

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN  
FÖR

# Ugglevägen

**För del av fastigheten Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m.fl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län**

**Tyresö kommun**

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

[sbf@tyreso.se](mailto:sbf@tyreso.se) • [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

tyresö kommun



# Innehållsförteckning genomförandebeskrivning

<b>ALLMÄN INFORMATION</b> .....	3
Om genomförande-beskrivningen.....	3
Bakgrund och sammanfattning .....	3
<b>ORGANISATORISKA FRÅGOR</b> .....	3
Förfarande .....	3
Tidplan .....	3
Huvudmannaskap ansvarsfördelning.....	5
<b>FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR</b> .....	6
Ägandeförhållandem.....	6
Fastighetsbildning, Avstyckning.....	6
Fastighetsbildning, Sammanläggning.....	7
Fastighetsbildning, intrång och inlösen.....	7
Fastighetsbildning, dagvattendamm .....	7
Fastighetsbildning, tillköp .....	7
Tillköp, uppgrundning.....	12
Servitut för dagvattendiken och dagvattendamm.....	13
Gemensamhets-anläggningar och övriga servitut.....	14
Brygga inom parkområde .....	17
Fastighetsplan.....	18
Ansökan .....	18
<b>EKONOMISKA FRÅGOR</b> .....	19
Vatten och avlopp (VA) .....	19
Gatukostnader.....	19
Finansiering .....	20
Ersättning vid markförvärv.....	20
Bygglov.....	20
Fastighetsbildning.....	20
Kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter .....	21
El .....	22
Tele .....	22
<b>TEKNISKA FRÅGOR</b> .....	22
Tekniska utredningar.....	22
Rasrisk .....	22
VA-utbyggnad .....	22
El- och teleledningar .....	22
Slänter.....	23
Infart till fastighet.....	23
Uppvärmning .....	23
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b> .....	24
Medverkande tjänstemän.....	24

## ALLMÄN INFORMATION

Om genomförande- beskrivningen	<p>Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.</p> <p>Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011, vilket gäller för denna detaljplan, så gäller Plan- och bygglag (1987:10). Eventuella paragrafhänvisningar ska därför härledas dit.</p>
Bakgrund och sammanfattning	<p>Planen syftar till att förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i översiktsplanen och den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter.</p> <p>Planområdet är ca 46 hektar (ha) stort, varav ca 4.3 ha är vattenområde. Området består idag av 88 fastigheter för bostadsbebyggelse samt 2 fastigheter för vägar och natur (Brevik 1:1 samt Trinntorp 1:1).</p>

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande	Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).								
Tidplan	<table><tr><td>Beslut om planuppdrag i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad</td><td>16 mars 2011</td></tr><tr><td>Program</td><td>Översiktsplan och fördjupad översiktsplan</td></tr><tr><td>Beslut om samråd i utskottet för miljö och samhällsbyggnad</td><td>17 nov 2011</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>Dec 2011 – jan 2012</td></tr></table>	Beslut om planuppdrag i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	16 mars 2011	Program	Översiktsplan och fördjupad översiktsplan	Beslut om samråd i utskottet för miljö och samhällsbyggnad	17 nov 2011	Samråd	Dec 2011 – jan 2012
Beslut om planuppdrag i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	16 mars 2011								
Program	Översiktsplan och fördjupad översiktsplan								
Beslut om samråd i utskottet för miljö och samhällsbyggnad	17 nov 2011								
Samråd	Dec 2011 – jan 2012								

Beslut om utställning i kommunstyrelsen	18 dec 2012
Utställning	Januari 2013
Antagande i kommunfullmäktige	Vår/sommar 2013
Laga kraft, tidigast	Vår/sommar 2013
Inlösen av allmän platsmark, tidigast	Sommar 2013
Byggstart för VA-ledningar och gator, tidigast	Höst 2013

Vid överklagande så fördröjs tidplanen.

### Genomförandetid

Största delen av detaljplanen har en genomförandetid på 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid.

Fastigheterna Brevik 1:125 -127 är planlagda för flerbostads-  
hus i två våningar och föreslås få en genomförandetid på 5  
år. Detta motiveras av att det fullständiga genomförandet av  
denna del av planen inte förmodas ta längre tid.

Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att  
inledas vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark, E-, u- och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
- För kvartersmark börjar genomförandetiden gälla tre och ett halvt år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år för Brevik 1:125-127 respektive 15 år för resterande kvartersmark. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelser även om genomförandetiden ännu inte trätt i kraft.
- Området, med bestämmelse SD(u1) för tillfällig användning för upplag och etablering får användas i 10 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.

#### Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (3,5 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid för kvartersmark 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. Inga andra avstyckningar än de som möjliggörs av detaljplanen kan genomföras under denna tid, utan kräver i sådana fall en planändring.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator och åtgärder på parkmark. Vägarna sköts idag av Tyresö vägförening. I samband med plangenomförandet kommer kommunen att ta över detta ansvar. I samband med att allmän platsmark övergår till kommunalt huvudmannaskap bör befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, omprövas.

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

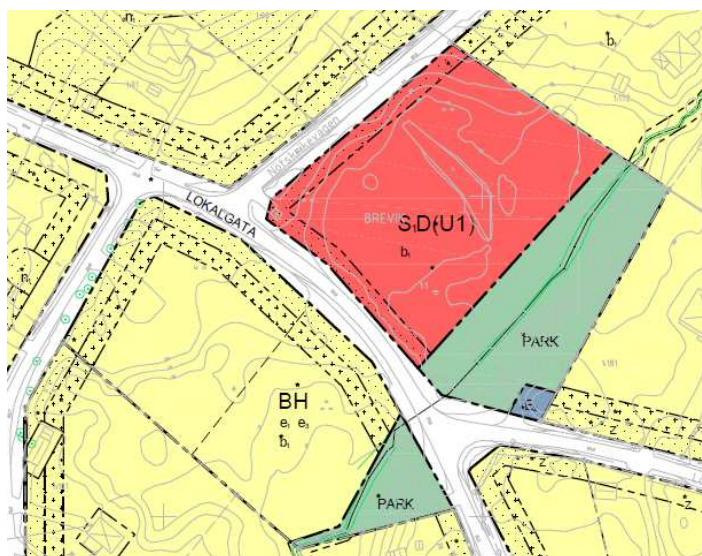
Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där TeliaSonerans kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

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

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Ägandeförhållanden	Fastigheterna Trinntorp 1:1, Brevik 1:1 samt Brevik 1:241 ägs av Tyresö kommun. Resterade fastigheter inom planområdet är i privat ägo.
Fastighetsbildning, Avstyckning	Tre fastigheter föreslås kunna avstyckas från kommunens fastighet Brevik 1:1. Dessa föreslås kunna användas för bostad/handel samt förskola/skola/omsorgsboende, se bild nedan.



