

## ÄNDRING AV DETALJPLANEBESTÄMMELSER FÖR

Ällmora (f.d. yttre Brevik -Sjöberga och Ällmora samt del av Trinntorp och Brevik).

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## Tidigare gällande planer

Detaljplanbestämmelserna ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande:

### Avstyckningsplan, nr 33

"*Del av området till Ållmora 1:51*". Laga kraft: 1938-07-14

### Avstyckningsplan, nr 21

"*Viss del av Ållmora 1:1*". Laga kraft: 1935-09-30

### Ändring av styckningsplan, nr 30

"*Förslag till ändring av avstyckningsplan för området Ållmora berörande fastigheterna Ållmora 1:51 och 1:64 uti Tyresö socken av Stockholms län*". Laga kraft: 1937-11-22

### Ändring av avstyckningsplan, nr 50

"*Ändring av avstyckningsplan för del av Ållmora 1:1 samt Ållmora 1:88- 1:91*". Laga kraft: 1949-01-21

### Byggnadsplan, nr 54

"*Förslag till byggnadsplan för delar av Bredvik 1:1, Dyvik 1:1, Ållmora 1:144, Bredvik 1:200, Dyvik 1:21 och Ållmora 1:48 i Tyresö socken*". Laga kraft: 1951-01-05

### Avstyckningsplan, nr 18

"*Förslag till avstyckningsplan för del av fastigheterna Ållmora 1:1 och Dyvik 1:1 samt fastigheterna Ållmora 1:2, 1:3, 1:4, 1:5, 1:6, 1:7, 1:8, 1:9, 1:11 och 1:12 i Tyresö socken av Stockholms län*". Laga kraft: 1934-09-20

### Ändring av avstyckningsplan, nr 25

"*Förslag till ändring och tillägg till 1934 års avstyckningsplan för del av Ållmora 1:1 och Dyvik 1:1 m.fl. uti Tyresö socken och Stockholms län*". Laga kraft: 1936-01-16

Samt:

### Ändring av byggnadsplan, nr 211

"*Förslag till ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18 i Tyresö kommun, Stockholms län*". Laga kraft: 1985-02-21

### Detaljplanebestämmelser, nr 244

"*Detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka. Tyresö kommun, Stockholms län*". Laga kraft: 1991-08-15

Avstyckningsplanerna ovan ändrades genom "*detaljplanebestämmelser för delar av Tyresö – Brevik sydost om Tyresö kyrka*" som vann laga kraft 1991-08-15 (nr 244). Byggnadsplanerna ovan ändrades genom "*ändring av byggnadsplaner sydost Tyresö kyrka (Raksta, Bergholm, Solberga samt delar av Brevikshalvön) samt ändring av planbestämmelser fastställda 1969-03-18*" fastställd genom regeringsbeslut 1986-06-05 (nr 211). Dessa planbestämmelser ersätter alltså även ändringarna från 1991 och 1986.

Som plankartor gäller de gamla byggnadsplanerna respektive avstyckningsplanerna för respektive delområde. Tidigare inte utnyttjade styckningsrätter enligt tidigare avstyckningsplaner, fortsätter att gälla enligt respektive plan.

## Upplysningar

Syftet med denna ändring är att samma bestämmelser ska gälla för samtliga fastigheter inom planområdet. Planområdet innehåller såväl områden omfattade av bestämmelser som är ändringar av gamla avstyckningsplaner, såväl som områden omfattade av ändrade gamla byggnadsplaner. Som plankartor gäller avstyckningsplaner (med planbestämmelser endast för markanvändning och fastighetsindelning) respektive byggnadsplaner (med planbestämmelser för markanvändning och egenskaper på plankartan).

Planbestämmelserna nedan är därför uppdelade i två stycken, där det första stycket redovisar planbestämmelser som ersätter de gamla avstyckningsplanerna (A1, A2 osv) och det andra stycket redovisar planbestämmelser som ersätter de gamla byggnadsplanerna (B1, B2 osv). Kompletterande planbestämmelser gällande *skyddsavstånd, ändrad lovplikt, och placering (utformning, utförande)* avser styckena A & B.

För områden markerade som allmän platsmark på plankartorna (gata, väg, park) görs inga ändringar. Här ska samma bestämmelser gälla som i gällande planer.

