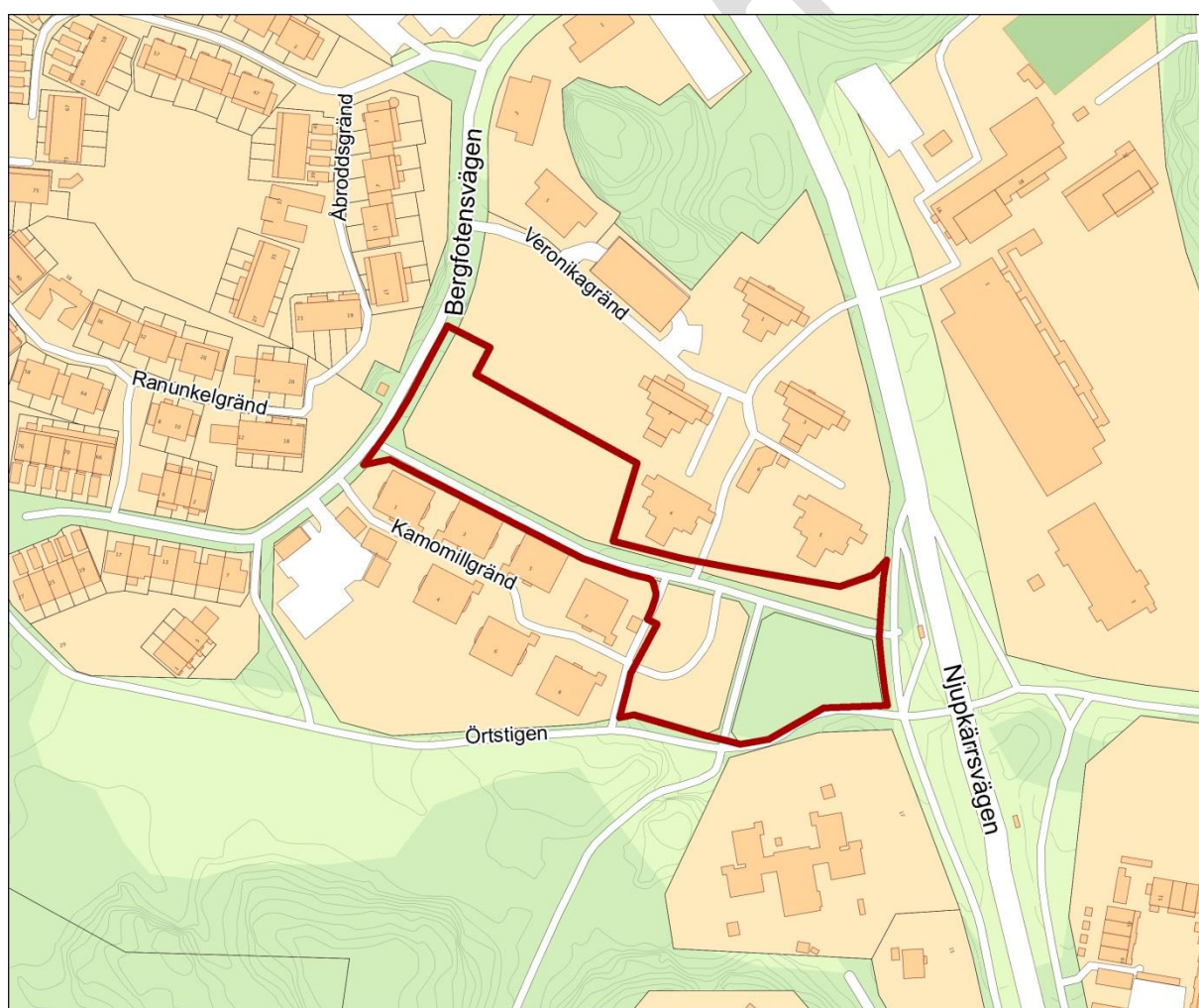


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Näsby 4:1106 m.fl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdets ungefärliga avgränsning markerad med en röd linje

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Övriga handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Detaljplan	7
Förordnande enligt paragraf 113	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	10
PLANFÖRSLAG	11
Bebyggelse	11
Gator och trafik	15
Parkering	16
Kollektivtrafik	18
Natur och landskapsbild	18
Kulturmiljö	20
Geotekniska förhållanden	20
Radon	21
Service	21
Teknisk försörjning	21
Vatten och avlopp	21
Värme	21
El	21
Ledningar	22
Renhållning	22
Dagvatten	22

Miljö, hälsa och säkerhet	24
Risker	24
Buller	24
Barnkonsekvenser	25
Upphävande av förordnande enligt paragraf 113.....	25
Planbestämmelser	26
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	27
Genomförande	27
Genomförandetid	27
Tidplan för genomförande	27
Exploateringsavtal och kvalitetsprogram.....	27
Organisatoriska frågor	27
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Fastigheter och ägoförhållanden.....	28
Konsekvenser för befintliga fastigheter inom planområdet.....	28
Påverkan på befintliga ledningsrätter och servitut.....	29
Påverkan på övriga befintliga ledningar inom planområdet.....	30
Fastighetsbildnings- och ledningsrättsförrättning	30
Markavvattningsföretag.....	30
§ 113- förordnande.....	31
Tekniska frågor	31
Vatten- och avlopp	31
El- och teleledningar	31
Fiberledningar	31
Fjärrvärme.....	31
Ekonomiska frågor.....	32
Förrätningskostnader	32
Planavgift	32
Avgifter för bygglov m.m.	32
Vatten och avlopp	32
Övriga frågor.....	32
Säkerhet.....	32
Byggtrafik och framkomlighet under byggtiden	33
Medverkande tjänstemän.....	33
DETALJPLANEPROCESSEN	34

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000, med underliggande grundkarta
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar

Samrådsredogörelse	2016-10
Kvalitetsprogram	2016-10-13
Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)	2016-10-05
Behovsbedömning	2016-05
Dagvattenutredning, Tengbom	2016-10-05
MUR (Markteknisk undersökningsrapport)/Geoteknik, Tyréns	2016-09-30
Projekteringsunderlag geoteknik, Tyréns	2016-09-30
Trafikbullerutredning, Structor	2016-09-23
Trafikutredning, Iterio	2016-08-31

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

Planarbetet befinner sig i granskningskedet som är det andra tillfället att lämna in formellt yttrande över föreslagen detaljplan.



Tidplan

Planbesked	2015-10-21
Beslut om planuppdrag (MSU)	2016-04-20
Samråd	8 – 30 juni 2016
Granskning	24 oktober- 10 november 2016
Antagande	December 2016
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2017

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostäder i flerbostadshus. Bostäderna som planeras kommer företrädesvis vara mindre lägenheter som upplåts med hyresrätt.

Huvuddrag

Planen innebär att bostäder i flerfamiljshus kan uppföras inom planområdet. Till bostadsområdet kommer en ny väg anläggas som infart från Bergfotensvängen. Allmänhetens tillgänglighet för gångpassage säkerställs mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen. Planområdet ligger nära befintlig bebyggelse och i anslutning till kollektivtrafik och grönområde.

Bakgrund

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen i maj 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Kamomillen 1 och för fastigheten Näsby 4:1106. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade om positivt planbesked men att *”bebyggelsens omfattning bedöms behöva minskas i skala och avgränsas till förslagets nordvästra del. Övrigt område bedöms inte som lämpligt då det på ett negativt sätt skulle inverka på det genomgående gröna samband som finns i öst-västlig riktning. Detta samband är i dagsläget svagt. Ny bebyggelse som har negativ inverkan på stråkets sträckning, dess rekreativa värden eller naturvärden ska därmed inte tillåtas”*. Planarbetet beräknades vid beslutet för planbeskedet tidigast kunna inledas under 2017.

Kommunen har ansvar för bostadsförsörjning och sedan planbeskedet beslutades har behovet av att framställa nya bostäder ytterligare ökat. Stadsbyggnadsförvaltningen har därför fått direktiv om att bostadsintresset och tidsaspekten för att upprätta en ny detaljplan är av högsta prioritet.

Sedan dess har planförslagets omfattning, lokalisering och exploatering justerats utifrån var nya bostadshus skulle kunna passa bra in i förhållande till befintlig struktur, ny vägdragning, intilliggande bostadsbebyggelse, risker och natur- och rekreativa värden.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 20 april 2016 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 4:1106 m.fl. Planen tas fram med standardförfarande.

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.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen i Bollmora i höjd med ett befintligt busshållplatsläge utmed Njupkärrsvägen. Söder om planområdet finns ett viktigt gröns- och rekreationsstråk som i väster ansluter till ett större naturområde och i öster till Wättingestråket. Till Tyresö centrum är det cirka 2 km.



Flygbild över området med planområdet markerat med grön yta och med vit kant. Höger i bild syns Njupkärrsvägen som löper i nord-sydlig riktning

Areal

Planområdet har en yta på cirka 10 000 kvm.

Markägförhållanden

- Fastigheten Näsby 4:1106 ägs av Tyresö kommun
- Del av fastigheten Näsby 4:1469 (omfattar alla vägar och delar av naturmark i området) ägs av Tyresö kommun
- Del av fastigheten Kamomillen 1 ägs av Tyresö bostäder
- Del av fastigheten Veronikan 1 ägs av Tyresö bostäder.



Ovan redovisas de fastigheter som ingår i detaljplanen. Fastigheter skrafferat med blått är kommunalt ägda. Röd streckad linje är ungefärligt planområde

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planförslaget bedöms vara förenligt med gällande översiktsplan från år 2008.

