Stadsbyggnadskontoret
Annika Almqvist, Planarkitekt

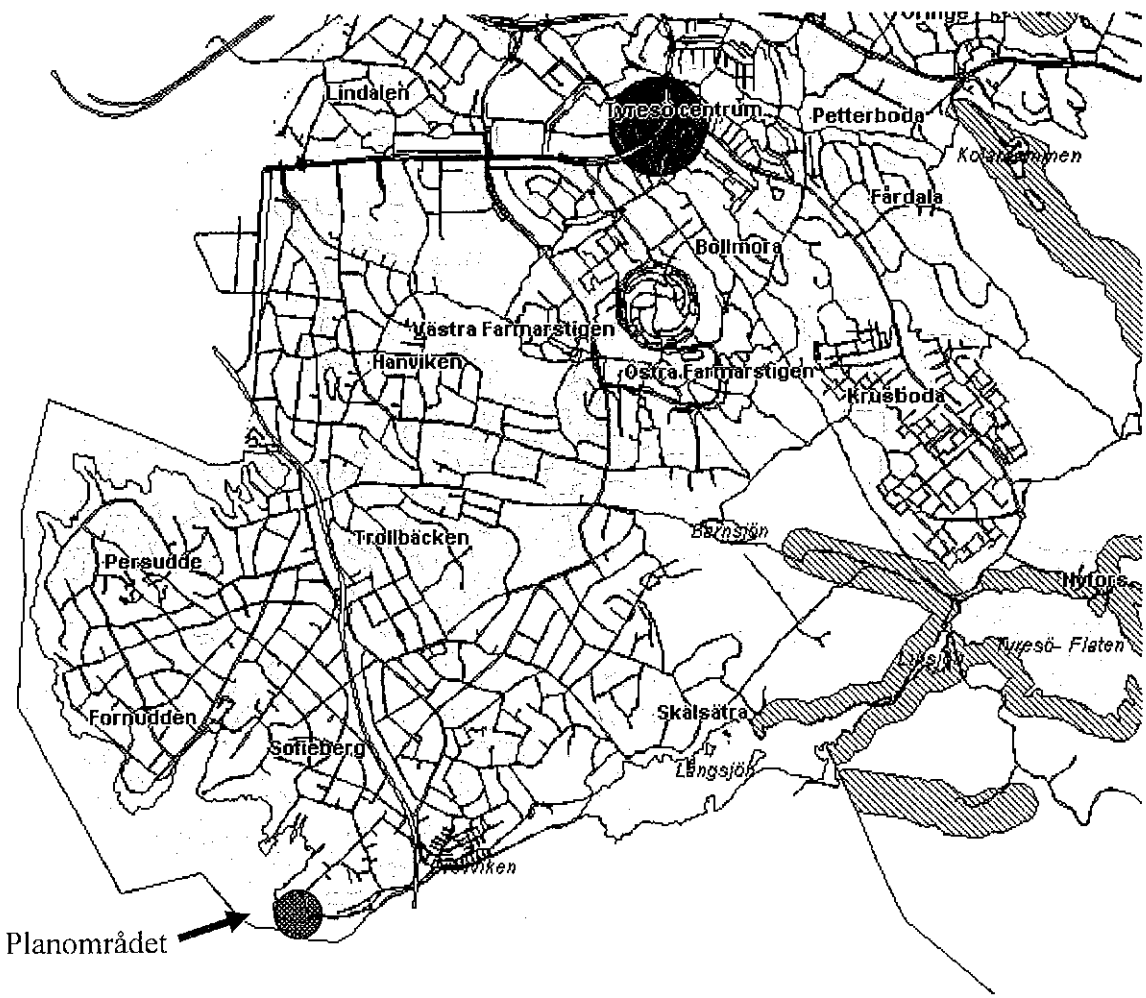
ANTAGANDEHANDLING
maj 2008

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Näsby udde

OMRÅDE FÖR PARK

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



tyresö kommun

Postadress	Besöksadress	Telefon	Fax	E-post	Webbsida
135 81 TYRESÖ	Marknadsgränd 2	+46 8 5782 91 00	+46 8 742 90 45	sbk@tyreso.se	www.tyreso.se

HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och denna beskrivning.

BAKGRUND

Möjligheten att komma ner till Näsby udde är idag mycket begränsad. Från Näsbyvägen leder endast en smal stig omgiven av privata fastigheter ner till området. Det medför att området får karaktären av privat mark. För att kommunen ska kunna sköta området och göra det tillgängligt för allmänheten krävs en planändring.

