

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Bostadsbebyggelse och stadspark i Tyresö centrum

Delar av Bollmora 2:1, 1:64, 2:581 och 2:582 inom Tyresö kommun,  
Stockholms län.

---

## ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

## BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att dels utreda möjligheterna att uppföra ett höghus med ca 22 våningar samt ett lägre lamellhus med bostäder och fler kommersiella lokaler i anslutning till "Coop-huset", dels att utreda möjligheterna att anlägga en ny stadspark och ett nytt torg som ska sammankoppla centrumets olika delar.

Tanken är att fler centralt belägna bostäder och kommersiella lokaler i kombination med upprustade offentliga miljöer, ska skapa ett tryggare, vackrare och mer levande centrum. Bostäderna ska också ha direktgång till centrum för att knyta samman bebyggelse och centrum.

Planområdet är ca 20 000 kvm.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

## Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

## Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	28 mars 2007
Beslut om samråd i planberedningen	12 september 2007
Samråd	24 sep - 15 okt 2007
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	27 november 2007
Utställning	17 dec – 14 jan 2007-2008
Antagande i kommunfullmäktige	mars 2008
Laga kraft, tidigast	april 2008
Byggstart för bostäder och park, tidigast	våren 2008

## 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.

När planens genomförandetid börjar för kvartersmarken har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande 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 tills den ändras eller upphävs.

#### Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser (exempelvis gator, torg och parker).

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias 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.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören innan detaljplanen antas.

#### FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Markägare

Bollmora 2:581 ägs av Tyresö församling. Bollmora 1:64 ägs av Tyresö bostäder. Bollmora 2:1 samt 2:582 ägs av Tyresö kommun.

#### Fastighetsbildning

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark, parkmark) Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar. De fastigheter som berörs av dessa förvärv är Bollmora 2:581 samt Bollmora 1:64.

Bollmora 2:581 ska enligt detaljplaneförslaget även utökas med mark avsedd för parkeringsändamål för att kompensera delar av det område som frångår fastigheten.

Det föreslagna underjordiska parkeringsgaraget på fastigheten Bollmora 2:582 är planerat att genomgå tredimensionell fastighetsbildning för att antingen som en enskild tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme fungera som parkeringslösning för de nya bostäderna. I markplanet är området utlagt som allmän plats vilket medför att kommunen skall vara ägare till marken för att säkra att ytan blir allmänt tillgänglig.

Fastigheten Bollmora 2:581(kyrkan) har idag via servitut rätt att ta körväg över Bollmora 2:582 och Bollmora 2:585. Den föreslagna bebyggelsen omöjliggör brukandet av detta servitut. Stadsbyggnadskontorets bedömning är att servitutet bör upphävas då inte längre fyller någon funktion eftersom besökare till kyrkan redan idag använder en annan, mer ändamålsenlig väg.

Även vissa andra rättigheter kommer att förändras eller i något fall tas bort då de antingen är uppenbart onyttiga eller behöver uppdateras till kommande centrumutformning.

Område markerat med x på plankartan ska vara tillgängligt för allmän gångtrafik, detta säkras med servitut.

Sophantering för de föreslagna bostäderna är tänkt att lösas genom en sopsug vilken är ansluten till en container belägen på fastigheten Bollmora 2:585 som är belägen utanför planområdet. Denna lösning bör säkras genom en rättighet.

Fastighetssamverkan i form av rättigheter och fastighetsbildning enligt ovan är en förutsättning för att samspelet mellan bostäder, kommersiell verksamhet och allmänna ytor ska fungera tillfredsställande. Exakt hur detta ska lösas i detalj återstår till viss del att lösa för de inblandade parterna.

#### Fastighetsplan

Med de förutsättningar som finns idag bedömer Stadsbyggnadskontoret att det inte finns något behov av att upprätta en fastighetsplan över området.

#### Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar som t.ex. ledningar för vatten, avlopp och el säkras genom ledningsrätt.

#### 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

#### Planekonomi

Förslaget till ny detaljplan ingår som en del i ombyggnaden av centrum. Tillskapandet av nya byggrätter innebär intäkter som delvis kan finansiera ny infrastruktur samt en ansiktslyftning av den centrumnära omgivningen

#### 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 bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Planavgift	JM AB och Rodamco ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommun för framtagande av detaljplanen.
Fastighetsbildning	<p>Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 08-685 57 00</p> <p>Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detalj- eller fastighetsplan.</p>
EI	För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.
Flyttning av ledningar	Befintliga VA- och fjärrvärmeledningar kan komma att behöva dras om på grund av den nya bebyggelsen.
<b>TEKNISKA FRÅGOR</b>	
Tekniska utredningar	<p>En Bullerutredning är genomförd för att undersöka hur de nya bostäderna klarar bullret från i första hand Bollmoravägen (se bifogad bullerutredning).</p> <p>För att se hur höghuset påverkar närmiljön har en skuggstudie och en vindstudie tagits fram (se bilagor till planbeskrivningen.)</p>
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.
EI- och teleledningar	EI- och teleledningar ska förläggas i mark.
Uppvärmning	Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Anders Lind  
Exploateringschef