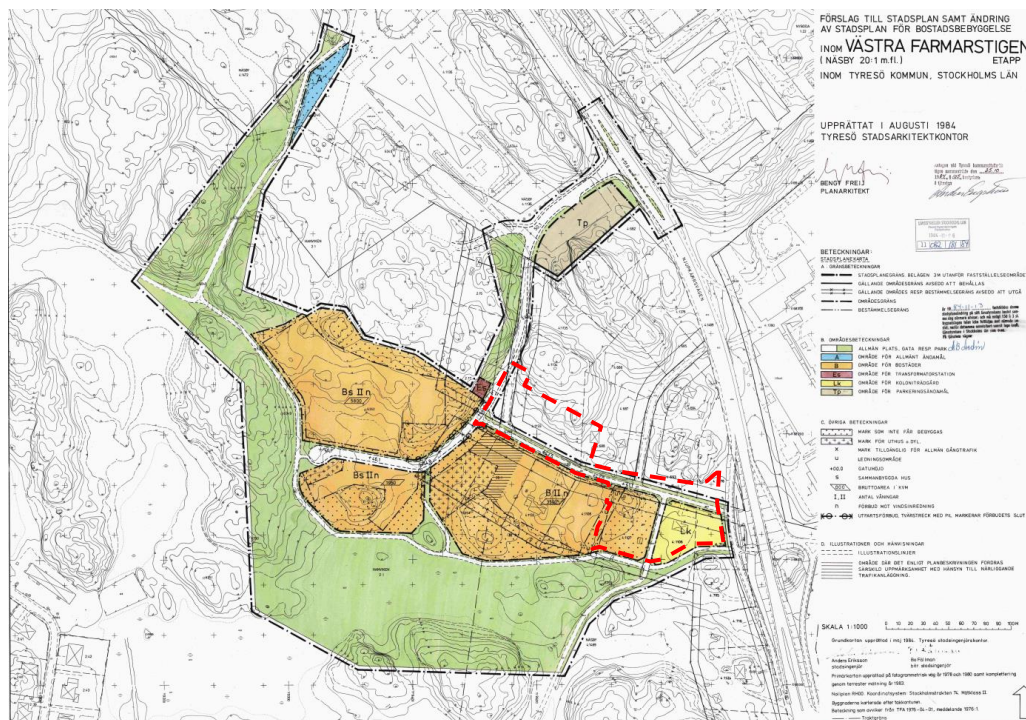
Planförslaget bedöms vara delvis förenligt med förslag till ny översiktsplan. I förslaget till ny översiktsplan redovisas ett nytt gröonstråk, Farmarstråket, som behöver utvecklas och stärkas. Detta rekreativa gröna stråk i öst-västlig riktning utmed Örtstigen påverkas negativt av planförslaget genom minskad vegetation. Gröonstråket bedöms dock enbart vara av lokalt intresse och inom området främst innehålla rekreativa värden.

Detaljplan

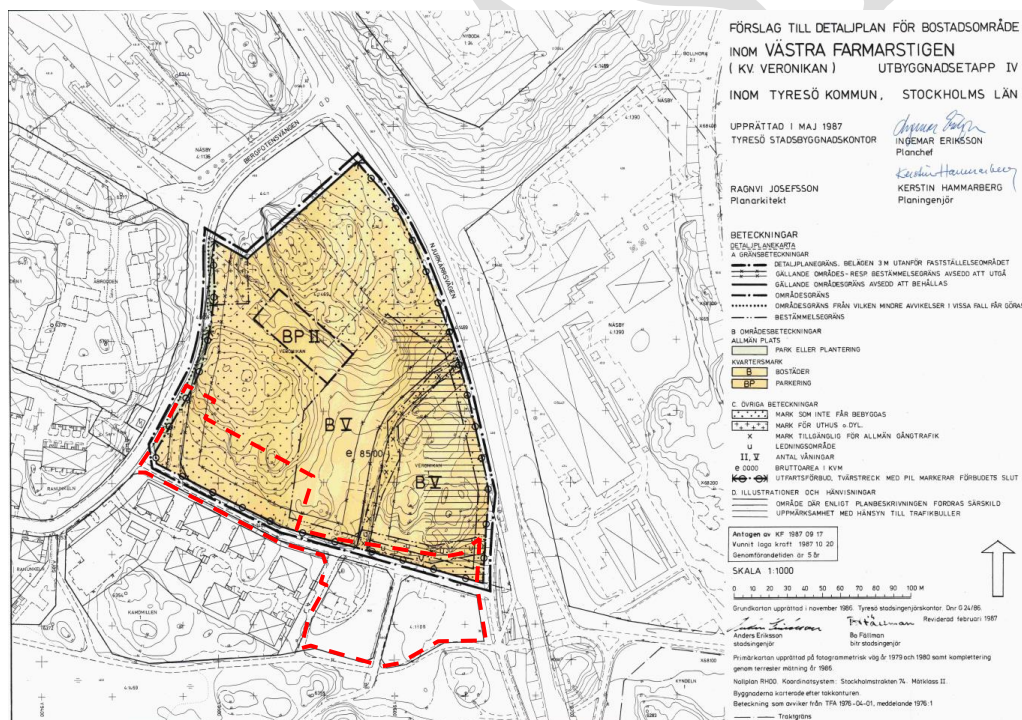
Genomförandetiden har löpt ut för de detaljplaner som gäller för planområdet. Följande detaljplaner gäller för området till dess att ny detaljplan vinner laga kraft och ersätter berörda delar av dessa detaljplaner.

- 204 - Västra Farmarstigen (laga kraft: 1984-11-13)
- 215 – Västra Farmarstigen (kv. Veronikan) (laga kraft: 1987-11-20).

I gällande detaljplaner berörs allmän plats för natur och gata samt kvartersmark för bostadsändamål och koloniträdgårdar.



Detaljplan 204. Röd streckad linje är ungefärligt planområde

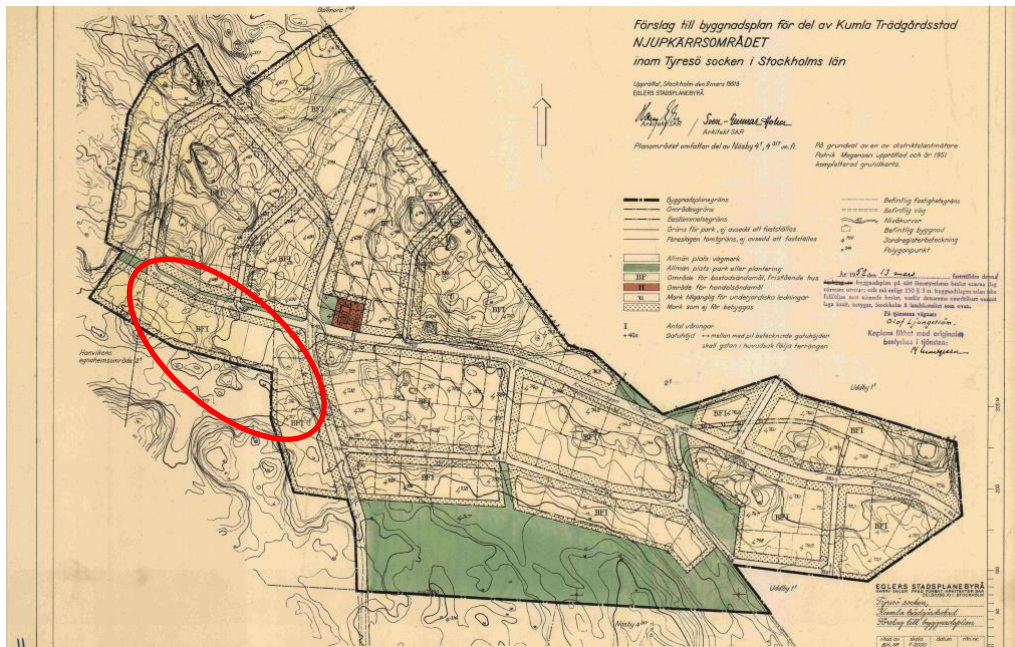


Detaljplan 215. Röd streckad linje är ungefärligt planområde

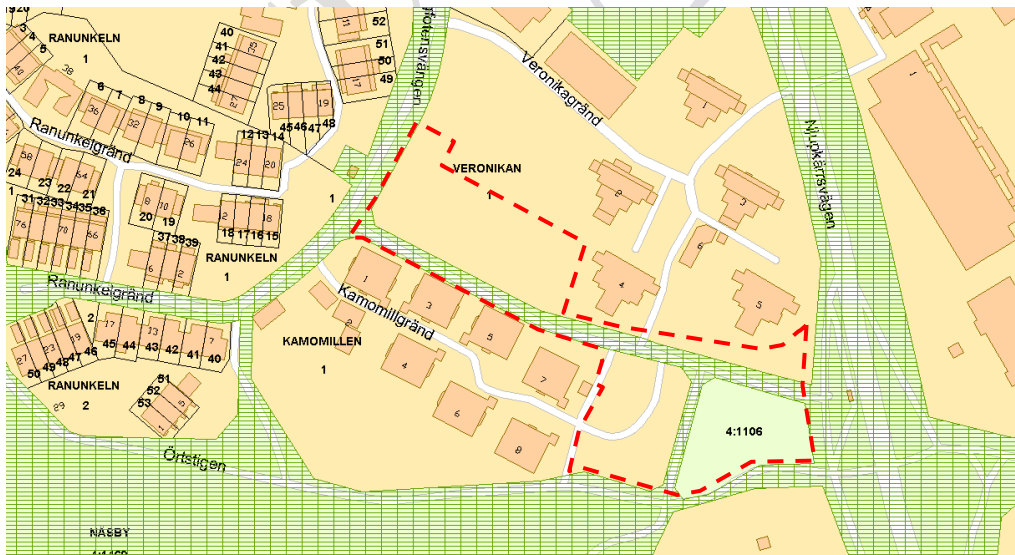
Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning genom detaljplan 57 som är en byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad. Detaljplan 57 har upphört att gälla men förordnandet som säkerställde rätten att nyttja allmän platsmark har inte upphävt utan ligger kvar inom föreslaget planområde. Kommunen måste ta hänsyn till förordnandet och vid behov upphäva det vid ny planläggning.

