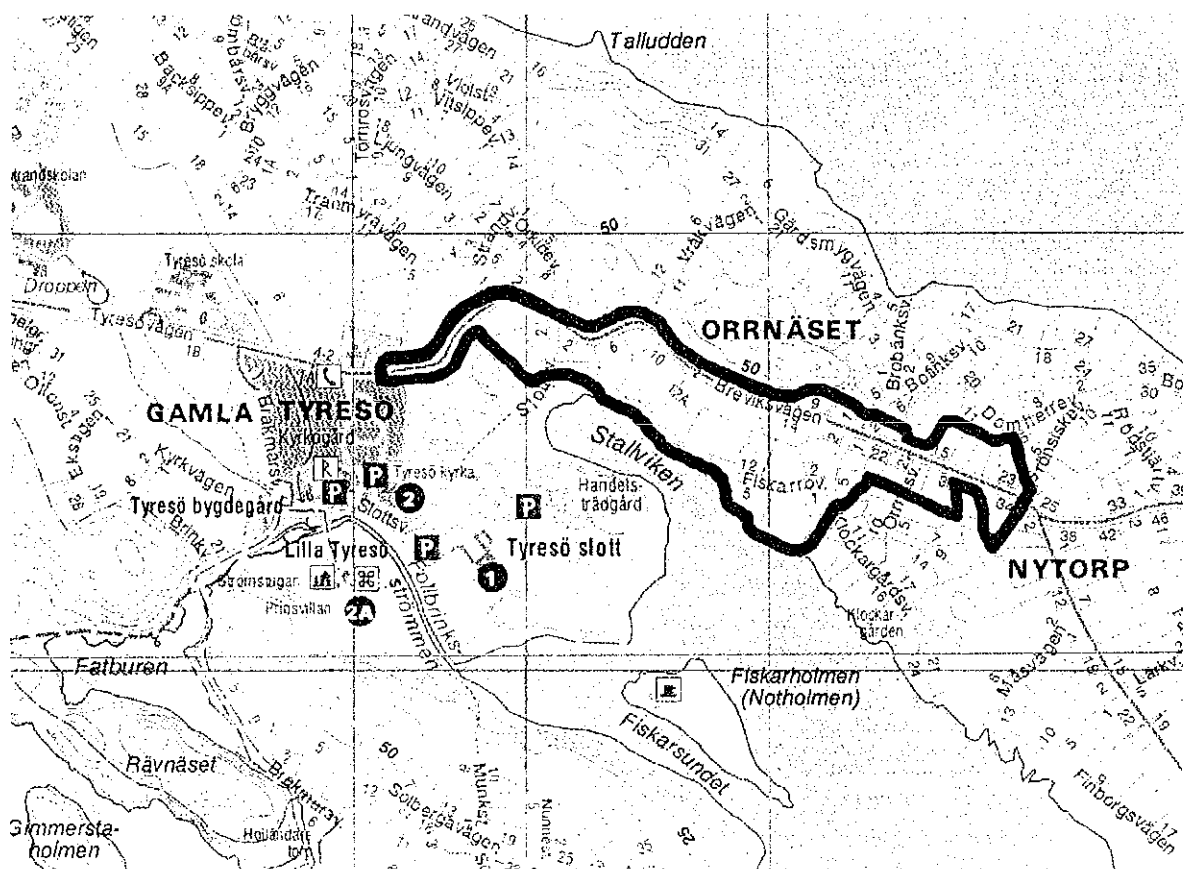


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Orrnäset – Breviksvägen

För fastigheterna Tyresö 1:7, Tyresö 1:815 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Stadsbyggnadskontoret

Planenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94
kommun@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser (uppdelad på två plankartor), en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning med beskrivning av naturvärden, ett gestaltningsprogram samt denna beskrivning. Som underlag till detaljplanen finns en byggnadsantikvarisk förundersökning och en bullerutredning.

PLANENS 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.

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 grundvattnet 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 30 mars 2005 (idag stadsbyggnadskontoret) i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för etapp 5, området Orrnäset – Breviksvägen, enligt den fördjupade översiktsplanens intentioner.

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

Syfte

Planens syfte är att anpassa området Orrnäset - Breviksvägen för permanentboende med hänsyn till skärgårdsmiljön. Planförslaget omfattar bl. a utbyggnad av vägar, gång- och cykelvägar, vatten- och avloppsledningar samt större bygg-

rätter och möjlighet till styckning av stora fastigheter.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget i den västra delen av Brevikshalvön vid Kalvfjärden och omfattar delar av Breviksvägen, Slottsvägen, Fiskarrovägen, Klockargårsvägen och Orrnäs vägen.
Areal	Planområdet består av cirka 233 000 kvm varav cirka 8040 kvm är vattenområde.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar 38 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse, en mindre restfastighet, en båtklubsfastighet samt två fastigheter med natur- och gatumark som ägs av Tyresö kommun respektive Gamla Tyresö centrums villaägarförening. Planområdet innehåller även delar av Tyresö 1:7 som ägs av Nordiska museet. För mer information se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer och program	<p>För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen.</p> <p>Till planen hör ett gestaltungsprogram 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).</p>
Detaljplaner	<p>För fastigheten Tyresö 1:7 saknas detaljplan. För övriga fastigheter i planområdet gäller följande avstyckningsplaner:</p> <p>1932-06-30, Tyresö Näs, Tyresö 1:1, Brevik 1:1 1936-06-16, Tyresö 1:1 1944-10-03, Tyresö 1:1 m. fl.</p> <p>1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började att 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 m² huvudbyggnad + 30 m² uthus.</p>
Strandskydd	För den del av Tyresö 1:7 som ingår i planområdet gäller strandskydd. Se vidare under avsnittet Strand och vatten.

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, enligt den fördjupade översiktsplanen, 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. Rekreativiteterna kan utvecklas genom en förbättrad tillgänglighet till vattnet.

Tyresö 1:7 ingår i riksintresseområdet för kulturmiljövården runt Tyresö slott och kyrka. Att ett område är riksintresse för kulturminnesvården innebär att området ska skyddas mot åtgärder som påtagligt skadar kulturmiljön. Förändringar i närområdet ska dock kunna ske under förutsättningar att de är förenliga med intresset.

Behovsbedömning

En behovsbedömning är utförd av Ekologigruppen AB i april 2006. Syftet med behovsbedömningen är att ta reda på om detaljplanen kan tänkas medföra någon betydande miljöpåverkan, och om en miljöbedömning (och MKB) behöver utföras.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen.

Nedan sammanfattas behovsbedömningen (se även bilaga):

Planen bedöms inte innehålla projekt som föranleder att en miljökonsekvensbeskrivning skulle behöva utföras. Riksintresset kring Tyresö slott bedöms inte påverkas påtagligt negativt med planens genomförande, inte heller riksintresset för kust- och skärgård.

