

## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Vintern 22

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Aktuellt planområde markerat i rött.

## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

## PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Byggnadsnämnden meddelade den 10 maj 2012 bygglov för lägenheter, butiker, verkstad och garage m.m. på fastigheten Vintern 22 på Strandallén 5.

Bygglovets överklagades.

Ägaren inkom till kommunen i maj 2013 med en förfrågan om ändring av detaljplan avseende fastighetsindelingsbestämmelser. Avsikten enligt ansökan är att bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning.

Länsstyrelsen avslog i mars 2013 överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet beslutade den 9 oktober 2013 att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny plan som tillåter tredimensionell fastighetsbildning.

Den 17 oktober 2013 upphävde Mark- och miljödomstolen det beviljade lovet från 2012.

Kommunens Miljö- och samhällsbyggnadsutskott beslutade den 13 november 2013 om nytt planuppdrag gällande planstöd för pågående byggnation och beslut om samråd

Den 23 januari 2014 beviljade byggnadsnämnden bygglov för flerbostadshus med verkstad, kontor och garage samt parkeringsplatser i enlighet med Mark- och miljödomstolens beslut från 2013.

Lantmäteriet har under 2013 utrett möjligheterna till en för rättning på fastigheten Vintern 22.

Planområdet är idag planlagt för småindustri i kombination med bostäder.

**Syfte** Planförslagets syfte är att bekräfta befintlig bebyggelse i detaljplanen. Det ska vidare vara möjligt att stycka fastigheten och bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Servitut och gemensamhetsanläggningar kommer att bildas för att tillgodose bl. a. parkeringar, ledningar och underhåll på fasader och tak. Det möjliggörs även i detaljplanen att på fastigheten bedriva kontorsändamål och handel.

**Huvuddrag** Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900). Planarbetet sker med enkelt förfarande (enligt 5 kap 7 § PBL). Detaljplanen bedöms inte vara av stor vikt eller ha principiell betydelse. Den bedöms heller inte medföra en betydande miljöpåverkan.

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 Strandallén 5 i kommundelen Tyresö Strand i Tyresö Kommun.

**Areal** Planområdet har en areal om 918 kvm.

**Markägoförhållanden** Fastigheten Vintern 22 är privatägd.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

**Riksintressen** Planen berör inga riksintressen.

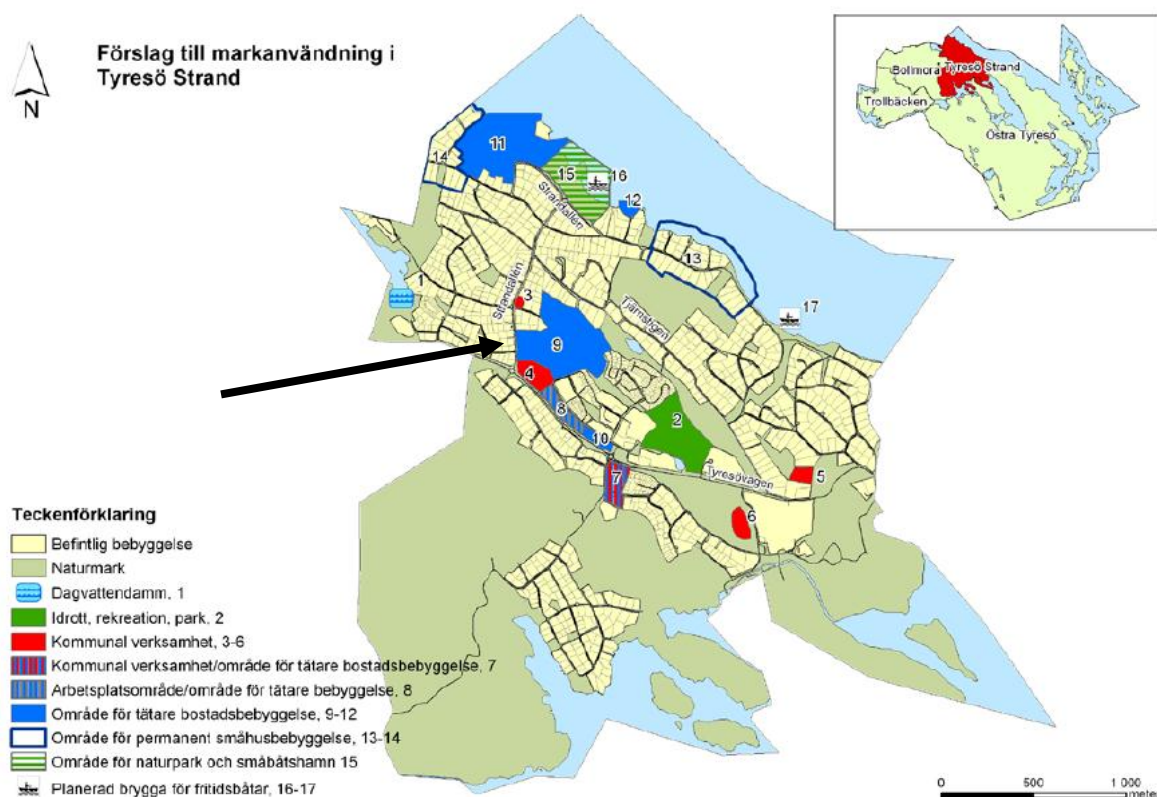
**Översiktliga planer** Projektet är förenligt med kommunens översiktsplan, antagen 2008.

