

Ärende: § 89

Detaljplan för Måsvägen

Punkt nr på föredragningslistan

JA	42
NEJ	9
AVSTÅR	0
FRÅNVARANDE	0

1. Berit Assarsson (m)	Ja
2. Mats Fält (m)	Ja
3. Hans Lindberg (m)	Ja
4. Kerstin Bergsman (m)	Ja
5R. Nils Frykman (m)	Ja
6. Fredrik Saweståhl (m)	Ja
7R. Marianne Broberg Bondefalk (m)	Ja
8. Herman Fältström (m)	Ja
9. Lilian Edberg (m)	Ja
10R. Erkki Vesa (m)	Ja
11. Ossian Lundström (m)	Ja
12. Martin Huusmann (m)	Ja
13R. Rolf Lovén (m)	Ja
14. Gerd Dufberg (m)	Ja
15. Sven A Svennberg (m)	Ja
16. Ann-Christin Svensson (m)	Ja
17. Mikael Onegård (m)	Ja
18. Gunilla Hellgren (m)	Ja
19. Ted Bondefalk (m)	Ja
20. Gunilla Dahlberg (m)	Ja
21. Björn C Wallin (m)	Ja
22. Kalle Strokirk (m)	Ja
23. Susann Ronström (s)	Ja
24. Kristjan Vaigur (s)	Ja
25. Marita Bertilsson (s)	Ja
26R. Carl-Johan Karlson (s)	Ja
27. Ingela Carlsson (s)	Ja
28R. Monica Schelin (s)	Ja
29R. Ann-Britt Avelin (s)	Ja
30. Kjell Andersson (s)	Ja
31. Christina Tallberg (s)	Ja
32R. Gunnar Frisell (s)	Ja
33. Anita Mattsson (s)	Ja
34. Thomas Henriksson (s)	Ja
35. Marie Linder (s)	Ja
36. Jerry Svensson (s)	Ja
37. Monica Öhnell Thorn (s)	Ja
38. Alfonso Morales (s)	Ja
39. Anna Steele Karlström (fp)	Nej
40. Mats Larsson (fp)	Nej
41. Kerstin Malmberg (fp)	Nej
42R. Janis Salts (kd)	Ja
43R. Viktorija Salts (kd)	Ja
44R. Bertil Axelsson (c)	Ja
45R. Lars Lagerstedt (c)	Ja
46. Marie Åkesdotter (mp)	Nej
47. Peter Bylund (mp)	Nej
48. Lilian Nylinder (mp)	Nej
49. Inger Gemiciloglu (v)	Nej
50. Elisabet Hedlund (v)	Nej
51. Jan Larsson (fp)	Nej




Ärende: § 89

Detaljplan för Måsnäset

Punkt nr på föredragningslistan

JA	33
NEJ	18
AVSTÅR	0
FRÅNVARANDE	0

1. Berit Assarsson (m)	Ja
2. Mats Fält (m)	Ja
3. Hans Lindberg (m)	Ja
4. Kerstin Bergsman (m)	Ja
5R. Nils Frykman (m)	Ja
6. Fredrik Saweståhl (m)	Ja
7R. Marianne Broberg Bondefalk (m)	Ja
8. Herman Fältström (m)	Ja
9. Lilian Edberg (m)	Ja
10R. Erkki Vesa (m)	Ja
11. Ossian Lundström (m)	Ja
12. Martin Huusmann (m)	Ja
13R. Rolf Lovén (m)	Ja
14. Gerd Dufberg (m)	Ja
15. Sven A Svennberg (m)	Ja
16. Ann-Christin Svensson (m)	Ja
17. Mikael Onegård (m)	Ja
18. Gunilla Hellgren (m)	Ja
19. Ted Bondefalk (m)	Ja
20. Gunilla Dahlberg (m)	Ja
21. Björn C Wallin (m)	Ja
22. Kalle Strokirk (m)	Ja
23. Susann Ronström (s)	Nej
24. Kristjan Vaigur (s)	Nej
25. Marita Bertilsson (s)	Nej
26R. Carl-Johan Karlson (s)	Nej
27. Ingela Carlsson (s)	Nej
28R. Monica Schelin (s)	Nej
29R. Ann-Britt Avelin (s)	Nej
30. Kjell Andersson (s)	Nej
31. Christina Tallberg (s)	Nej
32R. Gunnar Frisell (s)	Nej
33. Anita Mattsson (s)	Nej
34. Thomas Henriksson (s)	Nej
35. Marie Linder (s)	Nej
36. Jerry Svensson (s)	Nej
37. Monica Öhnell Thorn (s)	Nej
38. Alfonso Morales (s)	Nej
39. Anna Steele Karlström (fp)	Ja
40. Mats Larsson (fp)	Ja
41. Kerstin Malmberg (fp)	Ja
42R. Janis Salts (kd)	Ja
43R. Viktorija Salts (kd)	Ja
44R. Bertil Axelsson (c)	Ja
45R. Lars Lagerstedt (c)	Ja
46. Marie Åkesdotter (mp)	Ja
47. Peter Bylund (mp)	Ja
48. Lilian Nylinder (mp)	Ja
49. Inger Gemiciglu (v)	Nej
50. Elisabet Hedlund (v)	Nej
51. Jan Larsson (fp)	Ja



Vänsterpartiet

Tyresö 2008-09-14

RESERVATION

Kommunfullmäktiges sammanträde 2008-09-11

§ 8 Detaljplan för Måsvägen, etapp 6 – beslut om antagande

Vänsterpartiet stödde i första hand folkpartiets yrkande om återremiss av ärendet. Eftersom återremissen avslogs, så yrkade vi avslag på att anta detaljplan för Måsvägen, etapp 6. Våra skäl till avslaget är följande:

Vi instämmer med folkpartiet och miljöpartiet att tolkningarna av servituten skiljer sig åt mellan kommunen och till exempel Villaägarnas tolkning. Av det skälet skulle det varit korrekt att utreda frågan via en lantmäteriförrättning. Därför krävde vi återremiss.

Vänsterpartiet anser det orimligt att kommunen kompenserar fastighetsägaren av Trinntorp 1:354, vars mark vägen ska dras över, med en fastighet i ett nytt läge och omfattande 295 kvadratmeter. Fastigheter kommer dessutom att ligga väldigt nära stranden. Om det är så att kommunen måste ersätta tomtägaren till Trinntorp 1:354, så får kommunen istället överväga att ge någon form av annan kompensation än en så stor byggnad. Det kan inte vara rimligt att göra så här stora avvikelser från byggstorlekar för att kompensera en fastighetsägare och det kan också vara prejudicerande för framtiden att göra större avvikelser rekommendationerna i översiktsplanen för Östra Tyresö.

Vänsterpartiet vill också påpeka att vi i vår reservation till översiktsplanen för Östra Tyresö tydligt klargjort att vi kan tänka oss att stycka tomter över 2 800 kvadratmeter under förutsättning att bruttoarean vid byggnation aldrig överstiger 160 kvadratmeter.

För Vänsterpartiet

Inger Gemicioglu

Ledamot för Vänsterpartiet



Folkpartiet

Reservation

Kommunstyrelsen 2008 - 08 - 26, 109 §, Detaljplan för Måsvägen etapp 6, beslut om antagande

I en motion till Tyresö kommunfullmäktige daterad 1996-01-31 yrkade Folkpartiet att förslag skulle upprättas för att åter öppna den gamla förbindelsen mellan Klockargårdsvägen och Finborgsvägen. Varje år har vi krävt att arbetet skulle genomföras. Resurser avsattes i investeringsbudgetar, men inget annat hände. Efter tolv år finns nu ett detaljplaneförslag med inritad gång- och cykelväg.

Vid kommunstyrelsens sammanträde den 18 december 2007 behandlades ett fastighetsregleringsavtal beträffande Trinntorp 1:354, vars mark vägen ska dras över, men i ett nytt läge. Folkpartiet reserverade sig mot beslutet att godkänna avtalet, då vi bland annat önskade att oklarheter kring servitut i området skulle utredas i en lantmäteriförrättning. Turerna har varit många och krångliga, men någon förrättning har ännu inte skett.

Kommunen har i ovan nämnda fastighetsregleringsavtal gjort stora eftergifter till ägaren av Trinntorp 1:354 för att öppna vägen över fastigheten. Till exempel överläts park- och strandmark. Vidare utlovas i avtalet exempellösa byggrätter på marken mellan vägen och vattnet. För att kunna uppföra de byggnader som fastighetsägaren här kräver som kompensation måste marken, som till stor del består av muddermassor, fyllas upp rejält. Dessutom måste vägen flyttas längre bort från stranden jämfört med sitt ursprungliga läge.

Ett mycket stort arbete rörande servituten har lagts ner av kommunens tjänstemän, fastighetsägare i området, samt Haninge- Tyresökretsen av Villaägarna. Det är nu klarlagt att servitut finns, men tolkningen av dessa skiljer sig mellan kommunen och exempelvis synpunkter som inlämnats av Villaägarna. Enligt vår mening kan oklarheterna endast redas ut i en lantmäteriförrättning.

Ifall servituten tolkas enligt Villaägarnas uppfattning kan vägen öppnas på fastighetsägarens bekostnad på den vägbank som använts i flera hundra år, men som nu ligger dold under gräs. Vidare skulle alla som använder vägen liksom tillkommande bebyggelse kunna garanteras en vacker utsikt mot Kalvfjärden. Med tanke på förväntad höjning av vattenståndet i havet blir byggnaderna bättre placerade ovanför vägen. Dessutom behövs ingen uppfyllnad av marken om ytan mellan vägen och vattnet förblir obebyggd.

Ändring av tomtgräns, upphävande eller klarläggande av servituts innebörd sker genom ansökan om fastighetsreglering/fastighetsbestämning. Vi anser att kommunen bör ta sådant initiativ och avvakta resultatet innan planen godkänns, eventuellt i reviderat skick.

Mot bakgrund av ovanstående yrkar Folkpartiet i första hand på återremiss och i andra hand på att kommunstyrelsen inte skall föreslå fullmäktige att godkänna detaljplanen.

För Folkpartiet Liberalerna i kommunstyrelsen

Mats Larsson



Tyresö 2008-09-01

Reservation vid:

**Kommunstyrelsens sammanträde 2008-08-26, §109 – Detaljplan för
Måsvägen, etapp 6 – beslut om antagande**

När kommunstyrelsen i våras beslutade att ställa ut ovanstående plan reserverade vi oss på en punkt. Vi skrev då i vår reservation;

"Vi argumenterade i samband med behandlingen av kommunens översiktsplan för att möjligheten att stycka en tomt i Östra Tyresö mer ska avgöras av terrängen och ambitionen att bevara områdets karaktär än av på förhand av politiker definierade kvadratmetergränser. Det innebär att kommunen måste våga vara modigare och stå upp för det som innebär ett bevarande av kommundelens karaktär. Man kommer inte längre kunna dölja sig bakom en gräns som helt kan bortse från hur området faktiskt ser ut.

