

§ 95

Dnr 2011/KSM 0118

Detaljplan för föreningslokal vid BRF Sjötungan på del av fastigheten Bollmora S:9 - beslut om antagande**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Detaljplan för föreningslokal för brf Sjötungan på del av fastigheten Bollmora S:9 antas

Jäv

Fredrik Saweståhl (M) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för föreningslokal vid Brf. Sjötungan. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en ny föreningslokal med garage i souterrängvåning i brf. Sjötungans sydöstra del.

Planen har varit utsänd på samråd under tiden 13 oktober – 14 november 2010 enligt enkelt förfarande. Under samrådet inom 23 yttranden. Eftersom stora förändringar gjordes i planen efter samrådet gick processen över till normalt förfarande.

Det nya planförslaget har ställts ut under perioden 7 april – 8 maj 2011. Inga förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen.

Vid sammanträdet finns möjlighet att ta del av bilagor till inkomna yttranden.

§ 51

Dnr 2011 KSM 0118

Antagande av detaljplan för föreningslokal för Brf. Sjtötungan på del av fastigheten Bollmora S:9**Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet förslag till kommunstyrelsen**

1. Kommunfullmäktige föreslås anta detaljplan för för föreningslokal för brf Sjtötungan på del av fastigheten Bollmora S:9.

Särskilt yttrande

Martin Nilsson (S) lämnar ett särskilt yttrande i ärendet.

Jäv

Fredrik Saweståhl (M) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett förslag till detaljplan för en föreningslokal vid Brf. Sjtötungan. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en ny föreningslokal med garage i souterrängvåning i Brf. Sjtötungans sydöstra del.

Planen har varit på samråd under tiden 13 oktober – 14 november 2010 enligt enkelt förfarande. Under samrådet inkom 23 yttranden. Eftersom stora förändringar gjordes i planen efter samrådet gick processen över till normalt förfarande.

Det nya planförslaget har ställts ut under perioden 7 april – 8 maj 2011. Inga förändringar har gjort i planförslaget efter utställningen.

Eftersom utställningstiden löper ut den 8 maj kommer utställningsutlåtande att delas ut på sammanträdet.

Till ärendet hörande handlingar

- Tjänsteskrivelse
- Planbeskrivning tillhörande detaljplan för föreningslokal Brf Sjtötungan för del av Bollmora S:9
- Genomförandebeskrivning tillhörande detaljplan för föreningslokal Brf Sjtötungan för del av Bollmora S:9
- Plankarta tillhörande detaljplan för föreningslokal Brf Sjtötungan för del av Bollmora S:9
- Skrivelse från sakägare genom Inga Earnes
- Samrådsredogörelse

Justerandes sign

Utdragsbestyrkande

Plats och tid Sammanträdesrummet Myggdalen, Kommunhuset, 1 tr
Torsdag den 11 maj 2011, kl. 08.30 - 12.00

Beslutande

Övriga deltagare

Utses att justera

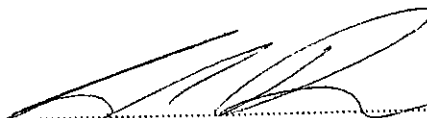
Marita Bertilsson

Justeringens plats och tid

Kommunhuset
2011-05-17

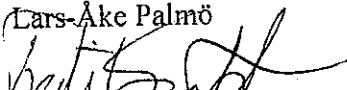
Underskrifter


Sekreterare


Lars-Åke Palmö

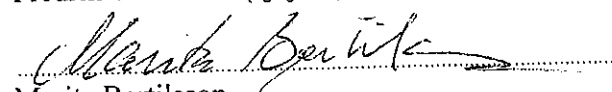
Paragrafer 51 - 65

Ordförande


Fredrik Saweståhl (ej § 51)


Marie Åkesdotter (§ 51)

Justerande


Marita Bertilsson

ANSLAG/BEVIS

Organ

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Kommunstyrelsens särskilda utskott

Sammanträdesdatum

2011-05-11

Datum för anslags uppsättande

2011-05-18

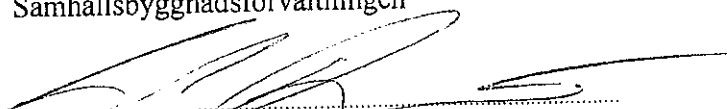
Datum för anslags nedtagande

2011-06-09

Förvaringsplats för protokollet

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Underskrift


Lars-Åke Palmö

Utdragsbestyrkande

Närvarolista miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Sammanträdestid: den 11 maj 2011 kl. 08:30 – 12:00

Justering: Marita Bertilsson

Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X	X, ej § 51			
Mats Larsson (Fp)	X	X			
Martin Nilsson (S)	X	X			
Anki Svensson (M)	X	X			
Andreas Jonsson (M)	X	X			
Leif Kennerberg (Kd)	X	X			
Kristjan Vaigur (S)	X	X			
Marie Linder (S)	-				
Marie Åkesdotter (MP)	X	X			ordf § 51

Ersättare:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Matilda Lundh (M)	-				
Lotta Stjernfeldt (M)	X	§ 51			
Mats Lindblom (FP)	-				
Margareta Ternstedt (Fp)	X				
Henrik Gustavsson (C)	X			10.40	Tom § 53
Marita Bertilsson (S)	X	X			
Anita Mattsson (S)	-				
Peter Bylund (MP)	-				
Elisabet Hedlund (V)	X				

Tjänstemän:

Åke Skoglund

Bertil Eriksson

Andreas Blomstedt

Lars-Åke Palmö

Anders Lind

Jenny Holmberg

Jan Nilsson

Sara Kopparberg

Sophia Norrman Winter

Martin Larsson

RS

Särskilt yttrande angående – antagande av detaljplan för föreningslokal för brf Sjötungan på del av fastigheten Bollmora S:9

2011-05-11, §51

Vi tycker i allt väsentligt det är bra med mötesplatser för människor. Det förslag som nu föreligger om föreningslokal har också under processen förbättrats rejält ur aspekten att minimera störningsrisken för de närboende. Därför stödjer vi förslaget. Samtidigt oroar det oss att det framkommit uppgifter om handlingar i ärendet som kan ha förkommit i kommunens arkivhantering. Sådant ska, om det skett, naturligtvis inte kunna inträffa.

Eftersom förslaget omarbetats kraftigt sedan dessa handlingar togs fram är det dock rimligt att anta att de inte skulle påverka beslutet. För de som vill påvisa relevansen i dessa handlingar finns dock möjligheten att inför kommunstyrelsens och kommunfullmäktiges behandling inkomma med dessa. Visar sig det underlaget ha stor betydelse för hanteringen kan det förändra vårt ställningstagande.

