

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Agaten 32

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



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

Agaten 32	1
Innehållsförteckning	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur och rekreation	9
Geotekniska förhållanden	11
Radon	11
Bebyggelse	12
Sol- och skuggförhållanden	14
Kvalitetsprogram	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Gata, trafik och parkering	15
Kollektivtrafik	15
Service	15
Teknisk försörjning	15
Vatten och avlopp	15
Värme	16
El	16
Ledningar	16
Fiber/Digital kommunikation m.m.	16
Dagvatten	16
Miljö, hälsa och säkerhet	17

Förenad mark	17
Säkerhet.....	17
Buller.....	17
Fastighetsbestämmelser.....	17
Planbestämmelser	18
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	19
Genomförande	19
Genomförandetid	19
Tidplan	19
Organisatoriska frågor	19
Huvudmannaskap	19
Avtal	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Markägare	20
Fastighetsbildning	20
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	20
Ansökan	20
Tekniska frågor	20
VA-utbyggnad	20
El- och teleledningar	20
Fiber.....	20
Avfall	21
Ekonomiska frågor	21
Planavgift	21
Bygglov	21
Fastighetsbildning	21
Vatten och avlopp (VA)	21
El.....	21
Tele	21
Medverkande tjänstemän.....	21
Detaljplanering – så fungerar det.....	22

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500 med planbestämmelser
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- PM Rasriskutredning (Sweco Civil AB, 2015-07-10 Rev. 2015-10-21)
- PM Dagvatten (Sweco Environment AB Rev B 2015-10-16)

Plan- och bygglagen

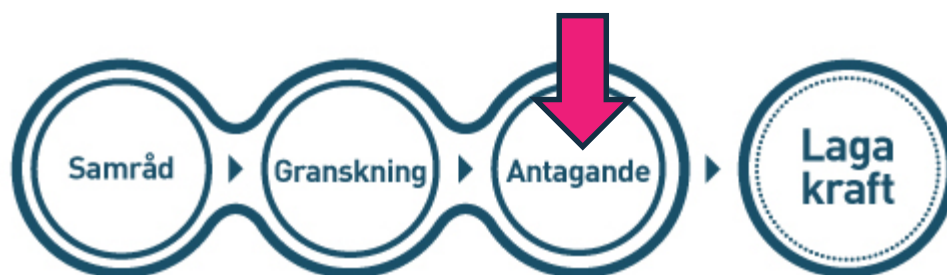
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Denna handling avser planens samrådsskede, se figur nedan. För utförligare information om detaljplanprocessen se sista sidan i detta dokument.



Tidplan

Planbesked	2014-11 -13
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-05-20
Samråd	September 2015
Granskning	December-jan 2015/16
Antagande	Mars 2016
Laga kraft, tidigast	April 2016

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen innebär ändrad byggrätt inom planområdet för att kunna ersätta en befintlig villa med tre nya parhus, anpassade till tomtens topografi. Förslaget bedöms kunna bidra till en varierad bostadsstruktur till kommundelen.

Huvuddrag

Planen innebär förtätning med fler bostäder än den villa som befintlig plan medger. Fastigheten blir möjlig att bebygga genom att dess olika nivåer utnyttjas. Varje byggnad ska kunna innehålla två lägenheter. Mindre förråd ska kunna uppföras och vid infarten ska plats finnas för hämtning av hushållssopor. Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet. Gemensam uteplats för lek och samvaro ska finnas. Med ökad exploatering i den branta terrängen är dagvattenhanteringen en viktig fråga.

Bakgrund

Ägarna till Agaten 32 på Ävägen 11 i Öringe inkom till kommunen i september 2014 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att uppföra två parhus med sammanlagt fyra bostäder. Efter att positivt planbesked erhållits återkom fastighetsägarna med förslag till hur ytterligare ett parhus skulle kunna inrymmas. Detta förslag har legat till grund för planuppdraget.

Fastigheten ligger i Västra Öringe som bebyggdes på 1980-talet. Området utgörs dels av villatomter, av vilka en del har delats på senare tid, dels av ett radhusområde på bergsplatan i nordost.



Flygbild över närområdet med Agaten 32 rödmarkerad.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 20 maj 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Agaten 32 samt att skicka förslaget på samråd.

Planen tas fram med standardförfarande.

Förslaget har varit på samråd 8-29 september 2015 och utställt för granskning under tiden 8 december 2015 - 8 januari 2016.