Enligt utförd trädinmätning utmed planerad gång/cykelväg kommer ca 8 större träd att behöva tas ned i samband med breddning, flertalet av dessa är klibbalar som står i en mycket trång passage där en bergklack går ut till strandkanten, i östra delen av parkstråket. För breddning av Breviksvägen bedöms de flesta större träden intill vägen kunna sparas. Bedömningen är att antalet träd som planeras tas ned inom planområdet inte utgör ett så stort antal av det totala antalet grova träd i området att det utgör grund för att bedöma påverkan vara betydande, vare sig på riksintressena i området,

eller områdets natur- och rekreationsvärden.

Breddningen av Breviksvägen kan medföra viss risk för ökat trafikbuller, om trafikmängder eller faktisk hastighet kommer att öka. Bullernivåerna väntas ej öka märkbart i Tyresö slottspark.

Vattenkvaliteten i Stallviken och Kalvfjärden kan väntas bli bättre, då planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kan anslutas till kommunalt VA-system.

Planen innebär vidare att kvaliteterna för cykelresande förbättras, då en del av förbindelsen mellan Brevik och centrala Tyresö får bättre cykelvägar.

Nationella miljö kvalitetsnormer väntas ej överskridas till följd av projektet. Detaljplanen kan sägas rymma med Nationella miljömål.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur



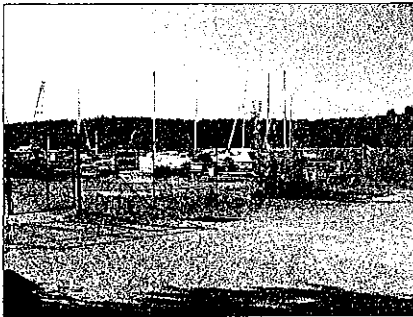
Planområdet består av mycket kuperad mark med karaktär av innerskärgård. På höjderna dominerar barr- och blandskogar, medan det i branter, sluttningar och på lägre mark finns ett stort inslag av lövträd, bland annat ädla lövträd som ek och ask, lind och hassel. Parkstråket på båda sidor om Slottsvägen (Tyresö 1:7), som ansluter till natur- och parkmark kring Tyresö slott, bedöms hysa stora naturvärden av kommunalt till regionalt intresse. Stråket har också en mycket starkt ekologisk koppling till naturmiljöerna kring slottet och Kalvfjärden. De höga naturvärdena består främst av gamla ekar, ask och hassel, där hålträd och död ved utgör värdefulla element. Utmed stranden finns också ett mindre antal ovanligt grova alar.

Flera av träden i planområdet är så kallade "jätteträd" dvs har en stamdiameter på 1 meter eller mer. Dessa träd anses särskilt skyddsvärda i Naturvårdsverkets rapport 5411 om skyddsvärda träd. Områdets största träd är en ek som står utmed Breviksvägen, där vägen gör en skarp sväng strax innan ett öppet parti, i den västra delen av planområdet. Denna ek mäter hela 1,70 meter i diameter och utgör säkerligen en av kommunens riktiga trädbjässar med en ålder på flera hundra år.

"Utlöpare" av denna lövrika vegetation, med sitt stora inslag av gamla träd, finns även insprängt i tomtmarken, främst på tomterna utmed vattnet, men även i lägre liggande partier mellan de bebyggda höjderna. De blockrika branterna och den obrutna strandlinjen skapar ytterligare en mängd olika

livsmiljöer för växter och djur

Strand och vatten



Planen berör den inre delen av Kalvfjärden och dess lilla vik, Stallviken, som går in som en tunga norr om slottet. Stallviken är ca 150 meter bred och ca 500 meter lång och har i väsentlig del en obebyggd strandlinje, med en bård av aldominerad strandskog och vass. I planområdets centrala del ner mot Kalvfjärden finns en bostadsbyggnad inom Nordiska museets mark och en båtklubb. Innerst i viken mynnar en liten skogsbäck. Ingen inventering av vattenmiljön har skett, men vassbården vittnar om näringsrika och insjöliknande förhållanden, troligen också påverkan av befintliga enskilda avlopp som mynnar i viken.

Strandskyddet upphävdes 1989 för kvartersmarken inom planområdet, men gäller fortfarande för Tyresö 1:7 (Nordiska museets mark), som saknar detaljplan.

Geotekniska förhållanden

Planområdet domineras av den för Södertörn så ofta förekommande sprickdalsterrängen. I norr, vid Breviksvägen, finns det ett mindre område med röd gnejsgranit som går i dagen, söderut är bergryggarna bestående av gnejser, troligen av sedimentärt ursprung. I den mer låglänta terrängen vid Fiskarrovägen och Klockargårdsvägen finns områden med lera som överlagts med fyllmassor enligt det geologiska kartbladet.

I vissa dalgångar finns förekomster av morän, främst sandigmoig morän.

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.

Fornlämningar och kulturmiljö

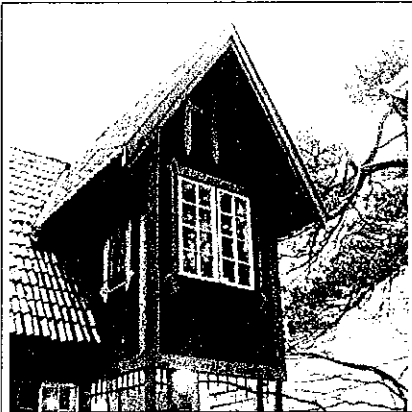
Det finns inga kända fornlämningar i planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Området närmast Tyresö slott är sedan 1991 byggnadsminnesförklarad och inom planområdet finns två kulturhistoriskt värdefulla byggnader, huset Fiskarro och huset Edingsborg.

Antikvarisk förundersökning*Huset Fiskarro**Huset Fiskarro*

Vid Fiskarrovägens början inom Tyresö 1:7 ligger huset Fiskarro som har gett vägen dess namn. Huset är väldigt karaktäristiskt och knyter ihop området med slottsmiljön söderut.

Enligt hörsägen ska huset Fiskarro ha uppförts i början av 1900-talet som bröllopspresent till markis Lagergrens son. Ingen uppgift finns om vem som varit arkitekt. Sonen byggde senare, under 1930-talet, det stora hus som ligger på höjden strax norr om Fiskarro. Efter donationen av slottsegendomen 1930 hyrdes torpet Fiskarro av släkten Lagergren fram till 1970-talet, då den nuvarande hyresgästen tillträdde.



Byggnaden är uppförd i nationalromantisk stil med ett utseende som anknyter till flera andra av de tjänstebostäder som ingick i slottsanläggningen. Den är mycket välbevarad, såväl till exteriör som interiör. På 1970-talet var huset förfallet men har därefter fått ett varsamt underhåll. Dusch och WC har installerats och därutöver har inga större ombyggnader eller renoveringar utförts. På tomten finns två uthus som troligen tillkommit senare.