Kommunen ska lämna information avseende berg- och geotekniska risker till fastighetsägare i samband med bygglovgivning. Informationen ska grundas på rekommendationerna i rapporten "*Översiktlig berg- & geoteknikutredning inom Ållmora- området, Tyresö kommun*", WSP, mars 2013. I planbestämmelserna har förts in restriktioner för vissa fastigheter som har fått ett skyddsavstånd gällande byggrätt mot närliggande berg för att undvika uppenbara geotekniska risker.

På några av fastigheterna som omfattas av restriktioner och ytterligare ett antal fastigheter behövs kompletterande geotekniska åtgärder om framtida schaktning ska ske. Se *planbeskrivningen*.

Kommunen ska lämna information avseende hantering av BDT-vatten till fastighetsägare i samband med ansökan om bygglov och vid anmälan. Informationen ska grundas på rekommendationerna i rapporten "*Tyresö: Hantering av BDT-vatten*" SWECO, mars 2013. Informationen ligger sedan till grund för anmälan om tillstånd för godkänd avloppslösning som ska inlämnas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF (eller motsvarande) i samband med ansökan om bygglov eller vid anmälan.

I administrativa bestämmelser- under ändrad lovplikt, krävs bygglov för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar). För att undvika kontaminering ska vattentäkterna vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

I planbestämmelserna finns krav på vattensnål teknik vid nyinstallation. Kommunen ser även positivt på val av "torra" wc-lösningar ex. förmultningstolett eller vakuumtoalett. Information om detta, eller andra tekniska lösningar ska ges av SMOHF (eller motsvarande) vid tillståndsansökan.

## Planbestämmelser

*Detaljplanbestämmelser som ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande avstyckningsplaner ändrade genom planbestämmelser 1991-08-15:*

- A1. För område markerat som vägmark respektive parkmark ska användningen vara väg- respektive parkändamål.

A2. På varje bostadsfastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus.

A3. Huvudbyggnad får ha en maximal *bruttoarea*\* om 105 kvm i högst två våningar. Utöver det får vinds- och souterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas. Maximal *nockhöjd*\* från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller souterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.

Uthus får ha en maximal sammanlagd *byggnadsarea*\* om 40 kvm och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta *nockhöjd*\* från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.

På fastigheten får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.

A4. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.

A5. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter. Utefter Ällmoravägen får byggnad ej uppföras närmare vägområdet än 12 meter. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot grannfastigheten än 4,5 meter.

A6. I huvudsak ska befintlig fastighetsindelning bibehållas. Nya styckningar får inte tillkomma med undantag för tidigare meddelade styckningsrätter enligt respektive avstyckningsplan.

A7. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser och vägar.

A8. Slutbesked får inte ges vid bygglovsärenden som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea om inte ett tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.

A9. Grundläggning av huvudbyggnaden ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärden/ Ällmorafjärdens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 2,5 meter över HHW. Bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå.

A10. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

*Detaljplanbestämmelser som ersätter samtliga tidigare planbestämmelser tillhörande byggnadsplaner ändrade genom planbestämmelser 1986-06-05:*

B1. För område markerat som allmän plats gata, väg ska användningen vara allmän plats gata, väg.

B2. För område markerat som allmän plats park ska användningen vara allmän plats park.

B3. Med V betecknat område ska utgöra vattenområde, som inte får utfyllas eller överbyggas med annat än mindre bryggor, badhus eller dylikt.

