

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

BOLLMORA 2:591, SIKLÖJEVÄGEN 5

Fastigheterna Bollmora 2:591, del av Bollmora 2:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktsskarta med planområdet markerat med rött.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Gällande detaljplan	8
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	11
Bebyggelse	11
Gator och trafik	12
Parkering.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Natur och landskapsbild.....	13
Kulturmiljö	13
Fornlämningar	13
Geotekniska förhållanden	13
Service.....	14
PostNord	14
Teknisk försörjning.....	14
Vatten och avlopp	14
Värme	15
El.....	15
Fiber/Digital kommunikation m.m.	15
Dagvatten	15
Miljö, hälsa och säkerhet	18
Radon	18
Förorenad mark	18
Risker och säkerhet	18
Drivmedelsstation.....	18

Transporter med farligt gods	18
Buller	18
Planbestämmelser	19
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	19
Genomförande	19
Genomförandetid	19
Tidplan för genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Markägförhållande	20
Fastighetsbildning	20
Markreservat för allmänna anläggningar inom kvartersmark	21
Rättigheter	21
Ansökan	21
Tekniska frågor	22
Utbyggnad av allmän platsmark	22
VA-utbyggnad	22
El- och teleledningar	22
Fiber	22
Uppvärmning	22
Avfall	22
Byggnation	22
Ekonomiska frågor	22
Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen	22
Planavgift	22
Bygglov	23
Fastighetsbildning	23
El	23
Tele och optofiber	23
Fjärrvärme	23
Ersättning vid markförvärv	23
Administrativa frågor	23
Medverkande tjänstepersoner	23

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse

Underlag till detaljplan:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Dagvattenutredning Bäverbäcken allmän plats (2020-09-03)
- PM Geoteknik (2018-04-16)
- Markteknisk undersökningsrapport (2018-03-16)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2020.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Detaljplanens förfarande var inför samråd begränsat standardförfarande men har ändrats efter samrådet till standardförfarande. Anledningen till ändringen är att alla berörda sakägare inte har godkänt detaljplanen. Därmed uppfyller planen inte kraven för begränsat standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet som är det andra formella skedet i detaljplaneprocessen. Sakägare och berörda remissinstanser ges möjlighet att yttra sig.

Standardförfarande:



Figur 1. Processbild över planprocessen med standardförfarande.

Tidplan

Planbesked	2016-12-12
Beslut om planuppdrag (SU)	2021-05-19
Samråd	2021-10-06 – 2021-10-27
Granskning	Kvartal 1 2022
Antagande	Kvartal 2 2022
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2022

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt för ytterligare en invändig våning på befintlig byggnad på Bollmora 2:591, att möjliggöra för gång- och cykelbana längs med Siklöjevägen samt en torgyta norr om Tyresövägen i anslutning till kommande busshållplats.

Huvuddrag

Detaljplanen innebär att befintlig verksamhet på fastigheten Bollmora 2:591 ges möjlighet att inreda ytterligare en invändig våning på befintlig byggnad. Byggnaden används idag som lagerlokal som också är syftet med den tillkommande våningen. Ändringen gör att verksamheten ökar lagerytan med cirka 400 kvadratmeter. Tillägget medför ingen påverkan på byggnadens yttre volym.

Planförslaget gör det också möjligt för en gång- och cykelväg att anläggas längs fastigheten Bollmora 2:591 södra del, samt vid fastigheten Gäddan 14 västra del.

Till planförslaget hör även en torgyta norr om Tyresövägen som planeras att innehålla cykelparkering och sittor.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Bakgrund

24 Storage AB inkom med ansökan om planbesked för fastigheten Bollmora 2:591, Siklöjevägen 5 i februari 2016 med önskemål om att ändra del av gällande detaljplan 351. Dåvarande miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav positivt planbesked i

december 2016, under förutsättningar att ett antal listade frågor utreds under planarbetet.

Kommunen planerar även att bygga ut gång- och cykelväg vid fastigheten Gäddan 14 västra del gång- och cykelvägen kommer att ansluta till den gångtunnel som planeras under Tyresövägen. För att delar av gång- och cykelvägen inte ska bli planstridig behöver några delar ingå i denna detaljplan.

Planområdets nordöstra del planeras att bli ett torg med cykelparkering, sittor och planteringar. Denna del kommer att ansluta till angränsande detaljplan i norr där flerbostadshus planeras i Bäverbäcken etapp 1, östra. Torgytan var tidigare en del av Bäverbäckens detaljplan men plockades ur innan granskningsskedet av den detaljplanen. Torgytan bedöms vara nödvändig för att ansluta vägen till de flerbostadshus som planeras i Bäverbäcken etapp 1, östra, och behöver följaktligen planläggas i denna detaljplan.

