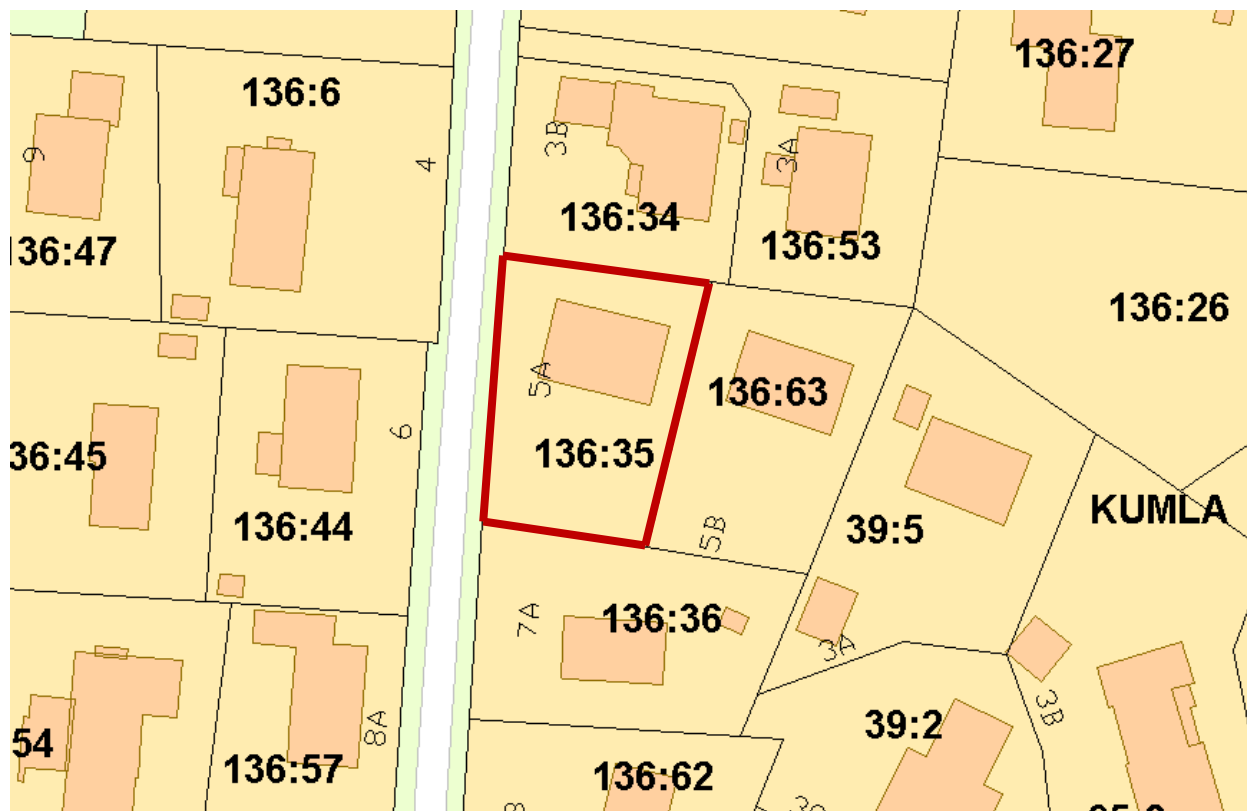


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Fastigheten Kumla 136:35

Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet markerat i rött.

**HANDLINGAR**

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Plankarta i skala 1:500/ A3 med planbestämmelser.
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.
- Behovsbedömning.
- Granskningsutlåtande.
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen).
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplanprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).

**PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG****Bakgrund**

Ägaren till fastigheten Kumla 136:35 inkom till kommunen i april 2013 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka.

Kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade om planuppdrag 2013-08-14 och att ta planen till samråd.

Fastigheten är idag bebyggd med ett parhus om 140 m<sup>2</sup> i två våningar.

**Huvuddrag**

Planförslagets syfte är att göra det möjligt att stycka fastigheten i två fastigheter om drygt 400 kvm. Planens syfte är även att bekräfta befintlig tvåvåningsbebyggelse gällande våningsantal och fastighetens minsta tillåtna storlek.

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 Borgvägen 5 A i kommundelen Trollbäcken, öster om Gudöbroleden och Drevviken. Planområdet avgränsas till nuvarande fastigheten Kumla 136:35.

**Areal**

Planområdet har en areal om 849 kvm.

**Markägoförhållanden**

Fastigheten Kumla 136:35 är privatägd.

**TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN****Riksintressen**

Planen berör inga riksintressen.

