

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Nyfors, Bollmora

För fastigheterna Rundmar 1:2, del av Bollmora 2:1 och del av Alby 1:1
m fl. fritidshusfastigheter inom Tyresö kommun, Stockholms län



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser och fastighetsindelningsbestämmelser
- denna planbeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).
-

Som underlag till detaljplanen finns följande handlingar:

- Naturinventering och landskapsanalys, Topia
- Kulturhistorisk inventering och värdering, Stockholms läns-museum samt Tengbom AB.
- Trafikmätning utförd av Vectura
- Geoteknisk undersökning utförd av Sweco.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö. Två mindre förtättningsområden med bostäder ingår i planområdet. Värdefull natur och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar.

Bakgrund

Området har sedan 1930-talet, i samband med att kvarnverksamheten i Wättingeströmmen avvecklades, varit avstyckat i fritidshusfastigheter. Området har inte tidigare varit planlagt. Med tiden har allt fler bosatt sig permanent i området med ökade krav på större byggrätter och VA. För att förbättra vattenkvaliteten i sjöarna och möta behovet av större byggrätter har planen prioriterats.

Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2011-05-31 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Nyfors med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds i januari 2012 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanearbetet. Samråd hölls i december 2012 – februari 2013.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan. Detaljplanen tas fram i enlighet med PBL, plan- och bygglagen (2010:900).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i kommundelen Bollmora, söder om Krusboda norr om Tyresö-Flaten och väster om Albysjön.

| | |
|---------------------|---|
| Areal | Planområdet har en areal på ca 15 ha. Inget vattenområde ingår. |
| Markägoförhållanden | Av områdets 26 bostadsfastigheter är 20 stycken privatägda. Fastigheterna Rundmar 1:2, Bollmora 2:1 och Alby 1:1 ägs av kommunen. Totalt sex bostadsfastigheter ägs också av kommunen, dessa är Rundmar 1:8, 1:10, 1:11, 1:20, 1:27 och 1:34. Rundmar 1:35 Hällberga är privatägd. Samfällighet inom Nyfors- och Myggdalsvägen ägs av Tyresö skifteslag. |

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

| | |
|-------------------------|---|
| Riksintressen | Planen ingår inte i något riksintresseområde. Området gränsar till riksintresseområde för friluftslivet och till riksintresset för kust och skärgård. |
| Översiktsplan | Detaljplanens inriktning följer översiktsplanens (2008) intentioner. I Nyfors finns ett område utpekade för "äldreomsorg/tätare bostadsbebyggelse" som utvecklas i enlighet med det i och med planförslaget |
| Strandskydd | Strandskydd 100 meter på land och i vatten gäller i hela området. |
| Gällande planer | Nyfors är inte tidigare planlagt. Området tillhörde tidigare Tyresö slotts ägor och styckades upp i fritidshusfastigheter på 1930-talet. |
| Planprogram | Kommunens översiktsplan (2008) fungerar som program för detaljplanen. |
| Naturreservat mm | Planområdet gränsar till Tyresta nationalpark och Alby naturreservat och utgör en länk däremellan. |
| 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. Kommunens bedömning är att planen inte medför någon betydande miljöpåverkan. Detta förutsatt att hänsyn tas till områdets natur- och kulturvärden under genomförande av de olika delarna i detaljplanen. Här följer en sammanfattande behovsbedömning: |

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp förväntas medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag.

- Påverkan av näringsämnen från enskilda avlopp på grundvatten och på Tyresö-Flatens och Albysjöns vattenmiljö kommer att minska radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.
- Dagvatten från fritidshustomterna kommer att kunna infiltreras i mark, vilket är positivt. Större delen av dagvatten från vägområden kommer att ledas i öppna diken antingen ut i Flaten eller vidare till dagvattendamm som har sitt utlopp i Flaten. De befintliga ravinerna som avvattnar västra området skyddas i planen så att vattnet kan fortsätta rinna den naturliga vägen.
- Ny bebyggelse som uppförs som radhus och parhus ska uppföras med vegetationsklädda tak för att minimera påverkan på dagvatten.
- Nyforsvägen kommer inte förändras utan har kvar den befintliga bredden. Planen gör det möjligt att knyta samman ett gång- och cykelstråk mellan Wättinge gårdsväg och Myggdalsvägen vilket är positivt
- I samband med att ny bostadsbebyggelse uppförs kommer markanpassningar (sprängning, schaktning och fyllning) medföra att stora ingrepp görs. För att minimera dessa ingrepp i naturmiljön och för att bevara områdets karaktär finns restriktioner i planen.
- Planen medger inte att verksamheter av miljöfarlig karaktär kommer att kunna bedrivas.
- Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna ovan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark, natur och tomtmark

Nyfors ligger naturskönt i en sluttning ned mot Tyresö-Flatens och Albysjön. Området har lövskogs- och ängskaraktär med stora naturtomter. Den norra delen av området övergår i en mer bergig och högt belägen barrskog. Inom området finns partier med ädellövskog med grova ekar och hasselsnår. Två bäckraviner löper samman genom den västra delen av områ-

det. I hela området kommer berg i dagen här och där och strandkanterna består omväxlande av berghällar och flackare lövskogs- och ängspartier. Till fastigheterna hör inget vattenområde utan fastighetsgränsen går i strandkanten. Fastigheterna gränsar till sjön Tyresö-Flaten som ingår i fastigheten Åva 4:1 som ägs av Naturvårdsverket. Fastigheterna innehåller inget vattenområde.

Se vidare Natur- och landskapsinventering, Topia, 2010.

| | |
|------------------------------------|--|
| Rekreativsområden, natur | Nyfors och området vid Wättingeströmmen (som inte ingår i planområdet) är ett viktigt besöksmål i kommunen. Sörmlandsleden kommer norrifrån och passerar genom området och vidare ut i Tyresta naturreservat och nationalpark. Många besöker också forsarna för att se rester av Tyresös tidiga industrihistoria och för att titta på strömstaren som häckar där. |
| Biologiska värden, natur | Området Nyfors är en länk mellan Tyresta nationalpark och Alby naturreservat. Dessa områden ingår i en av de gröna kilarna som via Nackareservatet leder in till Stockholm. De gröna kilarna utgör länkar som är viktiga både för vilt och för besökare. |
| Befintlig bebyggelse och tomter | Området består av 26 bostadsfastigheter. Fyra av dessa är obebyggda tomter som har haft fritidshus som nu rivits. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. |
| - Disponentbostaden | På Rundmar 1:5 ligger den fd. disponentbostaden för kvarnverksamheten. Byggnaden är den enda bevarade byggnaden från tiden före avstyckningsplanen. |
| - Hällberga | På Rundmar 1:35 ligger PUB:s fd. personalförenings hus med tillhörande gäststugor. Sedan en tid tillbaka bedrivs festlokal där. |
| - Gemensam festplats | En del av Rundmar 1:2 som ligger mot Tyresö-Flaten har under fritidshusperioden använts som gemensam samlingsplats i området. Området sluttar svagt ned mot sjön och har en delvis igenvuxen äng vid vattnet. |
| - Sörmlandsleden Rundmar 1:27 | Fastigheten är en kommunalt ägd fritidshusfastighet som senast var bebyggd på 1950-talet. Sörmlandsleden har sin sträckning genom denna fastighet. Fastigheten uppfattas som en skogsbevuxen lucktomt. |
| Kulturhistoriska miljöer, historik | Wättingeforsen som gränsar till området har starkt påverkat Nyfors historia och karaktär. Forsen, som består av fallet mellan Tyresö-Flaten och Albysjön, har haft kvarn- och sågverksamhet sedan medeltiden. Verksamheten tillhörde Tyresö slotts ägor. Bl a har kraften använts för tillverkning av papper, lump och krut. Idag finns rester i form av murverk kvar i de |

båda rännorna. Under 1930-talet avvecklades verksamheten och under samma period styckades området upp i fritidshusfastigheter. Inför planarbetet har Stockholms läns museum inventerat, beskrivit och bedömt planområdet. Inom området finns byggnader och tomtanläggningar som bedömts ha ett kulturhistoriskt värde och som därför bör bevaras. Se nedan under planförslag. Rapporten "2012:5 Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av Nyfors" finns att läsa i sin helhet kommunens hemsida. Där finns också en kulturhistorisk bedömning om Hällberga, Rundmar 1:35.

Fornlämningar

I området som gränsar till forsarna finns synliga murrester från rännor och husgrunder. Området är registrerat som "Övrig kulturhistorisk lämning" nr. RAÅ 127 i fornminnesregistret. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen (988:950) om kulturminnen.