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 19 maj 2021 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Bollmora 2:591.

PLANDATA

Lägesbestämning

Föreslaget planområde ligger på fastigheterna Bollmora 2:591, del av Bollmora 2:1, Gäddan 14 samt Bävern 2. Fastigheten Bollmora 2:591 är cirka 2300 kvm och är belägen söder om Tyresövägen och Bäverbäckens verksamhetsområde. I väster angränsar en drivmedelsstation och i söder och öster, vid Siklöjevägen, finns bostäder. Fastigheten är idag bebyggd med en verksamhetslokal. I öster ligger en pumpstation som omsluts av fastigheten på tre sidor. Norr om det södra planområdets gräns ligger Tyresövägen, väg 229.

Den nordöstra delen av planområdet ligger på del av Bävern 2 och angränsar i söder till Tyresövägen och i norr till golfverksamhet.

Platsen ligger centralt i Tyresö cirka 0,5 km nordöst om Tyresö centrum.

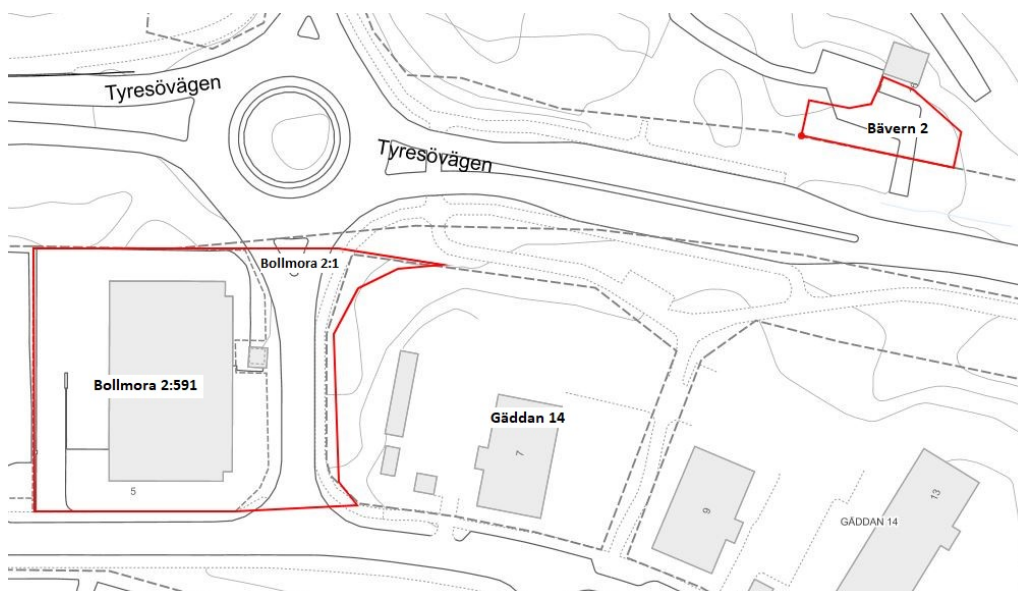


Figur 2. Ortofoto över planområdet med ungefärlig planavgränsning och läge. Rödmarkerat område visar föreslaget planområde

Areal

Planområdet har en yta på cirka 3450 kvadratmeter.

Markägförhållanden



Figur 3. Karta som redovisar de fastigheter som ingår i detaljplanen.

Fastigheter som berörs av detaljplanen är Bollmora 2:591, del av fastigheterna Bollmora 2:1, Gäddan 14 och Bävern 2.

- Fastigheten Bollmora 2:591 är privatägd
- Fastigheten Gäddan 14 är privatägd

- Fastigheten Bävern 2 är privatägd
- Fastigheten Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseenden väghinder/ höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.

Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse men ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras. Området berör inga övriga riksintressen.

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan Tyresö 2035 från 2017 är fastigheten Bollmora 2:591 angiven som stadsbygd där verksamheter som är förenliga med bostäder kan uppföras. Angränsande fastigheter i söder och öster är utpekade i översiktsplanen som förändrad markanvändning till stadsbygd.

Översiktsplanen vill se en utveckling av centrala Tyresö till en blandad stadskärna som skapar förutsättningar för ett bra serviceunderlag. Det lockar till sig kompetens och innovativa företag, något som är positivt för hela kommunen. Kommunen ska verka för att företag ska ligga blandat med bostäder och ha möjlighet att finnas kvar i omvandlingen av stadsstrukturen.

