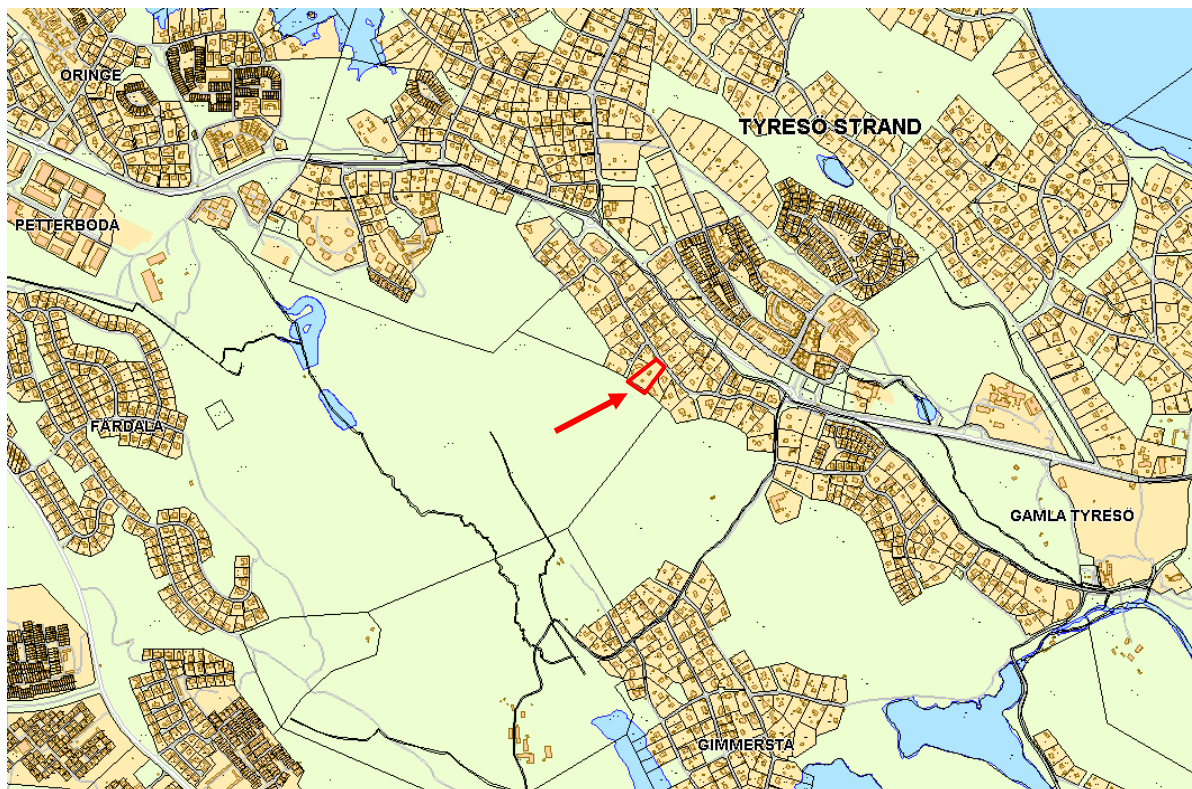


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fastigheten Sälgen 5

Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet

HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning med genomförandebeskrivning,
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen),
- behovsbedömning, samt
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplane-processen går till (längst bak i denna beskrivning).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Ägaren till fastigheten Sälgen 5 på Videvägen i Strand inkom till kommunen i maj 2012 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att göra det möjligt att stycka den i två delar.

Kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade om planbesked 2012-05-30.

Planförslagets syfte är att göra det möjligt att stycka fastigheten Sälgen 5 i två fastigheter, för att kunna tillskapa ytterligare bostadsbebyggelse.

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 Videvägen 27 i Tyresö Strand, mellan Tyresövägen och Alby naturreservat.

Areal

Planområdet har en areal på 3 437 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Sälgen 5 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan, antagen 2008, är området angivet som befintlig bebyggelse.

Planprogram

Detaljplanen strider inte mot översiktsplanen. Ett planprogram bedöms därmed inte behöva upprättas.

Gällande planer

För fastigheten Sälgen 5 gäller detaljplan 267 "Område vid Videvägen", som vann laga kraft 1994-01-12. Gällande plan medger inga ytterligare styckningar. Genomförandetiden för

planen har gått ut, vilket innebär att det är möjligt att göra en ny detaljplan för fastigheten.