Karta över fornlämningsområdet RAÅ 127 Stockholms läns museums rapport 2012:5

Vägar

Vägarna i området är lantliga och har till nyligen varit grusvägar. Många besökare promenerar genom Nyfors längs vägarna för att komma till forsarna och vidare ut i naturreservatet.

Trafik och trafikbuller

Trafikmängden uppgår till ca 160 fordon ett vardagsdygn. Trafiken utgörs av de boende i området samt av besökare till forsarna, Tyresta och till festlokalen Hällberga. Hastighetsbegränsningen är 30 km/h, vilket också följs av de flesta fordon. Bostadsfastigheterna i Nyfors är inte utsatta för trafikbuller.

Markföroreningar

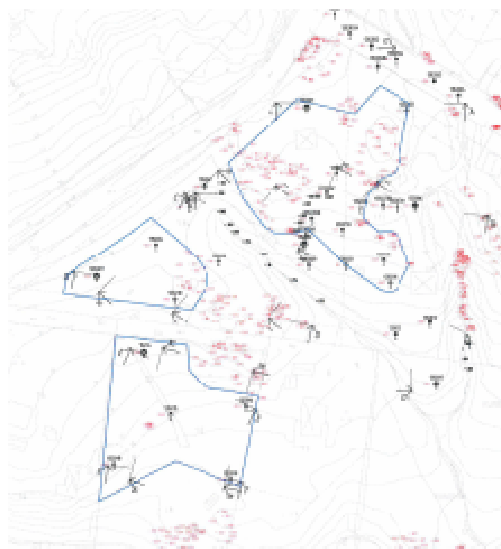
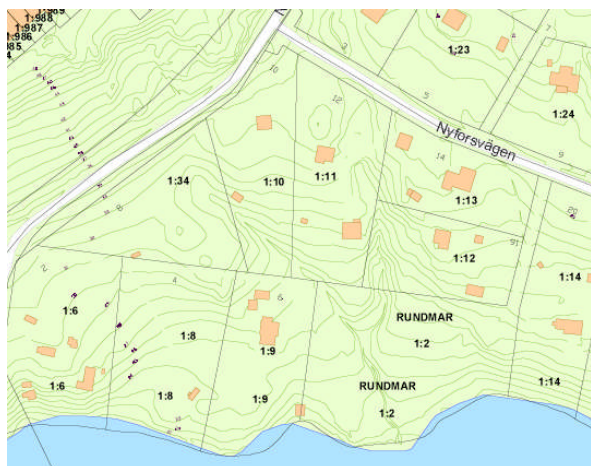
Inom det forna industriområdet vid forsarna kan markföroreningar finnas kvar. Området där industriverksamheten bedrevs ingår dock inte i planområdet. Om man vid anläggningsarbeten eller liknande påträffar misstänkta markföroreningar ska markprover tas och marken san-

eras vid behov.

| | |
|--------------------------|--|
| Kollektivtrafik | Buss till Tyresö centrum och till Gullmarsplan i Stockholmfinns på ett avstånd av 100 – 400 meter beroende på var i området man bor. |
| Strandskydd | Strandskydd råder 100 m upp på land och 100 m ut i vattnet. Se linje på plankartan. |
| Geotekniska förhållanden | Större delen av området består av fast mark som berg eller morän. Grundläggningsförhållandena bedöms som goda i fastmarksområdena. |

Sex fastigheter berörs dock av ett område med silthaltiga jordarter. Inom detta område finns två bäckraviner som går samman och rinner ut i Tyresö Flaten. Området ligger mellan +30.00 och strandkanten vid Flaten på +21.00. En geoteknisk undersökning (Sweco augusti 2013) har gjorts av området som visar att marken är instabil och att bebyggelse ska undvikas på områden där grundläggning inte kan göras på fastmark. Fastmarken har mätts in och begränsningar av byggbar yta har lagts in i på plankartan.

Ingen bostadsbebyggelse kan komma att ligga i riskområde för översvämningar.



Till vänster syns topografiska förhållanden i ravinområdet. Till höger redovisas geotekniskt lämpliga områden. Inom blå streckad linje kan bebyggelse placeras.

| | |
|-------|--|
| Radon | Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. |
|-------|--|

PLANFÖRSLAG

Bostäder, permanent boende med möjlighet till mindre verksamhet

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbyggelse till permanentbostäder. Fastigheterna inom området får större byggrätter och ges möjlighet att ha en mindre verksamhet jämte bostaden. Syftet är att för- enkla för de som önskar ha kontor, ateljé eller liknande i sin bostad. Kommunalt vatten och avlopp dras in i området. Vägen har kvar samma bredd men får en högre standard på beläggning och belysning.

Nedan kommer en detaljerad beskrivning av planförslaget och den inleds med de gestaltungsprinciper som gäller i området. Syftet med gestaltungsprinciperna är att visa hur olika planbestämmelser samverkar för att uppnå planens syfte.

Gestaltungsprinciper

Måttlig förtätning, endast stora tomter kan styckas av

HUR?



Juridiskt bindande plan-
bestämmelser

Fastighetsindelnings-
bestämmelser

d1 – Minsta tomtstorlek

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

Avstyckning av tomter med nya byggnader och tomtplatsavgränsningar som följd är en stor anledning till att ett villaområde förändras i sin karaktär. Att förhindra avstyckning är ett viktigt sätt att bevara äldre gränser och tomtplatser. I Nyfors används samma riktlinjer för avstyckningar som i Östra Tyresö, dvs att en tomt ska vara mer än 6000 kvm för att styckas. Bestämmelsen om minsta tomtstorlek används för att förhindra att fler grannar går samman och låter en fastighetsägare köpa mark som tillsammans kan bilda en tillräckligt stor lott. Fastighetsindelningsbestämmelserna och bestämmelsen om minsta tomtstorlek syftar på det sättet till att bevara fastighetsstrukturen i Nyfors.

En ny tomt ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras

Måttlig förtätning, områden med natur ska bevaras

HUR?

Juridiskt bindande plan-
bestämmelser

NATUR - Naturområde

PARK – Anlagd park

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

De områden som inte är fritidshusfastigheter planläggs som park eller natur. Dessa områden blir tillgängliga för allmänheten och kommer bevaras som gröna lungor i området. Tomten där Sörmlandsleden går (Rundmar 1:27) är en fritidshusfastighet som kommunen äger. Den planläggs också som natur så att leden kan gå kvar i sin gamla sträckning.

Tre större områden i planen blir parkmark:
Den del av Rundmar 1:2 som tidigare fungerat som en gemensam samlingsplats i området planläggs som park. Området har potential som naturbad och picnicplats. Den öppna äng som en gång fanns kan enkelt röjas fram igen. Allmänhetens möjlighet att komma till platsen kan stärkas genom skyltning och att stigar anläggs som leder dit. Två mindre "broar" eller spänger över bäckravinen föreslås för att ytterligare förbättra tillgängligheten till platsen.

Den del av Rundmar 1:2 och 1:20 som ligger vid forsarna planläggs som park. Området ligger i direkt anslutning till parkeringen och är en del av entrén till forsarna och Tyresta. Där finns en brygga för fiskevårdsföreningens båtar och ett förråd.

Skogen mellan Tyresö-Flaten och Krusboda där Nyforsvägen går planläggs som park. Här kommer en gång- och cykelväg anläggas.

Ny bebyggelse endast på lämpliga platser

HUR?

Juridiskt bindande planbestämmelser

Prickad mark – marken får inte bebyggas

Lovplikten är utökad till att gälla även normalt bygglovsbefriade byggnader och anläggningar inom zonen med prickmark längs med Tyresö Flatens strandlinje.

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

Mark som är viktig för naturkaraktären i Nyfors är prickad, detta gäller t ex vissa höjdlägen, de strandnära lägena och platser med skyddsvärd natur. De två raviner som löper genom området ingår också det området som inte får bebyggas.

Utökad lovplikt införs för att värna den naturliga stranden och det växt och djurliv som finns där, såväl som landskapsbilden som möter besökare som vistas på och runt sjön. Detta innebär att inga friggebodar, växthus eller trädäck ska kunna tillkomma i strandzonen.

Kommunens rekommendationer:

Nyfors gränsar till ett naturreservat som är viktigt för djurliv och för allmänheten. Tänk på att det du gör eller bygger på din privata tomt upplevs av många besökare på och runt sjön. Tänk på att vara rädd om den skyddande trädridån. Visa hänsyn.

Skyddsvärd natur ska bevaras

HUR?

