

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Äldreboende vid Basilikagränd

Fastigheterna Krusmyntan 1 och 2 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft (PBL 2010:), vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver. Denna detaljplan påbörjades efter den 2 maj 2011 vilket innebär att eventuella paragrafhänvisningar i denna handling syftar till den nya plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Behovet av centrala och attraktiva bostäder för den ökade andelen äldre invånare inom kommunen är stort och fortsätter öka. I november 2000 beslutade Kommunstyrelsen att reservera tre markområden för äldre- och handikappomsorgens framtida behov. Ett av dessa områden var en kommunägd naturfastighet belägen mellan Kryddvägen och Basilikagränd. Platsen bedömdes vara lämplig för ett nytt äldreboende och efter planläggning bebyggdes denna fastighet.

Socialförvaltningen i Tyresö kommun har nu kommit med önskemål om att möjliggöra för en utökning av det befintliga boendet. Den befintliga detaljplanen möjliggör inte en utbyggnad av boendet som uppfyller önskemålen för detta. För att möjliggöra en utbyggnad av äldreboendet Krusmyntan krävs att delar av det byggnadsförbud som idag råder inom planområdet upphävs.

Tyresö kommuns Miljö- och Samhällsbyggnadsutskott gav den 11:e april 2012 Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att gå ut på samråd med ett planförslag för en utbyggnad av äldreboendet på Basilikagränd.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 12 juni 2012 – 8 juli 2012. Under samrådstiden har 13 yttranden kommit in. Av yttrandena är 9 från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar.

Samrådet har medfört följande ändringar i planförslaget:

- Avsnittet om ekonomiska frågor/fastighetsbildning under avsnittet "genomförande" (s.14) har förtydligats.
- Avsnittet "Geotekniska förhållanden" har kompletterats, bl.a. med en karta över planområdets höjdkurvor.
- En bestämmelse om s.k. gröna tak (för att förbättra dagvattenhanteringen inom området) har lagts till i plankartan.

Samtliga inkomna yttranden och kommunens svar på dessa finns att ta del av i en separat samrådsredogörelse.

Syfte

Detaljplanen syftar till att göra det möjligt att bebygga fastigheten Krusmyntan 1 med ett äldreboende.