BL ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden.



Detaljplan 57 med föreslaget planområde inringat med rött



Inom grönt skrafferat område gäller befintligt förordnande enligt 113 § BL (1947:385). Röd streckad linje är ungefärligt planområde

Ett upphävande av förordnandet samråds med berörda fastighetsägare, boende inom den gamla byggnadsplanen, detta har gjorts för aktuell plan i samband med plansamrådet. Kommunen har ansökt om ett upphävande om § 113 inom detaljplaneområdet till Länsstyrelsen. **Beslut om upphävande ska finnas innan detaljplanen antas. Skriv vad Länsstyrelsens beslutet kom fram till.** Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen som föreslås bedöms som lämplig för ändamålet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningar och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, 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 om miljökonsekvensbeskrivningar 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.

Genom planprocessen behöver lokalisering, placering, utformning och exploateringsgrad utredas mer noggrant för att minimera den eventuella negativa påverkan som kan uppstå till följd av tillkommande bebyggelse och möjlig sprängning. Påverkan på det anslutande grönstråket, hantering av dagvatten och buller behöver också ses över. Planförslaget ska ta hänsyn till vad som framkommer i vidare utredningar kring dessa frågor.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft

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

Vatten

Närmaste större recipient är Albysjön, Tyresån (SE 656944-164051) som har en otillfredsställande ekologisk status och uppnår inte god kemisk status, Tyresån har en gällande MKN "god ekologisk status" till senast år 2021 (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Vattenkvaliteten i Albysjön bedöms inte påverkas negativt av föreslagen bebyggelse förutsatt att lösningar för dagvattenhantering ordnas inom planområdet.

Albysjön är i dagsläget inte en vattenförekomst och omfattas inte av MKN. Dock pågår det en nationell revision av vattenförekomstindelningen och Albysjön kommer utefter nya storlekskriterier troligen utgöra vattenförekomst. Betraktas Albysjön som en vattenförekomst så har den ett förbättringsbehov för att nå God ekologisk status.

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.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet innehåller ingen bebyggelse. Omkringliggande bostadsbebyggelse består av flerfamiljshus om två - fem våningar och radhusbebyggelse om två våningar. Farmarstugans förskola söder om området är i ett våningsplan.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplan innebär att delar av fastigheterna Veronikan 1, Kamomillen 1 och Näsby 4:1106 ges en byggrätt för bostäder i fem våningar. På andra sidan Bergfotensvängen i väster ligger ett radhusområde uppe på en höjd, detta gör att de närmast liggande radhusen kommer i nivå med den översta våningen av femvåningsbyggnad utmed Bergfotensvängen inom planområdet. Det föreslagna våningsantalet överensstämmer med närliggande bebyggelse utmed Veronikagränd men blir högre än bebyggelsen på Kamomillgränd.



Situationsplan över planförslaget och våningsantal på omgivande bebyggelse. Röd streckad linje är ungefärligt planområde

Fastighetsägaren Tyresö Bostäder AB önskar uppföra 4 flerbostadshus om fem våningar inom planområdet. För att ta upp markens nivåskillnader närmast Bergfotensvängen föreslås bottenvåningen för denna byggnad utgöras av en suterrängvåning. Föreslagen hustyp är från Allmännyttans organisation SABOs JSB-kombohus mini. I denna hustyp beräknas bottenvåningen bland annat inrymma lägenhetsförråd och barnvagnsförråd. Varje bostadshus beräknas inrymma cirka 35 lägenheter om 1-2 rum och kök, det vill säga totalt cirka 140 bostäder. Merparten av lägenheterna avses ha balkong eller uteplats men i vissa fall kan det vara aktuellt med enbart en fransk balkong för att det ska vara möjligt att sopa och snöröja på trottoaren. I alla lägenheter installeras tvättmaskin och därför kommer ingen gemensam tvättstuga att ingå i de nya husen.

De östra husen uppförs med Tr2 trapphus för att klara Räddningstjänstens krav på brandutrymning. Inom planområdet anläggs en brandpost.



Entrefasad



Utsnitt av entréfasader



Perspektiv över den nya infartsvägen

I detaljplanen får byggnadsarean uppgå till maximalt 900 kvm inom den västra respektive den östra delen av planområdet. Utöver bostadshus ska cykelparkering under tak, förrådsbyggnader, miljöhus eller liknande inrymmas inom angiven byggnadsarea, om dessa inte ingår i bostadshuset. Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan uppgår till +60,6 meter i den västra delen och +57,6 meter i den östra delen.



Sektion från Bergfotensvängen mot öster



Vy Bergfotensvängen från norr

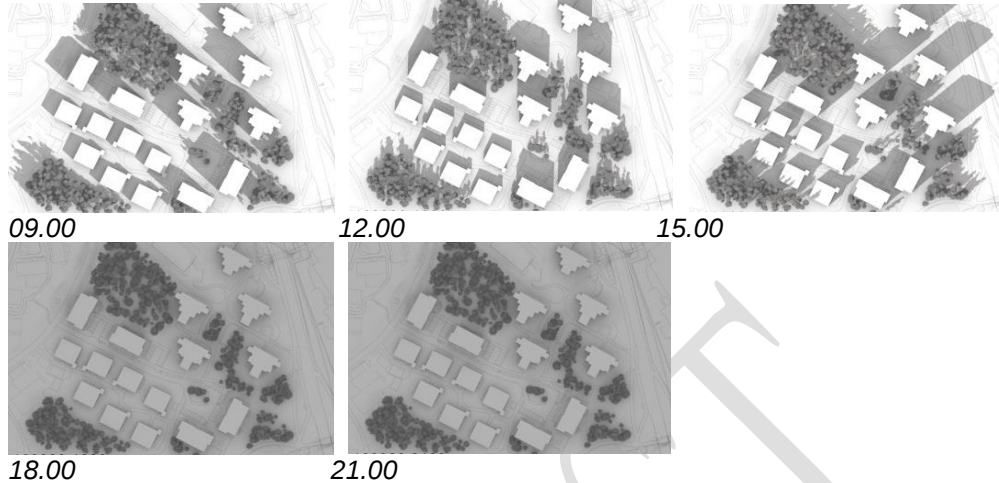


Vy Bergfotensvängen från söder

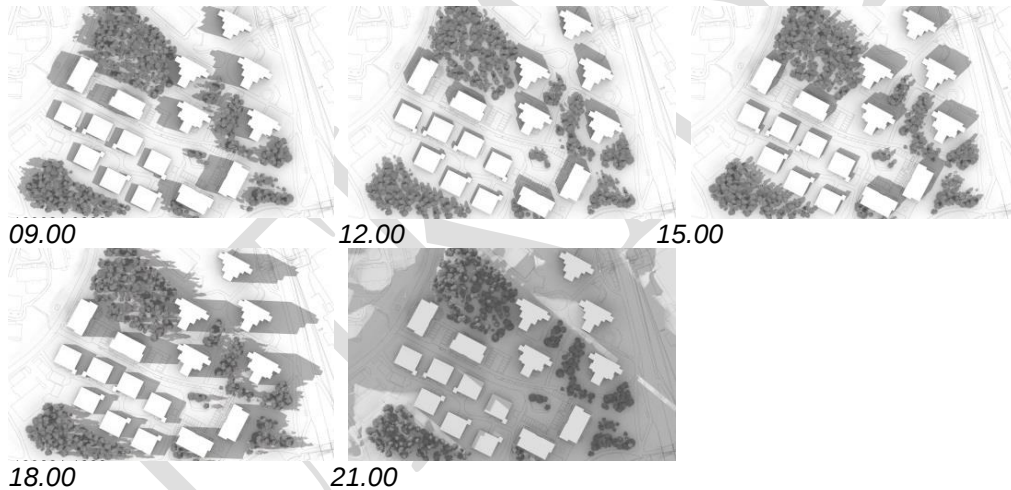
Solstudier

Solstudier har tagits fram för att illustrera hur bebyggelsens volymer och placering påverkar och påverkas ljusmässigt. Detta simuleras digitalt utifrån givna standardtidpunkter för att visa situationen under vår/höst, sommar och vinter.