När majoriteten nu väljer att avslå möjligheten för en enskild fastighetsägare att stycka av en tomt som både skulle vara motiverat med hänvisning till omgivningen, naturen, områdets karaktär och den sociala situationen blir resultatet att majoriteten ger principrytteriet och den bristande omsorgen om enskilda individer (och deras rätt att inom ramen för vissa grundläggande principer få disponera sin egen mark) ett ansikte.

Vi reserverar oss därför mot beslutet till förmån för vårt eget yrkande."

Vi står fast i såväl vår bedömning som vårt förslag.

För den socialdemokratiska kommunstyrelsegruppen

Martin Nilsson



Ersättaryttrande till KS 26 augusti 2008

§ 109 Detaljplan för Måsvägen, etapp 6 – beslut om antagande

Miljöpartiet stödjer folkpartiets återremissyrkande. Återremissens syfte är att genom en lantmåteriförättning utreda servitutförhållandet innan detaljplanen godkänns i fullmäktige. Lantmåteriförättningen skulle klargöra skiljelinjen mellan kommunens och Villaägarnas tolkning av servitutet. Villaägarnas (Haninge-Tyresökretsen) tolkning är att vägen som använts i flera hundra år och som nu ligger dold, skulle kunna öppnas utan att kommunen behöver göra stora eftergifter till fastigheten Trinntorp 1:354. Nu överläts park- och strandmark och exempellösa byggrätter medges på mark mellan vägen och vattnet. Marken skulle med Villaägarnas tolkning kunna förbli obebyggd och byggnaderna skulle dessutom placeras i säkrare lägen, med tanke på eventuella stigande vattenstånd. Vidare skulle alla som använder vägen, liksom tillkommande bostadsbebyggelse garanteras utsikt över Kalvfjärden.

I övrigt har miljöpartiet tre synpunkter på förslaget till detaljplanen. För det första anser vi att balanseringsprincipen ska tillämpas vid alla exploateringar. För det andra bör bebyggelsen flyttas in från kusten, alternativt väl tilltagna höjdmarginaler med anledning av varierande och långsiktigt höjda vattenståndshöjningar (effekter av klimatförändringar). För det tredje är vi emot utökningen av byggrätten (arean) på uthusen.

- Om jag hade haft yrkanderätt hade jag yrkat
 - o på återremiss av ärendet
 - o att balanseringsprincipen ska tillämpas
 - o att flytta in bebyggelsen från kusten, alternativt höja upp lägsta golvnivån
 - o att inte utöka byggrätten (arean) på uthusen

Marie Åkesdotter
för Miljöpartiet de gröna i Tyresö



Vänsterpartiet

Tyresö 2008-08-26

SÄRSKILT UTTALANDE

Kommunstyrelsens sammanträde 2008-08-26

§ 109 Detaljplan för Måsvägen etapp 6 – beslut om antagande

Vänsterpartiet vill lägga följande yttrande till detaljplan för Måsvägen. Vi anser och har också skrivit i vår reservation vid antagande av översiktsplanen för Östra Tyresö att tomtstorlekarna kan minskas. De 6 000 kvadratmeter, som nu den borgerliga majoriteten föreslår, är inte helt nödvändiga för att bevara områdets karaktär.

Vid kommunstyrelsens sammanträde stödde vi det socialdemokratiska yrkandet om att tomtstorlekarna bör kunna minskas och att styckning kan ske av tomter som understiger 6 000 kvadratmeter.

I vår reservation gällande översiktsplanen för Östra Tyresö har vi klargjort att vi kan tänka oss att stycka tomter över 2 800 kvadratmeter under förutsättning att bruttoarean aldrig överstiger 160 kvadratmeter.

Eftersom den borgerliga majoriteten kan rösta igenom alla sina förslag, så ser vi ingen annan utväg än att lägga ett särskilt uttalande och påpeka vår uppfattning.

För Vänsterpartiet

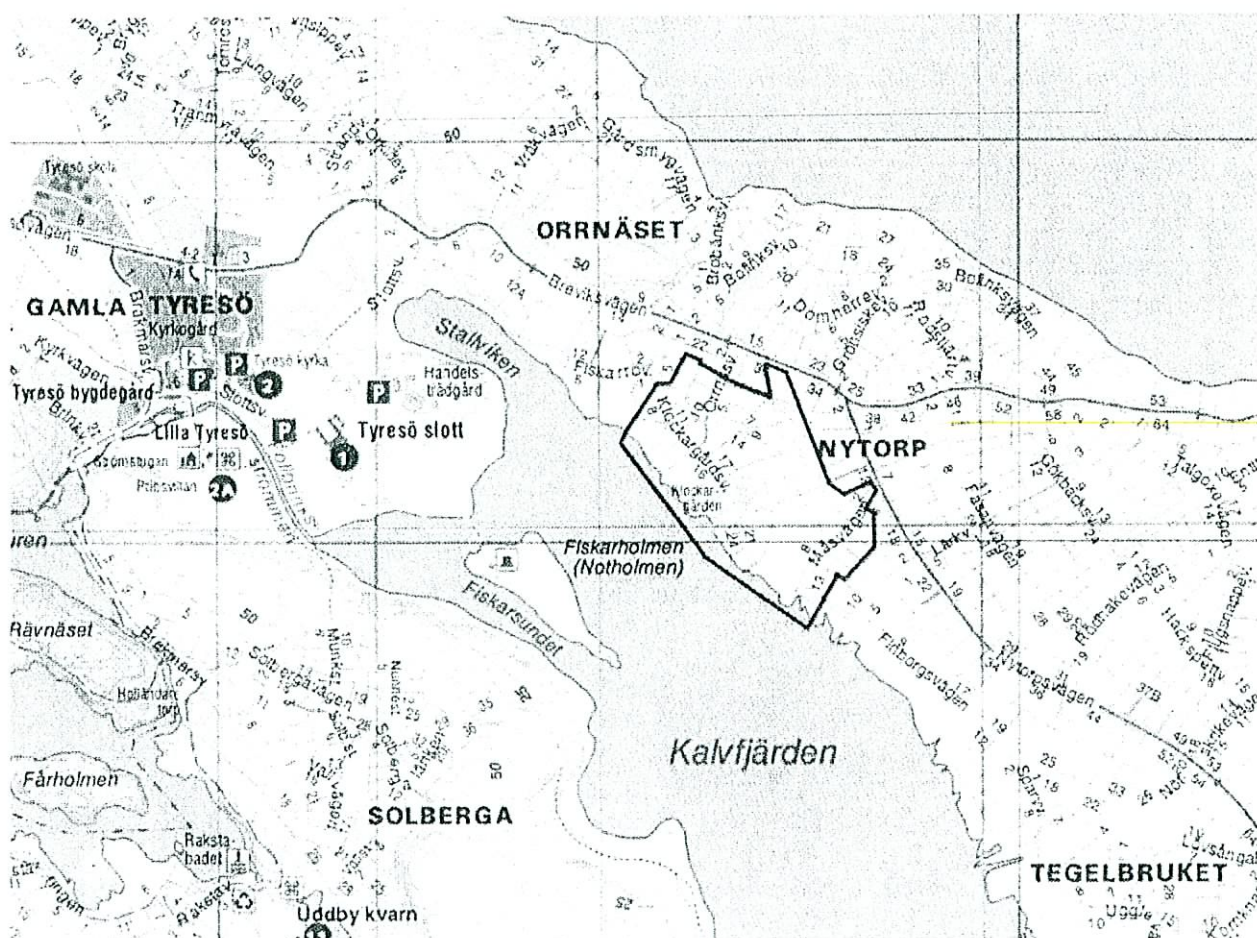
Inger Gemicioglu

Ersättare i kommunstyrelsen för Vänsterpartiet

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Måsvägen, etapp 6

Fastigheterna Tyresö 1:33, Tyresö 1:815 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län.



[Handwritten signature]

HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser (uppdelad på två plankartor), en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning, ett gestaltungsprogram från den fördjupade översiktsplanen samt denna beskrivning. Som underlag till detaljplanen finns en antikvarisk förundersökning (070921, AIX Arkitekter AB), en geoteknisk undersökning (071003, SWECO VBB AB) och en geoteknisk stabilitetsundersökning (071008, SWECO VBB AB).

Angående gatukostnadsutredningen se genomförandebeskrivningen.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området. Huvuddelen av Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området.

För att bättre rusta området för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003. Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen den 28 mars 2007 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för etapp 6, området intill Måsvägen. Planarbetet sker med normalt förfarande.

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.

Syfte

Syftet med planläggningen är att förbereda området för ett åretruntboende. För att göra permanentboende möjligt krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området och en förbättring av vägstandarden. En ny gång- och cykelbana föreslås i syfte att binda samman Klockargårdsvägen och Finborgsvägen. Byggrät-

ter och tomtstorlekar föreslås bli ungefär de samma som i föregående etapper. Planförslaget möjliggör att ca 10 nya fastigheter kan komma till genom avstyckning.

PLANDATA

Lägesbestämning	Området är beläget i Nytorp på Brevikshalvön intill Kalvfjärden och omfattar Måsvägen, delar av Orrnäs vägen och Klockargårdsvägen. I sydväst gränsar Kalvfjärden och i norr Breviksvägen med intilliggande fastigheter.
Areal	Planområdet består av cirka 23,9 ha varav cirka 2,7 ha är vattenområde.
Markägförhållanden	Planen omfattar 34 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse och 3 fastigheter med natur- och gatumark som ägs av Tyresö kommun. För mer information se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program	För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö, som antogs av kommunfullmäktige 2003-03-13. I denna anges vilka delar av Östra Tyresö som på sikt kommer att detaljplanläggas för ett åretruntboende. Den fördjupade översiktsplanen fungerar som program med riktlinjer för detaljplanen.
Gällande planer	För planområdet gäller följande avstyckningsplaner: 1932-06-30, Tyresö Näs, Tyresö 1:1, Brevik 1:1 1932-09-12, Tyresö Näs 1933-05-30, Tyresö Näs 1940-02-14, Tyresö Näs, Tyresö 1:8 och 1:270) 1963-09-11, Trinntorp 1:1, 1:17 m fl. 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50+30 m ² bruttoarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.
Gestaltningssprogram	Till planen hör ett gestaltningssprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön. (Se bilaga).
Strandskydd	För allmän platsmark inom delar av Tyresö 1:815, 1:544 och Trinntorp 1:1 gäller strandskydd längs Kalvfjärden 100 meter från strandlinjen. Se vidare under avsnittet <i>Strand och vatten</i> .