Enligt översiktsplanen anges att den kommande förtätningen med flerbostadshus och grupphusområden främst kommer att ske i kollektivtrafiknära lägen bl.a. i Tyresö Strand. I området runt Strandallén pågår ett detaljplanearbete med Trädgårdsstaden vilket innebär att området på sikt kommer att förändras till ett mer stadslikt förtätat gaturum med flerbostadsbebyggelse och radhus koncentrerat till mindre tomter, arbetsplatsområden och kommunal verksamhet.

När nya bostadsområden planeras eller förtätas är en kommunal strategi enligt översiktsplanen att komplettera med bebyggelse som saknas i närområdet. Bebyggelsen ska vara väl anpassad till omgivande bebyggelse.

Bilden nedan:

Från Tyresö Kommuns översiktsplan från 2008. "Förslag till markanvändning i Tyresö strand". Fastighetens läge markerad med svart pil.



## Planprogram

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

## Gällande planer

Fastigheten ligger i ett område som omfattas av detaljplan nr 266, laga kraft 1993-12-16. Enligt planbestämmelserna är ändamålet småindustri och bostad. Byggnad får uppföras i högst en våning, därutöver får vind inredas och suterrängvåning anordnas. Huvudbyggnaden skall placeras minst 6 meter från gräns mot gatan, undantag är meddelade på plankartan. Där inget övrigt angivits skall byggnader placeras minst 4,5 meter från tomtgräns.

Fastighetsplanen, laga kraft 1993-12-16 som upprättades i samband med DP 266, tillåter endast en fastighet i det aktuella området.

Genomförandetiden för detalj- och fastighetsplan är avslutad.

Bilden till höger: Plan 266 med Vintern 22 markerat i grått. Bestämelse; bostäder och småindustri i en våning (JBI), därutöver får vind inredas och suterrängvåning anordnas.



#### Behov av miljöbedömning

När en ny detaljplan upprättas ska den enligt plan- och bygglagen (PBL SFS 2010:900) genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

En behovsbedömning medföljer som bilaga till planhandlingarna. Detaljplaneförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

#### Omkringliggande bebyggelse

##### Förutsättningar:

Omkringliggande bebyggelse väster om planområdet består av blandad villabebyggelse i ett- eller två plan.

##### Förändringar:

Området öster om planområdet är utpekade som område för tätare bebyggelse, kommunal verksamhet och arbetsplatsområde i översiktplanen från 2008.



Bilden ovan:

Fastigheten Vintern 22 (markerad i rött). Till höger om fastigheten finns lokalgatan Strandallén som ansluter till rondellen vid Tyresövägen. Till höger i bild kommunens upplag för masshantering. Masshanteringsplatsen och intilliggande skogs- och bebyggelseområde är i översiktplanen utpekade som område för tätare bebyggelse - markerat i blått (Trädgårdsstaden etapp 3).

(Bildkälla: Blomweb.com)



Bilden ovan:

Fastigheten Vintern 22, innan byggnation. Nivåskillnader mot Sommarliden till vänster i bild.

Del av vegetationsområde längst bort i bild, är placerad på grannfastigheten Vintern 2.

