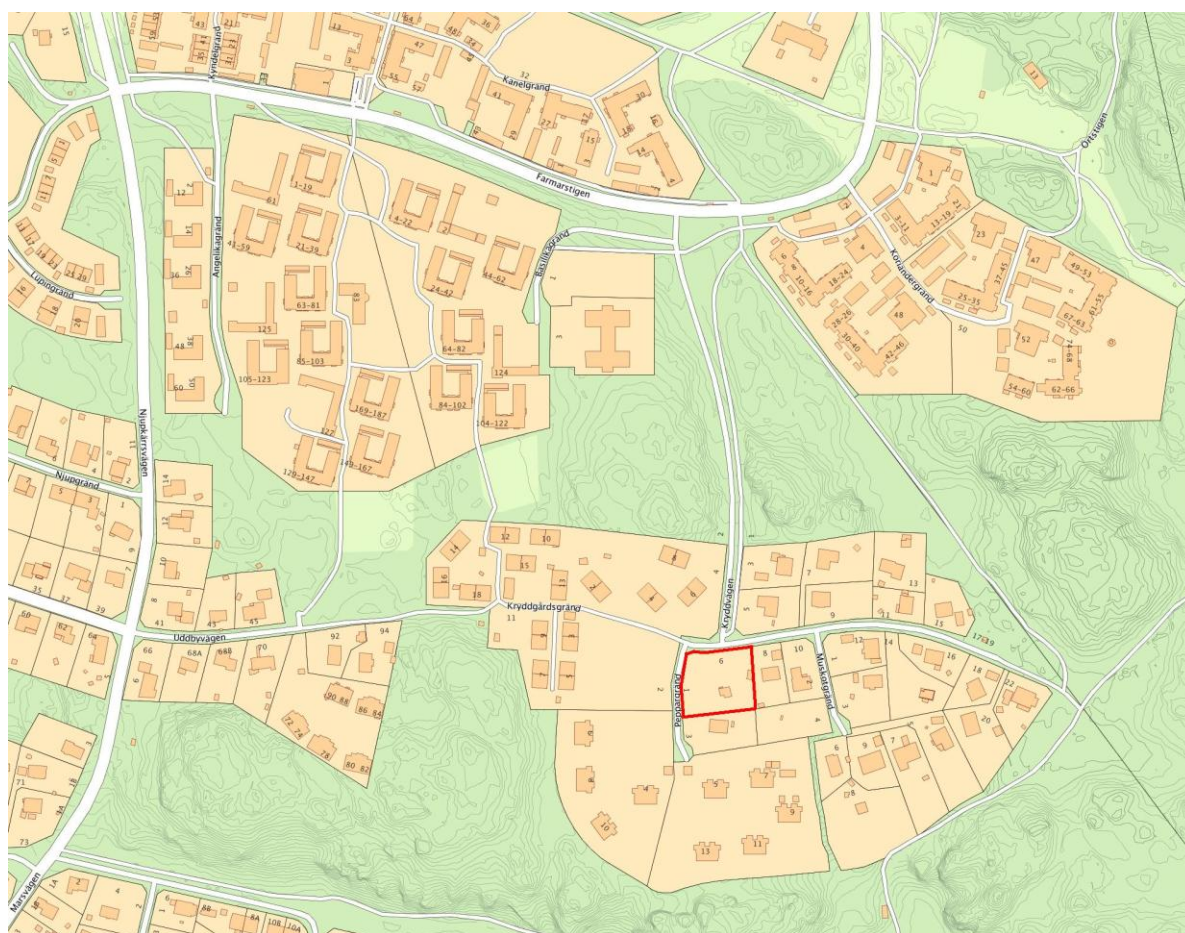


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Odlingslotten 2, Östra Farmarstigen

Tyresö kommun, Stockholms län



planområdet

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen · 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94

sbf@tyreso.se · www.tyreso.se

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser, en fastighetsförteckning samt denna planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning) med bilagor.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Odlingslotten 2 på Kryddvägen 6 i Östra Farmarstigen inkom till kommunen i juli 2012 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en styckning i två delar om ca 1200 kvm vardera.

Fastigheten är 2477 kvm stor och idag bebyggd med en friliggande s.k. sportstuga på ca 55 kvm samt ett mindre uthus.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav 2012-09-12 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ett förslag till ny detaljplan för fastigheten. 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.

Syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att stycka fastigheten Odlingslotten 2 i två fastigheter om ca 1200 kvm var, för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget vid Kryddvägen i området Östra Farmarstigen, cirka 2 km söder om Tyresö centrum och 200m norr om Barnsjön.

Areal

Planområdet är ca 2477 kvm stort.

Markägareförhållande

Odlingslotten 2 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGS-STAGANDEN

Program

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

Riksintressen

Inga riksintressen finns i området.

Översiktliga planer	I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2008-04-17, är planområdet utpekade som befintlig bebyggelse. I översiktsplanen anges att mindre förtätningar kan göras utanför utpekade utvecklingsområden, där det bedöms lämpligt.
Gällande planer	För området gäller idag detaljplan för del av Barnsjöområdet (Södra Farmarstigen) från 1990-03-27, som föreskriver friliggande bostadsvillor i ett plan, samt fastighetsplan för kv. Odlingslotten från 1989-10-27. Gällande planer medger inte ytterligare fastighetsdelning.
Behov av miljöbedömning	<p>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.</p> <p>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. Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Inga kommunala miljömål åsidosätts.</p> <p>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.</p>

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation	Fastigheten består av naturtomt, bevuxen med främst gran, men även björk och tall förekommer bl.a.
---------------------	--

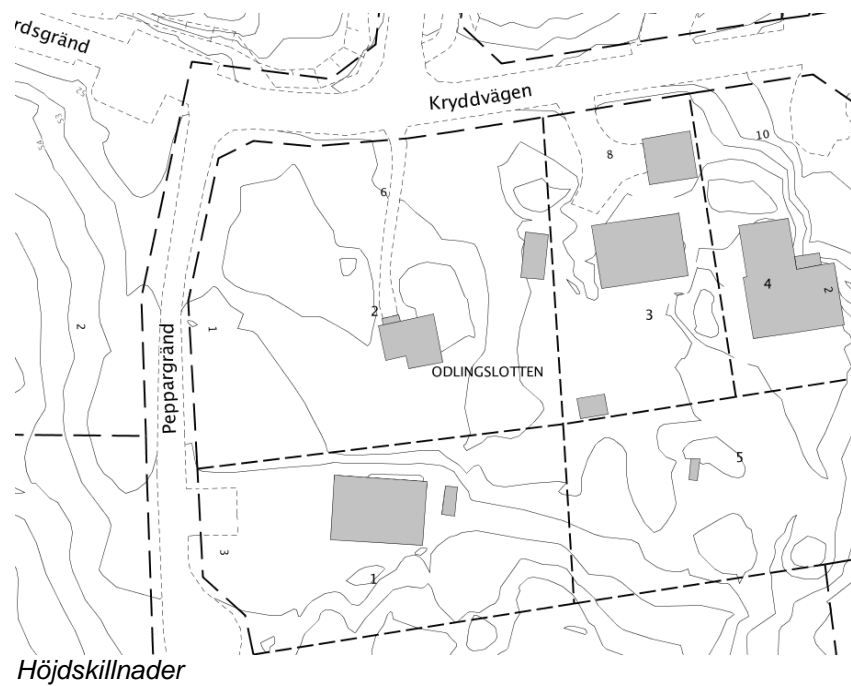


Fastigheten sedd från Kryddvägen



Tomten

Marken är något kuperad, med nivåskillnader på tre meter. Hela planområdet är beläget på urberg.



Landskapsbild

Planområdet har kvar mycket av karaktären från tiden då stora delar av Tyresös bebyggelse var för fritidsändamål. Det för Tyresö typiska landskapet med kuperad och barrträdsbevuxen mark bär små spår av mänsklig etablering.

De omkringliggande enfamiljshusen har i regel mindre sparad vegetation på sina tomter. Vid de nybyggda bostäderna på peppargränd har mycket av det ursprungliga landskapet bevarats. Söder om dessa skiljer en skog området från Barnsjön.

Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med en friliggande s.k. sportstuga från 1940-talet samt ett mindre uthus. Huvudbyggnaden är ca 55 kvm stor, i en våning med garage i suterrängvåning. Fasadmaterialet är brunmålad, liggande träpanel.



bebyggelsen

Barnssjöns tillrinningsområde	Planområdet ligger utanför Barnsjöns tillrinningsområde och bedöms därför inte ha någon negativ inverkan på detta.
Geotekniska förhållanden	Hela fastigheten är belägen på urberg och grundförhållanden bedöms som goda, därför har ingen geoteknisk undersökning gjorts i planskedet.
Radon	Marken i området vid Peppargränd bedöms vara av lågrisk- eller normalrisktyp med avseende på markradon.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturminneslagen.
Befintlig bebyggelse	Den befintliga bebyggelsen på fastigheten består av ett mindre friliggande fritidshus. I enlighet med gällande plan har kringliggande områden utanför planområdet de senaste åren omvandlats från småskalig fritidsbebyggelse till permanentboende i villor och mindre flerfamiljshus. Söder om planområdet, på peppargränd, uppfördes exempelvis nyligen 8 stycken flerfamiljsvillor.
Ny bebyggelse	Planförslaget innebär att fastigheten kan styckas i två, för att möjliggöra ny bebyggelse för permanentboende på båda fastigheterna.
Tillgänglighet och säkerhet.	Södertörns brandförsvarsförbunds rekommendationer ska efterföljas. De nya byggnaderna ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för funktionshindrade.
Gator och trafik	Tillfart till den nya bebyggelsen kan ske från Kryddvägen eller Peppargränd. Den beräknade trafikökningen till området bedöms inte ge bullerstörningar eller andra effekter som bidrar till att en miljö kvalitetsnorm överskrids eller att särskilda åtgärder behöver vidtas för vidbehållen trafiksäkerhet.
Parkering	Parkeringar anordnas inom fastigheterna.
Rekreation och lek	Söder om planområdet finns ett större naturområde och Barnsjön

som nås via gångväg från Peppargränd. Vid Barnsjön finns en badplats och området runt Barnsjön är av stort rekreativvärde för både närboende och andra Tyresöbor. Det öst-västgående gångstråket Banstigen förbinder bostadsområdena Krusboda och Trollbäcken.

Närmaste lekplats finns på örtstigen, ca 500 meter från planområdet.

Service och kollektivtrafik Service, bl.a livsmedelaffär och barnomsorg, finns på gångavstånd vid Farmarstigen. På drygt 500 meters avstånd finns Tyresö gymnasium med tillhörande Wättingehallen.

Närmsta busshållplats ligger i korsningen Kryddvägen-Farmarstigen på ca 300 meters avstånd.

Jämställdhet Planområdets närhet till kommunikationer och service kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Lokalklimat Planområdet erbjuder både insynsskyddande vegetation och möjlighet att anordna soliga uteplatser.

Buller och vibrationer De planerade bostäderna ligger inte intill någon trafikled och kommer inte utsättas för höga trafikbuller- eller andra bullernivåer.

TEKNISK SERVICE

Vatten och avlopp De nya fastigheterna ska anslutas till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem.

Dagvatten Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande dagvatten kan ledas via de kommunala dagvattenledningarna i Peppargränd och Kryddvägen.

Värme och el Kommunen uppmuntrar användning av förnyelsebara energikällor, som exempelvis bergvärme.

Avfall Närmaste återvinningsstation ligger på Kryddvägen, ca 270 meter från planområdet.

GENOMFÖRANDE- FRÅGOR

Tidplan	Beslut om planuppdrag och samråd i MSU	10 oktober, 2012
	Samråd	december 2012
	Antagande	mars 2013
	Laga kraft, tidigast	mars/april 2013
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges. 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 allmänplats mark, dock angränsar området till gatu- och parkmark som förvaltas i kommunal regi. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.	
Inom kvartersmark		
Fastighetsindelnings- bestämmelser	Odlingslotten 2 berörs av fastighetsplan "odlingslotten". Planen kommer att upphävas i de delar som berör planområdet. Upphävandet inträder då ny detaljplan vinner laga kraft.	
Avstyckning	Fastighetsägaren ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande.	
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.	

**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. 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 betalat 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 kabelsättning 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.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

	Planläggningen sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi.
	Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt Karl Hallgren, Exploateringsingenjör

Sara Kopparberg
PlanchefHanna Fürstenberg Danielson
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. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. 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. Underrättelseskede

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planförslaget skickas återigen till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter underrättelsen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen antar planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till Länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljööverdomstolen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.