Riksintressen

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets skärgårdskaraktär. Rekreationsmöjligheterna kan utvecklas genom en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att planen inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför inte behöva genomföras. Bedömningen grundas på följande:

- Området kommer att förses med kommunala vatten- och avloppsledningar vilket innebär en mindre belastning på miljön jämfört med i dagsläget.
- Planförslaget bedöms inte skada ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.
- Effekterna av planförslagets förutsättningar och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids.
- Planförslaget bedöms inte åsidosätta några nationella, regionala eller kommunala miljömål.
- Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

De konsekvenser som planförslaget ändå bedöms ge upphov till, beskrivs nedan under avsnittet: *Barn, -hälso-, jämställdhets- och övriga konsekvenser.*

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelseområden

Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På de relativt stora fastigheterna uppfördes fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. I dag bjuder området på stora variationer i husstorlekar och arkitektoniska stilar. Bebyggelsen är grupperad längs bergskanterna och i dalgångar mot vattnet. Längs Måsvägen och Klockargårdsvägen ligger byggnaderna delvis nära vägarna medan de i norra delen längs Orrnäsvägen ligger långt indragna på tomtorna.

På större delen av de inre delarna av halvön är en pågående förändring tydlig, från fritidsbebyggelse i naturmark till villabebyggelse. Tomterna ändrar karaktär genom att naturlig vegetation avverkas, trädridåer tas ned för att ge utsikt och sol, och gräsmattor anläggs. Nya byggnader uppförs med stora utfyllningar och schaktningsarbeten som följd. Markförändringar görs även för att ge utrymme för biluppställningsplatser och för att anlägga bekväma vägar till husen.

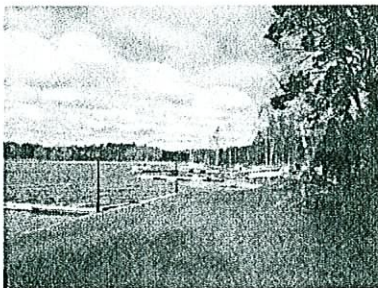
Mark och natur



Planområdet utgörs av före detta skogsmark som glesats ur allt eftersom bebyggelse tillkommit. Inom höjdpartierna växer talldominerad blandskog med inslag av bl a björk och gran. Skogen sträcker sig hela vägen ner till stranden i de mer kuperade delarna av planområdet. Småhusbebyggelsen på högre partier i norr ligger på naturtomter där skogen till stora delar sparats. I lågläntare partier har skogen till stora delar röjts bort på bostadstomterna och ersatts av gräsmattor och trädgårdsplanteringar. Inom området växer även ett flertal bredkroniga äldre ekar som ger karaktär till området.

Planområdet är inte utpekad som särskilt värdefullt ur naturvårdssynpunkt, dvs. det innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden.

Strand och vatten



Stranden med små träbryggor inom kvartersmark. Strandskyddet är upphävt.

Större delen av strandområdet är inte tillgängligt för allmänheten då det ligger inom kvartersmark (privatägd tomtmark). Stränderna har villatomtskaraktär och är ianspråktaga med bryggor, kanalsystem och andra anläggningar. I nordvästra delen av planområdet finns ett mindre kommunägt strandområde som når ned till vattnet. Kommunens strandområde och intilliggande vattenområde arrenderas ut till Bryggföreningens båtklubb och omfattar cirka 10 båtplatser.

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från Kalvfjärdens strandlinje. Strandskyddet upphävdes 1989 för kvartersmarken inom planområdet, men gäller fortfarande för båtklubben inom del av Tyresö 1:815 och för delar av väg- och parkmark samt i vattnet.

Geotekniska förhållanden

Marken består i huvudsak av moränöverlagrade bergsryggar. Närmast Kalvfjärden i strandområdet dominerar lerjordar. Planområdet ligger inom utpekad område för ras och skred enligt Räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållande inom bebyggda områden. En stabilitetsutredning har utförts av SWECO VBB, 071008. Den visar att uppfyllnad till nivån +2 fram till ca 30 m från strandlinjen på fastigheten Trinntorp 1:354 och 25 m från strandlinjen på fastigheten Tyresö 1:36 kan utföras med tillfredsställande säkerhet mot skred.

Radon

Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon.

Fornlämningar

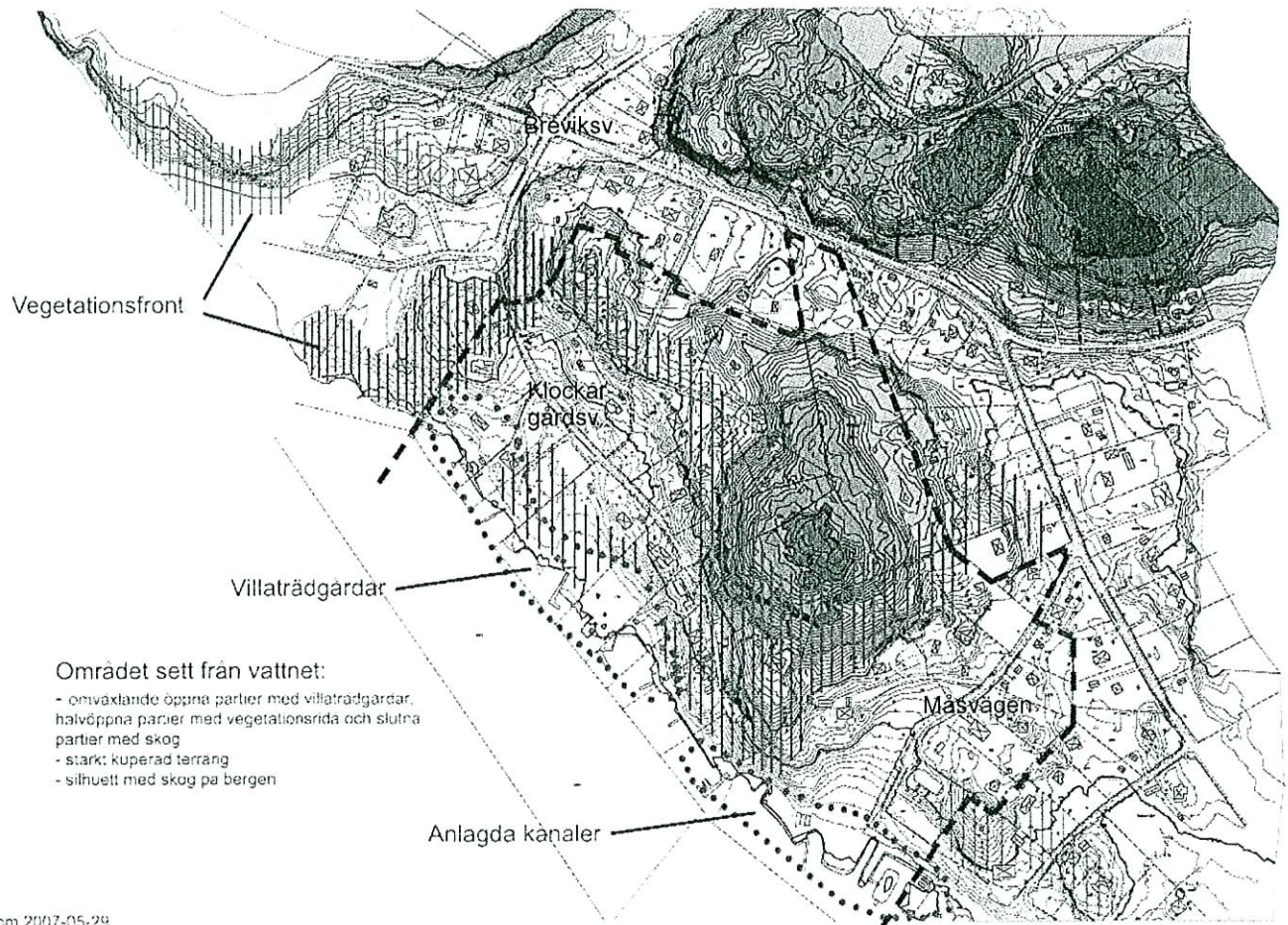
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Förorenad mark

Marken innehåller inte några kända förekomster av förorenad mark.

Landskapsbild och
rekreation

Brevikshalvön består av typisk storkuperad Södertörnsnatur och halvön präglas av de markanta höjdskillnaderna och barrträdbevuxna höjderna. De skogsklädda höjdpartierna bildar en oexploaterad horisont sett från både Kalvfjärden och från Bergholm och kan ses från långt håll. Ett brant skogbevuxet bergparti ligger i mitten av planområdet. Höjdskillnaden är stor med som mest cirka 50 meter från Kalvfjärden till högsta punkten. På bergets östra sida har fastighetsägaren fällt skogen och schaktat ur marken.



Tengbom 2007-05-29

Landskapsanalys som visar de vegetationsbeklädda höjderna.

Kulturhistoriska värden

En antikvarisk förundersökning omfattande Klockargården och Torpet i Nytorp, har tagits fram av AIX Arkitekter AB, 2007-09-21. Beskrivningen av befintlig bebyggelse och dess kulturvärden nedan baseras på denna förundersökning.

Klockargården

Klockargårdsvägen 16



Fasaden mot sydväst och del av terrasseringarna.

Klockargården uppfördes som en del av det framväxande samhälle där Tyresö slott från och med 1600-talets början var det självklara pådrivande centrat. Kyrkan uppfördes runt år 1640 och Klockargården uppfördes troligen under början av 1700-talet. Dess storlek och placering visar på den viktiga roll som klockaren hade i den tidens samhälle och sätter in byggnaden som en del i ett större sammanhang. Att klockaren under en period dessutom bedrev skolundervisning på gården understryker ytterligare hans position. Gården representerar ett samhällshistoriskt värde som ett exempel från den äldre sommarstugebebyggelse som tidigare dominerade i området. Det finns ett kontinuitetsvärde genom ett fortsatt nyttjande av byggnaden som bostad. Byggnaden har också ett personhistoriskt värde, då konstnären och chefen för Nationalmuseum Richard Berg tidvis bodde där under 1900-talets första årtionden.

Torpet Nytorp

Måsvägen 6

Torpet har genomgått stora förändringar och mycket av dess ursprung och autenticitet anses i undersökningen ha gått förlorad. Byggnaden har ett visst byggnadshistoriskt värde som ligger i den ursprungliga stommen, husets proportion och volym och till viss del färgsättningen. Torpets långa historia är knuten till det samhälle som växte fram intill Tyresö slott. Byggnaden visar vilken typ av bebyggelse som tidigare funnits i området och säger något om hur de olika samhällsskikten levde.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det medför att fastigheterna inom planområdet får ändrade byggrätter och stora fastigheter ges möjlighet att stycka. Kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet och gator och gång- och cykelvägar ges en högre standard med tillhörande belysning. Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och värdefulla byggnader ges skydds- eller varusamhetsbestämmelser.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar

Enligt den fördjupade översiktsplanen som utgör program för planförslaget, ska karaktären med stora fastigheter bevaras. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att beva-

ra naturmark t ex på höjderna med befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

För att ha möjlighet att stycka ska en fastighet vara minst 6000 kvm. Detta innebär att det i aktuellt planförslag tillkommer 10 nya fastigheter.

Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra max en friliggande huvudbyggnad och max tre friliggande uthus. Om fastigheten är 3000 kvm eller större får max 3 uthus anläggas. Är fastigheten mindre än 3000 kvm får max 2 uthus anläggas. Utöver det får växthus uppföras.

Huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 av bruttoarean. Högst 1/3 av byggnadens bruttoarea får inredas till verksamheter. Avsikten är att den mindre lägenheten ska kunna användas för generationsboende, som ett utrymningsrum eller för verksamheter. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden. Anledningen är att förenkla för dem som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller något liknande i sin villa.

Minst två biluppställningsplatser ska anordnas på fastigheter för bostadsändamål.

Placering, Utformning, Utförande och Utnyttjande

Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets skärgårdskaraktär. Skärgårdskaraktären kännetecknas av en småskalig bebyggelse som placerats med hänsyn till tomtens naturliga förutsättningar gällande topografi och vegetation. Byggnaderna är därför ofta uppbrutna i flera byggnadsvolymer och småskaliga i sin utformning.

Planbestämmelser reglerar att byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande höjd och markförhållanden.

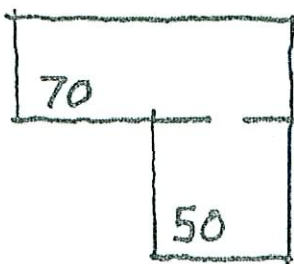
Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska undvikas. I kuperad terräng ska byggnader anpassas till marken genom en uppdelning i mindre sammanhängande byggnadskroppar. (Marklov krävs vid förändringar av marknivå som uppgår till 50 cm eller mer).

De olika byggnadskropparna kan ha olika våningsantal anpassat till markhöjden som t ex nedan. Det innebär att en varierad bebyggelse kommer att tillåtas, men att byggnaderna ändå får en småskalig karaktär och att omfattande plansprängningar undviks.



Bilden visar ett exempel på en villa med två sammansatta byggnadskroppar. (Bilden tagen i Österåker, ark. F.Martin).

1 våning + vind



1 våning

Byggrätt

Byggrätten föreslås att regleras enligt olika alternativ som redovisas nedan:

En våning med vind eller en våning med suterrängvåning:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 38 grader. Suterrängvåning (sluttningsvåning) får ej anordnas. Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning på sluttningsstomt med suterrängvåning får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Vind får ej anordnas. Takkupor får under vissa villkor uppföras på envåningshus.

Två våningar:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta **120 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Suterrängvåning får ej anordnas och vind får ej inredas. Takvinklar mellan 50-60 grader får under vissa villkor uppföras.

Uthus

Uthus ska vara friliggande och ett uthus får inredas som gäststuga. **Fastigheter som är 3000 kvm eller större** får uppföra uthus (inklusive garage) med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm samt en carport på 18 kvm. Den största byggnaden får högst uppgå till 40 kvm.

Fastigheter som är mindre än 3000 kvm får uppföra uthus (inklusive garage) med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm samt en carport på 18 kvm.

Uthusen ska uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. När terrängen är kuperad får taknockshöjden uppgå till högst 6,0 meter från markens medelnivå.

Ändrad lovplikt

Mindre **växthus på högst 15** kvm byggnadsarea är bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

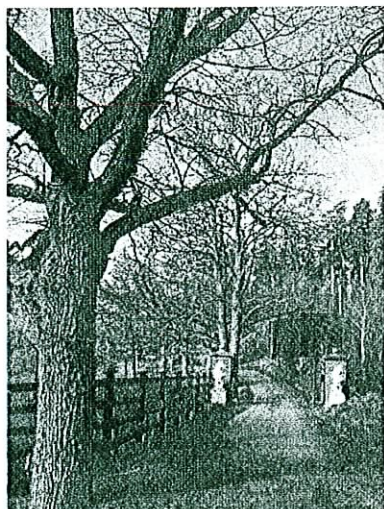
Material och färgsättning

Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning ska undvikas. Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad ska kontakt tas med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till den karaktär som skärgårdsbebyggelsen har. Husen ska ha fasad av träpanel, puts eller sten.

Mark och natur

Särskilt skydd för känsliga naturmiljöer på privata fastigheter (n₁):

I områden markerade med n₁ krävs marklov för fällning av träd med



Ekarna i allén vid Måsvägen

ett stamomfång som är större än 50 cm, med en stamhöjd av 1,3 meter över marken. Området skyddas även från ytterligare ny bebyggelse genom byggförbud, se även under Landskapsbild.

Särskilt skydd för enskilda träd eller gruppering av träd (n_2):

Intill Måsvägen finns en trädallé som utgörs av ett gammal fint ekbestånd. Allén, markerad med n_2 , ska bevaras.

Värdefullt naturområde

I planområdets västra del söder om Klockargårdsvägen finns en ekbacke där bebyggelsen smälter in fint i naturen. Detta område markeras med planbestämmelsen n_3 som innebär att befintlig markvegetation och marknivåer ska bevaras samt att marklov krävs för trädfällning. Hårdgörning av marken ska i största möjligaste mån undvikas för att träden inte ska skadas samt för att bevara den värdefulla markfloran.

Strand och vatten

Kommunen bedömer att strandskyddet kan ligga kvar på de områden som idag omfattas av strandskydd. Nya bryggor tillhörande respektive bostadsfastighet (WB) kan tillkomma genom ett dispensförfarande. Strandskyddet bedöms även kunna kvarstå för den nya gång- och cykelvägen inom Trinntorp 1:1, eftersom den främjar det rörliga friluftslivet samt tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syfte.

Bryggföreningens båtklubb kommer att få finnas kvar men får ett mer begränsat markområde tillförmån för naturmark. Området markeras med **V** på plankartan och vattenområdet utanför är utlagt som **WV₁**. I planen ges möjlighet att uppföra två förråd, inom bryggföreningens område, till en total sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm (varav ett på ca 30 kvm finns idag). Uthusets byggnadsarea får vara högst 30 kvm. De får endast uppföras i en våning och med en maximal byggnadshöjd om 3.0 meter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4.5 meter. Ingen båtuppläggning får ske inom området.

Strandskyddet bör kunna finnas kvar på bryggföreningens område då marken ska vara tillgänglig för allmänheten och inte får hägnas in. Området får nyttjas av allmänheten för bad och rekreation och biltrafik är ej tillåten.

Risk för skred och höga vattenstånd

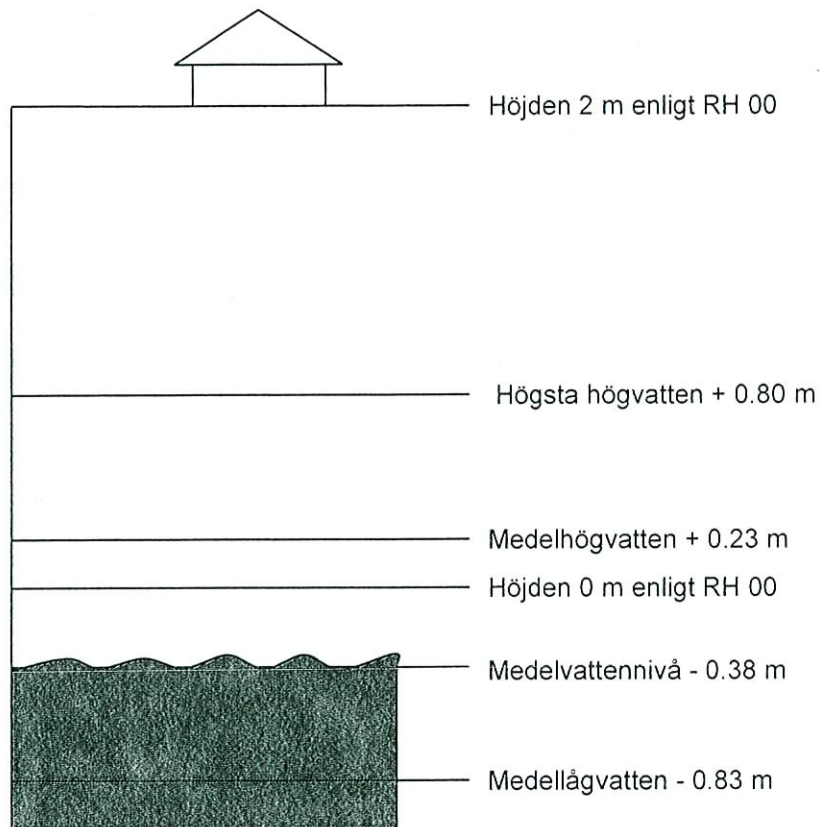
Särskilda åtgärder vid grundläggning av byggnader, vägar och ledningar kan komma att krävas eftersom det kan finnas risk för sättningar i planområdets allra sydligaste områden längs Kalvfjärden. Se ovan under stycket, geotekniska förhållanden.

För att strandfastigheterna utefter Kalvfjärden ska klara en eventuell översvämning förbjuds bostadsbebyggelse i låglänta strandområden. Grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten som ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara

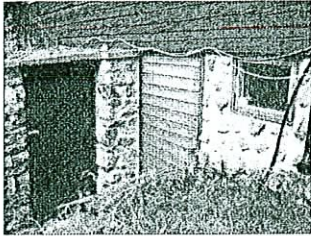
minst 1,2 m över Högsta högvatten, dvs. på +2,0 m.

RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

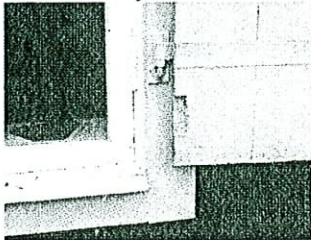
För att tydliggöra ovanstående nivåer illustreras detta nedan i en bild.



Kulturhistoriska värden



Källaringången och den intilliggande utbyggnaden under det sydvästra hörnet.



Del av fönster och fönsterlucka med utmejslat uttag i träet.

Klockargården

Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull (plan- och bygglagen 3 kap.12 §) och får en skyddsbestämmelse **q₁** i detaljplanen. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas samt att byggnadens karaktärsdrag inte får förvanskas.

En stor del av byggnadens värde ligger i dess konstruktion, material och byggnadsdetaljer. Exempel på sådana delar är:

- den öppna timmerstommen,
- röd slamfärg.
- fönsterindelning och fönsterluckor,
- entrédörren av parmodell,
- skorstenarna och deras placering,
- det enkupiga lerteglet,
- den sexdelade planlösningen,
- och kakelugnen.

