

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Måsvägen, etapp 6

Fastigheterna Tyresö 1:33, Tyresö 1:815 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län.



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser (uppdelad på två plankartor), en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en behovsbedömning, ett gestaltungsprogram från den fördjupade översiktsplanen samt denna beskrivning. Som underlag till detaljplanen finns en antikvarisk förundersökning (070921, AIX Arkitekter AB), en geoteknisk undersökning (071003, SWECO VBB AB) och en geoteknisk stabilitetsundersökning (071008, SWECO VBB AB).

Angående gatukostnadsutredningen se genomförandebeskrivningen.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

För drygt 100 år sedan byggdes de första sommarvillorna runt Breviksmaren i Östra Tyresö. På 1930-50-talen tog omvandlingen av hela Tyresös östra delar fart på allvar och en mängd tomter styckades av och bebyggdes med fritidshus. Successivt märktes en begynnande permanentbosättning, vilket ledde till att begränsade byggrätter infördes. Trots det har permanentbosättningen accelererat de senaste decennierna och idag bor mer än hälften permanent i området. Huvuddelen av Brevikshalvön saknar idag kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Eftersom allt fler flyttar till området innebär det en hård belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från undermåliga enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området.

För att bättre rusta området för permanentboende beslutade kommunfullmäktige i april 2000 att göra en fördjupad översiktsplan för områdena Brevikshalvön, Raksta, Solberga och Bergholm. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för kommande detaljplaner. Den fördjupade översiktsplanen antogs i mars 2003. Som ett led i planläggningen av Östra Tyresö fick miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen den 28 mars 2007 i uppdrag att utarbeta förslag till detaljplan för etapp 6, området intill Måsvägen. Planarbetet sker med normalt 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.

Syfte

Syftet med planläggningen är att förbereda området för ett åretruntboende. För att göra permanentboende möjligt krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar i området och en förbättring av vägstandarden. En ny gång- och cykelbana föreslås i syfte att binda samman Klockargårdsvägen och Finborgsvägen. Byggrät-

ter och tomtstorlekar föreslås bli ungefär de samma som i föregående etapper. Planförslaget möjliggör att ca 10 nya fastigheter kan komma till genom avstyckning.

PLANDATA

Lägesbestämning	Området är beläget i Nytorp på Brevikshalvön intill Kalvfjärden och omfattar Måsvägen, delar av Orrnäs vägen och Klockargårdsvägen. I sydväst gränsar Kalvfjärden och i norr Breviksvägen med intilliggande fastigheter.
Areal	Planområdet består av cirka 23,9 ha varav cirka 2,7 ha är vattenområde.
Markägförhållanden	Planen omfattar 34 enskilda fastigheter för bostadsbebyggelse och 3 fastigheter med natur- och gatumark som ägs av Tyresö kommun. För mer information se genomförandebeskrivningen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer och program	För området gäller den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö, som antogs av kommunfullmäktige 2003-03-13. I denna anges vilka delar av Östra Tyresö som på sikt kommer att detaljplanläggas för ett åretruntboende. Den fördjupade översiktsplanen fungerar som program med riktlinjer för detaljplanen.
Gällande planer	För planområdet gäller följande avstyckningsplaner: 1932-06-30, Tyresö Näs, Tyresö 1:1, Brevik 1:1 1932-09-12, Tyresö Näs 1933-05-30, Tyresö Näs 1940-02-14, Tyresö Näs, Tyresö 1:8 och 1:270) 1963-09-11, Trinntorp 1:1, 1:17 m fl. 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebär att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggnadsreglerande bestämmelser. 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser i syfte att bibehålla områdets karaktär och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50+30 m² bruttoarea för huvudbyggnad respektive komplementbyggnad.
Gestaltningssprogram	Till planen hör ett gestaltningssprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön. (Se bilaga).
Strandskydd	För allmän platsmark inom delar av Tyresö 1:815, 1:544 och Trinntorp 1:1 gäller strandskydd längs Kalvfjärden 100 meter från strandlinjen. Se vidare under avsnittet <i>Strand och vatten</i> .

Riksintressen	Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena enligt miljöbalken i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismens och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara. Kommunens tolkning av riksintresset är att upprätthålla ett skärgårdslandskap som är av intresse för turism och friluftsliv. För aktuell detaljplan bedöms skärgårdslandskapet kunna upprätthållas genom en varsam omvandling av området för åretruntboende. Därför föreslås särskilt skydd av mark som är värdefull för områdets skärgårdskaraktär. Rekreationsmöjligheterna kan utvecklas genom en förbättrad tillgänglighet till vattnet.
Behovsbedömning	Kommunen bedömer att planen inte kan antas innebära någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 § bedöms därför inte behöva genomföras. Bedömningen grundas på följande: - Området kommer att förses med kommunala vatten- och avloppsledningar vilket innebär en mindre belastning på miljön jämfört med i dagsläget. - Planförslaget bedöms inte skada ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. - Effekterna av planförslagets förutsättningar och risker bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. - Planförslaget bedöms inte åsidosätta några nationella, regionala eller kommunala miljömål. - Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. De konsekvenser som planförslaget ändå bedöms ge upphov till, beskrivs nedan under avsnittet: <i>Barn, -hälso-, jämställdhets- och övriga konsekvenser</i>.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelseområden	Merparten av fastigheterna inom planområdet har avstyckats från Tyresö slott under 1930-talet och framåt. På de relativt stora fastigheterna uppfördes fritidshus av typen sportstugor som ligger väl inpassade i terrängen. I dag bjuder området på stora variationer i husstorlekar och arkitektoniska stilar. Bebyggelsen är grupperad längs bergskanterna och i dalgångar mot vattnet. Längs Måsvägen och Klockargårdsvägen ligger byggnaderna delvis nära vägarna medan de i norra delen längs Orrnäs vägen ligger långt indragna på tomterna. På större delen av de inre delarna av halvön är en pågående förändring tydlig, från fritidsbebyggelse i naturmark till villabebyggelse. Tomterna ändrar karaktär genom att naturlig vegetation avverkas, trädridåer tas ned för att ge utsikt och sol, och gräsmattor anläggs. Nya byggnader uppförs med stora utfyllningar och schaktningsarbeten som följd. Markförändringar görs även för att ge utrymme för
-------------------	---

biluppställningsplatser och för att anlägga bekväma vägar till husen.

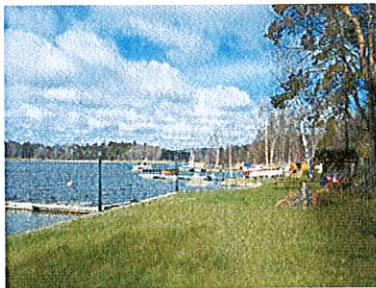
Mark och natur



Planområdet utgörs av före detta skogsmark som glesats ur allt eftersom bebyggelse tillkommit. Inom höjdpartierna växer talldominerad blandskog med inslag av bl a björk och gran. Skogen sträcker sig hela vägen ner till stranden i de mer kuperade delarna av planområdet. Småhusbebyggelsen på högre partier i norr ligger på naturtomter där skogen till stora delar sparats. I lågläntare partier har skogen till stora delar röjts bort på bostadstomterna och ersatts av gräsmattor och trädgårdsplanteringar. Inom området växer även ett flertal bredkroniga äldre ekar som ger karaktär till området.

Planområdet är inte utpekade som särskilt värdefullt ur naturvårdssynpunkt, dvs. det innehåller inga ekologiskt känsliga miljöer eller mark med särskilda naturvärden.

Strand och vatten



Stranden med små träbryggor inom kvartersmark. Strandskyddet är upphävt.

Större delen av strandområdet är inte tillgängligt för allmänheten då det ligger inom kvartersmark (privatägd tomtmark). Stränderna har villatomtskaraktär och är ianspråktaga med bryggor, kanalsystem och andra anläggningar. I nordvästra delen av planområdet finns ett mindre kommunägt strandområde som når ned till vattnet. Kommunens strandområde och intilliggande vattenområde arrenderas ut till Bryggföreningens båtklubb och omfattar cirka 10 båtplatser.

Strandskydd

Strandskydd råder inom 100 meter från Kalvfjärdens strandlinje.

Strandskyddet upphävdes 1989 för kvartersmarken inom planområdet, men gäller fortfarande för båtklubben inom del av Tyresö 1:815 och för delar av väg- och parkmark samt i vattnet.

Geotekniska förhållanden

Marken består i huvudsak av moränöverlagrade bergsryggar. Närmast Kalvfjärden i strandområdet dominerar lerjordar. Planområdet ligger inom utpekade område för ras och skred enligt Räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållande inom bebyggda områden. En stabilitetsutredning har utförts av SWEKO VBB, 071008. Den visar att uppfyllnad till nivån +2 fram till ca 30 m från strandlinjen på fastigheten Trinntorp 1:354 och 25 m från strandlinjen på fastigheten Tyresö 1:36 kan utföras med tillfredsställande säkerhet mot skred.

Radon

Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradon.