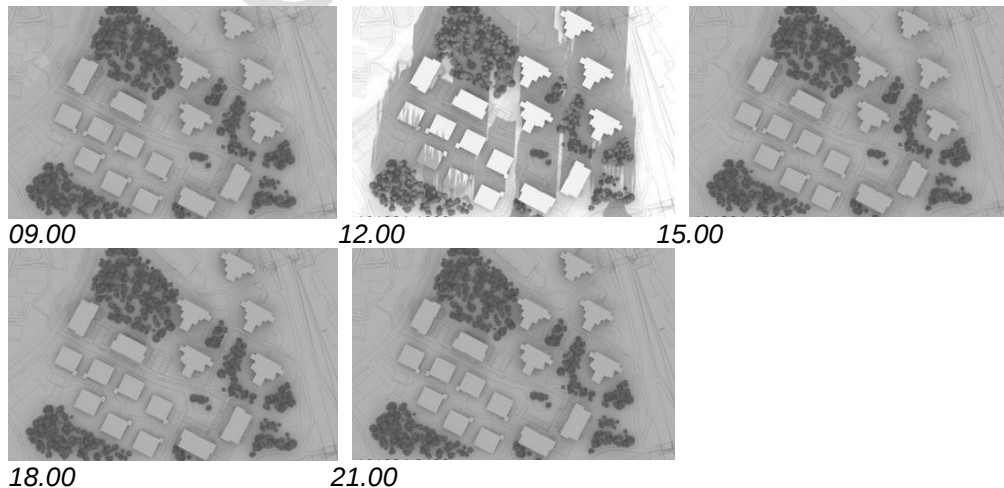
Vår- och höstdagjämning



Sommarsolståndet



Vintersolståndet



Utifrån solstudien kan man se att angränsande bebyggelse inom Kamomillgränd påverkas tidiga morgnar under vår- och höstdagjämningen. Sommartid står solen så pass högt att ingen bebyggelse skuggas under dagtid. Vintertid ligger all bebyggelse i skugga under redovisade klockslag.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns i dagsläget enbart gång- och cykelvägar.

Vägnätet för biltrafik utanför planområdet präglas av återvändsgator till respektive bostadsområde med utgångspunkt i Njupkärrsvägen som är den större gata genom stadsdelen och som även trafikeras av bussar. Mellan gator för biltrafik löper ett mer finmaskigt nät av gång- och cykelvägar. Flera av dessa korsas av biltrafik bortsett från gång- och cykeltunneln under Njupkärrsvägen. Samtliga gång- och cykelvägar och angränsande bilvägar är idag belägna på allmän platsmark.



Ovan syns trafiksituationen som den är idag i området. Blått är markerad gång- och cykelvägar. Röd streckad linje är ungefärligt planområde

En trafikutredning har tagits fram. I denna görs bedömningen att tillkommande bebyggelsen inte ger negativa effekter på framkomligheten i korsningen Njupkärrsvägen/Bergfotensvägen. Befintlig korsning klarar av att ta emot nyttillkommen trafik och det finns inte behov av en ny anslutning via Njupkärrsvägen. En känslighetsanalys visade att trafikmängderna på Bergfotensvägen tål att ökas med 50 % jämfört med det studerade scenariot innan problem börjar uppstå. Gång- och cykelnätet i området bedöms som väl utbyggt.

Trafikutredningen ger förslag på komplettering av två övergångsställen utanför planområdet i syfte att öka trafiksäkerheten. Ett övergångsställe med hastighetsdämpande åtgärder föreslås anläggas över Bergfotensvägen i höjd med det nya området infart och trappan upp till Ranunkelgränd/Åbroddsgränd. Det andra övergångsstället föreslås över Njupkärrsvägen i höjd med Bergfotens skola och

korsningen med Bergfotensvängen. Inom planområdet förväntas biltrafiken bli så pass låg att en separat cykelväg inte ska behövas.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen möjliggör angoring till bebyggelsen genom en ny väg från Bergfotensvängen. Nuvarande gång- och cykelväg breddas för att inrymma en tillfartsväg för blandtrafik. I den östra delen av vägen görs en vändslinga vilket gör att även en sopbil kan vända utan backrörelser. Från Bergfotensvängen anläggs en trottoar på norra sidan av vägen i höjd med de två västra husen. Trottoaren övergår sedan att bli en gång/cykelväg fram till Njupkärrsvägen. Detta stråk genom planområdet planläggs som allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens tillgång till platsen.



Situationsplan. Röd streckad linje är ungefärligt planområde

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dagsläget finns ingen parkering inom planområdet.

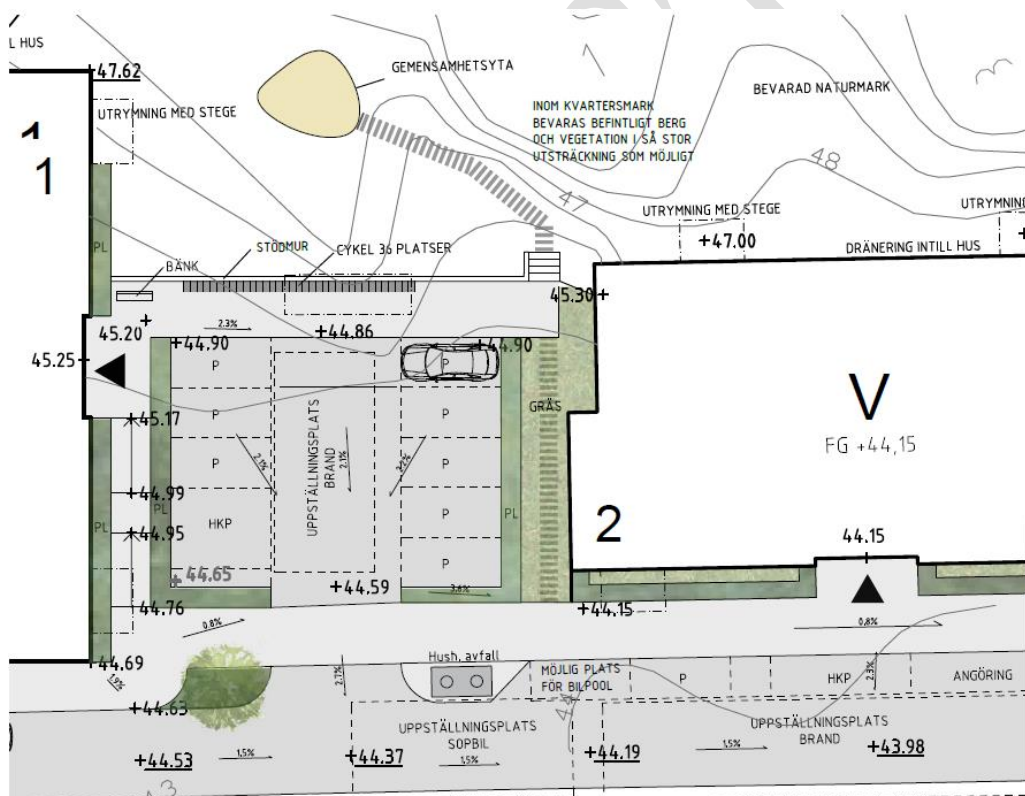
Planförslag och konsekvenser

Bilansvändandet förväntas bli lågt då flertalet lägenheter är tänkt vara små och att det är nära till kollektivtrafik. Kommunen förordar ett lågt parkeringstal (antalet parkeringsplatser per lägenhet) och uppmuntrar till införande av bilpool för att minska bilansvändandet.

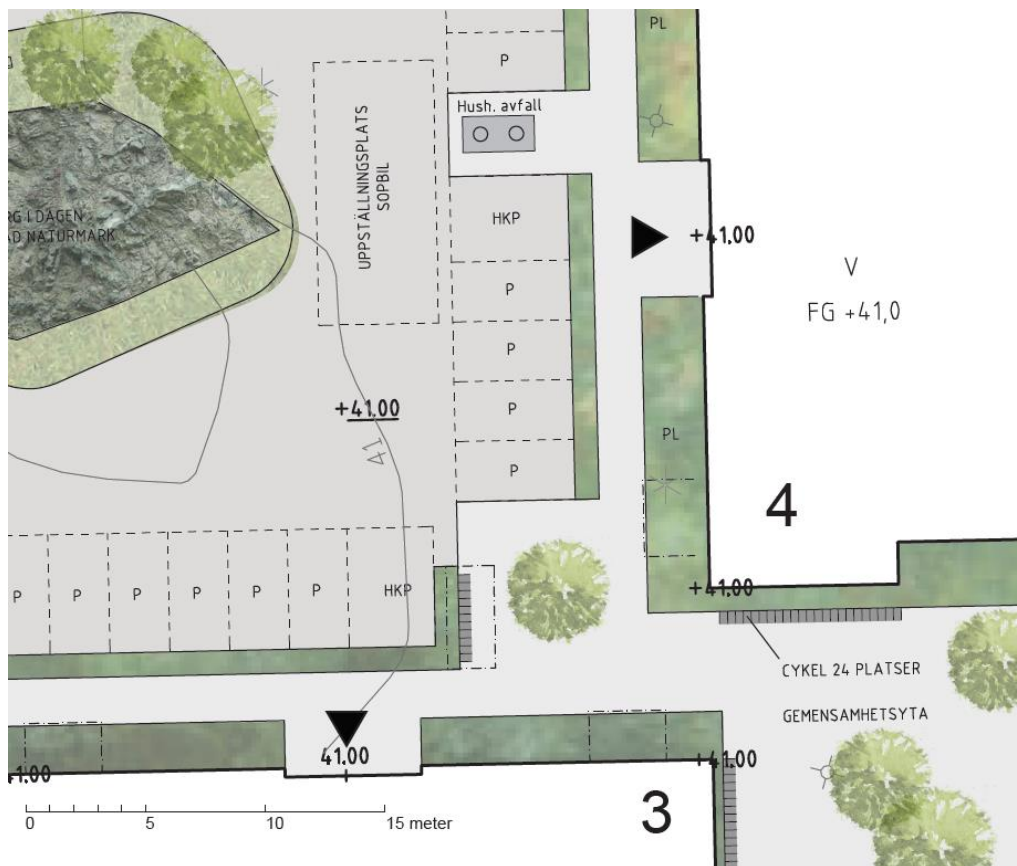
I området föreslås längsgående parkering anläggas utmed den nya tillfartsvägen. I anslutning till ny bebyggelse anläggs både parkeringsplatser för bil och cykel. För röreselshindrades fordon ska angörings- eller parkeringsplats inrymmas inom 25 meters gångavstånd från huvudentréer.