Kommunstyrelsen planberedning tog under början av 2006 fram riktlinjer för hur förfrågningar om ändringar av detaljplaner i Strand skulle hanteras när genomförandetiden för gällande planer gått ut. Dessa säger bl.a. att en fastighet måste vara minst 3000 kvm för att styckas och på andra sätt vara lämplig. Varje ansökan kommer att prövas separat. Gatukostnader kan inte tas ut i efterhand för den nya fastigheten. Fastighetsägaren får dock stå för alla kostnader för planarbetet.

Behov av miljöbedömning

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

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

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

Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

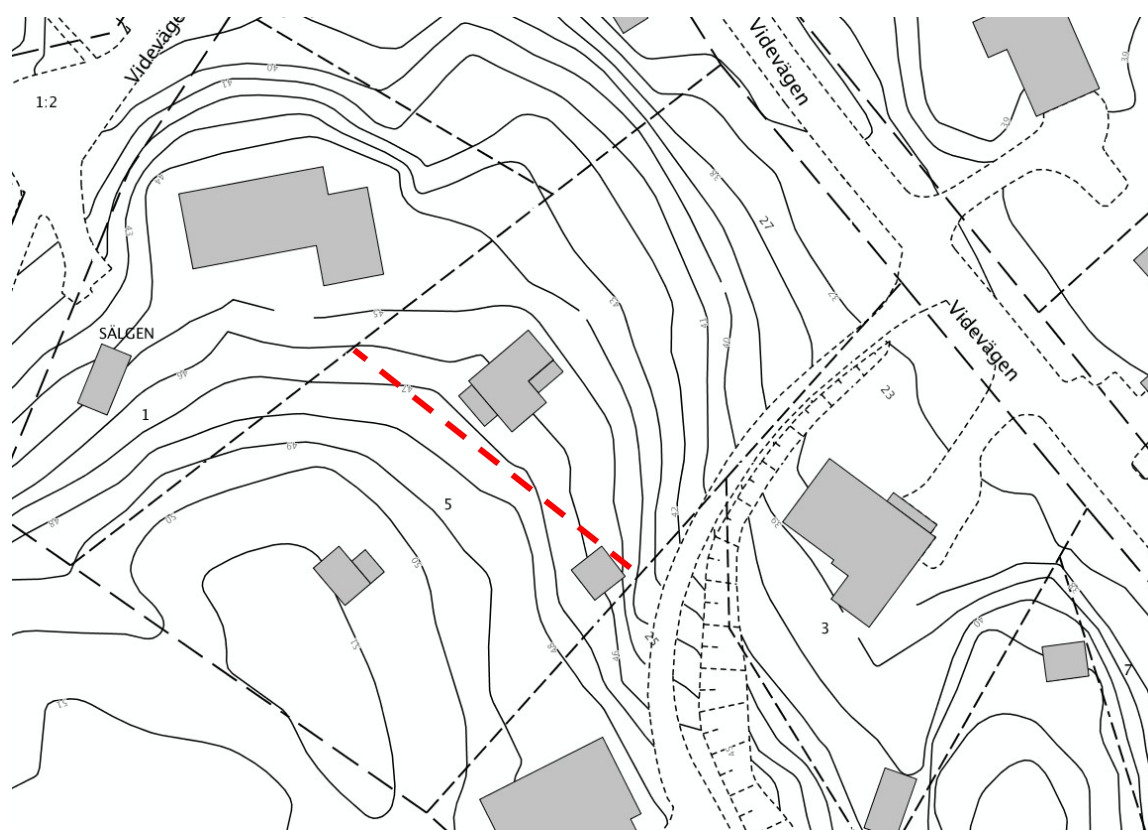
Bebyggelse

Fastigheten är idag bebyggd med ett mindre hus av sportstugotyp på ca 70 kvm. Byggnaden är i en våning utan vind och klädd i brun träpanel med vita knutar.



Planområdet sett från öster (uthuset på bilden är idag rivet).

Planförslaget innebär att fastigheten blir möjlig att stycka i två delar om ca 1700 kvm vardera.



Föreslagen styckning

Föreslagna byggrätter följer bestämmelserna i den gällande detaljplanen för området. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett uthus uppföras med en total byggnadsarea om 200 kvm eller 1/7 av tomtytan. Byggnadsarean för uthuset får vara högst 40 kvm. Byggnaderna får vara högst en våning samt suterrängvåning och inredd vind.