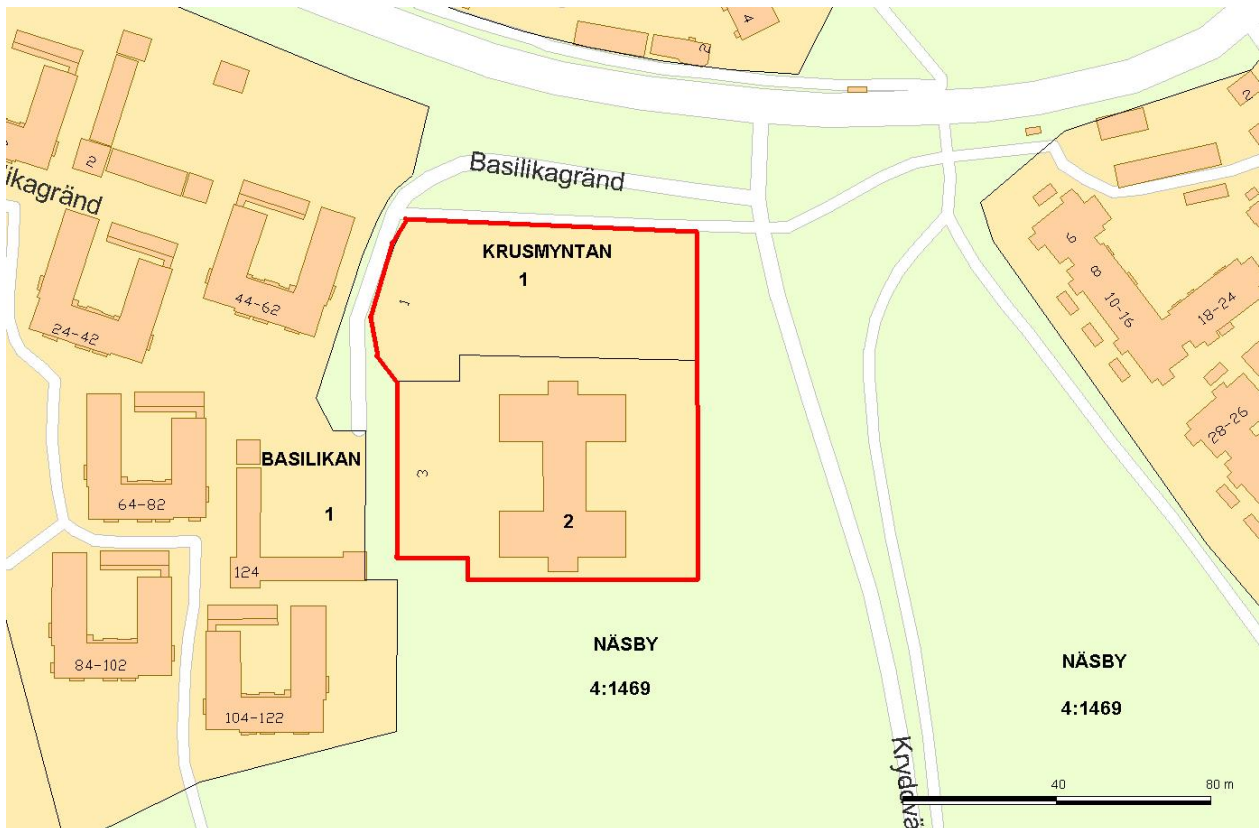
PLANDATA



Planområdet (ungefärlig avgränsning) sett från norr.

Lägesbestämning Det aktuella planområdet ligger mellan Basilikagränd och Kryddvägen, ca. 1,5 km meter söder om Tyresö centrum.

Areal Planområdet har en yta om ca 7200 kvm.



Planområdet (rött i karta) samt intilliggande fastigheter.

Markägoförhållanden Fastigheten Krusmyntan 1 ägs av Tyresö kommun.
Krusmyntan 2 ägs av Krusleden Fastighet AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

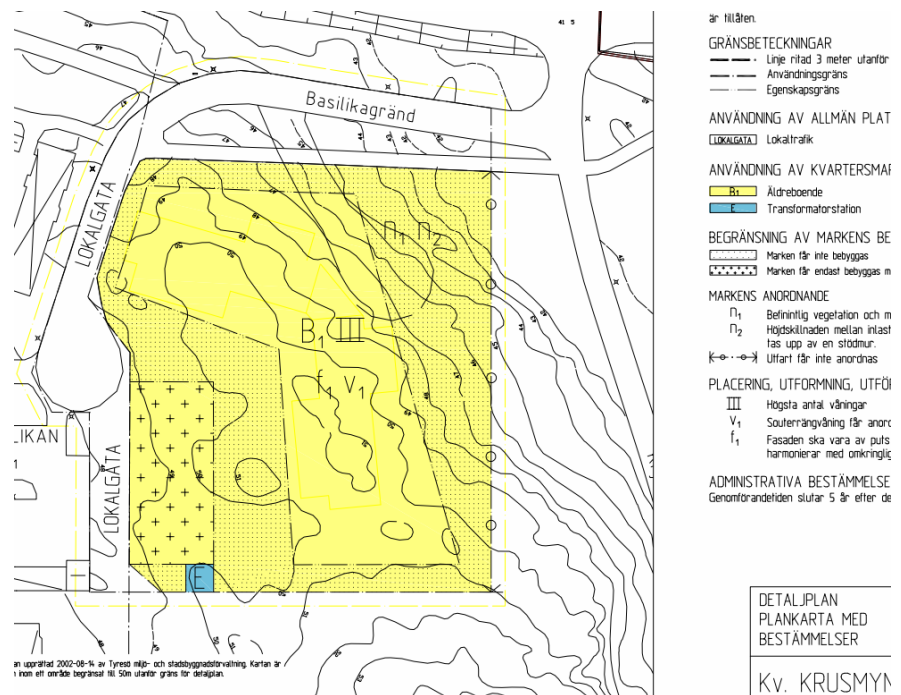
Riksintressen Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april, 2008 pekas området ut som befintlig bebyggelse (äldreboende).