För socialdemokraterna i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet

Martin Nilsson

Till KS miljö- och samhällsbyggnadsutskottets ledamöter och ersättare.

Tack för att det enkla planförfarande gjordes till ett normalt planförfarande.

Ber att ni om möjligt bordlägger ärendet Föreningsgården Sjötungan från 16/3 till senare datum. Därför att:

- ni beslutsfattare behöver känna till historiken. En historik om årtal av misskötsel av likartad verksamhet fast då i Sjötungans egna höghuslokaler. Se: Samrådsredogörelsen.
- Inga Earnest inlägg daterat 2010-11-14 o. 2010-11-17. Detta är bara en bråkdel beskrivet av de fruktansvärda olägenheter vi fick utstå från Sjötungans fest och diskodansverksamhet; oljudet från högljudd musik, vrålet från de fulla, fylleslagsmålen, eldning i den lilla skogsgläntan (förödande för vår yngre son, astmatiker o andra), nerskitningen = gläntan = utedass, nedskräpning, skadegörelse på fastigheter och parkerade bilar mm mm Polis, störningsjour, brandkår = inkopplade många gånger.
- Så höll det på i årtal från mars/april till okt./nov fram till ca 2004-2005, då denna verksamhet med hot om vite flyttades till centralt belägen lokal på Sjötungan.
- Allt detta om historik och mer därtill och protester från : färdala Västra Samf.förening, Grepvägen, andra sidan Bondevägen ända upp t.o.m."hyllan" i Krusboda, återremittering av ärendet från Länsstyrelsen... allt detta är **borta från kommunens arkiv!!** Har begärt in alla handlingar från förra vändan 2008 (då var det ett bygglovsärende). Det enda som fanns på kommunen var avslagen i alla instanser:

Avslag BN 23/10-08

" Länsstyrelsen 25/8-09

" Förvaltningsrätten 22/6-10

några ritningar på F-gården, 27 enkäter fr boende på Sjöt. (hälften för, hälften emot)

Absolut **inget finns** från alla vi andra som protesterat!!!!

Har pratat med Christia Nützel, Sara Kopparberg, Anette, Gunilla Berg, Petronella Varg, Åke Skoglund, Kristina Lauritzen (arkivarie = hon är bra) **Ingen hittar något!!**

Också pratat med Södertörns smohf Anita Persson o. Per Gröning, men 2008 hade smohf inte hand om det, utan plan-och miljökontoret på kommunen.

Har också ringt Länsstyrelsens arkiv – de har en hel del från 2008 – har bett Christian Nützel skaffa fram därifrån – det har inte blivit gjort. Jag hade själv bokat tid med Länsstyrelsens arkiv för 2v sedan, men är nu sjuk i bihålehinneinflammation o. Bronkit sedan 3v och inte kunnat åka in själv.

När bl a Södertörns..smohf och Länsstyrelsen ombads yttra sig och s.s. inte hade något att erinra,..... så visste de inte om alla avslagen fr.2008 –2010, inte om alla våra protester nu och att det nu är ett normalt planförfarande o inte ett enkelt sådant.... Så nu är ju saken i en annan dager.

- En trygg/lugn/säker boendemiljö måste ju alltid prioriteras före ett påstått behov av lokal för fritidsintressen/fritidsaktiviteter och uthyrning.

Därför vill vi ha/att det görs en utförlig **konsekvensbeskrivning/utredning** av det fruktansvärda buller/oljud och alla andra uppräknade olägenheter som lokal med dylik verksamhet innebär för oss närboende, som absolut inte kan acceptera denna lokal på "tennisplanen"!

En konsekvensbeskrivning som visar på **fördelar/nackdelar** för protesterande sakägare
" " för Sjötungan.

" Beslut som handlar om hur och var vi bor och hur vi lever, berör ju bara oss själva, så länge ingen annan tar skada av vårt sätt att leva eller vara." (Detta tog jag från Folkpartiets tidn. Mars 2011, sista sidan. Mycket tänkvärt och bra sagt.)

Detta blev inte så klart och informativt som jag ville, men just nu orkar jag inte mer p.g.a febern.

Ring mig så gärna och fråga mer, jag önskar verkligen att ni gör det. Ni kan ringa när som helst. Skulle jag inte svara, lämna namn och nummer så ringer jag upp.

Tack.

Vänligen

Protesterande sakägare gm Inga Earnest Traktorvägen 23. 135 43 Tyresö
(08) 712 99 80 (har Telia tel. svarare)
073 804 22 57

TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun
Christian Nützel
Planarkitekt

2011-04-29
1 (3)

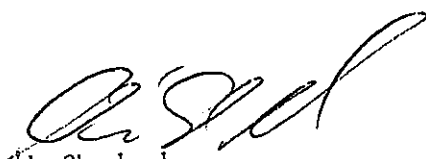
Diarienummer
2011 KSM 0118

Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Beslut om antagande gällande detaljplan för Föreningslokal Brf. Sjötungan

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Föreningslokal Brf. Sjötungan.


Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef


Sara Kopparberg
Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för en föreningslokal vid Brf. Sjötungan. Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en ny föreningslokal med garage i souterrängvåning i Brf. Sjötungans sydöstra del.

Planen har varit på samråd under tiden 13 okt - 14 nov 2010 enligt enkelt förfarande. Under samrådstiden inkom 23 yttranden. Eftersom stora förändringar gjordes i planen efter samrådet gick processen över till normalt förfarande. Planförslaget har ställts ut under perioden 7 april – 8 maj 2011. Inga förändringar har gjort i planförslaget efter utställningen. Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår att Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Föreningslokal Brf. Sjötungan.

tyresö kommun



Beskrivning av ärendet

Brf Sjötungan kontaktade kommunen hösten 2009 med önskemål om att uppföra en ny föreningslokal på ett område som idag utgörs av en tennisbana i bostadsområdets östra del. Efter samrådet inkom önskemål från Brf. Sjötungan om att även uppföra ett garage i bottenvåningen. Gällande detaljplan medger garage i två våningar varför en ny detaljplan måste tas fram.

