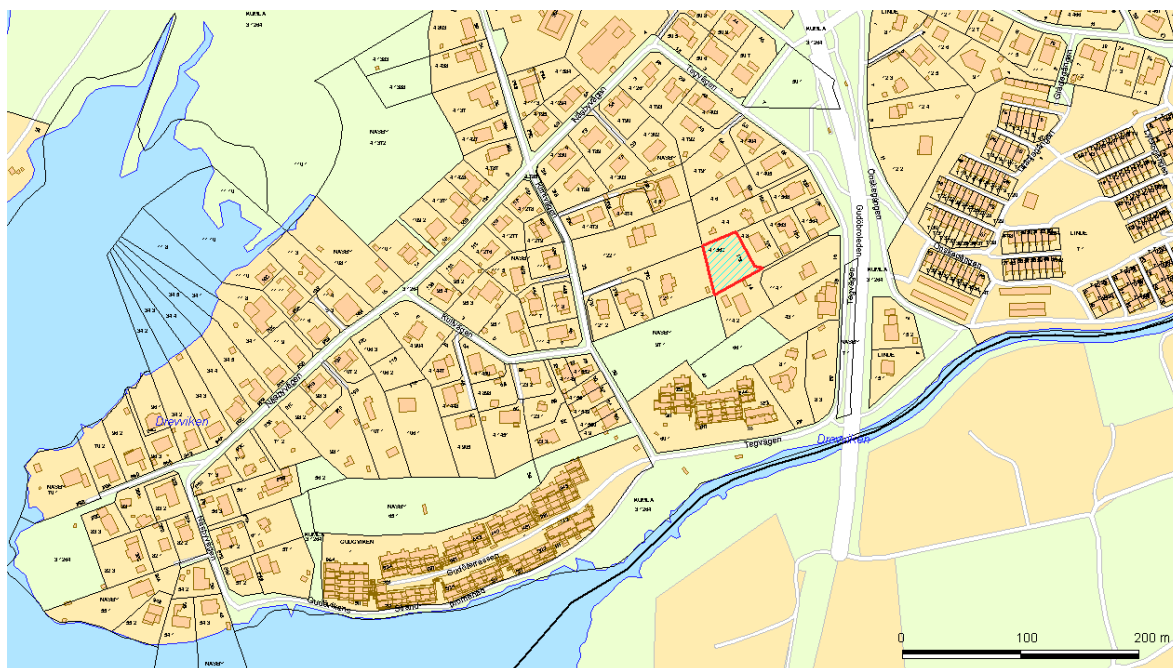


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Fastigheten Näsby 4:1562

Tyresö kommun, Stockholms län



planområdet

## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Näsby 4:1562 på Tegvägen 12 D inkom till kommunen i augusti 2012 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten.

Kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade om planuppdrag 2012-10-10.

Planförslagets syfte är att göra det möjligt att stycka fastigheten Näsby 4:1562, som idag är bebyggd med ett parhus, i två fastigheter om drygt 700 kvm var, samt att ändra planen så att den överensstämmer med det beviljade bygglov för ett tvåvåningshus.

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planarbetet sker med enkelt 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.

## PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Tegvägen 12D i södra delen av kommundelen Trollbäcken, i närheten av Gudöbroleden och Gudö å.

Areal

Planområdet har en areal på ca 1459 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Näsby 4:1562 är privatägd.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Översiktliga planer