Kommunstyrelsens planberedning gav 2006-11-29 § 33 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för del av Kumla 3:1264.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Detaljplanen tas fram med ett normalt förfarande. Detaljplaneprocessen beskrivs i bifogat informationsblad "Vad är en detaljplan och hur går det till".

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att ändra markanvändningen från kvartersmark för bostadsändamål till allmän platsmark för parkändamål på Näsby udde, samt att göra markområdet tillgängligt för allmänheten.

PLANDATA

Lägesbestämning

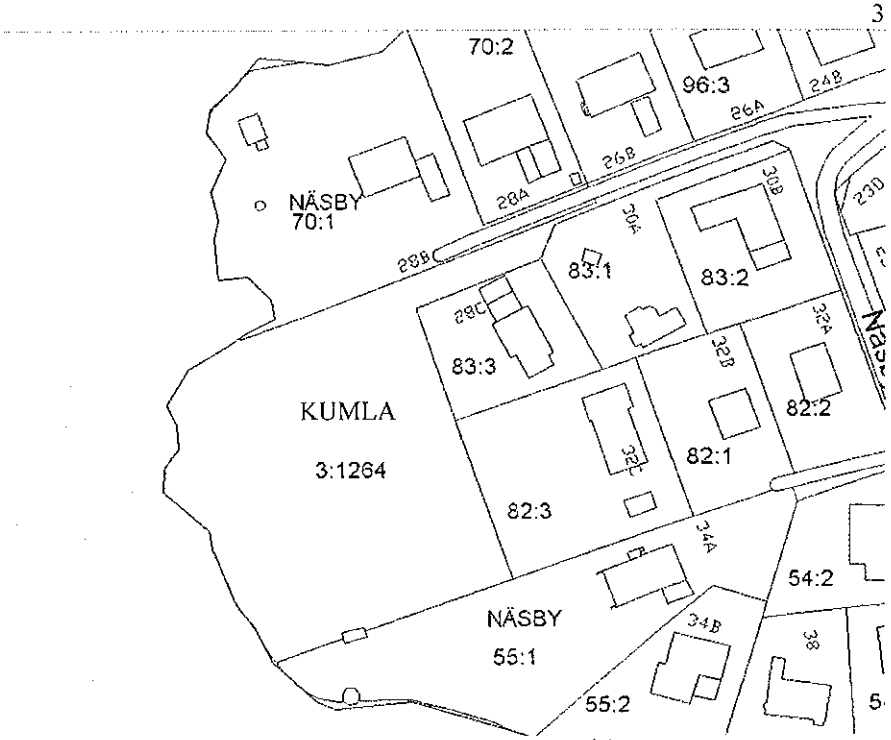
Planområdet ligger längst ut på Näsby udde vid Drevviken i villaområdet Sofieberg i Trollbäcken.

Areal

Planområdets areal är ca 6000 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar del av fastigheten Kumla 3:1264 som ägs av Tyresö kommun samt del av Näsby 70:1 som är privatägd.



Bilden visar dagens fastighetsindelning inom och intill planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGS-TAGANDE

Översiktliga planer

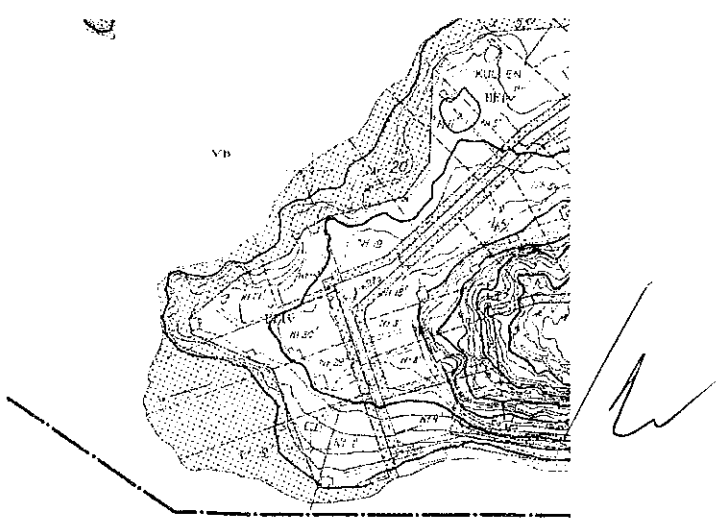
I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige den 17 april 2008, är planområdet utpekat som parkmark.

Planprogram

Ett program har tagits fram eftersom planen är av intresse för allmänheten samt att den inte var förenlig med den då gällande översiktsplan från 1998. Programmet var ute på samråd under tiden 21 september till 14 oktober 2007.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för Näsby udde är från 1951, del av Kumla trädgårdsstad Näset mm (69). Där anges planområdet som kvartersmark för bostadsändamål. Större delen av planområdet är prickad mark, mark som inte får bebyggas.