## Översiktliga planer

Projektet bedöms vara förenligt med kommunens översiktsplan, antagen 2008. Trollbäcken är en av fyra kommundelar som behandlas i översiktsplanen. Det specifika planområdet är inte omnämnt i översiktsplanen. Enligt översiktsplanen kan mindre förtätningar generellt bli aktuella i Trollbäcken. Det ska då främst planeras för bebyggelse som idag saknas i området. Trollbäcken består idag mest av låga småhus och grupphusbebyggelse.

## Planprogram

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

## Gällande planer

Gällande plan "Förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad Skogsäng m.m. inom Tyresö socken i Stockholms län." (DP nr 65) fastställdes 1954-06-12. Planbestämmelserna för fastigheten (BFI v) medger bostadsändamål i en våning, med inredningsbar vind. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter och minsta tillåtna tomtstorlek är 900 m<sup>2</sup>. Maximalt två lägenheter får uppföras på fastigheten.

Genomförandetiden för planen har löpt ut.



Gällande detaljplan (DP 65). Fastighetens läge markerat med röd pil. Den gula färgen avser kvarters mark för bostadsändamål..

## § 113 Förordnade

Fastigheten omfattas av förordnande enligt § 113 byggnadslagen för allmän platsmark. Planområdet är avsatt som kvartermark och påverkas inte av förordnandet.

## Behov av miljöbedömning

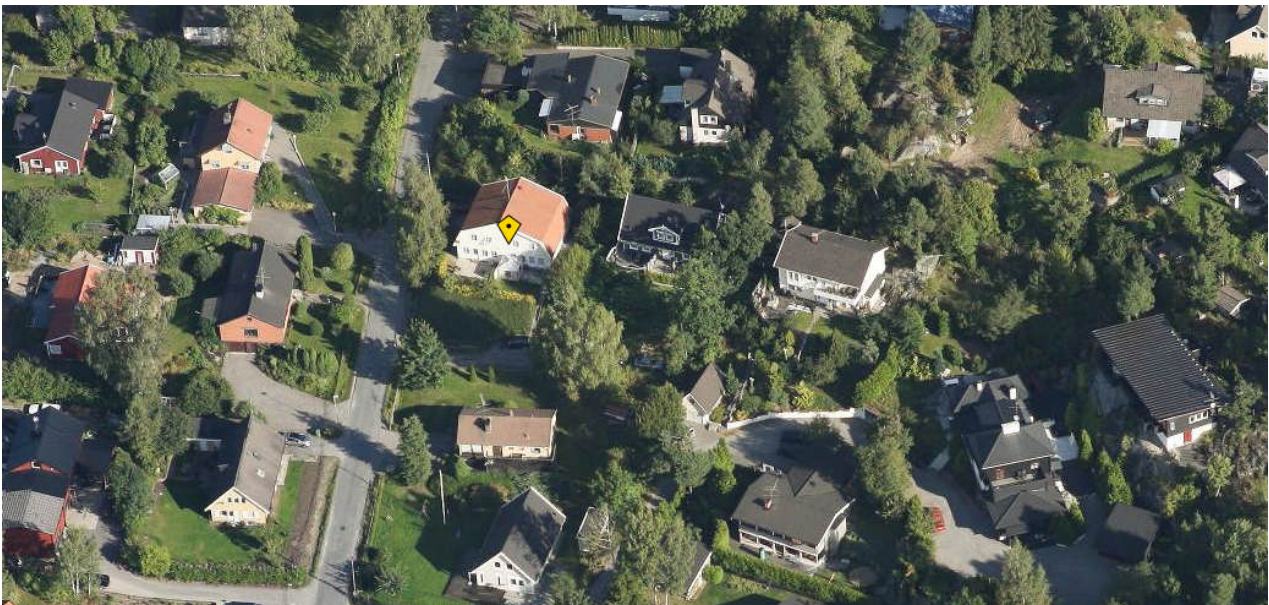
Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



Flygbild över området i Trollbäcken. Fastigheten Kumla 136:35 markerad med gul pil.

## Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett tvåvånings parhus med träfasad. Huvudbyggnaden har ingång mot väst respektive öst, bägge ingångarna är på markplan.

Planförslaget innebär att fastigheten blir möjlig att stycka i två delar om minst 400 kvm vardera. Planförslaget innebär att den nuvarande huvudbyggnaden i två våningar bekräftas i planen.



Föreslagen styckning markerad med streckad linje.