Fornlämningar

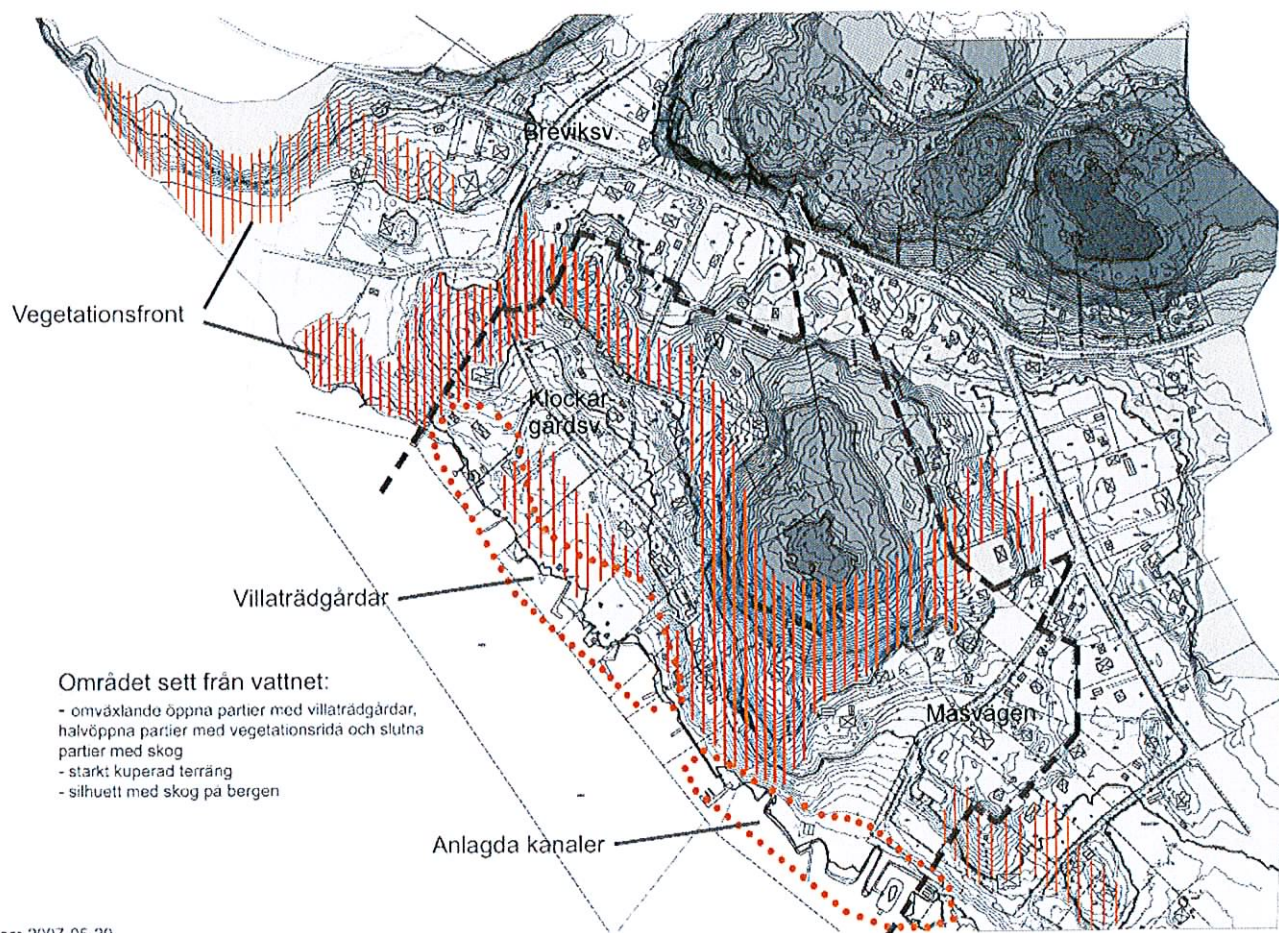
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Förorenad mark

Marken innehåller inte några kända förekomster av förorenad mark.

Landskapsbild och rekreation

Brevikshalvön består av typisk storkuperad Södertörnsnatur och halvön präglas av de markanta höjdskillnaderna och barrträdbevuxna höjderna. De skogsklädda höjdpartierna bildar en oexploaterad horisont sett från både Kalvfjärden och från Bergholm och kan ses från långt håll. Ett brant skogbevuxet bergparti ligger i mitten av planområdet. Höjdskillnaden är stor med som mest cirka 50 meter från Kalvfjärden till högsta punkten. På bergets östra sida har fastighetsägaren fällt skogen och schaktat ur marken.



Tengbom 2007-05-29

Landskapsanalys som visar de vegetationsbeksädda höjderna.

Kulturhistoriska värden

En antikvarisk förundersökning omfattande Klockargården och Torpet i Nytorp, har tagits fram av AIX Arkitekter AB, 2007-09-21. Beskrivningen av befintlig bebyggelse och dess kulturvärden nedan baseras på denna förundersökning.

Klockargården

Klockargårdsvägen 16



Fasaden mot sydväst och del av terrasseringarna.

Klockargården uppfördes som en del av det framväxande samhälle där Tyresö slott från och med 1600-talets början var det självklara pådrivande centrat. Kyrkan uppfördes runt år 1640 och Klockargården uppfördes troligen under början av 1700-talet. Dess storlek och placering visar på den viktiga roll som klockaren hade i den tidens samhälle och sätter in byggnaden som en del i ett större sammanhang. Att klockaren under en period dessutom bedrev skolundervisning på gården understryker ytterligare hans position. Gården representerar ett samhällshistoriskt värde som ett exempel från den äldre sommarstugebebyggelse som tidigare dominerade i området. Det finns ett kontinuitetsvärde genom ett fortsatt nyttjande av byggnaden som bostad. Byggnaden har också ett personhistoriskt värde, då konstnären och chefen för Nationalmuseum Richard Berg tidvis bodde där under 1900-talets första årtionden.

Torpet Nytorp

Måsvägen 6

Torpet har genomgått stora förändringar och mycket av dess ursprung och autenticitet anses i undersökningen ha gått förlorad. Byggnaden har ett visst byggnadshistoriskt värde som ligger i den ursprungliga stommen, husets proportion och volym och till viss del färgsättningen. Torpets långa historia är knuten till det samhälle som växte fram intill Tyresö slott. Byggnaden visar vilken typ av bebyggelse som tidigare funnits i området och säger något om hur de olika samhällsskikten levde.

PLANFÖRSLAGET

Planförslaget innebär en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentbostäder. Det medför att fastigheterna inom planområdet får ändrade byggrätter och stora fastigheter ges möjlighet att stycka. Kommunalt vatten och avlopp dras in i planområdet och gator och gång- och cykelvägar ges en högre standard med tillhörande belysning. Planförslaget innebär också att naturmark i vissa delar bevaras och skyddas och värdefulla byggnader ges skydds- eller varusamhetsbestämmelser.

Nedan ges en mer detaljerad beskrivning av planförslaget.

Tomtstorlekar

Enligt den fördjupade översiktsplanen som utgör program för planförslaget, ska en fastighet vara minst 7 000 kvm stor för att kunna styckas. Genom att behålla stora fastigheter (tomter) ges bättre för-

utsättningar att bevara naturmark t ex på höjderna med befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

I aktuellt planförslag tillkommer 10 nya fastigheter med en minsta tomtstorlek motsvarande 3 000 kvm.

Bostäder och mindre verksamheter

Planförslaget gör det möjligt att uppföra max en friliggande huvudbyggnad och max tre friliggande uthus. Om fastigheten är 3000 kvm eller större får max 3 uthus anläggas. Är fastigheten mindre än 3000 kvm får max 2 uthus anläggas. Utöver det får växthus uppföras. 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 för generationsboende eller som ett uthyrningsrum. Detaljplanen tillåter mindre verksamheter som inte är störande för omgivningen i en begränsad del av bostaden. Anledningen är att förenkla för dem som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller något liknande i sin villa.

Placering, Utformning, Utförande och Utnyttjande

Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets skärgårdskaraktär. Skärgårdskaraktären kännetecknas av en småskalig bebyggelse som placerats med hänsyn till tomtens naturliga förutsättningar gällande topografi och vegetation. Byggnaderna är därför ofta uppbrutna i flera byggnadsvolymer och småskaliga i sin utformning.

Planbestämmelser reglerar att byggnader ska utformas och placeras med hänsyn till områdets naturliga förutsättningar gällande höjd- och markförhållanden.

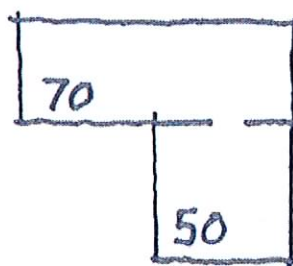
Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra fastighetens topografi ska undvikas. I kuperad terräng ska byggnader anpassas till marken genom en uppdelning i mindre sammanhängande byggnadskroppar. (Marklov krävs vid förändringar av marknivå som uppgår till 50 cm eller mer).

De olika byggnadskropparna kan ha olika våningsantal anpassat till markhöjden som t ex nedan. Det innebär att en varierad bebyggelse kommer att tillåtas, men att byggnaderna ändå får en småskalig karaktär och att omfattande plansprängningar undviks.



Bilden visar ett exempel på en villa med två sammansatta byggnadskroppar. (Bilden tagen i Österåker, ark. F.Martin).

1 våning + vind



1 våning

Byggrätt

Byggrätten föreslås att regleras enligt olika alternativ som redovisas nedan:

En våning med vind eller en våning med suterrängvåning:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning med inredningsbar vind får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 38 grader. Suterrängvåning (sluttningsvåning) får ej anordnas. Friliggande huvudbyggnad som uppförs i en våning på sluttningsstomt med suterrängvåning får uppta **160 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Vind får ej anordnas. Takkupor får under vissa villkor uppföras på envåningshus.