Juridiskt bindande planbestämmelser

Prickad mark – mark som inte får bebyggas

i kombination med

N₁ . Värdefull natur: Befintlig natur ska bevaras, markarbeten får inte göras. Marklov krävs för fällning av träd eller kapning av grenar med omfång > 0,5 meter på 1,3 meters höjd över mark.

Höga staket eller täta staket, plank och murar är generellt bygglovspliktiga

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

I Nyfors finns ett av kommunens finaste områden med ädellövskog. Här finns också naturliga bäckraviner mm. Områden eller enstaka objekt som är utpekade i natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen. Det kan vara grova ekar och tallar, partier med ädellövskog, ekdungar, känslig hållmarkstallskog eller bergskanter. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar.

Täta staket, murar och plank fungerar som barriärer för djur som vill röra sig genom området. Beroende på höjd och täthet är det bygglovspliktigt.

Kommunens rekommendationer:

Innan du fäller träd eller ta bort vegetation så fundera på vilken betydelse växterna har för den biologiska mångfalden i din trädgård. Att hårdgöra mark försämrar reningen av dagvattnet från din tomt, vilket i sin tur påverkar vattenkvaliteten i sjöar och hav.

Täta staket, plank och murar blir barriärer när små och stora djur vill röra sig genom området. Nyfors utgör en viktig del av Tyresta-kilen som förbinder Tyresta med Stockholms innerstad. De gröna kilarna runt Stockholm är viktiga spridningskorridorer för växter och djur. Har du frågor så kontakta kommunen.

Den lummiga karaktären ska bevaras i zonen närmast vägar

HUR?

Juridiskt bindande planbestämmelser

Prickad mark – mark som inte får bebyggas

där det är motiverat i kombination med

n₂ Natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Marklov krävs för fällning av träd eller kapning av grenar med omfång > 0,5 meter på 1,3 meters höjd över mark. Marken får inte hårdgöras men infartsväg får ordnas genom området.

Kryssad mark (plus-mark) – marken får endast bebyggas med komplementbyggnader

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

För att behålla områdets karaktär med stor lummighet och bebyggelse som ofta ligger långt indragen på tomtarna finns en zon närmast vägen som är 6 meter bred som är prickad i planen. Därefter kommer, med vissa undantag, en zon som är lika bred med kryssad mark.

Kommunen har som regel att alltid pricka 6 meter längs gata för att t.ex. sikten inte ska störas av garage eller andra byggnader. Här finns ibland partier vars vegetation är viktig för upplevelsen av området, marken har då bestämmelsen n₂. I denna zon finns partier med bestämmelsen z, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Denna mark kan behöva tas i anspråk av kommunen som slänt för att ta upp höjdskillnader mellan den nya vägen och befintlig tomtmark.

Den kryssade marken innebär att endast komplementbyggnader (ex. uthus och garage) får byggas inom denna zon. På detta vis kan förgårdsmark bevaras och bebyggelsen hållas indragen på fastigheten.

Kommunens rekommendationer:

Den äldre fritidshusbebyggelsen ligger ofta långt indragen från vägarna för att skapa en insynsskyddad, privat miljö. Genom att bygga nya hus i de gamla byggnadslägena kan vegetation efter vägarna bevaras samtidigt som området behåller sin karaktär. Ofta ligger fritidshuset på den bästa platsen på tomten, vilket kan utnyttjas när man bygger nytt.



Nyfors från sjösidan sommaren 2012



Vägen mot forsen hösten 2012



Vägområdet vid korsningen mot Gammelströms väg sommaren 2012

Den lummiga karaktären ska bevaras genom att skydda natur viktig för landskapsbilden

HUR?

Juridiskt bindande planbestämmelser

Utökad lovplikt på bygglovsbefriade byggnader och anläggningar inom zonen med prickmark längs med Tyresö Flatens strand.

Prickad mark – marken får inte bebyggas

i kombination med

n_2 Natur viktig för landskapsbild och bebyggelsemönster. Marklov krävs för fällning av träd eller kapning av grenar med omfång > 0,5 meter på 1,3 meters höjd över mark. Marken får inte hårdgöras men infartsväg får ordnas genom området.

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

För att bevara den orörda stranden finns en zon som är prickad efter stranden där ny bebyggelse inte tillåts. Området har utökad lovplikt för att hindra att exploatering som t ex trädäck och friggebodar uppkommer i strandområdet. Se ovan "utökad lovplikt".

Planen innehåller också områden vars vegetation är viktig för upplevelsen av området. Områdena skyddas i planen genom bestämmelsen n_2 . I dessa områden får marken inte bebyggas och markhöjden inte ändras. Marklov krävs för fällning av träd eller kapning av grenar med omfång > 0,5 meter på 1,3 meters höjd över mark. Marken får inte hårdgöras men hårdgjord infartsväg får ordnas genom området.

Kommunens rekommendationer:

Innan du fäller träd eller ta bort vegetation så fundera på vilken betydelse växterna har för den biologiska mångfalden i din trädgård. Att hårdgöra mark försämrar reningen av dagvattnet från din tomt, vilket i sin tur påverkar vattenkvaliteten i sjöar och hav.

Var försiktig med att plana ut och släta till marken, det kan lätt skapa ett onaturligt intryck som syns på långt håll. Marklov krävs alltid för nivåändringar som är > 0,5 meter.

Har du frågor så kontakta kommunen.



Byggnader på karakteristiska naturtomter i Nyfors sommaren 2013

Naturmiljön på tomterna ska bevaras så långt det går

HUR?

Juridiskt bindande planbestämmelser

Prickad mark – mark som inte får bebyggas

i kombination med

e₁ och e₄ – val av hustyp ska utgå från tomtens naturliga beskaffenhet. På slutningstomter ska suterränghus byggas och på plana tomter ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska placeras på en plats där sprängning, schaktning och fyllning kan minimeras.

Högsta taknockshöjd är 6,5 m för enplanshus, 7,0 m för suterränghus och 8,5 m för tvåvåningshus.

i kombination med

p₁ – byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara området naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

Kommunens vilja är att omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med stor hänsyn till Tyresös natur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent bostadsbebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, ekbackar och lummighet försvinner.

- Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa platåer för grasmattor eller biluppställningsplatser.
- Det är inte tillåtet att spränga, schakta eller fylla upp sin tomt mer än vad som är nödvändigt för grundläggning av byggnader. Det är inte tillåtet att välja en hustyp som kräver stora markarbeten. Huset ska väljas efter tomtens beskaffenhet. Tomten ska inte anpassas efter valt hus.

Kommunens rekommendationer:

Förälska dig först i tomten och sen i ett hus som du vill bygga på tomten! Passa in huset i terrängen och tänk på att socklar och slänter som har tillkommit för att ta upp höjdskillnader behöver utformas för att se bra ut.

Utformningen av tomten bidrar till bättre vattenkvalitet

HUR?

Juridiskt bindande planbestämmelser

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) gäller i hela planområdet. Marken inom respektive fastighet får inte hårdgöras i sådan grad att infiltration av dagvatten väsentligt förändras.

i kombination med

Prickad mark, **n₁** och **n₂** – mark som inte får bebyggas eller hårdgöras.

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

Dagvatten är regn som faller på mark och tak och som ibland behöver ledas bort för att inte orsaka skada på bebyggelse och anläggningar. När dagvatten leds bort i rör för det med sig föroreningar som snabbt kommer ut orenat i sjöar och vattendrag. Vi kraftiga regn, vilka förväntas öka med klimatförändringarna, måste dagvattenanläggningarna ha större dimensioner för att klara av topparna. Den bästa reningen för dagvatten är att låta det naturligt infiltrera i marken och nå grundvattnet. Med de relativt stora tomterna i Nyfors så finns det goda möjligheter att låta dagvattnet infiltrera på den egna tomten. Det kallas för LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten.

Om tomten hårdgörs – asfalteras eller beläggs med sten – kan inte vattnet infiltreras i marken, utan kommer att rinna av på ytan. Det är därför inte tillåtet att hårdgöra marken i för stor grad.

Kommunens rekommendationer:

En lämplig nivå är att biluppställningsplatser, infartsväg, entrétytor och ytor för sittplatser kan hårdgöras. I övrigt rekommenderas att tomten har en vegetationsbevuxen yta.

Avsluta ditt enskilda avlopp och anslut till kommunens system så fort det är möjligt.

Ny bebyggelse ska inte sticka ut eller vara störande framträdande


HUR?

Juridiskt bindande plan-
bestämmelser

E₁ - Bostäder, friliggande villor i en eller två våningar. Byggnadsarea begränsad till 90 kvm för tvåplanshus och 120 kvm för enplanshus och suterränghus. Nockhöjden får vara högst 8,5 m.