Behovsbedömning

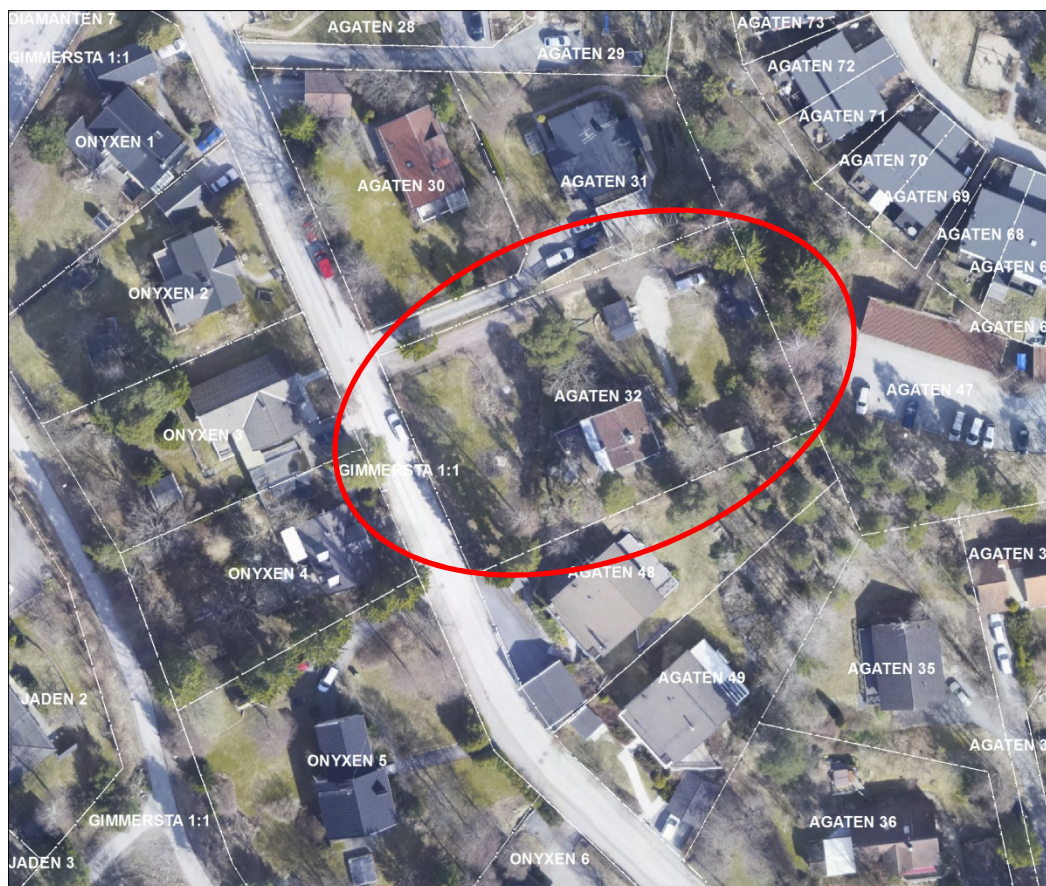
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i Västra Öringe, ca 100 meter från Tyresövägen. Området ligger ca 1,5 km från Tyresö centrum. Inom gångavstånd nås Öringesjön i norr samt stora friområden, Erstavik i nordväst och Alby naturreservat i sydost.



Agaten 32 med omgivande fastigheter.