Byggnadsnämnden gav 2009-12-17 i uppdrag att ta fram en detaljplan med enkelt förfarande. Planen har varit på samråd enligt enkelt förfarande under tiden 13 okt. - 14 nov 2010. Eftersom samrådet gjordes ett flertal förändringar och tillägg i planen:

- Garage tillåts i källarplan:
Efter önskemål från Brf. Sjötungan har användningen garage lagts till.
- Ingen veranda eller terrass tillåts:
Det är ej lämpligt att tillåta veranda eftersom flera sakägare och grannar uttryckt oro gällande de aktiviteter som kan förväntas i lokalen. I det nya förslaget möjliggörs yta för en gård inom byggnadens ytterväggar.
- Inga öppningsbara fönster utåt från byggnaden:
För att minimera störningsrisken gentemot omkringliggande bebyggelse har öppningsbara fönster åt öster och nordöst förbjudits.
- Högsta tillåtna byggnadsarea ökar:
Det nya planförslaget tillåter att föreningslokalens byggnadsarea ökar till 675 kvm för att kunna inrymma en gårdsyta.
- Högsta nockhöjd:
En bestämmelse om en högsta nockhöjd i meter över nollplan har lagts till.
- Slänt och stödmur:
En planterad slänt ska anordnas för att ta upp höjdskillnaden mellan byggnaden (som tillåts bli högre) och den intilliggande gatan.
- Ej störande verksamhet:
En m1-bestämmelse har lagts till i planförslaget. Denna reglerar att verksamheten i föreningslokalen ej ska vara störande för omgivningen.

- Tak/antal våningar:
Byggnaden får uppföras i två våningar där den andra våningen maximalt får utgöra 30 % av den uppförda byggnadens byggnadsarea. Förutom detta får en souterrängvåning uppföras inom vilken garage samt infart till detta och entré till byggnaden får anordnas.

På grund av de större förändringar som gjordes i planen efter samrådet beslutade utskottet för miljö och samhällsbyggnad att planprocessen skulle övergå till normalt förfarande och att utställning av planförslaget skulle ske.

Detaljplanen har ställts ut under perioden 7 april – 8 maj 2011. Inga förändringar har gjorts i planförslaget efter utställningen.

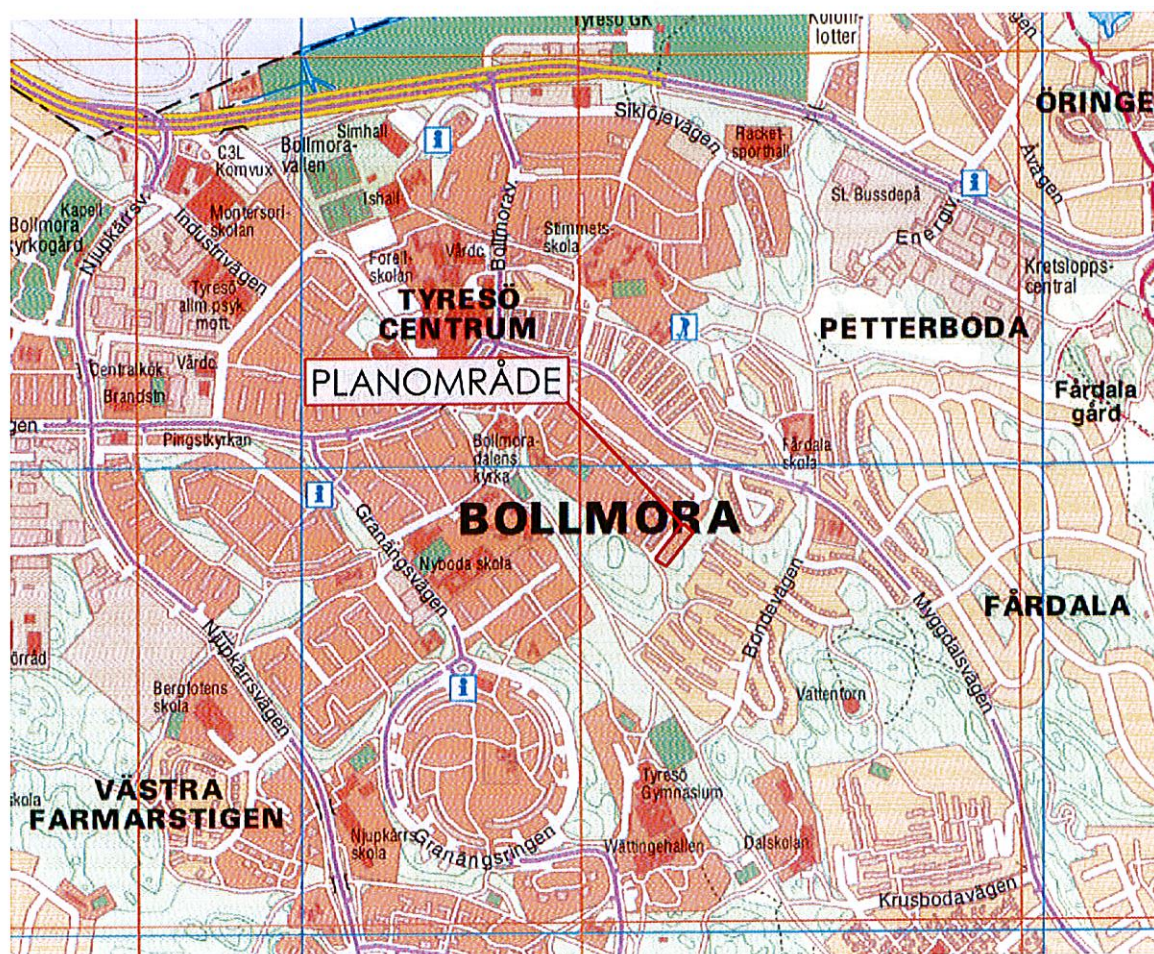
Samhällsbyggnadsförvaltningen föreslår nu att Kommunfullmäktige antar detaljplanen för Föreningslokal Brf. Sjötungan.



PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Föreningslokal Brf Sjötungan

Del av Bollmora S:9 inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Området vid Myggdalsvägen planlades i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshusform under 1960-talet. Detta gjordes i samband med den huvudsakliga utbyggnaden av Tyresö centrum under samma tid. I samband med byggandet av bostäderna i Brf Sjötungan uppfördes tvättstugor och samlingslokaler för gemensamt utnyttjande av föreningens medlemmar.

Brf Sjötungan kontaktade kommunen hösten 2009 med önskemål om att uppföra en ny föreningslokal på ett område som idag utgörs av en tennisbana i bostadsområdetets östra del. Gällande detaljplan medger garage i två våningar varför en ny detaljplan måste tas fram.

Byggnadsnämnden gav 2009-12-17 i uppdrag att ta fram en detaljplan med enkelt förfarande.