## Tomtmark

Fastigheten är kuperad med berg i dagen i den norra delen och uppfyllda delar mot söder. Grusad yta finns för bilparkering i nordvästra hörnet. Grusad skaftväg mot grannfastigheten med billuppställningsplats finns i söder. Höjdskillnaden mellan tomtens norra del och den södra är cirka 6-8 meter.



Fastighetens sydvästra hörna från Borgvägen vid infarten till skaftvägen.



*Huvudbyggnaden från väster, respektive söder.*

## Gator och parkering

Fastigheten angörs från Borgvägen. Möjlighet finns för två parkeringsplatser för den västra föreslagna fastigheten på prickmarken vid vägen. I söder finns en skaftväg som försörjer grannfastigheten. Vid skaftvägen bedöms det möjligt att anordna ytterligare två parkeringsplatser för den östra fastigheten.



*Skaftväg till grannfastigheten med parkeringsmöjligheter*

Bostädernas parkeringsbehov bedöms kunna tillgodoses inom respektive föreslagen fastighet.

Längs med Gudöbroleden sträcker sig det regionala cykelstråket som förbinder Haninge med Tyresö och Stockholms stad.

#### Offentlig och kommersiell service

Trollbäckens centrum ligger vid Alléplan, cirka 0,8 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.

Förskolan Klinten och Paletten ligger i anslutning till Skogsängsvägen på andra sidan Gudöbroleden cirka 0,4 km från planområdet.

Cirka 0,8 km nordost om planområdet finns Hanvikens skola som erbjuder verksamheter i årskurserna F-6. Kumla skola på Skolvägen cirka 1,0 km sydost om planområdet erbjuder verksamhet i årskurserna F-9.

Lek och rekreation	<p>Det är cirka 400 meter till närmaste allmänna lekplats som är belägen på den kommunala naturmarken vid Krokvägen/Bockvägen. Där finns gungställning, volträcke, fjädergungor, hus med rutschbana och sandlåda.</p> <p>Till Hästhagsbadet i Fornudden är det cirka 1,5 km.</p> <p>Väster om Gudöbroleden cirka 400 meter från planområdet börjar Flatens naturreservat i Stockholms stad. Till Flatenbadet är det cirka 3 km.</p>
Kollektivtrafik	<p>Området är väl försett med kollektivtrafik. På Gudöbroleden går bussar till Trollbäckens centrum och Tyresö centrum. Närmaste busshållplats är vid Vendelsövägen/Gudöbroleden, belägen cirka 250 meter från planområdet. Där går bussar till Nacka, Haninge, Gullmarsplan och Stockholm.</p>
Tillgänglighet	<p>Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas vid planering och bygglov.</p> <p>Till busshållplatserna vid Vendelsövägen/Gudöbroleden tar man sig via de asfalterade lokalgatorna Borgvägen och Skogsängsvägen. Borgvägen saknar trottoar. På Skogsängsvägen finns trottoar som ansluter till trottoarer och cykelbanor Vendelsövägen/ Gudöbroleden.</p> <p>På Vendelsövägen/Gudöbroleden finns ett signalreglerat övergångsställe för att möjliggöra övergång till körbana mot söder.</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 kollektivtrafikhärlägen bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.</p>
Fornlämningar	<p>Inga kända fornlämningar finns i området.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>Hela fastigheten är belägen på urberg och grundförhållandena bedöms som goda, varför en geoteknisk undersökning inte är nödvändig under planprocessen. Fastigheten innefattar idag en befintlig byggnad.</p>
Dagvattenkvalitet och miljökvalitetsnormer för vatten	<p>Planändringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vattenkvaliteten eller miljön i avrinningsområdet.</p>



Radon	<p>Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.</p> <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 på fastigheten.</p> <p>I närområdet finns en tidigare mekanisk verkstad. Den aktuella fastigheten är belägen nedströms från Kumla 136:35 och bedöms inte påverka planändringen.</p>
Buller	<p>Fastigheten ligger cirka 150 meter från Gudöbroleden och bedöms inte utsättas för högre trafikbullernivåer än gällande riktvärden.</p>
Värme och energi	<p>Fastigheten har bergvärme idag.</p> <p>Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärmeledningar finns inte i det direkta närområdet.</p>
EI	<p>Elledningar är förlagda i Borgvägen. Elledningarna tillhör Vattenfall.</p>
Avfall	<p>Närmaste återvinningsstation ligger vid Vendelsövägen vid den norra vändplanen cirka 200 meter från planområdet.</p>

Föreslagna nya bestämmelser:

### **Föreslagna bestämmelser med förklaring:**

## **PLANBESTÄMMELSER**

### **ANVÄNDNING AV MARK** **Kvartersmark**

Endast bostäder får uppföras inom planområdet.  
Förklaras på plankartan: **B** "Bostäder".