*Yta som föreslås avstyckas från Brevik 1:1 för att bilda två fastigheter för bostad/handel samt en fastighet för förskola/skola/omsorgsboende.*

Enligt planförslaget kan fem nya villafastigheter bildas genom avstyckningar från befintliga privatägda fastigheter. Fastigheterna Brevik 1:264 samt 1:256 föreslås kunna bilda en ny fastighet vardera genom avstyckning. Fastigheterna Brevik 1:257 och 1:258 föreslås tillsammans kunna bilda en ny fastighet. Fastigheten Brevik 1:238 föreslås kunna bilda två nya fastigheter genom avstyckning.

I detaljplanen har förslag till nya fastighetsgränser ritats ut. De exakta fastighetsgränserna anses dock kunna bestämmas i lantmäteriförrättningen.

Vissa av ovanstående fastigheter kan omfattas av så kallade villaservitut. Om dessa innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen av servitutet att tas bort vid fastighetsbildning

**Fastighetsbildning,  
Sammanläggning**

I samrådsförslaget fanns fastigheterna Brevik 1:488 och 1:261 redovisade. Dessa har sammanlagts till en fastighet och har nu fastighetsbeteckning Brevik 1:687. Fastighetsägarna är medvetna om att planförslaget ej tillåter att Brevik 1:687 styckas på nytt igen.

Fastigheterna Brevik 1:125-1:127 föreslås sammanläggas till en fastighet. Detta för att kunna bilda en lämplig fastighet för byggnation av seniorlägenheter.

**Fastighetsbildning, intrång  
och inlösen**

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- & naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar.

De privata fastigheter som berörs av dessa intrång är Trinntorp 1:143, 1:147, 1:314, 1:133-135, 1:138-139, 1:209, 1:326, 1:338, 1:345, 1:348, 1:351, 1:353, 1:357, 1:361, 1:366 samt Brevik 1:88-91, 1:102-103, 1:106-109, 1:114, 1:122-130, 1:140, 1:160-161, 1:163, 1:170-176, 1:178, 1:181, 1:183, 1:187-189, 1:209, 1:238, 1:241, 1:255-257, 1:259, 1:262, 1:264, 1:647, 1:658, 1:664.

Intrången redovisas närmare i bilaga 1.

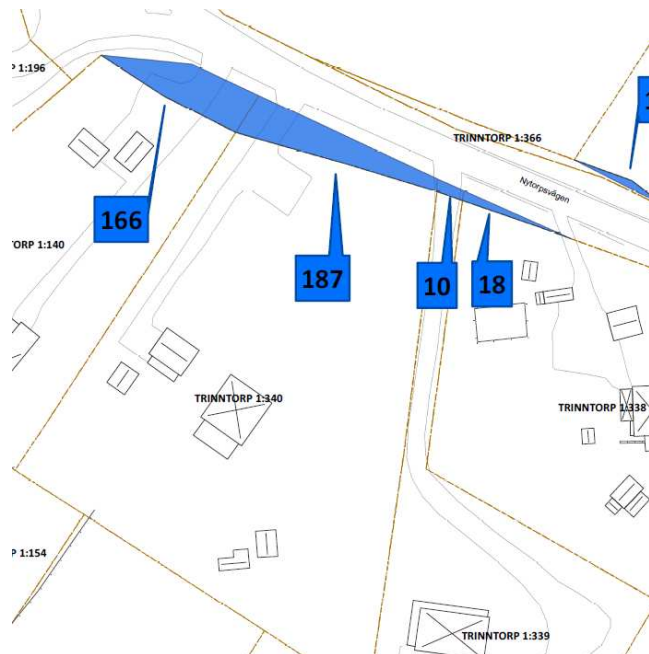
**Fastighetsbildning,  
dagvattendamm**

En befintlig dagvattendamm finns belägen på fastigheten Brevik 1:125. Dammen är utpekad som kulturhistoriskt värdefull i den kulturinventering som kommunen låtit göra. Den är även betydelsefull ur dagvattensynpunkt då dagvattnet från stora delar av planområdet renas och fördröjs i dammen innan det når Kalvfjärden. Dammen är idag i privat ägo. Den del av fastigheten där dammen finns föreslås planläggas som parkmark och fastighetsregleras över till Brevik 1:1.

**Fastighetsbildning, tillköp**

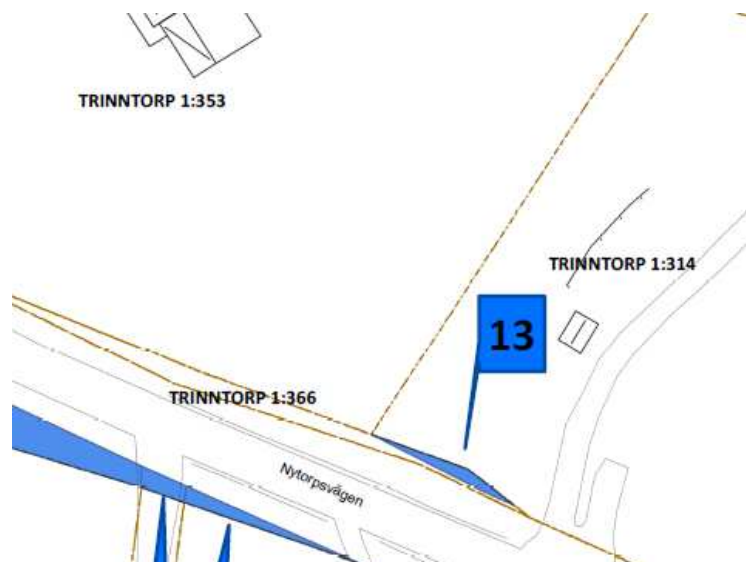
20 fastigheter i detaljplanen föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark.