Areal

Planområdets yta är 2210 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

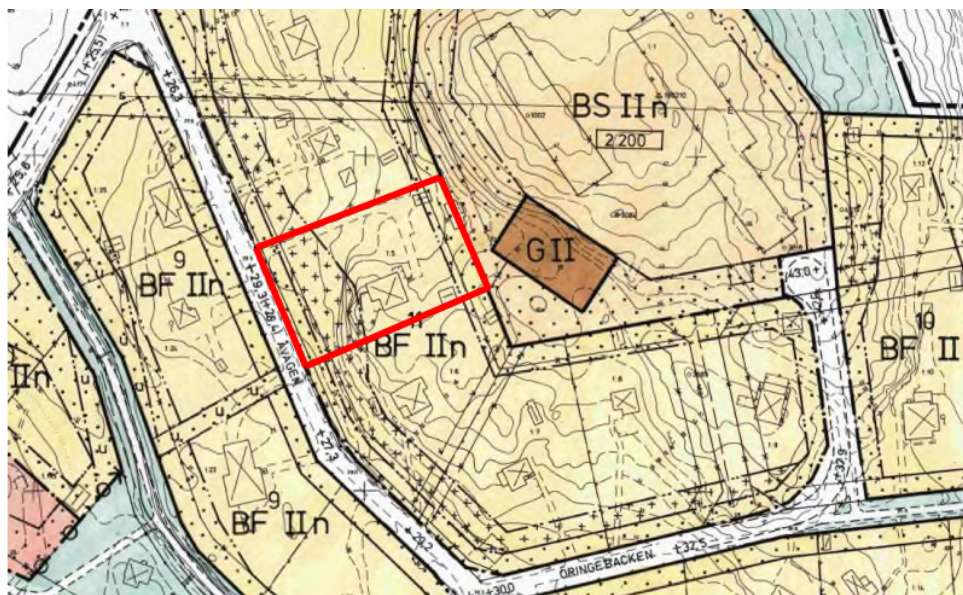
I kommunens översiktsplan, antagen 2008, redovisas området där planområdet ingår som befintlig bebyggelse. Enligt översiktsplanen ska det i Tyresö kommun finnas varierande bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer i alla kommundelar. Mindre förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. Aktuell detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanens inriktning.

Ett nytt förslag till Översiktsplan har varit ute samråd och beräknas antas 2016/2017.

Gällande planer

För fastigheten gäller detaljplan 183 för västra Öringe, del 1, som fastställdes 1979-11-14. Detaljplanen reglerar friliggande bostadsbebyggelse i två plan. Vind får inte inredas. Minsta fastighetsstorlek enligt detaljplanen är 1100 kvm. Förutom prickmark i nordost och närmast gatan finns ett, jämfört med granntomterna, brett område med kryssad mark (endast uthus).

Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan, tomtindelning 0138K-T-A4A från 1981-03-27, vilken reglerar att fastigheten inte får styckas även om den uppfyller minsta tomtstorlek enligt detaljplanen. Denna bestämmelse har främst att göra med vilken gatukostnad som erlades för fastigheten vid planens upprättande. Fastighetsplanen kommer upphöra att gälla då aktuell detaljplan vunnit laga kraft.



Utsnitt ur befintlig detaljplan nr 183. Agaten 32 är rödmarkerad. För området gäller BFII n - friliggande bostadsbebyggelse i två plan, vind får inte inredas. Den brunfärgade rutan i nordost avser garagebebyggelse för ovanförliggande grupphusområde.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

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

Miljömässiga frågor som behandlas särskilt i denna plan är risken för skred eller ras, dagvattenhantering, skydd av natur samt avfallshantering.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

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

Vatten:

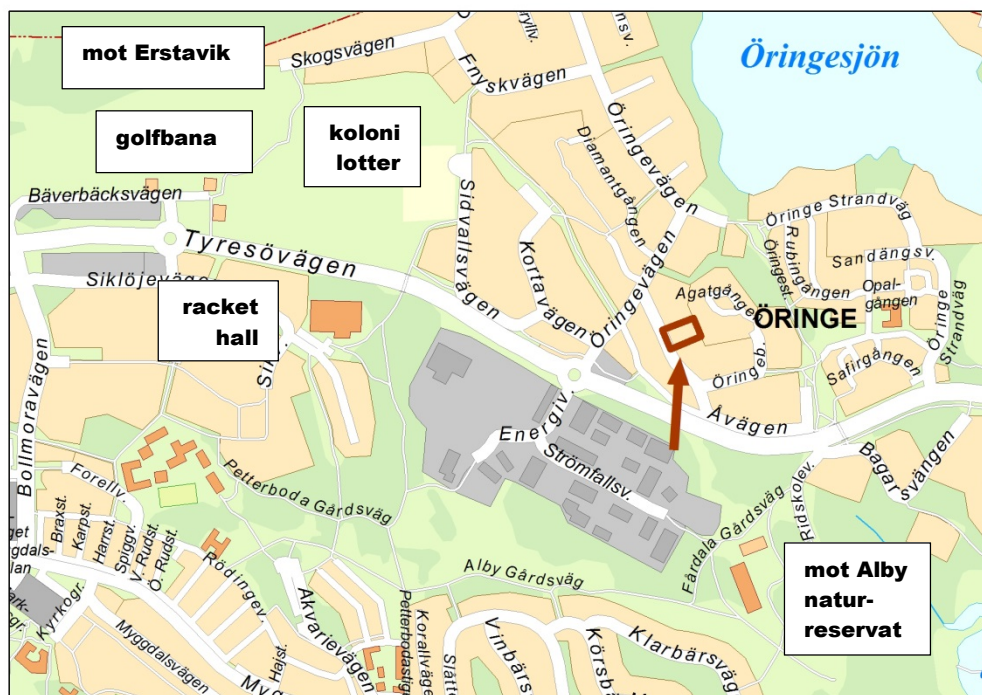
Recipienten för berört avrinningsområde är Albysjön. Albysjön ingår i Tyresåns system av sjöar och vattendrag. Aktuell miljö kvalitetsnorm för Tyresån är, enligt förslag som väntas beslutas om i december, dålig ekologisk och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen som ska uppnås är satt till God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus 2015. Sjön betecknas enligt enligt Tyresö kommuns *Riktlinjer för dagvattenhantering* som ”Mycket känslig för mänsklig påverkan”.