Detaljplanen inleddes med samråd enligt enkelt förfarande. Samrådet har inneburit att större förändringar har gjorts i planen, bl.a. har ett garage i souterrängvåning lagts till efter önskemål från Brf. Sjötungan. Som en följd av detta har processen gått över till 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

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra en ny föreningslokal med garage i souterrängvåning i Brf. Sjötungans sydöstra del.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Det aktuella planområdet ligger i Bollmora som är en av fyra kommundelar i Tyresö kommun. Brf. Sjtötungan består av flerbostadshus i 3-6 våningar och ligger i direkt anslutning till Tyresö centrum, kommundelscentrum i Tyresö.

Planområdet ligger i utkanten av den befintliga bebyggelsen och platsen utgörs i dagsläget av en tennisplan.

Öster om området ligger ett ca 50 meter brett skogsparti (planlagt som Natur och ägs av Tyresö kommun) som skiljer planområdet (Brf. Sjtötungan) från radhusbebyggelse som tillhör Fårdala Västra Samfällighetsförening.



Planområdets lokalisering markeras med den vita linjen.

Areal

Planområdet har en areal på ca 1000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bollmora S:9 ägs av Brf. Sjtötungan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Det finns inga riksintressen som berör planområdet.
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan (antagen i april 2008) pekas området ut som befintlig bostadsbebyggelse.
Gällande planer	För planområdet gäller stadsplan Bollmora S:9 (nr 128), antagen 1 februari 1968 som anger användningen garage i högst två våningar. Omgivande mark är prickad, dvs. mark som inte får bebyggas.



Gällande detaljplan för Myggdalsvägen

Planprogram	Planen strider inte mot översiktsplanens intentioner och det är därför inte nödvändigt att upprätta ett program.
Behov av miljöbedömning	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny byggnad tillåts uppföras inom den befintliga fastigheten. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten,

luftmiljö eller klimat.

Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Hushållning med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och Natur

Området består i dag av en tennisplan i asfalt omgiven av barr- och lövskog. Av den yta som i den befintliga detaljplanen är planlagd för garageändamål används idag ca tre fjärdedelar som tennisplan.



Foto över befintlig tennisplan taget mot söder från norr om planområdet.

I slänten mellan tennisplanen (planområdet) och miljöhuset står i dagsläget ett antal större träd (se bild ovan). Dessa kommer att försvinna vid uppförandet av föreningslokalen.



Foto mot nordväst taget från planområdets sydöstra del.

I skogspartiet till öster och söder om planområdet löper ett flertal stigar som framförallt används av boende som genvägar eller för hundpromenader. Vegetationen består främst av löv- och barrträd. Detta skogsparti påverkas ej av planförslaget. Skogspartiet är i dagsläget planlagt som kvartersmark för bostäder med s.k. "prickmark" (vilket betyder att ingen bebyggelse får uppföras här). Denna bestämmelse kommer att förbli oförändrad.



Foto mot öster taget söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden



Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består fastigheten till största delen av morän. Den sydvästra delen består av urberg.

Radon

En markradonundersökning ska utföras före byggnation för att klargöra om grundläggning och byggnader behöver anpassas efter radonförekomsten i marken. Vid byggnation av enstaka hus bör en radonskyddande grundläggning anläggas.

Fornlämningar

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

Befintlig bebyggelse

Brf. Sjtötungan består av ett flertal lamellhus i 3-6 våningar från 1960-talet. Den komplementbebyggelse som finns i området, dvs. sopsorteringsstationer och tvättstugor, är uppförda under senare år. Dessa består av hexagonala (sexkantiga) och rektangulära rustika träbyggnader med sedumtak (se bild nedan). Den planerade föreningslokalen ska uppföras i samma stil som dessa.



Befintlig bebyggelse, tvättstuga.



Byggnad för sopsortering

Offentlig och kommersiell service

Brf. Sjötungan ligger i direkt anslutning till Tyresö centrum som inrymmer offentlig såväl som kommersiell service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral samt kommunal verksamhet m.m.

Gator och trafik

Planområdet gränsar endast till kvartersgator inom fastigheten samt till den parkering som ligger i direkt anslutning norr om den befintliga tennisplanen. Planområdet berörs således inte mycket av trafiken i området.

För att ta sig till området med bil kör man i östlig rikt-

ning från Tyresö centrum. Infarten till planområdet är densamma som till Brf. Sjötungan och till parkeringar (och parkeringshus) som tillhör bostadsrättsföreningen.

Kollektivtrafik

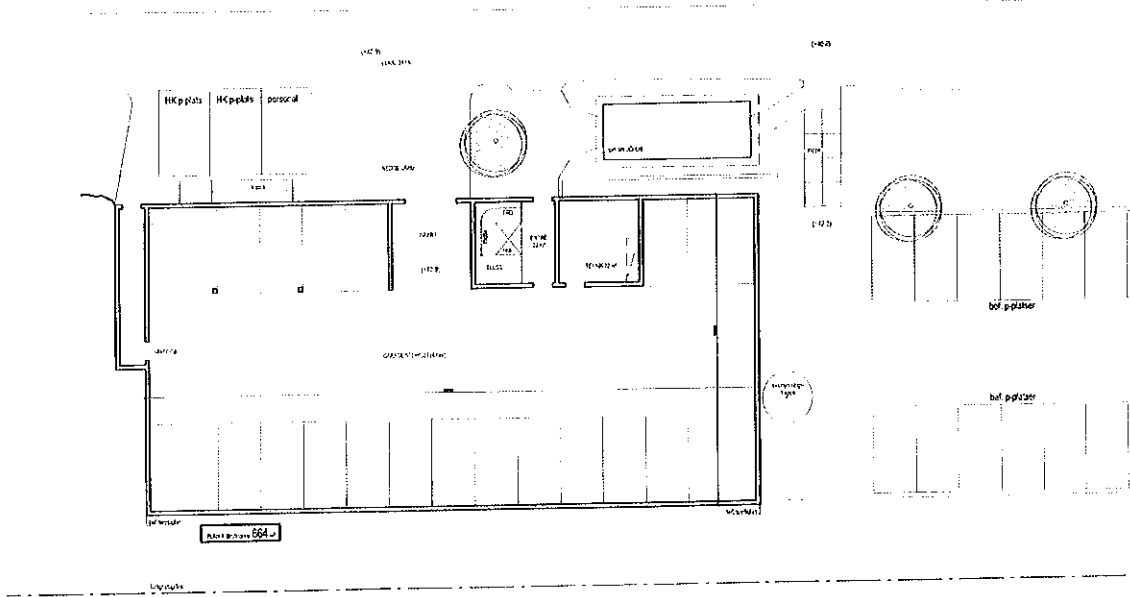
Avståndet till närmaste busshållplats, Fårdala skola, är ca 400 meter. Avståndet till Tyresö centrum som utgör samlingspunkt för kollektivtrafiken i Tyresö är ca 700 meter.