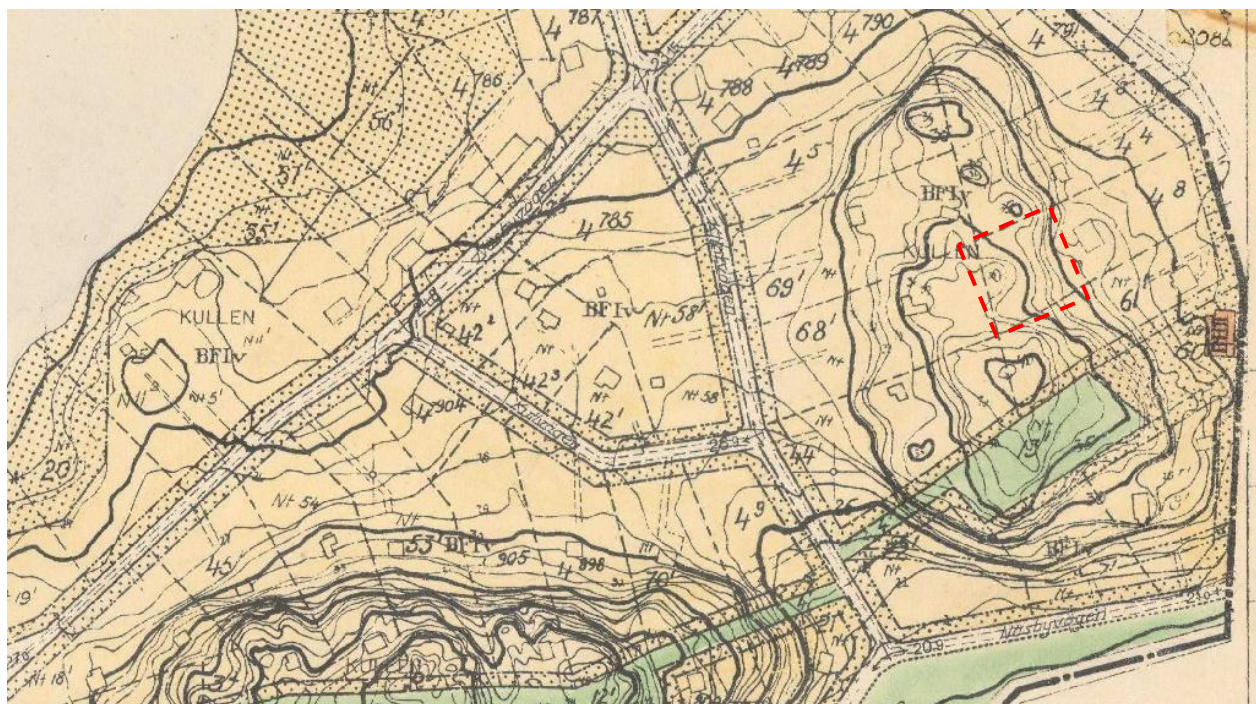
Projektet är förenligt med kommunens översiktsplan, antagen 2008. Enligt översiktsplanen kan mindre förtätningar bli aktuella i Trollbäcken, även i områden som inte direkt är utpekade. Det ska då främst planeras för bebyggelse som idag saknas i området som "stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus".

Planprogram

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen. Ett planprogram bedöms därmed inte behöva upprättas.

## Gällande planer

För fastigheten Näsby 4:1562 gäller detaljplan del av Kumla Trädgårdsstad Näset mm, som vann laga kraft 1955-05-05. Den gällande planen medger tomter om minst 900 kvm och högsta våningsantal en våning med inredd vind. Genomförandetiden för planen har gått ut, vilket innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för området.



Del av gällande detaljplan för fastigheten Näsby 4:1562, med planområdet inringat