Planförslaget bedöms enligt utförd dagvattenutredning inte ge någon negativ påverkan av Tyresåns vattenkvalitetsstatus.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

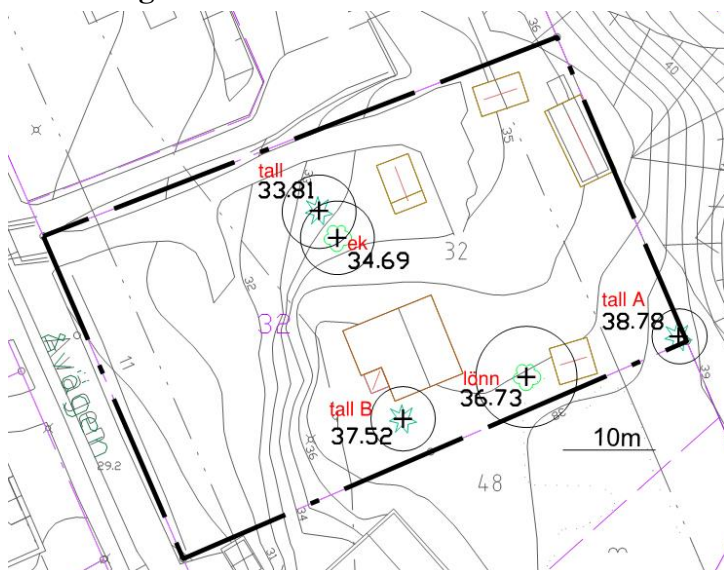
Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.

Planområdet ligger nära stora friområden för rekreation och naturupplevelser, Erstavik i nordväst och Alby naturreservat i sydost. Ett gång- och cykelstråk i ådalen parallellt med Åvägen leder till dessa. Inom gångavstånd finns bland annat ridhus (Fårdala gård) och rackethall.



Några större träd finns inom fastigheten, i övrigt en del planterade trädgårdsväxter. Bergsbranten utgör ett för Tyresö och Stockholmsområdets sprickdalsgeografi karaktäristiskt inslag med sitt rundkulliga urberg bevuxet med mossor, sedum, örter och gräs.

Planförslag och konsekvenser



Inmätta träd med angivna markplushöjder (RH2000)

I planarbetet har prövats att bevara några av de befintliga träden, vilka mätts in: en ek, en lönn samt tre större tallar.

Eken och den nordvästra av tallarna föreslås tas bort då de står olämpligt ur bebyggelsesynpunkt.

Den stora lönnen kommer så nära ny bebyggelse att bevarande inte bedöms rimligt. Den södra tallen - märkt B ovan - bör kvarstå om det är möjligt med hänsyn till de sprängningar som blir nödvändiga i samband med byggnationen. Den östra tallen - märkt A - bör kvarstå eftersom den inte berörs av den nya bebyggelsen. Det ska observeras att byggverksamhet inte ska ske så nära de träd som kan bevaras att stam eller rötter kan skadas. Som ersättning för varje inmätt träd som tas bort ska minst ett nytt träd planteras inom området, därav ska ett vara en ek om befintlig ek tas bort.

De stora träden nära fastighetens sydvästra hörn, en björk och två granar, berörs inte direkt av byggnation. De är dock relativt stora och gamla och kan tas bort i samband med exploateringen om så bedöms lämpligt för att inte riskera framtida säkerhetsproblem i den branta terrängen.



Bergsluttningen i områdets sydvästra del är en mossbevuxen bergsformation med inslag av natur i skrevorna. Dess karaktär ska, enligt skyddsbestämmelse n₁ i detaljplanen, bevaras. Därigenom kommer bergsbranten att bestå som naturinslag synligt i gatumiljön, även om ett mindre förråd placeras vid dess fot, i likhet med grannfastighetens placering.