PLANFÖRSLAGET

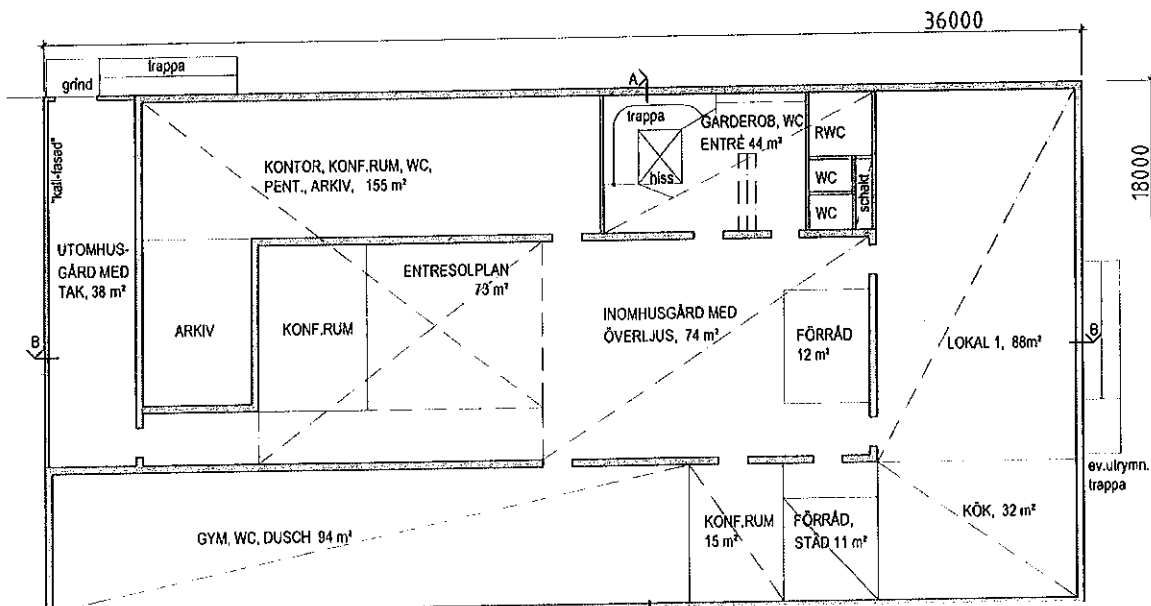
Planförslaget medger uppförandet av en ny byggnad med en högsta byggnadsarea av 675 kvm. Föreningslokalen ska uppföras på den yta som i dagsläget utgörs av en asfalterad tennisplan. Huvudbyggnaden får uppföras med garage i souterrängplan. Detta ansluts till angöringsgatans nivå. Garaget får en högsta byggnadsarea om 675 kvm.

Byggnaden och dess funktioner ska utformas på ett sådant sätt att den verksamhet som ska rymmas inom denna får en så liten påverkan på omgivningen som möjligt. Detta innebär följande:

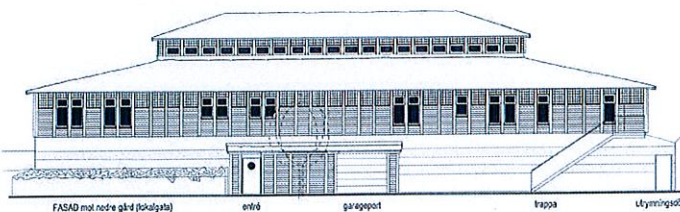
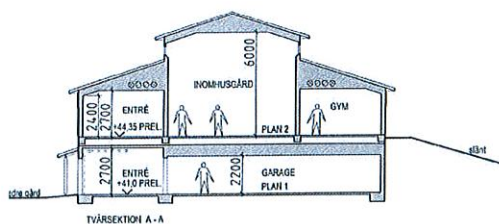
- Terrass, veranda eller balkong får inte anordnas.
- Tillhörande gård/utemiljö måste anordnas under tak och med omslutande väggar (se skiss). Detta har medfört att föreningsgården tillåts få större byggnadsarea.
- Öppningsbara fönster eller entréer får inte anordnas mot öster (se illustration nedan).
- Byggnaden ska uppföras i samma stil som omkringliggande komplementbebyggelse (miljöhus och tvättstugor) - se bilder ovan under stycket "befintlig bebyggelse" samt illustration nedan.



Situationsplan och planlösning för garage i souterrängvåning (entré och garageinfart).



Planlösning för ny föreningslokal.

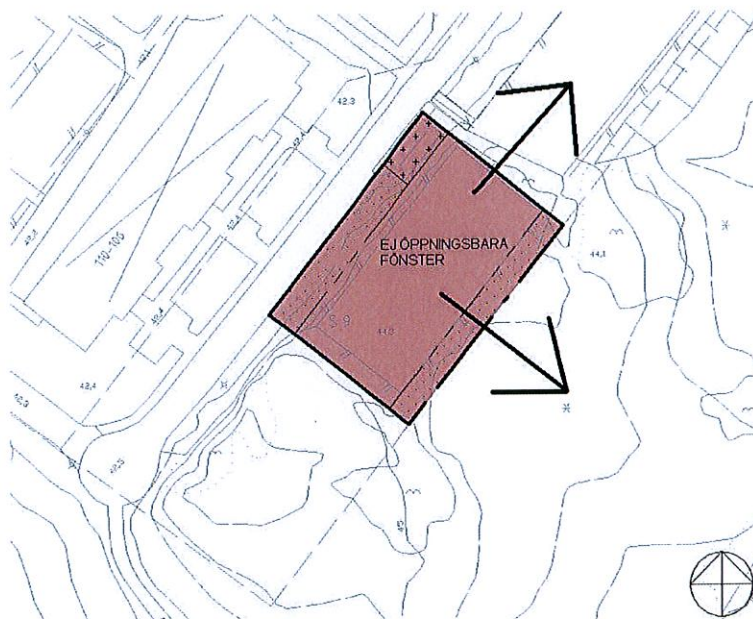


Illustration, sektion, ny föreningslokal.



Illustration ny föreningslokal, vy från nordväst.