Tomtmark

Fastigheten är mycket kuperad, med en höjdskillnad på totalt 15 meter, och bebyggelsen nås via trappor från Videvägen. Tomtmarken har naturtomtskaraktär med berg i dagen och flera stora träd, främst tall. Vid bebyggelsen är marken öppen.

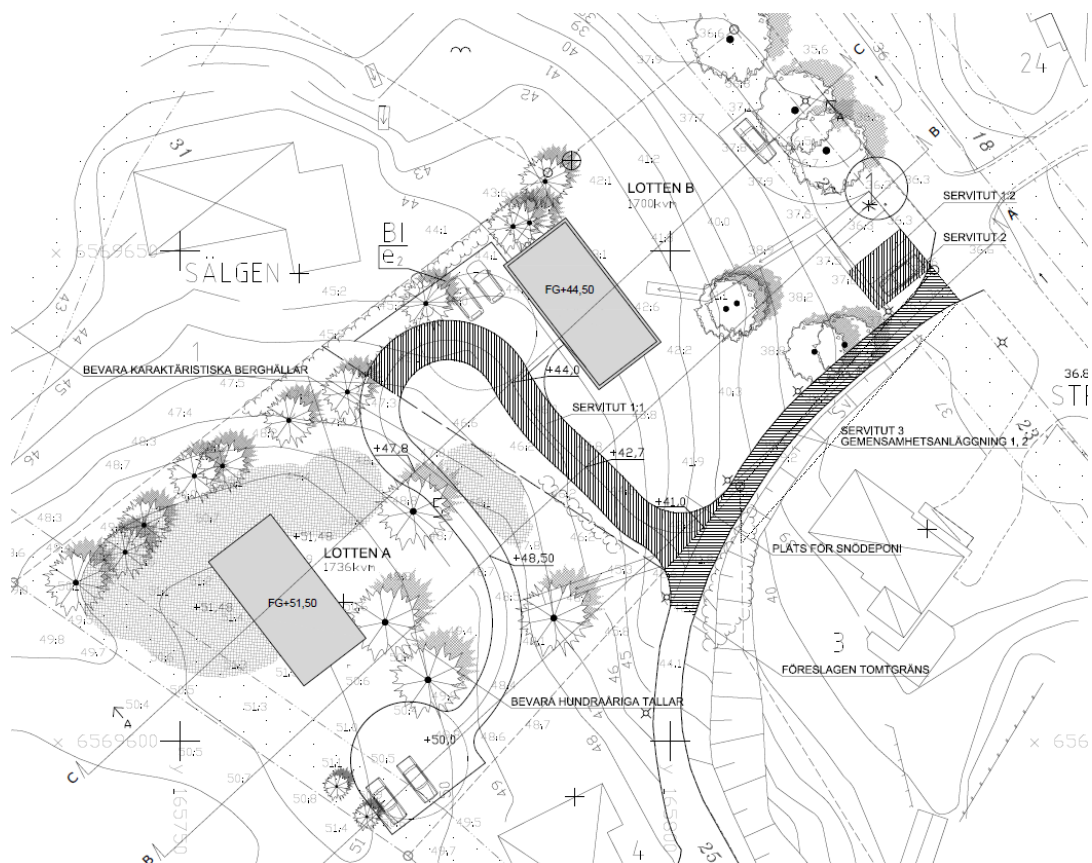
Omgivande bebyggelse och natur

Runt planområdet ligger främst enfamiljshus om 1,5 - 2 våningar, varav de flesta är byggda under de senaste 20 åren. Grannfastigheternas tomter är av mer anlagd karaktär, med gräsmattor samt sprängningar och schaktningar av marken.

Gator och parkering

Fastigheten angörs idag från Videvägen vid vilken en liten, grusad yta finns för parkering. Bebyggelsen nås därifrån via trappor.

För att Tyresö kommuns tillgänglighetskrav ska kunna följas vid angörning av den avstyckade fastigheten krävs att tillfart kan ordnas på ett mer tillgängligt sätt. För detta ändamål har fastighetsägarna slutit ett avtal med grannfastigheten Sälgen 3 om att använda den tillfartsväg som idag går över denna (och till viss del även på sälgen 5), och används av boende på Sälgen 4.



Förslag till situationsplan, med föreslagen servitutlösning för tillfarter och parkering skrafferad.