Trinntorp 1:140, 1:338-1:339 samt 1:340 föreslås kunna utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Trinntorp 1:1 utmed Nytorpsvägen. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Se bild på nästa sida.



*Yta som föreslås regleras över till Trinntorp 1:140, 1:338-339 samt Trinntorp 1:340. Antal kvm är ungefärliga.*

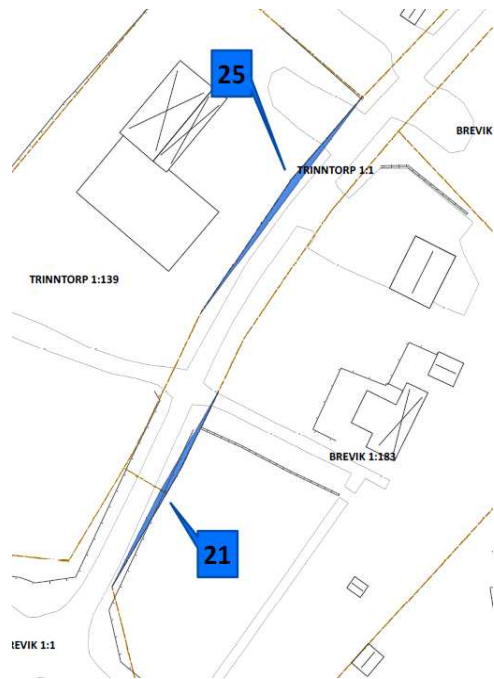
Utmed Nytorsvägen finns idag en mindre fastighet, Trinntorp 1:366, som antas blivit kvar från en äldre fastighetsförrättning. Denna fastighet föreslås fastighetsregleras över till kommunens vägfastighet samt till den närliggande fastigheten Trinntorp 1:314 för att åstadkomma en mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Se bild på nästa sida.



*Del av dikesfastigheten Trinntorp 1:366 föreslås regleras över till Trinntorp 1:314. Resterande del föreslås regleras över till den kommunala gatufastigheten. Antal kvm är ungefärliga.*

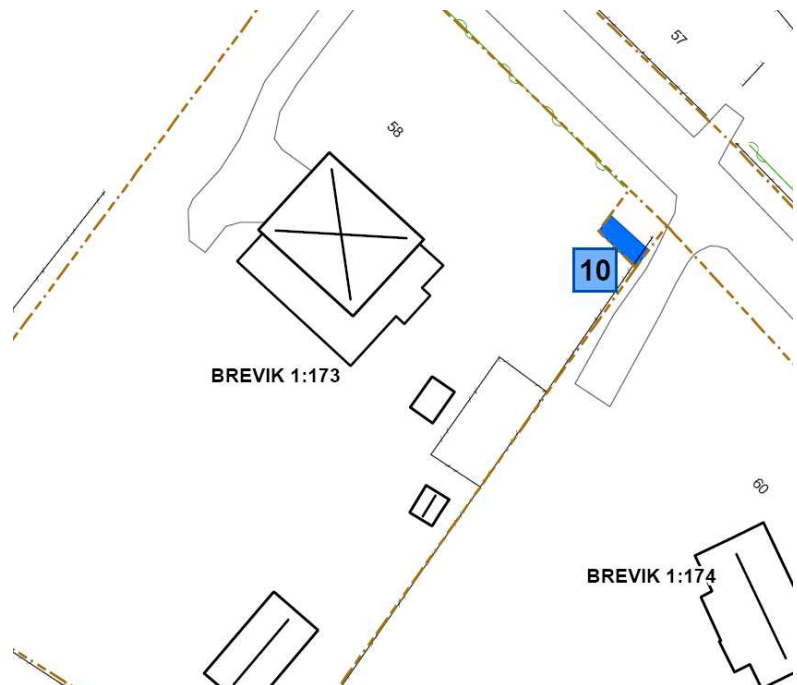
Trinntorp 1:139 samt 1:183 föreslås kunna utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Trinntorp 1:1 utmed Nötskrikevägen. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Se bild på nästa sida.





*Yta som föreslås regleras över till fastigheterna Trinntorp 1:139 och 1:183. Antal kvm är ungefärliga.*

Intill fastigheten Brevik 1:173 äger kommunen den mindre fastigheten Brevik 1:241. Fastigheten föreslås regleras över till Brevik 1:173. Se bild nedan.



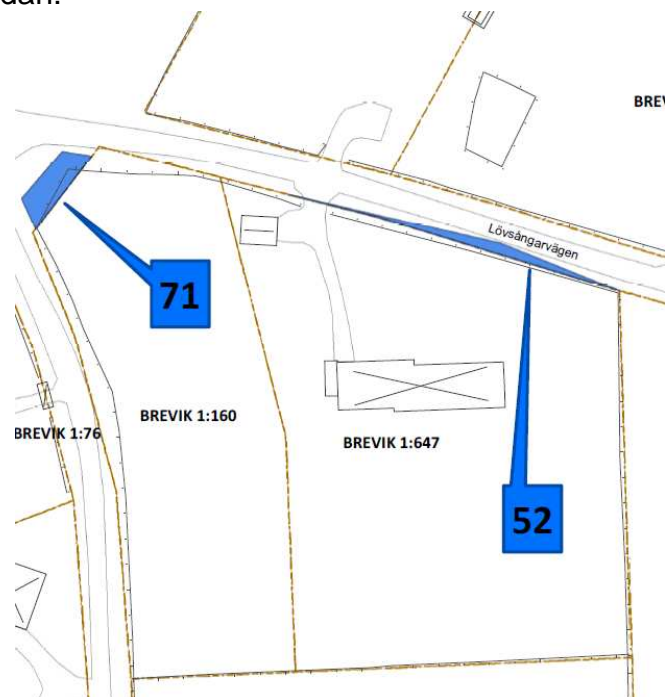
*Fastigheten Brevik 1:241 föreslås regleras över till Brevik 1:173. Antal kvm är ungefärliga.*

Brevik 1:259 föreslås utökas genom tillköp av mark ut mot vägkorsning. Se bild nedan:



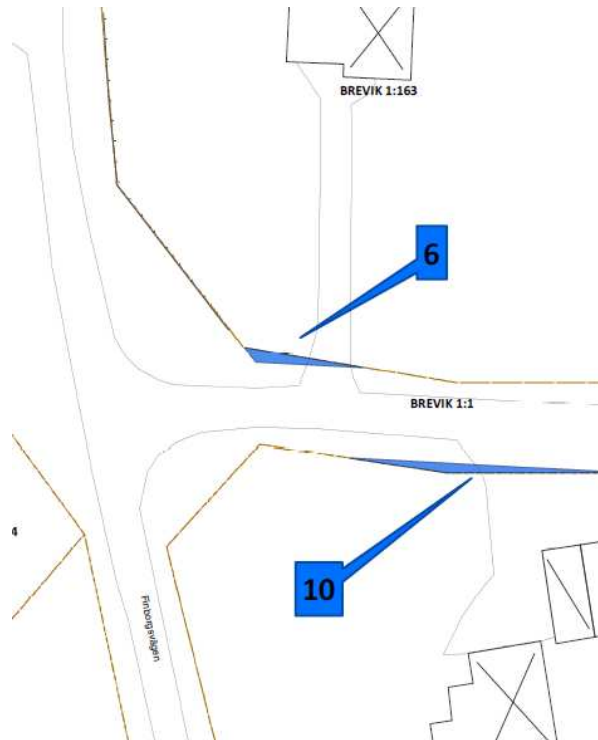
*Fastigheten Brevik 1:259 föreslås köpa till mark från Brevik 1:1. Antal kvm är ungefärliga.*

Brevik 1:160 föreslås utökas genom tillköp av mark ut mot vägkorsning och Brevik 1:647 föreslås köpa till mark från gatufastigheten för att få en bättre fastighetsindelning. Se bild nedan:



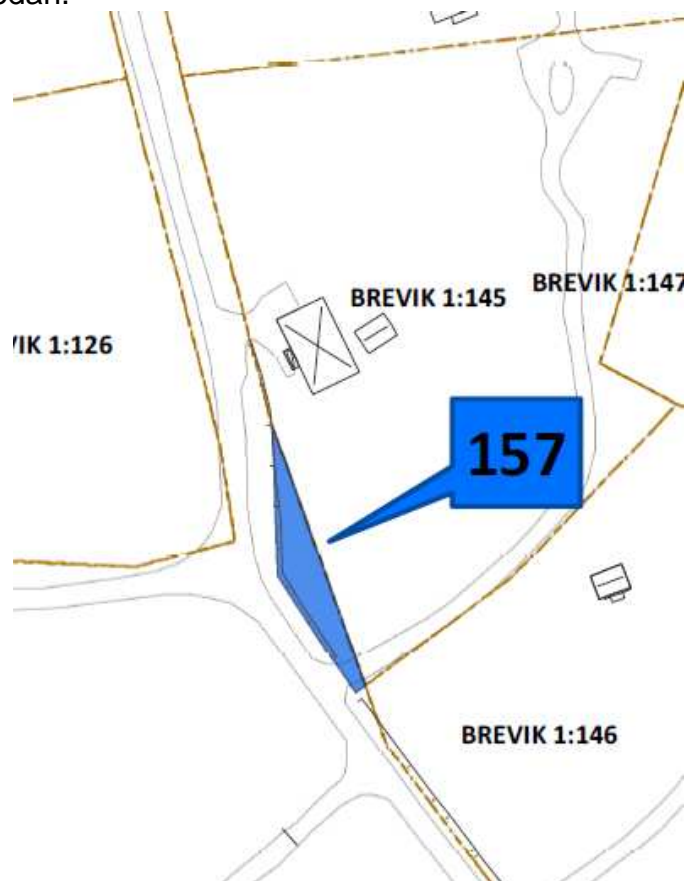
*Fastigheterna Brevik 1:160 och Brevik 1:647 föreslås köpa till mark från Brevik 1:1. Antal kvm är ungefärliga.*

Fastigheterna Brevik 1:163 och Brevik 1:140 föreslås köpa till mark längs Kornknarrsvägen för att åtgärda en bättre fastighetsindelning, se bild på nästa sida.



Yta som föreslås regleras över till fastigheterna Brevik 1:163 och Brevik 1:140. Antal kvm är ungefärliga.

Fastigheten Brevik 1:145 föreslås köpa till mark från Brevik 1:1 för att skapa en mer ändamålsenlig fastighetsbildning, se bild nedan.



Yta som föreslås regleras över till fastigheten Brevik 1:145. Antal kvm är ungefärliga.

## Tillköp, uppgrundning

Kommunen äger på grund av uppgrundning idag vattnet och marken utmed Kalvfjärden utanför fastigheterna Brevik 1:257-258, 1:634, 1:114, 1:238 och 1:268. I dagsläget har fastighetsägarna viss möjlighet att genom en nyttjanderätt, enligt *Jordabalken* 6 kap 1 § samt *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet* 2 kap 7 §, nyttja det uppgrundade området samt ha vissa anläggningar i vattenområdet. Dock under förutsättning att markens/vattnets ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse.

I planförslaget är det uppgrundande området samt vatten utlagt som kvartersmark. Detta medför att fastigheterna, eller berörda styckningslotter i de fall att fastigheterna styckas, föreslås köpa till vatten/mark från den kommunala fastigheten Brevik 1:1. Frågan om tillköp prövas av lantmäteriet genom en lantmäteriförrättning. Kommunens bedömning att det uppgrundande området ska planläggas som kvartersmark har gjorts med följande punkter i beaktande:

1. Vid äganderätt har fastighetsägarna ensamrätt till marken/vattnet.
2. Vid nyttjanderätt kan kommunen (som fastighetsägare) tillträda området eller upplåta det till annan utan att nyttjandehavaren kan påverka detta.
3. Vid äganderätt så har fastighetsägaren rättighet att bebygga eller fylla ut området (efter det att tillstånd ges) på ett mer omfattande sätt än vid nyttjanderätt.
4. Vid äganderätt har fastighetsägaren rätt att muddra (om tillstånd ges).
5. Vid äganderätt har fastighetsägaren rätt att plantera eller ta bort vegetation på området.
6. Äganderätt för de privatägda fastigheterna medför att fastighetsägarna behöver betala en köpeskilling för marken som regleras över från kommunens fastighet. Vid bestämmande av ersättning ska hänsyn tas till värdeminskningen i marknadsvärde för den fastighet som avstår mark, samt till den värdeökning som samma reglering medför för den fastighet som mottar mark.