E₄ Begränsad byggnadsarea. Nockhöjden får vara högst 8,5 m.

II – Högsta antal våningar på huvudbyggnader

Utökad lovplikt för omfärgning av fasad.

Utformning och utförande:
Val av material, färg och ytbehandling på byggnader ska ske med hänsyn till platsens karaktär

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

Kommunens önskan är att – inom vissa ramar - ge förutsättningar för en varierad bebyggelse, ge utrymme för individuella lösningar och ett varierat arkitektoniskt uttryck.

En vanlig fritidshusfastighet kan bebyggas med en villa i en eller två våningar. Nyttillkommande byggnader begränsas i byggnadsarea, våningsantal och i högsta möjliga taknockshöjd.

Byggnader får, som sagts ovan, inte tillkomma vid stranden eller i känslig natur som höjdlägen mm. Träd får inte fällas vid stranden utan att marklov söks.

För att ge kommunen tillfälle att förhindra olämpliga fasadfärger och ge råd till fastighetsägarna så införs lovplikt för omfärgning av fasad. Material och färgval ska alltid ske med hänsyn till platsens karaktär.

Kommunens rekommendationer:

Titta på olika villaområden i kuperade skogsområden. Vad är det som gör att ny bebyggelse passar in i ett område? Titta på bra exempel, titta på mindre lyckade exempel. Tänk på hur en ny byggnad kommer uppfattas utifrån, lika väl som hur det kommer att upplevas att titta ut från den.

Ny bebyggelse ska passa in i området:

HUR?

Juridiskt bindande plan-
bestämmelser

Utökad lovplikt för omfärgning av fasad.

Utformning och utförande:
Val av material, färg och ytbe-
handling på byggnader ska ske
med hänsyn till platsens karaktär

Bakgrund, riktlinjer och rekommendationer

Kommunen har gjort en inventering av befintligt byggnadsbestånd i området. Någon enhetlig färgskala finns inte bland bebyggelsen. Det är därför svårt att hitta kulörer som man kan enas om inte ska vara tillåtna i Nyfors, eller omvänt hitta kulörer som ny bebyggelse måste ha, utan att göra befintligt bebyggelse planstridig.

För att kunna ha en dialog med fastighetsägare införs utökad bygglovplikt vid omfärgning av fasader. Bygglovhandläggaren kan då föra en diskussion och visa konsekvenser av de önskemål som finns. Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning ska undvikas. Skarpa och blanka kulörer ska undvikas.

I samband med att kommunens par-och radhusområde ska genomföras kan mer detaljerade krav ställas på framtida byggherre på utformning av den bebyggelsen.

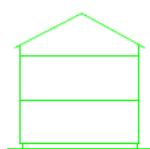
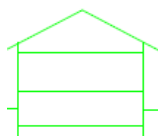
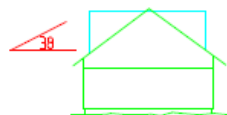
Kommunens rekommendationer:

Tänk på att färger som används för interiörer inte uppfattas likadant utomhus. Ta råd från en färghandlare när du ska välja fasadfärg. Titta i området vilka färger som finns och vilka färger som fungerar på platsen. I vilken omgivning står huset?

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse, byggrätter
bostäder, friliggande villor

e₁



Planförslaget innebär att bostäder kan byggas som friliggande villor i en eller två våningar, se bestämmelsen e₁.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras.

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en sluttningstomt ska bebyggas ska ett hus av suterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

En våning med inredningsbar vind

Friliggande huvudbyggnad i en våning med inredningsbar vind får högst uppta 120 kvm byggnadsarea.

Suterrängvåning får inte anordnas.

Högsta nockhöjd får vara högst 6,5 meter.

Vindskupor får inte tillkomma i sådan grad att byggnaden kan bedömas som en tvåvåningsbyggnad. En riktlinje är att vindskupans längd inte ska överskrida 1,6 m.

En våning samt en suterrängvåning

Friliggande huvudbyggnad i en våning samt en suterrängvåning får högst uppta 120 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål.

Högsta nockhöjd får vara 7,0 meter.

Definitionsmässigt är detta en byggnad i två våningar där den ena sidan ska vara motfylld för att det ska räknas som en suterrängvåning. Denna hustyp förordas på sluttningstomter.

Två våningar

Friliggande huvudbyggnad i två våningar får högst uppta 90 kvm byggnadsarea. Vind får inte inredas för bostadsändamål.

Suterrängvåning får inte anordnas.

Högsta nockhöjd får vara 8,5 meter.

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 som generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader ska vara friliggande. Varje byggnad får max vara 40 kvm.

**Fastighet som är 3000 kvm eller större:**

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 80 kvm. Allt utöver 60 kvm byggnadsarea måste uppföras som carport.

Fastighet mindre än 3000 kvm:

Komplementbyggnader får uppföras med en största sammanlagd byggnadsarea på 60 kvm. Allt utöver 40 kvm byggnadsarea måste uppföras som carport.

Med carport menas ett garage med minst två helt öppna väggar. Syftet med bestämmelsen är att komplementbyggnader som solida byggnader med fyra väggar och tak inte ska kunna uppta mer än 60 kvm på stora tomter och 40 kvm på mindre tomter.

Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 3,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå. Vind får inte anordnas.

Bostäder, par-, rad- eller kedjehus på Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34.

e₄

Området föreslås få tätare bostadsbebyggelse med par- rad- eller kedjehus i högst två våningar, **B₂**.

Högsta tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnader föreslås vara 1200 kvm. Högsta nockhöjd får vara 8,5 meter.

Komplementbyggnader får uppföras om högst 160 kvm byggnadsarea. Komplementbyggnaderna får uppföras i en våning med 3,5 meter som högsta taknockshöjd från medelmarksnivå. Vind får inte anordnas.

p₁

Ny bebyggelse ska anpassas efter tomtens naturliga topografi. I de fall en slutningstomt ska bebyggas ska ett hus av suterrängtyp uppföras. I de fall en plan tomt ska bebyggas ska en plan hustyp uppföras. Ny bebyggelse ska anläggas så att sprängning, schaktning och fyllning minimeras.

f₁

Byggnader ska ha vegetationsklätt tak och utformas på ett sammanhållet och enhetligt sätt, se bestämmelsen **f₁**. Det innebär att material, färger och former ska samspela i en genomtänkt helhet. Detta gäller vid bebyggelsens tillkomst men också i framtiden under vidare förvaltning.



Illustration par- och radhusbebyggelse på kommunens tomter, ovan perspektiv från sjön. Nedan situationsplan.





Förslag på fasader på parhus. Hällberga, Rundmar 1:35. Trivselhus.

Strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. För att ge dispens från strandskyddet krävs att åtgärden inte strider mot strandskyddets syften. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet på land på privata bostadsfastigheter. Strandskyddet föreslås också upphävas på kvartersmark för teknisk anläggning och för allmän platsmark, lokalgata och parkering. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. På dessa fastigheter finns tomtanläggningar, badplatser, bryggor och i vissa fall staket. De kan därför sägas vara ianspråktagna som privata tomter sedan lång tid.

| | |
|--|--|
| | <p>Strandskydd på allmän platsmark park och natur och strandskydd i vattnet föreslås ligga kvar även i framtiden. Inget vattenområde ägs av enskilda fastighetsägare och vattenområden ingår inte heller i planområdet.</p> <p>På detta sätt kan bryggor tillkomma endast efter dispens från strandskyddet.</p> |
| Bod för fiskevårdsföreningen e₅ | <p>Parkområdet vid forsen föreslås få en byggrätt e₅ för en bod på 15 kvm byggnadsarea som Fiskevårdsföreningen kan nyttja för sin verksamhet.</p> |
| Kulturhistoriskt skyddsvärda byggnader och tomter | <p>Fastigheten Rundmar 1:5 har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själv och för att den vittnar om den historia som Tyresö har gått igenom. Det kulturhistoriska värdet består av följande undergrupper: samhällshistoriskt, industrihistoriskt, arkitektoniskt, byggnadshistoriskt och miljöskapande värden. Här finns den enda bevarade byggnaden från kvarnverksamhetens tidsperiod. Byggnaden är välbevarad sedan byggnadstiden. Särskilt omnämnt är den panelklädda timmerstommen och den herrgårdslänkande karaktären med detaljutformning karakteristisk för byggnadstiden, planlösning och inredning sedan byggnadstiden.</p> |
| q₁ | <p>Huvudbyggnaden ska bevaras och skyddas från förvanskning både till interiör och exteriör genom bestämmelsen q₁. Tomt,</p> |
| q₂ | <p>tomtanläggningar och grunder ska bevaras och skyddas från förvanskning genom bestämmelsen q₂.</p> |
| e₅ | <p>Ladan har försetts med varsamhetsbestämmelse k₁. Underhåll- om- och tillbyggnad ska utföras med anpassning till det kulturhistoriska värdet på hela fastigheten.</p> <p>En ny byggrätt för komplementbyggnader som omfattar 40 kvm finns på fastigheten, e₅.</p> <p>Hällberga, Rundmar 1:35, har bedömts ha ett stort kulturhistoriskt värde både i kraft av sig själv och för att fastigheten vittnar om 1900-talets samhällshistoria med semesterlagstiftning och företags sociala ambitioner med hälsa och rekreation för de anställda. Det kulturhistoriska värdet består av följande undergrupper: samhällshistoriskt, socialhistoriskt, arkitektoniskt, byggnadshistoriskt, miljöskapande, konstnärligt och traditionsvärde. I huvudbyggnaden är exteriört ursprungligt tak- och fasadmateriell, blyspröjsade fönster, dörrar, fönster och det hantverksmässiga utförandet av särskilt intresse. Interiört är fast inredning, innerdörrar med smidesbeslag, timmerväggar och takbjälkar av intresse. Huvudbyggnadens tillbyggnad har ett särskilt intresse som ett tidigt verk av arkitekten Ralph Erskine. De tre enkla förrådsbyggnaderna är välbevarade sedan byggnadstiden och exempel på arkitektbröderna Tore och Erik Ahlséns produktion.</p> <p>Grusvägen är det enda kvarvarande partiet av den ursprungliga vägen mellan forsen och Krusboda/Bollmora.</p> |

