

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

BREDABLICK 6

Del av fastigheten Bredablick 6
Trollbäcken, Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR BREDABLICK 6

OM DETALJPLANEN.....	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	7
Områdesprinciper	8
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	8
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	9
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Bebyggelse	10
Gator och trafik	12
Parkering	12
Kollektivtrafik	12
Natur och landskapsbild	12
Kulturmiljö	13
Fornlämningar	13
Geotekniska förhållanden	13
Service	14
PostNord	14
Teknisk försörjning	14
Vatten och avlopp	14
Fiber/Digital kommunikation m.m.	14
Värme och el	15
Dagvatten	15
Miljö, hälsa och säkerhet	17
Radon	17
Förorenad mark	17

Risker och säkerhet	17
Buller	17
Planbestämmelser	18
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	20
Genomförande	20
Genomförandetid	20
Tidplan för genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Markägoförhållande	20
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning	20
Rättigheter	21
Ansökan	21
Tekniska frågor	21
VA-utbyggnad	21
El- och teleledningar	21
Fiber	21
Avfall	21
Byggnation	21
Ekonomiska frågor	22
Planavgift	22
Bygglov	22
Fastighetsbildning	22
Vatten och avlopp (VA)	22
El	22
Tele	22
Administrativa frågor	22
Medverkande tjänstepersoner	22

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500

Underlag till detaljplanen:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- PM Dagvattenutredning Bredablick 6, Tyresö av Viveka Lidström (2022-01-31)
- PM Körspårutredning Bredablick 6, Tove Kronqvist (2021-12-19)
- Geotekniskt utlåtande (Viak AB, 1975)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med begränsat standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Begränsat standardförfarande:



Bild som visar planprocessens skeden; samråd och godkännande av samrådshandlingar, antagande samt laga kraft. Detaljplanen är nu i samrådsskedet.

Tidplan

Planbesked	2021-06-16
Beslut om planuppdrag	2021-11-17

Beslut om samråd	2022-03-23
Antagande	Tidigast Q2 2022
Laga kraft	Tidigast Q3 2022

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

Syfte

Detaljplanen syftar till ändra gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar.

Huvuddrag

Fastigheten Bredablick 6 styckas i två delar. Planområdet omfattar den södra delen av fastigheten Bredablick 6. Anslutning till planområdet är planerad från Torparevägen, från planområdets östra sida. Markanvändning i planområdet ska möjliggöra bostäder.

På grund av markens topografi och naturmarkskaraktär blir en konsekvens av detaljplanen att sprängningsarbeten kommer krävas för att möjliggöra uppförandet av ny huvudbyggnad. Likaså kommer vissa träd behöva fällas. Dagvattenhanteringen säkerställs i planen.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Bredablick 6 på Torparevägen 23 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2021. Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar. Kommunen efterfrågade förtydliganden och kompletteringar av underlaget, vilket sökande inkom med under maj 2021. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 16 juni 2021 § 42.

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 17 november 2021 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Bredablick 6.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger cirka 1 km från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Omgivande bebyggelse i området utgörs av villor i 1- 2 våningar. Planområdet gränsar i söder och öster till Torparevägen, i väster till en villafastighet. Norra delen av planområdet gränsas till den kvarvarande delen av fastigheten Bredablick 6.