## Behov av miljöbedömning

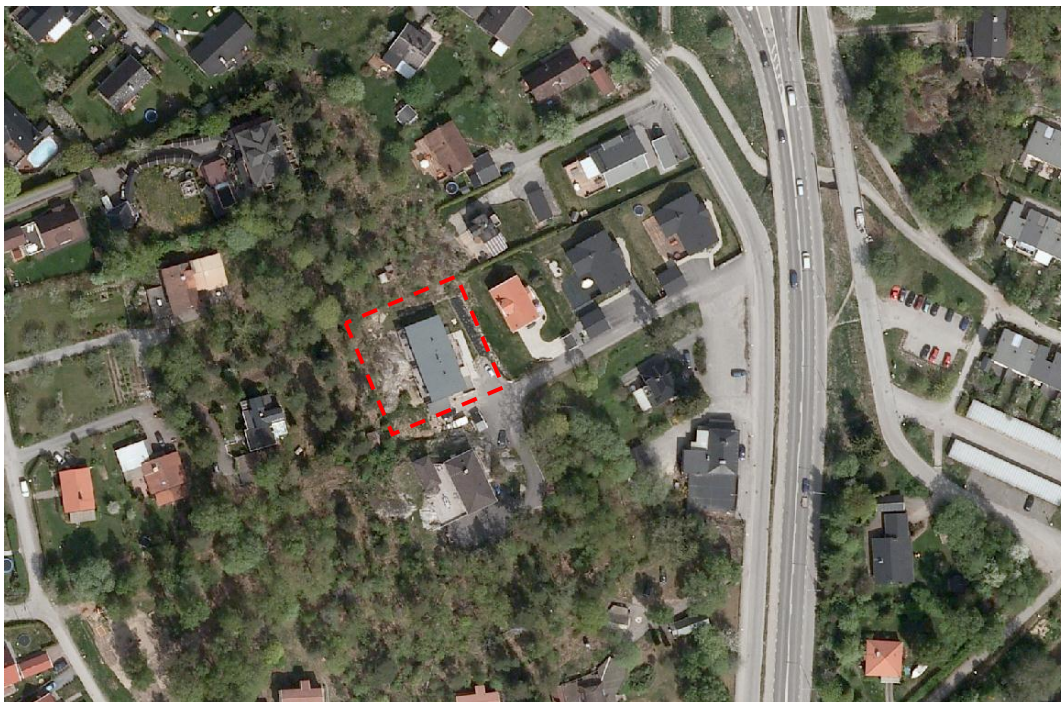
Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Markanvändningen bostäder är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig.

Hushållning med naturresurser bedöms inte påverkas negativt. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planändringen bedöms inte leda till att miljö kvalitetsnormer för luft överskrids. Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. 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 behövas upprättas.





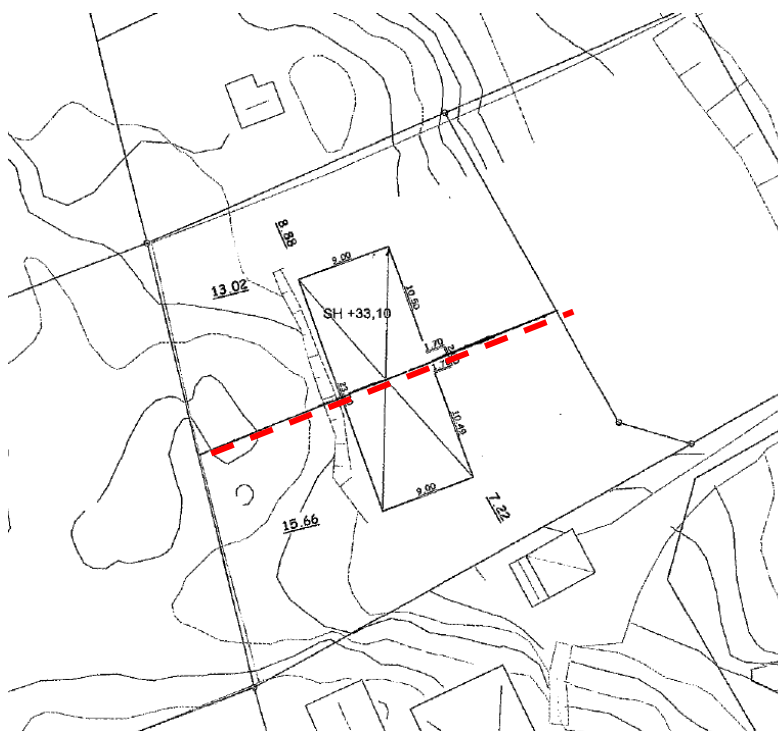
Flygbild över området

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett tvåvånings parhus i vit puts. Huset har utgång till framsidan (mot öst) på plan 1 och till baksidan (mot väst) på plan 2.