Inom planområdet planeras 49 parkeringsplatser för bil. Tyresö Bostäder har en gemensam kö för parkeringsplatser inom Västra Farmarstigen och tillsammans med planområdets tillkommande parkeringplatser kan ett parkeringstal om 0,7 erhållas. Genom Tyresö Bostäder kommer det även finnas möjlighet att reservera parkeringsplatser för bilpool. För cykel ska ett parkeringstal om 2,0 uppnås. Hälften av parkeringsplatserna möjliggörs genom att varje lägenhet får ett cykelbeslag i hallen där en cykel kan hängas upp, resterande cykelparkeringar ges plats utomhus, varav minst 60 stycken ska finnas under tak.

Enligt trafikutredningen är det tillräckligt med 49 parkeringsplatser för bil inom planområdet då kringliggande områden redan har ett väl tilltaget antal parkeringsplatser. Ett parkeringstal på omkring 0,35 motiveras genom att den föreslagna bebyggelsen endast kommer att bestå av en- eller tvårumslägenheter, ett kollektivtrafikenära läge samt att det i området finns ett välutbyggt gång- och cykelnät. Enligt trafikutredningen är en cykelparkering per lägenhet, som föreslogs i samrådsskedet, för lågt beräknat. Trafikutredningen menar att cykelparkeringar bör ligga nära entréer, ha väderskydd och gärna i låst utrymme.



Entrésituation med parkeringsplatser för den västra delen vid hus 1 och 2



Entrésituation med parkeringsplatser för den östra delen vid hus 3 och 4

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger inom 300 meter och angränsar till planområdet i öster vid Njupkärrsvägen. Här finns bussar både till Tyresö centrum och till Stockholm.

Planförslag och konsekvenser

Genom föreslagen bebyggelse kommer fler att bo med närhet till kollektivtrafik vilket minskar behovet av parkeringsplatser.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består idag av naturmark. Här finns skogsdungar, berghällar och gräsytor. Vegetationen utgörs av en blandning av olika löv- och barrträd så som björk och gran och utmed Bergfotensvängen finns en större ek som är värd att bevara. Västra delen av planområdet är bergigt för att övergå till ett flackt område som i öster avslutas med en lågpunkt som även utgör ett instängt område för dagvatten.



Gröna pilen markerar Farmarstråket utmed Örtstigen som förbinder östra och västra delarna av kommunen. Det röda området markerar ungefärligt planområde

Planområdet ingår som en del i ett större grönstråk i öst – västlig riktning. Grönstråket sträcker sig från Wättingestråket i öster, förbi bostadsbebyggelse och skola vidare till ett mer kuperat skogsområde sydväst om planområdet. Detta samband är uppmärksammat som Farmarstråket i förslag till ny översiktsplan, då det finns få liknande gröna samband i kommunen i öst-västlig riktning. Stråket förbinder östra och västra delarna av kommunen med trafikseparerade korsningar och är viktigt som rekreationsstråk.

Planområdet är idag närnatur åt boende i området och den östra delen ingår även som närnatur för Farmarstugans förskola.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse innebär att skogspartier och en mindre del berg tas bort. Grönstråket kommer att få en smalare passage i höjd med kvartersmark inom planområdet, till förmån för bostäder. Ny bebyggelse placeras inte närmare Örtstigen än angränsande befintlig bebyggelse.

Befintlig ek utmed Bergfotensvägen ska bevaras och skyddas i detaljplanen genom krav på marklov för fällning. För att minska påverkan på grönstråket planläggs den östra delen som park. Denna utformas som närnatur åt angränsande bebyggelse. Inom området för park behålls träd. En möjlig åtgärd för att hantera dagvatten är att återplanera träd inom området. Dessa kan exempelvis bidra med ekosystemtjänster i form av omhändertagande av dagvatten.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Runt planområdet ligger bostadsbebyggelse uppförd under 1980- och 90-talen. Bebyggelsen är inte omnämnd i kommunens planunderlag för kulturmiljöer.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av en blandning av urberg, morän och postglacial lera enligt kommunens översiktliga berggrundskartering. Det bedöms inte föreligga någon risk för ras eller skred i området.



Områdets geotekniska förhållanden. Rött = urberg, ljusblått = morän och ljusgult = postglacial lera. Svart streckad linje är ungefärligt planområde

Enligt en geoteknisk utredning består marken i den västra delen av planområdet av friktionsjord på berg. Berget ligger ytligt i norra delen av området och djupare i den södra. Parkeringsplatser utförs på friktionsjorden. I den östra delen består jorden av fyllningsjord som ligger på cirka 2,5 meter torv och dy som underlagras av friktionsjord på berg.

Utifrån den geotekniska utredningen som är gjord så bedöms grundvattennivån ligga cirka 3,8 meter under befintlig markyta i den västra delen och 0,6 meter under befintlig markyta i den östra delen.

Planförslag och konsekvenser

Under del av hus 1 och 2, se situationsplan, kommer bergschaktning göras för grundläggning. Husen grundläggs på berg i norra delen och på pålar i södra delen, där det är cirka 9 meter ner till berget. Hus 3 och 4 i öster föreslås grundläggas på pålar. Torv och dy schaktas bort för att hindra sättningsskador på planerad mark.

Kompletteringar behöver utföras för att bestämma torvens utbredning i området och för att ta fram underlag för påldimensionering.

Inför det att sprängningsarbeten ska påbörjas ska en riskanalys för sprängningsarbeten upprättas.

Dimensionerande grundvattennivå ska ansättas till nivån +42,5 för hus 1 och 2 i den västra delen och till nivån +39,4 för hus 3 och 4 i den östra delen.

Radon

Nulägesbeskrivning

Utifrån den geotekniska utredningen bör området klassas som normalradonmark.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Bollmora, cirka 2 km från Tyresö centrum som fungerar som nod både för kommersiell och offentlig service samt för kollektivtrafiken i kommunen. I direkt anslutning till planområdet finns busshållplats med bussar som går både till Tyresö centrum och in till Stockholm.

På ett avstånd om 500 meter finns en livsmedelsbutik.

Söder om planområdet ligger förskolan Farmarstugan och öster om Njupkärrsvägen finns Njupkärrs skola och förskola. Möjligheten att bygga ut Bergfotens skola och förskola håller på att undersökas men är inte en förutsättning för detaljplanen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till kommunens VA-nät. Möjlighet till anslutning finns genom befintliga VA-ledningar inom planområdet.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Närmaste fjärrvärmeledning finns utmed Njupkärrsvägen.

Ei

Transformatorstation med tillräcklig kapacitet för planområdet finns utmed Bergfotensvägen i höjd med planområdet. Om ytterligare behov uppstår så är det möjligt att utöka kapaciteten inom denna.

Ledningar

I gång- och cykelvägen som löper rakt igenom planområdet finns följande ledningar i marken: vattenledningar, spillvattenledningar, dagvattenledningar, teleledningar samt låg- och högspänningsledningar. Även en luftledning finns utmed Bergfotensvägen. Ledningar som finns utanför plankartans u-område kommer att behöva flyttas.

Renhållning

Enligt riktlinje för avfallshantering i Tyresö kommun ska det i bostadsområden med flerfamiljshus finnas plats för två fraktioner i underjordsbehållare, mat- och hushållsavfall. Avståndet för att lämna mat- och hushållsavfall ska inte överstiga 50 meter för att klara krav på tillgänglighet. För riktlinjer kring tömning av underjordsbehållare se kommunens tekniska handbok.

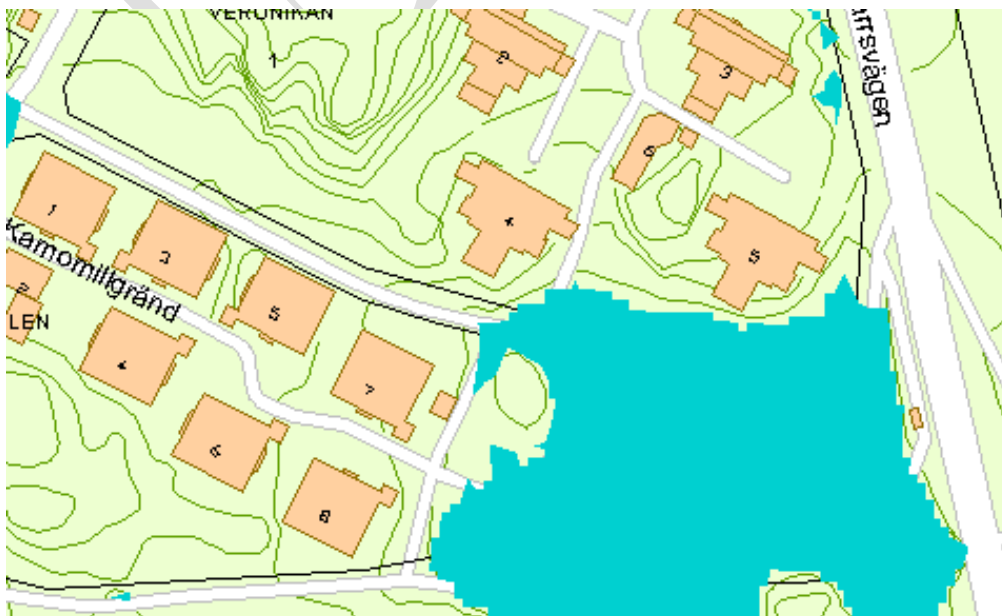
Närmaste återvinningsstation (plast, glas, metall mm) finns på Mellanbergsvägen på ett avstånd om cirka 500 meter.

