammanväga effekten av föreslagna fördröjande åtgärder. Åtgärderna kommer antingen föras in som planbestämmelser till granskningen eller vara en del av kvalitetsprogram som tas fram för området.

Gröna tak

Inom planen finns bestämmelse om vegetationsklädda tak för att möjliggöra fördröjning av dagvattnet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

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

Förorenad mark

I samband med byggnation på fastigheten Kumla 3:93 (nuvarande skoltomten) år 2010 hittades oljeförorenad mark inom fastigheten. Den förorenade marken ska enligt uppgift ha schaktats bort och transporterats till deponi.(se bilaga, miljöutredning från 2010). I samband med nuvarande planarbete ska klarläggas om marken nu uppfyller kraven för känslig mark (KM) inom området.

Mellan 1950-1975 fylldes delar av parken ut i olika etapper med sopor, schaktmassor samt sten och block. I samband det avbrutna planarbetet år 2014 har miljöteknisk markundersökning utförts (bilaga, miljöutredning 2014) och inga kända förekomster av markföroreningar över gränsvärdet för känslig mark (KM) påträffades inom området.

Till granskningen kommer kompletterande miljötekniska undersökningar att göras. Föreslagen ny markanvändning bedöms inte ge upphov till markföroreningar.

Risker och säkerhet

Delar av planområdet är låglänt och kan påverkas av höga vattenstånd i Drevviken. Enligt Länsstyrelsens rekommendationer, Översvämningsrisker i fysisk planering (2006) bör samhällsviktiga funktioner ex. vårdhem och skolor endast placeras i områden med låg sannolikhet för översvämning.

Risker gällande högt vattenstånd ska utredas vidare under planarbetet. Genom att införa bestämmelse om lägsta tillåtna höjd för bottenplattan i byggnader för stadigvarande vistelse bedöms detta kunna hanteras inom planen.

En kompletterande dagvattenutredning för resten av planområdet kommer att tas fram till granskningskedet.

Buller och vibrationer

Den ökning av trafiken som den planerade bebyggelsen bedöms marginell och planen förväntas därmed inte leda till någon betydande ökning av buller inom området.

Det aktuella området utsätts för måttliga trafikbullernivåer från trafiken på Fornuddsvägen. På större avstånd från vägmitt än ca 12 m är ekvivalentnivån högst 55 dB(A). Ljudnivåerna överstiger därmed riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53) eftersom byggnation av bostäder (äldreboende) enligt planförslaget kan uppföras i direkt anslutning till Fornuddsvägen. Enligt bullerutredningen kan fortfarande en mycket god boendemiljö uppnås med hjälp av bl. a. tekniska lösningar. Planområdet bedöms ligga i ett centralt läge med goda kommunikationer och s.k. avstegsfall bedöms kunna tillämpas.

Den ekvivalenta ljudnivån på skolgårdar får inte överstiga 55 dBA (Miljööverdomstolen år 2000 (M238-00)). Kommunen bedömer med hänsyn till den måttliga trafiken på Fornuddsvägen och skolgårdarnas möjliga placering, att kraven om 55 dBA går att ordna inom kvartersmark för förskola och skola. Kompletterande utredningar gällande samtliga tillkommande bygganders möjliga placering och utformning inom planområdet kommer att göras under planarbetet.

Boende i området har tidigare anmärkt på problem med vibrationer från Fornuddsvägen. För att undvika ytterligare störningar under byggtid bör frågan uppmärksammas i samband med upprättande av kontrollplan i samband med bygglovgivning vid nybyggnation.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Allmän gata.
PARK	Allmän park.
B	Kvartersmark för bostäder.