q₁
q₂

Huvudbyggnaden, **q₁**, de äldre förrådsbyggnaderna, den gamla vägen jämte ett område runt huvudbyggnaden ska bevaras och får inte rivas, **q₂**. Grusvägens ursprungliga höjd, läge och beläggning ska bevaras.

En fullständig beskrivning med kulturhistorisk värdering finns i rapport 2012:5 "Kulturmiljöunderlag inför detaljplaneläggning av Nyfors" samt i "Hällberga, fastigheten Rundmar 1:35 - Kulturhistorisk förundersökning.

PARK

Det kulturhistoriskt viktiga området vid forsen, del av Rundmar 1:2, planläggs som park.

Kulturhistoriskt intressanta byggnader och tomter - varsamhet **k₁** och **e₃**

Fyra bebyggda fastigheter har bedömts vara kulturhistoriskt intressanta för att de har byggnader eller miljöer som är goda och välbevarade exempel från sin tid. Dessa är:

På **Rundmar 1:26**, äldre stuga i allmogestil. Fasader i ligg-timmer med röda foder och lister. Farstukvist med svarvade pelare. Blyspröjsade fönster och enkupigt lertegel. Dörr med allmogeinspirerade bandgångjärn. Byggnaden är välbevarad sedan byggnadstiden och har miljömässiga värden.

På **Rundmar 1:28**, sommarstuga byggd av billådor. Stugan är ett exempel på stugor som uppfördes av ägaren själv av återvunnet material. Stugan är närmast av nationalromantisk villakarakter, välbevarad sedan byggnadstiden och bidrar till det miljöskapande värdet i Nyfors. Utmärkande är småspröjsade fönster, sekelskiftesdörrar, rustik skorsten, falurödmålade fasader samt förstukvist.

På Rundmar 1:29:

Två exempel på sportstugor som uppfördes under -30 och -40-talet. Funktionalistisk exteriör med enkla former och ospröjsade fönster och falurödmålade fasader. Den större stugan har stockpanel och sadeltak, den mindre med slät panel, pulpettak och indragen veranda. Stugorna är i huvudsak välbevarade sedan byggnadstiden och har miljöskapande värde i Nyfors.

På **Rundmar 1:32**, Folkdanslagets Liljas stuga Fastigheten köptes 1934 av Folkdanslaget Liljan som flyttade hit stugan från Älta. Stugan användes som samlingslokal. Stugan är välbevarad sedan byggnadstiden och har falurödfärgad locklistpanel med vita fönster, foder och lister. Farstukvist med dekorativa kontursågade öppningar. Entrédörr med dörrspeglar och ovalt glas i övre fyllningen. Fönstrena är småspröjsade med rödmålade fönsterluckor. Taket har lertegel.

k₁

Dessa fastigheter förses med varsamhetsbestämmelse i planen. Varsamhetsbestämmelsen **k₁** syftar till reglerade föränd-

| | |
|-----------------------------|--|
| | ringar på befintlig bebyggelse. Förändringar (underhåll, om- och tillbyggnad) ska ske så att det kulturhistoriska värdet bibehålls. |
| e₃ | Hela fastigheten förses med byggrätt likvärdig andra fritidshusfastigheter i området (e₁) utöver byggrätten för det äldre fritidshuset, som utgör en bonus. Bonusen tydliggörs av bestämmelsen e₃ . Bonusen syftar till att motivera fastighetsägarna att varsamt underhålla de utpekade byggnaderna. Om det äldre fritidshuset som varsamhetsbestämmelsen avser, rivs eller förstörs av våda får det inte återuppföras. Byggrätten för byggnaden som varsamhetsbestämmelsen avser är då förverkad. En fullständig beskrivning finns i rapport 2012:5 "Kulturmiljöunderlag inför detaljpaneläggning av Nyfors". |
| Markföreningar | Inom det forna industriområdet vid forsen kan markföreningar finnas kvar. Grävarbeten ska föregås av jordanalys. Resultat ska meddelas Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund. |
| Tillgänglighet och säkerhet | Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok som antogs 2009 ska tillämpas under utbyggnaden av de allmänna platserna i området. |

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

| | | |
|---------|--|---|
| Tidplan | Beslut om planuppdrag i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad | maj 2011 |
| | Program | översiktsplan och fördjupad översiktsplan |
| | Beslut om samråd i utskottet för miljö och samhällsbyggnad | dec 2012 |
| | Samråd | jan-feb 2013 |
| | Beslut om granskning i kommunstyrelsen | sept 2013 |
| | Granskning | höst 2013 |
| | Antagande i kommunfullmäktige | vår 2013 |
| | Laga kraft, tidigast | vår 2014 |
| | Inlösen av allmän platsmark, tidigast | sommar 2014 |

| | | |
|----------------------------------|--|-----------|
| | Byggstart för VA-ledningar och gator, tidigast | höst 2014 |
| | Vid överklagande så fördröjs tidplanen. | |
| Huvudmannaskap ansvarsfördelning | Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. | |
| | Historiskt sett har det formella huvudmannaskapet i Nyfors alltid varit enskilt. När området togs sin nuvarande form i början av 30-talet skötte fastighetsägarna själva drift och underhåll av vägnätet genom Nyfors vägsamfällighet. År 1968 togs ett politiskt beslut om att kommun tog över väghållningen från vägföreningarna i Trollbäcken, i vilken Nyfors vägsamfällighet ingick. Dock reglerades aldrig det formella huvudmannaskapet i detaljplanen. | |
| | Vägarna underhålls idag av Tyresö kommun utan formell rätt. I samband med plangenomförandet kommer kommunen att ta över ansvaret fullt ut genom att berörd gatumark läggs ut som allmänplats. | |
| | Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i området. | |
| | Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till servicentral. | |
| | TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där TeliaSonerans 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

Tyresö kommun äger totalt 9 fastigheter inom planområdet. Dessa är Rundmar 1:2, Bollmora 2:1 och Alby 1:1 och de sex bostadsfastigheterna Rundmar 1:8, 1:10, 1:11, 1:20, 1:27 och 1:34. Resterade 21 fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Samfällighet inom Nyfors- och Myggdalsvägen ägs av Tyresö skifteslag.

Avstyckning

Detaljplanen ger förutsättningar för att nybilda totalt en fastighet inom Rundmar 1:32.

Rundmar 1:32 är över 6 000 kvm och kan därför ges en förtätningsmöjlighet i enlighet med kommunens riktlinjer. Genomförandet av blivande fastighet säkerställs genom fastighetsindelningsbestämmelser.

Ovanstående fastighet omfattas av villaservitut som kan innebära ett förbud mot delning av tomten. Vid ett eventuellt förbud kan detta upphävas i förrättningen genom ett medgivande från härskande fastighet.

Hällberga

Syftet med att ej styra fastighetsindelning eller minsta tomtstorlek på Rundmar 1:35 är att främja ett flexibelt genomförande. Exploatering kan därför genomföras både som bostadsrätt eller äganderätt.