Dagvatten

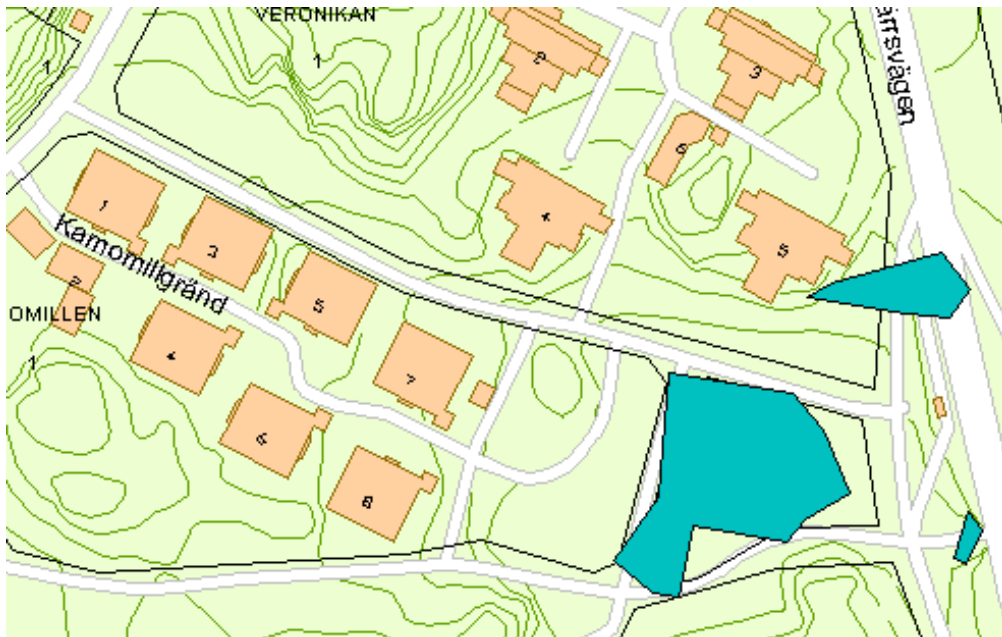
Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs idag till största delen av vegetationsklädda ytor med träd. Mindre delar utgörs av berg i dagen och hårdgjorda ytor i form av gång- och cykelvägar. Kupolbrunnar inom planområdet leder dagvatten direkt till kulvert. Den östra delen av planområdet är karterat som ett instängt område både i kommunens planunderlag och i Länsstyrelsen kartunderlag, se bild nedan. Det innebär att vatten kan bli stående vid kraftig nederbörd då det vid dessa tillfällen är svårt att avleda vattnet.

Dagvatten från planområdet rinner via dagvattenkulvert till ett fördröjningsmagasin vid Wättinge gårdsväg. Därifrån vidare norrut i kulvert via Tyresö Centrum och ut i Fnyskdiket på golfbanan, vidare till Kolardammarna, Albysjön (SE 656944-164051) och ut i Kalvfjärden, Östersjön, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kviksilver) är förhöjda.

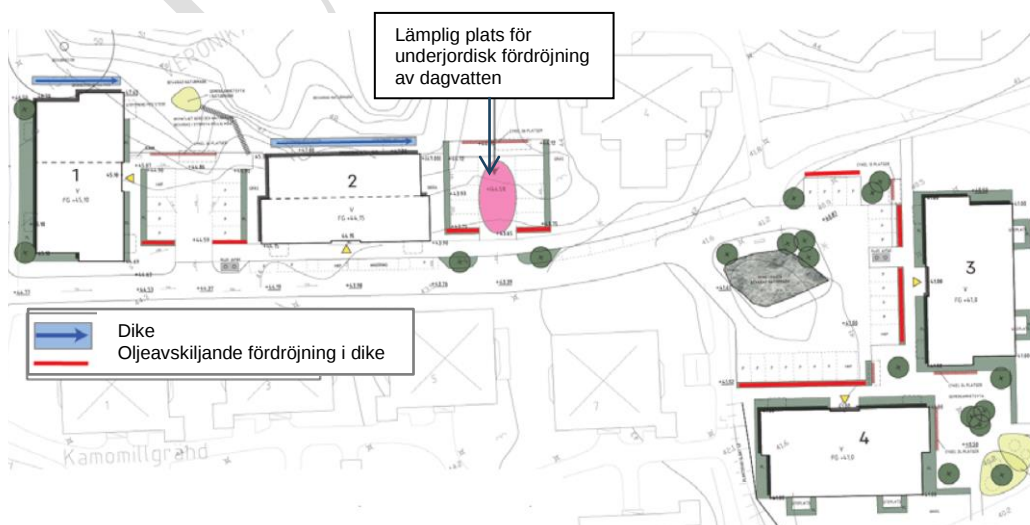


Ovan visas instängda områden utifrån Länsstyrelsens lågpunktskartering



Ovan visas instängda områden utifrån kommunens lågpunktskartering

Dagvattenutredningen visar att dagvattenflödet förväntas öka samtidigt som mer mark inom planområdet kommer att hårdgöras. Detta innebär att hanteringen av dagvatten i området bör förbättras. Förslag ges på att dagvatten fördröjs och renas i underjordiska magasin och genom olika ytliga fördröjningsåtgärder. Exempelvis genom att utnyttja parkmarken i öster för en öppen dagvattenhantering för att avlasta befintligt system samtidigt som en rekreativ och estetiskt tilltalande grönyta gestaltas. Det är bra om så mycket natur och så många träd som möjligt bevaras. Träd kräver stora mängder vatten vilket innebär att de effektivt bidrar till hantering av dagvatten. Den volym vatten som behöver fördröjas vid ett 10-årsregn uppgår till cirka 49 m³, för att inte mer dagvatten ska ledas ut på dagvattennätet efter en exploatering. För att undvika skador på byggnader vid höga vattenflöden behöver golvhöjden för hus 1 och 2 vara högre än tillfartsvägen. För hus 3 och 4 ska golvhöjden vara över +40,6, vilket är den vattennivå som kan uppnås i parkområdet innan det bräddar ut på gång- och cykelvägen österut.



Dagvattenutredningens förslag på lösningar för hantering av dagvatten på platsen

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen innebär att bostadsbebyggelse inte placeras inom lågpunkten i området och att det i lågpunkten istället planläggs för park.

För att ta hand om dagvatten inom kvartersmark behöver ett fördröjningsmagasin anläggas som kan omhänderta minst 49 m³ dagvatten. Golvhöjden för det västra delen av planområdet ska vara högre än tillfartsvägen och för det östra delen ska golvhöjden vara över +40,6 meter över angivet nollplan.

Miljö, hälsa och säkerhet

Risker

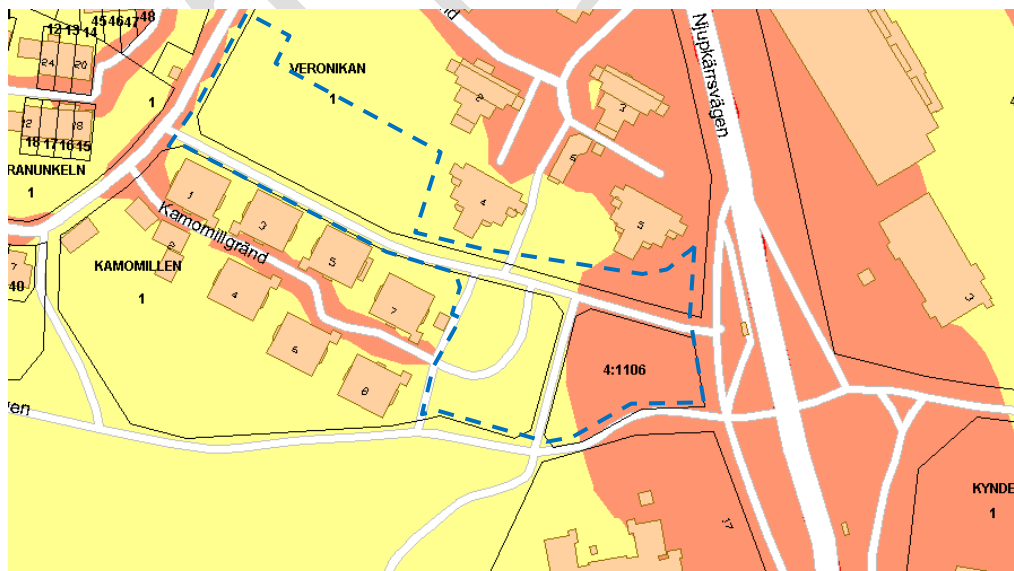
Husen närmast utanför planområdet utmed Ranunkelgränd och Åbroddsgränd riskerar få sprickor i samband med sprängning och markvibrationer. Vid borttagning av berg kan exempelvis spräckning vara ett alternativ till sprängning.

Vid schaktning ska större stenar och block tas bort i schaktslänterna. Schaktmassor får inte läggas upp i närheten av schaktkrön så att de riskerar att orsaka skred.