D₁	Kvartersmark för vård, äldreboende.
E₁	Kvartersmark för tekniska anläggningar, transformatorstation.
S₁	Kvartersmark för skola, förskola.
...	Prickmark, byggnad får inte uppföras. Anläggningar t.ex. parkeringar m.m. är tillåtna. I huvudsak områden vid väg och angränsande granntomter är prickade.
(Mark och vegetation)	Parkering ska anordnas inom kvartersmark. Bestämmelsen gäller för kvartersmark inom hela planområdet
II-IV	Högsta föreskrivna antal våningar. Mot angränsande bostadsfastigheter och gata ska fjärde vånings takliv, om en fjärde våning utförs, vara indragen minst 2 meter i förhållande mot byggnadens sockel. Bestämmelsens syfte är att underlätta för solinstrålning för närliggande bostäder och skapa en mindre skala på föreslagna byggnader som utförs i direkt anslutning till gata och närliggande bostadsfastigheter.
f	Tak inom användningsområdet ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande fördröjande egenskaper. Bestämmelsens syfte är att underlätta fördröjningen av dagvatten.
(Byggnadsteknik)	Lägsta tillåtna höjd för bottenplattors undersidor är + 23.00 meter över nollplanet. Mättet räknas ovan dränerande material. Bestämmelsens syfte är att alla byggnader för stadigvarande vistelse inom planområdet ska utföras säkert avseende tillfälligt höga vattenstånd. Bestämmelsen är generell och gäller för samtlig kvartersmark inom hela planområdet.
(Störningsskydd)	Bestämmelsen avser att skapa en god ljudmiljö inom planområdet gällande buller. Läs mer under rubriken buller på sidan 23.
(Genomförandetid)	Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.
(Ändrad lovplikt, lov med villkor)	Bygglov får inte medges innan eventuella markföroreningar avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets riktlinjer. Startbesked för t.ex. markarbeten kan ges. Bestämmelsen är generell och gäller för samtlig kvartersmark inom hela planområdet.

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.

Genomförandetid

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

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

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Vattenfall ansvarar för befintlig transformatorstation inom föreslaget E-område.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias 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.

Avtal

Genomförandavtal kommer att tecknas mellan kommunen och framtida exploatörer.

Till antagandet av planen kommer ett kvalitetsprogram tas fram. Av kvalitetsprogrammet framgår hur planområdet ska utformas och gestaltas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Fastigheterna Kumla 3: 93, 3: 97, 3: 1098, 3: 1247, 3: 1264 och 3: 1311 ägs av Tyresö kommun. Fastigheten Kumla 3: 656 ägs av det kommunala bolaget Tyresö Bostäder AB. Fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering när planen genomförs.

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

Markavvattningsföretag

Planområdet omfattas av torrlägningsföretag, d.v.s. en vattensamfällighet med syfte att torrlägga marken.

Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på markavvattningsföretagen.

§113

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till och upphäva vid ny planläggning. Detta innebär att ett upphävande av detta förordnande kommer att samrådats senast under detaljplanens granskningsskede.

Befintliga rättigheter

Se fastighetsförteckning för befintliga rättigheter.

Rättigheter inom planområdet som ska kvarstå:

- Kumla 3:1264 belastas av ledningsrätt avseende starkström till förmån för Vattenfall Eldistribution AB, akt 0138-05/76.1.
- Kumla 3:1264 och Kumla 3:1311 belastas av ledningsrätt avseende starkström till förmån för Vattenfall Södertörn Elnät AB, akt 0138-97/5.1.
- Kumla 3:656 belastas av ledningsrätt avseende vatten och avlopp till förmån för Tyresö kommun, inskrivet 1991-08-09, akt 0138-91/26.2.

Nybildade rättigheter

Eventuellt nybildade rättigheter kommer att utredas vidare under planarbetet.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Exploatören bekostar erforderliga fastighetsbildningskostnader.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till det kommunala dagvattennätet. Utökning av VA- nätet sker till de nybildade fastigheterna.

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

Bygglövs

Bygglövsavgift för enligt detaljplan medgiven byggrätt erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglövsavgift.

Administrativa frågor

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

Planavtal kommer att tecknas mellan exploatör och Tyresö kommun. Enligt detta betalar fastighetsägaren en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglövsprövning.

Medverkande tjänstemän

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

Kent Wiklund	planarkitekt (projektledare)
Dijedona Kelmendi	exploateringsingenjör (projektledare)
Regina Lindberg	trafikingenjör
Susanna Peuraniemi	kartingenjör (fastighetsförteckning.)
Lisa Kellner	planadministratör
Börje Buss	kartsystemingenjör

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