Planprogram Översiktsplanen ligger till grund för detaljplanen och ersätter ett formellt programskede enligt plan- och bygglagen, PBL.

Gällande planer Området är planlagt som område för bostadsändamål, allmän plats, park samt lokalgata.

Gällande detaljplaner för området är detaljplan "Kvarteret Krusmyntan", nr. 319, som vann laga kraft 5 december 2002.



Gällande detaljplan för Krusmyntan 1 och 2.

Behov av miljöbedömning Vid upprättandet av en ny detaljplan ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Detaljplanens förutsättningar är redan prövade i befintlig detaljplan, "Detaljplan för kvarteret Krusmyntan" (se ovan). I samband med detta upprättades även en miljökonsekvensbeskrivning (Miljökonsekvensbeskrivning för Kv. Krusmyntan, daterad 2002-08-20). Sammantaget bedömdes konsekvenserna av planens genomförande kunna bli hanterbara, vilket i efterhand konstaterats stämma. Behovsbedömningen som avser den förändring av befintlig detaljplan som nu görs sammanfattas nedan:

Detaljplanen möjliggör en tillbyggnad av det befintliga äldreboendet eller uppförande av en ny, friliggande byggnad avsedd för äldreboende. Byggnaden kan därmed uppföras på mark som idag är belagd med byggnadsförbud (s.k. prickmark), inom delar av fastigheterna Krusmyntan 1 och 2.

Inom planområdet finns viss vegetation i form av träd, framförallt tall och gran. Vegetationen kan inte anses utgöra några betydande naturvärden, men den skärmar av boendet från övrig bebyggelse bäddar in det i grönska, vilket är en kvalitet i sig. Förutom de tillskapade, hårdgjorda ytor för rekreation inom fastigheterna används inte området som rekreationsyta i någon större utsträckning.

Tillskapandet av bostäder för äldre av hög kvalitet innebär att fler människor kan nyttja platsen än idag, vilket ses som positivt.

Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger inte rekommenderade riktlinjer.

Tillgängligheten till och i området betecknas som relativt god. Entréer till verksamheter och bostäder ska utformas i enlighet med den tillgänglighetshandbok som tagits fram av Tyresö kommun. Det ska även vara möjligt att på ett enkelt sätt angöra boendet såväl som utemiljöer för rekreation.

Trafikförsörjningen till området sker via Farmarstigen/Basilikagränd. Sammantaget bedöms inte den ökade trafiken ge upphov till betydande negativa konsekvenser i form av buller och utsläpp. Området har mycket goda förbindelser med kollektivtrafik och ligger centralt i kommunen, mycket nära befintlig handel, vilket ur miljösynpunkt är positivt. Avståndet till Tyresö centrum (där handel, service och ytterligare förbindelser till kollektivtrafik finns) är ca. 1,5 km.

Inga omkringliggande områden bedöms heller drabbas negativt av en ökad trafikmängd. Området har god tillgänglighet till fots och med cykel genom det gång- och cykelvägnät som ansluter till platsen. Dock saknas en koppling med trottoar från Basilikagränd till planområdet. För att underlätta tillgängligheten till fots till området bör därför ett vägområde (lokalgata) reserveras vid planläggning.