Två våningar:

Friliggande huvudbyggnad som uppförs i två våningar får högst uppta **120 kvm** byggnadsarea och ha en takvinkel på högst 27 grader. Suterrängvåning får ej anordnas och vind får ej inredas. Takvinklar mellan 50-60 grader får under vissa villkor uppföras.

Uthus

Uthus ska vara friliggande och ett uthus får inredas som gäststuga. **Fastigheter som är 3000 kvm eller större** får uppföra uthus (inklusive garage) med en största sammanlagda byggnadsarea på 60 kvm samt en carport på 18 kvm. Den största byggnaden får högst uppgå till 40 kvm.

Fastigheter som är mindre än 3000 kvm får uppföra uthus (inklusive garage) med en största sammanlagda byggnadsarea på 40 kvm samt en carport på 18 kvm.

Uthusen ska uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta taknockshöjd. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. När terrängen är kuperad får taknockshöjden uppgå till högst 6,0 meter från markens medelnivå.

Ändrad lovplikt

Mindre växthus på högst 15 kvm byggnadsarea är bygglovsbefriade om de uppförs med genomskinlig glasfasad och totalhöjden till taknock är högst 3,0 m.

Material och färgsättning

Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning ska undvikas. Bygglovplikten utökas till att gälla omfärgning av byggnader. Vid omfärgning av byggnad ska kontakt tas med en bygglovshandläggare för rådgivning. Val av material ska ske med hänsyn till den karaktär som skärgårdsbebyggelsen har. Husen ska ha fasad av träpanel, puts eller sten.

Mark och natur



Ekarna i allén vid Måsvägen

Särskilt skydd för känsliga naturmiljöer på privata fastigheter (n₁):

I områden markerade med n₁ krävs marklov för fällning av träd med ett stamomfång som är större än 50 cm, med en stamhöjd av 1,3 meter över marken. Området skyddas även från ytterligare ny bebyggelse genom byggförbud, se även under Landskapsbild.

Särskilt skydd för enskilda träd eller gruppering av träd (n₂):

Intill Måsvägen finns en trädallé som utgörs av ett gammal fint ekbestånd. Allén, markerad med n₂, ska bevaras.

Värdefullt naturområde

I planområdets västra del söder om Klockargårdsvägen finns en ekbacke där bebyggelsen smälter in fint i naturen. Detta område markeras med planbestämmelsen n₃ som innebär att befintlig markvegetation och marknivåer ska bevaras samt att marklov krävs för trädfällning. Hårdgörning av marken ska i största möjligaste mån undvikas för att träden inte ska skadas samt för att bevara den värdefulla markfloran.

Strand och vatten

Kommunen bedömer att strandskyddet kan ligga kvar på de områden som idag omfattas av strandskydd. Nya bryggor tillhörande respektive bostadsfastighet kan tillkomma genom ett dispensförfarande. Strandskyddet bedöms även kunna kvarstå för den nya gång- och cykelvägen inom Trinntorp 1:1, eftersom den främjar det rörliga friluftslivet samt tillgängligheten till stranden, vilket överensstämmer med strandskyddets syfte.

Bryggföreningens båtklubb kommer att få finnas kvar men får ett mer begränsat markområde tillförmån för naturmark. I planen ges möjlighet att uppföra två förråd, inom bryggföreningens område, till en total sammanlagd byggnadsarea om 50 kvm (varav ett på ca 30 kvm finns idag). Uthusets byggnadsarea får vara högst 30 kvm. De får endast uppföras i en våning och med en maximal byggnadshöjd om 3,0 meter. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 meter. Ingen båtuppläggning får ske inom området.

Strandskyddet bör kunna finnas kvar på bryggföreningens område

då marken ska vara tillgänglig för allmänheten och inte får hägnas in. Området får nyttjas av allmänheten för bad och rekreation och biltrafik är ej tillåten.

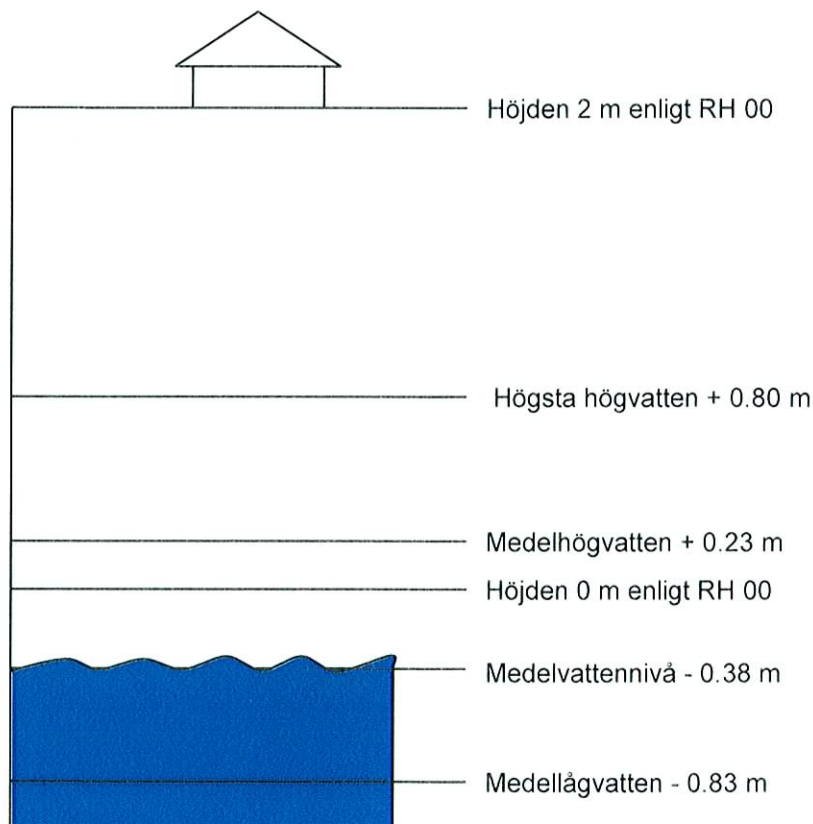
Risk för skred och höga vattenstånd

Särskilda åtgärder vid grundläggning av byggnader, vägar och ledningar kan komma att krävas eftersom det kan finnas risk för sättningar i planområdets allra sydligaste områden längs Kalvfjärden. Se ovan under stycket, geotekniska förhållanden.

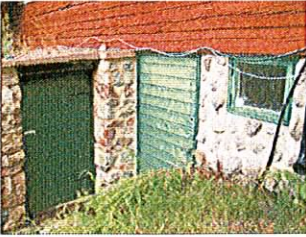
För att strandfastigheterna utefter Kalvfjärden ska klara en eventuell översvämning förbjuds bostadsbebyggelse i låglänta strandområden. Grundläggning ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärdens högsta högvatten som ligger på +80 cm enligt RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 1,2 m över Högsta högvatten, dvs. på +2,0 m.

RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

För att tydliggöra ovanstående nivåer illustreras detta nedan i en bild.



Kulturhistoriska värden



Källaringången och den intilliggande utbyggnaden under det sydvästra hörnet.



Del av fönster och fönsterlucka med utmejslat uttag i träet.

Klockargården

Byggnaden bedöms som kulturhistoriskt särskilt värdefull (plan- och bygglagen 3 kap.12 §) och får en skyddsbestämmelse **q₁** i detaljplanen. Bestämmelsen innebär att byggnaden inte får rivas samt att byggnadens karaktärsdrag inte får förvanskas.

En stor del av byggnadens värde ligger i dess konstruktion, material och byggnadsdetaljer. Exempel på sådana delar är:

- den öppna timmerstommen,
- röd slamfärg.
- fönsterindelning och fönsterluckor,
- entrédörren av parmodell,
- skorstenarna och deras placering,
- det enkupiga lerteglet,
- den sexdelade planlösningen,
- och kakelugnen.

Torpet Nytorp

Torpet har genomgått stora förändringar och mycket av dess ursprung och autenticitet har gått förlorad. Trots detta har byggnaden ett visst byggnadshistoriskt värde samt ett historiskt värde då torpet var knuten till det samhälle som växte fram kring Tyresö slott. Nytorp visar vilken typ av bebyggelse som tidigare funnits i området och något om hur de olika samhällsskikten levde.

På grund av de stora förändringar som torpet genomgått kommer dock torpet inte att skyddas inom denna detaljplan.

Gator och trafik

Området trafikförsörjs från Måsvägen och Orrnäs vägen i norr och Nytorpsvägen i nordväst. I dag trafikeras Breviks- och Nytorpsvägen strax utanför planområdet med buss. Busslinjen till planområdet går mellan Gullmarsplan och Brevik på Breviks- och Nytorpsvägen. Inom planområdet är det som längst cirka 500 meter till närmaste busshållplats. Vid Trinntorps brygga finns skärgårdstrafik till yttre skärgården.

I dagsläget finns infartsparkeringar vid Trinntorp, öster om planområdet och vid Strandtorget i Tyresö Strand.

Gatubelysning

Samtliga vägar kommer att förseas med vägbelysning. Belysningen ska anpassas till miljön och samtidigt utformas på ett sådant sätt att trafiksäkerhet uppnås för alla trafikantgrupper. Armaturen ska ge ett riktat ljus som inte bländar.