Kommunen gör bedömningen att fördelarna med att området hör till de privata fastigheterna är större än de kostnader och olägenheter som blir om ingen fastighetsreglering sker och fastighetsägarna endast har nyttjanderätt för området.

Läs mer om dagens strandlinje och uppgrundningen i planbeskrivningen.

## Servitut för dagvattendiken och dagvattendamm

Höjdförhållandena inom planområdet medför att mycket dagvatten från högre belägna fastigheter inom området rinner över de lägre belägna privatägda fastigheterna ner till Kalvfjärden.

På fastigheterna Brevik 1:172-173, 1:102, 1:76, 1:108-109, 1:264, 1:127-130 samt 1:125 går idag ett dagvattendike samt dagvattenledningar som sköts av fastighetsägarna. En tv-filmning som kommunen låtit göra av ledningarna har visat att delar av dessa är trasiga och underdimensionerade.

För att få en tillfredsställande dagvattenhantering i framtiden föreslås kommunen ta på sig ansvaret för ledningar och dike för dagvatten i framtiden. Detta föreslås ske genom att servitut upplåts till förmån för den kommunala fastigheten Brevik 1:1 på den sträcka som markerats med u på plankartan. I stort kommer dagvattnet fortsätta gå i samma sträckning som tidigare. På vissa fastigheter kommer dock nya rör att behöva läggas ned. I den nedre delen av Finborgsvägen föreslås befintlig dagvattensträcka att omlokaliseras, se plankartan. Området för dagvattenservitutet föreslås bli ca 5 meter brett. Detta är den bredd som behövs för att ledningar och diken ska kunna underhållas.

På fastigheten Brevik 1:109 föreslås att dagvattenservitutet till förmån för Brevik 1:1 även ska gälla ledningar upp till dagvattenanslutningen för Brevik 1:107, se bild nedan. Servitutet medför att höjdskillnaderna i området kan nyttjas på ett bättre sätt.



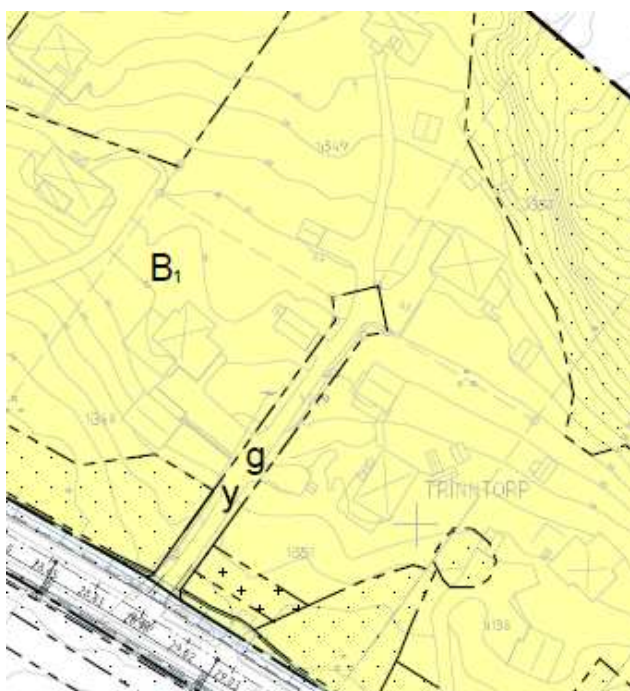
*Servitut för underjordiska dagvattenledningar/diken föreslås upplåtas till förmån för Brevik 1:1 belastande Brevik 1:109.*

**Gemensamhets-  
anläggningar och övriga  
servitut**

Runt den dagvattendamm som beskrivs under rubriken "Fastighetsbildning, dagvattendamm" föreslås servitut bildas för avrinningsområde till förmån för kommunens fastighet Brevik 1:1. Belastade fastigheter blir Brevik 1:124 och 1:125. Området är markerat med u i plankartan.

Inom planområdet finns idag befintliga infartsvägar som nyttjas av flera fastigheter vardera och där kommunen inte kan se att det idag finns några juridiska rättigheter för nyttjandet eller för hur förvaltningen av vägarna sköts. De fastigheter som idag har sådana gemensamma infarter är Trinntorp 1:346 och 1:347 samt Brevik 1:455 och 1:456. Kommunen anser att dessa infartsvägar bör kunna användas gemensamt även i framtiden och de är därför markerade med ett g i plankartan. Ett g betyder att området reserveras för bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Trinntorp 1:348-351 nyttjar idag en gemensam in- och utfartsväg på fastigheten Trinntorp 1:209. Denna rättighet uppläts i samband med avstyckning av stamfastigheten Trinntorp 1:209 år 1957. Vägen föreslås även i fortsättningen användas för in- och utfartsområde och befintlig rättighet markeras med ett y i plankartan. För att möjliggöra bildandet av en gemensamhetsanläggning istället för ett servitut och således kunna fördela kostnader efter andelstal i framtiden har området även markerats med planbestämmelsen g för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning föreslås även bildas för enskilda v/a-ledningar. Vid bildandet av en gemensamhetsanläggning kan även ägandefrågan för marken där infartsvägen går ses över. Se bild nedan.



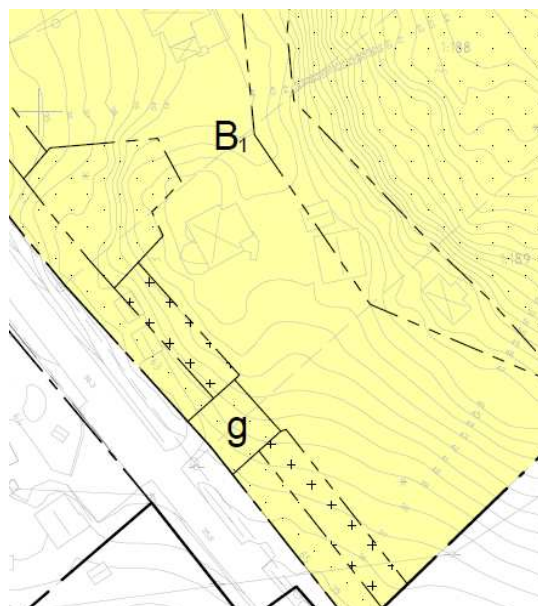
*Område för befintligt servitut och föreslagen gemensamhetsanläggning.*

En ny gemensamhetsanläggning föreslås bildas för in- och utfartsväg för fastigheterna Trinntorp 1:338-339. Detta eftersom utfartsförbud föreslås ut mot Nytorpsvägen vid befintlig utfart på Trinntorp 1:338. Markområdet är markerat med ett g i plankartan, se bild nedan.



*Föreslaget område för gemensamhetsanläggning för fastigheterna Trinntorp 1:338 och Trinntorp 1:339.*

Fastigheterna Brevik 1:188 och Brevik 1:189 föreslås i utställningsförslaget ha en gemensam infart från Nytorpsvägen. En sådan lösning innebär att marken kan nyttjas bättre för uppställningsplats samt ge färre utfarter mot Nytorpsvägen. Föreslaget område för gemensamhetsanläggning har markerats med ett g i plankartan, se bild nedan:

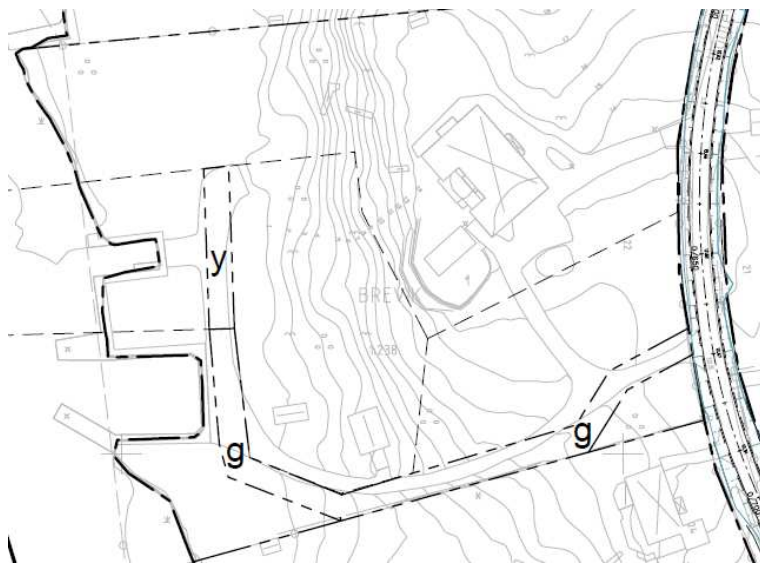


*Föreslaget område för gemensamhetsanläggning för väg för fastigheterna Brevik 1:188 och 1:189.*

Ett avtalservitut för väg har tecknats till förmån för Brevik 1:107 belastande Brevik 1:106 under 2011. Servitutsområdet, markerat med y i plankartan, föreslås även i fortsättningen kunna användas för in- och utfartsväg samt ge möjlighet att komplettera med servitut gällande en rättighet för Brevik 1:107 att anlägga v/a-ledningar belastande Brevik 1:106.

Servitut för infartsväg har sedan tidigare upplåtits till förmån för Brevik 1:144 belastande Brevik 1:145. Servitutsområdet är markerat med y i plankartan och är tänkt att förtydliga rättigheten samt inkludera möjlighet att bilda ett servitut för v/a-ledningar. Detta då alternativ väg för v/a-ledningar in till Brevik 1:144 inte anses lämplig då denna innehåller bevarandevärd natur och berg.

Då fastigheten Brevik 1:238 avstyckas föreslås två gemensamhetsanläggningar och ett servitut bildas. En gemensamhetsanläggning föreslås bildas för väg för stamfastigheten samt de två styckningslotterna. För att stamfastigheten ska kunna köra till den nedre delen av fastigheten föreslås även ett servitut bildas intill vattnet på den ena styckningslotten. Den andra gemensamhetsanläggningen föreslås upplåtas på samma yta som den för väg och avses reglera mark för v/a-ledningar för de två styckningslotterna. Se bild nedan.

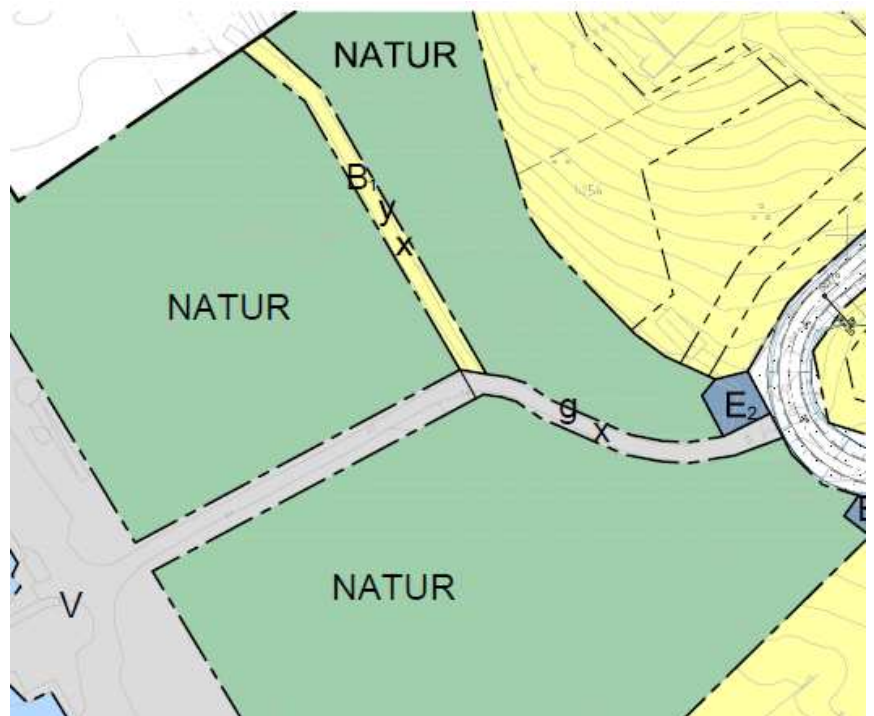


*Föreslaget område för gemensamhetsanläggning och servitut för väg samt gemensamhetsanläggning för v/a-ledningar för fastigheterna Brevik 1:238 och dennas eventuella styckningslotter.*

Ett servitut föreslås bildas för att säkerställa infart från Ugglevägen till fastigheten Brevik 1:99. Servitutet kommer att belasta kommunens fastighet Brevik 1:1. Servitutsområdet är markerat med xy i plankartan och ska vara allmänt tillgängligt. Då infartsvägen till Brevik 1:99 ansluter till den



infartsväg som använts av båtclubbarna föreslås även att ett område upplåts för gemensamhetsanläggning, som även det är tillgängligt för allmänheten. Området är här nedan markerat med gx.



