

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Torpartäppan 6

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



Innehållsförteckning

Torpartäppan 6	4
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidsplan.....	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning.....	5
PLANDATA.....	5
Lägesbestämning	5
Areal.....	5
Markägoförhållanden.....	6
Riksintressen.....	6
Översiktsplan	6
Gällande planer	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	7
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	7
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	8
Natur, landskapsbild och bebyggelse	8
Geotekniska förhållanden.....	9
Radon.....	9
Gator, trafik och parkering	10
Kollektivtrafik	10
Kulturmiljö	10
Fornlämningar	10
Service	10
Planbestämmelser.....	11
Teknisk försörjning	11
Vatten och avlopp.....	11
Värme.....	11
El.....	12
Dagvatten.....	12

Miljö, hälsa och säkerhet.....	12
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	12
Genomförande	12
Genomförandetid.....	12
Fastighetsrättsliga frågor	12
Huvudmannaskap, ansvar	12
Vatten och avlopp (VA)	13
Bygglov	13
Fastighetsbildning	13
EI.....	13
Administrativa frågor	14
Medverkande tjänstemän	14

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Plan- och bygglagen

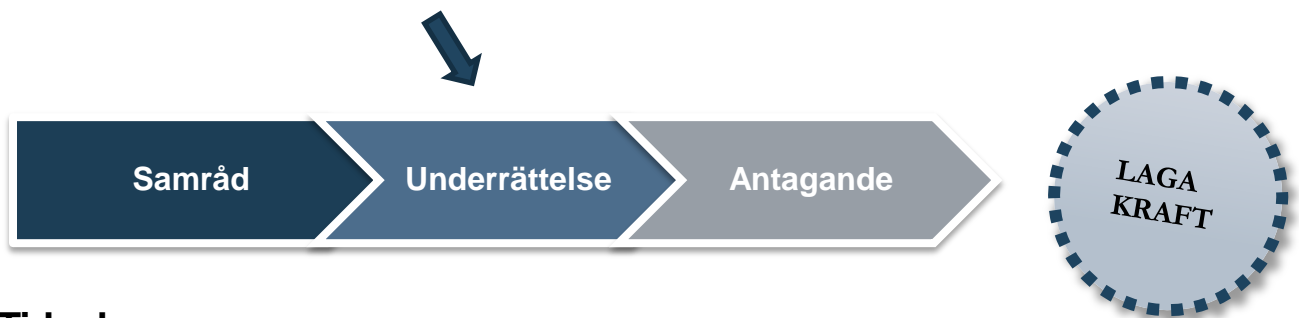
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

Förfarande

Detaljplanen tas fram med enkelt förfarande.

Planprocess och skede

På sista sidan i planbeskrivningen, kan man läsa mer om planprocessen och dess skeden.



Tidsplan

Planbesked	2013-10-30
Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-04-28
Samråd	Sensommar 2014
Underrättelse	Oktober 2014
Antagande	Hösten 2014
Laga kraft, tidigast	Vinter 2014/15

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra styckning av fastigheten så att ytterligare en friliggande villa kan uppföras.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Torpartäppan 6 i Skälsätra har kommit med en förfrågan om att stycka fastigheten i två delar för att göra det möjligt att uppföra ytterligare en bostad. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har tidigare gett ett positivt planbesked till denna förfrågan. Fastigheten är drygt 1900 kvm stor. Enligt tidigare tagna riktlinjer för styckning i Skälsätra ska en fastighet vara minst 1800 kvm för att styckas. Kommunen har bedömt att det är möjligt att göra en ny plan som möjliggör styckning av fastigheten.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 28 april 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Torpartäppan 6 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med enkelt planförfarande.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger i Skälsätra i Trollbäcken ca 300 meter norr om Långsjön och ca 2 km öster om Gudöbroleden. Se bilder nedan.