Gång- och cykelbanor

En ny gång- och cykelväg anläggs

Utbyggnaden av en gång- och cykelbana inom planområdet mellan Finnborgsvägen och Klockargårdsvägen ingår i en samlad lösning för Brevikshalvön. Målsättningen är att skapa en gång- och cykelväg längs Kalvfjärden som knyts ihop med slottsområdet.

Lek och rekreation

Inom cirka 500 meter från planområdet finns Breviksskolan med lektyr och bollplan. Intill båtklubben skapas en allmän vattennära mötesplats med möjlighet till bad.

Service

Närmaste livsmedelsbutik finns vid Strandtorget i Tyresö Strand. Vid Trinntorp cirka 1 kilometer från planområdet finns även en mindre närbutik och restaurang.

Breviksskolan med förskola (åk f-5) har uppförts vid Nytorpsvägen, en halv kilometer öster om planområdet. På cirka 3-3,5 km från planområdet finns Tyresö skola och Strandskolan för barn i årskurs f-9.

Barn-, hälso- och jämställdhetskONSEKVENSER

En positiv aspekt är den föreslagna gång- och cykelvägen som medför ökad trafiksäkerhet för både barn och vuxna. Med ytterligare åtgärder som bättre sikt och ny belysning längs vägarna, får fotgängare och cyklister en trygg och säker färdväg.

Närheten till närrekreation (vattnet, stranden, skogen och lekplats) anses vara positivt ur hälsosynpunkt.

Det finns möjlighet att nå planområdet som gående, cyklande eller med buss och bil vilket borde gynna jämställdheten.

TEKNISK SERVICE**Energi**

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

Vatten och avlopp

I dag är området inte anslutet till den kommunala VA-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Omhändertagande av dagvatten

Huvuddelen av planområdet har naturlig tillrinning mot Kalvfjärden. Områdets fastigheter har även befintlig dagvattenavledning genom öppna diken, som kommer att bibehållas på Måsvägen och Orrnäs-vägen. Fastigheterna ska så långt det är möjligt anordnas med lokalt omhändertagande av dagvatten från hårdgjorda mark- och takytor, LOD. Övriga fastigheter kommer att anordnas med anslutning till dagvattensystem i vägområdet. Utsläpp av dagvattnet från vägar reserveras genom u-område på fastigheten Trinntorp 1:354. Dagvatten kommer även att ledas över naturområdet vid bryggföreningens område.

Avfallshantering

Avfall ska hämtas vid varje bostadsfastighet förutom för de fastigheter som ingår i fastighetsplanen och är med i gemensamhetsanläggningarna g5 och g6.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. Karin Norlander är planarkitekt och Camilla Klarin, exploateringsingenjör, Regina Lindberg vägprojektör, Set Maront bygglovsfrågor och Ariel Menendez kartingenjör.

I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan mm.

För allmän platsmark, u- och z- områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. För kvartersmark och vattenområden börjar genomförandetiden att gälla 2 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. Bygglov kan medges som mindre avvikelse om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft.

Sara Kopparberg
Planchef

Karin Norlander
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. För Östra Tyresö kommer den fördjupade översiktsplanen (2003) att fungera som program med utgångspunkter och riktlinjer för detaljplan.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till kvarterssamråd (samråd i mindre grupper). I handlingarna beskrivs vad planen innehåller. 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. Utställning

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 utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när länsstyrelsen eller regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och när genomförande tiden börjat kan bygglov beviljas.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Måsvägen

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

OM GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN

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

Planens syfte är att förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter. I syfte att bevara områdets karaktär föreslås riktlinjer för utformning av byggnader och användning av marken. Planförslaget innebär också en sparsam förtätning av området.

Planområdet är ca 23,9 hektar (ha), varav ca 2,7 ha vattenområde och består idag av 34 fastigheter för bostadsbebyggelse, en båtklubb och 3 fastigheter som är vägar och natur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	mars 2007
Program	Fördjupad översiktsplan
Beslut om samråd i planberedningen	mars 2007
Samråd	nov – jan 2007
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	apr 2008
Utställning	försommar 2008
Antagande i kommunfullmäktige	höst 2008
Laga kraft, tidigast	höst 2008
Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	vinter 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat 2 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer

genomförandetiden att inledas vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark, u- och z- områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
- För kvartersmark börjar genomförandetiden att löpa två år från det att detaljplan vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelser även om genomförandetiden ännu inte trätt i kraft.

Efter det att detaljplanen 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 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.

Endast de avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge planen gäller.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Gator inom området har idag enskilt huvudmannaskap som förvaltas av Tyresö vägförening. I och med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att vara huvudman för gatorna och naturmarken inom detaljplaneområdet.

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.

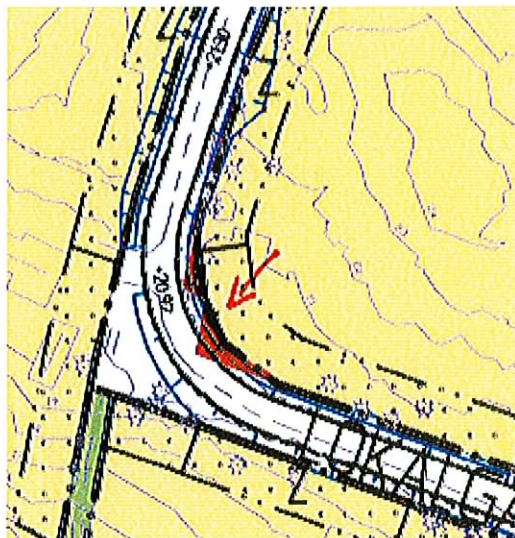
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastigheterna Trinntorp 1:1, Tyresö 1:544 och Tyresö 1:815 ägs av Tyresö kommun. Resterande fastigheter inom planområden är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggningen Tyresö ga:3 (ändamål väg) ligger inom området och förvaltas av Tyresö vägförening.

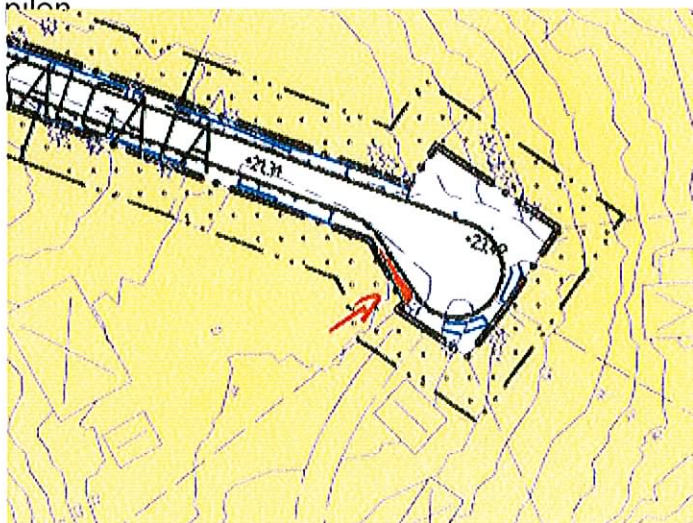
Fastighetsbildning

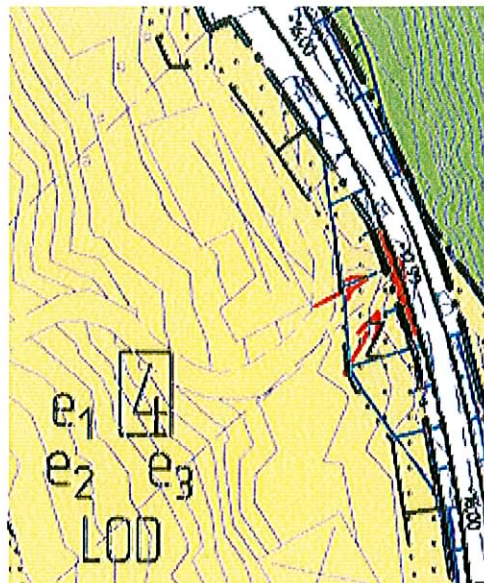
I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar. De fastigheter som berörs av dessa förvärv är Tyresö 1:281, Tyresö 1:54, Tyresö 12:1-4 och Trinntorp 1:354.



För att kurvan på Orrnäsvägen ska få en tillfredställande utformning är delar av fastigheten Tyresö 1:54 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan bredvid är området markerat vid pilen.

För att få plats med vändplanen på Orrnäsvägen är del av fastigheten Tyresö 1:281 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan nedan är området markerat vid pilen.