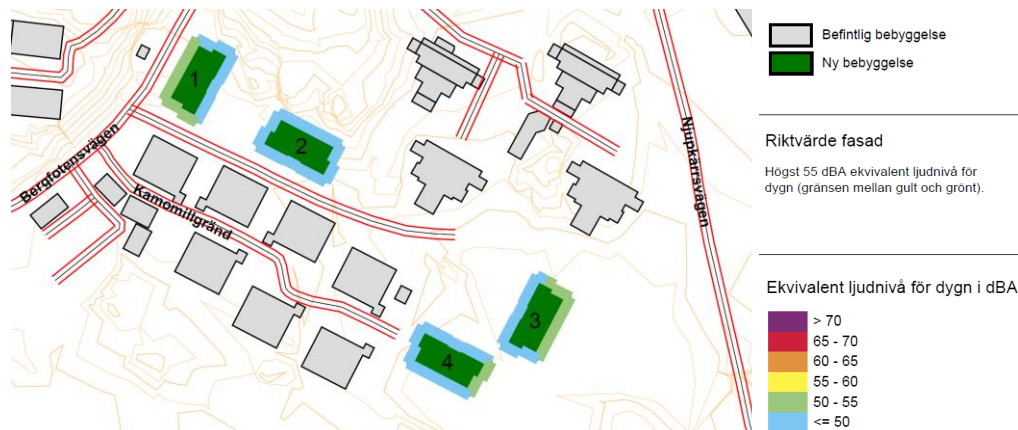
Buller

Bullerstörningar förekommer från trafiken på Njupkärrsvägen. Bullerstörningarna uppgår till mellan 51-65 dB i planområdets östligaste del.

Utifrån bullerutredning som har tagits fram så klarar samtliga planerade lägenheter riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. Dessutom går det att anordna flera gemensamma uteplatser intill byggnaderna som klarar riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Detta innebär att gällande riktlinjer för bullernivåer uppnås.



Bullernivåer vid planområdet – rött indikerar en nivå på mellan 51-65 dB. Blå streckad linje är ungefärligt planområde



Högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad. Prognosår 2040

Barnkonsekvenser

Föreslagen bebyggelse innebär nya bostadsmiljöer med närhet till lek, natur, förskola och skola.

Befintlig grönska inom kvarteretsmark för bostadsändamål minskas för att ge plats till ny bebyggelse och uteplatser. Inom område för park ses växtligheten och tillgängligheten över för att platsen ska kunna användas för närrekreation.

Befintlig lekplats utanför planområdet i norr föreslås utvecklas för större barn. Kommunen bedömer att trots minskningen av grönytor så finns det tillräckligt med utrymme för rekreation och lek i närområdet.

Upphävande av förordnande enligt paragraf 113

Allmän platsmark för gång- och cykelväg inom gällande detaljplan föreslås ändras till kvarteretsmark för bostadsändamål. För att det ska vara möjligt behöver befintligt förordnande enligt § 113 upphävas. Allmänhetens tillgång till passage genom planområdet säkerställs genom att trottoar och gång/cykelstråk anläggs inom allmän platsmark.

Upphävandet av förordnande samråddes med fastighetsägare inom området för detaljplan 57 i samband med föreslagen detaljplans samrådsskede. Kommunen har ansökt om ett upphävande av § 113 inom detaljplanområdet till Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävandet. **Text om Lst beslut!**

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Planbestämmelser	Förklaring/syfte
GÅNG/CYKELVÄG	Allmän plats. Mark som anläggs som trottoar utmed tillfartsväg och för gång- och cykeländamål övrig sträcka mot Njupkärrsvägen. (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
PARK	Allmän plats. Mark som till viss del är anlagd. Marken ska i huvudsak vara vegetationsbekladd, här får även gång- och cykelvägar inrymmas. (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
B	Kvartersmark för bostadsändamål. Bostäder i form av flerbostadshus. Garage, förråd, tvättstuga och liknande utrymmen får uppföras helt eller delvis under mark. (PBL 4 kap 5 § punkt 3).
e900	Högsta exploatering i total byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark. (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Varje flerbostadshus i förslaget har en byggnadsarea om 428 kvm. Inom område som tillåter en byggnadsarea om 900 kvm kan det inrymmas två flerbostadshus, det vill säga 856 kvm. Kvarvarande 44 kvm kan användas förutom för bostäder till förråd, väderskydd för cykel eller liknande.
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Med nockhöjd menas höjden till byggnadens högsta punkt från markens nollnivå. Skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta räknas inte in i nockhöjden. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).
b	Lägsta golvhöjd för bostadsändamål är +40,6 meter över angivet nollplan. Under denna lägsta nivå är det däremot möjligt att uppföra källare eller sutterängvåning utan boytor. (PBL 4 kap 10 § punkt 1)
n ₁	Marklov krävs för fällning av träd med stamomfång över 0,5 meter vid 1 meters höjd. (PBL 4 kap 10 § och 13 §).
n ₂	Bergsblock ska bevaras. (PBL 4 kap 10 § och 13 §).
.....	Prickmark innebär att byggnad inte får uppföras. På marken får däremot exempelvis väg och parkeringar anläggas. Väg och parkering får dock inte anläggas vid kombination av prickmark och n-bestämmelse. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).

u	Administrativ bestämmelse. Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 6 §).
---	---

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 för genomförande

December 2016	Exploateringsavtal godkänns och detaljplan antas
Kvartal 1, 2017	Detaljplanen kan tidigast vinna laga kraft
Kvartal 1, 2017	Fastighetsbildning och bygglov
Kvartal 1-2, 2017	Byggstart

Tidsplanen är preliminär och beror på datum för laga kraft samt handläggningstider för fastighetsbildning och bygglov.

Exploateringsavtal och kvalitetsprogram

Ett exploateringsavtal ska tecknas mellan Tyresö kommun och Tyresö Bostäder AB och tas upp för politiskt beslut i samband med antagandet av detaljplanen. I avtalet regleras bland annat marköverlåtelse, ekonomiska frågor och ansvar under tiden för genomförandet av detaljplanen.

Ett kvalitetsprogram som beskriver utformning och gestaltning av den nya bostadsbebyggelsen tas fram och kopplas till exploateringsavtalet.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet (gång- och cykelväg samt park) och ansvarar för iordningställandet och driften av denna. Tyresö kommun är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningar.

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

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Tyresö Bostäder AB ansvarar för alla byggnader, anläggningar samt ny infartsgata inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter och ägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Fastigheten Näsby 4:1106. Ägs av Tyresö kommun
- Del av Näsby 4:1469. Ägs av Tyresö kommun
- Del av Kamomillen 1. Ägs av Tyresö Bostäder AB
- Del av Veronikan 1. Ägs av Tyresö Bostäder

Konsekvenser för befintliga fastigheter inom planområdet

För att överföra mark kommer fastighetsreglering att behöva göras. I tabellen nedan sammanfattas de planerade marköverföringarna.

Tyresö kommun ansöker om förrättningen. Förrättningskostnaderna ska betalas av Tyresö Bostäder AB. Frågan om ersättning för de överlättna områdena kommer att regleras i exploateringsavtalet.

Figur	Del av fastighet	Ska överföras till fastighet	Ungefärlig area som ska överföras	Ändamål enligt ny detaljplan
1	Näsby 4:1106	Näsby 4:1469	Ca 1034 m ²	Allmän plats (park)
2	Näsby 4:1106	Kamomillen 1	Ca 857 m ²	Kvartersmark (bostäder)
3	Näsby 4:1469	Kamomillen 1	Ca 1672 m ²	Kvartersmark (bostäder)
4	Veronikan 1	Kamomillen 1	Ca 180 m ²	Kvartersmark (bostäder)
5	Veronikan 1	Näsby 4:1469	Ca 576 m ²	Allmän plats (gång/cykel)
6	Näsby 4:1469	Veronikan 1	Ca 122 m ²	Kvartermark (bostäder)

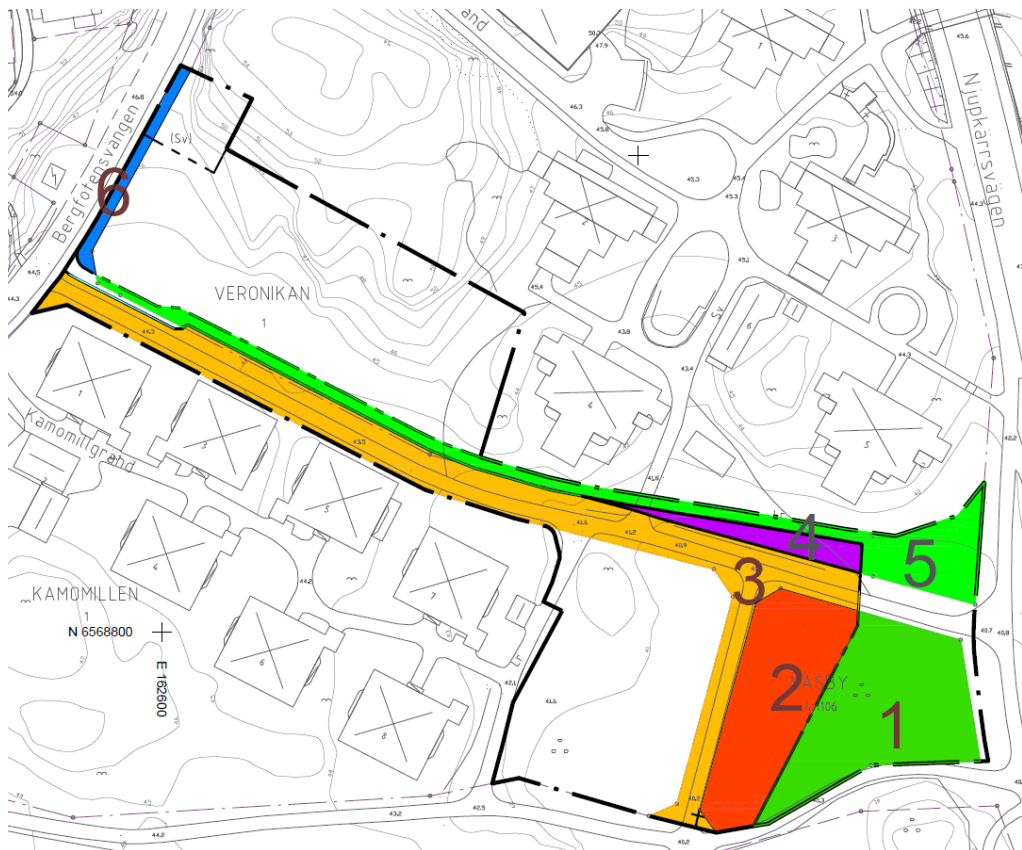


Illustration över områden som ska överföras. Numrering kopplas till tabellen ovan.