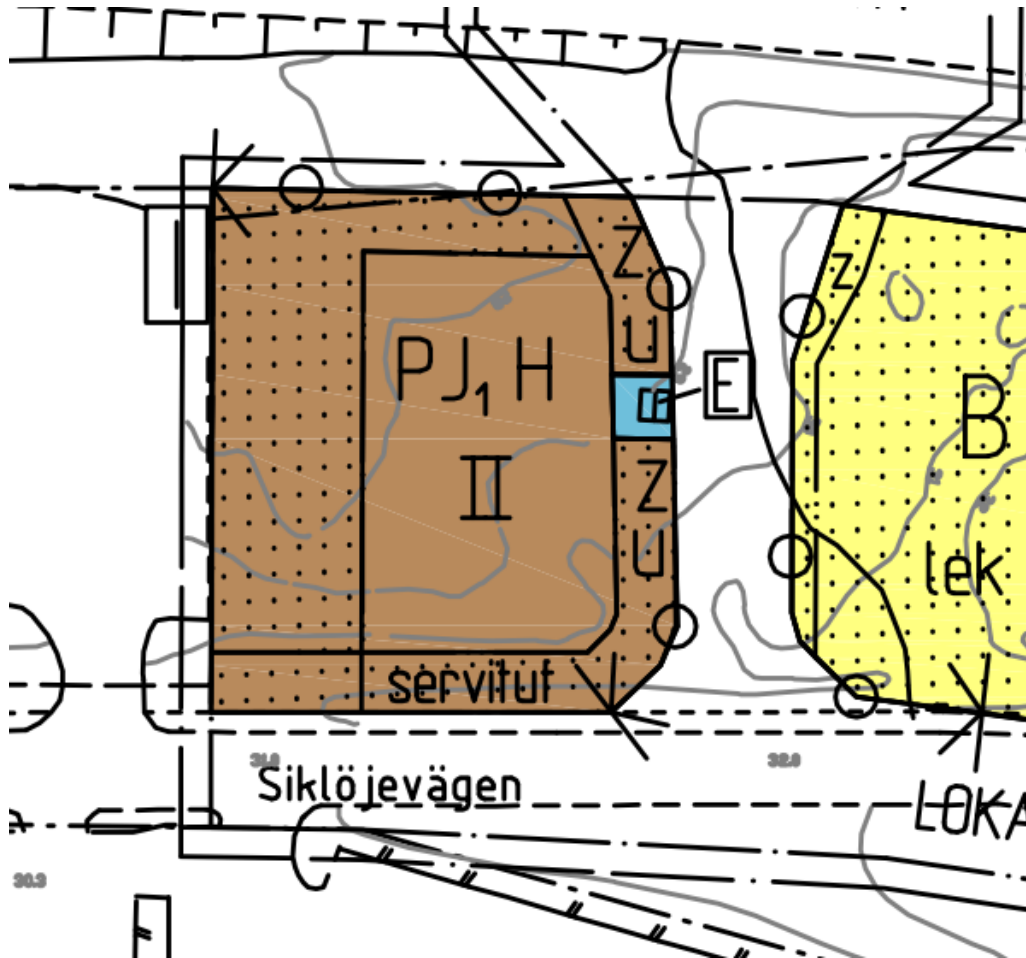
I takt med att Tyresöborna blir fler ökar sannolikt efterfrågan av alla typer av kommersiell service. Stadsplaneringen stödjer etableringen genom att stärka centrumområdena och ge förutsättningar för lokaler vid lokala mötesplatser.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- ”Detaljplan för Golfbana på Fnysken” nr 294 (fastställd 1998-03-06).
- ”Detaljplan för kv Pigghajen och Gäddan”, nr. 351 (fastställd 2006-08-31).



Figur 4. Utklipp från plankarta nr 351 över fastigheten Bollmora 2:591.



Figur 5. Urklipp från plankarta nr 294 över del av Bävern 2.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966 bilaga 2 och 4. 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.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

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

Planområdet har avrinning till Albysjön. Albysjön är en del av vattenförekomsten Tyresån omfattas av miljökvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Den senaste klassningen för Tyresån är dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen för Kalvfjärden är måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Tyresån har en gällande miljökvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2027.

Planförslaget bedöms inte ge någon negativ påverkan på Tyresåns vattenkvalitetsstatus då den hårdgjorda ytan för byggrätten inte ändras. Andelen hårdgjord yta ökas marginellt och bedöms inte ge någon negativ påverkan med de åtgärder som planeras på allmän plats.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget centralt i kommundelen Bollmora. Västra delen av planområdet är idag bebyggt med en verksamhetslokal. I väster angränsar en drivmedelsstation och i söder och öster, vid Siklöjevägen finns bostäder.

Norr om området ligger Tyresövägen och Bäverbäckens verksamhetsområde. På Bäverbäckens verksamhetsområde planeras det för bostäder.