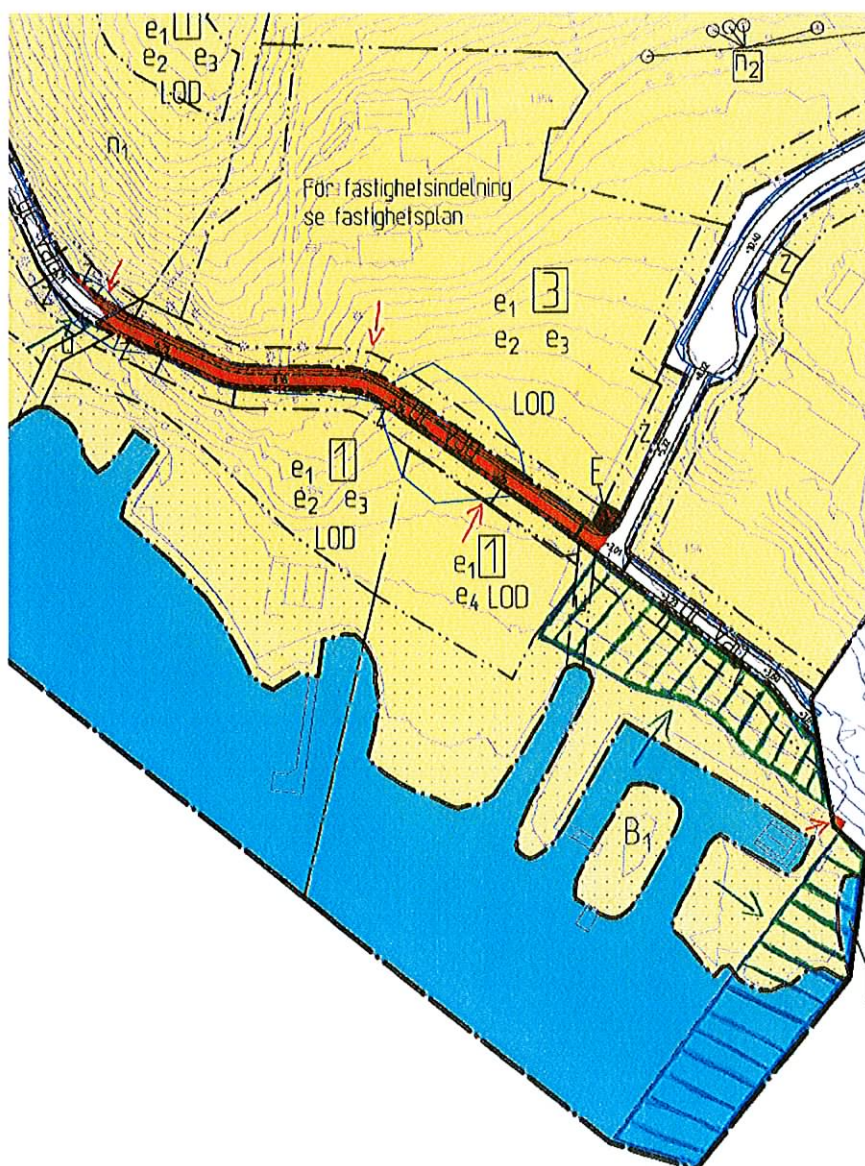


För att få plats med gata och dike längs Klockargårdsvägen och för att sikten i kurvan ska bli bra är delar av fastigheterna Tyresö 12:4 och Tyresö 12:2 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet Tyresö 1:815. På kartan bredvid är områdena markerade vid pilarna.

För att få plats med vändplanen på Klockargårdsvägen samt få till gång- och cykelvägen bort till Finborgsvägen berörs både Tyresö 12:1 och Tyresö 12:3 av intrång som är rödmarkerade vid röda pilarna på kartan bredvid. Tyresö 12:1 berörs utöver det också av tillköp av kvartersmark som är blåmarkerat vid blå pilar. Det största tillköpet beror på att infarten till Tyresö 12:1 är belägen på den aktuella marken och är därför föreslaget att också ingå i fastigheten. Det andra är för att reglera området som gång- och cykelvägen ska vara belägen på.



Utöver ovanstående blir också Trinntorp 1:354 påverkat av intrång och tillköp. Kommunen vill skapa en sammanhållen gång- och cykelväg utmed Kalvfjärden till Breviksskola. För att åstadkomma detta har ett avtal tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren till Trinntorp 1:354 om gång- och cykelvägens sträckning enligt den röda markeringen på kartan nedan och marken kommer att föras över till kommunens fastighet Trinntorp 1:1. Avtalet innehåller också att marken som är markerad med blått ska föras över från kommunen till Trinntorp 1:354, utöver detta tillåts också en större byggrätt på ena strandtomten.





En smärre justering av fastighetsgränsen utefter Måsvägen längst Trinntorp 1:17 kommer också att genomföras vilket innebär att området markerat med blått ska föras över från kommunens fastighet till Trinntorp 1:17. Området är bredvid markerat med blått.

Vissa fastigheter omfattas av så kallade villaservitut. Om dessa innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen av servitutet att tas bort vid fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan kommer att upprättas över fastigheterna Trinntorp 1:354 och Trinntorp 1:17-18. Detta görs eftersom dessa fastigheter tillsammans kan skapa flera tomter och det är viktigt att få en ändamålsenlig fastighetsindelning över området.

Gemensamhetsanläggning

Planen ger stöd för bildande av gemensamhetsanläggning för vatten- och avloppsledningar, sophus samt väg inom Trinntorp 1:354 och Trinntorp 1:17-18. Fyra gemensamhetsanläggningar kommer att fungera som infart till flera av de tillkommande fastigheterna på området och två gemensamhetsanläggningar skapas för att hantera de nya fastigheternas sopor. Bestämmelser om gemensamhetsanläggningarnas exakta läge bestäms i fastighetsplanen och bildas genom en lantmäteriförrättning.

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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande till mellan 140 000 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten 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.

Gatukostnader

Denna detaljplan ingår i ett större gatukostnadsområde som också omfattar detaljplanerna Sparvvägen, Västra Nytorpsvägen, Orrnäset och Brevikssola. Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i hela området har beräknats och fördelats på alla fastigheter. En redovisning av beräkningen samt fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen kommer ut på utställning samtidigt som detaljplanen för Orrnäset.

Finansiering

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

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren.

Bygglov m.m.

Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea:

Bygglov	5 400
Byggnämnden	5 760
Nybyggnadskarta	6 750
Utstakning	4 300

Lägeskontroll	2 500
Detaljplanavgift	12 600
Fastighetsplanavgift	8 640
Summa	45 950 kronor

Denna summa är ungefär densamma för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea.

Observera att detta 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 fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

El

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt 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.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Planområdet ligger inom utpekat område för ras och skred enligt räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållande inom bebyggda områden. Med anledning av detta har en geoteknisk undersökning utförts, läs mer om detta i planbeskrivningen.

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

El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan. 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.

- Slänter** För att kunna bygga gång- och cykelvägen och bygga om Måsvägen, Klockargårdsvägen och Orrnäs vägen enligt detaljplanen behöver slänt gå in på fastigheterna Tyresö 1:44, Tyresö 46-47, Tyresö 1:54, Tyresö 1:281, Tyresö 1:33, Tyresö 1:813, Tyresö 12:1-4 och Trinntorp 1:354. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.
- Uppvärmning** Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.
- ADMINISTRATIVA FRÅGOR** För planläggningen och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.
- Karin Norlander är planarkitekt och Camilla Klarin, exploateringsingenjör, Regina Lindberg vägprojektör, Set Maront ansvarig bygglovhandläggare och Ariel Menéndez kartingenjör.

Camilla Klarin
Exploateringsingenjör

Behovsbedömning för Detaljplan för Måsvägen, Etapp 6, inom Tyresö kommun

Slutsats av behovsbedömningen / Motivering

Omvandlingen från fritidshusbebyggelse till ett villaområde med kommunalt vatten och avlopp anses medföra en mindre miljöbelastning på planområdet och dess närhet än idag. Planen medför inte någon skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. 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 behövas upprättas.

¹Behovsbedömning

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 3-7) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

¹ Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

Platsens egenskaper (4.2)

Planen är begränsad till ett område som uppgår till cirka 245 000 kvm och är beläget på södra delen av inre Brevikshalvön.

Den nuvarande markanvändningen utgörs framför allt av äldre fritidshus varav många är mer eller mindre ombyggda till att utgöra ett permanent boende. Det finns begränsningar i möjlig byggrätt och inget kommunalt vatten och avlopp är indraget i området.

Planområdet har i perioder problem med vattenbrist och en del avloppslösningar är bristfälliga.

Kuststräckan på inre brevikshalvöns södra sida är utpekad i Räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållanden. Inom planområdet finns en del lermark där stabiliteten är okänd.

Inom planområdet finns två byggnader som kan ha ett kulturhistoriskt värde.

Strandskyddet är upphävt inom all kvartersmark inom planen.

Inom planområdet finns en del orörd natur på höjder samt längs strandlinjen. Denna vegetation utgör en viktig silhuett av Tyresös kustlinje. Planområdet innehåller dock inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Detaljplanens syfte är att omvandla ett fritidshusområde till ett villaområde med större byggrätter så att ett permanent boende är möjligt och lämpligt. Fortfarande tillåts endast enfamiljshus med max två uthus. Planen kommer dock att reglera bebyggelsens utformning för att passa in i omgivningen. För att få stycka behövs stora fastigheter (>7000 m²) vilket innebär att relativt få fastigheter kan stycka och områdets karaktär kan delvis bevaras.

Detaljplanen ingår i en större sammanhängande etappindelning för flera detaljplaner på inre delarna av Brevikshalvön. Riktlinjerna som ligger till grund för detaljplanerna angavs i den fördjupade översiktsplanen som antogs 2003.

De byggnader som utpekats som kulturhistoriskt värdefulla kommer att genomgå antikvariska utredningar för att klargöra dess kulturhistoriska värden. Beroende på utredningarnas resultat kan byggnaderna komma att skyddas i detaljplanen.