Planens genomförande innebär att hårdgjorda ytor tillförs och ersätter idag vegetationsbeklädda ytor. Detta innebär att större krav på bättre dagvattenhantering ställs. För att bidra till en förbättrad dagvattenhantering ska dagvattnet tas hand om lokalt. Planförslaget innebär att ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller liknande material. Detta för att förbättra dagvattenhanteringen inom området.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några

negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur

Planområdet består idag av ca. 40% hårdgjord yta (dvs. byggnader, parkering och rekreationsytor) samt vegetation i form av träd, framförallt tall och gran. Vegetationen kan inte anses utgöra några betydande naturvärden, men den skärmar av boendet från övrig bebyggelse och bäddar in det i grönska, vilket är en kvalitet i sig. Förutom de tillskapade, hårdgjorda ytor för rekreation inom fastigheterna används inte området som rekreationsyta i någon större utsträckning.



Planområdets mellersta/norra del sett från norr. Bilden är tagen från den slänt som gränsar mot Basilikagränd.



Befintlig bebyggelse inom planområdets mellersta/norra del.

För att möjliggöra uppförandet av äldreboendet krävdes att en slänt anlades i planområdets nordöstra del, för att ta upp höjdskillnaden om ca. 8 meter som finns inom området. Slänten täcks delvis av befintlig vegetation inom det naturområde som gränsar till planområdet i öster.



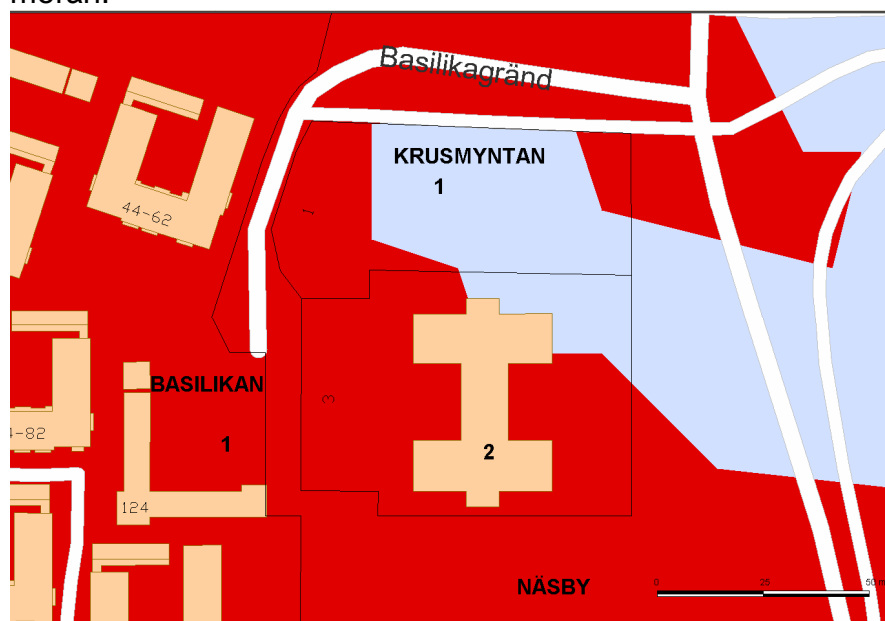
Den anlagda slänten i områdets nordöstra del.

Planområdets södra del gränsar till befintlig naturmark, som används som rekreations- och lek område.



Planområdets södra del sett från sydväst.