Kartan redovisar gällande detaljplan del av Kumla Trädgårdsstad Näset mm (69).

Strandskydd	Före 1975 upphörde strandskyddet automatiskt när en detaljplan (då stads- eller byggnadsplan) fastställdes av länsstyrelsen. Strandområden som ingår i planer fastställda före 1975 omfattas därför inte av skyddet, om det inte finns något särskilt beslut om att införa strandskydd. Gällande detaljplan för Näsby udde fastställdes före 1975 och inget särskilt beslut om införande av strandskydd är känt.
Behov av miljöbedömning	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Genomförandet av detaljplanen innebär endast mindre fysiska förändringar i form av gränsavskiljning mellan kommunens fastighet och privata fastigheter. En upprustning av befintlig brygga kan bli möjlig alternativt byts den ut mot en ny brygga. Näsby udde ligger inte inom område som omfattas av riksintresse eller andra särskilda intressen. Genomförandet av planen innebär inte att några miljömål eller miljökvalitetsnormer inte uppfylls.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur	Planområdet består idag dels av naturlig vegetation som blommor, gräs, enstaka lövträd samt en del anlagd gräsmatta. Området är på vissa ställen lite sankt och omfattas av en del större stenar. Strandkanten består av vass, en gammal brygga och en liten berghäll.
Geotekniska förhållanden	Jordartskartan visar att området består av finkornigt sediment i form av grovlera samt berg.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Gatunät	Området nås via lokalgatan Näsbyvägen. Denna gata planläggs som lokalgata och kommer endast att trafikeras av boende för infart till deras fastigheter. Kommunen kommer att sätta upp skylten gågata. Vid befintlig vändplan kommer en skylt för vändplan att sättas upp vilket innebär parkeringsförbud på vändplanen. Eftersom parken främst är tänkt som rekreationsplats för närboende bedömer inte kommunen att behovet av att färdas med bil till udden finns.
Förslag	Kumla 3:1264 är planlagd som kvartersmark för bostadsändamål och föreslås planläggas som allmän platsmark för parkändamål. Parken är främst tänkt som rekreationsområde för närboende. Under samrådstiden har en dialog påbörjats med de boende i området om möjliga

gränsavskiljare mellan kommunens mark och privatmark. Kommunen kommer under arbetets gång också ta ställning till om den befintliga bryggan kommer att rustas upp eller bytas ut. En del av vattnet planläggs som område för brygga.

Del av Kumla 3:1264 kommer att förvärvas av fastighetsägaren till Näsby 83:1 eftersom de vill behålla den häck som står på båda fastigheterna. Se vidare genomförandebeskrivning. Denna remsa är inlagd i planen som bostadsändamål och är prickad mark dvs. mark som inte får bebyggas. Skälet till detta är att kommunen normalt inte tillåter någon byggnation inom 6.0 meter från gator.

Tillgänglighet

För att göra parken tillgänglig för allmänheten kommer kommunen att förvärva del av Näsby 70:1. Se vidare genomförandebeskrivning.

Kommunen har undersökt möjligheten att anpassa en gångväg ner till udden med lutning 1:12 som möjliggör att funktionshindrade kan nå udden. Det är först när kommunen har ekonomiska resurser för detta som en tilltalande utformning i förhållande till platsen kan utredas.

Administrativa frågor

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor.

Genomförandetiden för planen är 5 år från den dagen planen har vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän
Projektgrupp

Annika Almqvist, planarkitekt och projektledare
Martin Larsson, exploateringsingenjör och bitr projektledare
Mikael Svan, avdelningschef för gata, park och fritidsanläggningar.
Anna Östlind, bygglovsarkitekt
Göran Bardun, kommunekolog
Thomas Johansson, mätningsingenjör
Susanna Pynnönen, projektsekreterare

Sara Kopparberg
Planchef

Annika Almqvist
Planarkitekt

Stadsbyggnadskontoret
Martin Larsson, Exploateringsingenjör

ANTAGANDEHANDLING
maj 2008

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Näsby udde

OMRÅDE FÖR PARK

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

---

tyresö kommun

OM GENOMFÖRANDE-BESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska 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.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneläggningen är att öka tillgängligheten till Näsby udde som idag är mycket begränsad. Från Näsbyvägen finns idag endast en smal stig omgiven av privata fastigheter som leder ner till området, vilket medför att området får karaktären av privat mark.