Parkeringsbehovet ska även i framtiden tillgodoses inom fastigheterna. Förutom biluppställningsplatser vid husen ska ett servitut lösas mellan de båda fastigheterna samt sälgen 4 för parkering vid Videvägen.

Mark för servitut för parkering och tillfart till den sydvästra fastigheten på den nordöstra fastigheten märks Y i plankartan.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger ca 500 m från Strandtorget, där det finns mataffär, restaurang, skola, bibliotek etc. På 3,5 km:s avstånd ligger Tyresö centrum, med ett stort utbud av både social och kommersiell service.

Inom en kilometers radie från planområdet finns två grundskolor (F-9) och tre förskolor.

Lek och rekreation

Närmaste allmänna lekplats ligger vid Målaprinsens väg, på ca 880 meters gångavstånd från planområdet. Men goda lek- och rekreativmöjligheter finns även i Alby naturreservat, som gränsar till fastigheten i väster.

Kollektivtrafik

Området är väl försett med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats är Videvägen på Tyresövägen, ca 290 m från fastigheten, som trafikeras av buss 805, 815, 875 och 890.

Tillgänglighet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas vid planering och bygglov. Den föreslagna tillfartslösningen har skapats för att de båda fastigheterna ska kunna angöras på ett tillgängligt sätt.

Barnkonsekvenser

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

Fastigheterna ligger nära till förskolor, skolor och rekreation, vilket anses positivt ur ett barnperspektiv.

Jämställdhetskonsekvenser

Bostäder i kollektivtrafiknära lägen anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

Fornlämningar

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

Geotekniska förhållanden

Fastigheten är till största delen belägen på urberg, samt en liten del, mot Videvägen, på glacial lera. Grundförhållandena bedöms som goda, varför en geoteknisk undersökning ej är nödvändig under planprocessen.

Dagvattenkvalitet och miljökvalitetsnormer för vatten	Planändringen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på vattenkvaliteten eller marken i avrinningsområdet.
Radon	Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk enligt Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund. Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.
Förorenad mark	Inga kända markföroreningar finns i området.
Buller	Fastigheten bedöms inte vara utsatt för trafikbuller över de av riksdagen fastställda riktvärdena om max 55dB(A).
Vatten och avlopp	Området är försörjt av kommunalt vatten och avlopp. Dagvattenledningar finns i Videvägen. Tillkommande bebyggelse ska anslutas till de kommunala ledningarna.
Värme och energi	Kommunen uppmuntrar användning av förnybara energikällor. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt.
EI	Elledningar är förlagda i Videvägen. Elledningarna tillhör Vattenfall.
Avfall	Närmaste återvinningsstation ligger vid Strandtorget, ca 600 m från planområdet. Närmaste kretsloppsstation finns i Peterboda industriområde, ca 2,4 km från planområdet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Beslut om planuppdrag och samråd i MSU	13 november, 2013
	Samråd	dec. 2013 – jan. 2014
	Antagande i kommunstyrelsen	mars 2014
	Laga kraft, tidigast	april 2013
Genomförandetid	<p>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.</p> <p>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.</p>	

Huvudmannaskap
ansvarsfördelning

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

INOM KVARTERSMARK (FASTIGHETSBLIDNING)

Avstyckning

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

Nya gemensamhetsanläggningar

Detaljplanen förutsätter att två nya gemensamhetsanläggningar inrättas, dels för gemensam väg för fastigheterna Sälgen 4 och 5 (stamfastighet och styckningslott) och dels för gemensamma VA-ledningar till Sälgen 5 (stamfastighet och styckningslott).

Servitut

Detaljplanen förutsätter att servitut inrättas för vatten- och avloppsledningar till förmån för Sälgen 4 och belastande Sälgen 5.

Servitut inrättas även för parkering och återvinningskärl vid Videvägen till förmån för Sälgen 4 samt stamfastigheten och belastande styckningsloten.

Servitut inrättas även för väg över styckningsloten till förmån för stamfastigheten (Sälgen 5).

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser då detta ej anses nödvändigt för att uppnå syftet med planen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Fastighetsägaren ansöker och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns angivna ovan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Fastighetsägaren anlägger och ansvarar för nya servisledningar ut till kommunal förbindelsepunkt. 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 kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.
Datatrafik	För uppgift om anslutning till fibernätet kontakta bredbandsleverantör.
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. 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: <ul style="list-style-type: none">• Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt, samt• Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör.

Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

Hanna 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.

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.