**UTNYTTJANDEGRAD/  
FASTIGHETSINDELNING**

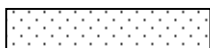
Bestämmelserna reglerar största byggrätt inom planområdet. Illustrationslinjen delar planområdet i två föreslagna fastigheter om drygt 400 m<sup>2</sup> var.

Förklaras på plankartan:

"På fastighet större än 500 m<sup>2</sup> får endast en huvudbyggnad med en största byggnadsarea (BYA) om 144 m<sup>2</sup> och komplementbyggnader om maximalt 40 m<sup>2</sup> (BYA) uppföras" samt "På fastighet mindre än 500 m<sup>2</sup> får endast en huvudbyggnad med en största byggnadsarea (BYA) om 72 m<sup>2</sup> och komplementbyggnader om maximalt 20 m<sup>2</sup> (BYA) uppföras".

Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader är 4,5 meter.

Minsta tillåtna tomtstorlek är 400 m<sup>2</sup>.



Prickat område på plankartan där byggnader inte får uppföras.

**PLACERING, UTFORMNING OCH  
UTFÖRANDE****Placering**

Avståndet är reglerat efter minsta säkerhetsavstånd mellan huvudbyggnader för att undvika brandspridning mellan byggnader, 8,0 meter (BBR 18, kap 5:72).

Förklaras på plankartan: "Byggnader skall placeras minst 4,0 meter från tomtgräns mot fastighet utanför planområdet.

Inom planområdet finns möjlighet att uppföra parhus.

Förklaras på plankartan: "Byggnader får sammanbyggas i tomtgräns mot granntomt inom planområdet".

Bestämmelsen gäller huvudbyggnader och komplementbyggnader.

**Utformning**

Bestämmelsen reglerar antalet våningar och bekräftar befintlig huvudbyggnad vid planens framtagande.

Förklaras på plankartan: "Huvudbyggnader får uppföras i högst två våningar, vind får inte inredas."

**ADMINISTRATIVA  
BESTÄMMELSER****Genomförandetid**

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

Se även längre ned, samma sida under "Genomförandefrågor".

**Servitut**

För att möjliggöra åtkomst/underhåll av ledningar till/för grannfastigheten Kumla 136:63 är skaftvägen prickad och byggnader får inte uppföras.

Förklaras på plankartan: a<sub>1</sub> "Marken ska vara tillgänglig för servitut för ledningar och in- och utfart från grannfastigheten".

**Planavgift**

I samband med framtagandet av planen har fastighetsägaren betalat en planavgift till kommunen. Planavgift ska inte debiteras vid bygglovprövning.

**ILLUSTRATION**

-----

Föreslagen ny fastighetsgräns om fastigheten Kumla 136:35 styckas i två fastigheter.

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

## 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 till gatumark som förvaltas i kommunal regi. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom planområdet.

## Fastighetsbildning

Den nya detaljplanen medger som högst två fastigheter inom planområdet. Ansökan om avstyckning sker på initiativ av fastighetsägaren efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.

## Befintligt servitut

Idag finns ett befintligt servitut som belastar fastigheten Kumla 136:35. Servitutet omfattar ledningar och tillfart för fastigheten Kumla 136:63. Planförslaget innebär ingen förändring av servitutet.

## Ny gemensamhetsanläggning

Detaljplanen förutsätter att en gemensamhetsanläggning inrättas för ledningar och gemensamma tekniska anordningar när avstyckning sker.

## 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 servisledning- ar till kommunal förbindelsepunkt. För ev. tillkommande VA-anslutning kommer avgift enligt gällande VA-taxa att debiteras fastighetsägaren.

Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.
Planavgift	Fastighetsägaren har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun och betalar en planavgift för framtagandet av detaljplanen.
Geoteknik	Eventuella geotekniska undersökningar inför nybyggnad utförs och bekostas av fastighetsägaren.
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 kabelut-sättning 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.
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:

- Kent Wiklund, planarkitekt, samt
- Björn Edén, exploateringsingenjör

Sara Kopparberg  
stadsbyggnadschef

Kent Wiklund  
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.

### ENKELT PLANFÖRFARANDE:

#### 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.

#### 2. Underrättelse

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som framkommit under samrådet. Därefter skickas planförslaget 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.

#### 3. Antagande

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.

#### 4. 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.