Planområdets nordöstra del är idag inte bebyggd.



Figur 6. Ortofoto med planområdet markerad med röda gränser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att befintlig byggnad på Bollmora 2:591 kan inreda ytterligare en våning invändigt. Därtill innebär förslaget även att mark kan tas i anspråk från fastigheten Gäddan 14 samt Bollmora 2:591 för att göra det möjligt att bygga ut gång- och cykel väg till och längs med Siklöjevägen.

Planområdets nordöstra del planeras att bli ett torg med cykelparkering, sittytter och planteringar. Denna del kommer att ansluta till angränsande detaljplan i norr där flerbostadshus planeras i Bäverbäcken etapp 1, östra.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet nås via Tyresövägen och Siklöjevägen. Infart till verksamhetslokalen på fastigheten Bollmora 2:591 sker via Siklöjevägen. Öster om Bollmora 2:591 finns en infart från Tyresövägen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget möjliggör för att anlägga gång- och cykelväg längs fastigheten Bollmora 2:591 södra del samt vid fastigheten Gäddan 14 västra del. Det bidrar till en säkrare trafiksituation för gång- och cykeltrafikanter.

Infarten till verksamheten på Bollmora 2:591 blir något kortare på grund av gång- och cykelbana men kan behållas i samma läge.

Torgytan i planområdets nordöstra del kommer att binda samman det bostadsområde som planeras norr om området med den busshållsplats som ligger vid Tyresövägen. Torgytan nås med gång och cykel från cykelbanan som går längs med Tyresövägen. Idag råder utfartsförbud i fastighetsgräns längs det nya torgets södra gräns. Platsen planläggs som allmän platsmark och kommer inte att planläggas med utfartsförbud.

Trafiken bedöms inte öka i och med den nya detaljplanen.

För att bygga vägen behövs eventuellt släntintrång på fastigheten Bollmora 2:591 vilket regleras med z₁ i plankartan.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Markparkering till verksamhetslokalen finns på fastigheten Bollmora 2:591. Det är främst parkering för besökare till verksamheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar gällande parkering.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Platsen ligger centralt i Tyresö cirka 0,5 km nordost om Tyresö centrum, med god tillgång till kollektivtrafik där många busslinjer passerar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Bollmora 2:591 utgörs idag till största del av hårdgjord yta som fungerar som infart och parkering till verksamhetens besökare. Inom Bollmora 2:591 finns en verksamhetslokal om cirka 945 kvm. Inom berörda delar av Bollmora 2:1 och Gäddan 14 finns dike, gräsytor med berg i dagen samt ett antal träd, främst tall.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär ingen förändring utvändigt på fastigheten Bollmora 2:591. Delar av Bollmora 2:591, Bollmora 2:1 och Gäddan 14 kommer att få marginellt ökade hårdgjorda ytor på grund av anläggning av gång- och cykelbana. Enstaka träd kan behöva tas ner för att möjliggöra gång- och cykelbana.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken består av morän och urberg och grundförutsättningarna bedöms som goda.



Idag finns ledningsrätt för vatten och avlopp som säkerställs i plankartan med bestämmelsen u₁.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

Vattenfall Eldistribution AB har elledningar inom och i anslutning till planområdet. Ledningarna är markförlagda jordkablar, kablarna ligger inom kvartersmark och föreslås planläggas som prickmark. Kablar finns även inom allmän plats gata och området där kablarna går kommer fortsatt att planläggas som detta.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