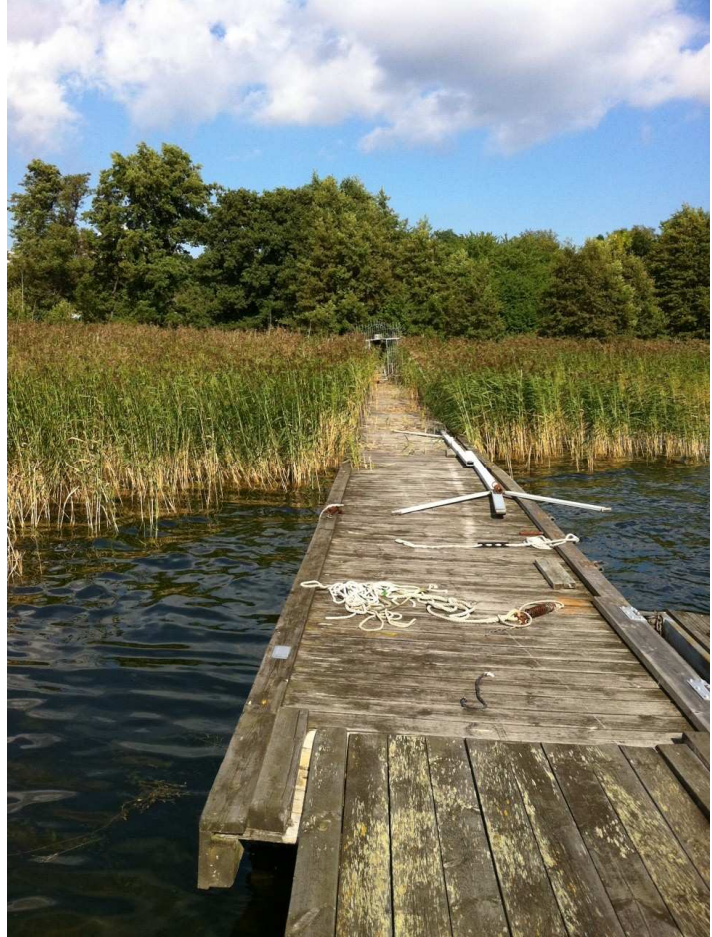
Område som föreslås upplåtas för gemensamhetsanläggning samt servitut för in- och utfart.

#### Bryggan inom parkområde

Inom den södra del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som är utlagd som park enligt planförslaget föreslås att vissa parkåtgärder utförs för att underlätta tillgängligheten till området. Dessa beskrivs närmare i planbeskrivningen.

Kommunen har, förutom ovanstående åtgärder, sett över möjligheten att låta en allmän bryggan finnas inom området.

På den plats där en bryggan skulle kunna vara lämplig finns idag en befintlig bryggan som ej är uppförd av kommunen. Då kommunen inte har kunnat se att det finns en rättighet för bryggan eller fått bekräftelse på vem som uppfört bryggan kan kommunen låta undersöka standarden på bryggan för att sedan avgöra om denna kan komma att vara kvar på platsen i egenhet av kommunal egendom eller om den bör rivas och eventuellt ersättas med en ny bryggan. I det fall att bryggans ägare ger sig tillkänna innan detaljplanen antas får en diskussion om hur bryggan ska behandlas föras.



*Befintlig brygga utan känd rättighet på kommunal fastighet.*

### **Fastighetsplan**

Ingen fastighetsplan kommer att upprättas inom detaljplaneområdet. Syftet med detaljplanen anses kunna uppfyllas ändå.

### **Ansökan**

När detaljplanen har 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.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp (VA)

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

Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs. Även fastigheter som endast är bebyggda med fritidshus räknas som bebyggda fastigheter.

De båtklubbar inom området som önskar anslutas till kommunalt vatten och avlopp har haft möjlighet att framföra detta. Vasspirens och Ugglevikens båtklubb har under samrådet inkommit med en förfrågan om anslutning till vattennätet. Utställningsförslaget har utformats utifrån att denna anslutning ska ske och båtklubbarna kommer att debiteras anslutningsavgift för detta.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår i december 2012 maximalt till 300 000 kronor inklusive moms. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten. Observera dock att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-taxan ovan kan därmed komma att skilja sig från den som till slut debiteras fastighetsägarna i området. Aktuell VA-taxa finns på kommunens hemsida.

### Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på fastigheter inom gatukostnadsutredningens fördelningsområde. Gatukostnaden är beräknad till 167 417 kronor för en befintlig fastighet och 251 126 kronor för en nybildad fastighet (avstyckning). Denna kostnad räknas upp med indextal.

Gatukostnader är inte belagda med moms. Läs mer om gatukostnaderna i gatukostnadsutredningen.

**Finansiering** Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar pantbrevssäkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden finns eventuellt möjlighet för nuvarande ägare att få anstånd med betalningen till dess att fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Mer information om detta finns att läsa i gatukostnadsutredningen.

**Ersättning vid markförvärv** När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ut ersättning, dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten utsätts för pga. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25 % på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på öppna marknaden.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning normalt betalas till säljaren. Ersättningen ska beräknas utefter en s.k. vinstdelningsprincip, vilket betyder att köparen ska ersätta säljaren med del av den vinst som fastighetsregleringen medför.

**Bygglov** Nedan följer ett exempel på bygglovsavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea enligt taxa i december 2012:

Bygglov	22 880
Kungörelse	270
Nybyggnadskarta	6 600
Utstakning	9 900
Lägeskontroll	5 060
<u>Detaljplanavgift</u>	<u>52 800</u>
Summa	97 510 kronor

Denna summa är ungefär densamma eller något högre för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea.