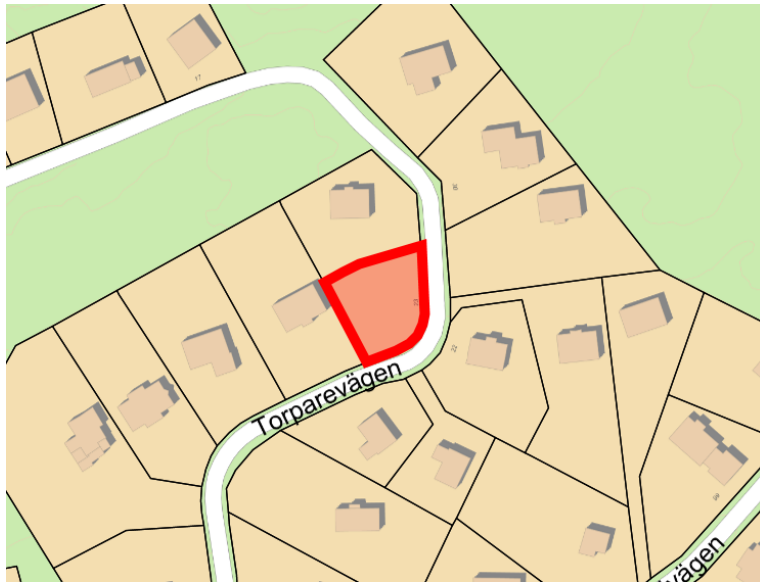


Flygbild över planområdet med ungefärlig planavgränsning och läge. Rödmarkerat område visar föreslagen bostadsfastighet. Flygbild från Blomweb, Copyright © 2018 Blom. All rights reserved.

Areal

Planområdet har en yta på cirka 1035 kvadratmeter. Bredablick 6 är i dagsläget 2 326 kvadratmeter.

Markägoförhållanden



Ovan redovisas den södra delen av fastigheten Bredablick 6 som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Bredablick 6 är privatägd.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som medeltät bebyggelse, vilket definieras som tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet.

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

Gällande detaljplan

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

- ”Del av Skälsätraområdet, Etapp 1, inom Tyresö kommun, Stockholms län, nr 231”, (fastställd 1990-03-29).

Enligt gällande detaljplan är markanvändningen reglerat för (B) bostadsändamål, (I) högst en våning. Därutöver får suterrängvåning anordnas. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter (e1). Området får delas i högst sex fastigheter. Varje fastighet får inrymma högst två bostadslägenheter (e2). På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två garage eller andra uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus

A topographic map of the Torfartäppan area in Iceland. The map features a red-shaded polygon labeled 'L 127' in the center. The polygon is situated near a road labeled 'TORFARTÄPPAN' and a river labeled 'TORFARTÄPPAN'. The map includes various geographical features such as contour lines, roads, and buildings. The area is bounded by a red line, and the surrounding terrain is marked with elevation points and grid coordinates. The map is oriented with North at the top.

Områdesprinciper

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

8

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

MKN (Miljökvalitetsnormer) är ett styrinstrument inom Vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt och bedöms enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Klassning av svenska vattenförekomster framgår av VISS (vatteninformationssystem Sverige).

Recipienten för dagvattnet från Bredablick 6 är Långsjön som har sitt utlopp i Tyresån som mynnar i Kalvfjärden. Tyresån har enligt VISS (2021) klassats med otillfredsställande ekologisk status som till stor del beror på dålig konnektivitet (flödes- och vandringshinder). Dessa skall vara åtgärdade till 2033. Tyresån uppnår ej god kemisk status, vilket till stor del beror på att i alla Sveriges vattendrag finns höga halter av t.ex. kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Den kemiska statusen i Tyresån hade bedömts god med dessa ämnen undantagna. Urban påverkan anses ge ökat fosforinnehåll, vilket påverkar den kemiska statusen negativt. Måläret för att nå god kemisk status är 2027 (då finns det undantag för kvicksilver och PBDE).

Föroreningar i dagvatten i urbana områden är oftast relaterade till trafik och trafikmängd. Det dagvatten som skall tas omhand från fastigheter med stora vegetationsytor och utan trafik, så som är fallet här, anses inte bidra med betydande föroreningar till recipienten.

Dessutom innebär ytlig avledning av dagvatten i diken samt fördröjning i de föreslagna växtbäddar en viss renande funktion. Fastighetsbildningen kan därför inte anses medföra någon risk för förorening av dagvattnet från densamma och inte heller ge negativ påverkan på recipientens möjlighet att nå målen för MKN.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



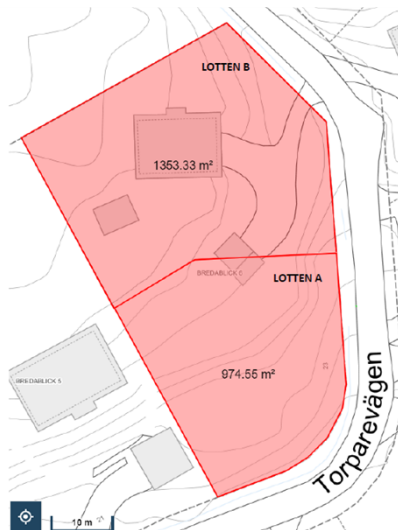
Bild som visar sydöstra delen av planområdet från Torparevägen.