(Bild: Tyresö kommun).

Tomtmark

Förutsättningar:

Marken på fastigheten består till största delen av svagt lutande gruslagd mark som sluttar uppåt mot lokalgatan Sommarliden och grannfastigheten Vintern 2.

Förändringar

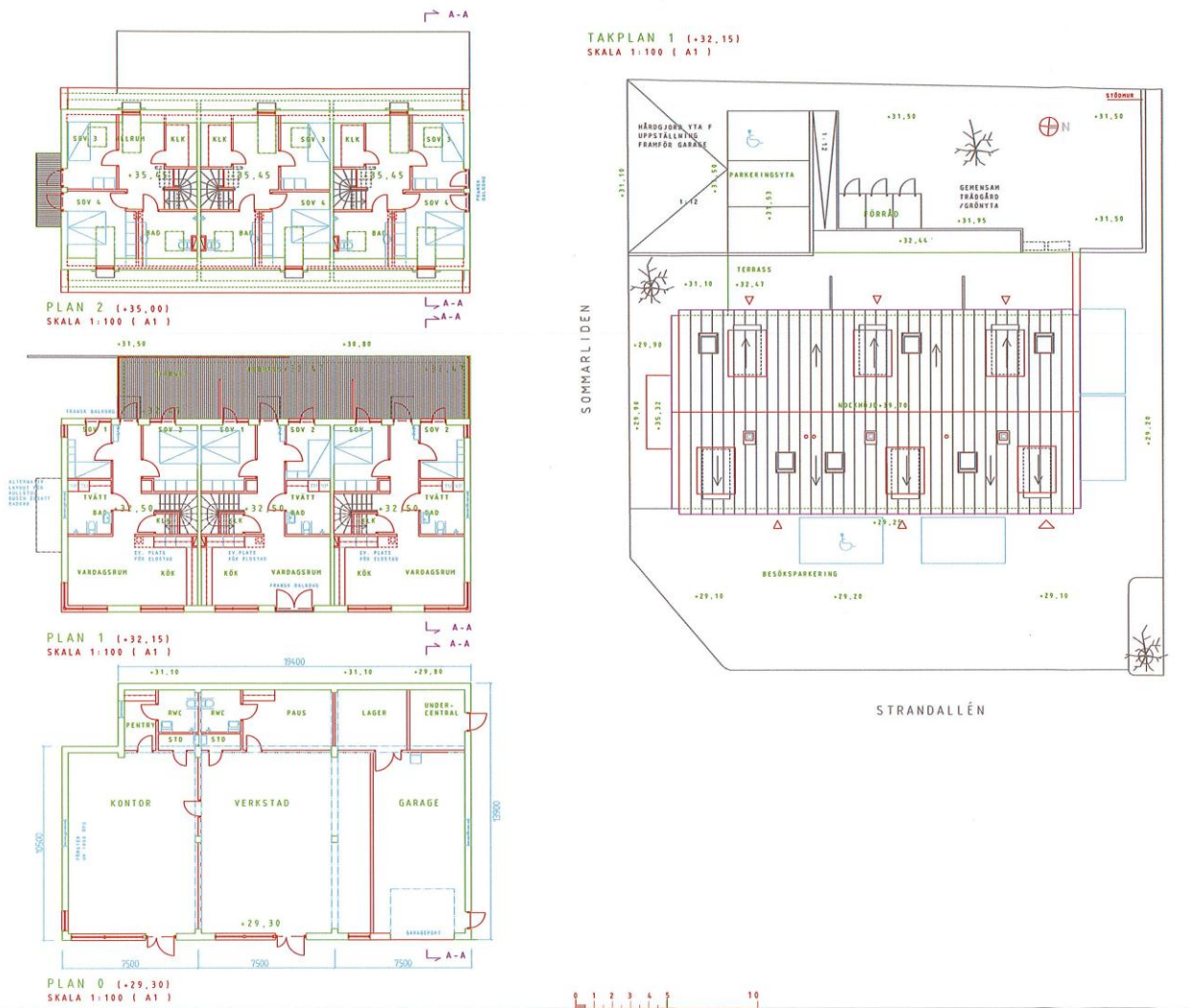
På fastigheten pågår uppförande av ett flerbostadshus om totalt 270 m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA). Bygglov beviljades 2012 och 2014 (se sidan 2). På bottenvåningen uppförs två mindre lokalytor (verkstad), garage och personalutrymmen med entré mot Strandallén. Ovanför lokalerna uppförs tre lägenheter med inredd vind med gemensam entréterrass mot väst.