Torpet Nytorp

Torpet har genomgått stora förändringar och mycket av dess ursprung och autenticitet har gått förlorad. Trots detta har byggnaden ett visst byggnadshistoriskt värde samt ett historiskt värde då torpet var knuten till det samhälle som växte fram kring Tyresö slott. Nytorp visar vilken typ av bebyggelse som tidigare funnits i området och något om hur de olika samhällsskikten levde.

På grund av de stora förändringar som torpet genomgått kommer dock torpet inte att skyddas inom denna detaljplan.

Gator och trafik

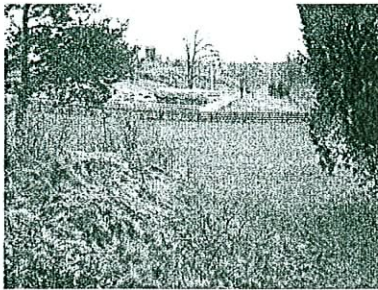
Området trafikförsörjs från Måsvägen och Orrnäsvägen i norr och Nytorpsvägen i nordväst. I dag trafikeras Breviks- och Nytorpsvägen strax utanför planområdet med buss. Busslinjen till planområdet går mellan Gullmarsplan och Brevik på Breviks- och Nytorpsvägen. Inom planområdet är det som längst cirka 500 meter till närmaste busshållplats. Vid Trinntorps brygga finns skärgårdstrafik till yttre skärgården.

I dagsläget finns infartsparkeringar vid Trinntorp, öster om planområdet och vid Strandtorget i Tyresö Strand.

Gatubelysning

Samtliga vägar kommer att förses med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar.

Gång- och cykelbanor



En ny gång- och cykelväg anläggs

Utbyggnaden av en gång- och cykelbana inom planområdet mellan Finnborgsvägen och Klockargårdsvägen ingår i en samlad lösning för Brevikshalvön. Målsättningen är att skapa en gång- och cykelväg längs Kalvfjärden som knyts ihop med slottsområdet.

Lek och rekreation

Inom cirka 500 meter från planområdet finns Breviksskolan med lekytor och bollplan. Intill båtklubben skapas en allmän vattennära mötesplats med möjlighet till bad.

Service

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Vid Trinntorp cirka 1 kilometer från planområdet finns även en mindre närbutik och restaurang.

Breviksskolan med förskola (åk f-5) har uppförts vid Nytorpsvägen, en halv kilometer öster om planområdet. På cirka 3-3,5 km från planområdet finns Tyresö skola och Strandskolan för barn i årskurs f-9.

Barn-, hälso- och jämställdhetskONSEKVENSER

En positiv aspekt är den föreslagna gång- och cykelvägen som medför ökad trafiksäkerhet för både barn och vuxna. Med ytterligare åtgärder som bättre sikt och ny belysning längs vägarna, får fotgängare och cyklister en trygg och säker färdväg.

Närheten till närrekreation (vattnet, stranden, skogen och lekplats) anses vara positivt ur hälsosynpunkt.

Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil vilket borde gynna jämställdheten.

TEKNISK SERVICE

Energi

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

Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till det kommunala VA-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Omhändertagande av dagvatten

Huvuddelen av planområdet har naturlig tillrinning mot Kalvfjärden. Områdets fastigheter har även befintlig dagvattenavledning genom öppna diken, som kommer att bibehållas på Måsvägen och Orrnäs-vägen. Fastigheterna ska så långt det är möjligt anordnas med lokalt omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda mark- och taktytor, LOD. Övriga fastigheter kommer att anordnas med anslutning till dagvattensystem i vägområdet. Utsläpp av dagvattnet från vägar reserveras genom u-område på fastigheten Trinntorp 1:354. Dagvatten kommer även att ledas över naturområdet vid bryggföreningens område.

Avfallshantering

Avfall ska hämtas vid varje bostadsfastighet förutom för de fastigheter som ingår i fastighetsplanen och är med i gemensamhetsanläggningarna g5 och g6.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. Karin Norlander är planarkitekt och Camilla Klarin, exploateringsingenjör, Regina Lindberg vägprojektör, Set Maront bygglovsfrågor och Ariel Menendez kartingenjör.

I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan mm.

För allmän platsmark, u- och z- områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. Bygglov kan medges som mindre avvikelse om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft.

Sara Kopparberg
Planchef

Karin Norlander
Planarkitekt



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.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. För Östra Tyresö kommer den fördjupade översiktsplanen (2003) att fungera som program med utgångspunkter och riktlinjer för detaljplan.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till kvarterssamråd (samråd i mindre grupper). I handlingarna beskrivs vad planen innehåller. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när länsstyrelsen eller regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och när genomförande tiden börjat kan bygglov beviljas.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Måsvägen

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



OM GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN

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.

BAKGRUND OCH SAM- MANFATTNING

Planens syfte är att förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter. I syfte att bevara områdets karaktär föreslås riktlinjer för utformning av byggnader och användning av marken. Planförslaget innebär också en sparsam förtätning av området.

Planområdet är ca 23,9 hektar (ha), varav ca 2,7 ha vattenområde och består idag av 34 fastigheter för bostadsbebyggelse, en båtklubb och 3 fastigheter som är vägar och natur.

ORGANISATORISKA FRÅ- GOR

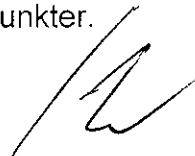
Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	28 mars 2007
Program	Fördjupad översiktsplan
Beslut om samråd i planberedningen	28 mars 2007
Samråd	13 nov – 11 jan 2007/2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	29 apr 2008
Utställning	20 maj – 10 juni 2008
Antagande i kommunfullmäktige	26 aug 2008
Laga kraft, tidigast	sep 2008
Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	okt 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat 2 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att inledas vid två olika tidpunkter.



- För allmän platsmark, 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 att löpa två år från det att detaljplan vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelser även om genomförandetiden ännu inte trätt i kraft.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (2 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid börjar för kvartersmarken 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 tills den ändras eller upphävs.

Endast de avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge planen gäller.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Gator inom området har idag enskilt huvudmannaskap som förvaltas av Tyresö vägförening. I och med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att vara huvudman för gatorna och naturmarken inom detaljplaneområdet.

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.

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.



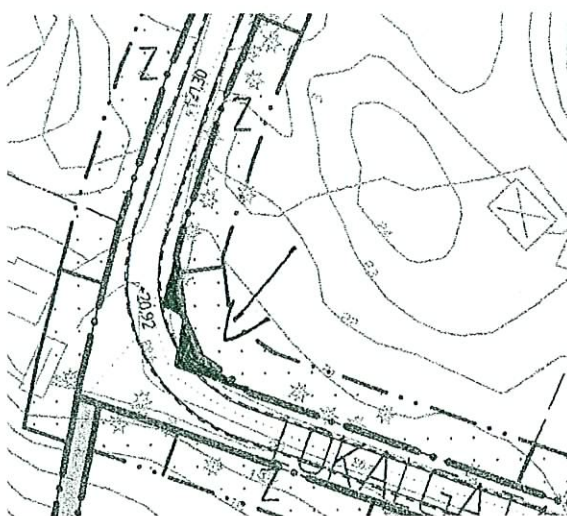
FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR

Fastigheterna Trinntorp 1:1, Tyresö 1:544 och Tyresö 1:815 ägs av Tyresö kommun. Resterande fastigheter inom planområden är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggningen Tyresö ga:3 (ändamål väg) ligger inom området och förvaltas av Tyresö vägförening.

Fastighetsbildning

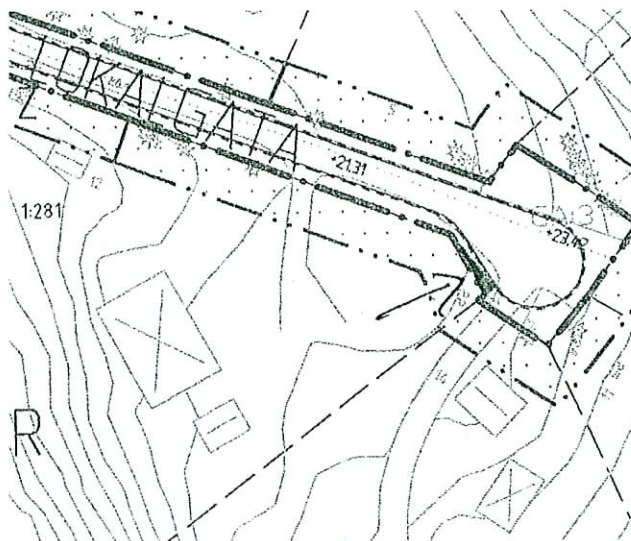
I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar. De fastigheter som berörs av dessa förvärv är Tyresö 1:54, Tyresö 1:281, Tyresö 12:1-4 och Trinntorp 1:354.

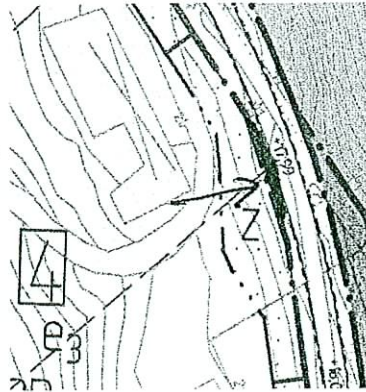


För att kurvan på Orrnäsvägen ska få en tillfredställande utformning är delar av fastigheten Tyresö 1:54 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan

bredvid är området markerat vid pilen.

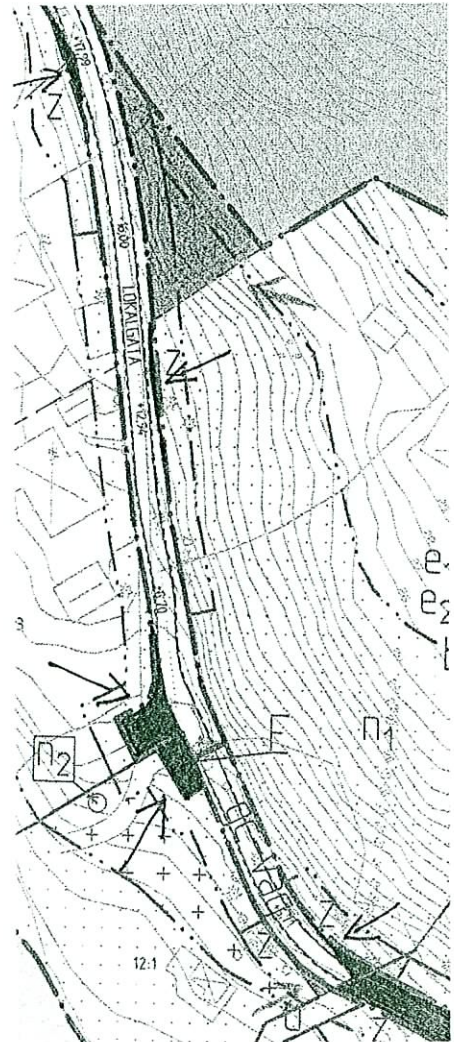
För att få plats med vändplanen på Orrnäsvägen är del av fastigheten Tyresö 1:281 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan bredvid är området markerat vid pilen.