Planen kommer även att skydda vegetation längs strandlinjen och på höjderna genom bebyggelseförbud samt bestämmelse om "förbud mot trädfällning". Detta för att spara den siluett som synliggörs från vattnet.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (4.2)

En planläggning i detta område kommer att förändra karaktären av området från fritidshusområde till villaområde. Miljöbelastningen på området kommer dock att minska, mest på grund av att kommunalt vatten och avlopp dras in i området. Det innebär troligtvis en förbättring av grundvattnets kvalitet och på föroreningshalten i Kvalfjärden, då enskilda brunnar och avlopp försvinner. Fler ytor än tidigare kommer dock att hårdgöras vilket innebär mer dagvatten att ta hand om.

Då del av planområdet är utpekad som eventuellt ras och skredriskområde kommer stabilitetsundersökningar att göras i de områden som utgörs av lera. Eventuella restriktioner inom dessa områden kan komma att regleras i planen. Området kan också påverkas av högt vattenstånd i Östersjön. Detta medför att planen kommer att innehålla restriktioner för bebyggelse nära vattnet.

MILJÖCHECKLISTA

Detaljplan för Måsvägen, Etapp 6, inom Tyresö kommun

Upprättad 2007-09-03

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hus-hållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller:			
	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
Mark och vatten			
<i>Geologi</i>	☐	☒	Marken inom planområdet består av jordarter så som gnejs, morän och lerjord. Planområdet ligger inom utpekat område för ras och skred i Räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i bebyggda områden. Med anledning av detta kommer en geoteknisk undersökning att utföras.
<i>Hydrologi</i>	☐	☒	Kalvfjärden är särskilt ekologiskt känslig på grund av liten vattenomsättning och hög närsaltsbelastning. Landområdet är bergigt med på många håll tunna eller obefintliga jordlager vilket innebär små grundvattenmagasin. Detta i kombination med att mer än säker vattenproduktion utnyttjas leder till stor risk för vattenbrist. Planen medför ett minskat uttag av grundvatten, då området förses med kommunalt vatten och avlopp, vilket innebär positiva effekter för grundvattnet så som för Kalvfjärden.
<i>Dagvatten/ Spillvatten</i>	☒	☐	Dagvatten kommer att infiltreras från diken och så småningom ut i Kalvfjärden. En viss negativ påverkan kan ske vid dagvattenutsläppen, men där det är möjligt kommer infiltrationsytor att anläggas.

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Markföroreningar</i>	☒	☐	Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.
Luftmiljö och klimat			
<i>Luftföroreningar</i>	☒	☐	Inom planområdet finns endast lokalgator med begränsad trafikmängd vilket innebär att miljökvalitetsnormer för luft inte kommer att överskridas.
<i>Lokalklimat</i>	☒	☐	Planområdet ligger på Brevikhalvöns sydvästsida.
<i>Ljusförhållanden</i>	☒	☐	Normala ljusförhållande råder för villabebyggelse.
Gestaltning			
<i>Stads-/ Landskapsbild</i>	☐	☒	Planområdet kommer att få större byggrätter än tidigare men fastigheterna kommer fortfarande att vara stora och få styckningar är möjliga. Planen kommer också att reglera bebyggelsens utformning för att passa in i omgivningen med avseende på de naturliga förhållandena på platsen. Befintlig vegetation sparas på höjder och i strandkant för att förhindra att siluetten av området förändras markant. Det kommer dock att bli fler hårdgjorda ytor med beläggning i och med utbyggnaden av lokalgator. Planområdet kommer även att förses med gatubelysning vilket påverkar den totala upplevelsen av området.
<i>Närmiljö</i>	☒	☐	Som nämns ovan skyddas vegetation inom olika delar av planområdet. Inom vissa delar av planen skapar man extra bred förgårdsmark för att spara den lummiga karaktären längs gaturummet. Ädellövträd kommer också att skyddas genom planbestämmelse som medför att marklov kommer att krävas för fällning av träd med ett stamomfång större än 50 cm på en stamhöjd av 1,3 meter.
Hälsa och säkerhet			
<i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i>	☒	☐	En ny gång- och cykelväg kommer att dras igenom planområdet. Detta innebär en trafiksäkerhetshöjning inom planområdet då barn som ska till skola i närheten kan undvika de mer trafikerade gatorna Nytorpsvägen och Breviksvägen.

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Buller och vibrationer</i>	☒	☐	Lokalgatorna inom planområdet kommer i och med ökat permanentboende få mer trafik, men inte så att fastigheterna längs gatorna blir utsatta för bullernivåer över 55 dB. En viss störning under byggtiden av gata och nedläggning av vatten- och avlopp kan komma att ske, men under en begränsad period.
<i>Risker</i>	☒	☐	Ingen trafik med farligt gods förekommer på gator inom planområdet. Området kan påverkas av höga vattenstånd i Östersjön med anledning av detta införs på plankarta en bestämmelse om lägsta nivå för färdigt innergolv.
<i>Elektriska/magnetiska fält</i>	☒	☐	Det finns en transformatorstation som angränsar till planområdet och ingår i en annan detaljplan. Inom den detaljplanen finns det skyddsavstånd mot bostadsbebyggelse.
<i>Riskområde för markradon</i>	☒	☐	Området är endast översiktligt undersökt. Närmaste mätplats är marken vid Breviks skola. Området bedöms bestå av låg - normalriskmark.
<i>Handikapptillgänglighet</i>	☒	☐	Planområdet utgörs av ett villaområde med närmsta service i Trinntorp, en mindre livsmedelsbutik. För att få mer service i form av t.ex bibliotek och mataffär får man ta sig till Tyresöstrand, ca 3 km från planområdet.
<i>Sociala effekter</i>	☒	☐	I området idag finns endast enfamiljsbostäder. Dessa kommer att omvandlas från fritidshus till bostäder med permanent standard. Detta innebär inte några förändringar i bebyggelsestrukturen från idag förutom att kommunalt vatten och avlopp dras in i området och fastighetsägarna får större byggrätter. Andra byggesstyper än enfamiljshus kommer ej vara möjligt.
<i>Rekreation</i>	☒	☐	Gång- och cykelvägen kommer att öppna upp för ökad rörlighet inom planområdet som tidigare inte varit möjligt. Planen ökar också tillgängligheten till skog och vatten i och med att naturmark befästs i planen.
Natur- och Kulturmiljö			
<i>Flora och Fauna</i>	☒	☐	Inom planområdet finns inga kända ekologiskt känsliga miljöer.

	Nej	Ja	Kommentar / Åtgärd
<i>Grönstruktur</i>	☒	☐	I planen skyddas värdefulla ädellövträd samt avverkning av skog i vissa höjdparter. Dessa grönområden skyddas genom att planlägga dem som NATUR.
<i>Parkmiljö</i>	☒	☐	Det finns ingen park inom planområdet.
<i>Kulturmiljö</i>	☒	☐	Inom planområdet finns två intressanta byggnader ur ett kulturhistoriskt perspektiv. Dessa kommer att undersökas av byggnadsantikvarier för att reda ut dess eventuella bevarandevärden.
Hushållning med naturresurser			
<i>Transportarbete</i>	☒	☐	Planområdet är försörjt med kollektivtrafik i form av buss.
<i>Återvinning</i>	☒	☐	Inga miljöstationer är inplanerade i dagsläget
<i>Energiförsörjning</i>	☒	☐	Planen rekommenderar vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.
<i>Annan exploatering</i>	☒	☐	Enbart fristående villor kommer att tillåtas enligt planen.

Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

☒ Ja

☐ Nej

Behovsbedömning

☒ Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

☐ Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.

Medverkande tjänstemän

Punkterna ovan i checklistan är granskade av Miljö- och bygglovsavdelningen.

Gestalttningsprogram (bygggrätter, tomtstorlek m m)

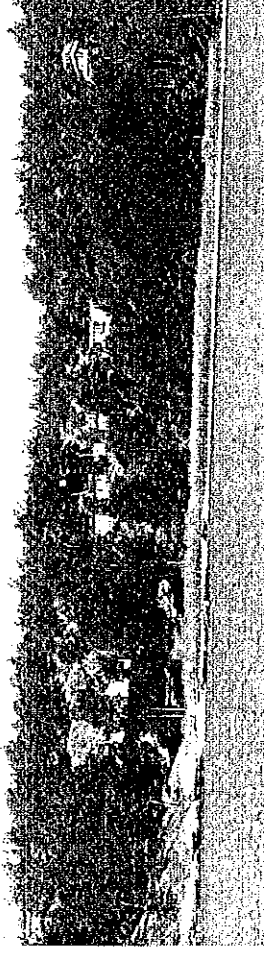
Hur ska gestalttningsprogrammet användas?

Erfarenheter från liknande fömyelseområden har visat att karaktären på området förändrats med ökade bygggrätter och minskade tomtstorlekar. Stora markförändringar görs och området ändrar successivt karaktär.

Gestalttningsprogrammet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön. Programmet redogör även för hur den framtida bebyggelsen kan anpassas till kuperade naturtomter och den kulturmiljö som karaktäriserar delar av området. Den nya bebyggelsen bör inspireras av och ta intryck av den befintliga bebyggelsen i Östra Tyresö vad gäller material, färger och volymer. Programmet är delvis ett resultat av olika önskemål som invånarna i Östra Tyresö har framfört under samrådtiden.

Gestalttningsprogrammet ska användas som vägledning vid upprättandet av detaljplaner samt senare vid bygglovsprövning.

Programmet föreslår bland annat hur markförändringar, anläggandet av vägar och infartsparkeringar och förändringar av den ursprungliga vegetationen, kan regleras i kommande detaljplaner för att minimera påverkan på områdets karaktär. Syftet med gestalttningsprogrammet är inte att likrikta bebyggelsen utan att ge förutsättningar för en varierad bebyggelse, ge utrymme för individuella lösningar och ett varierat arkitektoniskt uttryck.