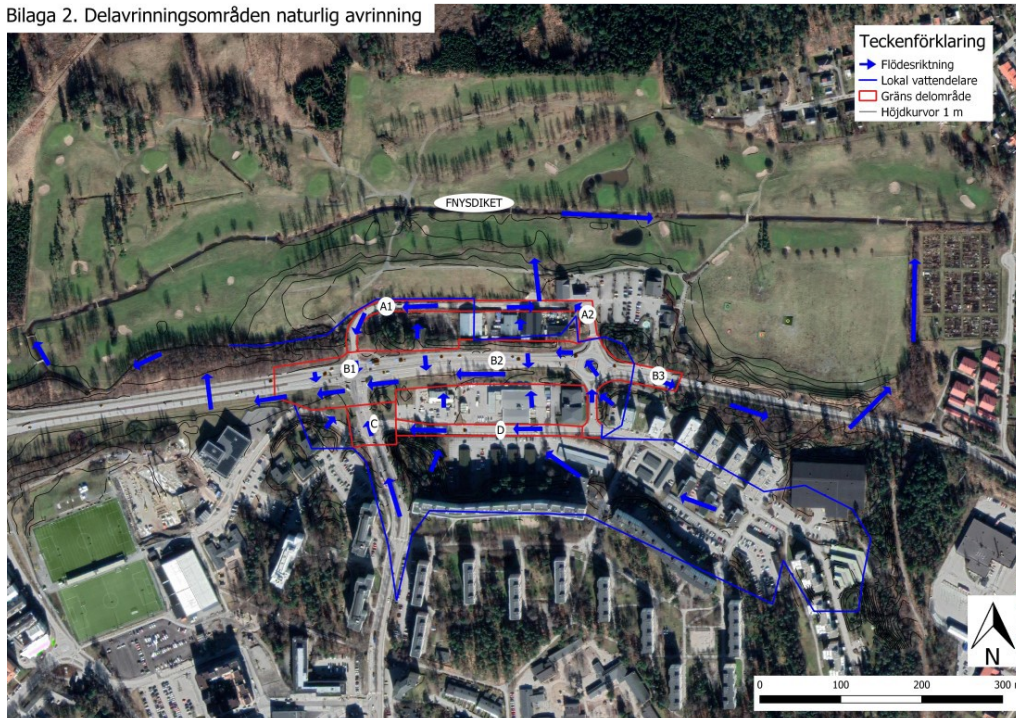
Skanova har ledningar inom planområdet. Ledningarna finns på mark som förslås planläggas som gata.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Stora delar av planområdet är idag hårdgjord för parkering, byggnation samt vägar. Dagvattnet inom planområdet har avrinning till Albysjön. Albysjön är en del av vattenförekomsten Tyresån omfattas av miljö kvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Den senaste klassningen för Tyresån är dålig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Klassningen för Kalvfjärden är måttlig ekologisk status, och uppnår ej god kemisk status. Tyresån har en gällande miljö kvalitetsnorm "god ekologisk status" till senast 2027.

Bilaga 2. Delavrinningsområden naturlig avrinning



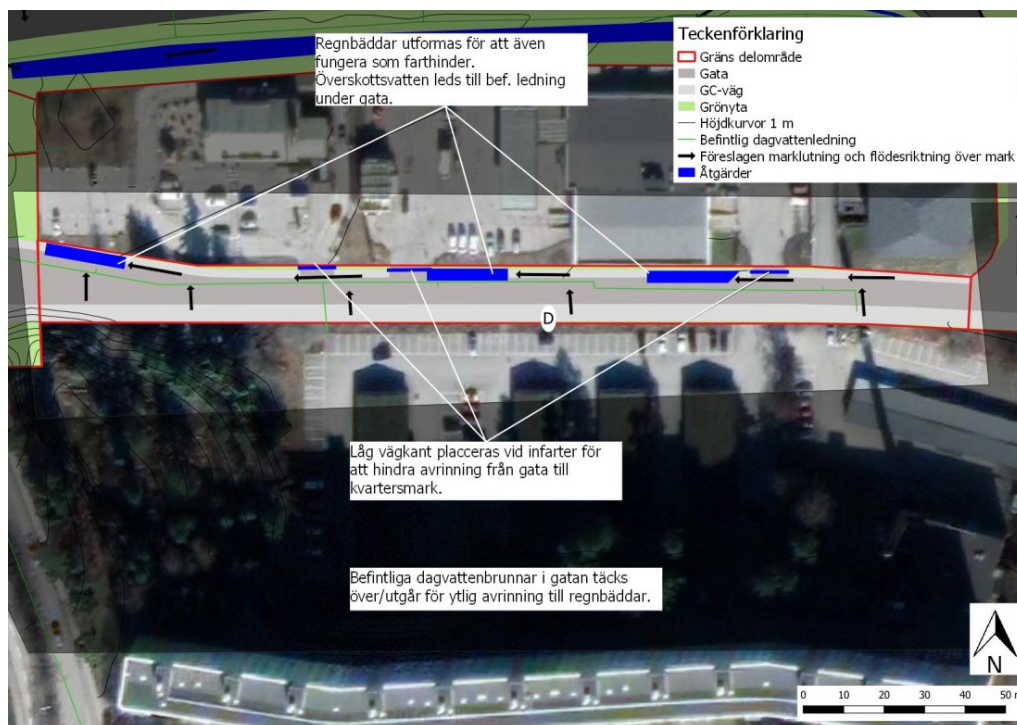
Figur 7. Ortofoto som visar naturlig avrinning utan hänsyn till ledningsnät i området.

På Bollmora 2:591 finns en lågpunkt som hanteras genom en brunn på fastighetens norra del leds ner i dagvattensystemet.