Planförslaget innebär att fastigheten blir möjlig att stycka i två delar om drygt 700 kvm vardera. Förslaget innebär också att den nuvarande bebyggelsen i två våningar medges.



Föreslagen styckning

## Tomtmark

Fastighetens västra del är kuperad, med berg i dagen och delvis bevuxen. Den östra delen är tillplattad och hårdgjord för bilparkering.

Mot grannfastigheten Näsby 4:8 finns en stödmur, marken runt denna får inte bebyggas och har prickats i plankartan.

## Omgivande bebyggelse och natur

Runt planområdet ligger främst enfamiljshus om 1-1.5 våning, i varierande stilar. Grannfastigheterna har anlagda gräsmattor i öster och uppvuxna tomter åt övriga håll. Vid fastighetens sydvästra hörn angränsar kommunal naturmark. Området är mycket kuperat.

Planändringen medför en mindre avvikelse från områdets karaktär.



*Parhuset, bland omgivande enfamiljshus*

## Gator och parkering

Fastigheten angörs från Tegvägen via en tillfartsväg belägen på fastigheten Näsby 114:2. Parhusen har en gemensam infart i söder från tillfartsvägen.

Bostädernas parkeringsbehov tillgodoses inom fastigheten, på ytan markerad g1 i plankartan.

## Offentlig och kommersiell service

Trollbäckens centrum ligger vid Alléplan, ca 1,4 km från planområdet. Där finns två större matbutiker, bibliotek, apotek, kyrka och några mindre butiker och restauranger. Alléplan är också en knutpunkt för de busslinjer som trafikerar Trollbäcken och Gudöbroleden.

Vid Södergården, ca 850 meter ifrån området, finns ett par restauranger och en bensinstation med butik.

Sofiebergsskolan ligger ca 340 meter ifrån fastigheten och är den närmaste låg- och mellanstadieskolan. Här finns också en förskola. Närmaste högstadieskola är Kumla skola i närheten av Alléplan.

Lek och rekreation	<p>Det är ca 100 meter till närmaste allmänna lekplats, Gudö-parken, belägen på den kommunala naturmarken som angränsar planområdets sydvästra hörn.</p> <p>Längs med Gudö å och vidare västerut mot Drevviken går en promenadväg. Denna promenadväg går också österut vidare mot grönområdena Måndalsberget, Skälsätra och Långsjön. Längs med Gudöbroleden går det regionala cykelstråket som förbinder Haninge med Tyresö och Stockholms stad.</p>
Kollektivtrafik	<p>Området är väl försett med kollektivtrafik. På Gudöbroleden går bussar till Trollbäckens centrum och Tyresö centrum inom kommunen. Där går också bussar till Nacka, Haninge och till Gullmarsplan, Stockholm. Närmaste busshållplats är Sofieberg på Gudöbroleden, belägen ca 170 meter från planområdet.</p>
Tillgänglighet	<p>Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas vid planering och bygglov.</p>
Barnkonsekvenser	<p>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.</p> <p>Fastigheterna ligger nära till förskolor, skolor och rekreation.</p>
Jämställdhetskonskvenser	<p>Ett varierat bostadsbestånd och bostäder i kollektivtrafiknära lägen anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.</p>
Fornlämningar	<p>Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>Hela fastigheten är belägen på urberg och grundförhållandena bedöms som goda, varför en geoteknisk undersökning ej är nödvändig under planprocessen.</p>
Dagvattenkvalitet och miljökvalitetsnormer för vatten	<p>Planändringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vattenkvaliteten eller miljön i avrinningsområdet.</p>
Radon	<p>Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk enligt Södertörns miljö- &amp; hälsoskyddsförbund.</p>
Förorenad mark	<p>Inga kända markföroreningar finns i området.</p>
Buller	<p>Enligt av riksdagen fastställda riktvärden för buller ska buller mot fasader på bostäder inte överstiga 55dB(A).</p> <p>Inför planläggningen av de närbelägna fastigheterna Näsby 8:1 på Tegvägen 20 och Näsby 8:3 på Tegvägen 22 gjordes en bullerutredning. Denna kom fram till att gränsvärdet vid</p>