- B4. Med B och BF betecknat område får endast användas för bostadsändamål. På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus.
- B5. Med Bt betecknat område får endast användas för bostadsändamål och handelsträdgårdsändamål. På varje fastighet får maximalt en huvudbyggnad och två uthus uppföras. Huvudbyggnaden ska uppföras friliggande från uthus. Därutöver får, där så prövas lämpligt, växthus uppföras.
- B6. Med I, II och IV betecknat område får huvudbyggnad ha en maximal *bruttoarea*\* om 105 kvm i högst två våningar. Utöver det får vinds- och souterrängvåning inte anordnas. Källarvåning får ej anordnas. Högsta *nockhöjd*\* från markens medelnivå är för envåningshus 6 meter, för envåningshus med inredd vind eller souterrängvåning 7,5 meter samt för tvåvåningshus 9,5 meter.
- Uthus får ha en maximal sammanlagd *byggnadsarea*\* om 40 kvm och får inte byggas ihop med huvudbyggnad. Uthus får uppföras i en våning med 4,5 meter som högsta *nockhöjd*\* från markens medelnivå. Takvinkeln får vara högst 27 grader. Vind får inte anordnas. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- På fastigheten får, oavsett vad som stadgas i bestämmelserna om bruttoarea, ny byggnad uppföras med samma form och storlek som befintlig byggnad om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda.
- B7. Bebyggelsen ska i sin placering och utformning anpassas till områdets karaktär. Schaktnings-, sprängnings- och utfyllnadsarbeten för att ändra tomtens topografi ska minimeras.
- B8. Prickad mark får inte bebyggas. På korsprickad mark får endast uthus uppföras.
- B9. Med u betecknad mark får inte utföras anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av allmänna underjordiska ledningar eller luftledningar
- B10. Med D betecknad del av tomtmark skall hållas tillgänglig för allmänna avloppsledningar.
- B11. I huvudsak ska befintlig fastighetsindelning bibehållas. Nya styckningar får inte tillkomma med undantag för tidigare meddelade styckningsrätter enligt respektive byggnadsplan.
- B12. Kommunen är inte huvudman för allmänna platser och vägar.
- B13. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot väg än 6 meter. Utefter Ällmoravägen får byggnad inte uppföras närmare vägområdet än 12 meter. Byggnad får inte uppföras närmare gräns mot grannfastigheten än 4,5 meter.
- B14. Slutbesked får inte ges vid bygglovsärenden som medger en ökning av huvudbyggnadens bruttoarea om inte ett tillstånd för godkänd avloppslösning som uppfyller Naturvårdsverkets krav på hög skyddsnivå finns för fastigheten. Uthusen får inte förses med vatten och avlopp.
- B15. Grundläggning av huvudbyggnaden ska ske genom att bottenplanets nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Kalvfjärden/ Ällmorafjärdens högsta högvatten (HHW). Lägsta nivå på färdigt golv ska vara minst 2,5 meter över HHW. Bebyggelsen ska utformas så att den inte skadas eller på annat sätt påverkas negativt av högvatten upp till denna nivå.

B16. Planens genomförandetid är 5 år från det datum planen vinner laga kraft.

**Kompletterande planbestämmelser**

Sa1. Restriktion skyddsavstånd mot berg  
Fastigheterna Ällmora 1:6, 1:145, 1:168, 1:169, 1:24, 1:32, 1:43- 1:47 och 1:96- 1:98 omfattas av restriktion i planbestämmelserna att bostadshus på fastigheterna inte får uppföras på ett avstånd mindre än 10 meter från bergsrygg.

**Administrativa bestämmelser**

a1 Ändrad lovplikt  
Bygglov krävs för att anordna eller väsentligt ändra grundvattentäkt (lovplikt för brunnar).

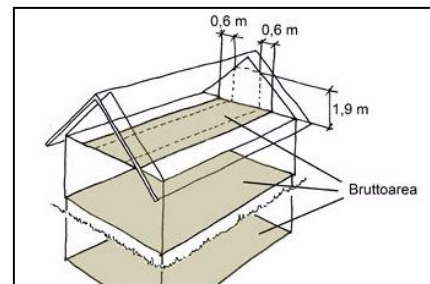
Vattentäkterna ska vara placerade på ett betryggande avstånd från enskilda avloppsanläggningar.

**Placering; utformning, utförande**

Byggnadsteknik  
Vid nyinstallation får endast vattenbesparande armaturer installeras.

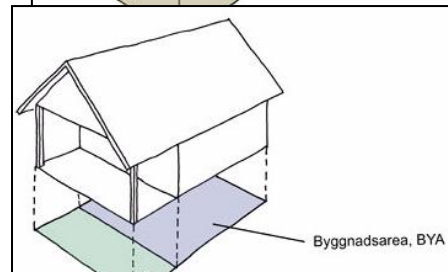
**\* Bruttoarea**

Bruttoarean utgörs av den sammanlagda arean av mätvärda delar av våningsplanen, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida. Väggar, trappor och inredningsenheter som köksskåp och garderober ska räknas in.



**\* Byggnadsarea**

Byggnadsarea är den area en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten av underliggande mark, som taksprång, skärmtak mm.



**\* Nockhöjd**

Nockhöjden mäts till takkonstruktionens högsta del från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande uppskjutande delar räknas inte in.