Planområdet är en del av villabebyggelsen i Skälsätra som ligger i kommundelen Trollbäcken. Inom planområdet finns en del av ett uthus och parkeringsyta. På den norra delen av fastigheten Bredablick 6 som inte ingår i detaljplanen finns ett enbostadshus, ett uthus, resterande delen av uthuset som ligger i planområdet och infarten.

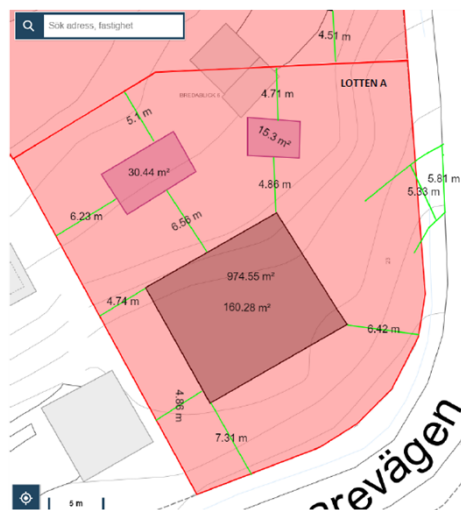
Skälsätra har genomgått en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentus sedan detaljplanen för del av Skälsätraområdet etapp 1, nummer 231 vann laga kraft 1990-03-29 och möjliggjorde för anläggning av kommunalt vatten- och avlopp och upprustning av gatunätet. Bebyggelsen i området har anpassats till fastigheternas topografiska förhållande som består av varierade nivåskillnader, vilket skapar en variation bland byggnadernas och tomternas karaktär i området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fastigheten Bredablick 6 avstyckas till två fastigheter. Den nya detaljplanen möjliggör för ytterligare en villabebyggelse alternativt villabebyggelse med uthus inom planområdet. En ny in-och utfart till Torparevägen är planerad i planområdets östra del.



Inlämnat förslag från fastighetsägare som visar föreslagna två fastigheter. Ny fastighet, benämnd som "Lotten A" föreslås blir cirka 975 kvadratmeter och kvar av befintligt fastighet blir cirka 1 353 kvadratmeter.



Inom föreslagen ny fastighet inryms en byggrätt om 160 kvadratmeter, en friggebod om 15 kvadratmeter samt ett attefallshus om 30 kvadratmeter. Samtliga byggnader är placerade minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Uthuset som både ligger i planområdet och i södra delen av norra fastigheten rivs och ger plats åt en ny friliggande huvudbyggnad alternativt en friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnader samt eventuella bygglovsbefriande åtgärder (attefallshus och friggebod).

På varje fastighet får maximalt en friliggande huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader uppföras. Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnader uppföras till en maximal sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Av denna byggnadsarea får komplementbyggnader utgöra maximalt 40 kvadratmeter. Huvudbyggnaden ska vara friliggande med undantag för garage som får vidbyggas huvudbyggnaden till en sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter.

Byggnader ska anpassas till terrängen. Källare får inte finnas. Högsta nockhöjd för friliggande huvudbyggnaden är 54 meter över nollplanet. Nockhöjden är satt för att

skulle kunna möjliggöra en våning samt en suterrängvåning. Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3.5 meter räknat från medelmarknivån invid komplementbyggnaden. Lägsta nivå för färdigt golv är reglerad i syftet att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt och att säkerställa byggandens sammantagna höjd.

På grund av de topografiska förhållandena har byggrätten begränsats till maximalt 160 kvadratmeter varav komplementbyggnader får uppta 40 kvadratmeter, istället för gällande bestämmelse om 160 kvadratmeter för huvudbyggnad samt 40 kvadratmeter för två uthus.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i anslutning till Torparevägen. Torparevägen har en hastighetsgräns på 30 km/h och är relativt ofrafikerad.