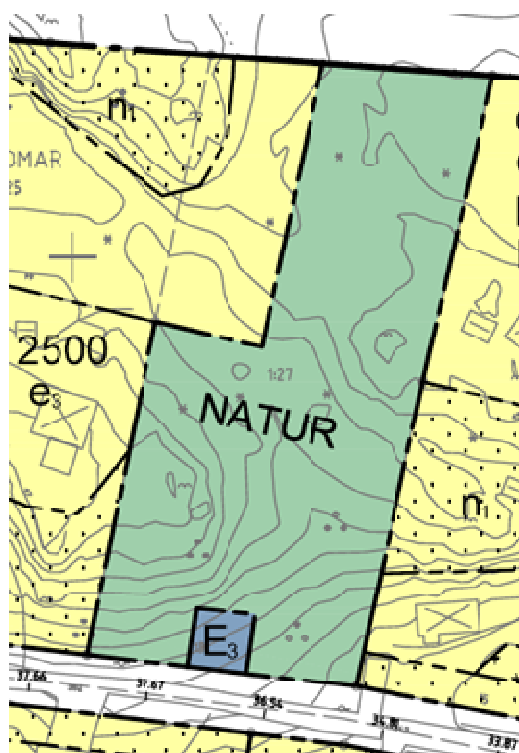
Vid äganderätt är planens intention, med hänsyn till föreslagna q- och n1-områden, att bilda mindre fastigheter kring ny bostäder, samt låta övriga anläggningar, byggnader och mark vara gemensam för dessa.

Ombildning

Rundmar 1:27 ombildas genom fastighetsreglering och avstår mark, planlagd för natur, till Rundmar 1:2, se bild.

Rundmar 1:27 erhåller mark från Rundmar 1:25 så att två fastigheter kan bildas med en minsta tomtstorlek om 2200 kvm. Skälet till att en lägre minsta tomtstorlek medges är att Södermanlandsleden ska kvarstå i sitt befintliga läge på Rundmar 1:27 och att fastighetsägaren därmed inskränks sin rätt att bebygga fastigheten.

Slutgiltig fastighetsindelning fastställs genom beslut av Lantmäteriet.

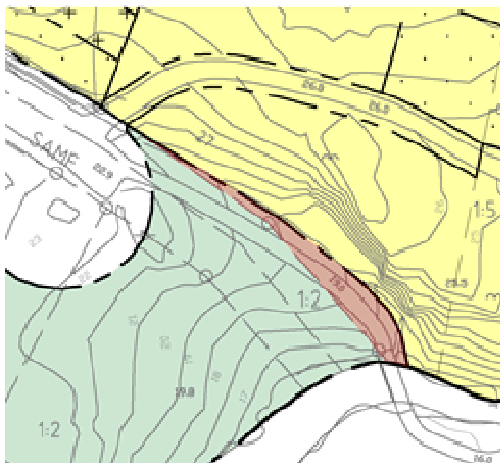


*Natur, del av 1:27 som löses in och förs till Rundmar 1:2
Kvartersmark, del av 1:25 som förs över till Rundmar 1:27.*

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatu-, park- & naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta den fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärvet sker sedan genom fastighetsreglering. Till grund för förvärvet görs en värdering av berörd mark som speglar fastighetens värde-minskning utifrån gällande lag och praxis.

I detaljplanen sker markinlösen av parkmark belägen på Rundmar 1:5, se bild nedan och Rundmar 1:27, se ovan. Målfastighet vid samtliga regleringar är Rundmar 1:2.



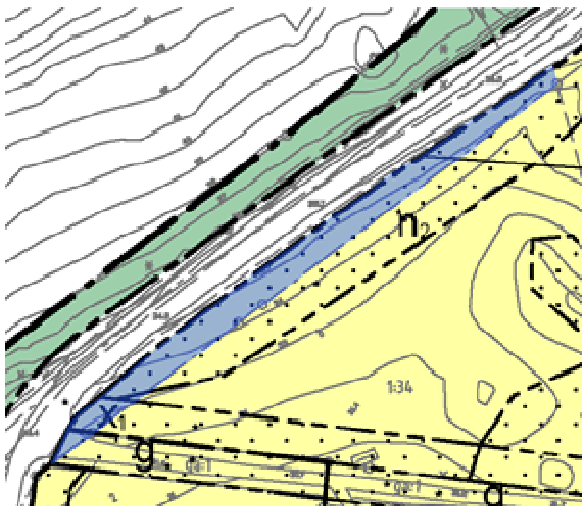
Berört område inom Rundmar 1:5 markerat med rött, ca 85 kvm

Vidare kommer den samfälliga väg som finns inom planområdet att lösas in. Samfälligheten tillhör Tyresö skifteslag.

Fastighetsbildning, tillköp

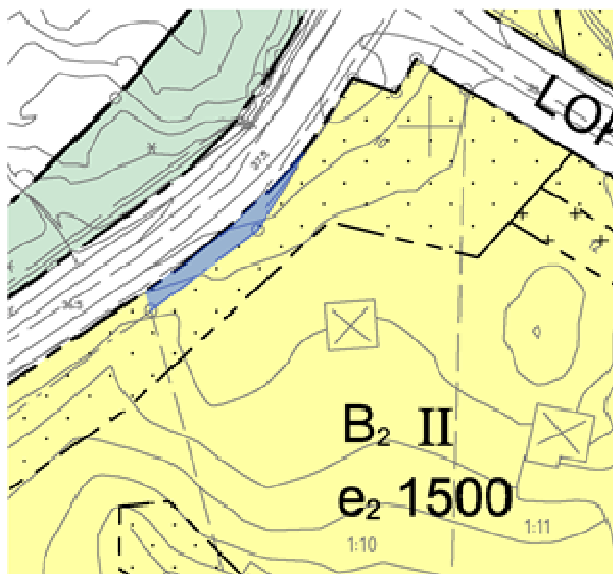
Tre fastigheter i detaljplanen föreslås utökas genom tillköp av kvartersmark.

Rundmar 1:34 föreslås utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Bollmora 2:1 utmed Myggdalsvägen. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning.



Berört område inom Bollmora 2:1 markerat med blått, ca 411 kvm.

Rundmar 1:10 föreslås utökas genom tillköp av mark från den kommunala fastigheten Bollmora 2:1 utmed Myggdalsvägen. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning.



Berört område inom Bollmora 2:1 markerat med blått, ca 60 kvm.

Kommunen (Rundmar 1:1) äger en bit mark utmed Albysjön utanför fastigheten Rundmar 1:5. När fastigheten bildades 1934 avsågs fastigheten utgöra en strandfastighet utan eget vatten. Med tiden har strandlinjen förändrats vilket kan bero på att de mätmetoder som användes vid förrättningen på 30-talet inte varit tillräckliga, samt att uppfyllnad gjorts på fastigheten i form av brygganläggningar, etc., vilket gjort att fastighetsgränsen skiljts från strandlinjen.

I dagsläget har fastighetsägarna till strandfastigheter en viss nyttjanderätt, enligt *Jordabalken* 6 kap 1 § samt *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet* 2 kap 7 §, att nyttja det uppgrundade området samt ha vissa anläggningar i vattenområdet. Dock under förutsättning att markens/vattnets ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse.

I planförslaget har del av Rundmar 1:1 lagts ut som kvartersmark. Detta medför att Rundmar 1:5 föreslås köpa till mark från den kommunala fastigheten Rundmar 1:1. Bedömningen att det området ska planläggas som kvartersmark har gjorts med följande punkter i beaktande:

1. Vid äganderätt har fastighetsägaren ensamrätt till marken.
2. Berört markområde ligger inom hemfridszon för Rundmar 1:5, d.v.s. i direkt närhet till byggnad och anläggningar.

Vid äganderätt har fastighetsägaren rätt att plantera eller ta bort vegetation på området.



Markområde markerat med blått regleras till Rundmar 1:5 från Rundmar 1:1, ca 210 kvm.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Inom detaljplaneområdet kommer fastighetsindelningsbestämmelser att införlivas, vilka syftar till att säkra planens genomförande. Bestämmelserna redovisas särskilt på plankartan. De fastigheter som berörs av fastighetsindelningsbestämmelser redovisas nedan.