Eventuella bergskärningar som blir synliga i gatubilden ska utföras med varsam sprängteknik för att få en så naturlig skärningsyta som möjligt.

Sluttning vars karaktär av mossbevuxen bergsformation med natur i skrevorna ska bevaras.

Geotekniska förhållanden

För att klargöra om det föreligger risk för ras i den branta terrängen samt eventuellt behov av åtgärder har ett PM Rasriskutredning tagits fram av Sweco Civil AB, 2015-07-10 Rev. 2015-10-21.

Nulägesbeskrivning

Fastigheten sluttar mot väster och inrymmer både en jämnare backslutning och naturliga branter och avsatser. Berggrunden består av en massiv granit av god bergkvalitet. Flera lösa block finns dock samt sprickor med olika riktningar, främst i nord-sydlig riktning. En potentiell svaghetszon går mitt igenom bergskärningen.



*Bergslänten med markerad
potentiell svaghetszon i
svart och sprickzon i rött.*

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att bebyggelse läggs relativt nära bergsbranten som anges ovan. Viss sprängning behövs troligen för att erhålla lämpliga nivåer och lutningar från husen; utredningen anger att åtgärder därvid behöver vidtas för att säkra slänten. Planen anger att åtgärder för att motverka risken för ras ska godkännas innan startbesked ges.

Utredningen bedömer att det inte föreligger någon risk för bergras från slänten som utgör någon fara för personer eller egendom. Se vidare avsnitt *Miljö, hälsa och säkerhet*.

Radon

En markradonundersökning bör utföras innan byggnation. Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark utföras radonskyddade och på högradonmark utföras radonsäkert.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Västra Öringe planlades på 1970-talet, huvudsakligen som villaområde. Förtätningar har skett på de flesta håll där det varit möjligt. Intill Agaten 32 är idag alla de ursprungliga villatomterna utom en delade i två villafastigheter om ca 1000 kvm vardera.

Agaten 32 är bebyggd med en villa från 1940-talet, placerad på en bergknalle på tomtens övre del. Här uppe är marken relativt plan och flera komplementbyggnader, gäststuga och garage ligger grupperade kring gräsmatta och uteplats. I princip utgörs den södra tomtbredden av två bergsplatåer skilda åt av en bergsbrant medan den norra har flackare lutning, vilket medger access till den övre av platåerna. Nordost därom sluttar berget ytterligare brant uppåt. På höjden finns en grupphusbebyggelse, Agatgången, vars parkeringsanläggning på nivån ca +42 på delvis uppfylld mark, gränsar till Agaten 32. På jordslänterna kring denna finns en del vegetation.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att tre parhus kan ersätta befintliga byggnader och placeras in på fastighetens olika nivåer. Den korsprickade marken inom fastighetens nedre platå – se befintlig plan sid 7 - upphävs. En del av sluttningen nyttjas för bebyggelse i suterräng. På så vis kan delar av den soliga övre platån sparas och ge plats för gemensam trädgård för samvaro och utelek.

Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet. Varje bostadslägenhet ges egen uteplats, förråd vid entré eller baksida samt parkeringsplats. Dessutom ska en gemensam miljöstation för hushållssopor kunna uppföras, belägen invid infartsvägen. De ytor som behöver vara gemensamma är infartsvägen med miljöstation samt plats för snö och träd, vissa parkeringsplatser, yta för lek och samvaro samt de gångtytor som behövs för gemensam access.



Vy från Ävägen.



TECKENFÖRKLARING

	Infartsväg, parkering		Befintliga inmätta träd: ek, tall respektive lönn		Häck
	Anlagd gemensam lektya		Befintlig inmätt tall som bör sparas		Nytt träd, förslag
	Gemensam gångyta		Nytt träd, ersätter nedtaget inmätt träd, föreslagen placering		Buskplanteringar
	Terrass, uteplats, entréväg				Natur eller anlagd grönyta
					Vattendelare enligt dagvattenutredning, se sid 9

Situationsplan

Byggnadsarean för huvudbyggnader inom fastigheten får uppgå till maximalt 455 kvm. Arealen är uppdelad i tre åtskilda delar med olika högsta plushöjder så att de passas in i terrängens nivåer. Inom varje huskropp får högst två lägenheter finnas. Det är en fördel om dessa läggs på olika nivåer sinsemellan för att minimera markingreppen och bidra till det småskaliga uttrycket. Komplementbyggnader får uppföras med högst 55 kvm sammanlagd yta och med högsta byggnadshöjd 3 meter. Avsikten är att bebyggelsen ska vara småskalig och anpassad till terrängen, därför är högsta tillåtna area per komplementbyggnad 20 kvm.