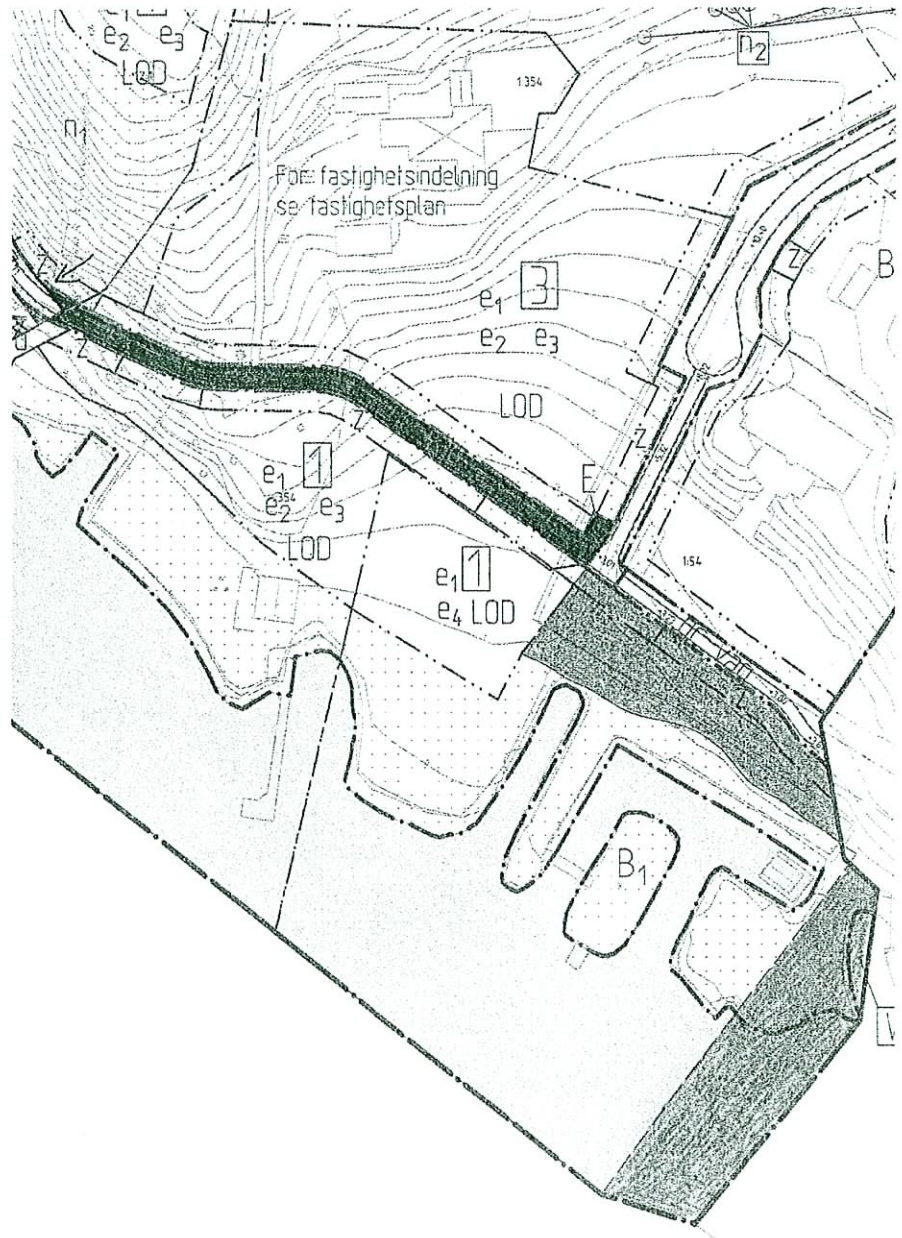


För att få plats med gata och dike längs Klockargårdsvägen och för att sikten i kurvan ska bli bra är delar av fastigheterna Tyresö 12:4 och Tyresö 12:2 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan bredvid är områdena markerade vid pilen.

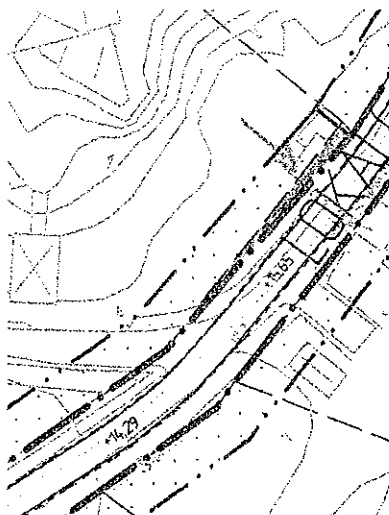
För att få plats med vändplanen på Klockargårdsvägen och fortsättningen med gång- och cykelvägen bort till Finborgsvägen berörs både Tyresö 12:1 och Tyresö 12:3 av intrång som är rödmarkerade vid röda pilarna på kartan bredvid. Tyresö 12:1 berörs utöver det också av tillköp av kvartermark som är blåmarkerat vid blå pilar. Det största tillköpet beror på att infarten till Tyresö 12:1 är belägen på den aktuella marken. Det andra är för att reglera området som gång- och cykelvägen ska vara belägen på.



Utöver ovanstående blir också Trinntorp 1:354 påverkat av intrång och tillköp. Kommunen vill skapa en sammanhållen gång- och cykelväg utmed Kalvfjärden till Breviksskola. För att åstadkomma detta har ett avtal tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Trinntorp 1:354 om gång- och cykelvägens sträckning enligt den röda markeringen på kartan nedan och marken kommer att föras över till kommunens fastighet Trinntorp 1:1. Avtalet innehåller också att marken som är markerad med blått ska föras över från kommunen till Trinntorp 1:354, utöver detta tillåts också en större byggrätt på ena strandtomten.



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' followed by a horizontal stroke.



En smärre justering av fastighetsgränsen utefter Måsvägen längst Trinntorp 1:17 kommer också att genomföras, vilket innebär att området markerat med blått ska föras över från kommunens fastighet till Trinntorp 1:17.

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

Fastighetsplan

Fastighetsplan kommer att upprättas över fastigheterna Trinntorp 1:354 och Trinntorp 1:17-18. Detta görs eftersom dessa fastigheter tillsammans kan skapa flera tomter och det är viktigt att få en ändamålsenlig fastighetsindelning över området.

Gemensamhetsanläggning

Planen ger stöd för bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar, sophus samt väg inom Trinntorp 1:354 och Trinntorp 1:17-18. Fyra gemensamhetsanläggningar kommer att fungera som infart till flera av de tillkommande fastigheterna på området och två gemensamhetsanläggningar skapas för att hantera de nya fastigheters sopor. Bestämmelser om gemensamhetsanläggningarnas exakta läge bestäms i fastighetsplanen och bildas genom en lantmäteriförrättning.

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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närva-

rande till mellan 140 000 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten 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.

Gatukostnader

Denna detaljplan ingår i ett större gatukostnadsområde som också omfattar detaljplanerna Sparvvägen, Västra Nytorpsvägen, Orrnäset och Breviksskola. Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i hela området har beräknats och fördelats på alla fastigheter. En redovisning av beräkningen samt fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen ställs ut samtidigt som detaljplanen för Orrnäset (10 juni- 5 september 2008).

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 viss möjlighet för nuvarande ägare att få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Mer information om detta kommer att redovisas i gatukostnadsutredningen.

Ersättning vid markförvärv

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

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren.

Bygglov m.m.

Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm *bruttoarea* och ett uthus på 40 kvm *bruttoarea*:

Bygglov	6 720
Bygganmälan	7 056
Nybyggnadskarta	6 750
Utstakning	5 000
Lägeskontroll	2 625
Detaljplanavgift	13 440
Fastighetsplanavgift	8 400
Summa	49 991 kronor

Summa för en villa i två våningar på 120 kvm *byggnadsarea* och ett uthus på 40 kvm *byggnadsarea* blir 58 895 kr.



Observera att detta 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 fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

El

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.

Tele

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Planområdet ligger inom utpekat område för ras och skred enligt räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållande inom bebyggda områden. Med anledning av detta har en geoteknisk undersökning utförts, läs mer om detta i planbeskrivningen.

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 teleledningar

El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan. 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.

Slänter

För att kunna bygga gång- och cykelvägen och bygga om Måsvägen, Klockargårdsvägen och Orrnäs vägen enligt detaljplanen behöver slänt gå in på fastigheterna Trinntorp 1:17-19, Trinntorp 1:52, Trinntorp 1:354, Tyresö 1:33, Tyresö 1:44, Tyresö 1:46-47, Tyresö 1:54, Tyresö 1:281, Tyresö 1:813, Tyresö 12:1-2 och Tyresö 12:4. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Uppvärmning

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planläggningen och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.

Karin Norlander är planarkitekt och Camilla Klarin, exploateringsingenjör, Regina Lindberg vägprojektör, Set Maront ansvarig bygglovhandläggare och Ariel Menéndez kartingenjör.

Camilla Klarin
Exploateringsingenjör



Beskrivning juni 2008

Fastighetsplan för del av Måsvägen i Tyresö kommun

Sökande : Tyresö kommun

Detaljplan: Detaljplan för Måsvägen

Kvarterets användningssätt: Lotterna A-L är avsedda för villabebyggelse. Områdena g1-g6 är avsedda för gemensamhetsanläggningar för väg, vatten- och avlopp samt sophämningsutrymme/hus/skåp.