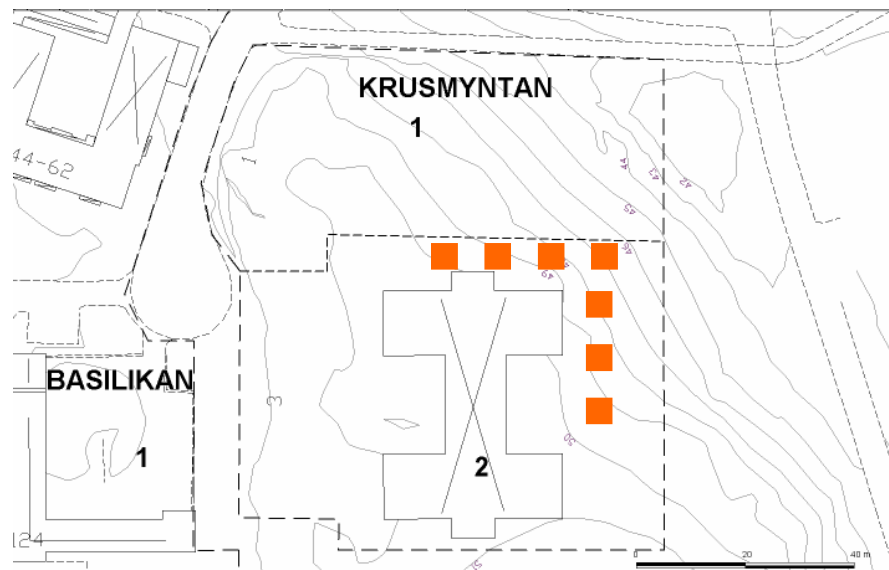
Geotekniska förhållanden Planområdet utgörs av urberg (röd i karta nedan) samt morän.



Röd=Urberg

Ljus blå=morän

Det föreligger ingen känd risk för ras eller skred inom planområdet. Inom planområdet finns vallar/slänter som anlades i samband med byggnationen av det befintliga äldreboendet inom Krusmyntan 2. Fyllnadsmaterialet i dessa vallar och deras stabilitet behöver undersökas. Detta ska ske genom en geoteknisk undersökning i samband med uppförandet av en ny byggnad inom Krusmyntan 1.



Fastighetens höjdkurvor. Orange linje markerar sträckningen för den vall som uppfördes i samband med byggnationen av det befintliga äldreboendet.

Radon	<p>Mark- och berggrundsförhållandena bedöms vara av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende.</p> <p>För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska en markradonundersökning göras i byggskedet.</p>
Fornlämningar	<p>Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.</p>
Offentlig service	<p>Området ligger i nära anslutning till dagligvaruhandel. Avståndet till Tyresö centrum, som inrymmer offentlig såväl som kommersiell service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral samt kommunal verksamhet m.m. är ca. 1.5 km.</p>
Rekreation och naturmiljö	<p>Avståndet till närmsta natur- och rekreationsområde, Erstavik, som ligger i Nacka kommun (norra sidan av Tyresövägen), är ca. 800 meter. Till Alby naturreservat och friluftsområde är avståndet ca. 1 km.</p>
Gator och trafik	<p>Planområdet ligger i anslutning till den vändplats som utgör slutet av Basilikagränd. Området är i dagsläget inte belastat av några större mängder trafik, till stor del eftersom de boende på äldreboendet inte nyttjar bil själva.</p>

Kollektivtrafik

Närmaste bullhållplats är Koriandergränd, belägen ca. 100 meter från planområdet, som regelbundet trafikeras av bussar mellan Gullmarsplan och Tyresö. Den direkta närheten till goda kollektivtrafikförbindelser ses som en god kvalitet för området eftersom det minskar behovet av nyttjande av bil.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Planförslaget innebär att mark som i dagsläget är belagd med byggnadsförbud, s.k. prickmark, upphävs vilket möjliggör för en byggnation av fastigheten Krusmyntan 1. Planområdet kan bebyggas med ett äldreboende i tre våningar med tillhörande souterrängvåning för ca 50 boendeplatser med tillhörande gemensamhets- och personalutrymmen.

Den nya bebyggelsen ska uppföras med putsfasader som ansluter till karaktärsdrag hos intilliggande bebyggelse.

Landskapsbild och gestaltning

Det är viktigt att den nya bebyggelsen anpassas till platsens förutsättningar. En remsa belagd med bestämmelsen n1 har lagts till i plankartan. Denna innebär att träd med en stamdiameter större än 20 cm kräver marklov för avverkning.