Huset Edinsborg*Huset Edinsborg (Elinsborg)*

Vid Slottsvägen i planområdets västra del ligger huset Edinsborg. Huset som kallas Edinsborg ska tidigare ha kallats Elinsborg. Eventuellt är det denna byggnad som syns under namnet Backstugan på en karta från 1700-talet. Den mycket bastanta grunden, murad i natursten, kan härröra från 1700-talet. Kring sekelskiftet 1900 har huset troligen genomgått en omfattande ombyggnad. Planen är fyrdelad med två murstockar, vilket tyder på att byggnaden kan ha varit avsedd för flera hushåll, sannolikt för arbetare på godset. Den nuvarande fastighetsägarens farfars far var skogsvaktare på slottet. Dennes son och sonhustru bodde i Edinsborg och genomförde en genomgripande renovering på 1950-talet. Tvåluftsfönstren, skorstenarnas utformning, entrén med frontespis och balkong samt troligen tillbyggnaden vid nordvästra gaveln härrör från 1950-talets ombyggnad.

Gator och trafik

Trafik till och från området sker i dag via huvudgatan Breviksvägen, som idag trafikeras av ca 3900 fordon under ett medeldygn, och lokalgatorna Slottsvägen, Ornäsvägen, Klockargårdsvägen och Fiskarrovägen. Breviksvägen är smal, går genom en mycket kuperad terräng och saknar gångbanor.

Enligt den fördjupade översiktsplanens inriktning kommer Brevikshalvöns fastighetsstruktur i stort sett förbli oförändrat

med endast en marginal förtätning men en viss generell ökning av trafiken kan ändå förväntas då en större andel blir permanentbebodda. Sydöst om planområdet har en skola och förskola byggts (Brevik skola) vilket bedöms medföra en viss trafikmängdsökning speciellt under rusningstid, morgon och sen eftermiddag. Planförslaget har därför utgått ifrån de trafikmängder som beräknats för år 2022, eftersom de bedöms kunna motsvara en framtida trafikökning.

Vägtrafikbuller

Naturvårdsverket har tagit fram riktvärden för trafikbuller vid bostäder som har fastställts av riksdagen (Infrastrukturinriktning för framtida transporter, prop. 1996/97:53). Tillämpning av riktlinjerna ska ske utifrån vad som är tekniskt möjligt samt ekonomiskt och miljömässigt rimligt.

Genom stora delar av planområdet sträcker sig Breviksvägen som är huvudväg ut på Brevikshalvön. Breviksvägen alstrar buller vilket innebär att vissa fastigheter ut med Breviksvägen är bullerstörda.

Till samrådet gjordes en bullerutredning baserad på beräknade trafikmängder. Till utställningshandlingarna gjordes en trafikmätning under 1 vecka i oktober. Mätningen visade att Breviksvägen idag har ca 3 900 fordon/vardagsmedeldygn och beräknas ha ca 5 200 fordon/vardagsmedeldygn om 15 år (år 2022). Bullerutredningen utgår ifrån dessa värden och en referenshastighet på 50 km/h och 12 % tunga fordon.

Service och kollektivtrafik

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Vid Trinntorp cirka 1,5 kilometer från planområdet, finns även en mindre närbutik och restaurang.

Den nya skolan och förskolan, Brevik skola, är belägen på de s k Koängarna, ca 800 meter från planområdet, och invigdes under 2007 och är idag i fullt bruk.

Längs Breviksvägen finns flera busshållplatser för busslinjer till Tyresö centrum, Brevik och Gullmarsplan. I dag är trafiksäkerheten bristfällig för de oskyddade trafikanter som rör sig längs Breviksvägen, eftersom gångbana saknas. Vissa av områdets busshållplatser kommer att byggas om och flyttas för att öka trafiksäkerheten.

Flera infartsparkeringar har byggts för att underlätta för fler att åka buss, t ex vid Trinntorp. Gång- och cykelbanor planeras byggas ut för att förbättra möjligheten att gå och cykla i närområdet och till andra kommunalar.

Landskapsbild och rekreation

De stora höjdvariationerna i kombination med gamla löv- och ädellövträd kopplade till slottsmiljön, samt närheten till vatten, skapar en spännande miljö, attraktiv för friluftslivet. Planområdet bedöms innehålla rekreativa värden av både lokalt,

kommunalt samt regionalt intresse, de senare främst kopplade till riksintresset kring slottet.

Stigen som går genom parkstråket norr om Stallviken är en upplevelserik liten sträcka på ca 500 meter. Marken närmast vattnet, som fortfarande tillhör slottet bär på många ståtliga träd. Variationen mellan slutet och öppet med tillhörande utblickar över Stallviken skapar en värdefull miljö.

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 markradonrisk.

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 varsamhetsbestämmelser.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar

Enligt den fördjupade översiktsplanen ska en fastighet vara minst 7000 kvm stor för att kunna styckas. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre förutsättningar att bevara naturmark t ex på höjderna med befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

Under hösten 2007, i samband med uppdrag för samråd för etapp 6, Måsvägen, togs ett beslut av kommunens planberedning att ändra tomtstorleken inom planområdet. Minsta tomtstorleken ändrades till 3000 kvm, istället för 3500 kvm, som beslutats för tidigare detaljplaner på Brevikshalvön. Detta innebär en mindre ändring från den fördjupade översiktsplanen och kommer att gälla även för denna detaljplan. Detta innebär att en fastighet ska vara minst 6000 kvm för att kunna styckas.

Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra högst en friliggande huvudbyggnad och två - tre friliggande uthus beroende på fastighetens storlek. 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 eller som ett uthyrningsrum. 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.

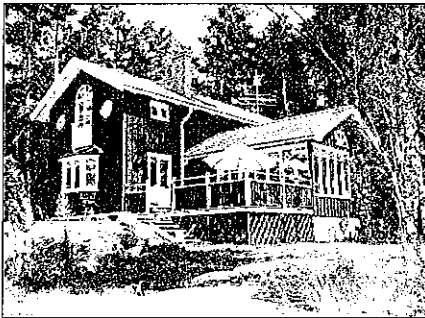
På fastigheten Tyresö 1:842 tillåts ett flerfamiljsboende med max 4 lägenheter i befintligt hus.

Placering, Utformning, Utförande och Utnyttjande

I detaljplanen föreslås att bebyggelsen i sin placering och utformning ska anpassas till områdets skärgårdskaraktär. Byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden.

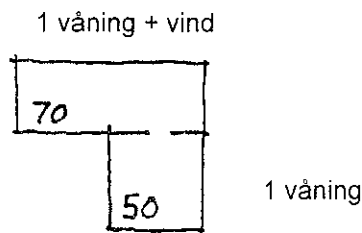
Schaktnings-, sprängnings och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska undvikas. I kuperad terräng ska byggnader anpassas till marken genom en uppdelning i mindre sammanhängande byggnadskroppar. (Marklov krävs vid förändringar av marknivån som uppgår till 50 cm eller mer).

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).

Exemplet på fotot, byggnadsarean är 120 kvm



Byggrätt

Byggrätten föreslås regleras enligt olika alternativ som redovisas nedan. De områden som får dessa byggrätter markeras med bestämmelsen e_2 på plankartan.

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 (slutningsvåning) får ej anordnas.

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning på slutningstomt 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, se plankartan.

Uthus:

Uthus ska vara friliggande och max ett uthus får inredas som gäststuga.

Fastighet som är 3000 kvm eller större: uthus (inklusive garage) får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm, varav den största byggnaden får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Fastighet mindre än 3000 kvm: uthus (inklusive garage) får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm. Utöver detta får carport på 18 kvm uppföras.