Föreslagna lotter

Beteckning	Bildas av	Areal kvm	Anmärkning
A	Trinntorp 1:354	ca 3040	Gemensamhetsanläggning se nedan
B	Trinntorp 1:354	ca 3000	-
C	Trinntorp 1:354	ca 3140	Gemensamhetsanläggning se nedan
D	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:354	ca 400 ca 2520	-
E	Trinntorp 1:354	ca 3000	Gemensamhetsanläggning se nedan
F	Trinntorp 1:354	ca 3000	-"-
G	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:354	ca 2200 ca 800	-"-
H	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:354	ca 3700 ca 2350	-"-
I	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:18	ca 830 ca 2170	-"-
J	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:18 Trinntorp 1:1	ca 780 ca 2220 ca 34	-"-
K	Del av Trinntorp 1:354 varav land: varav vatten:	Ca 9230 ca 4330 ca 4900	
L	Del av Trinntorp 1:354 varav land: varav vatten: Trinntorp 1:1 varav land: varav vatten:	ca 10690 ca 4890 ca 5800 ca 3010 ca 1810 ca 1200	

Föreslagna gemensamhetsanläggningar

Beteckning på kartan	Upplåtet utrymme	Deläggande fastigheter	Gemensamhetsanläggningens innehåll
g1	Del av lotterna C och H	Lotterna A, C och E	Gemensam väg
g2	Del av lotterna E och H	Lotterna A och E	Gemensam väg
g3	Del av lotten J	Lotterna F, G, H, I, J	Gemensam väg
g4	Del av lotterna G och I	Lotterna F, G och I	Gemensam väg
g5	Del av lotten H	Lotterna A, C och E	Gemensamt sophämningsutrymme/hus
g6	Lotten J	Lotterna F, G, H, I och J	Gemensamt sophämningsutrymme/hus
gva (ej redovisad på kartan)	Del av lotterna A, C, E-J	Lotterna A, C, E-J	Gemensamma vatten- och avloppsledningar. Antalet gemensamhetsanläggningar avgörs vid projekteringen.

Handlingarna	Till detta förslag till fastighetsplan hör plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, beskrivning och fastighetsförteckning.
Planens syfte	Planens syfte är att i samråd med fastighetsägarna omvandla och föreslå en förtätning i kvarteren där de naturliga förutsättningarna om möjligt tas till vara för att göra lämpliga tomtplatser. Fastighetsplanen ligger även till grund för debitering av gatukostnad och VA-avgift som baseras på antal tomter och tomtstorlek
Gällande fastighetsindelning inom kvarteret	Kvarteret består idag av tre fastigheter samt att det finns byggnader och upplag för byggentreprenadverksamhet.
Servitut m.m.	I planhandlingarna redovisas beteckningen z för vissa områden. Det avser att vid behov få utföra och bibehålla slänt på tomtmark för allmän gata och gc-väg. Rättigheten skapas genom avtal eller lantmäteriförrättning. Servitut som belastar fastigheter som skall avstyckas eller förändras skall hanteras i kommande lantmäteriförrättningar. Det kan gälla el-, teleledningar, brunnar etc.
Förslagets innebörd	Kvarteret föreslås att indelas i tolv fastigheter enligt plankarta, betecknade lotterna A-L.

Detaljplaner	Förslaget till fastighetsplan har varit på samråd under tiden mellan 18 februari och 10 mars 2008. Detaljplaneförslaget har under tiden 13 november – 11 januari varit föremål för samråd.
Gemensamhetsanläggning	Sex gemensamhetsanläggningar(ga) bildas för väg resp. va-ledningar och sopskåp/hus. Deltagande fastigheter blir lotterna A, C, E-J. Lotterna C, E, G-J upplåter utrymme. Dessutom skall en eller flera ga bildas för va-servis från kommunal förbindelsepunkt. Deras lägen klargörs vid projekteringen av va-anläggningen.
Väsentlighetsvillkoret	Väsentlighetsvillkoret får anses vara uppfyllt i och med att de fastigheter som skall delta är beroende av att få väg samt vatten- och avloppsförsörjning.
Båtnadsvillkoret	Båtnadsvillkoret innebär att fördelarna med en gemensamhetsanläggning skall överväga de kostnader och olägenheter den kan medföra. Genom den samordning som gemensamhetsanläggningarna innebär av vägar, va-ledningar och sophantering så kommer kostnaderna per fastighet att bli lägre än om motsvarande anläggning skulle anläggas av var och en. I flera fall är deltagande i gemensamhetsanläggning enda möjligheten för att kunna bilda fastigheten.
Fastighetsbildning	Fastighetsplanen redovisar hur kvarteret skall indelas i fastigheter både i antal och utformning. Det exakta läget av de nya fastighetsgränserna avgörs vid fastighetsbildningen. Initiativet till fastighetsbildning tas genom att fastighetsägaren ansöker om lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten och ansvarar för kostnaden. Där kommunen enligt detaljplanen skall lösa mark till allmänna platser tecknas ett avtal med fastighetsägarna där kommunen ansöker om och bekostar fastighetsbildningen.
Administrativa frågor	Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. Fastighetsplanen har upprättats i samarbete med lantmäterimyndigheten Stockholms län. Genomförandetiden inom kvartersmarken är 15 år räknat två år från det datum då detaljplanen vunnit laga kraft. För allmän platsmark, u- och z-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och sedan i 15 år.

Karin Norlander
Tyresö kommun

Bestämmelser juni 2008

FASTIGHETSPLAN för del av detaljplanen för Måsvägen i Tyresö kommun.

1. AVGRÄNSNING

Fastighetsplanen omfattar fastigheterna Trinntorp 1:17-18 och 1:354 samt mindre del av Trinntorp 1:1.

2. FASTIGHETSINDELNING

Kvarteret indelas i 12 fastigheter för villabebyggelse

3. GEMENSAMHETSANLÄGGNING

a) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g1.
Deltagande fastigheter: Lotterna A, C och E.
Belastar: Lotterna C och H.

b) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g2
Deltagande fastigheter: Lotterna A och E .
Belastar: Lotterna E och H.

c) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g3
Deltagande fastigheter: Lotterna F, G, H, I och J.
Belastar: Lotten J

d) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g4
Deltagande fastigheter: Lotterna F, G och I.
Belastar: Lotterna G och I.

e) Gemensamhetsanläggningar bildas för sopskåp/hus inom område g5
Deltagande fastigheter: Lotterna A, C och E.
Belastar: Lotten H.

f) Gemensamhetsanläggningar bildas för sopskåp/hus inom område g6
Deltagande fastigheter: Lotterna F, G, H, I och J.
Belastar: Lotten J.

g) Gemensamhetsanläggningar bildas för vatten- och avloppsledningar. Antal och lägen fastställs vid projektering och förrättningsbesluten.

Karin Norlander

Tyresö kommun



Prövning av väsentlighets- och båtnadsvillkoret i anläggningslagen.

Väsentlighetsvillkoret får anses vara uppfyllt genom att de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen är beroende av att det anordnas väg, få ansluta till kommunala va-ledningar och anordnas sophantering.

Båtnadsvillkoret får anses vara uppfyllt genom att den samordning som gemensamhetsanläggningarna innebär för väg, va-ledningar och sophantering medför lägre kostnader per fastighet än om motsvarande anläggning skulle utföras av var och en.

I tjänsten

Hans Rosén
Förrättningsantmätare
Lantmäterimyndigheten Stockholms län



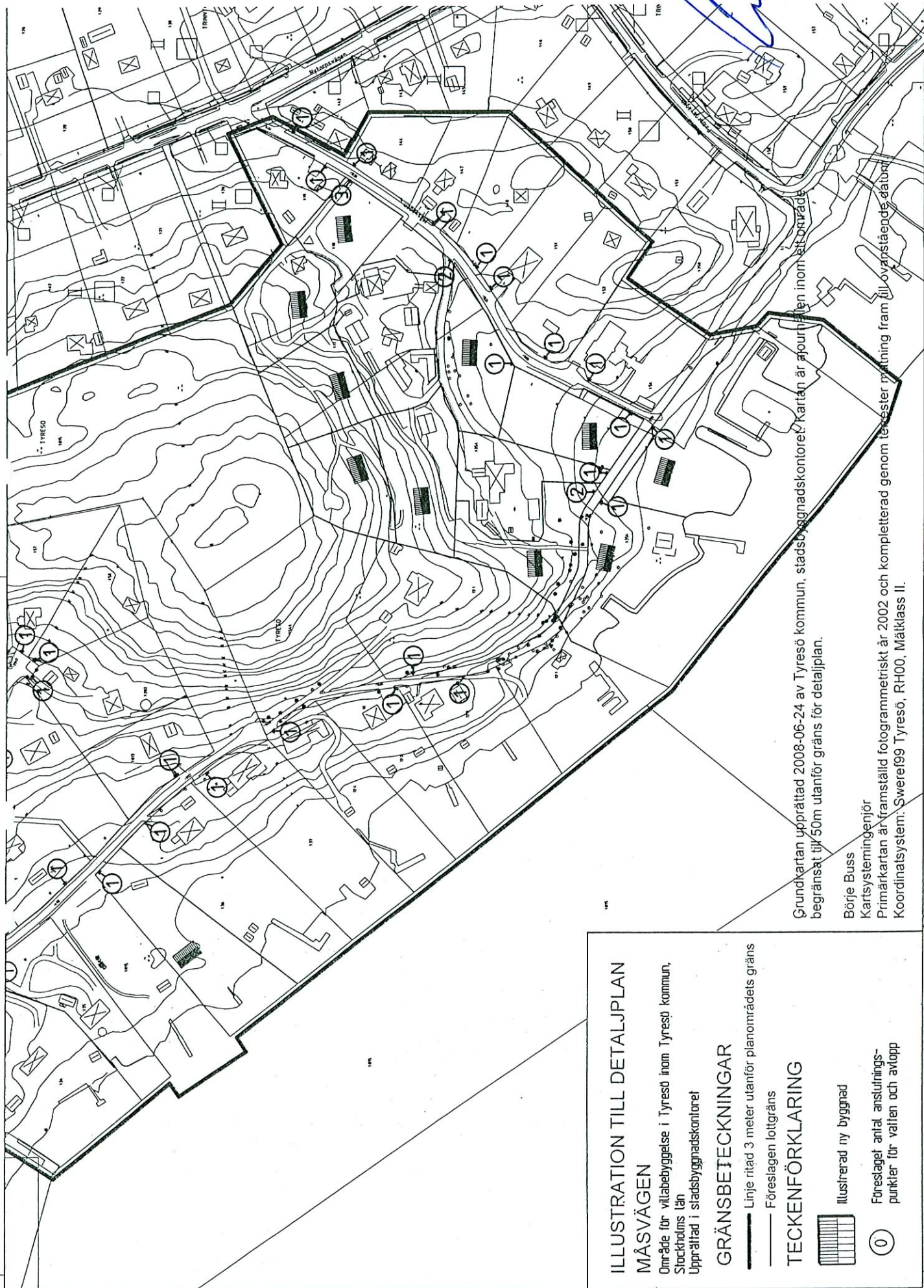


ILLUSTRATION TILL DETALJPLAN

MÅSVÄGEN

Område för villabyggnad i Tyresö inom Tyresö kommun, Stockholms län
Upprättad i stadsbyggnadskontoret

GRÄNSBETECKNINGAR

- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Föreslagen lottgräns

TECKENFÖRKLARING



Illustrerad ny byggnad

Föreslaget antal anslutningspunkter för vatten och avlopp

Grundkartan upprättad 2008-06-24 av Tyresö kommun, stadsbyggnadskontoret. Kartan är abstraherad inom ett område begränsat till 50m utanför gräns för detaljplan.