Byggnader

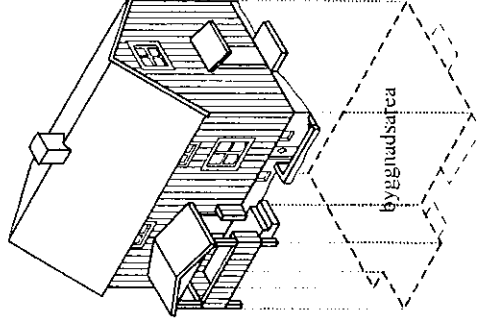
Byggrätter

Idag är byggrätterna (det man har rätt att bygga) i de planlagda områdena: 50 kvm (huvudbyggnad) + för 30 kvm (uthus) i bruttoarea (BTA, area av mätvärda delar av våningsplan som begränsas av omslutande byggnadsdelars utsida, se även ordlistan på sid 6). På "dispens" har bygglov på 70 kvm (huvudbyggnad)+30 kvm (uthus) i vissa fall beviljats på senare år.

Större byggrätter kommer att beviljas först när nya detaljplaner antas. Fram till dess gäller befintliga planer.

Förslag till nya byggrätter: Framtida byggrätter föreslås bli mellan 120-160 kvm (huvudbyggnad) + 40 kvm (uthus) i byggnadsarea. Det ger möjlighet till högst 180-240 kvm bruttoarea. Exakt byggrätt bestäms i respektive detaljplan. Exempel på hur byggnaden kan placeras och utformas för att anpassas till terrängen beskrivs på sidan 44).

Nya byggrätter underlättar permanentboende för större hushåll. Möjligheten till kombinationen bostäder/arbetsplatser och till ett generationsboende bör kunna prövas i kommande detaljplaneläggning. Med generationsboende menas att en familj och t ex mor- eller farföräldrar kan bo på samma fastighet.



Huvudbyggnader

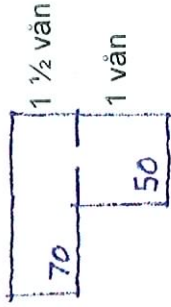
Placering i terrängen

Erfarenheter från Tyresö Strand har visat att karaktären på området förändrats med ökade byggrätter och minskade tomtstorlekar. Stora markförändringar görs och området ändrar successivt karaktär. I Östra Tyresö föreslås en annan inriktning för att anpassa bebyggelsen till den kuperade terrängen och bibehålla karaktären.

En uppdelning av huvudbyggnaden i två sammansatta byggnadskroppar med olika hushöjd och olika antal våningar ger en varierad bebyggelse med smaskalig karaktär. Byggnaden kan delas upp i: en del med byggnadsarean 70 kvm i 1 ½ våningar, och en del med byggnadsarean 50 kvm i en våning (bilden nedan illustrerar detta).



Exemplet på fotot.
byggnadsarean är 120 kvm



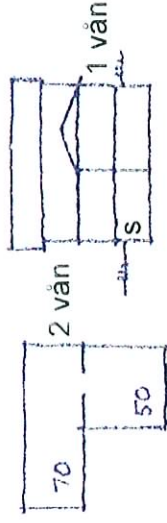
Bilden visar ett exempel på en villa med två sammansatta huskroppar. (Bilden tagen i Osteråker, ark. F.Martin)

Det bör även vara möjligt med sutteränglösningar (S) där det är lämpligt. På så sätt kan husen anpassas till terrängen.

Följande tre exempel rymmer inom föreslagen framtida byggrätt:
Samtliga förslag motsvarar ca 240 kvm bruttoarea.

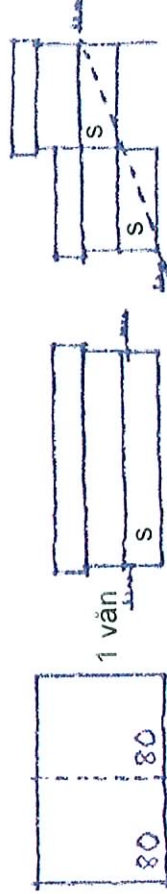
Exempel 1: 120 kvm byggnadsarea på slutnings tomt.

Två våningar och sutteräng utan inredningsbar vind. Takvinkeln begränsas och byggnaden får en flack taklutning.



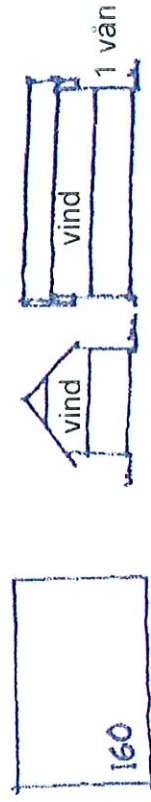
Exempel 2: 160 kvm byggnadsarea på slutnings tomt.

En våning och sutteräng, utan inredningsbar vind. Takvinkeln begränsas och byggnaden får en flack taklutning.



Exempel 3: 160 kvm byggnadsarea på plan tomt.

En våning med inredningsbar vind, utan sutteräng. Byggnaden får en brantare taklutning.



Formspråk byggnader

Byggnadernas utseende bör utformas med stor omsorg om detaljer som takföt och fönsterutformning.



Exempel på en byggnad i Tyresö Strand med vacker fönsterplacering och traditionella färger

Materialval och färgsättning

Vid uppförande renovering eller uppförande av nya byggnader bör sunda beprövade tak- och fasadmaterial väljas. Val av material bör ske med hänsyn till den karaktär som den befintliga skärgårdsbebyggelsen har. Därför bör t ex profilerad plåt och glaserade takpannor undvikas som takbeklädnad och husen bör ha fasader av träpanel eller puts.

Färgsättningen av byggnader, komplementbyggnader och inhägnader föreslås regleras. Färger som normalt avviker från traditionell färgsättning, mycket starka, och mycket mörka färger ska undvikas. Bygglovplikten föreslås utökas till att gälla omfärgning av byggnader.

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader som uthus, förråd, garage och carport bör vara maximalt 40 kvm med en begränsad högsta taknockshöjd.

Ritningar ska ingå i bygglovet.

I detaljplaneskedet kan det utredas om byggnader som t ex växthus ska befrias från bygglov.

Byggnader för tekniskt försörjning

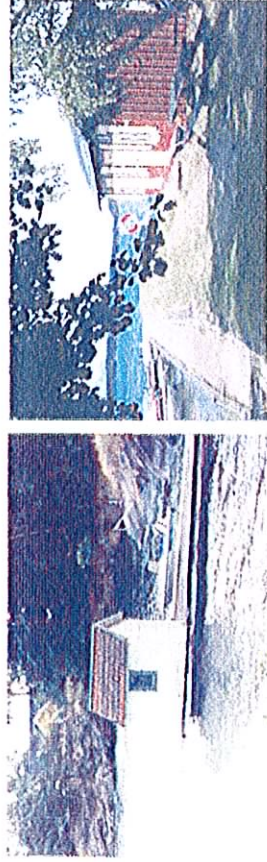
Transformatorstationer, sophus, teknikbodar för mobiltelefonmaster, pumpstationer och liknande bör i sin utformning anpassas till miljön. Storlek och färg- och materialval ska resultera till att byggnaden smälter in i den omgivande miljön.

Utformning av strandnära områden samt bryggor och båthus

Strandskyddet innebär ett förbud mot att uppföra nya byggnader, anläggningar, m fl åtgärder inom strandskyddsområdet som helhet. För dispens erfordras att sk särskilda skäl enligt miljöbalken föreligger.

Uppförande av ny bebyggelse vid strandlinjen ska undvikas med hänsyn till djur och växtliv. Det är viktigt att strandnära områden förblir tillgängliga. Hamnar, sjöbodar och bryggor bör vara enkelt utformade och småskaliga för att passa in i miljön. Traditionella bryggor och brygghus bör bevaras eftersom de är en del av skärgårdskaraktären i Östra Tyresö. Det är önskvärt att befintliga större båtklubbar, t ex de i södra Raksta, döljs från insyn från land med vegetation. Belysning inom båtklubbarnas områden bör vara avbländad.

Exempel på traditionellt utformade bryggor och bathus:



Sjööbod i Breviksnäs

Sjööbod vid Brobanken

Tomter

Området kännetecknas av Södertörns skärgårdslandskap som är ett sprickdalslandskap med stor brutenhet, dvs branta bergsryggar och smala dalgångar. Bergområdena som består av hållmarker och tomtorna är i huvudsak skogsbeväxta.

Tomtstorlekar

Lämpligheten av styckning prövas vid detaljplaneskedet och hänsyn ska tas till bl a landskapsbild, tomtens topografi, väganslutningar och kulturhistoriska värden. Avstyckning bör inte tillåtas om inte fastigheterna blir minst 3 500 kvm på Brevikshalvön och 2 000 kvm i Raksta, Solberga och Bergholm. En anledning till att behålla stora tomter är att det finns bättre förutsättningar att behålla naturmark och träd och därmed mer av nuvarande karaktär. Angående Breviksnäs se sid 47.

Slutliga antalet nya fastigheter bestäms i detaljplaneskedet.

Markarbeten

För att bevara skärgårdskaraktären ska markingrepp i form av sprängning, schaktning, fyllning och trädfällning regleras i kommande detaljplaner.