Uthus får 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 föreslås vara bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

Flerbostadshus

På fastigheten Tyresö 1:842 tillåts ett flerfamiljshus. Byggrätten regleras av bestämmelserna **e₃, e₄ och e₅**.

e₃, anger att huvudbyggnaden ska vara friliggande och får innehålla max 4 lägenheter. Byggnaden får uppföras i två våningar och suterrängvåning får anordnas. Vind får inte inredas och takvinkeln får vara högst 27 grader.

Sammanbyggt med befintlig huvudbyggnad finns idag ett garage som är byggt i suterräng. Detta garage får användas för bostadsändamål och får därför en egen bestämmelse, **e₄**, som anger att denna del av huvudbyggnad får uppföras i en våning och suterrängvåning får anordnas. Vind får inte inredas och takvinkeln får vara högst 27 grader.

Byggnadsarean för uthus/förråd och för carport regleras med

bestämmelsen e₅. Uthus/förråd får uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm varav den största byggnaden får vara max 40 kvm. Utöver detta får carport uppföras med en största sammanlagda byggnadsarea på 80 kvm. Garage får inte uppföras inom fastigheten.

Material och färgsättning

Färgsättningen av husen föreslås regleras. Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning ska undvikas. Bygglövsplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad tas kontakt med en bygglövsbehandlare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till den karaktär som skärgårdsbebyggelsen har. Husen ska ha fasad av träpanel eller puts.

Mark och natur

I detaljplanen kommer känsliga naturmiljöer och värdefulla träd särskilt skyddas. I områden markerade med n₁ krävs marklov för fällning av träd med ett stamomfång som är större än 50 cm på en stamhöjd av 1,3 meter över marken. Området skyddas även från ytterligare ny bebyggelse genom byggförbud.

Värdefulla träd inom planområdet har mätts in och markeras på plankartan. Dessa träd är oftast ädelövträd så som ek och ask, lind och har en diameter som ligger mellan 0.7 – 1.70 m. Dessa träd omfattas av planbestämmelsen n₂ som anger att trädet ska bevaras och att ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt trädet. Skyddsavståndet är viktigt då rotsystemet är minst lika stort under mark som trädkronan över mark. Vid grävningar nära trädet kan viktiga rötter skadas och trädet dö som följd.

Områden markerade med n₃ anger att det är ett värdefullt naturområde i sin helhet och att befintlig markvegetation och marknivåer ska bevaras. Marklov krävs för gallring och trädfällning. Hårdgörning av marken är inte tillåten, men grusade gångar får anläggas. Allt för hård gallring kan innebära att återväxten av träden hämmas och att bara gamla träd skyddas inom planområdet.

Strand och vatten

Den del av Tyresö 1:7 som ligger inom planen föreslås planläggas som naturmark och som gång- och cykelbana med kommunalt huvudmannaskap för att trygga allmänhetens tillgänglighet. Kommunen bedömer att strandskyddet kan kvarstå för föreslagna parkmark och att gång- och cykelväg inom Tyresö 1:7 kan anläggas med dispens från strandskyddet. Detta eftersom gång- och cykelvägen främjar det rörliga friluftslivet samt tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syfte.

På den längst östra delen av Tyresö 1:7 ligger torpet Fiskarro, som uppfördes under början av 1900-talet åt markis Lagergrens son. Fiskarro fungerar som åretruntbostad och arrenderas ut av Nordiska museet till en privatperson. Denna del kommer att planläggas som kvartersmark. Då marken redan är ianspråktagen för bostadsändamål sedan många år tillbaka anser kommunen att strandskyddet bör kunna upphävas. För denna del kommer kommunen därför att söka om upphävande av strandskyddet.

En mer detaljerad motivering av begäran om upphävande av strandskydd finns i ansökan om upphävande av strandskyddet (se bilaga).

Fastigheten (Tyresö 1:828) som ägs av Orrnäsets båtklubb planläggs som småbåtshamn. Båtklubben har behov av ett klubbhus och fastigheten får en byggrätt för en ny klubbstuga om max 120 kvm byggnadsarea i ett plan. På plankartan markeras denna byggrätt med **e₆**. Resten av fastigheten får inte bebyggas förutom med uthus i den omfattning som byggnadsnämnden finner lämplig, **e₇**.

Kulturhistoriskvärdefulla byggnader

Huset Fiskarro och huset Edinsborg kommer i detaljplanen ges planbestämmelser för att skydda dess kulturhistoriska värden.

Edinsborg ges en varsamhetsbestämmelse, **k₁**, för att bevara byggnadens karaktärsdrag och värden. De karaktärsdrag som ska värnas är den markerade stengrunden, att fasaden är putsad och har färgnyans som återkommer inom slottsområdet, mansardtaket, taktäckning med rött lertegel samt att huset har två skorstenar. Ett värde är även att hålla respektavstånd till näraliggande byggnader. Detta är viktigt att beakta då en ny byggnad kan uppföras väster om Edinsborg. Ny byggnad bör inte skymma den siktlinje som finns mellan Slottsvägen och Edinsborg, utan bör uppföras i den norra delen av styckningsfastigheten.

Edinsborg ges även en skyddsbestämmelse, **q₁**, som innebär att **byggnaden inte får rivras**. Detta med anledning av byggnadens historiska anknytning till Tyresö slott och den information som stommens konstruktion kan ge.

Huset Fiskarro ges två skyddsbestämmelser, **q₁** (förbud mot rivning) och **q₂** (se nedan) därför att huvudbyggnaden anses vara särskilt värdefull och därigenom uppfylla kraven på förbud mot förvanskning samt även mot rivning.

Byggnaden är av betydelse som bärare av kunskap om slottet och bygdens historia. Byggnaden är smakfullt och ändamålsenligt utformat med utpräglad nationalromantiska stil-

drag. Inredningsdetaljer såsom dörrar, foder och spisar är troligen ritade för den specifika byggnaden. Upplevelsevärdena gäller exteriören i sin helhet och byggnadens luftiga placering. Fiskarro besitter även värden så som äkthet och kvalitet.

q₂ – Byggnadens exteriör med samtliga ursprungliga byggnadsdelar och färgsättning samt interiörens planlösning och ursprungliga fasta inredning får inte förvanskas.

Detta innebär att exteriören ska underhållas med traditionella material i samråd med antikvarisk expertis. Det tvåkupiga teglet ska fortsatt användas som taktäckning och vid behov kompletteras med liknande pannor. Det avskilda läget med avstånd till näraliggande bebyggelse ska bibehållas.

Gator och trafik



För att förbättra trafiksäkerheten och standarden föreslås att Breviksvägen breddas och förses med gång- och cykelbana och belysning, längs vägens södra sida. På sträckan mellan Slottsvägen och Klockargårdsvägen kommer endast gångväg uppföras då det inte finns tillräckligt med utrymme för även en cykelväg. Alternativ cykelväg kommer då finnas längre söder ut mellan Slottsvägen och Fiskarrovägen. Resten av Breviksvägen uppförs som både gång- och cykelväg.