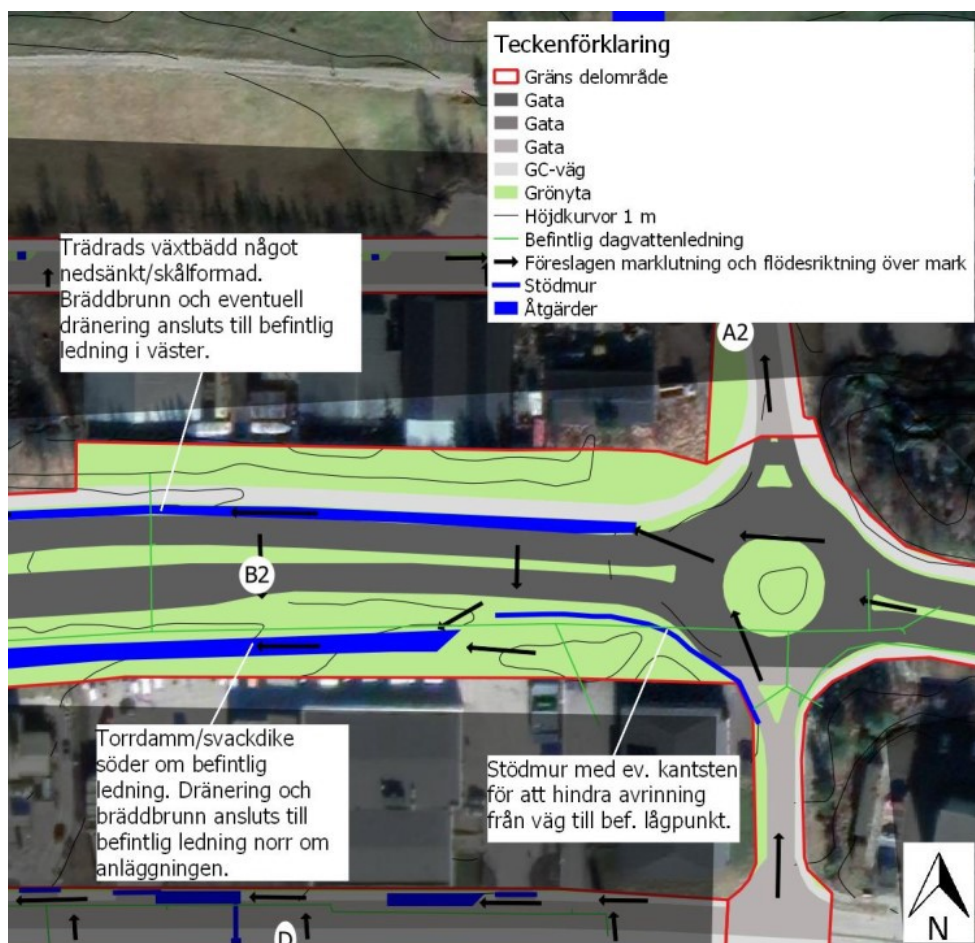
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen ökad byggrätt för byggnader som leder till ökad hårdgjord yta. Möjlighet att bygga ut gång- och cykelväg kan innebära ökad hårdgjord yta, men leder inte till några försämringar för vattenförekomsten med de renings- och fördröjningsåtgärder som planeras.

Dagvattnet ska ledas till dagvattenbrunn inom Bollmora 2:591 samt till regnbäddar och dagvattenbrunnar inom allmän plats. Dagvattnet planeras att tas omhand med hjälp av de åtgärder som planeras på den allmänna platsmarken intill planområdet. Längs med Siklöjevägen föreslås i dagvattenutredningen regnbäddar (nedsänkta växtbäddar) som även fungerar som farthinder vid infarter. Regnbäddarna är illustrerade med blå yta i figur 8. Överskottsvatten leds till befintlig ledning under gata. Låg vägkant placeras vid infart för att hindra avrinning från gata till kvartersmark. Gröna ytorna i figur 8 och 9 är ytor som kommer att anläggas med gräs eller dylikt och fungera som infiltrationsytor.



Figur 8. Övergripande dagvattenhantering med föreslagna åtgärder för fördröjning



Figur 9. Övergripande dagvattenhantering med föreslagna åtgärder för fördröjning.

I det nordöstra planområdet kommer yta som idag består av morän och berg att hårdgöras för att anlägga en torgyta.

I planområdets nordöstra del kommer dagvattnet att ledas på ytan till gatumark/gång- och cykelväg längs Tyresövägen där det leds ner i gatans dagvattensystem.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat och på mark med hög risk ska byggnaderna utföras radonsäkert.

Byggnaderna inom planområdet är inte planerade för stadigvarande vistelse.