För tillgänglighet gäller BBR. Kommunens tillgänglighetshandbok ska beaktas i möjlig utsträckning. Eventuella avsteg från BBR med anledning av brant terräng avgörs i samråd med bygglönsvarig.



Bebyggelsen sedd från sydväst

Sol- och skuggförhållanden

Tomtens läge i en bergssluttning mot väster gör att ljusförhållandena bedöms som goda. Se modellbild ovan.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram i samband med planarbetet. Programmet utgör ett civilrättsligt avtal kopplat till det exploateringsavtal som upprättas mellan kommun och byggherre i samband med planens antagande. Kvalitetsprogrammet anger hur mark och byggnader ska utformas; på ett mer detaljerat sätt än vad detaljplanen reglerar. Motiven beskrivs till de olika ställningstaganden som lett till utformning av bebyggelse och mark. Kvalitetsprogrammet utgör en ram där mindre ändringar i utförandet är möjliga, efter godkännande av kommunen och på villkor att inte helhetsintrycket påverkas negativt.

Syftet med kvalitetsprogrammet är att säkerställa en bebyggelse av god kvalitet som passar på platsen. Det innebär god arkitektur, en hälsosam miljö med sunda material och liten omgivningspåverkan samt en välplanerad och väl utformad utemiljö.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Gata, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Agaten 32 är beläget vid Ävägen som här sluttar i flack backe. Det är nära till infarten från Tyresövägens rondell vid Öringevägen. Ävägen är en återvändsgata som är relativt smal och som vid planområdet berörs av trafik till ett drygt 50-tal fastigheter. Tidigare har viss parkering kunnat ske på gatans ena sida, idag är parkering inte tillåten. All parkering måste därför ske på tomtmark, även gästparkering. Inom planområdet finns idag garage och parkeringsplats på tomtens övre del.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastighetens befintliga infart anpassas för att nyttjas av den nya bebyggelsen. Alla lägenheter utom en får angöring från denna. En lägenhet längst i söder får infart med parkering direkt från Ävägen. Parkeringsplatser till övriga lägenheter placeras utefter infartsgatan. För gästparkering finns extra plats vid backens krön samt eventuellt ytterligare några platser längs infartsgatan. Den sammanlagda byggrätten för komplementbyggnader är 55 kvm, vilket ska inrymma förråd och sophus. Carportar och garage ryms därmed inte.

Den gemensamma gatan får en lutning om ca 1:10 eller 1:11. För vinterskötsel behöver mark avsättas till snöupplag i närheten av backens krön.

Kollektivtrafik

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Inom 3-400 meter finns busshållplatser vid Tyresövägen, trafikerade av ett flertal linjer, bl a med tät trafik till Tyresö Centrum, Tyresö Strand och Gullmarsplan.

Service

Planområdet är beläget ca 1,7 km från Tyresö centrum. Centrum fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service som vårdcentral och apotek.

Ca 300 meter från planområdet, vid korsningen Öringevägen/Tyresövägen finns en mindre livsmedelsbutik samt pizzeria. Närbeläget i Petterboda industriområde finns även ett lekland, en butik med byggvaror samt återvinningscentral. Inom gångavstånd finns en förskola, Öringestugan. Närmaste skola är Fårdala skola som ligger ca 1 km från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheten idag men ledningen räcker inte till att försörja 6 lägenheter.

Servisledningarna till fastigheten måste bytas ut för att kunna få tillräcklig kapacitet. Alla hushåll ansluts till en anslutningspunkt.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Byggnaderna bör utföras med energieffektiv teknik som har en liten klimatpåverkan.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Elnät finns i Åvägen.

Ledningar

Inga ledningar passerar igenom planområdet. En ledning (från Skanova) inom grannfastigheten Agaten 31 är förlagd nära intill den norra tomtgränsen.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Nät finns i närområdet.

Dagvatten

För att visa hur dagvattensituationen påverkas av detaljplanen samt föreslå systemlösning för lämplig dagvattenhantering har en utredning tagits fram av Sweco Environment AB, (*PM Dagvatten Rev B 2015-10-16*). Dagvattenutredningen har upprättats i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering.