Observera att ovanstående avgifter är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

**Fastighetsbildning** Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.

Kommunen tar initiativ till och betalar kostnaden för fastighetsbildningen vid inlösen av allmän platsmark.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen. När kvartermark överförs till privatägda fastigheter betalas förrätningskostnaden normalt av köparen.

#### **Kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter**

Information om kulturhistoriskt värdefulla och intressanta fastigheter inom detaljplaneområdet finns att läsa i planbeskrivningen. Här nedan redogörs endast för ersättningsfrågan.

Då en fastighet eller byggnad har fått en skyddsbestämmelse, dvs. q-märkning, och belagts med rivningsförbud i en detaljplan kan i vissa fall ersättning utgå. Rätt till ersättning regleras i 14 kap ÄPBL och föreligger om pågående markanvändning avsevärt försvåras eller om skadan av beslutet att anta detaljplanen med dessa bestämmelser är betydande i förhållande till värdet av berörd del av fastigheten.

När det gäller rivningsförbud så utgår normalt ingen ersättning om byggnaden är normalt underhållen och har en fungerande markanvändning. För en byggnad som fått en skyddsbestämmelse så utgår enligt praxis ersättning endast om kraven på förvaltning innebär sådana ökade förvaltningskostnader att byggnadens marknadsvärde sjunker med minst ca 5-10 %.

I utställningsförslaget för Ugglevägen är två fastigheter q-märkta och försedda med rivningsförbud. Kommunen har gjort bedömningen att dessa två fastigheter har en fungerande markanvändning och att beslutet att anta detaljplanen inte innebär att fastigheternas värde efter beslutet kommer att sjunka pga. av skyddsbestämmelserna. Kommunen kommer därmed inte att erbjuda fastighetsägarna ersättning.

När det gäller varsamhetsbestämmelser, dvs. k-märkning av en byggnad eller en fastighet i detaljplan, anses denna inte vara så pass betungande för fastighetsägaren att ersättning ska utgå. Skyddet i detta fall finns därmed inte i en lagreglerad ersättningsbestämmelse utan i avvägningen mellan det enskilda och det allmänna intresset.

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

**Tele** För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Skanova Access AB, telefon 90 200.

## **TEKNISKA FRÅGOR**

**Tekniska utredningar** En detaljerad riskbedömning gällande skred och ras har gjorts inom planområdet, läs mer om detta i planbeskrivningen.

**Rasrisk** På vissa fastigheter har rasrisk noterats inom områden där det finns befintlig bebyggelse. Kommunen har i detaljplanen inte möjlighet att reglera skyddsåtgärder för befintlig bebyggelse på samma sätt som det är möjligt för tillkommande bebyggelse. Dock vill kommunen uppmärksamma fastighetsägarna om den risk som är förknippad med lösa block och stenar samt småblockig terräng.

Fastigheten Brevik 1:185 har idag befintlig huvudbyggnad inom område där rasrisk förekommer. Fastighetsägaren rekommenderas att göra en detaljerad bergsundersökning med hjälp av bergsakkunnig. I den utredning som kommunen tagit fram till utställningen antas att berget behöver säkras, tex genom att stenar bultas fast, tas ned eller nätats fast med till exempel gabionät.

På fastigheterna Trinntorp 1:138, 1:349-350, Brevik 1:183-184 samt 1:186-189 finns tomtmark eller befintlig komplementbebyggelse inom rasriskområde. Sannolikheten för att en olycka ska inträffa inom dessa områden anses relativt låg då dessa ytor förmodas användas under vaken tid då ras kan uppmärksammas. Dock vill kommunen ändå uppmuntra fastighetsägarna att se över vilken risk för ras som föreligger inom respektive fastighet och rekommenderar fastighetsägarna att säkra eller ta ned lösa block och stenar.

**VA-utbyggnad** VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga gator. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

**El- och teleledning** Allmänt för detaljplanen gäller att det i samband med ombyggnationen av området är upp till huvudmännen för el- och tele att besluta om markförläggning av ledningar. Kommunen rekommenderar att dessa förläggs i marken

samtidigt som VA-ledningarna. Under byggtiden ska befintliga elanläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid.

Markförlagda kablar får inte byggas över. För lågspänningsluftledningar gäller ett skyddsavstånd om 2 meter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

## Slänter

För att kunna bygga om vägarna samt anlägga gång- och cykelväg inom planområdet kommer slänt att behöva gå in på privata fastigheter. Rättighet för slänt föreslås upplåtas för att stabilisera väggkroppen. Fastighetsägarna kommer fortfarande att äga marken. Tomtanläggningar som berörs av detta kommer kommunen att ersätta.

De fastigheter som bedöms beröras av s.k. släntintrång är:

Trinntorp 1:133-135, 1:138-139, 1:143, 1:147, 1:209, 1:314, 1:338, 1:345-348, 1:326, 1:351, 1:353, 1:357, 1:361, 1:366 samt Brevik 1:88-91, 1:101, 1:106-109, 1:114, 1:121, 1:123-130, 1:140, 1:160-163, 1:170-172, 1:174-1:176, 1:178, 1:181, 1:183-189, 1:238, 1:255, 1:256-259, 1:262, 1:264, 1:647, 1:658, 1:664, 1:682 och 1:687.

De fastigheter som berörs av släntintrång har ett s.k. z-område markerat på sin fastighet på plankartan. Detta område motsvarar ungefärligt det område som behövs för slänt.

Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser att teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

## Infart till fastighet

Infartförbud föreslås längs vissa delar av Nytorpsvägen. Se plankartan.

## Uppvärmning

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder förnyelsebara bränslen är att rekommendera där så är lämpligt. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

**Medverkande tjänstemän** För planläggningen och plangenomförande svarar samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.

Sophia Norrman Winter, planarkitekt  
Jenny Linné, exploateringsingenjör  
Börje Buss, kartsystemingenjör  
Björn Pettersson, bygglovshandläggare  
Caroline Eriksson, projekteringsingenjör  
Regina Lindberg, projekteringsingenjör  
Thomas Lagerwall, utredningsingenjör VA  
Göras Bardun, kommunekolog

*Jenny Linné*  
Exploateringsingenjör