Föreslagna lotter:

| Beteckning | Del av: | Areal (kvm) | Anmärkning |
|------------|--------------|-------------|--|
| Lotten A | Rundmar 1:30 | 2806 | *Delägare i A1 och A2 |
| Lotten B | Rundmar 1:32 | 3142 | *Delägare i A1 och A2 |
| Lotten C | Rundmar 1:32 | 3078 | *Delägare i A1 och A2 |
| Lotten S | Rundmar 1:2 | 494 | * Lotten S utgör en marksamfällighet, där Lotten A, B och C är delägare. |

Föreslagna gemensamhetsanläggningar/servitut:

| Beteckning i plankarta | Upplåtet utrymme/belastad fastighet | Delägare/förmånsfastighet | Ändamål |
|------------------------|-------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| a1 (ga) | Lotten S | Lott A, B och C | Väg |
| a2 (ga) | Lotten S | Lott A, B och C | Servisledningar för vatten och avlopp |
| a3 (sv) | Lott C | Lott B | Väg |
| a4 (sv) | Lott C | Lott B | Servisledningar för vatten och avlopp |

Rättslig prövning

Tyresö kommun bedömer att blivande fastigheter är stadigvarigt lämpade för sina ändamål, enligt fastighetsbildningslagen (FBL), 3 kap, 1§, samt att fördelarna med fastighetsbildningen överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medfört, FBL 5 kap, 6§.

Tyresö kommun bedömer att blivande gemensamhetsanläggningar är av väsentlig betydelse för delägande fastigheter, anläggningslagen (AL) 5§, samt att fördelarna med anläggningsåtgärden överstiger de kostnader och olägenheter som åtgärden medför, AL 6§.

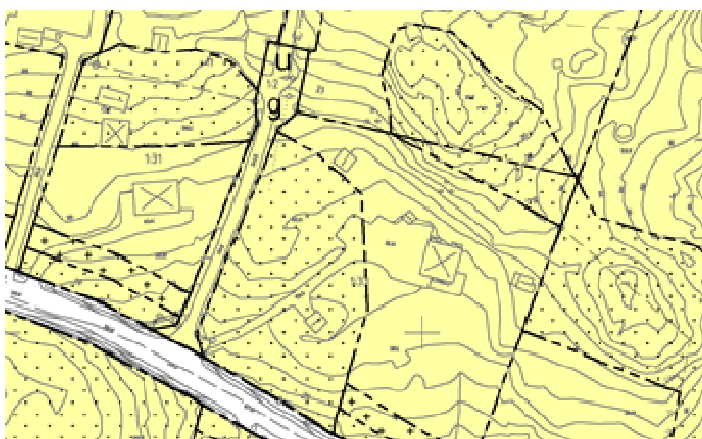
Gemensamhetsanläggningar och servitut **g, x och y**

En gemensamhetsanläggning är ett fastighetsrättsligt instrument för att styra samverkan av gemensamma nyttigheter, såsom väg, vatten och avlopp för flera fastigheter gemensamt. Ett servitut är en rättighet som ger en fastighet rätt att nyttja annan fastighet för ett visst ändamål, som t.ex. väg.

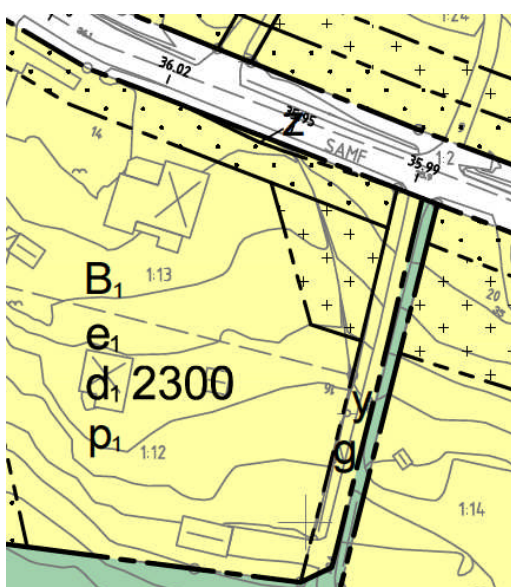
Väg

Inom planområdet finns idag skiftvägar som nyttjas gemensamt av flera fastigheter utan tydliga ägar- och förvaltningsförhållanden. De fastigheter som idag har sådana gemensamma infarter är Rundmar 1;2, 1:12, 1:30 och 1:32. Dessa infartsvägar föreslås användas gemensamt även i framtiden och är markerade med ett **g** i plankartan. Gemensamhetsanläggningar föreslås bildas för att säkerställa en hållbar utfartsrätt för berörda fastigheter.

Fastigheterna har idag en generell utfartsrätt inom området, som är att betrakta som föråldrad och otydlig.



Markreservat för inrättande av gemensamhetsanläggning, Lotten S



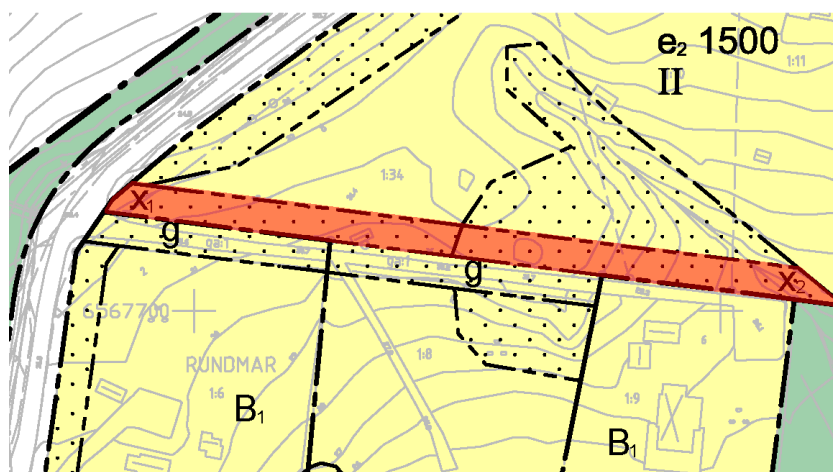
Markreservat för inrättande av gemensamhetsanläggning och servitut, Rundmar 1:12 och Rundmar 1:2.

Rundmar 1:8 och 1:9 nyttjar i nuläget en gemensam infartsväg över Rundmar 1:6. För vägen finns en befintlig gemensamhetsanläggning bildad, Rundmar ga:1, förrättad år 1935. Genom att vägen angränsar mot kommunens fastighetskluster blir gemensamhetsanläggningen sannolikt föremål för omprövning, där kretsen av deltagande fastigheter kan komma att utökas, se bild på nästa sida.

Servitut

Ett servitut föreslås inrättas över x-området för allmänhetens passage till parken.

I infartsvägen för Rundmar 1:12 och Rundmar 1:2 föreslås ett servitut, y, att inrättas för VA-serviser och syftar till att betjäna Rundmar 1:12.



Rundmar 1:34, 1:10 och 1:11 belastas av servitutsområdet, markerat med rött.

Ledningsrätt

Befintligt ledningsrätt, 0138-04/37.1 kan bli föremål för omprövning då Vattenfall omlokaliserar sitt nät i Nyfors.

Vatten och avlopp

Majoriteten av gemensamma infartsvägar med nybildade eller befintlig gemensamhetsanläggning kommer även att behöva nybilda gemensamhetsanläggningar för vatten- och avloppsledning. Dessa gemensamhetsanläggningar avser servisledning för vatten- och avlopp inom skaftvägen från kommunalförbindelsepunkt fram till enskild fastighetsgräns.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs. Även fastigheter som endast är bebyggda med fritidshus räknas som bebyggda fastigheter.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår i augusti 2013 till 300 000 kronor inklusive moms för en normal villatomt i Nyfors. I detta ingår anslutning till både vatten och spillvatten.

Observera dock att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-taxan ovan kan därmed komma att skilja sig från den som till slut debiteras fastighetsägarna i området. Aktuell VA-taxa finns på kommunens hemsida.

Gatukostnader

Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på fastigheter inom gatukostnadsutredningens fördelningsområde. Gatukostnaden är beräknad till 69 994 kr för en befintlig fastighet och 104 991 kr för en nybildad fastighet (avstyckning). Gatukostnader är inte belagda med moms. Läs mer om gatukostnaderna i gatukostnadsutredningen.

Finansiering

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet i fastigheten kan ställas. Beträffande gatukostnaden finns eventuellt möjlighet för nuvarande ägare att få anstånd med betalningen till dess att fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar säkerhet i fast egendom. Mer information om detta går att läsa i gatukostnadsutredningen.

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ut ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. Ersättningen utgår ifrån expropriationslagens bestämmelser och ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten utsätts för pga. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25 % på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på öppna marknaden.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Ersättningen ska beräknas utefter en s.k. vinstdelningsprincip, vilket betyder att köparen ska ersätta säljaren med del av den vinst som fastighetsregleringen medför.