Areal

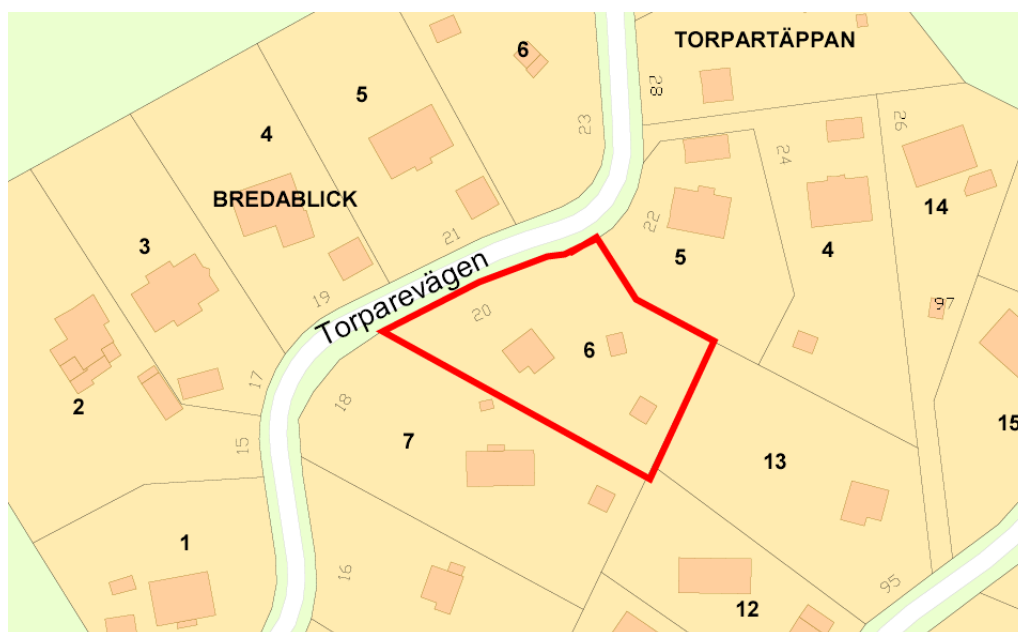
Planområdet har en yta på ca 1988 kvm.



Flygbild. Norr åt höger i bild.

Markägoförhållanden

Torpartäppan 6 är privatägd.



Karta som visar fastigheten. Norr uppåt i bild.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan som befintligt bebyggelseområde. Inga förslag för ny markanvändning finns för området.

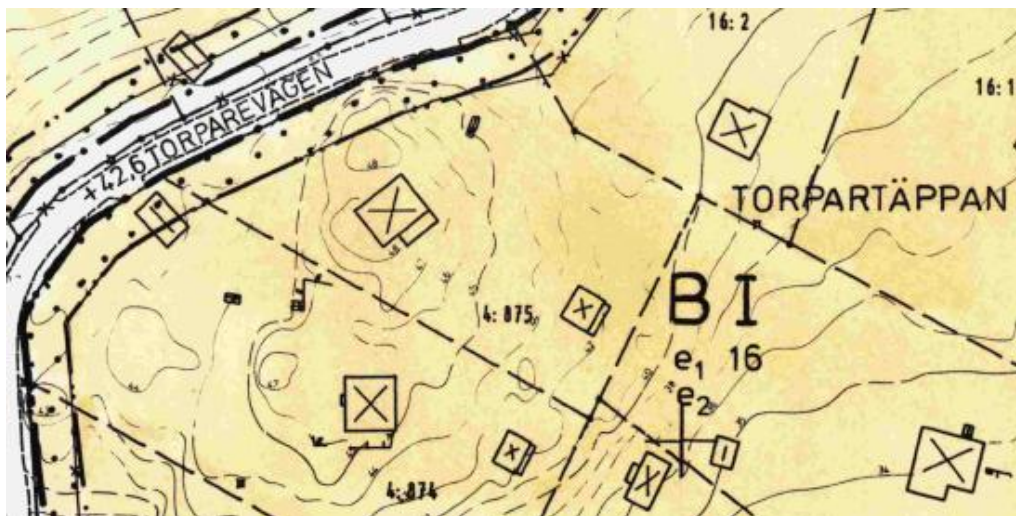
Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Följande detaljplan gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna/dessa. Genomförandetiden har löpt ut för gällande detaljplan.

- ”Detaljplan för Skälsätraområdet etapp 1” (laga kraft 1990-03-29)

Gällande plan medger att bostäder kan uppföras. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med komplementbyggnader uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarean får vara högst 160 kvm, komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea får högst 40 kvm. Huvudbyggnaden får uppföras i en våning och därutöver får en suterrängvåning anordnas. Byggnadshöjden får vara högst 4,5 m.