Planområdet är ca 6000 m^2 och består idag av en Kommunägd (Kumla 3:1264) och en mindre del av en privatägd fastighet (Näsby 70:1). Båda är kvartersmark i gällande plan men större delen av den kommunägda kvartersmarken är prickmark (mark som ej får bebyggas).

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (Se informationsbladet "Vad är en detaljplan och hur går det till").

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	2006-11-29
Program	Program för Näsby udde
Beslut om samråd i planberedningen	2006-11-29
Samråd	19 nov 2007- 20 jan 2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	februari 2008
Utställning	18 mars-15 april 2008
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2008
Laga kraft, tidigast	sommaren 2008
Anläggandet samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	hösten 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförande tid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges vilket motiveras av att genomförandet av den aktuella verksamheten inte är mer tidskrävande.

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 tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för ombyggnad av allmänna platser.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

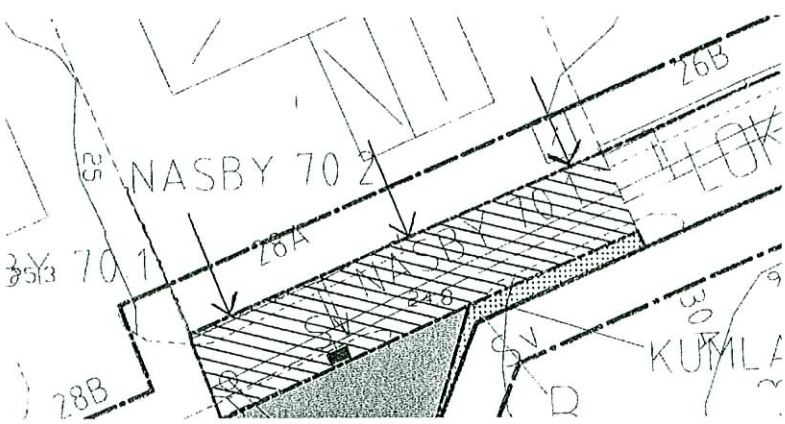
Markägare

Fastigheten Kumla 3:1264 ägs av Tyresö kommun. Fastigheten Näsby 70:1 som delvis ingår i planområdet är i privat ägo.

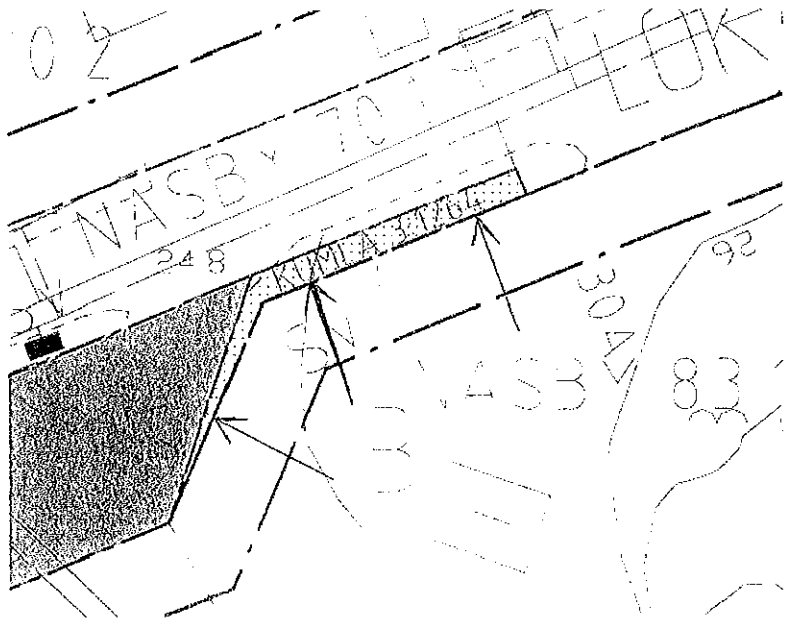
Fastighetsbildning

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, parkmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsreglering. Den fastighet som berörs av detta förvärv är Näsby 70:1.

För att göra det möjligt att ta sig ner till grönområdet är en del av fastigheten Näsby 70:1 utlagd som allmän platsmark i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Kumla 3:1264. På kartan nedan är området rastrerat vid pilarna.



För att den befintliga häcken som skiljer fastigheten Näsby 83:1 mot gatumarken ska bevaras och befinna sig på mark som tillhör Näsby 83:1 föreslås att de markområde som är prickat vid pilarna förs över till Näsby 83:1 från kommunens fastighet Kumla 3:1264.