Nulägesbeskrivning

Idag utgörs tomtens obebyggda delar av grönytor med inslag av uppstickande berg samt av grusväg och plattbelagd yta. Dagvatten som inte infiltreras i tomtmarken förs via dagvattenledning och dike till Kolardammen som är en kommunal reningsdamm för dagvatten. Från Kolardammen går dagvattnet ut i Albysjön som är recipient och ingår i Tyresåns sjösystem. Enligt information från länsstyrelsen klassas Tyresån status, enligt förslag som väntas beslutas om i december, som dålig beträffande ekologisk och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus 2015.

Planförslag och konsekvenser

Planen medger en större byggrätt än tidigare varvid hustakens sammanlagda yta ökar från dagens ca 190 kvm till sammanlagt högst 510 kvm. Taken på de nya husen ska enligt planbestämmelse anläggas med sedumtak (vegetationstak) vilket har en flödesreducerande effekt. Mindre regn kommer att kvarhållas helt i taken och vid större regn kommer en del av dagvattnet att kvarhållas innan sedumlagret mättas och vatten avrinner via stuprör anslutna till kommunens dagvattennät. För att reducera totala utflödet från tomten planläggs fastigheten för att spara eller nyanlägga så mycket grönytor som möjligt. Alla markytor ska vara genomsläppliga, asfalt tillåts inte. Uppfartsvägen, parkeringsplatser och andra körbara ytor beläggs med stenmjöl/grus, plattor eller gatsten.

Markanvändningen för området i stort är en blandning av villa- samt parhus- och radhusområde. Enligt kommunens dagvattenstrategi (Tabell 1 - Föroreningsklasser) ger detta upphov till låga eller måttliga föroreningshalter. Enligt strategin (Tabell 3 - Reningskrav) rekommenderas för sådan bebyggelse Inte rening/Viss rening av

dagvattnet. Behov av rening finns därmed men bör ställas i proportion till områdets naturliga förutsättningar. Dagvattnet från Agaten 32 som redan från början är relativt rent, kommer att renas i den befintliga Kolardammen innan det når Albysjön. Mot bakgrund av detta gör dagvattenutredningen bedömningen att flödesökningen från tomtens från 8,2 l/s före exploatering till 10,9 l/s efter kommer att ha försumbar effekt på föroreningsbelastningen som når Albysjön. Enligt dagvattenutredningen lever därmed projektet upp till vattendirektivets krav på att vattenkvaliteten inte får försämrats och att MKN för recipienten ej får påverkas negativt. För att kunna fördröja toppflödet vid extremregn så att det inte alls ökar efter exploatering jämfört med före skulle ett nedgrävt fördröjningsmagasin kunna anläggas. Det ytligt liggande berget innebär dock att förutsättningarna för perkolation hos en nedgrävd dagvattenlösning blir begränsade samt att anläggningskostnaderna riskerar att bli höga.

För att säkerställa avrinningsvägar i den kuperade terrängen och motverka skador vid extremregn behöver marken höjdsättas så att husen står på lokala höjdpunkter och vatten kan hitta en väg runt huskropparna. Se Dagvattenutredning (Sweco Environment AB Rev B 2015-10-16).

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet, inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

Säkerhet

Viss nedstörtningsrisk kan förekomma, främst ovanför den naturliga bergsbranten. Här kan skydd i form av staket behöva utföras. Dessa bör utföras genomsiktliga. Åtgärder och erforderlig kontroll bestäms i bygglovskedet. Planen anger, som ett observandum, att åtgärder till skydd mot barnolycksfall utomhus ska godkännas innan startbesked ges.

Den del av branten som är belägen intill planerad ny bebyggelse på tomtens nedre del kan eventuellt innehålla lösa block. Utförd utredning (Sweco Civil AB 2015-07-10, rev. 2015-10-21) anger att vid sprängningsarbete inom fastigheten åtgärder behöver vidtas för att säkra slänten. Därvid är det alla former av sprängning, inklusive bl a hydraulisk, som ska beaktas. Planen anger att åtgärder för att motverka risken för berggras ska godkännas innan startbesked ges.

Buller

Planområdet ligger ca 100 meter från Tyresövägen. Enligt kommunens trafikbullerberäkningar från år 2005 tangeras planområdet av område med bullernivåer strax över 50 dB(A). Gemensam uteplats finns inom planområdet på längre avstånd från det eventuellt bullerstörda området. Inga särskilda åtgärder bedöms behövliga.