Om det är nödvändigt att anlägga slänter görs dessa inte alltför branta (släntsluttning max 1:3) och anpassas till den omgivande terrängen.

Staket

Det som karaktäriserar Östra Tyresö är att naturtomterna är oinhägnade och vegetation eller naturliga höjdskillnader skiljer tomen från naturmark. Där det förekommer staket idag är de i huvudsak enkelt utformade (t ex gårdsgårdar). I kommande detaljplanering bör utformningen av staket och stängsel regleras med hänsyn till den lokala traditionen.



Exempel på ett staket som följer topografen. Färgen smälter in i omgivande miljö. Till höger en för området vanligt förekommande gårdsgård



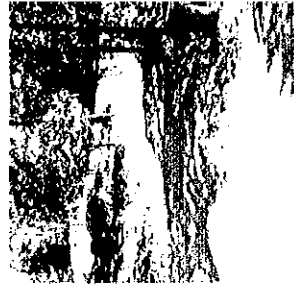
Höga stängsel förändrar områdets karaktär och begränsar tillgängligheten

Tillfart till husen

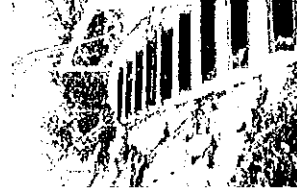
Parkering ska lösas inom respektive fastighet. Parkering och tillfart ska utföras med hänsyn till miljön, t ex topografi, vegetation och kulturhistoriska värden.

I de fall där byggnaden är mycket högt belägen t ex på ett berg bör tillgängligheten till varje fastighet utredas i samband med att detaljplanen upprättas. En utgångspunkt bör vara att undvika anbranta partier kalhuggs eller anläggs med en brant tillfartsväg. I dessa fall bör detaljplanen reglera att tillfart och parkering anordnas vid vägen.

I kommande detaljplanering bör även uppställning av tyngre fordon och containrar regleras.



Exempel på en brant serpentinväg där befintlig vegetation har bevarats.



Trappor bör följa topografien och byggas i naturliga material som t ex trä eller sten. Färgen bör väljas med hänsyn till omgivningen.

Vegetation

Ädellövträd (t ex ekar) utgör en vanlig vegetationstyp och är värdefulla för kulturlandskapet. Fåglar och insekter trivs i de gamla och ofta ihåliga stammarna. För att bevara bland annat ek inom de enskilda fastigheterna bör en inventering av ädellövträd göras i detaljplaneskedet. I kommande detaljplaner ska värdefulla ädellövträd skyddas mot avverkning.

Vid trädträllning av andra träd föreslås lovplikt för ett visst stamomfång. Detta för att förhindra att naturtomterna drastiskt ändrar karaktär till "villatomter med gräsmatta" vilket skulle komma att påverka karaktären i Östra Tyresö påtagligt.

Kulturhistoriska värden

Vid kommande detaljplanering ska hänsyn tas till områdets kulturella och historiska platser. För att bevara områdets kulturhistoriska värden bör kommande förändringar ske på ett varsamt sätt. Kulturhistoriskt värdefulla byggnader och miljöer (se karta sid 18) hör av denna anledning skyddas i kommande detaljplaneläggning.

Breviksnäs

Området har en speciell karaktär på grund av sin kulturhistoria med stora grosshandlarvillor från början av 1900-talet. Breviksnäs kulturhistoriska värden bör skyddas i kommande detaljplan. Vid detaljplanering av Brevik ska informationshäftet "Tyresö Brevik" framtagen av Tyresö kommuns stadsbyggnadskontor (1990) användas som ett underlag. När området detaljplaneläggs kan byggrätter ges anpassade till befintliga byggnader. För att värna om denna miljö tillåts inga styckningar av tomtar när området detaljplaneläggs.

Bestämmelser 2008-03-14

FASTIGHETSPLAN för del av detaljplanen för Måsvägen i Tyresö kommun.

1. AVGRÄNSNING

Fastighetsplanen omfattar fastigheterna Trinntorp 1:17-18 och 1:354 samt mindre del av Trinntorp 1:1.

2. FASTIGHETSINDELNING

Kvarteret indelas i 12 fastigheter för villabebyggelse

3. GEMENSAMHETSANLÄGGNING

a) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g1.
Deltagande fastigheter: Lotterna A, C och E.
Belastar: Lotterna C och H.

b) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g2
Deltagande fastigheter: Lotterna A och E .
Belastar: Lotterna E och H.

c) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g3
Deltagande fastigheter: Lotterna F, G, H, I och J.
Belastar: Lotten J

d) Gemensamhetsanläggning bildas för väg inom område g4
Deltagande fastigheter: Lotterna F, G och I.
Belastar: Lotterna G och I.

e) Gemensamhetsanläggningar bildas för sopskåp/hus inom område g5
Deltagande fastigheter: Lotterna A, C och E.
Belastar: Lotten H.

f) Gemensamhetsanläggningar bildas för sopskåp/hus inom område g6
Deltagande fastigheter: Lotterna F, G, H, I och J.
Belastar: Lotten J.

g) Gemensamhetsanläggningar bildas för vatten- och avloppsledningar. Antal och lägen fastställs vid projektering och förrättningsbesluten.

Karin Norlander

Tyresö kommun

Prövning av väsentlighets- och båtnadsvillkoret i anläggningslagen.

Väsentlighetsvillkoret får anses vara uppfyllt genom att de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen är beroende av att det anordnas väg, få ansluta till kommunala va-ledningar och anordnas sophantering.

Båtnadsvillkoret får anses vara uppfyllt genom att den samordning som gemensamhetsanläggningarna innebär för väg, va-ledningar och sophantering medför lägre kostnader per fastighet än om motsvarande anläggning skulle utföras av var och en.

I tjänsten

Hans Rosén
Förrättningsantmätare
Lantmäterimyndigheten Stockholms län

Beskrivning 2008-03-14

Fastighetsplan för del av Måsvägen i Tyresö kommun

Sökande : Tyresö kommun

Detaljplan: Utställningshandlingar till detaljplan för Måsvägen

Kvarterets användningssätt: Lotterna A-L är avsedda för villabebyggelse. Områdena g1-g6 är avsedda för gemensamhetsanläggningar för väg, vatten- och avlopp samt sophämningsutrymme/hus/skåp.

Föreslagna lotter

Beteckning	Bildas av	Areal kvm	Anmärkning
A	Trinntorp 1:354	ca 3040	Gemensamhetsanläggning se nedan
B	Trinntorp 1:354	ca 3000	-
C	Trinntorp 1:354	ca 3140	Gemensamhetsanläggning se nedan
D	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:354	ca 400 ca 2520	-
E	Trinntorp 1:354	ca 3000	Gemensamhetsanläggning se nedan
F	Trinntorp 1:354	ca 3000	”-
G	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:354	ca 2200 ca 800	”-
H	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:354	ca 3700 ca 2350	”-
I	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:18	ca 830 ca 2170	”-
J	Del av Trinntorp 1:17 Trinntorp 1:18 Trinntorp 1:1	ca 780 ca 2220 ca 34	”-
K	Del av Trinntorp 1:354 varav land: varav vatten:	Ca 9230 ca 4330 ca 4900	
L	Del av Trinntorp 1:354 varav land: varav vatten: Trinntorp 1:1 varav land: varav vatten:	ca 10690 ca 4890 ca 5800 ca 3010 ca 1810 ca 1200	

Föreslagna gemensamhetsanläggningar

Beteckning på kartan	Upplåtet utrymme	Deläggande fastigheter	Gemensamhetsanläggningens innehåll
g1	Del av lotterna C och H	Lotterna A, C och E	Gemensam väg
g2	Del av lotterna E och H	Lotterna A och E	Gemensam väg
g3	Del av lotten J	Lotterna F, G, H, I, J	Gemensam väg
g4	Del av lotterna G och I	Lotterna F, G och I	Gemensam väg
g5	Del av lotten H	Lotterna A, C och E	Gemensamt sophämningsutrymme/hus
g6	Lotten J	Lotterna F, G, H, I och J	Gemensamt sophämningsutrymme/hus
gva (ej redovisad på kartan)	Del av lotterna A, C, E-J	Lotterna A, C, E-J	Gemensamma vatten- och avloppsledningar. Antalet gemensamhetsanläggningar avgörs vid projekteringen.

Handlingarna	Till detta förslag till fastighetsplan hör plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, beskrivning och fastighetsförteckning.
Planens syfte	Planens syfte är att i samråd med fastighetsägarna omvandla och föreslå en förtätning i kvarteren där de naturliga förutsättningarna om möjligt tas till vara för att göra lämpliga tomtplatser. Fastighetsplanen ligger även till grund för debitering av gatukostnad och VA-avgift som baseras på antal tomter och tomtstorlek
Gällande fastighetsindelning inom kvarteret	Kvarteret består idag av tre fastigheter samt att det finns byggnader och upplag för byggentreprenadverksamhet.
Servitut m.m.	I planhandlingarna redovisas beteckningen z för vissa områden. Det avser att vid behov få utföra och bibehålla slänt på tomtmark för allmän gata och gc-väg. Rättigheten skapas genom avtal eller lantmäteriförrättning. Servitut som belastar fastigheter som skall avstyckas eller förändras skall hanteras i kommande lantmäteriförrättningar. Det kan gälla el-, teleledningar, brunnar etc.
Förslagets innebörd	Kvarteret föreslås att indelas i tolv fastigheter enligt plankarta, betecknade lotterna A-L.