Ombyggnaden innebär också att åtgärder vidtas för att förbättra sikten och sänka hastigheten på vägen. Slottsvägen, Orrnäsavägen, Klockargårdsvägen och Fiskarrovägen klassas som lokalväg och föreslås få en smalare körbanebredd på 4 meter.

Gångstigen mellan Fiskarrovägen och Slottsvägen föreslås byggas om till en 3 meter bred gång- och cykelväg samt förses med belysning. Gång- och cykelvägen ska även fungera som en väg för utryckningsfordon i händelse av en olycka på Breviksvägen.

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. Kommunen strävar efter att nå en enhetlig belysning inom detaljplaneområdena på Brevik. Belysningen längs gång och cykelvägen vid kalvfjärden kommer att anpassas för att inte störa upplevelsen av slottet och dess närmiljö.

Bullerstörda områden i planen

De fastigheter som drabbas av bullernivåer över riktvärdet 55dB(A), har belagts med "kryssmark" för att markera var ny bostadsbebyggelse inte får uppföras, om inte speciella åtgärder vidtas. Detta område baseras på bullerberäkning för

år 2022. Många av fastigheterna inom planområdet är så stora att det är möjligt att hitta utrymme för byggrätter på tomten där bullernivåerna är under riktvärdet. Kryssmarken kan då användas till att uppföra garage, carport eller förråd (uthus får dock inte inredas som gäststuga). Karta över bullernivåer år 2022 där bullerplank och -vall är inlagda bifogas planhandlingarna.

För de fastigheter som är små eller så belägna att det inte går att tillskapa en byggrätt som uppfyller riktvärdena har bullerreducerande åtgärder vidtagits så som bullerplank eller vall mot vägen. Dessa platser regleras med planbestämmelse "**plank**" eller "**vall**" på plankartan. Bullerplank ska där anordnas till en höjd av minst 1,5 m i tomtgräns. Planket ska uppföras i trä och utformas med hänsyn till skärgårdsmiljön.

Kommunen kommer att ta fram ett standardutseende för bullerplank som är anpassat till områdets karaktär och som ger ett enhetligt utseende för de bullerplank som ändå måste uppföras i Östra Tyresö.

I övrigt kan bullret reduceras ytterligare genom att uteplatser avskärmas lokalt med uthus och tillbyggnader. För att bevara skärgårdskaraktären rekommenderas avskärmning med uthus istället för att bygga långa bullerplank som bidrar till tråkiga vägmiljöer.

Etableringsområden

Under tiden som gator och vatten- och avlopp byggs ut i området behövs etablerings- och upplagsområden för material och massor som används vid byggnationen. För att undvika långa transporter till andra kommuner och kommundelar behövs dessa platser nära utbyggnadsområdet.

Områden som markeras med PARK(U₁) kan som tillfällig användning, under max 10 år från det att planen vunnit laga kraft, användas som etablerings- och upplagsplats. Därefter ska marken iordningställas till parkmark.

Omhändertagande av dagvatten

För att motverka en ökad avrinning ska dagvattnet från byggnadernas tak, om möjligt, omhändertas lokalt på fastigheten så att det kommer vegetationen tillgodo. De fastigheter som ska ta hand om sitt eget dagvatten markeras med **LOD** på plankartan. I övrigt leds dagvattnet från området bort i dagvattenledningar och på vissa sträckor i öppna diken.

På fastigheten Tyresö 1:828 kommer en infiltrationsyta för dagvatten att anläggas. Likaså kommer så småningom en dagvattendamm att anläggas på fastigheten Tyresö 1:814 på den plats, strax innan Slottsvägen, som kommunen idag använder som upplag för massor.

Barn-, hälso- och jämställdhetskonsekvensbeskrivning

En breddning av Breviksvägen innebär på sikt att kommunikationsmöjligheten för icke bilburna förbättras i området vilket kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. En utbyggnad av kommunalt vatten och avlopp medför att nuvarande olägenheter med enskilda brunnar och avlopp undanröjs. Med åtgärder som bättre sikt och ny belysning längs vägarna, får fotgängare och cyklister en trygg och säker färdväg. Utbyggnaden av en gång- och cykelväg, mellan Fiskarrovägen och Slottsvägen, ger nya möjligheter att på ett trafiksäkert sätt nå intilliggande områden till fots och på cykel.

Gång- och cykelvägen medför även en förbättring för framkomligheten för utryckningsfordon.

Administrativa frågor

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi.

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 3 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. Bygglov kan medges som mindre avvikelser 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 är tänkt att innehålla. 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 beviljas.

FÖRKLARINGAR

Trafikbuller från Breviksvägen med skärm
Prognos 2022
MÅSTADIA
Tyreso kommun, 2007
Kontaktsadress:
Nordiska beräkningsmodellen för vägtrafik
9996 (SNV rapport 14653)
Beräkningsmetod:
2 m över mark
Dygn, 24h
Ekvivalent ljudnivå

$L_{Aeq,T}$ [dB(A)]
> 30,0 dB(A)
> 35,0 dB(A)
> 40,0 dB(A)
> 45,0 dB(A)
> 50,0 dB(A)
> 55,0 dB(A)
> 60,0 dB(A)
> 65,0 dB(A)
> 70,0 dB(A)
> 75,0 dB(A)
> 80,0 dB(A)

Bullervall

Bullerplank

BULLERKARTA

BREVIKSVÄGEN, TYRESÖ

TYRESÖ KOMMUN

AK Acoustic Control AB -66 (8) 732 48 00

UPPRÄTTNINGSTIDEN 2010 ÅÅ

BYGGNAD P. MALM

BYGGNAD P. MALM

2007-12-03 Å. STENKAM

LJUDUTBREDNING FRÅN BREVIKSVÄGEN

TRAFIKMÅNG ENLIGT PROGNOSEN 2022

SKARPFÖRSLAG ENL. TYRESÖ KOMMUN

DYNSKIVAVÄNTA A-VÄGGA

LJUDTRYCKSNIVÅER

SKALA

A3-1:4000

BYGGNAD P. MALM

BYGGNAD P. MALM

BYGGNAD P. MALM

BYGGNAD P. MALM

BYGGNAD P. MALM

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Orrnäset, Breviksvägen

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

ALLMÄNT

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 SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneläggningen är att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. En viss förtätning blir möjlig genom att vissa fastigheter ges rätt till avstyckning. För detta krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och komplettering av vägnätet i området.

Planområdet är ca 23 ha (varav ca 0,8 ha vattenområde) och består idag av 38 fastigheter för bostadsbebyggelse, en mindre restfastighet, en båtklubsfastighet och två fastigheter som är allmän platsmark för vägar och natur. Planområdet innehåller även delar av fastigheten Tyresö 1:7 som ägs av Nordiska museet.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	mars 2005
Program	Fördjupad översiktsplan för Östra Tyresö
Samråd	maj –juni 2006
Utställning	sommaren 2008
Antagande i kommunfullmäktige	hösten 2008
Laga kraft, tidigast	hösten 2008
Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	våren 2009

Genomförandetid

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 3 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. Bygglov kan medges som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft.