Planbestämmelser	Nedan följer en förklaring till de bestämmelser som gäller inom planområdets gräns. Förklaringen fungerar som stöd för tolkning av plankartan.
E1 675	Största byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten på marken.
+53	Högsta nockhöjd ovan mark.
I-II	Byggnaden får uppföras i högst 2 våningar där den andra våningen får utgöra maximalt 30 % av den uppförda byggnadens byggnadsarea.
v1	Veranda, balkong eller terrass får inte anordnas inom planområdet.
v2	Entré och garage (samt infart till detta) får anordnas i souterräng utöver angivet antal våningar.
f1	Ny bebyggelse ska utformas med trä- och putsfasader och med tak av sedum och ska ansluta till karaktärsdrag hos komplementbebyggelse i omgivningen (miljöhus och tvättstuga). Se illustration på föregående sida samt foton på komplementbebyggelse på s. 8.
m1	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggnadens lokalisering och utformning ska anpassas till omgivningen på ett sätt som innebär minsta möjliga störning för denna. Gårdsyta, dvs. innergård eller utegård ska anordnas under tak inom byggnaden.
m2	Öppningsbara fönster eller dörrar får ej anordnas åt öster (dvs. i alla östliga riktningar: nordöstlig, östlig och sydöstlig enligt illustration nedan). Detta gäller inte för utgång som fungerar som utrymningsväg eller för fönster som fungerar som rökluckor.



Inga öppningsbara fönster tillåts i östlig riktning (nordöstlig, östlig och sydöstlig)

Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Det är svårt att bedöma planens konsekvenser utifrån ett barnperspektiv. Sannolikt använder några barn den befintliga tennisplanen med omnejd som lektyta även om planen inte är spelbar längre. En ny föreningslokal kommer dock att innebära att aktiviteter för såväl barn som vuxna kan anordnas i denna.

Parkering, utfart, angöring

Förslaget innebär att ett garage uppförs i bottenvåningen (souterrängvåningen) på föreningslokalen. Detta garage kommer att rymma ca 20 parkeringsplatser.

Ett antal nya parkeringsplatser för funktionshindrade kommer också att anordnas i anslutning till den nya föreningsgården längs med den kvartersgata som angör Myggdalsvägen 106-110 (se illustration ovan).

Byggnadens övre våningen nås antingen via souterrängvåningen, dvs. garaget, med hiss eller trappa, men kan även nås med trappa i anslutning till entrén. Huvudingången är belägen i souterrängplan. Se skiss ovan.

	<p>Tillskapandet av nya parkeringsplatser innebär en viss ökning av trafiken till området. Ökningen bedöms dock inte vara så stor att den innebär några betydande negativa konsekvenser för området och dess omgivning.</p>
Tillgänglighet	<p>Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.</p>
Vatten och avlopp	<p>Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.</p>
Dagvatten	<p>Dagvattnet från fastigheten kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenhanteringen kommer även att kompletteras genom att byggnadens tak bekläds med sedum, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt eftersom det fungerar som fördröjningsmagasin för vattnet och därigenom minskar belastningen på de befintliga dagvattensystemen vid kraftig nederbörd.</p>
Värme	<p>Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärmeledningar finns i planområdets omedelbara närhet.</p>
Avfall	<p>Närmaste återvinningsstation (miljöhus) ligger i direkt anslutning till den nya föreningslokalen.</p>
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	<p>Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.</p> <p>Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därmed skall ej planavgift tas ut vid bygglovsprövning.</p>
Medverkande tjänstemän	<p>Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:</p> <p>Christian Nützel, planarkitekt Jenny Holmberg, exploateringsingenjör</p>

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.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. 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 efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen. För planer med syftet att omvandla fritidshusområden till permanentområden vidtar arbetet med att bygga gator och dra vatten- och avloppsledningar.

Begreppsförklaring

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

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

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

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

Sakägare – Ägare till fast egendom.

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

PLANBESTÄMMELSER

Foljande gäller inom områden med närmastående beteckningar. Endast angivnen användning och utförning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

CP Föreningslokal, Föreningsgarage

UTNYTTJANDEGRAD/FÄSTIGHETSINDELNING

e-675 Största byggnadsarea i kvadratmeter

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med komplementbebyggelse

MARKENS ANORDNANDE (utförning av kvartersmark)

Mark och vegetation
n Höjdhållnad mellan byggnad och angränsande gatumarknivå ska, där så är möjligt, uppnås av planerad läkt.

PLACERING, UTFÖRNING, UTFÖRANDE

- Utförning**
i-II Högsta nödshöjd i meter över nödplanet
Byggnaden får uppföras i högst 2 våningar men den andra våningen får maximalt utgöra 30% av den uppförda byggnadens byggnadsarea.
Veranda, terrass eller balkong får inte anordnas
Entré och garage får anordnas i soulering utöver angivet antal våningar.
- Utförande**
f Ny bebyggelse ska utformas med trä- och putsfacader och med tak av sedum och ska ansluta till kanalsdrag hos angränsande byggnader (mjällhus och vattensug) i omgivningen. Se illustration i planbeskrivningen.