Fastighetsplan

Omständigheterna i dagsläget gör att upprättandet av en fastighetsplan ej är aktuellt.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om marköverföring genom fastighetsreglering. inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för ev. tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

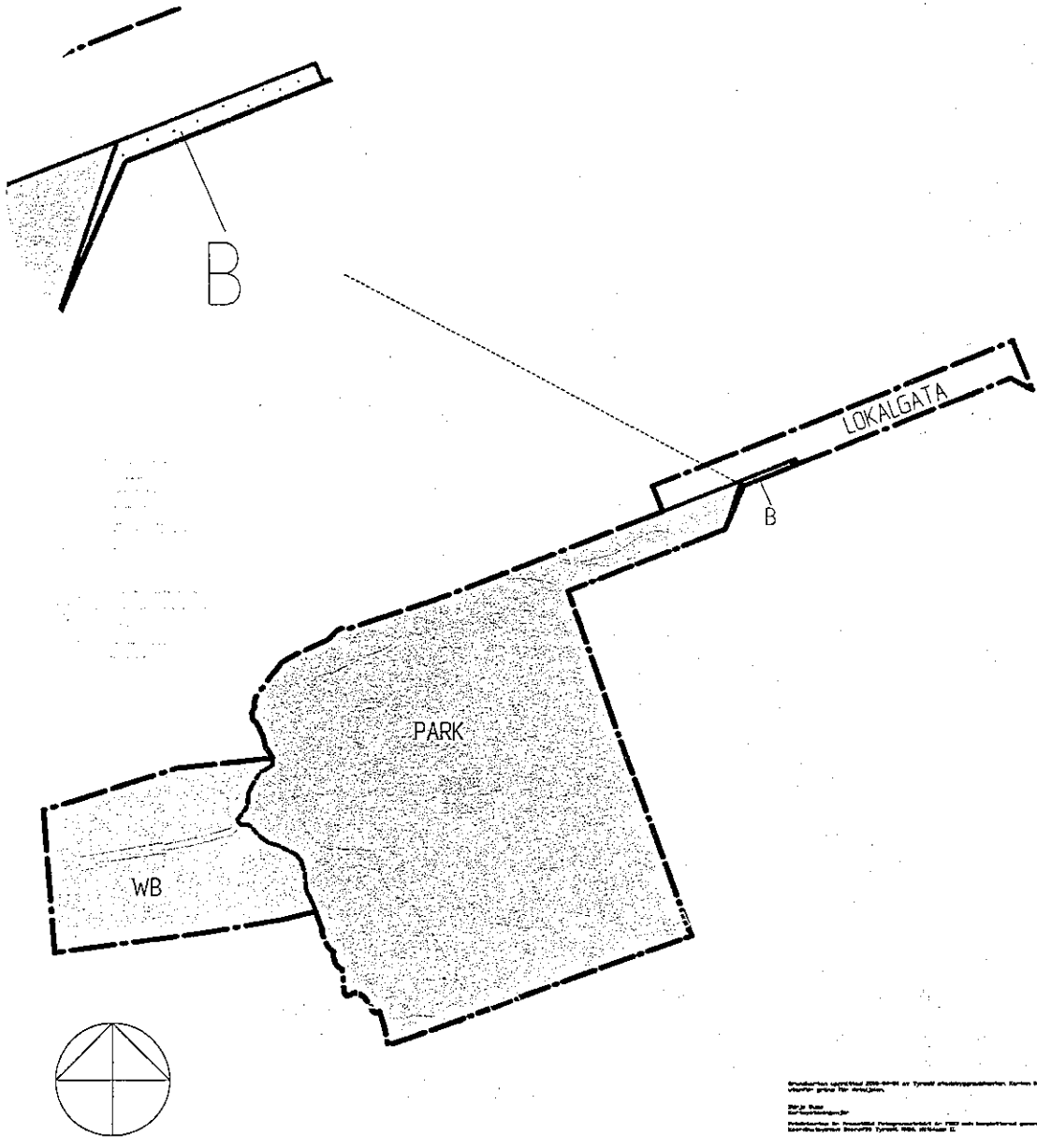
Fastighetsbildning

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 betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden vid tillköp till den enskilda fastigheten.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Martin Larsson
Exploateringsingenjör



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSBETECKNINGAR

Detaljplanegräns
Användningsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

LOKALGATA — Lokaltrafik
PARK — Anlagd park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B — Bostäder

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

WB — Öppet vattenområde med brygga

BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN
Plankarta med bestämmelser

Näsby udde
Del av Kumla 3:1264 m.fl
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Beslutsdatum | Sign
Antagande
Lagakraftvinnande

Upprättad i maj 2008

Sara Kopperberg
Planchef

Annika Almqvist
Planarkitekt

Skala 1:500
0 10 20 30 40 50 m