Bygglov

Nedan följer ett exempel på bygglovsavgift m.m.(år 2013) för en villa i en våning på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea. Lovet avviker inte mot detaljplan:

| | |
|------------------|---------------|
| Bygglov | 20 944 |
| Kungörelse | 270 |
| Nybyggnadskarta | 6 420 |
| Utstakning | 9 630 |
| Lägeskontroll | 4 922 |
| Detaljplanavgift | 51 360 |
| Summa | 93 546 kronor |

Denna summa är ungefär densamma för en villa i två våningar

på 90 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea. Det som skiljer är bygglovsavgiften, vilken blir ca 4600 kr dyrare för ett tvåvåningshus.

Observera att ovanstående avgifter är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.

Kommunen tar initiativ till och betalar kostnaden för fastighetsbildningen vid inlösen av allmän platsmark. Den enskilde fastighetsägaren bekostar fastighetsbildning inom kvarteretsmark.

El

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

Tele

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

TEKNISKA FRÅGOR

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 **E₃**

Allmänt för detaljplanen gäller att det i samband med ombyggnationen av området är upp till huvudmännen för el- och tele att besluta om markförläggning av ledningar. Kommunen rekommenderar att dessa förläggs i marken samtidigt som VA-ledningarna. Under byggtiden ska befintliga elanläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid.

Ett område för transformatorstation har lagts till i planen, **E₃**.

Markförlagda kablar får inte byggas över. För lågspänningsluftledningar gäller ett skyddsavstånd om 2 meter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

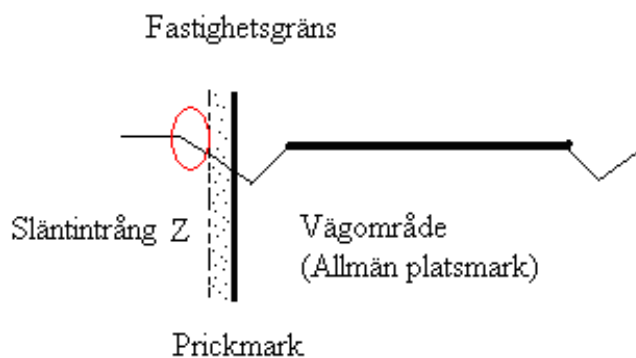
Slänter **Z**

För att kunna bygga om Nyforsvägen inom planområdet kommer slänt att behöva gå in på privata fastigheter. Tomtanläggningar som berörs av detta kommer kommunen att ersätta.

De fastigheter som berörs av s.k. släntintrång, **Z**, är Rundmar 1:13 och 1:15.

Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser att teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Illustration släntintrång



Uppvärmning

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

Dagvatten Lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD.

I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten. Bedömningen är att LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten, kan tillämpas på alla enskilt ägda fastigheter i området under förutsättning att marken inte hårdgörs i så stor skala att infiltrationen försvåras. Det är därför inte tillåtet att hårdgöra marken mer än för infartsväg, parkering, entrétor och sittplatser.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom Tyresåns avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från området är Tyresö-Flaten och Albysjön som rinner ut i Kalvfjärden, Östersjön.

Enligt VISS (Vattenmyndighetens informationssystem) har Tyresån (SE656944-164051) måttlig ekologisk status och uppföljningar uppvisar en positiv trend. Målet är att Tyresåns avrinningsområde senast 2021 ska uppnå miljö kvalitetsnormen god ekologisk status. För närvarande finns en risk att målet god ekologisk status inte kommer uppnås till 2021.

Tyresån har vidare god kemisk status och det bedöms som sannolikt att miljö kvalitetsnormen "god status" även ska kunna innehållas år 2021.

Planändringen innebär att enskilda avlopp kan ersättas med att avloppsvatten leds bort och renas centralt i reningsverk.

Planen beräknas måttligt öka andelen hårdgjord yta genom att delar av kvartersmarken hårdgörs för parkering och fler byggnader. Detta styrs genom en generell bestämmelse om LOD som gäller i hela planområdet. Vägområdenas yta kommer däremot inte öka i någon nämnvärd grad och vägvattnet kommer att ledas av i öppna diken såsom tidigare skett.

u De befintliga bäckravinerna där vatten rinner till från sluttningen norrifrån skyddas från bebyggelse och får inte hårdgöras. Detta berör fastigheterna Rundmar 1:21, 1:22, 1:34, 1:10, 1:11, 1:12 som får planbestämmelsen, **u**, servitut alternativt ledningsrätt för dagvattenändamål.

f₁ Tomterna är stora så möjligheterna att låta dagvatten infiltrera i marken är goda och kommunen kommer därför inte erbjuda anslutningar för omhändertagande av dagvatten. För att kompensera för nytillkommande hårdgjorda ytor ska ny bebyggelse på kommunens förtättningsområde och på Rundmar 1:35 ha vegetationsklädda tak, planbestämmelsen **f₁**.

Vatten och avlopp, lågtrycksavlopp

Fastigheterna inom planen kommer kunna ansluta sig till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området. VA-systemet kommer anläggas med LTA-teknik. LTA står för lågtrycksavlopp och systemet drivs genom pumpar.

LTA-system innebär att VA-ledningarna förläggs grunt i en eluppvärmd isolerad låda och att det fordras lättåtkomliga LTA-pumpstationer på varje fastighet (t.ex. vid fastighetens infart). Tekniken är vanlig i Sverige och används sedan många år i ca 150 kommuner.

Fördelen med LTA-system är systemen inte fordrar lika djupa och breda ledningsgravar som för ett konventionellt system där spillvattnet avförs med självfall. LTA-systemen, som är anpassade för områden med kuperad terräng, medför bl.a. innebär lägre anläggningskostnad, kortare genomförandetid och minskad risk för skador på systemet. Nackdelen med systemen är att pumpenheten för LTA-systemet kräver elenergi vilket utsätter systemen för känslighet vid elavbrott.

LTA-enheten inne på privata fastigheter placeras så att kommunens och fastighetsägares önskemål uppfylls. Kommunens önskemål om åtkomlighet och god arbetsmiljö bör dock tillgodoses.

Kommunen svarar för inköp och leverans samt drift (med undantag av energikostnaden, som fastighetsägare svarar för), underhåll och förnyelse av LTA-enheten. Fastighetsägaren svarar för installation av LTA-anläggningen mot ersättning för merkostnaden.

Med installation menas, tillkommande kostnad för fördjupning

av schakt för LTA-enheten, anslutning av framdragna servisledningar samt anordnande av elledningar för drift av pump och automatik (larm) jämte anslutning av dessa ledningar till fastighetens el-central.

Mer utförlig information gällande LTA-systemen och vad systemen innebär för fastighetsägarna kommer att ges löpande under detaljplaneprocessen. Under de samrådsmöten som kommer att hållas kommer även möjligheten finnas att diskutera frågan med kommunens VA-ingenjörer.

Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskild avfallskärl vid tomtgräns.

Närmaste återvinningsstation där glas, tidningar och plast kan lämnas ligger vid bussvändplatsen i början på Nyforsvägen, område för teknisk anläggning, E₂ i planförslaget

Mottagning av större grovsopor och samtliga fraktioner finns vid kretsloppscentralen Petterboda i Öringe.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetid allmän platsmark

För allmän platsmark (gata, park, natur, parkering), kvartersmark för teknisk anläggning (E), I-, z-, y- och g-områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetid för kvartersmark med friliggande villor, B₁

Genomförandetiden börjar gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetid för kvartersmark med tätare bostadsbebyggelse, B₂

Genomförandetiden börjar gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år.

Allmänt om genomförandetid

Bygglov kan medges som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även ges för mindre omfattande åtgärder, som mindre avvikelser, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet

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

När planens genomförandetid för kvartersmark börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestående 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 avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs inom kvarteretsmark för bostäder och teknisk anläggning (E) samt inom allmän platsmark för lokal-gata och p-plats.

Ändrad lovplikt

- Växthus
- Strandzonen
- Omfärgning

Ett mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea föreslås vara bygglovsbefriat om det uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m. Växthus får dock inte uppföras i den prickade zonen närmast Tyresö Flatens strandlinje.

Utökad lovplikt gäller för normalt bygglovsbefriade byggnader och anläggningar i den prickade strandzonen vid Tyresö Flat- en.

Utökad lovplikt gäller för omfärgning av fasad.

Medverkande tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare
Karl Hallgren – exploateringsingenjör, projektledare
Regina Lindberg – projekteringsingenjör
Kent Wiklund - bygglovshandläggare
Thomas Lagerwall - dagvattenfrågor
Göran Bardun – kommunekolog
Börje Buss – kart- och mättningsingenjör
Helena Hartzell - trafikplanerare

Sara Kopparberg

Sophia Norrman Winter

Stadsbyggnadschef

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.

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. Granskning

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 granskningen 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.