Planförslag och konsekvenser

Den sydöstra delen av planområdet angörs via ny in-och utfart till Torparevägen.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering för bostaden inom Bredablick 6 sker inom fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig bostad kan anordna parkering inom kvarvarande del av Bredablick 6. För planområdet har en körspårsutredning tagits fram som visar på att parkering samt in- och utfart kan ordnas inom den nya fastigheten.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har försörjning av kollektivtrafik. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 kilometer från planområdet där bus 819 tar dig runt i kommunen eller till Trollbäcken centrum för byte av buss.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Inom fastigheten Bredablick 6 finns idag en villa och två befintliga komplementbyggnader. Omgivande bebyggelse i området utgörs av villor i 1- 2 våningar. Fastigheten är förhållandevis kuperad. Höjdskillnaderna inom fastigheten är cirka 8 meter. Marken består av berg. Den befintliga huvudbyggnaden och komplementbyggnaderna är belägna på fastighetens högsta och norra del. Planområdet som ligger i den södra delen av fastigheten är huvudsakligen obebyggd. och marken består omväxlande av gräs och sly, träd i olika storlekar och berg i dagen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att en viss andel träd och vegetation behöver tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Även viss sprängning kommer att behöva ske. Den bostad som planeras föreslås ligga i suterräng för att minimera sprängning.

Träd och annan vegetation är en viktig resurs för hantering av dagvatten. Under byggskedet är det viktigt att man försöker skydda tallar, trädstammarna, trädens rötter och de ytor som är kring träden. Det behövs ordentlig hänsyn för rötterna, cirka 10-15 meter från stammen runt om och lite beroende på hur vid trädkronan är. På denna yta ska det inte ställas material, vagnar, fordon, grus etcetera då dessa kompakterar jorden och pressar ut porositeten hos marklagret så att rötterna inte får tillgång till syre och vatten. Det gäller alltså att inhägna dem ordentligt och skylta. På hållmark, nära där det sprängs är det ofta svårare att förhindra skador på rötter. Mindre sprängsalvor och ordentlig täckning vid sprängning kan hjälpa en del. Närmast bergsskärningar brukar träd torka bort med tiden.

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 inom planområdet består enligt SGU av urberg. Enligt den geotekniska utredning som togs fram i samband med gällande detaljplan (Viak AB, 1975) ligger planområdet på fast mark bestående av grovsediment, morän och berg i dagen.

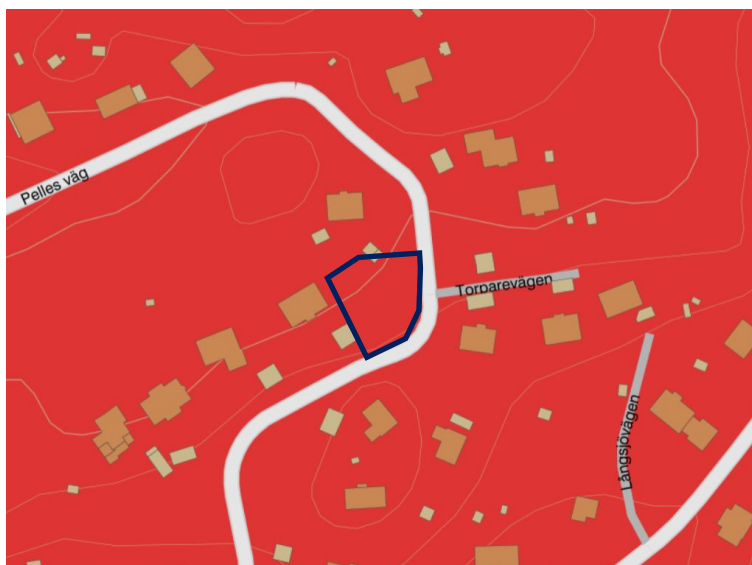


Bild från SGU:s hemsida som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom berörd fastighet. Röd färg visar urberg. Planområdet är markerat med blå linje.

Planförslag och konsekvenser

I enlighet med det geotekniska utlåtandet (Viak AB, 1975) bedöms marken lämplig för byggnation eftersom planområdet är betecknad som fast mark-morän och berg i dagen. Grundläggning kan ske med plattor i naturlig jord (och berg) och/eller på packad fyllning.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom Skälsätra i kommundelen Trollbäcken, cirka 2 km från Trollbäckens centrum. Här finns en vårdcentral, dagligvaror och annan service. Något närmare ligger Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

PostNord

Nulägesbeskrivning

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendationer.