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

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (3 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna. Bygglov kan medges om utbyggnaden av vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden ännu ej trätt i kraft.

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 tills den ändras eller upphävs.

Endast de avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras under genomförandetiden.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser.

Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Nuvarande gator har enskilt huvudmannaskap och 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. Kabelutsättning skall begäras innan eventuella markarbeten påbörjas. Eventuell flytt/förändring av befintliga el-anläggningar bekostas av fastighetsägaren

Telia Sonera AB ansvarar för teleledning 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.

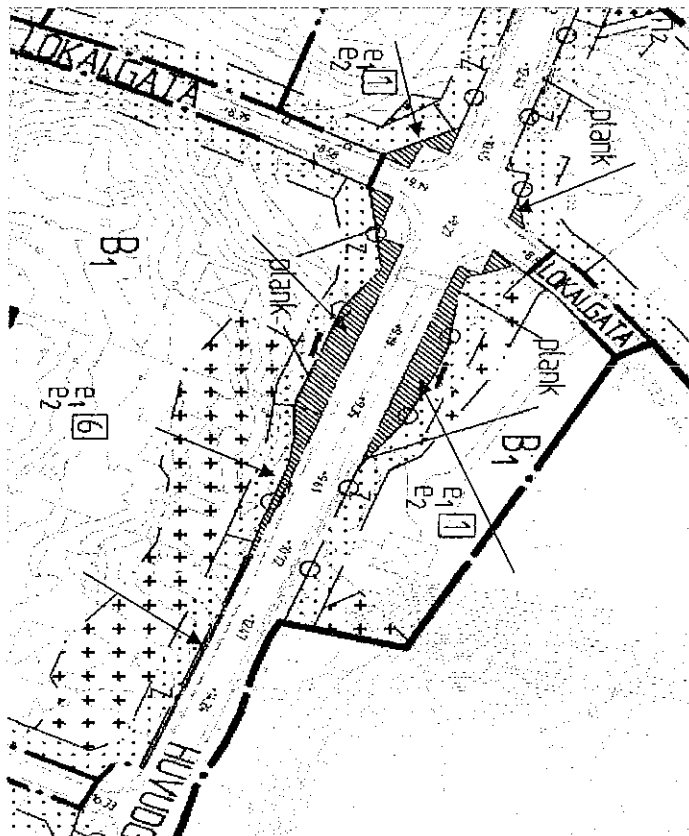
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

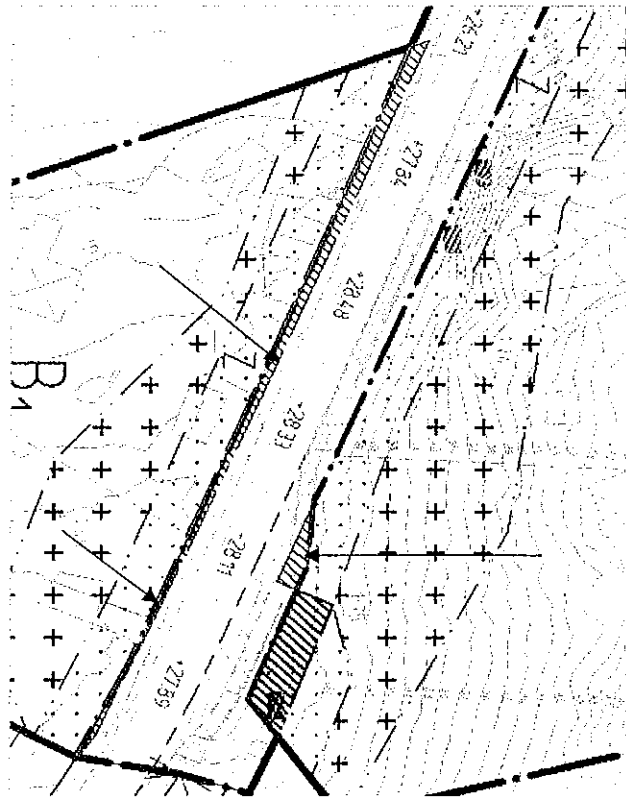
Fastigheten Tyresö 1:815 ägs av Tyresö kommun. Tyresö 1:7 ägs av Nordiska museet. Tyresö 1:814 ägs av Gamla Tyresö Centrums Andelsägarförening och Tyresö 1:828 ägs av Ornäsets båtklubb. Resterande fastigheter inom planområden är i privat ägo.

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. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar. När detaljplanen vunnit laga kraft tar kommunen kontakt med berörda fastighetsägare.

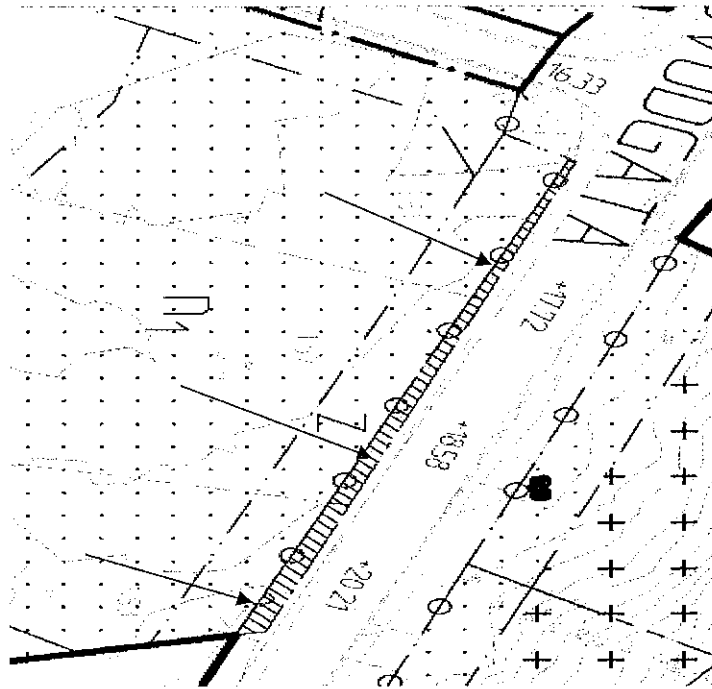


För att få plats med gång- och cykelbana och busshållplatser vid Breviksvägen och för att förbättra trafiksäkerheten vid korsningen Breviksvägen - Bofinksvägen är delar av fastigheterna Tyresö 1:22, 1:25, 1:38, 1:40, 1:50 och 1:68 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan ovan är områdena markerade med rött vid pilarna. Områden markerade med Z på detaljplanen kommer att belastas av släntintrång.