Börje Buss
Kartsystemingenjör
Primärkartan är framställd fotogrammetriskt år 2002 och kompletterad genom teckester mätning fram till ovanstående datum.
Koordinatsystem: Sweref99 Tyresö, RH00, Måtklass II.

FÄSTIGHETSPLAN FÖR Kvarteret Jägaren TYRESÖ KOMMUN

Diarium: 2007 KSM0707

Planbestämmelser

Se detaljplan för Måsvägen,
etapp 6

Beskrivning

Föreslaget kvarter

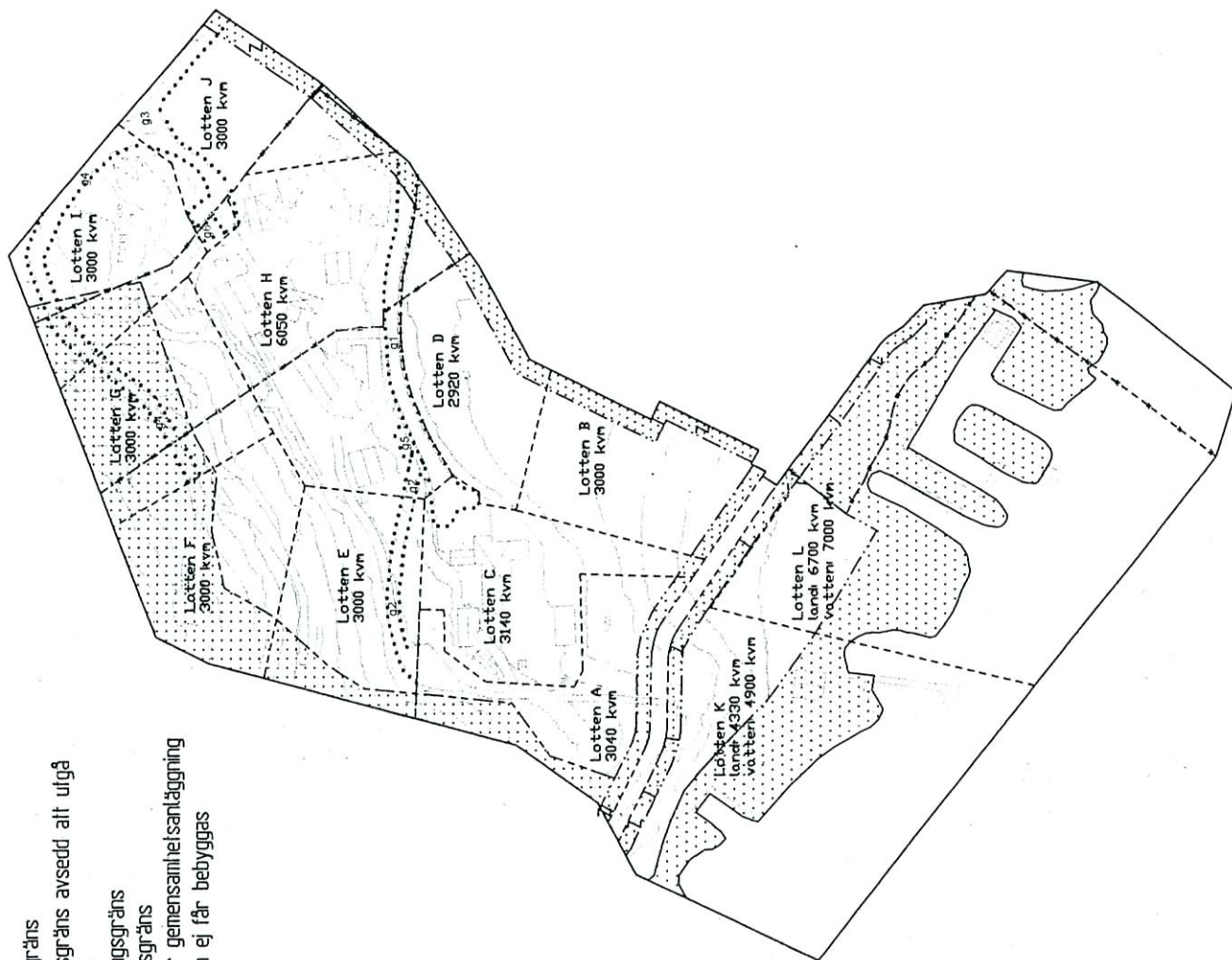
Beteckning	Skapas av	ca arealer
A	Trinntorp i:354	3040 kvm
B	Trinntorp i:354	3000 kvm
C	Trinntorp i:354	3140 kvm
D	Trinntorp i:354	2520 kvm
E	Trinntorp i:17	400 kvm
F	Trinntorp i:354	3000 kvm
G	Trinntorp i:354	800 kvm
H	Trinntorp i:17	2200 kvm
I	Trinntorp i:354	2350 kvm
J	Trinntorp i:17	3700 kvm
K	Trinntorp i:17	830 kvm
L	Trinntorp i:18	2170 kvm
	Trinntorp i:18	780 kvm
	Trinntorp i:18	2220 kvm
	Trinntorp i:1	34 kvm
	Trinntorp i:354	9230 kvm
	varav land:	4330 kvm
	varav vatten:	4900 kvm
	Trinntorp i:354	10690 kvm
	varav land:	4890 kvm
	varav vatten:	5800 kvm
	Trinntorp i:1	3010 kvm
	varav land:	1810 kvm
	varav vatten:	1200 kvm

Lantmäteriet har i samarbete med kommunen
upprättat denna fastighetsplan, juni 2008.

Sara Kopparberg Karin Norlander

BETECKNINGAR

- Kvarteregräns
- Fastighetsgräns avsedd att utgå
- Lottgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns
- Gräns för gemensamhetsanläggning
- Mark som ej får bebyggas



Skala 1:1000

ILLUSTRATION TILL DETALJPLAN

MÄSVÄGEN

Område för villabyggnad i Tyresö inom Tyresö kommun, Stockholms län
Upprättad i stadsbyggnadskontoret

GRÄNSBETECKNINGAR

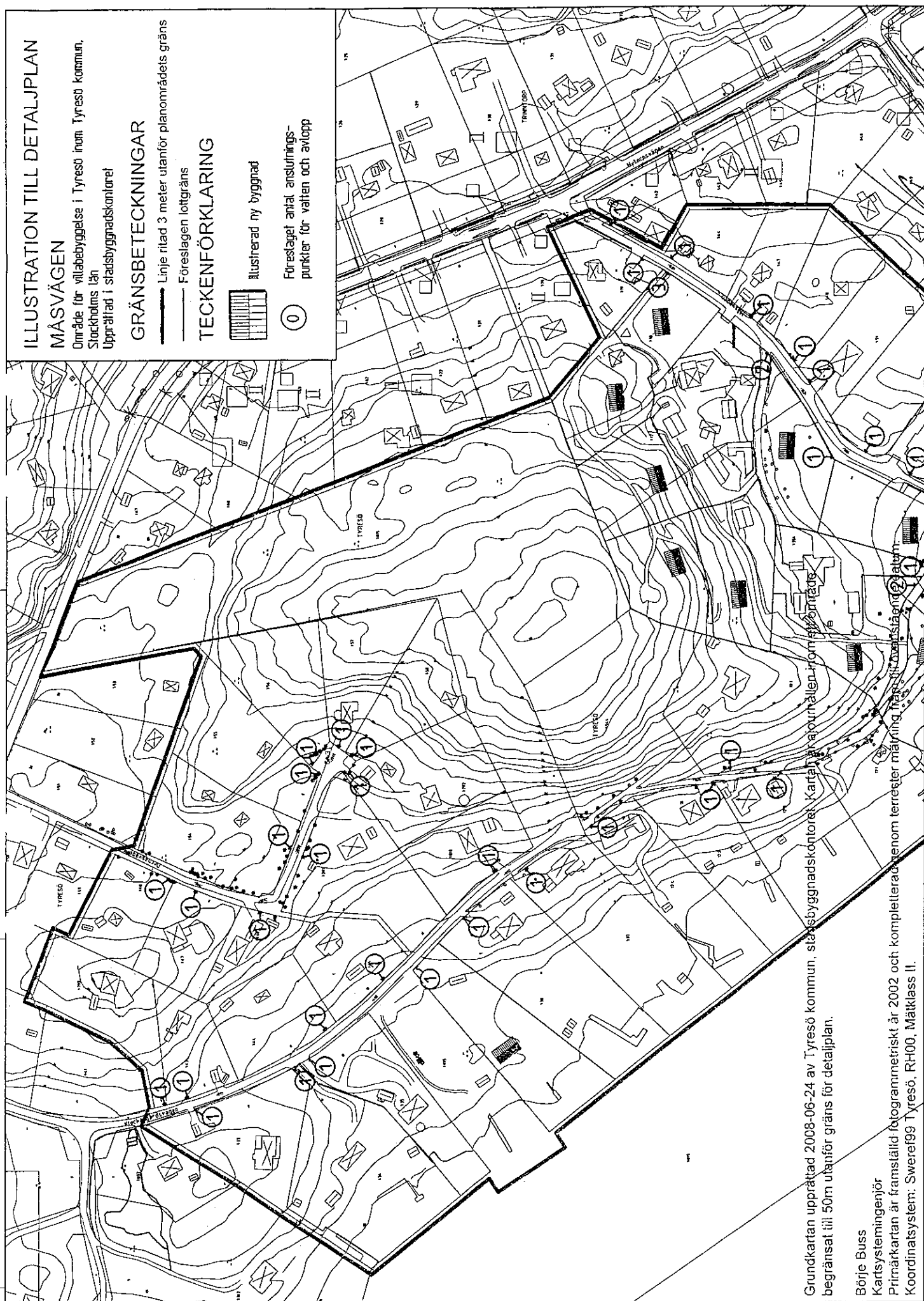
- Linje ritad 3 meter utanför planområdets gräns
- Föreslagen lottgräns

TECKENFÖRKLARING



Illustrerad ny byggnad

- Förslaget antal anslutningspunkter för vatten och avlopp



Grundkartan upprättad 2008-06-24 av Tyresö kommun, stadsbyggnadskontoret. Kartan är avgränsad från planområdet begränsat till 50m utanför gräns för detaljplan.

Börje Buss

Kartsystemingenjör

Primärkartan är framställd fotogrammetriskt år 2002 och kompletterad genom terrester mätning. Mätning utförd av Sweref99 Tyresö, RH00, Mätclass II.

Koordinatsystem: Sweref99 Tyresö, RH00, Mätclass II.