Enligt de beviljade loven från 2012 och 2014 planeras att höjdskillnaderna mot Sommarliden utjämnas och tas upp via den gemensamma vistelseytan i väster.



Bilden ovan: Pågående byggnation februari 2014. Markarbeten på fastigheten Vintern 22 mot Sommarliden, Fasad mot väster med ingång för bostäder.

(Bild: Tyresö kommun).



Bilden ovan:

Tak- och situationsplan över hela fastigheten. Planerad och delvis uppförd bebyggelse (Bygglovritning från 2014.)

## Gator och parkering

### Förutsättningar:

Fastigheten är belägen i hörnan lokalgatorna Strandallén och Sommarliden. Strandallén nås via rondell från huvudgatan Tyresövägen ca 100 meter från planområdet.

### Förändringar:

För verksamhetens anställda samt besökare till lokalerna finns möjlighet till parkering med totalt fyra platser med infart från Strandallén varav en p-plats är avsedd för handikapparkering.

För bostäderna finns möjlighet till parkering med totalt tre platser på baksidan av huvudbyggnaden varav en p-plats är avsedd för handikapparkering. Infart sker då från Sommarliden.





Bilden ovan: Byggnaden under uppförande. Angöringsyta mot Strandallén februari 2014.  
Lokaler och verkstad i bottenplan. Bostäder i övre plan.  
Utanför fastighetsgränsen på Strandallén, planeras en ny busshållplats.  
(Bild Tyresö kommun).

## Lokaltrafik

### Förutsättningar:

Storstockholms lokaltrafik (SL) trafikerar Strandallén med buss 805. Turtätheten varierar dagtid.

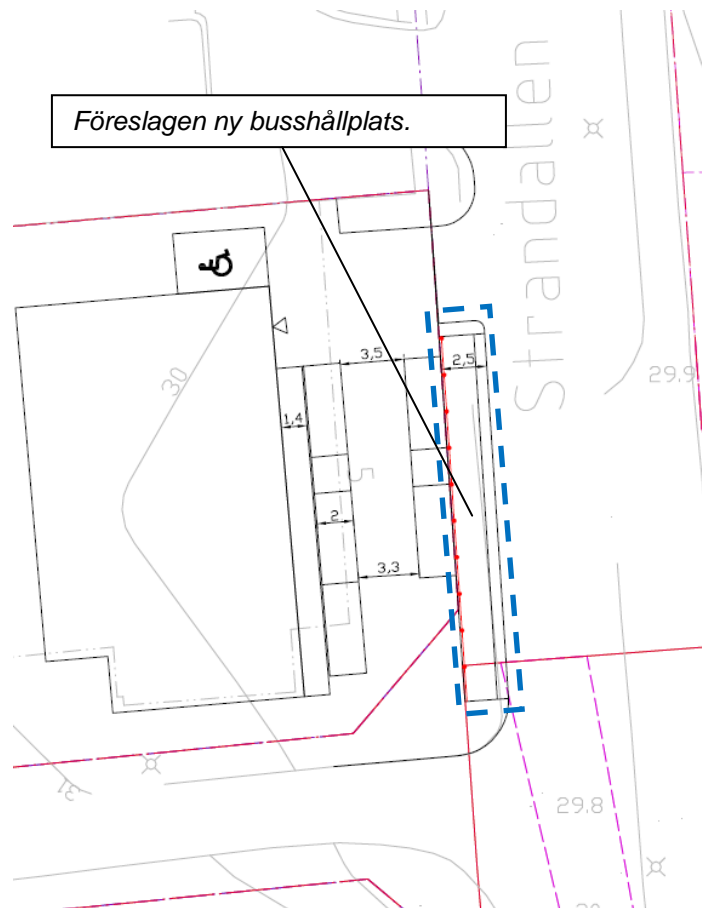
Från Tyresövägen går busslinjer till Tyresö Centrum och Gullmarsplan. Turtätheten är mycket god, cirka var tionde minut dagtid under vardagar.