Planförslag och konsekvenser

En brevlåda föreslås ordnas vid Torparevägen vilket är i linje med PostNords rekommendationer.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Följande ledningsägare har teknisk infrastruktur och ledningar inom planområdet:

- Tyresö Kommun har anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp vid fastighetsgräns, dock inga kommunala ledningar inom Bredablick 6
- Skanova
- Vattenfall Eldistribution AB

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. I dagsläget finns en anslutningspunkt för Bredablick 6.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Skanova har ledningar i Torparevägen samt inom planområdet. Ledningarna finns på mark som i gällande detaljplan är planlagd som prickmark och fortsatt föreslås planläggas med prickmark.

Värme och el

I området finns idag inte fjärrvärme eller annan gemensam anläggning för uppvärmning, för varje hus krävs enskilda anläggningar. Kommunen förespråkar förnyelsebara energikällor, så som bergvärme eller solceller.

Vattenfall Eldistribution har elledningar i Torparevägen samt inom planområdet. Samtliga ledningar är markförlagda jordkablar med lågspänningsnivån 400v.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Området där fastigheten ligger är inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och avrinningen från hela bostadsområdet sker via dagvattenledningsnätet till Långsjön.

Inom norra delen av fastigheten Bredablick 6 sker takavvattningen från bostadshuset via stuprör till fastighetens servis som ansluts till kommunens dagvattenledning i Torparevägen. De två uthusen på fastigheten har avvattning som dels leds ut i naturmark dels leds till planteringslådor för bevattning. Avrinningen från naturmarken är liten, enligt uppgift från fastighetsägaren, och det har inte varit några kända översvåmningsproblem inom fastigheten. Vid häftiga regn syns en del ytvatten på den grusade infarten mot boningshuset, innan det avrinner till den lägre liggande naturmarken.

Längs med Torparevägen finns ett vägdike mot fastighetens gräns. Diket är ca 4-5 decimeter djupt och fortsätter förbi fastigheten längs vägen söderut. Till detta dike kommer vägavrinning från Torparevägen. Det finns en kupolbrunn i diket som ger diket anslutning till dagvattenledningen i Torparevägen.

I planområdet finns det vegetation med främst barrträd som under byggskedet behöver försöka behandlas enligt rekommendationerna på s.12 under ”Natur och landskapsbild”.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ökad hårdgjord yta, vilket påverkar hur mycket dagvatten som kan infiltrera inom planområdet. För att inte öka flödet från planområdet behövs ett fördröjningsmagasin på 2,9 kubikmeter för takavvattning för vidare anslutning till kommunens ledning i Torparevägen med ny servisledning. Inom norra delen av fastigheten föreslås en magasineringsvolym av 3,5 kubikmeter för takavvattning för vidare anslutning till kommunens ledning i Torparevägen i befintlig servisledning. Placering av dessa ytor bör vara i anslutning till taken som avvattnas.

För fördröjningsvolymen föreslås ytliga växtbäddar som bör placeras så att det är möjligt att ansluta alla takytor ytligt till dessa. Utlopp från växtbäddar skall kunna anslutas till kommunens dagvattenserviser, den befintliga för norra delen av fastigheten samt en ny för planområdet. Beslut om läge för ny servis till planområdet tas av VA-huvudmannen (Tyresö kommun).

Dagvatten från parkeringsytor, infarter och naturmarken avleds ytligt till vägdiket mot Torparevägen.

För att reglera så att inte mer mark än det som behövs för byggnader och parkering hårdgörs föreslås en planbestämmelse om att högst 30 % av markytan får hårdgöras.

Hårdgjorda ytor är exempelvis ytor bebyggda med byggnader, asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus.



Förslag för användande av befintlig växtbädd inom norra delen av fastigheten för anslutning till befintlig dagvattensservis. Befintlig växtbädd är markerad som grönt område, utlopp från växtbädd är markerad med svart pil.



Förslag för anläggande av växtbäddar/magasin inom planområdet för anslutning till ny dagvattensservis. Växtbäddar är markerad som grönt område, utlopp från växtbädd vid huvudbyggnad markerad med svart pil mot föreslagen plats för ny dagvattensservis. Gröna böjda linjer markerar förslag på placering av växtlighet för att hindra naturmarksavrinning från norra delen av fastigheten att nå byggnader i planområdet.

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.