Påverkan på befintliga ledningsrätter och servitut

Inom planområdet finns ett antal befintliga rättigheter. Nedan redogörs för hur dessa bedöms påverkas av detaljplanens genomförande. Fastighetsreglering kan komma att behövas för att ändra, upphäva och tillskapa officialservitut.

Kamomillen 1, Näsby 4:1106 och Veronikan 1 belastas av flera villaservitut. (Akt.nr: 01-1M8-57/5108.1, 01-1M8-57/5111.1, 01-1M8-53/2832.1, 01-1M8-53/4122.1, 01-1M8-54/4461.1, 01-1M8-54/5246.1, 01-1M8-55/1255.1, 01-1M8-55/1615.1, 01-1M8-55/1716.1, 01-1M8-55/2306.1, 01-1M8-55/3145.1, 01-1M8-55/3821.1, 01-1M8-56/5880.1 och 01-1M8-57/5102.1) Servituten kommer att utredas och vid behov upphävas i samband med fastighetsbildningsförrättning.

Kamomillen 1 samt Veronikan 1 belastas av ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Tyresö kommun. (Akt nr: 0138-85/1.3. och 0138-87/29.2)

Ledningsrätterna ska kvarstå och u-område införs i plankartan.

Befintlig ledningsrätt för fjärrvärme inom fastigheten Näsby 4:1469 (Akt nr: 0138-97/6.1) ska kvarstå och bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Näsby 4:1469 belastas av avtalsservitut för kraftledning till förmån för Västana 6:20 (Vattenfall Drefviken Fjärrvärme AB.) (akt 01-IM8-82/19220.1, D201600077894:1.1, D201600079432:1.1 och D201600138978:1.1.). Läget av rättigheten och eventuell påverkan på denna kommer eventuellt att behöva utredas närmare i samband med lantmäteriförrättning.

Veronikan 1 och Kamomillen 1 belastas av officialservitut för in- och utfartsförbud till förmån för Näsby 4:1469 (Akt nr: 0138-85/1.2, akt 0138-87/29.1.) Förändringar av servituten kan behöva göras i samband med genomförandet av detaljplanen för att möjliggöra in- och utfart via den nya kvartersgatan till Bergfotensvägen.

Veronikan 1 belastas av officialservitut för allmän gång- och cykelväg (akt 0138-87/29.1). Servitutet kan behöva ändras i mötet med allmän platsmark.

Det servitut för nyttjande av allmän mark inom området som bildades vid avstyckning 1953 till förmån för de avstyckade lotterna från Näsby 4:317 avses upphävas (Akt 01-TYE-1391).

Påverkan på övriga befintliga ledningar inom planområdet

Kommunen kommer att ansöka om ledningsrätt för befintliga vatten- och avloppsledningar inom de delar av Näsby 4:1469 som planläggs som kvartersmark. U-område införs i plankartan. Ledningarna bedöms kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge.

Vattenfall Eldistribution AB har yrkat på u-område för sina befintliga ledningar inom planområdet. Med anledning av byggnadernas tänkta placering kommer flyttning av befintliga ledningar att behöva göras och u-område föreslås delvis i annat läge än det yrkade. Tyresö Bostäder AB kontakter Vattenfall Eldistribution AB för samordning gällande ledningsflytt inom kvartersmark.

Skanova har markförlagda teleanläggningar samt luftledning inom planområdet. Flyttning av ledningarna kommer att bli aktuell i den västra och östra delen av planområdet. Tyresö Bostäder AB kontakter Skanova för samordning kring ledningsflytt inom kvartersmark.

En fiberkabel som tillhör Tyresö kommun är belägen i den södra delen av planområdet. Denna bedöms kunna ligga kvar i sitt nuvarande läge och ett u-område införs i plankartan. Rättighet i form av ledningsrätt eller servitut behöver tillskapas för att säkerställa rätten att ha ledningen inom kvartersmark.

Fastighetsbildnings- och ledningsrättsförrättning

Ansökan om fastighetsbildning och ledningsrättsförrättning görs hos Lantmäterimyndigheten. Tyresö Kommun ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av detaljplanen. Tyresö Bostäder AB står för samtliga förrättningskostnader.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om förrättning och betala förrättningskostnaderna för tillskapande av ledningsrätt alternativt servitut där så behövs för att säkerställa rätt att ha ledningarna inom kvartersmark.

Markavvattningsföretag

Del av planområdet berörs av torrlägningsföretaget Näsby Träsk, en samfällighet som bildades på 1940- talet med syfte att torrlägga marken. På många platser i länet har liknande vattensamfälligheter bildats med syfte att avvattna markområden. De samfälligheter som bildats genom förrättning är rättsligt gällande och vid förrättningen fastslogs vilka fastigheter som skulle ingå. Idag ansvarar kommunen för de allmänna vatten-och avloppsanläggningarna i området och ingen för kommunen

känd verksamhet bedrivs längre inom samfälligheten. Kommunen har därför lämnat in en ansökan hos mark- och miljödomstolen om att avveckla torrlägningsföretaget.

§ 113- förordnande

Planområdet omfattas av ett så kallat § 113- förordnande som måste upphävas innan detaljplanen kan antas. I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt dåvarande byggnadslagen (1947:385, BL), utfärdade Länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § BL. Förordnandet innebär att ägare till exploateringsfastigheter skulle upplåta all mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats utan ersättning. För fastigheterna inom området blev förordnandet en garanti för att den öppna marken inte privatiserades.

BL ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden. Kommunen kommer att ansöka om ett upphävande om § 113 inom detaljplaneområdet innan detaljplanen antas.

Tekniska frågor

Vatten- och avlopp

Den tillkommande bebyggelsen ska anslutas till befintligt VA-nät i området. Kommunen anvisar anslutningspunkt i närheten av fasthetsgräns.

Anmälan om anslutning till det kommunala VA-nätet görs till bygglovsavdelningen. För mer information, se kommunens websida:

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

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

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

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Fiberledningar

Tyresö kommun och TeliaSonera Skanova Access AB har fiberledningar inom planområdet.

För frågor som rör Skanovas ledningar, kontakta Skanova, telefon 08- 604 04 90.

För uppgifter rörande kommunens fiberledningar, kontakta IT-avdelningen på Tyresö kommun.

Fjärrvärme

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

Ekonomiska frågor

Förrättningskostnader

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

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för genomförandet av fastighetsreglering. Förrättningskostnaderna betalas av Tyresö Bostäder AB. Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om förrättning och betala förrättningskostnaderna för tillskapande av ledningsrätt alternativt servitut.

Planavgift

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

Avgifter för bygglov m.m.

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

Vatten och avlopp

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. För mer information se: http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Vatten-och-avlopp/anslutning-va/

Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Flytt av ledningar

Tyresö Bostäder AB ska i samråd med respektive ledningshavare ordna och bekosta all nödvändig flytt av ledningar och andra tekniska anläggningar som krävs för att genomföra detaljplanen.

Övriga frågor

Säkerhet

Under planarbetet har påtalats att husen på Ranunkelgränd och Åbroddsgränd är placerade på sprängsten och är känsliga för markvibrationer, vilket bör beaktas i samband med sprängning och pålning. En riskanalys ska tas fram inför markarbete och mätare ska sättas på hus enligt den riskbedömning som framkommer i riskanalysen.

Under byggtiden ska byggområdet hägnas in och gående hänvisas närmast till Örtstigen och trottoar utmed Bergfotensvängen.

Byggtrafik och framkomlighet under byggtiden

För att minska påverkan på Bergfotensvängen under byggtiden ska möjligheten att ha en enkelriktad infartsväg för byggtrafik från Njupkärrsvägen ses över. Utfarten från området ska ske via Bergfotensvängen.

Medverkande tjänstemän

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

Christina Bolinder	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Malaise	Exploateringsingenjör (projektledare)
Carolin Andersson	Planarkitekt
Axel Lindqvist	Planarkitekt
Mikael Svensson	Planpraktikant
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning
Eduardo Llanos	Bygglovhandläggare
Göran Bardun	Kommunekolog
Peter Dalhamn	Trafikplanerare

DETALJPLANEPROCESSEN