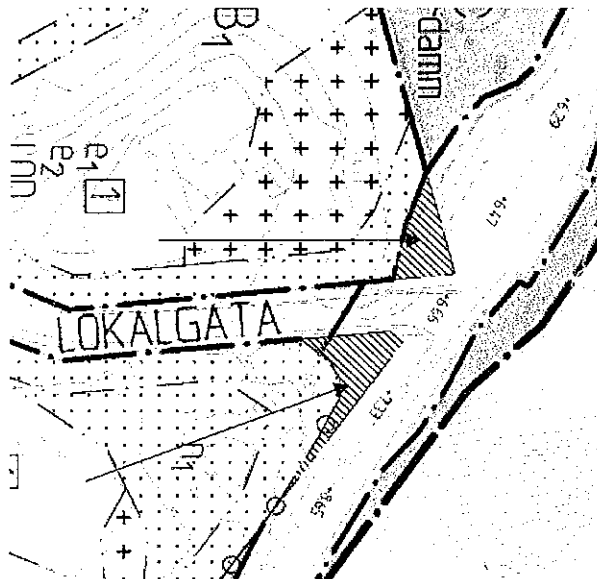
För att få plats med gång- och cykelbana samt en busshållplats längs med Breviksvägen är delar av fastigheterna Tyresö 1:66, 1:67 och 1:75 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan ovan är områdena markerade med rött vid pilarna. Områden markerade med Z på detaljplanen kommer att belastas av släntintrång.

Tyresö 1:75 föreslås i detaljplanen köpa till viss kommunal mark för att på så sätt kunna lösa parkering på ett bättre sätt än idag. På kartan ovan är området markerat med blått.



För att få plats med gång- och cykelbana längs med Breviksvägen är delar av fastigheterna Tyresö 1:51, 1:52 och 1:53 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan ovan är områdena markerade med rött vid pilarna.

Områden markerade med Z på detaljplanen kommer att belastas av släntintrång.



På grund av Breviksvägens nya dragning är delar av fastigheterna Tyresö 1:350 och 1:353 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan ovan är områdena markerade med rött vid pilarna.

På grund av stora höjdskillnader mellan Breviksvägen och befintliga byggnader samt för att undvika trafikfarliga utfarter mot Breviksvägen har fastigheterna Tyresö 1:71 och 1:72 föreslagits få sin utfart över fastigheten Tyresö 1:276 mot Domherrevägen. Tyresö 1:72 nyttjar idag via servitut en befintlig väg över Tyresö 1:276 och förslaget till detaljplan medger även Tyresö 1:72 den möjligheten genom bildandet av en gemensamhetsanläggning.

Även Tyresö 1:7 berörs av inlösen för den del av fastigheten som behövs för den nya räddningsvägen samt det direkt angränsande områdena. Dessa områden är utlagda som allmän platsmark, gata och natur, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815.

Fastighetsplan	En fastighetsplan har tagits fram för del av området. Detta för att på ett samlat sätt styra fastighetsindelning och rättighetsupplåtelser.
Ledningsrätt	Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar som t.ex. ledningar för vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt. I detaljplanen förslås ledningsrätt bildas inom U-område för vatten- och avloppsledningar.
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)	<p>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 bl.a. beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.</p> <p>Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande 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.</p> <p>Anläggningsavgift kan enligt <i>lagen om allmänna vattentjänster</i> 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.</p>
------------------------	--

Gatukostnader

Fastigheterna inom detaljplan för Orrnäset - Breviksvägen kommer att debiteras gatukostnader som fördelas i en gatukostnadsutredning. Såväl befintliga som eventuellt tillkommande bostadsfastigheter samt båtklubbsfastigheten ingår i ett större fördelningsområde, omfattande flera detaljplaner.

Fastigheterna inom detaljplanen kommer att till dess att gatukostnaden debiteras att fortsätta ha andel i Tyresö ga:3 och betala vägavgift till Tyresö vägförening. Lantmäterimyndigheten beslutar om eventuella ändringar i andelstal eller uttagande av fastigheter ut Tyresö ga:3.

Tyresö kommun brukar vanligtvis ta fram en gatukostnadsutredning parallellt med varje detaljplanen som då i de flesta fall omfattar samma geografiska område. I detta fall har kommunen dock valt att ta fram en gemensam gatukostnadsutredning för flera detaljplaner varav detaljplanen för Orrnäset - Breviksvägen är en. Anledningen till detta är att få en mer rättvis fördelning av gatukostnaderna mellan fastighetsägarna på Brevikshalvön.

Uttag av gatukostnader regleras i plan- och bygglagens 6 kap 31-38 §§. Processen för att ta fram en gatukostnadsutredning liknar den för framtagandet av en detaljplan med samråd och utställning där sakägare m.fl. kan lämna in synpunkter.

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 kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. Prövning sker i varje enskilt fall. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Mer information finns i gatukostnadsutredningen.

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark ersätter kommunen fastighetsägaren dels för marken och dels för eventuella tomtanläggningar som påverkas av förvärvet, 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. Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information kontakta bygglovsenheten (tfn 08-5782 91 00 vxl).

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

Bygglov	6 720
Byggnmälan	7 056
Nybyggnadskarta	6 750
Utstakning	4 300
Lägeskontroll	2 000
Detaljplanavgift	13 440
<u>(Fastighetsplaneavgift) (8 400)</u>	
Summa	48 666 kronor, (40266)

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 betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detalj- eller fastighetsplan.

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

EI För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 08-623 27 00.

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

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar
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.
- Slänter För att stabilisera vägen och för att jämna ut nivåskillnader mellan väg och omgivning är det ibland nödvändigt att anlägga slänt. Slänt markeras med Z på detaljplanekartan. Fastigheter som berörs av detta är: Tyresö 1:22, 24-25, 1:38, 1:40-41, 1:50-53, 1:66-67, 1:142-143, 1:236-237 samt Tyresö 1:754.
- Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntinträng. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.
- Gemensamhetsanläggningar En gemensamhetsanläggning är ett instrument för fastighetssamverkan, exempelvis inrättad för att uppföra och underhålla en väg. En gemensamhetsanläggning inrättas för två eller fler fastigheters bruk och mark som reserveras för ett sådant ändamål betecknas med ett g på plankartan.
- 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 planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret och tekniska kontoret i samråd med fastighetsägarna.

Anders Lind
Exploateringschef

FASTIGHETSPLAN för kvarteret **FISKAREN** i Tyresö kommun.

Sökande: Tyresö kommun

Detaljplan: Orrnäset.

Kvarterets användningssätt: Lotterna A - V är avsedda för villabebyggelse.

FÖRESLAGNA LOTTER

Beteckning	Bildas av		Areal kvm	Anmärkning
A	Tyresö 1:238		7345	Gemensamhets- anläggning, se nedan.
B	Tyresö 1:238		2419	- ” -
C	Tyresö 1:826		4305	- ” -
D	Tyresö 1:235 Tyresö 1:826	225 3500	3725	- ” -
E	Tyresö 1:235 Tyresö 1:826	218 3552	3770	- ” -
F	Tyresö 1:143 Tyresö 1:826	5100 192	5292	Servitut och gemensamhets- anläggning, se nedan.
G	Tyresö 1:143		2457	Gemensamhets- Anläggning, se nedan.