Bilden visar ett utsnitt ur befintlig detaljplan nr 231 ”Skälsätraområdet etapp 1”. Bestämmelserna B I och e₂ styr byggrätten på aktuell fastighet.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Förtätning av bebyggelse innebär en ökad andel hårdgjorda ytor. Trots det bedöms konsekvenserna av planens genomförande ha en obetydlig påverkan på vattnet. VA ansluts till kommunala nätet och dagvatten kan infiltrera i mark eller anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms 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 behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns på Tyresö kommun.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Fastigheten har karaktären av skogig naturtomt med höga barrträd och en del trädgårdsväxter. Befintligt hus är en traditionell sommarstuga i ett plan som är belägen på en bergknalle. Knallen är belägen i närhet till Torparevägen och utgör tomtens högsta punkt. Höjdskillnaderna på tomten varierar mellan Torparevägen ca +43, bergknallen ca +49 och den bakre delen av tomten ca +42 RH 2000. På tomten finns också två små komplementbyggnader.



Bild tagen från infartsvägen på Torparevägen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att Torpartäppan 6 kan styckas i två fastigheter och att vardera av dem kan bebyggas med en friliggande villa med tillhörande komplementbyggnader. De nya bostäderna kommer att vara belägna på olika nivåer topografiskt. Den föreslagna byggrätten för varje fastighet är lika stor som i tidigare gällande plan.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader uppföras. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm. Nockhöjd på huvudbyggnad får vara högst 7,0 meter. Huvudbyggnaden får uppföras i högst en våning samt därutöver en suterrängvåning.

Högsta sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnader är 40 kvm. Nockhöjd för komplementbyggnader får vara högst 4,0 m.

För att erhålla två bra tomter och för att den nya bebyggelsen ska anpassas väl till befintlig topografi och landskapsbild föreslås vissa begränsningar i planen.

Byggnadernas placering ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet.

Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:

- i direkt anslutning till byggnad
- för att möjliggöra infart till bostad

Detta är en generell planbestämmelse som syftar till att en hustyp väljs som är anpassad efter tomtens naturliga topografi, d.v.s. att sluttande tomter bebyggs med suterränghus.

På den högre belägna delen av tomten föreslås byggrätten begränsas i höjd över nollplanet på +56 m. för att minska den påverkan den nya bebyggelsen kan få på landskapsbilden i området. Den delen av bergknallen som vetter mot vägen får begränsningen att den inte ska kunna plansprängas. Syftet är att bergknallen ska vara kvar som en naturlig höjd i området samtidigt som den bebyggs. Högsta nockhöjd för huvudbyggnader är 7,0 m. Begränsningarna syftar till att golvet på entrévåning ska ligga på ungefär +49 medan byggnadens nockhöjd inte ska överstiga + 56 m.

På den lägre delen av tomten finns ingen begränsning i höjd över nollplanet.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Kommunens övergripande geotekniska information visar att merparten av tomten består av berg. En mindre del närmast Torparevägen består av morän. Ingen geoteknisk undersökning av fastigheten har genomförts inom ramen för detta planarbete.

Planförslag och konsekvenser

Tomten bedöms bestå av fastmark som är lämplig för grundläggning.

Radon

Nulägesbeskrivning

Området bedöms vara av lågrisktyp.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Gator, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Fastigheten är belägen i ett villaområde och Torparevägen är tillfartsväg. Torparevägen saknar gångbana och det är inte tillåtet att parkera längs med gatan. Det finns en infart till fastigheten idag.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att ytterligare bostäder tillkommer i området. Parkeringsplatser för boende och gäster ska anordnas inom fastigheten. Planförslaget innebär att varje fastighet kan ordna varsin infart från Torparevägen.

Den avstyckning som vetter mot Torparevägen kan anordna parkering vid vägen.