Fastighetsbestämmelser

Gällande fastighetsplan, tomtindelning 0138K-T-A4A från 1981-03-27, kommer att upphävas i och med planens antagande.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder
e000	Största sammanlagda byggnadsarea för huvudbyggnad. Högst två lägenheter får inrymmas (i varje delområde/huskropp) (PBL kap 4 §11.1).
	Utöver angiven högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea om högst 55 kvm inom planområdet. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 20 kvm. Utöver angiven högsta tillåtna byggnadsarea får terrass för uteplats, högst 1,5 meter hög, eller balkong uppföras. (PBL kap 4 §11.1). Den tillåtna ytan är inte dimensionerad för att inrymma garage eller carport.
<<+00,0>>	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet för huvudbyggnad (PBL kap 4 §16.1).
	Komplementbyggnader får uppföras till högsta byggnadshöjd 3,0 meter (PBL kap 4 §16.1).
	Taklutning får vara 26-34 grader för bostadsbyggnad och högst 15 grader för komplementbyggnad (PBL kap 4 §16.1).
	Byggnader ska utföras med vegetationsklädda tak (PBL kap 4 §16.1).
	Gemensam uteplats och lekyta ska finnas (PBL kap 4 §16.1).
	Marken ska vara genomsläpplig (PBL kap 4 §10). Asfalt eller betong tillåts inte som beläggning.
n ₁	Naturmarkens karaktär ska bevaras, se planbeskrivning avsnitt Natur och rekreation sid 10 (PBL kap 4 §10). Det är karaktären av mossbevuxen bergsformation med inslag av natur i skrevorna som ska bevaras.
...	Prickmark, mark som inte får förses med byggnader (PBL kap 4 §11.1). Gäller områdena närmast tomtgräns (1,5 m), uppfartsvägen samt marken framför den södra delen av bergsbranten, för att denna ska synas i gatubilden.
+++	Kryssmark (plussmark). Marken får med undantag av uthus i en våning inte förses med byggnader. Terrass för uteplats, högst 1,5 meter hög, eller balkong får uppföras (PBL kap 4 §11.1). Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbyggnader såsom förråd och sophus samt balkonger och/eller låg terrasser.
	Åtgärder för att motverka risken för bergras ska godkännas innan startbesked ges (PBL 4 kap § 14.4).
	Åtgärder till skydd mot barnolycksfall utomhus ska godkännas innan startbesked ges (PBL 4 kap § 14.4)
	Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft (PBL kap 4 §21).

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. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

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

Tidplan

Preliminär tidsplan för genomförandet av detaljplanen.

Antagande, tidigast april 2016

Laga kraft, tidigast maj 2016

Bygglov, tidigast när detaljplanen vunnit laga kraft.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark, dock angränsar området till Åvägen som är allmän platsmark, gata, med kommunalt huvudmannaskap. VA-systemet i gata utanför planområdet är även det i kommunalt huvudmannaskap.

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

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

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

Avtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och exploitören. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser och övriga exploitörsåtaganden.

Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet för att säkerställa bebyggelse på kvartersmark innehåller de kvalitéer som diskuterats under planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägare

Agaten 32 är privatägd.

Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för genomförande av detaljplanen.

Detaljplanen medger däremot nybildande av bostadsfastigheter då den inte reglerar fastigheternas storlek.

Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägaren och är möjlig att genomföra först efter att detaljplanen har vunnit lagakraft. Fastighetsägaren bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är belastad av ett avtalsservitut som behandlas vid eventuell fastighetsbildning.

Om fastighetsbildning sker bör gemensamhetsanläggning för främst väg, VA-ledningar samt gemensamma ytor bildas.

Ansökan

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

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunalt VA. I och med ändrad ökad bebyggelse krävs ny VA-servis vilken upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten och därefter ansvarar fastighetsägaren.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Nät finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.oppenfiber.se.

Avfall

Sophantering ska hanteras gemensamt på fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

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

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen krävs inte fastighetsbildning.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark enligt detaljplanen.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. I och med ökad bebyggelse på fastigheten kommer ytterligare avgift att tas ut.

EI

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

Tele

Markförlagda teleanläggningar ligger intill plangränsen, Agaten 31. Vid behov av flytt/förändringar av dessa så ska det bekostas av den part som initierar åtgärden. För uppgifter beträffande teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

Medverkande tjänstemän

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

Heléne Hallberg	Planchef
Emelie Häll	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör

Plankonsult: Anne-Marie Nyström, AIX Arkitekter

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)