H	Tyresö 1:24		1117	Gemensamhets- anläggning, se nedan.
J	Tyresö 1:24 Tyresö 1:25	104 1764	1868	
K	Tyresö 1:842		3811	- ” -
L	Tyresö 1:815 Tyresö 1:842	69 2341	2410	
M	Tyresö 1:754		2765	
N	Tyresö 1:754		4808	
O	Tyresö 1:31 Tyresö 1:32	122 3746	3868	
P	Tyresö 1:32 Tyresö 1:31 Tyresö 1:815	122 2927 324	3373	Gemensamhets- anläggning, se nedan.
R	Tyresö 1:235 Tyresö 1:826	3042 1205	4247	- ” -
S	Tyresö 1:235		4558	- ” -
T	Tyresö 1:235		3492	- ” -
U	Tyresö 1:826 Tyresö 1:824	112 5267	5379	- ” -
V	Tyresö 1:238		2402	- ” -

FÖRESLAGNA GEMENSAMHETSANLÄGGNINGAR

Beteckning på kartan	Upplåtet utrymme	Deläggande fastigheter	Gemensamhetsanläggningens innehåll.
G1	Del av lotten C, S och T	Lotterna C, R, S, T och U	Gemensamma va-ledningar och pumpanläggning.
G2	Del av lotterna C, D och U	Lotterna C, D och T	Gemensam utfartsväg
G3	Del av lotten R	Lotterna E, R och S	Gemensam utfartsväg
G4	Del av lotten P	Lotterna F och G	Gemensamma va-ledningar.
G5	Del av lotten P	Lotterna F, G och P	- ” -
G6	Del av lotten K	Lotterna H och K	Gemensam väg
G7	Del av lotterna B och V	Lotterna A och V	Gemensamma va-ledningar.
G8	Del av lotterna B och V	Lotterna A, B och V	Gemensam väg
G9	Del av lotten F	Lotterna F och G	- ” -

FÖRESLAGNA SERVITUT

x1	Belastar del av lotten F	Till förmån för lotten G	Ändamål, va-ledningar
----	--------------------------	--------------------------	-----------------------

Prövning av väsentlighet och båtnadsvilkor i anläggningslagen.

Väsentlighetsvillkoret får anses uppfyllt genom att de fastigheter som skall delta är beroende av att få ansluta till kommunala va-ledningar samt anordna väg.

Båtnadsvillkoret får anses uppfyllt genom att den samordning som gemensamhetsanläggningen innebär av serviceledningar för vatten, avlopp och väg medför lägre kostnader per fastighet än om motsvarande anläggning skulle utföras av var och en.

.....
Ronny Magnusson

FÖRSTIGHETSPLAN FÖR KV FISKAREN inom Tyresö kommun Stockholms län

Upprättad 2008-10-06

Ronny Magnusson

Elisabeth Argus

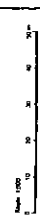
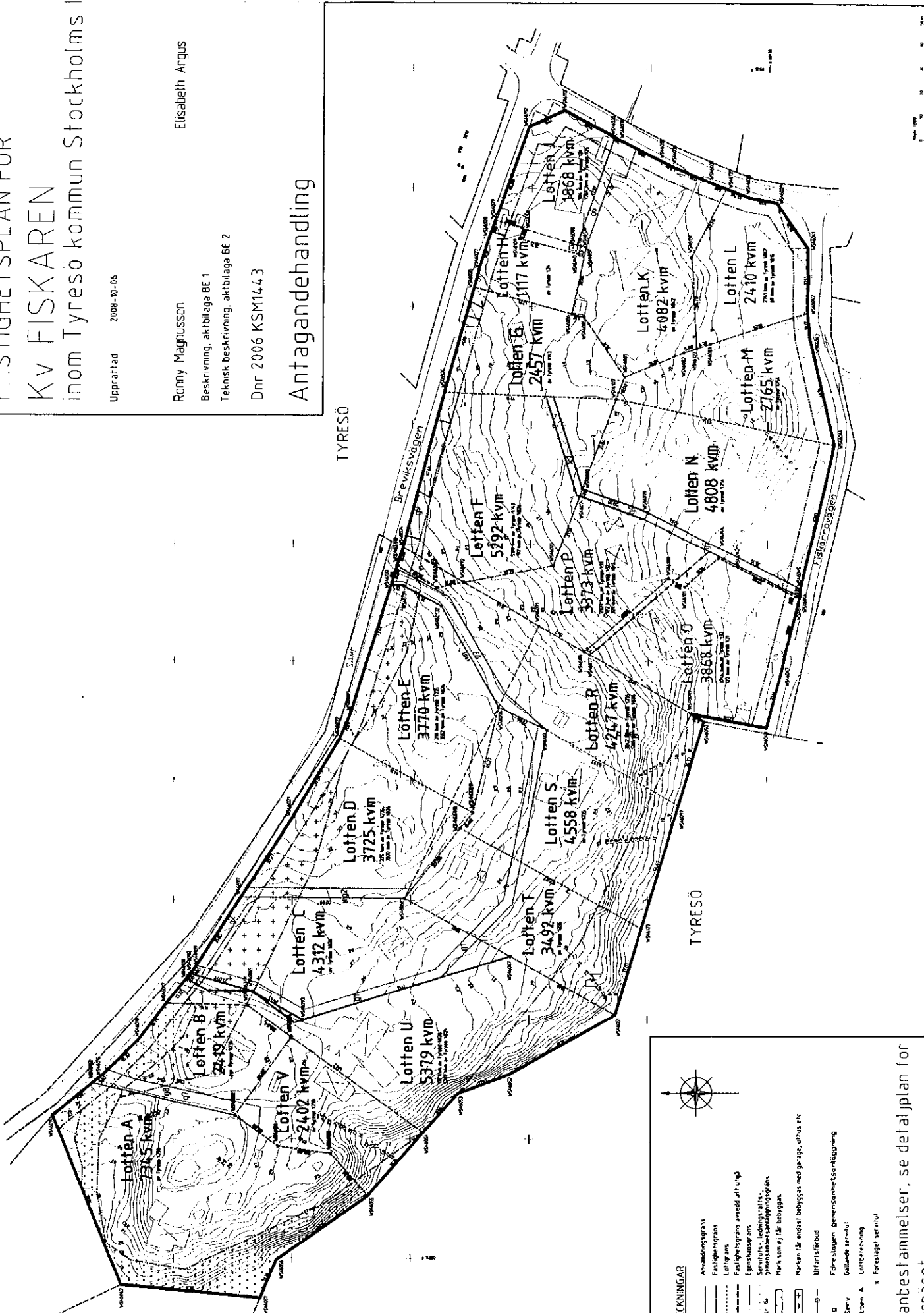
Beskrivning, aktbilaga BE 1

Teknisk beskrivning, aktbilaga BE 2

Dnr 2006 KSM1443

Antagandehandling

TYRESÖ



BECKNINGAR

- Användningsgräns
- Fastighetsgräns
- Lottgräns
- Fastighetsgräns avsedd att utgå
- Egenskapsgräns
- Servitut-, ledningsrätt-, gränssärskilningsgränser
- Hår i skogen
- Marken är endast bebyggd med garage, uthus etc.
- Utvärterbudd
- Förslagen gränssannolikhetslinje
- Servitut
- Gällande servitut
- Lotten A
- Lotten B
- Förelagd servitut

Planbestämmelser, se detaljplan för Ornnaset.