Den avstyckning som ligger längre in på tomten föreslås få en infartsväg i form av ett 6 meter brett skaft. Detta är tillräckligt brett för två bilar att stå i bredd.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Skälsåtraområdet har bristfällig tillgång till kollektivtrafik i dagsläget. Det är ca 1,5 km till närmaste busshållplats vid Långsjövägen och ca 2 km till Alléplan som trafikeras av ett flertal busslinjer. Där finns dock blå bussar med täta avgångar mot Haninge och Stockholms centrum.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljön (1988:950).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger ca 2 km från Alléplan, Trollbäcken, där service finns i form av livsmedelsbutik, apotek, restauranger, färghandel, bibliotek, kyrka mm. Där finns också kollektivtrafik i form av buss som trafikerar såväl inom kommunen som mot Haninge i söder och Stockholm i norr. Vid Alléplan ligger också Kumla skola som har undervisning från förskoleklass till åk 9. Det regionala cykelstråket med väl utbyggda cykelbanor passerar Alléplan. Här finns också bilparkering för pendlare.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder
.....	Prickmark, mark som inte får bebyggas.
+++	Plusmark / Kryssmark. Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader, dvs. garage, förråd och liknande.
<+56,0>	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Med nockhöjd menas höjden på takets konstruktion. Därutöver kan mindre byggnadsdelar som skorsten eller antenn sticka upp.
e₁	Bestämmelsen reglerar hur stor byggnadsaren får vara. Byggnadsarea är byggnadens avtryck på marken. I planen gäller att: Varje huvudbyggnads byggnadsarea får vara högst 160 kvm. Nockhöjden får vara högst 7,0 m. Komplementbyggnadernas sammanlagda byggnadsarea får vara högst 40 kvm. Nockhöjden får vara högst 4,0 m.
I	Huvudbyggnaden får ha högst en våning. Därutöver får en suterrängvåning finnas. Definitionen på suterrängvåning finns hos Boverket.
n₁	Den naturliga bergkanten ska till höjd och utbredning bevaras och får inte sprängas bort.
	Generellt i hela planen gäller att - byggnader inte får placeras närmare tomtgräns än 4,5 m. - sprängning, schaktning och fyllning ska minimeras.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp (VA)

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Den främre avstyckningen på kullen föreslås ansluta till befintlig anslutningspunkt i Torparevägen. Den bakre tomtens topografi gör att självfall inte kan ordnas till Torparevägen. Inom fastigheten måste därför en enskild pumpanläggning anordnas för VA-anläggningen. En ny anslutningspunkt föreslås ordnas i Torparevägen för denna fastighet.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme är inte möjligt i detta område.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Förutom takytor är fastighetens mark inte hårdgjord, vilket gör att dagvatten till stor del infiltreras i mark. Recipient är Långsjön och Tyresån som rinner ut i Kalvfjärden.

Planförslag och konsekvenser

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt på den egna fastigheten genom infiltration i mark. Om det inte går kan dagvatten ledas till det kommunala ledningsnätet i Torparevägen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget ligger inte inom område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslag bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Huvudmannaskap, ansvar

Planområdet innefattar ingen allmän platsmark, dock angränsar området till Torparevägen som är allmän platsmark, gata, med kommunalt huvudmannaskap. VA-systemet i gatan är i kommunalt huvudmannaskap.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation samt för pumpanläggning för VA inom den egna fastigheten.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheten har sedan tidigare en anslutningspunkt för VA. Ytterligare en anslutningspunkt kommer att behövas vid genomförandet av planen.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Bygglov

Nedan följer ett exempel på den ungefärliga bygglovsavgiften m.m. för en friliggande villa:

BYGGLOV INKL. STARTBESKED:	CA. 32 000:-
PLANAVGIFT – SE NEDAN	0 :-
NYBYGGNADSKARTA:	CA. 7 000:-
UTSTAKNING OCH LÄGESKONTROLL:	CA. 10 000:-
SUMMA	CA. 49 000:-

Observera att detta är ett exempel enligt 2012 års taxa och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning

För att genomföra denna plan kommer fastighetsbildning att krävas. Fastighetsägaren ansöker och bekostar erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande. När detaljplanen har vunnit laga kraft kan dessa åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa och kostnaden varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

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.

Administrativa frågor

Planläggning sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är femton år från det datum planen vunnit laga kraft.

Fastighetsägaren har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun och betalat en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Planavgift ska därför inte tas ut i samband med bygglov.

Medverkande tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter	Planarkitekt (projektledare)
Björn Edén	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör