

§ 149

Dnr 2012 KSM 0287 214

Detaljplan för Malmstigen, beslut om antagande

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för Malmstigen som omfattar fastigheterna Kumla 3:242 och Kumla 3:245 i Tyresö.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-04-16 § 59 (bilaga).

Beskrivning av ärendet




Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245. Planens syfte är att göra det möjligt att bygga parhus på fastigheterna.

I kommunens översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter att åstadkomma typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur i alla kommundelar. Planförslaget anses således ligga i linje med kommunens ambitioner.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet behandlade ärendet den 23 september och föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta ny detaljplan för Malmstigen.

Bilagor

Protokollsutdrag miljö- och samhällsbyggnadsutskottet §137 detaljplan Malmstigen antagande.pdf
Tjänsteskrivelse Malmstigen antagande.pdf
Planbeskrivning Kumla_Malmstigen.pdf
PK_Malmstigen_antagande.pdf
Kvalitetsprogram Malmstigen antagande.pdf
Granskningsutlåtande Malmstigen antagande.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

§ 137

Dnr 2012 KSM 0287 214

Detaljplan för Malmstigen, beslut om antagande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

- Kommunfullmäktige antar ny detaljplan för Malmstigen som omfattar fastigheterna Kumla 3:242 och Kumla 3:245 i Tyresö.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-04-16 § 59 (bilaga).




Beskrivning av ärendet

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245. Planens syfte är att göra det möjligt att bygga parhus på fastigheterna.

I kommunens översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter att åstadkomma typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur i alla kommundelar. Planförslaget anses således ligga i linje med kommunens ambitioner.

Bilagor

Tjänsteskrivelse Malmstigen antagande.pdf
Planbeskrivning Kumla_Malmstigen.pdf
PK_Malmstigen_antagande.pdf
Kvalitetsprogram Malmstigen antagande.pdf
Granskningsutlåtande Malmstigen antagande.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	--	--

miljöpartiet de gröna Tyresö



Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 16 april 2013

§ 59 Samråd för ny detaljplan för Kumla 3:242 & 3:245 (Malmstigen)

Miljöpartiet avstyrker inte detaljplanen, men vi anser inte att detta är en god boendemiljö, med tanke på det bullerutsatta läget. En stor del av tomten prickas bort med anledning av just bullerproblematiken. På Socialstyrelsens hemsida står följande om buller:

Hälsoeffekter av buller

Buller påverkar vår hälsa och vår möjlighet till en god livskvalitet. Det påverkar människor olika beroende på vilken typ av buller det är, styrkan, frekvenserna, hur det varierar över tiden, och i vilken situation vi utsätts för det.

Hälsoeffekter av samhällsbuller

Trafik, ventilation, grannar och restauranger är de vanligaste källorna för vad som kallas samhällsbuller. Utöver att människor upplever sig störda, har buller stor negativ påverkan på hälsan.

Sömnstörningar

Att sova ostört är en förutsättning för fysisk och mental hälsa. Buller gör det svårare att somna, påverkar sömnens djup och kan väcka den som sover. Den som störts av buller under nattsönnen kan dagen efter uppleva minskad sömnkvalitet, trötthet, nedstämdhet eller olustkänslor och minskad prestationsförmåga

Effekter på hjärta och kärl

Buller kan ha både tillfällig och permanent påverkan på människans fysiologiska funktioner. En tillfällig påverkan, exempelvis av ett plötsligt ljud, kan ge höjd hjärtfrekvens och tillfälligt förhöjt blodtryck. Under senare år har flera studier pekat på att långvarig exponering för flyg- och vägtrafikbuller kan öka risken för hjärt- och kärlsjukdomar. Men än så länge är det svårt att säga vid vilken ljudnivå som risken ökar.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter

am

Datum 2014-09-23

Tid 08:30–10:00

Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2014-09-29

Paragrafer 134 - 145

Sekreterare

Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Sawestahl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2014-09-23
Datum då anslaget sätts upp 2014-09-30
Datum då anslaget tas ned 2014-10-22
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


~~Hillevi Elvhage~~ Ulrika Josephson Westberg

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

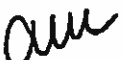

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Larsson (FP)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Matilda Lundh (M)
Mats Lindblom (FP), tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Anita Mattsson (S)
Lennart Jönsson (S), tjänstgörande ersättare för Jerry Svensson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Karin Ljung (S)
Peter Bylund (MP)

Övriga

Åke Skoglund, Chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bertil Eriksson, Avdelningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Göran Nordin, Enhetschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Hallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Göran Bardun, Kommunekolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hanna Fürstenberg-Danielson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi, § 134 kl. 08.30-08.35
Kent Wiklund, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norman Winter, Samhällsbyggnadsförvaltningen, §§ 141-145 kl. 09.35-10.00
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
Amanda Hammer, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Stefan Runfeldt, Politisk sekreterare, S

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Hillevi Elvhage, Sekreterare KS, Kommunkansliet

Frånvarande



Mathilda Lundh (M)

Margareta Ternstedt (FP)

Leif Kennerberg (KD)

Jerry Svensson (S)

Elisabet Hedlund (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Tyresö kommun

Hanna Fürstenberg Danielson
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE

2014-09-01

1 (2)

Diarienummer


2012KSM0287

Kommunfullmäktige

Antagande av ny detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 & 3:245

Förslag till beslut

Ny detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 och Kumla 3:245 på Malmstigen 1 och 3 i Tyresö antas.



Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef



Heltne Hallberg
Planchef

Sammanfattning

Samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har upprättat ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245. Planens syfte är att göra det möjligt att bygga parhus på fastigheterna.

Beskrivning av ärendet

Ägaren till fastigheten Kumla 3:242 på Malmstigen i Lindalen inkom i april 2012 med en förfrågan om att göra en ny detaljplan för att göra det möjligt att bygga tre parhus på fastigheten. Planbesked gavs då för två parhus. Inför planuppdraget utökades förfrågan till att omfatta totalt fyra parhus på Kumla 3:242 och grannfastigheten Kumla 3:245. Till samråd utökades förslaget till fem parhus.

I kommunens översiktsplan står att man vid förtätning av befintliga områden bör sträva efter att åstadkomma typer av bebyggelse som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur i alla kommundelar. Planförslaget anses således ligga i linje med kommunens ambitioner.

Planområdet är totalt ca 5700 kvm stort. Fastigheterna är i dag bebyggda med en friliggande villa vardera. I gällande plan från 1970 är stora delar av Kumla 3:242 belagd med byggnadsförbud, eftersom fastigheten var utsatt för buller från Tyresövägen. För ca 10 år sedan byggdes bullerplank längs Tyresövägen, vilket reducerade bullret söder om vägen. Fastighetsägaren har tagit fram en bullerutredning som visar att det nu är möjligt att bebygga fastighetens södra del utan att bostäderna utsätts för bullernivåer över bullergränsvärdet för bostäder om 55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad utomhus. Tyresövägen är transportled för farligt gods, vilket innebär att ett område om minst 25 meter från vägen ska hållas bebyggelsefritt.

Samrådsförslaget innehöll fem parhus med tillhörande garage, parkering och förråd på fastigheterna. Planförslaget var ute på samråd mellan 2013-04-30 och 2013-06-04. Under samrådstiden kom tio yttranden in, varav fyra med synpunkter. Synpunkterna gällde framförallt att det bebyggelsefria avståndet till vägen måste ökas, bland annat pga bullret från vägen.

Till granskningsförslaget har därför de hus som låg närmast bullergränsen skjutits undan denna något i situationsplaneförslaget, mot sydväst. En ny bullerutredning som visar att gränsvärdena inte överskrids har också tagits fram. En upplysning om bullergränsvärden har även lagts till i planen för att ytterligare säkerställa att bullerkraven efterlevs. Dessutom har bestämmelser om riskreducerande åtgärder ur brandskyddssynpunkt lagts till.

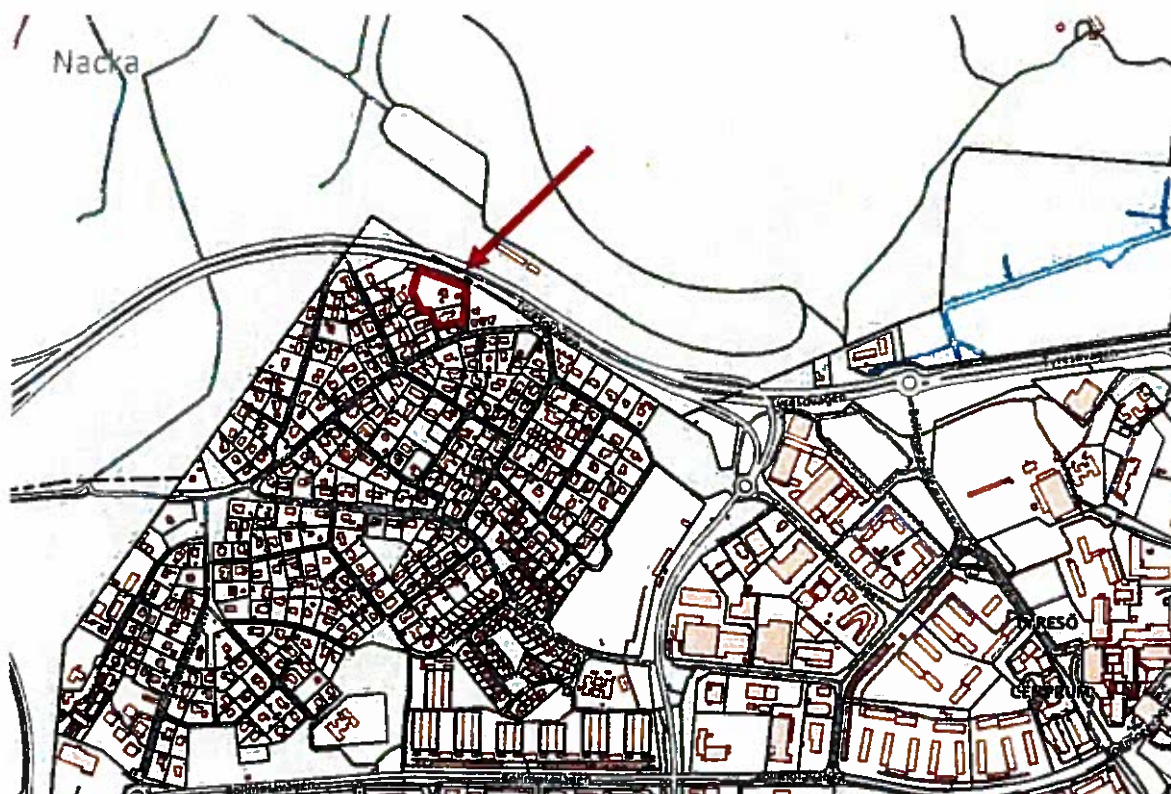
Detaljplanen var ute på granskning mellan 17 juni och 15 juli 2014. Under gransknings tiden inkom nio yttranden, varav fyra med synpunkter. Granskningsen ledde till att planbestämmelserna utökades med ett tillägg om minsta avstånd mellan bostadshus och väg, enligt brandförsvärsförbundets önskemål.

Till planförslaget hör ett gestaltungsprogram som anger hur den framtida bebyggelsen på fastigheterna ska se ut.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Kumla 3:242 & 3:245

Malmstigen 1 & 3, Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets läge nordväst om Tyresö centrum

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning, inkl genomförandedel,
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen),
- granskningsutlåtande,
- kvalitetsprogram,
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Till detta detaljplaneförslag hör följande utredningar:

- bullerutredning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har fått en förfrågan från fastighetsägaren till Kumla 3:242 om att kunna bebygga fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245 med parhus. Aktuellt planområde ligger i Lindalen som främst består av friliggande villor i en våning eller 1 ½ våning. Enligt gällande detaljplan får fastigheterna endast bebyggas med friliggande hus och tomtstorleken inte understiga 750 kvm. Kommunen vill skapa förutsättningar för mindre förtätningar med bostäder där det är lämpligt, och eftersträvar att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. För att erbjuda ett mer varierat boende i Lindalen föreslås därför att fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245 ska kunna bebyggas med parhus. Planförslaget tillåter maximalt fem tvåvåningsparhus med tillhörande förråd, garage eller carport och parkeringsplats, samt gemensamma sophus och gästparkeringsplats. Tillägget möjliggör en förtätning på tomten med en småskalig bebyggelse som både i höjd och till volym bedöms kunna samspela med omkringliggande småhusbebyggelse. Förändringen överensstämmer med översiktsplanens inriktning men kräver att en ny detaljplan tas fram.

Planarbetet sker med normalt planförfarande. En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen (2010:900) (läs mer om planprocessen på sista sidan).

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning med maximalt fem parhus på de två tidigare villfastigheterna, samtidigt som den värdefulla naturmarken bevaras. Planens genomförande ska inte medföra risk för människors hälsa och säkerhet.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet är beläget på Malmstigen 1 och 3 i Lindalen, i nordvästra delen av Tyresö kommun. Norr om planområdet löper Tyresövägen, åt övriga håll angränsar småhusbebyggelse.
Areal	Fastigheten Kumla 3:242 är ca 4 130 kvm och Kumla 3:245 är ca 1570 kvm. Planområdets totala area är ca 5700 kvm.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar de privatägda fastigheterna Kumla 3:242 och Kumla 3:245, samt en liten del lokalgata i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Det finns inga riksintressen inom planområdet.
Översiktsplan	I översiktsplanen, som antogs i april 2008, redovisas området som befintlig bebyggelse med bostadsändamål. Enligt översiktsplanen ska det i Tyresö kommun finnas varierande bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer i alla kommunens delar. Mindre förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt och med bostadstyper som saknas i området. Aktuell detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanens inriktning.
Planprogram	Eftersom detaljplanen anses överensstämma med översiktsplanens inriktning har ett program inte upprättats.
Gällande planer	För planområdet gäller stadsplan för Linddalen, del 1 (plan nr 142) som vann laga kraft 1970. Gällande plan medger styckning till minsta tomtstorlek 750 kvm. Högst 1/5 av tomten får bebyggas. På varje tomt får en friliggande huvudbyggnad uppföras i en våning rymmande en bostadslägenhet. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 4,5 meter. Takvinkeln regleras inte vilket generellt innebär att tak får uppföras med högst 45 graders taklutning. I gällande plan får större delen av Kumla 3:242 och det nordöstra hörnet av Kumla 3:245 inte bebyggas p.g.a. den svåra bullerstörning som Tyresövägen orsakade innan bullerplanket uppfördes.
Utredningar	Inför planläggning har flera bullerutredningar och en bullermätning utförts för att säkerställa att planområdet är beboligt. Även trafikverket lät göra en bullerutredning i samband med uppförandet av bullerplanket längs Tyresövägen. Utredningarna visade att de delar som tillåts för bostadsbebyggelse i planförslaget klarar bullergränsvärdena.

Inför byggnationen på grannfastigheten Kumla 3:928 gjordes en bedömning av risker med transporter av farligt gods på Tyresövägen efter vilken de 30 metrarna närmast vägen endast tilläts bebyggas med förråd eller garage. Normalt skyddsavstånd från farligt godsled är 35 meter, men då bullerplanket längs Tyresövägen ansågs mildra effekten av en eventuell olycka bedömdes gränsen kunna minskas om brandskyddsbestämmelser lades till i planen. Samma bedömning görs i aktuellt fall.

Kvalitetsprogram

Till granskningsskedet togs ett kvalitetsprogram fram där riktlinjerna för planområdets utformning anges. Kvalitetsprogrammet knyts till planen genom ett exploateringsavtal.

Behov av miljöbedömning

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är prövade i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Delar av planområdet är utsatta för buller från Tyresövägen samt ligger inom skyddsavståndet för transporter av farligt gods på Tyresövägen. För att säkra goda boendemiljöer har ytan närmast vägen belagts med bebyggelseförbud (punktprickad mark) eller får endast bebyggas med komplementbebyggelse (kryssmarkerad mark). Utbyggnaden tillför närområdet en ny typ av småskalig bostadsbebyggelse. Förslaget medför en mindre befolkningsökning, men den förväntade trafikökningen till följd av detta bedöms som måttlig. Den ökning av hårdgjord markyta som planen medför minskas av de gröna tak som varje byggnad förses med. I övrigt medför inte detaljplaneförslaget någon risk för betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat och dess genomförande innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planförslaget bedöms således inte leda till att några miljö kvalitetsnormer för luft eller vatten försämrats. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbara. Genomförandet av 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR**Befintlig mark och natur**

Marken på fastigheten Kumla 3:242 är mycket kuperad, den lägre delen mellan gatan och bostadshuset används idag till parkering och är till stor del asfalterad eller grusad. Runt parkeringsytan finns gräsmatta samt några träd mot Tyresövägen. Den mer kuperade delen har berg i dagen och är bevuxen med vildvuxet gräs runt huset, samt bärris och träd, främst tallar, mot Tyresövägen och den västra granntomten. Den kuperade delen anses värdefull.

Marken på Kumla 3:245 består av en anlagd gräsmatta med mindre, nyplanterade träd. Fastighetens kuperade nordvästra hörn har terrasserade planteringar. En asfalterad infart leder fram till bostadshuset från fastighetens sydöstra hörn. Längs infarten och mot Kumla 3:242 växer höga cypresshäckar.

Bebyggelse

På Kumla 3:242 finns ett friliggande bostadshus på ca 110 kvm, uppfört på 1940-talet, i ett våningsplan med källare och blå, liggande träpanel. Mot Malmstigen ligger en garagebyggnad, också den med blå träfasad.

På Kumla 3:245 står ett friliggande bostadshus i en våning med inredd vind och sammanbyggt garage om totalt ca 280 kvm. Huset är ursprungligen en sommarstuga från 1930-talet men ombyggt till permanentbostad i omgångar och klätt i vit, liggande träpanel.



Fastigheten Kumla 3:242, Malmstigen 3



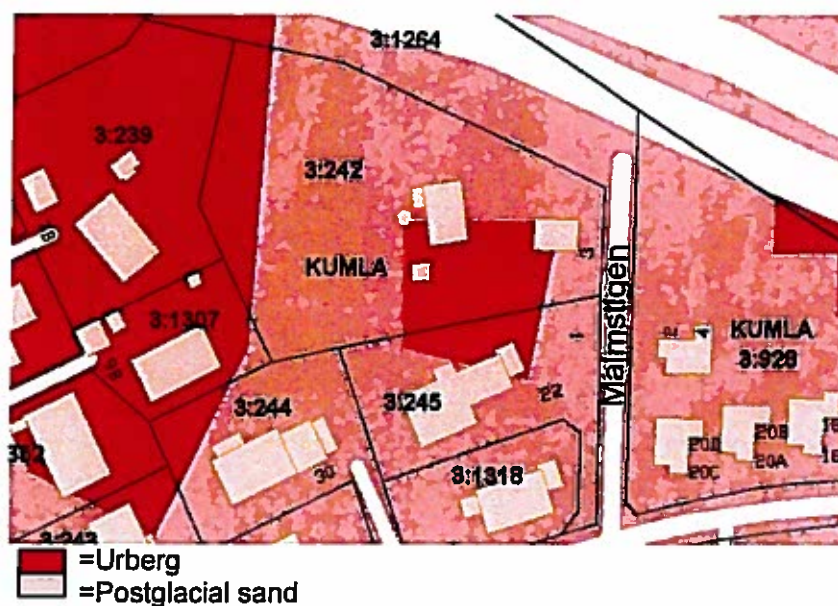
Fastigheten Kumla 3:245, Malmstigen 1

Intilliggande bebyggelse Bebyggelsen i övriga kvarteret är friliggande bostadshus i en till en och en halv våning. Husen är uppförda i mitten av 1900-talet, men varierar i volym, material, färg och takvinklar. Bostadstomterna har karaktären av anlagda villaträdgårdar med gräsmattor, träd, buskar och rabatter. Tomterna har en tydlig avslutning mot Gränsvägen i form av staket eller häck.

Bebyggelsen på andra sidan Malmstigen består av fyra tvåvåningshus med ett par lägenheter i varje. Husen är uppförda under 2000-talet och har ljusa träfasader, anlagd gräsmatta och en låg häck mot Malmstigen.

Markföreningar Fastigheterna finns inte med i kommunens register över potentiellt förorenad mark.

Geotekniska förhållanden Jordarterna på planområdet består till största delen av postglacial sand (rosa i karta) och urberg (rött i karta). Grundförhållandena bedöms som goda och en geoteknisk undersökning är därför inte nödvändig i planskedet.

**Radon**

Mark- och berggrundsförhållandena bedöms vara av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. För normalradonmark ska bebyggelse för stadigvarande vistelse uppföras radon-skyddat.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Malmstigen som, liksom den anslutande Gränsvägen, är en lokalgata utan trottoar. De nya parhusen får två gemensamma tillfarter i öster från Malmstigen. Tillfarterna, gästparkering och sophuset görs tillgängliga för de boende genom att en gemensamhetsanläggning bildas, se bestämmelsen g.

Kollektivtrafik

De närmaste busshållplatserna finns vid Töresjövägen (buss 816, 821 & 890), ca 630 meter från planområdet och Njupkärrsvägen (buss 872, 873, 875, 812 & 491), ca 730 meter därifrån.

Offentlig service

Inom Lindalen finns flera förskolor. Närmaste grundskolor är Montessoriskolan Vintergatan ca 900 m. från planområdet samt Bergfotens och Hanvikens skolor, ca 1.9 km gångväg var från planområdet. Närmaste livsmedelsaffär finns på ca 1,2 km avstånd och arbetsplatsområdet vid Töresjövägen rymmer flera restauranger. Övrig service finns i Tyresö centrum inom cirka 1,5-2 km avstånd.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör uppförande av maximalt fem parhus. Största totala byggnadsarea för huvudbyggnaderna är 850 m². Utöver det får en komplementbyggnad om maximalt 7.5 m² per bostadslägenhet uppföras. Garage eller carport för en bilplats per bostadslägenhet samt gemensamma sophus får uppföras på kryssmarkerad mark.

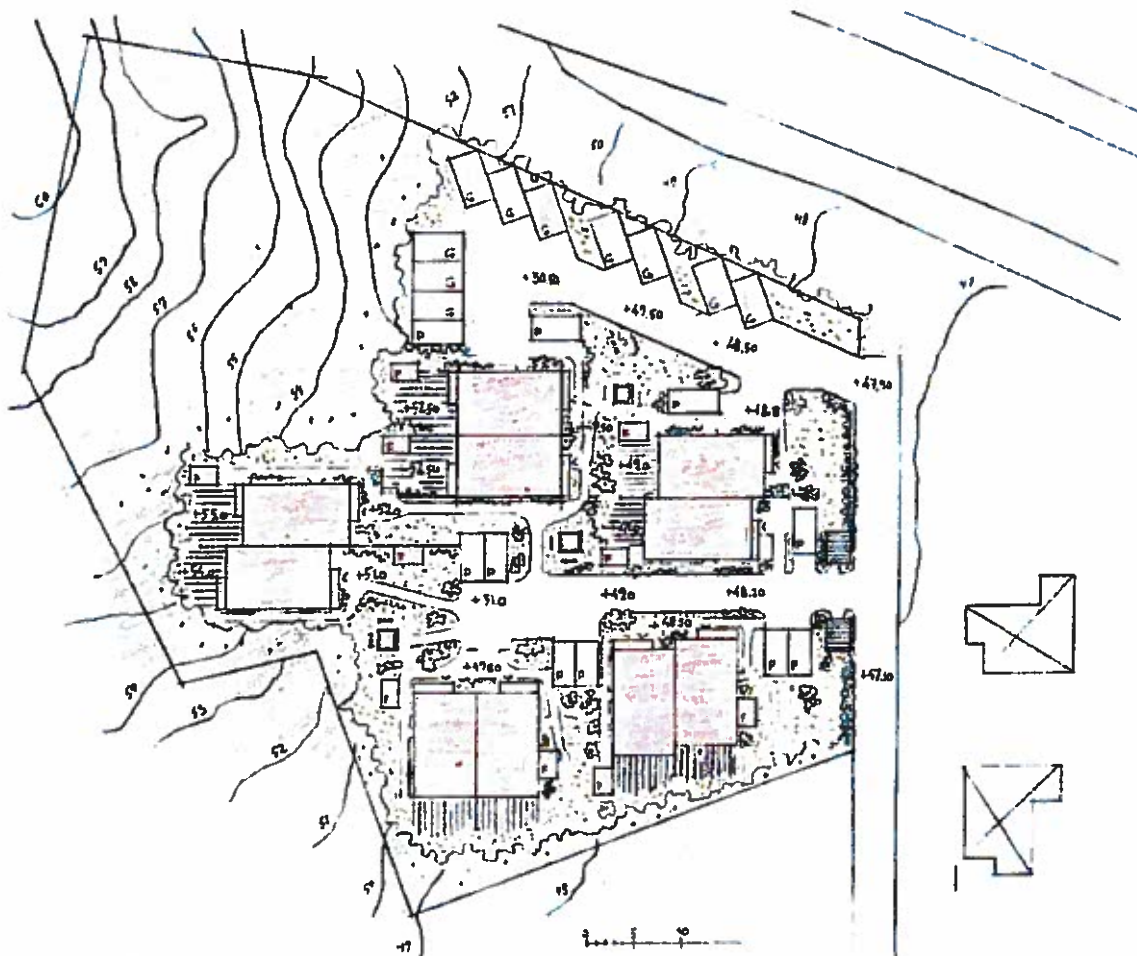
Bebyggelse får inte placeras närmre tomtgräns än 4.5 meter mot grannfastighet och 6,0 meter mot Malmstigen, som i övriga området. Bostadshus får inte placeras närmare Tyresövägen än 25,0 meter.

Med hänsyn till bullerstörningar från Tyresövägen samt att vägen också är transportled för farligt gods får stora delar av planområdet inte bebyggas med bostäder (punktprickad och kryssmarkerad mark). Mot gatan får gemensamma sophus uppföras på kryssmarkerad mark markerad med g. Sophusen ska uppföras minst 2,0 meter från gata och infart för att inte skymma sikten. På den mark som är kryssmarkerad får endast förråd, sophus och garage eller carport uppföras. Utanför kryssmarkerat område får parkering inte uppföras som garage eller carport, för att skapa en ljusare och mer flexibel yta mellan husen. Plank får uppföras på gränsen mellan de nya bostädernas uteplatser till en höjd av 1,8 meter och maximal längd 3.6 meter.

Huvudbyggnader får byggas med en högsta nockhöjd av 7,5 meter, vilket medger två våningsplan. Garage eller carport får uppföras till en största byggnadshöjd om 3,0 meter (d.v.s. en våning). Byggnaderna ska anpassas efter markens beskaffenhet, för att minimera sprängning och schaktning.

Markens kupering behålls i möjligaste mån och bebyggelsen anpassas efter den. Det innebär dels att fastighetens högst belägna delar inte bebyggs och dels att de parhus som hamnar längre in på fastigheterna, vid de mer kuperade delarna, föreslås få suterränglösning. För att skydda den kuperade och trädbevuxna delen har området belagts med en n₁-bestämmelse, om att naturmarkens karaktär ska bevaras. Planen kräver även marklov för fällning av träd större än 30 cm i stamomkrets en meter över marken, samt för ändringar av markhöjden.

För gemensam infart, gästparkering, sophus och vatten- och avloppsledningar bildas en gemensamhetsanläggning, där mark markerat med g, har reserverats.



Illustrationsplan över planområdet omfattande fem nya parhus med tillhörande garage, parkering och uteplats samt två gemensamma sophus inom fastigheten Bollmora 1:12. Illustration arkitekt Stig Jarefeldt.



Perspektivbild som visar exempel på utformning av parhusen sett från Malmstigen. Arkitekt Stig Jarefeldt. Illustration: ALB Mäklarplan.

Stadsbild och gestaltning Omgivande småhusbebyggelse närmast planområdet har en mycket varierande utformning i såväl volym, skala, färgsättning och arkitektoniskt uttryck. Denna variation är det som utmärker Lindalen och bidrar till dess kvalitet.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms kunna samspela med omkringliggande småhusbebyggelse i både volym och uttryck. Bebyggelsen ska utformas med omsorg om arkitektur, material och välplanerad utemiljö, i enlighet med kvalitetsprogrammet.



Flygfoto som visar storleken på omgivande bebyggelse (planområdet markerat)

Parhusen i aktuellt förslag ges bara en något större byggnadsvolym än vad som medges för friliggande hus i gällande plan. Den nya bebyggelsen får uppföras till en högsta nockhöjd om 7.5 meter. Detta medger två våningsplan vilket skiljer sig från gällande detaljplan för området. Det är dock lägre än tvåvåningsbebyggelsen på motsatt sida Malmstigen exempelvis. Husen tillåts även ligga tätare än i gällande plan. Med föreslagen placering och volym kan parhusen uppfattas som fem tätt liggande villor.

I föreslagen situationsplan grupperas husen runt en ny infart från Malmstigen, på nuvarande Kumla 3:245. Sju av bostadslägenheterna nås från den nya infarten och tre från en infart norr om bebyggelsen, på Kumla 3:242. Varje bostad har en parkeringsplats och ett förråd i anslutning till huvudbyggnaden. Garagen samlas längs Tyresövägen. Till området hör också en gästparkeringsplats vid garagen.



Volymstudie av de nya parhusen, sett från öster.



Parhusens fasader mot söder.

Utemiljöer

Varje bostadsenhet får en egen uteplats mot baksidan. Den n₁-markerade marken som inte får bebyggas kan fungera som en gemensam yta för lek och utevistelse. En mindre lektyta anordnas även inom planområdet.

Barnkonsekvenser

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

Möjligheter till lek och utevistelse finns inom de enskilda bostadsfastigheterna, som anordnas med varsin uteplats. Planområdet får en gemensam lekyta mellan husen och den kuperade delen av Kumla 3:242 kommer att erbjuda goda lekmöjligheter då den bevaras obebyggd. I närheten av planområdet finns även två förskolor med lekytor.

Konsekvenser för jämställdhet

Planförslaget innebär en ny bostadstyp i form av parhus och kan medge annan upplåtelseform i området, vilket kan bidra till ökad mångfald. Goda cykel- och kollektivtrafikförbindelser till centrum, samt möjlighet att handla och hämta barn på skola/förskola utan stora omvägar, kan bidra till ökad jämställdhet. Det finns goda möjligheter att gå och cykla till och från planområdet i en miljö som är väl upplyst och där andra människor och bilar rör sig även kvällstid.

Tillgänglighet

Vid uppförande och anläggande av nya byggnader ska gällande krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse eller orienteringsförmåga uppfyllas. Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Parkering

All parkering ska ske inom planområdet på kvartersmark. Två biluppställningsplatser per bostadsenhet kan anordnas, varav en markparkering i anslutning till varje bostad och en i garage eller carport på planområdets norra del. Inom kvartersmarken kan även en gemensam gästparkeringsplats anordnas, samt cykelparkering.

Avfall

I planförslaget är mark avsatt för gemensamma sophus vid den södra infarten (kryssmarkerad mark märkt g). Aktuell mark ligger inom 50 meter från bostadsentréerna, och nås även med bil.

Störningar

Fastigheten har genomgått flera bullerutredningar och en bullermätning, som visat att delar av fastigheten Kumla 3:242 överskrider riktlinjerna om maxgräns för buller för bostäder (55 dB(A) ekvivalentnivå vid fasad utomhus). De delar som inte klarar bullergränsen får inte bebyggas med bostäder i planförslaget. De aktuella delarna har prick- och kryssmarkerats (dvs får inte bebyggas respektive får endast bebyggas med komplementbebyggelse). De delar som är aktuella för bostadsbebyggelse klarar gränsvärdena.

Bostäderna kan också ordnas så att uteplatserna blir mot den tysta sidan åt söder, alternativt mot väster men då med förråd som bullerskydd mot norr. För att ytterligare säkerställa att husen inte blir bullerstörda har planen försetts med en upplysning om att riktvärdena för buller enligt prop. 1996/97:53 inte får överskridas.

För att skydda bebyggelsen mot risker förknippade med transporter av farligt gods på Tyresövägen har planförslaget försetts med planbestämmelser om att bostadshus inte får placeras närmre vägen än 25,0 meter samt att bostadshus som placeras närmre vägen än 35,0 meter ska utföras med fasader av obrännbart material, och att sovrum och tilluftsdon inte placeras mot/i fasader som vetter mot vägen.

Bullerplanket som löper längs Tyresövägen är tätt nertill, enligt Trafikverkets egna beskrivningar från uppförandet. Detta minskar risken för att läckage av farlig vätska sprider sig in på fastigheten vid eventuell olycka med transporter av farligt gods.

Trafikökningen som alstras på grund av de nya parhusen bedöms bli marginell och några direkta ombyggnationer av gatorna i området är idag inte aktuella.

Enligt Stockholms och Uppsalas Luftvårdsförbunds uppgifter överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet.

Sammantaget bedöms inte planerad bostadsbebyggelse vara utsatt för eller generera några betydande störningar.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen inom planområdet kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

All bebyggelse inom planområdet utförs med s.k. gröna tak för att öka dagvatteninfiltrationen. Det dagvatten som inte kan omhändertas lokalt leds bort via det kommunala dagvatten-systemet.

Värme

Bebyggelsen inom planområdet föreslås värmas med frånluftsvärmepumpar. Alternativt rekommenderas vattenburna system med ackumulatortank och förnyelsebara värmekällor som bergvärme eller solvärme.

El

Lågspänningsledningar för el finns i Malmstigen.

Avfall Parhusen planeras med gemensamma sophus vid planområdets södra infart. Närmaste återvinningsstation finns i korsningen Lindalsvägen /Bollmoravägen (fd Trollträ). I Petterboda finns närmaste återvinningscentral.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Beslut om planuppdrag i MSU	10 oktober, 2012
	Beslut om samråd i MSU	17 april 2013
	Samråd	april/maj 2013
	Beslut om granskning i kommunstyrelsen	juni 2014
	Granskning	juni 2014
	Antagande i kommunfullmäktige	oktober 2014
	Laga kraft, tidigast	november 2014
	Byggstart, tidigast	november 2014

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 och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

**Huvudmannaskap/
ansvarsfördelning**

Fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Allmän platsmark, dvs den del av Malmstigen som omfattas av planförslaget, har kommunalt huvudmannaskap. Tyresö kommun är även huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som finns i anslutning till planområdet.

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

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel ansluter benämns anslutningspunkt och kan vara uppförd på olika sätt.

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.

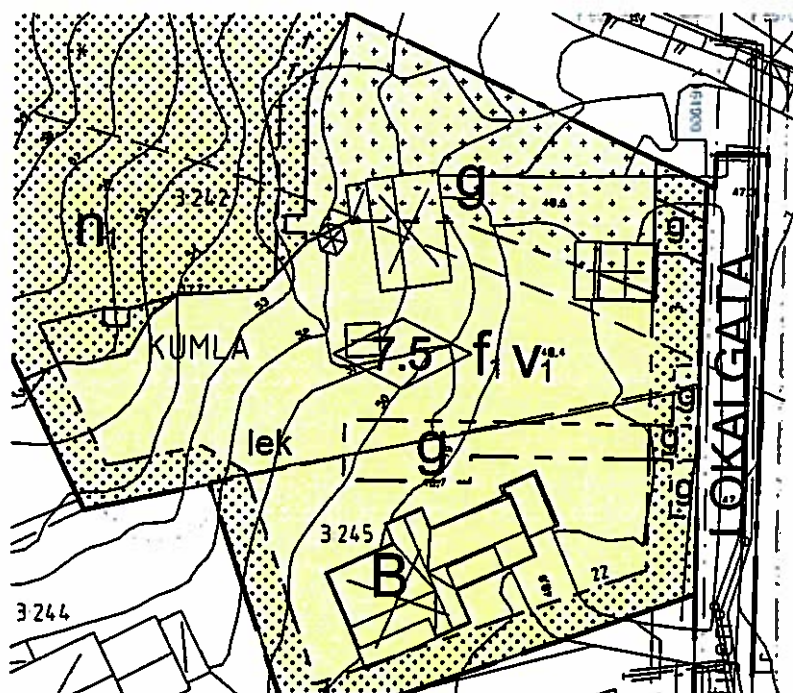
FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastigheterna Kumla 3:245 och Kumla 3:242 är i privat ägo. Detaljplanen möjliggör avstyckning för att upplåta bostäderna med äganderätt.

Gemensamhetsanläggning

Planen medger att gemensamhetsanläggning kan bildas för infart, parkering, sophus och ledningar i det fall att detta behövs. Området som är avsett för dessa ändamål har på plankartan markerats med g.



Gemensamhetsanläggningarna markerade med g i plankartan.

Rättigheter i gemensamhetsanläggning måste utredas närmare om upplåtelseformen blir äganderätter.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Exploatören ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

Exploatör anlägger och ansvarar för nya ledningar på kvartersmark.

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. Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras fastighetsägaren när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Infrastruktur/Gatukostnader

Ersättning till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov

Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av avgift för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras sökanden enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

Planavgift

Exploatören ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.

EI För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

**ADMINISTRATIVA
FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt
Amalia Tjärnstig, exploateringsingenjör
Christoffer Pettersson, bygglovshandläggare
Jenny Linné, Mark- och exploateringschef

Helene Hallberg
planchef

Hanna Fürstenberg Danielson
planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Program

Planprocessen kan inledas med att ett planprogram med utgångspunkter och mål för planen upprättas. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. Detta skede är inte ett obligatoriskt steg i planprocessen, utan planen kan inledas med samråd, om planförslaget är i linje med översiktsplanen. För aktuell detaljplan har inget planprogram upprättats.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram under samrådet och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den åter på remiss till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen 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 beviljas.

PLANBESTÄMMELSER

Förklarande plan visar områden med rättsförhållande förklarade. Endast områden som omfattas av förklarande plan. Bestämningar som omfattas av plan från tidigare beslut.

GRÄNSER

- Planstrukturgeometrisk
- Ejendomsgränser

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

- LOKALGATA
- Lokalstråk

Kvarterstyp

- B
- Bevakad

UTRYTTJANDEGRADFASTIGHETSINDELNING

Vad är hänsyn till utgående till enskilda byggnadsdelar och byggnader.
Om planområdet är uppdelat i 5- och 6- våningar, 5- och 6- våningar eller 10- våningar utgår det från lokal byggnadsbestämning om 800 kvm. Utöver det är det bestämt om maximalt 7,5 kvm per byggingsdel utgår.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad är ett utgående

- Huvudbyggnad för ett utgående. Endast byggnad eller byggnadsdel som är uppförd för huvudbyggnaden, samt byggnad eller byggnadsdel som är uppförd för utgående.

Markens anordning utgår från utgående.

Markens anordning utgår från utgående och byggnaden. Markens anordning utgår från utgående och byggnaden.

MARKENS ANORDNING (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

- Är markeringsplaner och bestämt
- Läggas till i planens område

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utförande

Placering för ett utgående som gäller eller sammanfattat byggnadsdel utgår från utgående och byggnaden.

Utförande utgår från utgående och byggnaden.

Utgående

När byggnaden utgår från utgående utgår från utgående.

STÖRNINGSKYDD

För ett utgående utgår från utgående och byggnaden. För ett utgående utgår från utgående och byggnaden. För ett utgående utgår från utgående och byggnaden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Gemenskapen är 3 år från den dag planen träder i kraft.

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Om ändring av plan för ett utgående och byggnaden. Om ändring av plan för ett utgående och byggnaden. Om ändring av plan för ett utgående och byggnaden.

Upplysning

Ansvarig: TM Arkitektbyrå AB
Kontakt: 08-20000000
Adress: Tyresö kommun, Tyresö kommun, Tyresö kommun, Tyresö kommun.



1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

N

GRUNDARTAR

---	Bebyggelse	---	Gras
---	Trädgårdsgräs	---	Staket
---	Fotgängar	---	Nat
---	Sociala - Inomhusgräs	---	---
---	Grönsaker/Inomhusgräs	---	---
---	---	---	---

DETALJPLAN

Anläggandehandling

Fastigheterna Kumla 3:242 & Kumla 3:245 Malmstigen 1 & 3

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Upprättad september 2014 enligt PBL (SFS 2010:900)

Hanna Halberg	Hanna Flurenberg	Upprättad
Planerare	Dansarett	

Bladsiffror

Blad 1 500 / 2

Kvalitetsprogram

2014-09-12

Tillhörande detaljplan för fastigheterna Kumla 3:242 och 3:245,
Malmstigen nr 1 och 3, Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktbild över Kumla 3:245 samt 3:242, sedd från öster

Innehåll

- 1 Förord
- 2 Bakgrund
- 3 Motiv och avgränsning
- 4 Kontroll och granskning
- 5 Bebyggelse
- 6 Utemiljö
- 7 Ljudmiljö & brandsäkerhet
- 8 Processen
- 9 Godkännande av kvalitetsprogram



Vy mot parhusen, sett från carportlänga



Befintlig bebyggelse på Kumla 3:2+2



Naturmark på Kumla 3:2+2



Befintlig bebyggelse på Kumla 3:2+5

1. Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för fastigheterna Kumla 3:2+5 och 3:2+2 för byggande av 5 parhus, med 10 st bostadslägenheter, på Malmstigen i Tyresö, har upprättats av Listudden Mark och Projekterings AB (556702-5324) Kvalitetsprogrammets syfte är att, tillsammans med detaljplanen och exploateringsavtal, säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid projektering och byggande på kvartersmarken inom fastigheten.

2. Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med maximalt fem parhus på de två tidigare villfastigheterna, samtidigt som den värdefulla naturmarken bevaras, samt krav på hälsa och säkerhet efterlevs.

Målet med aktuellt förslag är att skapa ett tryggt boende för barnfamiljer, med närhet till kollektivtrafik, barnomsorg, idrottsanläggningar samt Tyresö centrum med stort utbud av affärer och restauranger, samtidigt som man har naturen runt hörnet. Ambitionen är även att bebyggelsen ska smälta in i det befintliga villaområdet.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark, om inget annat sägs i exploateringsavtalet, som ska tecknas mellan kommunen och byggherren. I exploateringsavtalet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under genomförandeskedet.

Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas i avseende bland annat på husutformning, markplanering och ytskikt.

3. Motiv och avgränsningar

Syftet med programmet är att skapa ett område med god kvalitet. Det innebär god arkitektur, sunda material, samt en välplanerad utemiljö med lekplats inom området. Kvalitetsprogrammet utgör en ram för utformningen av parhusområdet.

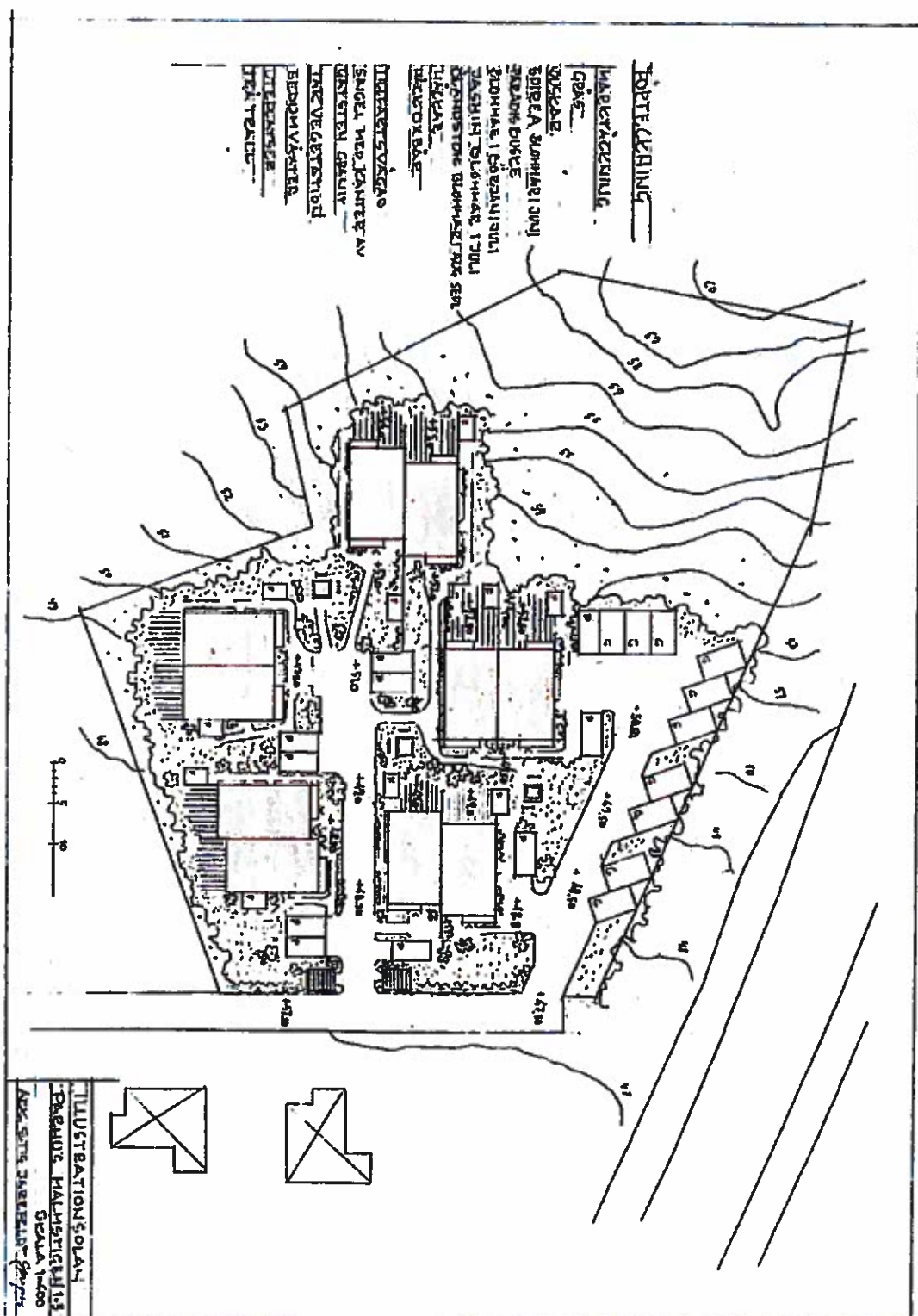
Planområdet består idag av två fastigheter med enfamiljshus med tillhörande garage. Dessa byggnader kommer rivs och ersätts av fem parhus. Varje bostadslägenhet kommer att få enskilda uteplatser och trädgårdar. Vidare ska alla bostäder få ett förråd vid entré, alternativt på baksida, samt en parkeringsplats vid varje bostad och en parkeringsplats i gemensam garagelänga. Byggherren åtar sig också att bygga två separata hus för hushållssopor.

I planområdet ska kommunens tillgänglighetshandbok följas, med undantag för avstånd till gemensamma sophus, för att undvika att sopbil kör in mellan husen.

Inom planområdet kommer naturen att sparas i möjligaste mån.



Vy uppfart/entré



ПОБЕДИТЕЛИ
 МАКЕДОНСКИ
 СРЕД
 УОКЛА
 СРЕДА, КОМПАНИЈА
 ЗАДНО ДУКЕ
 ЗОНИМА, СОСТАВИЛА
 ЗАДАНИ СЛУЖБА, ТОЛ
 СЛУЖБА
 МАКЕДОНСКИ
 ПОДРЕДСТВО
 СМОЛ, МЕД КАНТЕР АН
 МАКЕДОНСКИ
 БЕДИМАКОВИ
 МАКЕДОНСКИ
 МАКЕДОНСКИ

ИЛУСТРАЦИЈА
 ПАРКУ МАКЕДОНСКИ
 СКАЛА 1:1000
 МАКЕДОНСКИ

Situationsplan

4. Kontroll och granskning

Byggherren svarar för att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas, också ligger som grund för bygglov. Dessa ska lämnas för granskning till samhällsbyggnadsförvaltningen innan bygglov söks.

Vid byggsamrådet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas.



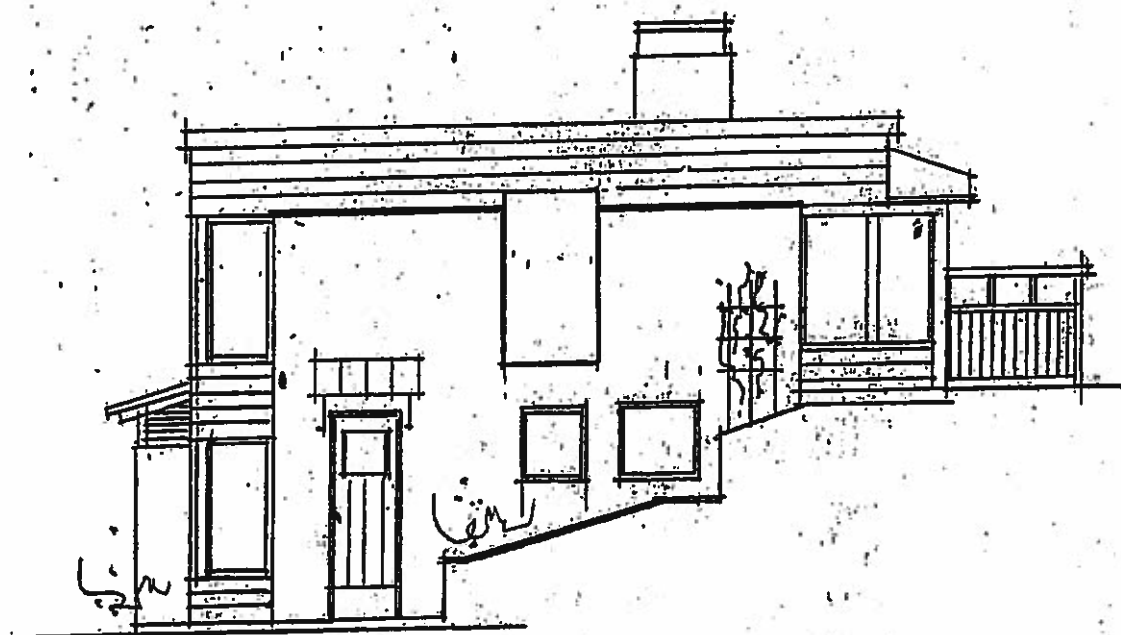
Vy från Malmstigen

5. Bebyggelse

Ambitionen är att skapa en trygg miljö med närhet till service, omsorg och rekreation, samt en säker utemiljö för barn med tanke på trafik. Bebyggelsen är uppdelad på fem huskroppar. Kvarteret ges en gemensam identitet genom ett sammanhållet formspråk och färgsättning. Placeringen av byggnaderna görs för att maximera söderlägen, skydda boendemiljöerna från buller, anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga miljön, och spara värdefull natur. Totalt byggs 10 bostäder med tillhörande förråd och garage/carport.

Utformning

Parhusen uppförs i två plan med liggande träpanel i mörk nyans med inslag av putsytor i ljusare kulör och med sedumtak. De två husen längst till väster, som placeras på kuperad mark, ska byggas i souterräng. Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk.



Gaveln på souterränghuset



Infart mot carportar

Materialval

Husen utförs med sunda beprövade material och uppförandet sker omsorgsfullt för att undvika problem med fukt. Putsfasader utförs utan synliga elementskarvar.

Bostäder ute, förråd samt carport/garage

Den utvändiga färgsättningen är gjord med dessa utgångspunkter:

- Kulörerna på husen ska vara samma för att området ska upplevas som sammanhållet.
- Fasader i liggande mörk träpanel med inslag av putsytor i ljusare kulör
- Förrådsbyggnadernas uppförs med träfasad, uteplatserna läggs med tryckimpregnerat trallvirke
- Alla byggnader ges sedumklädda tak

Bebyggelsen ges följande eller snarlika kulörer:



Träpanel Ncs-s 8000-N

Puts Ncs-s0300-N



Fönster , båge och karm. Ncs-s6500-N



Fönsterbläck, stuprör, hängränna, Aluzink



Entrédörr samt ev garagedörr. NcsS-3000-N

Sockel mörkgrå cementputs.

Avfallshantering

Hushållsavfall lämnas i enskilt sopkärl i 2 st. gemensamma miljöhus som placeras utefter Malmstigen inom 50 m från bostadsentréer. Infarter markerade med g (gemensamhetsanläggning) ska vara bred nog för att sopbil och snöröjningsfordon ska kunna vända på infarten.

Uppvärmning

Samtliga byggnader som uppförs inom planområdet ska värmas med frånluftsvärmepumpar. Energianvändningen får högst uppgå till 55 kWh/m².

Parkeringsplatser

Till varige fastighet ingår en parkeringsplats intill huset. Det kommer också att finnas gemensamma carport-/garageslängor placerade mot Tyresövägen med en plats för varje bostad. En gemensam gästparkeringsplats kan också anläggas inom området.

Dagvatten

Byggnaderna ska ges vegetationsklädda tak, för att öka fördröjning av dagvatten. Området förses med så mycket gröna områden som möjligt och vattengenomträngligt material i gångvägar och på parkeringsplatser för att vattnet kan stanna kvar naturen. Från husens dräneringar och stuprör leds resterande vatten till kommunens dagvattennät.

6. Utemiljö

Byggherren åtar sig att bygga altaner och uteplatser i bra solläge till varje bostad. Utöver detta kommer gångstråk att anläggas, samt gemensam lekplats. Gångvägarna som sammanbinder de olika bostäderna, parkeringarna och lekplatsen skall utföras med vattengenomträngligt material tex singel 8-16. Naturen skall bevaras i största möjliga mån. Målet är att maximera de gröna ytorna. Befintlig häck mot Malmstigen kommer att bevaras samt kompletteras intill nya infarter, miljöhus mm. Lågväxande buskar ska planteras på lämpliga platser efter gångvägarna. Stödmurar kommer att anpassas efter behov.

Det finns goda möjligheter att skapa ett trafiksäkert område eftersom att fastigheten ligger på en lågt trafikerad återvändsgata.



Exempel på häck mot Malmstigen.



Exempel på parkbänk vid lekplatsen.



Exempel på buskar mot gångvägar



Exempel på stödmur

Lekplats för de mindre barnen skall anläggas centralt i området, utrustas med sandlåda och ytterligare ett lekredskap. På naturmarken ovanför de övre husen finns gott om plats för byggande av kojor och dylikt.



Lekplats med blå sandlåda centralt i området



Entré souterränghusen, med gemensam lekplats bredvid



Vy från Malmstigen

7. Ljudmiljö & brandsäkerhet

Bebyggelsen ska utföras så att riktvärdena för buller enligt prop. 1996/97:53 inte överskrids, d.v.s. bullernivåerna är högst 55dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad samt maximalt 70 dB(A) maximalnivå vid en uteplats i anslutning till bostad, samt att trafikbullernivån i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå eller 45 dB(A) maximal ljudnivå mellan kl. 19:00–07:00. På de hus som ligger närmast Tyresövägen kommer sovrum ej att läggas så att dessa vetter mot vägen samt att tilluftsventiler ej skall placeras i fasad mot Tyresövägen.

Lägenhetsavskiljandevägg skall utföras på sätt så att varje hus blir en egen brandcell. På husen närmast Tyresövägen skall fasad mot vägen utföras i obrännbart material (puts), samt att sovrum och tilluftsventiler ej placeras mot Tyresövägen.

8. Processen

Ärendegång

När detaljplanen vunnit laga kraft;

Startmöte för genomförandet hålls mellan byggherre och kommunen

Före bygglov;

Handlingar insändes innan bygglovsansökan för avstämning mot avtal och kvalitetsprogram

Ansökan om bygglov;

Granskning mot detaljplan, ev. kompletteringar kan förekomma

Tekniskt samråd och beslut om kontrollplan;

Bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan

Före byggstart;

Besiktning på plats med ansvarig kommunrepresentant

Under byggnation;

Byggherren följer kontrollplan

Värdefull natur skyddas

Arbetsplatsbesök av ansvarig kommunrepresentant

Efter genomfört projekt;

Ansvärig kommunrepresentant kontrollerar och skriftligt godkänner att avtal med kvalitetsprogram är uppfyllda.

Slutsamråd;

Går igenom att kontrollplan och andra krav som beslutats om vid det tekniska samrådet.

Handlingar

Följande handlingar ska vara bygglovsenheten tillhanda i samband med bygglovsansökan:

- Situationsplan
- Markplanering
- Fasadritningar
- Planritningar
- Sektionsritningar
- Detaljritningar
- Ev. teknisk beskrivning
- Anmälan om kontrollansvarig
- Ansökningsblankett

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare:

Etableringsplan som innehåller följande:

- Uppställning av byggbodas
- Materialupplag eller dylikt
- In- och utfartslösningar för byggtrafik under byggtiden.

Tyresö kommun ansvarar för kontroll och uppföljning.

9. Godkännande av kvalitetsprogram

Projekt:

Byggherre:

Kommentar:

Kompletteringar:

Härmed godkänns att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande krav.

Byggherre.

Kommunrepresentant.

.....

.....

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för fastigheten Kumla 3:242 & 3:245,
Malmstigen 1 & 3 i Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i februari 2013 ett förslag till detaljplan för parhus på Malmstigen 1 och 3.

Syftet med planen är att möjliggöra en förtätning med maximalt fem parhus på de två tidigare villfastigheterna, samtidigt som den värdefulla naturmarken bevaras.

Förslaget har varit ute på samråd under tiden 30 april till och med 4 juni 2013 och på granskning mellan 17 juni och 15 juli 2014. Planhandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek och på hemsidan. Planförslaget har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och DN.

Under samrådstiden kom tio yttranden in, varav fyra med synpunkter. Synpunkterna gällde främst avståndet till Tyresövägen, vilket utreddes närmare inför granskningen. Under granskningstiden har ytterligare nio yttranden inkommit, varav fyra med synpunkt. Dessutom har Länsstyrelsen låtit meddela att de inte yttrar sig.

Inkomna synpunkter redovisas tillsammans med kommunens kommentar nedan. Alla yttranden finns i sin helhet tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändring har gjorts i förslaget efter granskningen:

- Planbestämmelserna har utökats med bestämmelser om minsta avstånd mellan bostadshus och Tyresövägen.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund	2014-06-23	Ingen erinran
2. Södertörns Brandförsvarsförbund	2014-06-24	Synpunkt
3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting	2014-06-24	Ingen erinran
4. Naturskyddsföreningen, Tyresö	2014-07-03	Synpunkt

5. Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB	2014-07-03	Ingen erinran
6. Hyresgästföreningen, Tyresö	2014-07-09	Ingen erinran
7. Trafikverket Region Stockholm	2014-07-14	Synpunkt
8. Vattenfall eldistribution AB	2014-07-15	Ingen erinran
Privatpersoner		
9. Fastighetsägare, Kumla 3:1307	2014-07-03	Synpunkt

Myndigheter och remissinstanser:

1. Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund

Södertörns Miljö- och Hälsoskyddsförbund meddelar att vi inte har några synpunkter på planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

2. Södertörns Brandförsvarsförbund

Yttrande angående detaljplan

Södertörns brandförsvarsförbund lämnar följande synpunkter på begäran av Samhällsbyggnadsförvaltningen.

Yttrandet grundar sig på följande handlingar:

1. Planbeskrivning, daterad 2013-05
2. Plankarta, daterad 2014-05
3. Riskbedömning, daterad 2004-02

Synpunkter med anledning av insatsmöjligheter och risk för brandspridning
Inga synpunkter

Synpunkter i samband med riskbedömning

Utöver de synpunkter som meddelades vid samrådet och som till stor del inarbetats i planen vill Södertörns brandförsvarsförbund göra följande tillägg. I riskbedömningen är en grundläggande förutsättning att inga bostadshus placeras närmre Tyresövägen än 25 meter oavsett övriga riskreducerande åtgärder. Planbestämmelserna klargör dock enbart att bebyggelse som placeras inom 35 meter från väg ska utföras med säkerhetshöjande åtgärder. Något absolut minsta avstånd mellan bostadshus och vägens dikesren finns inte och planbestämmelserna bör därför kompletteras med detta enligt rekommendation från riskbedömning.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Planbestämmelserna har utökats med bestämmelser om minsta avstånd för bostadshus, enligt önskemål.

3. Trafikförvaltningen, Stockholms läns landsting

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på planförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

4. Naturskyddsföreningen, Tyresö

Vi har tagit del av granskningshandlingarna och tycker att projektet som det redovisas i Kvalitetsprogrammet 140424 ser mycket lovande ut. Det är därför mycket viktigt att kvalitetsprogrammet knyts hårt till detaljplanen genom exploateringsavtal.

Vidare anser vi att "prickmarken" inom planområdet måste ges ett utökat skydd mot bygglovsfria komplementbyggnader, i form av en utökad lovplikt.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Då den bortprickade naturmarken kommer ägas och skötas gemensamt av parhusinvånarna blir uppförande av komplementbebyggelse där troligen inte aktuellt. Därför anser kommunen inte att det är nödvändigt att utöka planbestämmelserna för att reglera detta.

5. Förpacknings- och Tidningsinsamlingen AB

FTI har inga synpunkter på det aktuella detaljplaneförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

6. Hyresgästföreningen, Tyresö

Hyresgästföreningen Tyresö har tagit del av utsända handlingar med förslag till detaljplan för bostäder på Malmstigen 1 och 3 i Lindalen.

Vi har granskat förslaget, och utifrån vår verksamhet har vi ingenting att invända mot planen. Vår önskan är naturligtvis att dessa bostäder blir hyresrätter.

Svar: Kommunen noterar detta. Upplåtelseformen regleras inte i planförslaget och kan således bli såväl hyresrätt som bostads- eller äganderätt.

7. Trafikverket Region Stockholm

Trafikverket Region Stockholm har mottagit rubricerat ärende och yttrar sig i egenskap om ansvarig för trafikslagsövergripande och långsiktig planering av det samlade transportsystemet inom regionen samt som väghållare för väg 229 (Tyresövägen).

Planen syftar till att uppföra mindre bostadshus i form av fem parhus med tillhörande garage och gemensamma lokaler.

Buller

Trafikverkets uppfattning generellt är att riktvärden för buller ska anges i planbestämmelserna. Nu finns detta med endast som en upplysning på plankartan. Trafikverket kan acceptera detta men önskar poängtera att verket inte tar på sig några kostnader för framtida bullerbegränsande åtgärder.

Risk

Länsstyrelsen ansvarar för riskfrågan, Trafikverket hänvisar till dem avseende detta.

Byggnadsfritt avstånd till väg

Trafikverkets generella inställning är att det ska vara ett byggnadsfritt avstånd av minst 25 meter från väg 229. I och med att endast garage tillåts inom detta avstånd, har Trafikverket i detta fall gjort bedömningen att avståndet ca 15 m från vägbankant till garagebyggnad kan accepteras.

Trafikverket har noterat att fel fastighetsbeteckning har angivits på plankartan.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna.

8. Vattenfall Eldistribution AB

Vattenfall Eldistribution AB, nedan kallad Vattenfall har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerad detaljplan och lämnar följande yttrande.

Utöver de synpunkter Vattenfall framfört i samrådsskedet har Vattenfall inget ytterligare att tillägga. Vattenfall har inget att invända mot de revideringar som gjorts med hänsyn till de synpunkter Vattenfall framförde i samrådsskedet.

Svar: Kommunen noterar detta.

Privatpersoner:**9. Fastighetsägare, Kumla 3:1307**

Vi bor på malmvägen 9B fastighet 3:1307 och har lite synpunkter som vi vill framföra:

1. Vi tycker att suterränghusen hamnar tätt inpå vår tomt, då vi idag i princip inte har någon insyn på vår tomt eftersom fastighet 3:239 har en inmurad uteplats och fastighet 3:244 ligger på en lägre marknivå så att insyn inte är möjligt. I och med detta vill vi se till att det inte blir en försämring för vår tomtyta och vill därmed att det ska planteras en tät häck eller liknade på ca 2 meter hög längs med deras tomt gräns för att undvika insynen.
2. Att uteplatsen vrids i ett annat läge istället för mot vår tomtgräns.
3. Kommer bullemivån ifrån Tyresövägen öka för oss uppe på höjden när träden kommer att fällas?

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller synpunkt 1 och 2 så reglerar inte detaljplanen placeringen av husen. De kan således hamna i ett annat läge än föreslaget vid byggnation. Dock regleras minsta avstånd mellan bebyggelse och tomtgräns, men detta är samma i aktuell som i gällande plan, varför aktuellt planförslag inte innebär någon försämring mot dagsläget.

Angående häckar så anger kvalitetsprogrammet att häckar inom planområdet ska bevaras och kompletteras, detaljplanen reglerar dock inte var detta ska ske.

Gällande fråga 3 så påverkar vegetation inte buller i någon egentlig mening. Dock ska träden på höjden inte fällas utan den marken beläggs med en bestämmelse om naturmarkens bevarande. Enligt bullerutredningen som gjorts inför planläggningen så framgår att planerad bebyggelse främst påverkar ljudmiljön mellan planerade hus, och inte i nämnvärd omfattning omgivningarna.

Datum 2014-10-07
 Tid 18:30–19:05
 Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2014-10-10

Paragrafer 141 - 164

Sekreterare


 Hillevi Elvhage

Ordförande


 Fredrik Sawestahl

Justerande


 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen
 Sammanträdesdatum 2014-10-07
 Datum då anslaget sätts upp 2014-10-13
 Datum då anslaget tas ned 2014-11-04
 Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


 Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Larsson (FP)
Anita Mattsson (S)
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M)
Mathilda Lundh (M)
Mats Lindblom (FP)
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Jerry Svensson (S)
Carl-Johan Karlson (S), tjänstgörande ersättare för Marie Linder (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Marcus Obligado (V)
Lotta Stjernfeldt (M)
Christer Flodfält (M)
Peter Odelvall (M)
Anna Lund (KD)
Ulrica Riis-Pedersen (C)

Övriga



Bo Renman, Kommundirektör, Kommunledningskontoret
Sigbrith Martinsson, Ekonomichef, Kommunledningskontoret
Ulf Haraldsson, HR-chef, Kommunledningskontoret
Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen, §§ 141 och 154.
Sara Kopparberg, Chef stadsbyggnadsavdelningen, Samhällsbyggnadsförvaltningen, till och med § 152.
Jenny Linné, Verksamhetsansvarig Mark och exploatering, Samhällsbyggnadsförvaltningen, till och med § 152.
Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M
Robert Skölin, Politisk sekreterare, M

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Kommunkansliet

Frånvarande

Martin Johem (M)
Margareta Ternstedt (FP)
Christina Melzén (FP)
Marie Linder (S)
Lennart Jönsson (S)
Karin Ljung (S)
Peter Bylund (MP)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------