fasaden på bostadshuset på Tegvägen 20 inte överskrids för de borte delarna av huset, som ligger ca 50 m från Gudöbroleden. Därför bedöms inte den aktuella fastigheten, som ligger ca 100 m från Gudöbroleden, utsättas för högre bullernivåer än gränsvärdet.

## Vatten och avlopp

Området är försörjt av kommunalt vatten och avlopp.

Dagvattenledningar finns i Tegvägen.

## Värme och energi

Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor så som bergvärme. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärmeledningar finns i Tegvägen.

## EI

Elledningar är förlagda i Tegvägen. Elledningarna tillhör Vattenfall.

## Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger vid korsningen Tegvägen /Sofiebergsvägen, ca 200 meter från planområdet.

## GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

## Tidplan

Beslut om planuppdrag och samråd i MSU	14 november, 2012
Samråd	december 2012
Antagande i kommunstyrelsen	mars 2013
Laga kraft, tidigast	mars-april 2013

## Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat 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 det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte 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.

Huvudmannaskap  
ansvarsfördelning

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark, dock angränsar området indirekt till gatumark som förvaltas i kommunal regi.



**Inom kvartersmark  
(fastighetsbildning)**

Avstyckning	Den nya detaljplanen medger två fastigheter inom planområdet. Ansökan om avstyckning sker på initiativ av fastighetsägaren efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
Anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar	Blivande fastighet skall anslutas till befintliga gemensamhetsanläggningar Näsby ga:14 (väg) och Näsby ga:15 (servisledningar för vatten och avlopp). Anslutning sker i samma förrättning som avstyckningsåtgärden. Eventuellt kan delägande fastighetsägare i nämnda gemensamhetsanläggningar yrka ersättning för anslutning av tillkommande fastighet.
Ny gemensamhetsanläggning	Detaljplanen förutsätter att en/flera gemensamhetsanläggning(ar) inrättas för teknikutrymme med tillhörande bergvärmepump samt för befintlig parkeringsplats och gångväg inom markreservaten G1, G2 och G3.
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Fastighetsägaren ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns angivna ovan.

**EKONOMISKA  
FRÅGOR**

Vatten och avlopp (VA)	Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Fastighetsägaren anlägger och ansvarar för nya servisledningar ut till kommunal förbindelsepunkt, d.v.s. ombesörjer anslutning till Näsby ga:15 samt de tekniska aspekter som anslutning erfordrar. För tillkommande VA-anslutning kommer en VA-taxa att debiteras fastighetsägaren.
Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Fastighetsägaren har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun och betalar en planavgift för framtagandet av detaljplanen.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.



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.
Fjärrvärme	För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.
Allmänt	Tyresö kommun bedömer att den mer rationella markanvändning som detaljplanen ger upphov till sannolikt överväger de kostnader som planen medför.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planläggningen sker med enkelt förfarande och i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därmed ska inte planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

**Medverkande tjänstemän**

Följande tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt  
Karl Hallgren, exploateringsingenjör  
Kent Wiklund, bygglovshandläggare

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

## Enkelt planförfarande

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

### 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning.

Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd.

I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

### 2. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådskretsen underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Byggnadsnämnden). Om inte alla i samrådskretsen godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen.

Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

### 3. Särskilt utlåtande

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

### 4. Antagande

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

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.