Förorenad mark

Till väster om planområdet finns en drivmedelsstation där marken kan vara förorenad, markföroreningar har även påträffats på Gäddan 13 i samband med framtagande av gällande detaljplan 351.

Provtagning har gjorts i samband med detaljplanen för Bäverbäcken etapp 1 östra, strax norr om den planerade torgytan på fastigheten Bävern 2. Inga provpunkter finns inom nuvarande planområde. De provpunkter som finns norr om området har visat på föroreningar som underskrider de riktvärden som finns för känslig markanvändning. Det finns inga indikationer på att det funnits någon miljöstörande verksamhet på platsen för det planerade torget på Bävern 2.

Det finns inga misstankar om föroreningar inom planområdet.

Risker och säkerhet

Det finns inte någon känd risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Drivmedelsstation

På angränsande fastighet i väster ligger en drivmedelsstation. Befintlig bebyggelse på fastigheten Bollmora 2:591 håller dock skyddsavstånd om över 50 meter till drivmedelsstationens riskmoment (pumpar och cisterner). Den befintliga verksamheten anses inte vara känslig då den inte är personintensiv.

Transporter med farligt gods

Norr om planområdets gräns ligger Tyresövägen, väg 229, vilket bland annat medför buller och risker i form av farligt godstransporter. Vägen är dock ingen primär transportled för farligt gods i dagsläget. Väg 229 är rekommenderad sekundär väg för farligt gods fram till korsningen Tyresövägen, Bollmoravägen. Befintlig bebyggelse på fastigheten Bollmora 2:591 håller skyddsavstånd på över 150 meter.

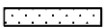
Buller

Planförslaget innebär ingen ökad trafik och påverkar inte riktvärdena för buller.

Planområdet angränsar till Tyresövägen och påverkas av trafikbuller. En bullerutredning anses inte nödvändig att utföra eftersom det endast sker tillfällig vistelse inom planområdet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
H	Detaljhandel (PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p)
Z	Verksamheter (PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p)
P	Parkering (PBL 4 kap 5 § 1 st 3 p)
E₁	Tekniska anläggningar, pumpstation (PBL 4 kap 8 § punkt 3)
GATA₁	Lokalgata (PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p)
TORG	Torg (PBL 4 kap 5 § 1 st 2 p)
	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p)
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. (PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p)
Administrativ bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år (4 kap. 21 §)
z₁	Markreservat för släntintrång och stödmur. (PBL 4 kap 6 §) Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra för släntintrång och stödmur vid utbyggnad av vägen.
u₁	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 6 §). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa ledningsrätt för vatten och avlopp.

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 fastighetsägars bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Preliminär tidplan redovisas nedan:

Antagande av detaljplan	Kvartal 2 2022
Laga kraft (tidigast)	Kvartal 2 2022
Ansökan om fastighetsbildning och bygglov	Kvartal 2 2022

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser, vilket i denna detaljplan innefattar gata och torg. Kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift av den allmänna platsmarken.

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

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar för utbyggnad och underhåll av ledningarna fram till förbindelsepunkt för respektive fastighet.

Respektive ledningsägare för fiber, el och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad förbindelsepunkt på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheter som berörs av detaljplanen:

- Fastigheten Gäddan 14, privatägd
- Fastigheten Bävern 2, privatägd
- Fastigheten Bollmora 2:591, privatägd
- Fastigheten Bollmora 2:1, kommunägd

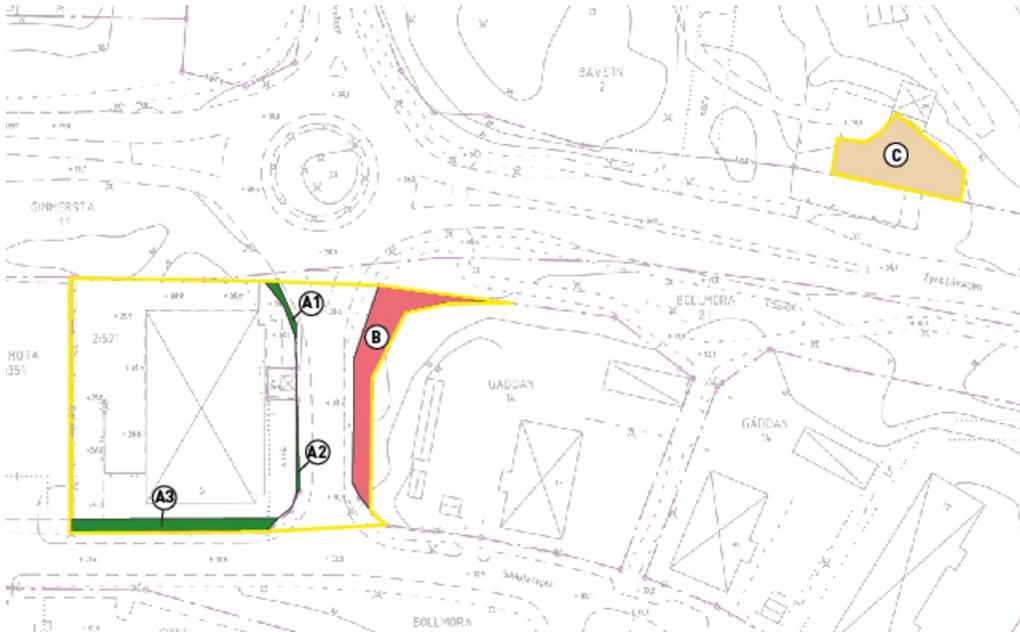
Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsåtgärder krävs för genomförandet av detaljplanen för att nå en ändamålsenlig fastighetsindelning.

Följande behov av fastighetsbildning har identifierats inom planområdet:

- Del av Bävern 2 som planläggs som torg (figur C) föreslås genom fastighetsreglering överföras till den kommunägda intilliggande fastigheten Gimmersta 1:1.
- Del av Gäddan 14 som planläggs som gata (figur B) föreslås genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Bollmora 2:1.
- De delar av Bollmora 2:591 som planläggs som gata föreslås genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Bollmora 2:1 (figurerna A1-A3).

Kommunens avsikt är att teckna överenskommelser om fastighetsreglering med respektive fastighetsägare innan detaljplanen antas, som underlag för ansökan om lantmäteriförrättning. I det fall överenskommelser inte kan tecknas har kommunen, med stöd av detaljplanen, rätt att lösa in den allmänna platsmarken utan överenskommelse. Om så sker kommer värdering av intrånget att hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen.



Figur 10. Bild över planerade fastighetsregleringar.

Markreservat för allmänna anläggningar inom kvartersmark

Det område inom fastigheten Bollmora 2:591 som på plankartan är markerat med u₁ ska utgöra område för allmänna underjordiska ledningar. Kommunen har sedan tidigare ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar (0138-10/4.1) inom området, vilken ska kvarstå.

Område markerat med z₁ utgör markreservat för släntintrång och stödmur för ombyggnation av Siklöjevägen.

Inom z-området finns ett befintligt servitut för väg (0138-10/4.2) till förmån för kommunens fastighet Bollmora 2:1. Servitutet ska kvarstå.

Rättigheter

Genom lantmäteriförrättning kan rättigheter tillskapas, omprövas och upphävas. Följande rättigheter bedöms beröras av detaljplanen:

- Bollmora 2:591 belastas av ledningsrätt (0138-10/4.1) för vatten och avlopp samt servitut för väg (0138-10/4.2). Kommunens avsikt är att rättigheterna ska kvarstå.
- Gäddan 14 belastas av servitut för slänt (0138-07/1.1), vilket föreslås upphävas i samband med överföring av marken till Bollmora 2:1.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning kan ske först efter att detaljplanen vunnit laga kraft och lämnas då till Lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägare.

Lantmäterimyndigheten prövar ansökan utifrån bland annat fastighetsbildningslagen (1970:988). Kommunen bekostar den fastighetsbildning som behövs för utbyggnad av allmän plats.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar samt torg.

VA-utbyggnad

Berörda fastigheter är anslutna till kommunalt VA. Ingen nyutbyggnad av VA planeras till följd av denna detaljplan.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Skanova har ledningar inom planområdet. Ledningarna finns på mark som förslås planläggas som gata.

Uppvärmning

Kommunen uppmanar till användning av förnybara energikällor. Fjärrvärme finns i anslutning till planområdet och bör användas.

Avfall

Planförslaget medför inga förändringar.

Byggnation

Byggaktör är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser av detaljplanen

Kommunen får kostnader för inlösen av mark, lantmåteriförrättning samt anläggande av allmän plats. Fastighetsägaren till Bollmora 2:591 får kostnader för planavgift, bygglov samt ombyggnation inom kvartersmark.

Planavgift

Fastighetsägaren till Bollmora 2:591 ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Fastighetsägaren till Bollmora 2:591 får kostnader för 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 kommer fastighetsbildningar behövas göras.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Tele och optofiber

För uppgift om fiberanslutningsavgift kontakta respektive fiberleverantör.

Fjärrvärme

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

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättning för nödvändiga marköverlåtelse bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstepersoner

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

Jennifer Peel	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Malaise	Exploateringsingenjör

Heléne Hjerdin
Chef projektavdelningen

Jennifer Peel
Planarkitekt