Förorenad mark

Det finns inte någon känd verksamhet eller information om att sådan skulle ha funnits inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Risker och säkerhet

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

Buller

Den ökade trafiken som planförslaget medger är endast marginell och påverkar inte riktvärdena för buller. En bullerutredning anses inte nödvändig att utföra.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B Bostäder, 4 kap. 5 § 1 st 3 p	Bostäder.
... Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.	• 4,5 meter till planområdesgräns i norr för att säkerställa skötsel av byggnaden, brandsäkerhet samt utrymme för avskärande dike. • 7.1 meter till planområdesgräns i norr för att säkerställa underhåll av ledningar. • 4,5 meter till planområdesgräns i väst för att säkerställa skötsel av byggnaden och brandsäkerhet. • 6 meter till planområdesgräns i sydöst (mot väg) för att säkerställa skötsel av byggnaden, brandsäkerhet, god sikt vid väg samt att bevara bebyggelsens karaktär i området.
c ₁ På varje fastighet får maximalt en friliggande huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader uppföras. Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnader uppföras till en maximal sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Av denna byggnadsarea får komplementbyggnader utgöra maximalt 40 kvadratmeter. Huvudbyggnaden ska vara friliggande med undantag för garage som får vidbyggas huvudbyggnaden till en sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter.	Byggnadsarea får vara högst 160 kvadratmeter. För att hänsyn tas till de topografiska förhållandena och att sprängning minimeras.
h ₁	Syftet är att begränsa höjden för huvudbyggnad.

Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 54 meter över angivet nollplan.	
h ₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3.5 meter räknat från medelmarknivån invid komplementbyggnaden.	Syftet är att begränsa höjden för komplementbyggnad.
d ₁ Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.	Syftet med bestämmelsen är att hindra ytterligare avstyckning inom planområdet.
Endast 30 % av markytan får hårdgöras, 4 kap. 10 §	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.
p ₁ Byggnadens placering ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall: • I nära anslutning till planerad huvudbyggnad • Nedgrävning av ledningar • För att möjliggöra infart till planerad huvudbyggnad (PBL 4 kap 16 § 1).	Syftet är att bevara områdets naturliga karaktär.
b ₁ Källare får inte finnas.	För att minska sprängning.
b ₂ Lägsta nivå för färdigt golv är 47 meter över nollplanet.	• För att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt för att åstadkomma ett bostadshus med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdet. • För att reglera höjdläget för bottenplattan för att säkerställa byggnadens sammantagna höjd.

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 givet att övriga kvalitetskriterier enligt plan- och bygglagen är uppfyllda. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan 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

Detaljplanen vinner laga kraft tidigast kvartal 3, 2022. Först då kan fastighetsbildning göras av Lantmäteriet och bygglov ges av kommunen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar kvartersmark. För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Bredablick 6 ägs av två privatpersoner.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet ska styckas av från Bredablick 6 i en lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

Rättigheter

Detaljplanen berör inga befintliga rättigheter.

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 Bredablick 6 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Befintlig servis klarar inte tillkommande bebyggelse utan ny servis behöver upprättas. Servisen upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren. Befintliga ledningar som servar befintligt bostadshus måste säkras genom servitut.

El- och teleledningar

El- och teleledningar som finns i Torparevägen och i planområdet tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Nya el- och teleledningar ska förläggas i mark. Kontakta Vattenfall Eldistribution AB för anslutning. Befintliga ledningar inom Bredablick 6 ska flyttas till lämplig plats till stamfastigheten.

Fiber

Fiberkablar finns i Torparevägen och tillhör Skanova. Kontakta Skanova för anslutning till fibernätet. Befintliga ledningar ligger också inom fastigheten Bredablick 6 på mark som är planlagd som prickmark och fortsatt föreslås ligga inom prickmark. Befintliga ledningar som servar befintligt bostadshus måste säkras genom servitut.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Torparevägen. Fastighet inom planområdet samt befintlig bostad ska ha sopkärl vid vägen.

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.

Under byggskedet är det viktigt att man försöker skydda befintliga dungen med tallar. Det genom att skydda trädstammarna, trädens rötter och de ytor som är kring träden. Läs mer under ”Natur och landskapsbild” på s.12.

Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Fastighetsägare 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 kommer fastighetsbildningar behövas göras. Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

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.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, via länk: <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020–82 10 00. Flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren.

Tele

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

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Planarkitekt, Exploateringsingenjör, VA-ingenjör, mättningsingenjör.

Malin Danielsson

T.f. Planchef

Natasa Stankovic

Planarkitekt