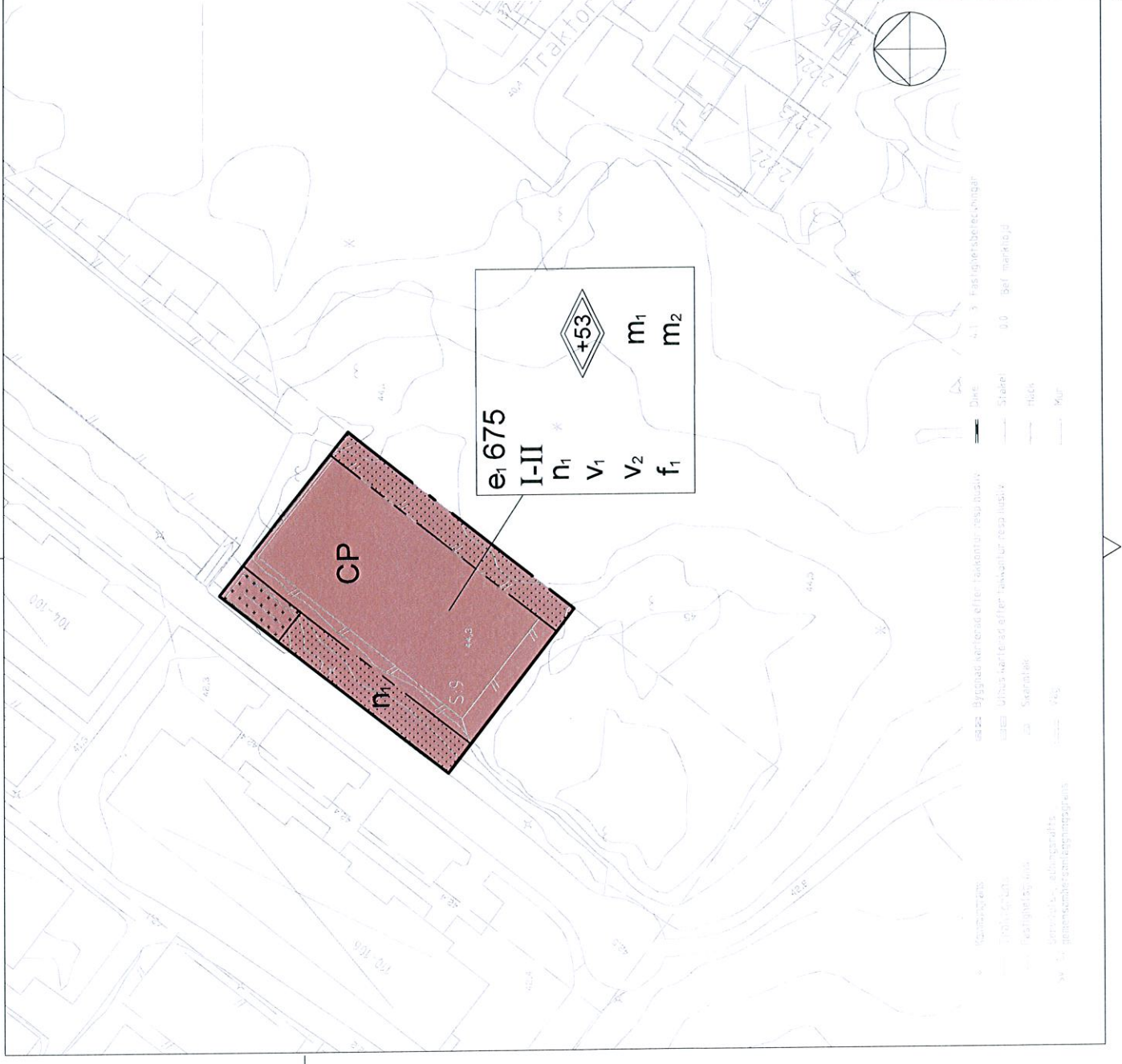
STÖRNINGSSKYDD

Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggnadens utformning ska inte innebära minsta möjliga störning för denna. Eventuellt gatt ska anordnas inom byggnaden. Se illustration i planbeskrivningen.
m Öppningbara fönster eller dörrar får ej anordnas i östlig riktning. Se illustration i planbeskrivningen. Detta gäller inte för utgång som fungerar som utrymningsväg eller för fönster som fungerar som isolatorer.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

DETALJPLAN		Utställingshandling	
Beslutsdatum	Godkännande	Instans	
	Anslagande	KS	
	Laga kraft	KF	
Föreningslokal för Brf. Sjötungan Del av Bollmora S:9 Inom Tyresö kommun, Stockholms län			
Upprättad mars 2011			
Sara Kopparberg Plancher		Christian Nützel Plankontekt	
0 5 10 15 20 25 30 35 40 m		1:400 (A2)	



e-675
I-II
n₁
v₁
v₂
f₁
+53
m₁
m₂

02.22 Byggnad som inte är helt avskärmad från vägen

02.23 Uthus- och/eller staket

02.24 Svartmålad

02.25 Svartmålad

02.26 Svartmålad

02.27 Svartmålad

02.28 Svartmålad

02.29 Svartmålad

02.30 Svartmålad

02.31 Svartmålad

02.32 Svartmålad

02.33 Svartmålad

02.34 Svartmålad

02.35 Svartmålad

02.36 Svartmålad

02.37 Svartmålad

02.38 Svartmålad

02.39 Svartmålad

02.40 Svartmålad

02.41 Svartmålad

02.42 Svartmålad

02.43 Svartmålad

02.44 Svartmålad

02.45 Svartmålad

02.46 Svartmålad

02.47 Svartmålad

02.48 Svartmålad

02.49 Svartmålad

02.50 Svartmålad

02.51 Svartmålad

02.52 Svartmålad

02.53 Svartmålad

02.54 Svartmålad

02.55 Svartmålad

02.56 Svartmålad

02.57 Svartmålad

02.58 Svartmålad

02.59 Svartmålad

02.60 Svartmålad

02.61 Svartmålad

02.62 Svartmålad

02.63 Svartmålad

02.64 Svartmålad

02.65 Svartmålad

02.66 Svartmålad

02.67 Svartmålad

02.68 Svartmålad

02.69 Svartmålad

02.70 Svartmålad

02.71 Svartmålad

02.72 Svartmålad

02.73 Svartmålad

02.74 Svartmålad

02.75 Svartmålad

02.76 Svartmålad

02.77 Svartmålad

02.78 Svartmålad

02.79 Svartmålad

02.80 Svartmålad

02.81 Svartmålad

02.82 Svartmålad

02.83 Svartmålad

02.84 Svartmålad

02.85 Svartmålad

02.86 Svartmålad

02.87 Svartmålad

02.88 Svartmålad

02.89 Svartmålad

02.90 Svartmålad

02.91 Svartmålad

02.92 Svartmålad

02.93 Svartmålad

02.94 Svartmålad

02.95 Svartmålad

02.96 Svartmålad

02.97 Svartmålad

02.98 Svartmålad

02.99 Svartmålad

03.00 Svartmålad

03.01 Svartmålad

03.02 Svartmålad

03.03 Svartmålad

03.04 Svartmålad

03.05 Svartmålad

03.06 Svartmålad

03.07 Svartmålad

03.08 Svartmålad

03.09 Svartmålad

03.10 Svartmålad

03.11 Svartmålad

03.12 Svartmålad

03.13 Svartmålad

03.14 Svartmålad

03.15 Svartmålad

03.16 Svartmålad

03.17 Svartmålad

03.18 Svartmålad

03.19 Svartmålad

03.20 Svartmålad

03.21 Svartmålad

03.22 Svartmålad

03.23 Svartmålad

03.24 Svartmålad

03.25 Svartmålad

03.26 Svartmålad

03.27 Svartmålad

03.28 Svartmålad

03.29 Svartmålad

03.30 Svartmålad

03.31 Svartmålad

03.32 Svartmålad

03.33 Svartmålad

03.34 Svartmålad

03.35 Svartmålad

03.36 Svartmålad

03.37 Svartmålad

03.38 Svartmålad

03.39 Svartmålad

03.40 Svartmålad

03.41 Svartmålad

03.42 Svartmålad

03.43 Svartmålad

03.44 Svartmålad

03.45 Svartmålad

03.46 Svartmålad

03.47 Svartmålad

03.48 Svartmålad

03.49 Svartmålad

03.50 Svartmålad

03.51 Svartmålad

03.52 Svartmålad

03.53 Svartmålad

03.54 Svartmålad

03.55 Svartmålad

03.56 Svartmålad

03.57 Svartmålad

03.58 Svartmålad

03.59 Svartmålad

03.60 Svartmålad

03.61 Svartmålad

03.62 Svartmålad

03.63 Svartmålad

03.64 Svartmålad

03.65 Svartmålad

03.66 Svartmålad

03.67 Svartmålad

03.68 Svartmålad

03.69 Svartmålad

03.70 Svartmålad

03.71 Svartmålad

03.72 Svartmålad

03.73 Svartmålad

03.74 Svartmålad

03.75 Svartmålad

03.76 Svartmålad

03.77 Svartmålad

03.78 Svartmålad

03.79 Svartmålad

03.80 Svartmålad

03.81 Svartmålad

03.82 Svartmålad

03.83 Svartmålad

03.84 Svartmålad

03.85 Svartmålad

03.86 Svartmålad

03.87 Svartmålad

03.88 Svartmålad

03.89 Svartmålad

03.90 Svartmålad

03.91 Svartmålad

03.92 Svartmålad

03.93 Svartmålad

03.94 Svartmålad

03.95 Svartmålad

03.96 Svartmålad

03.97 Svartmålad

03.98 Svartmålad

03.99 Svartmålad

04.00 Svartmålad

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jenny Holmberg, exploateringsingenjör

Antagandehandling
Maj 2011
Dnr: 2011 KSM 0118

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN
FÖR

Föreningslokal Brf. Sjötungan

Del av Bollmora S:9, inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



OM GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGEN

Dokumentet
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

Syfte
Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra föreningslokal samt garage i Brf. Sjötungans sydöstra del.

Areal
Planområdet är ca 1000 kvm och ägs av Brf. Sjötungan

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande
Planarbetet har till och med samråd skett med enkelt förfarande. Från och med utställning har planarbetet gått över till så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

Tidplan	Beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden	17 dec 2009
	Beslut om samråd i i Byggnadsnämnden	17 dec 2009
	Samråd	12 okt – 7 nov 2010
	Beslut om utställning i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	16 mars
	Utställning	7 apr – 8 maj 2011
	Antagande i kommunfullmäktige	juni 2011
	Laga kraft, tidigast	sommar 2011
	Byggstart, tidigast	sommar 2011

Genomförandetid
Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att genomförandet inte kräver längre tid än så.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande

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

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

Huvudmannaskap
ansvarsfördelning

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

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

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

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheten Bollmora S:9 ägs av Brf. Sjötungan.

Fastighetsplan

En fastighetsplan kommer inte att upprättas då området inte innehåller några komplicerade fastighetsrättsliga frågor och behöver därför inte detaljbestämmas utan kan avgöras av lantmäteriet i samband med förrättningen.

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.

Bygglov

Bygglovsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.

Planavgift

Fastighetsägaren ska betala planavgift till Tyresö kommun för framtagande av detaljplanen. Frågan regleras i ett planavtal.

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

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

TEKNISKA FRÅGOR

Infart till fastighet Infart till området kommer att ske via befintlig väg från Myggdalsvägen.

Uppvärmning Uppvärmningskällor som använder förnyelsebara bränslen är lämpliga. Möjlig anslutning till fjärrvärme bör utredas.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Projektgruppen För planläggningen och plangenomförande svarar samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

Christian Nützel, planarkitekt
Jenny Holmberg, exploateringsingenjör

Jenny Holmberg
Exploateringsingenjör

Plats och tid Kommunhuset Tyresö, sammanträdesrum Bollmora
Tisdag 31 maj 2011, kl. 18:30 – 20.25

Beslutande Enligt bilaga

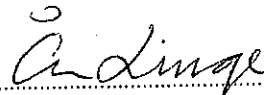
Övriga deltagare Enligt bilaga

Utses att justera Martin Nilsson

Justeringens plats och tid Kommunstyrelsens kansli
Tisdagen den 7 juni 2011

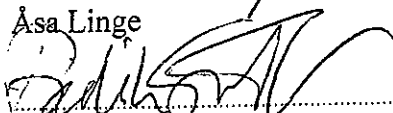
Underskrifter

Sekreterare


Åsa Linge

Paragrafer 88–93,
95-103

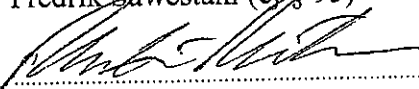
Ordförande


Fredrik Saweståhl (ej § 95)



Mats Larsson (§ 95)

Justerande


Martin Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2011-05-31

Datum för anslags uppsättande

2011-06-08

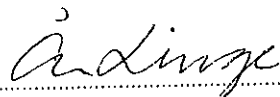
Datum för anslags nedtagande

2011-06-30

Förvaringsplats för protokollet

Kansli- och personalkontoret

Underskrift


Åsa Linge

Närvarolista kommunstyrelsen

Sammanträdestid: 2011-05-31 kl. 18.30 – 20.25

Justering: Martin Nilsson

Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X	Lotta Stjernfeldt § 95			
Mats Larsson (Fp)	X				
Martin Nilsson (S)	X				
Anki Svensson (M)	X				
Andreas Jonsson (M)	X				
Dick Bengtsson (M)	X				
Matilda Lundh (M)	X				
Mats Lindblom (FP)	X				
Leif Kennerberg (Kd)	X				
Susann Ronström (S)	-	Marita Bertilsson			
Anita Mattsson (S)	X				
Kristjan Vaigur (S)	X				
Marie Åkesdotter (MP)	X				

Ersättare:

Namn	Närv.	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X			
Christer Flodfält (M)	X			
Marianne Kronberg (M)	X			
Martin Johem (M)	X			
Thomas Holmberg (Fp)	-			
Margareta Ternstedt (Fp)	X			
Henrik Gustavsson (C)	X			
Anna Lund (KD)	X			
Marita Bertilsson (S)	X			
Marie Linder (S)	-			
Sara Albornoz (S)	-			
Peter Bylund (MP)	X			
Elisabet Hedlund (V)	X			

Tjänstemän:

Bo Renman

Dan Näsman

Åke Skoglund

Kerstin Hedén

Bertil Eriksson § 91-94

Johanna Wretman Östhem § 91-94

Sara Kopparberg § 95-96

Anita Brynje

Maria Hagbom

Åsa Linge