Från planområdet bedöms det i nuläget finnas god tillgång till lokaltrafik.

### Förändringar:

Med anledning av den planerade ökningen av lokaltrafikresenärer från det nya området Strandängarna, längre norrut på Strandallén, planerar kommunen att lägga en ny busshållplats i sydlig köriktning (se bild på nästa sida).

Bilden till höger: Skiss på planerad ny busshållplats i anslutning till planområdet (fastigheten Vintern 22). Strandallén till höger i bild. Den planerade busshållplatsen markerad med blåstreckad linje. (Skiss: WSP).



Den nya busshållplatsen kommer att ligga utanför den befintliga fastighetsgränsen på Strandallén.

På plankartan kommer därför in- och utfartsförbud att gälla för delar av plangränsen mot Strandallén.

Enligt översiktsplanen ska området på sikt förtätas med utökad offentlig och kommersiell service. Detta kommer då också sannolikt även medföra ytterligare tillgång på lokaltrafik och turtäthet.

#### Offentlig och kommersiell service

Förutsättningar:  
Närmaste förskola (Rotvik) ligger ca 500 meter väster om planområdet.

I Tyresö Strand ca 800 meter från planområdet ligger Strandskolan som är en F-9-skola. På Strandskolan finns även en kommunövergripande klass för barn med funktionsnedsättningar. Till Strandskolan finns möjligheter att cykla eller promenera via Jesse Navins väg och Pilvägen (lokalgator) och cykelvägar.

På Strandtorget ca 600 meter öster om planområdet finns det mataffär & mindre restauranger samt mindre butiker med service mm.

Till Tyresö centrum är det ca 2,5 km.

Förändringar:

Läs även under "lokaltrafik" på sidan 9 och om planerna för "Trädgårdsstaden, etapp 3" under "Omkringliggande bebyggelse- förutsättningar och förändringar på sidorna 5 och 6).

#### Barnkonsekvenser /Lek och rekreation

Sedan 1990 är Sverige skyldig att följa 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.

Planförslaget bedöms i nuläget inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.

Närmaste kommunala lekplats är placerad vid Målarprinsens Väg ca 500 meter från planområdet.

Alby naturreservat ligger söder om Tyresövägen, ca 400 meter från planområdet.

#### Tillgänglighet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas vid planering och bygglov

#### Jämställdhetskonsekvenser

Ett varierat bostadsbestånd och bostäder i kollektivtrafiknära lägen bedöms positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartor är fastigheten är belägen på morän.

Bedömningen är att planområdets geologiska förutsättningar inte föranleder geotekniska undersökningar i planarbetet.

#### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

##### Vatten/ Dagvatten

Förutsättningar

Dagvattnet från fastigheten Vintern 22 är idag anslutet till de allmänna ledningarna via en servisledning. Dagvattnet från fastigheten rinner ner till naturmarken vid Slumnäsvägen 26, där det via ett utlopp till dike sedan fördröjs och infiltreras i naturmarken.

Inga förändringar bedöms gällande dagvatten.

#### Luft

Förutsättningar:

Kommunen bedöms inte inom överskådlig tid överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen.

Förändringar:

Planförslaget bedöms ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.

## Buller

Fastigheten bedöms ligga inom ett trafikbullerutsatt område.

Enligt Riksdagens riktvärden för trafikbuller får följande nivåer maximalt uppnås:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,  
45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,  
55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),  
70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Stockholms läns mål motsvarar i stort Riksdagens riktvärden. Eftersom Stockholms län är ett område med mycket trafik är det i många fall omöjligt att uppfylla kravet 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå runt om en byggnad.

Enligt Stockholms läns planeringsmål för buller från trafik finns två avstegsfall som får tillämpas under förutsättning att en god lägenhetsplanering kan uppnås, inklusive att samtliga lägenheter uppfyller kravet på tyst sida. Vid den tysta sidan ska en strävan alltid vara att nå högst 40-45 dB(A) ekvivalent nivå för att möjliggöra fönster på glänt.

Under åren 2007 och 2008 utfördes bullerberäkningar för området Tyresöängar (Strandängarna). Rapporten kompletterades år 2011 inför detaljplanearbetet med "Trädgårdsstaden, etapp 3".

Enligt utredningarna ska det vid ett fullt utbyggt alternativ på både Strandängarna och Trädgårdstaden, etapp 3 kunna vara möjligt att klara avstegsfall B.

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i närhet till handel och service både vid Strandtorget och till Tyresö centrum. Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik. Läs även mer under "översiktliga planer" och "lokaltrafik".

#### Avstegsfall A

Från riktvärdena görs avsteg som innebär överskridanden av maximal ljudnivå 70 dB(A) samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utomhus. Samtliga lägenheter har dock fortfarande tillgång till tyst sida för minst hälften av boningsrummen med betydligt lägre nivåer än 55 dB(A).

#### Avstegsfall B

Från riktvärdena görs även avsteg på att nå 40 dB(A) ekvivalent ljudnivå på den tysta sidan. Samtliga lägenheter har dock tillgång till en luddämpad sida om högst 55 dB(A) i minst hälften av boningsrummen.

På plankartan införs under rubriken störningsskydd:  
"Avsteg görs från riktvärdena att ekvivalent ljudnivå utanför fasad ska vara högst 55 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpad sida med lägre värden än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad för minst hälften av bostadsrummen."

Samt: "Bostad med uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids ska även ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A)."

Även i centrala och tätbebyggda lägen måste strävan vara att ska så goda ljudmiljöer som möjligt. Detta motiveras med vetenskapen om att väldigt många människor störs av trafikbuller och att det finns hälsomässiga nackdelar i form av störd nattsömn, risk för hjärt- och kärlsjukdomar osv. Forskning visar att ju högre ljudnivån är på bullerutsatt sida, desto viktigare är det att få en bullerdämpad sida, och då helst betydligt lägre nivåer än 55 dB(A).

Radon	Området är ett lågriskområde för radon. Marken bedöms inte utgöra hälsorisk enligt Södertörns miljö- & hälsoskydds-förbund.
Förorenad mark	Inga kända markföroreningar finns på fastigheten.
Värme och energi	Fjärrvärmeledningar finns idag i Strandallén.  Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt.
Ei	Elledningar är förlagda i Strandallén.
Avfall	Närmaste återvinningsstation ligger vid Öringe Strandväg ca 900 meter från planområdet. Behållare finns för förpackningar av glas, papper, plast och metall samt returpapper och småbatterier. Här finns också textilinsamling.

Föreslagna nya  
planbestämmelser**PLANBESTÄMMELSER****ANVÄNDNING AV MARK****Kvartersmark**

## Föreslagna bestämmelser med förklaring:

*Bostäder. Kontor. Handel och småindustri får anordnas i markplan.*

*Verksamheter får inte vara störande.*

Beteckningar på plankartan: **BKHJ<sub>1</sub>**

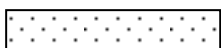
- B är "Bostäder",
- K är "Kontor",
- H är "Handel" samt
- J<sub>1</sub> är "Småindustri".

Planen är utformad på ett sådant sätt att verksamheter som inryms i Plan- och bygglagens (PBL:s) begrepp "handel" och "småindustri" ska placeras i markplan (bottenvåningen). Den användning som inryms i PBL-begreppen "kontor" och "bostäder" är tillåten inom hela byggnaden.

Det ska vara möjligt att placera bostäder och kontor ovanpå olika typer av verksamheter i markplan. Hela byggnaden får inte inrymma verksamheter annat än om byggnaden utförs i ett plan.

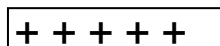
Planens intention är att byggnaden utförs minst två våningar. Byggnaden kan dock även bara utföras i ett markplan (bottenvåning).

Verksamheterna som ordnas får inte vara störande för omgivningen.

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS  
BEBYGGANDE**

*Byggnad får inte uppföras*

Prickat område på plankartan där byggnader inte får uppföras. Andra anläggningar t.ex. parkering, murar och trappor är tillåtna.



*Marken får endast bebyggas med komplementsbyggnader om totalt 40 m<sup>2</sup> sammanlagd byggnadsarea.*

Endast komplementsbyggnader: t.ex. garage och uthus är tillåtna att uppföra på den kryssmarkerade ytan. Flera byggnader får uppföras, men den sammanlagda uppförda byggnadsarean (BYA: n) får inte överstiga 40 m<sup>2</sup> totalt.

**MARKENS ANORDNANDE**  
(utformning av kvartersmark)**Utfart, stängsel**

*Körbar utfart får inte anordnas*

Vid planens framtagande planerar kommunen för en ny busshållplats utanför fastigheten. In- och utfartsmöjligheterna från planområdet har därför begränsats.

**PLACERING, UTFORMNING OCH UTFÖRANDE****Utformning**

+ 41,5  
*Högsta tillåtna nockhöjden i meter över nollplanet (RH2000).*

Reglerar den högsta tillåtna nockhöjden inom planområdet enligt det höjdsystem (RH2000) som Tyresö kommun använder vid planens framtagande.

**STÖRNINGSSKYDD**

*Avsteg görs från riktvärdena att ekvivalent ljudnivå utanför fasad ska vara högst 55 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpad sida med lägre värden än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad för minst hälften av bostadsrummen.*

*Bostad med uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids ska även ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A).*

Läs mer på sidan 12, om "buller".

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER****Verkan på fastighetsindelningsbestämmelse**

*Fastighetsplanen 0138-P93/1216 för kv. Vintern upphör att gälla inom berörda delar.*

Tidigare fastighetsplan upphör att gälla när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

**Genomförandetid**

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

Läs mer nedan, på "genomförandefrågor" och "genomförandetid" på nästa sida.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen kommer sannolikt att antas i kommunstyrelsen det tredje kvartalet 2014.
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 allmän platsmark, dock angränsar området till gatumark som förvaltas i kommunal regi. Fastighetsägaren ansvarar för åtgärder inom planområdet.
Fastighetsbildning	Den nya detaljplanen möjliggör bildande av 3 ägarlägenheter, samt till dessa hörande marksamfällighet. Stamfastighet Vintern 22 kommer att inrymma verksamhetslokaler i bottenplan. Ansökan om avstyckning sker på initiativ av fastighetsägaren efter det att detaljplanen vunnit laga kraft.
Befintligt servitut	Vintern 22 belastas av ett villaservitut från år 1935. Servitut kan innehålla en särskild bestämmelse om att aktuell tomt ej får avstyckas. Lantmäteriet kommer att utreda rättigheten särskilt i kommande förrättning. Ett upphävande av rättigheten kräver medgivande från härskande fastighet.
Nybildade servitut	Servitut för olika typer av gemensamma ledningar kommer att upplåtas i Vintern 22 och blivande marksamfällighet, till förmån för ägarlägenheterna
Ny gemensamhetsanläggning/samfällighet	För att säkerställa anläggningar av gemensam nytta för ägarlägenheter och stamfastighet kommer gemensamhetsanläggningar att inrättas. Gemensamhetsanläggningarna kommer bestå av en rad olika ändamål såsom, parkering, ledningar, yttertak, mm. Vidare kommer en separat marksamfällighet att bildas för ägarlägenheterna gemensamt, där varje lägenhet kommer att ingå som delägare.



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.
Fastighetsindelningsbestämmelse	Planområdet berörs av en äldre fastighetsplan för kvarteret Vintern, akt: 0138-P93/1216. Fastighetsindelningsbestämelsen upphör att gälla i de delar som berörs av denna detaljplan.

## **EKONOMISKA FRÅGOR**

Vatten och avlopp (VA)	Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp.  Fastighetsägaren anlägger och ansvarar för servisledning 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. Se även under "administrativa frågor".
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.
El	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.
Fjärrvärme	Fjärrvärme finns att tillgå i Strandallén. För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020- 82 00 00.

## **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 i samband med framtagandet av detaljplanen 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  
Karl Hallgren, exploateringsingenjör  
Henrik Axelsson, bygglovhandläggare  
Martin Fahlman, verksamhetsansvarig bygglov  
Helena Hartzell, trafikenheten

Heléne Hallberg  
planchef

Kent Wiklund  
planarkitekt

# Vad är en detaljplan och hur går det till?

## Enkelt planförfarande

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

### 1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta och en planbeskrivning med genomförandefrågor. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd.

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

De synpunkter som kommer in redovisas och behandlas i en samrådsredogörelse som sedan bifogas handlingarna vid underrättelse om antagande.

### 2. Underrättelse

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

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

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett granskningsutlåtande som bifogas antagandehandlingarna.

### 3. Antagande

Kommunstyrelsen ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrättelseskedet. Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering eller avstyckning etc.