Planbestämmelser

Nedan följer en förklaring till de huvudsakliga bestämmelserna som gäller inom planområdets gräns. Denna förklaring ska användas vid tolkning av plankartan:

- | | |
|----------------------|--|
| B1 | Äldreboende |
| E | Tekniska anläggningar |
| ... | Marken får ej bebyggas (prickad mark) med undantag för stödmur och/eller parkering. |
| +++ | Marken får endast bebyggas med uthus och garage. |
| n1 | Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm. |
| <-o-o-> | Körbar utfart får inte anordnas. |
| III | Högsta antal våningar. Utöver detta får souterrängvåning anordnas. |
| f1 | Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. |

f2	Ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller liknande material.
Gator och trafik	En del av fastigheten Krusmyntan 1 får bestämmelsen lokalgata vilket möjliggör anläggandet av en trottoar för att förbättra tillgängligheten för fotgängare till och från området.
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.
Parkering	Parkering ska inrymmas inom fastigheten.
TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING	
Vatten och avlopp	Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet (Anslutning finns redan inom planområdet).
Spillvatten	Ny bebyggelse ska anslutas till det befintliga spillvattennätet.
Dagvatten	<p>Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda. Miljökvaliteten i vattnet påverkas därför negativt, men denna påverkan kan ses som mycket begränsad eftersom det handlar om relativt små mängder dagvatten.</p> <p>Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k. Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.</p> <p>Planförslaget innebär att vegetation kommer att försvinna och ersättas med hårdgjord yta och nya byggnader. Detta ställer större krav på hantering av dagvatten. För att förbättra dagvattenhanteringen ska därför ny bebyggelse uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller liknande material.</p>

Anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem finns inom planområdet.

Värme

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

Brandsäkerhet

Den utökade byggrätten inom Krusmyntan 1 innebär att en byggnad kommer att kunna uppföras relativt nära befintlig byggnad inom Krusmyntan 2. För att möta gällande brandsäkerhetskrav och förhindra brandspridning mellan byggnader ska dessa utrustas med brandvägg. Specifikationer för brandmuren behandlas i bygglovsskedets tekniska samråd tillsammans med Södertörns brandförsvär.

GENOMFÖRANDE

Om genomförandet

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.

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 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Äldreboende Basilikagränd påbörjades efter den 2 maj och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

Tidplan

Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad

2011-04-11

Samråd

Sommaren 2012

Antagande

Hösten 2012

Laga kraft, tidigast

Hösten 2012

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens

utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias 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.

FASTIGHETS- RÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheten Krusmyntan 1 ägs av Tyresö kommun. Krusmyntan 2 ägs av Krusleden Fastighets AB. Fastighetsbildning kommer inte att behöva ske för att genomföra planen.

Fastighetsindelnings- bestämmelser

Fastighetsindelningsbestämmelser enligt Plan- och bygglag (2010:900) kommer inte att upprättas då området inte innehåller några komplicerade fastighetsrättsliga frågor. De frågor som uppkommer behöver därför inte detaljbestämmas utan dessa kan avgöras av lantmäteriet i samband med förrättningen.

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)

Fastigheten Krusmyntan 2 är sedan tidigare ansluten till det

kommunala dagvattennätet.

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.

- Bygglov Bygglövsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.
- Ei För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
- Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.
- ADMINISTRATIVA FRÅGOR** Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
- Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:
- Christian Nützel, planarkitekt (projektledare)
Christoffer Pettersson, bygglovhandläggare

Vad är en detaljplan och hur går det till*?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Ett enkelt planförfarande kan användas vid mindre förändringar. Handläggningen har färre steg i förhållande till ett normalt planförfarande. Tiden för planen kan därmed kortas. En plan med enkelt planförfarande antas i Kommunstyrelsen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att ha synpunkter och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

2. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådskreten underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Kommunstyrelsen). Om inte alla i samrådskreten godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen. Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

3. Särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

4. Antagande

Kommunstyrelsen ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrättelseskedet.

Efter att detaljplanen är klar (planen har vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.

Begreppsförklaring

Fastighetsreglering – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

Plankarta – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

Genomförandebeskrivning - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

Sakägare – Ägare till fast egendom.

Samrådskrets – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.

*Enligt PBL (2010:900).