

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fastigheterna Kumla 3:245 & 3:242

Malmstigen 1 & 3, Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets läge nordväst om Tyresö centrum

Stadsbyggnadskontoret

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

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning (med genomförande-
beskrivning),
- behovsbedömning,
- samrådsredogörelse,
- fastighetsförteckning (finns på samhälls-
byggnadsförvaltningen),
- kvalitetsprogram,
- bullerutredning,
- information om vad en detaljplan är och hur
detaljplaneprocessen går till.

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. Aktuell 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	<p>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.</p> <p>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.</p>
Utredningar	Inför planläggning har flera bullerutredningar och en bullermätning utförts för att säkerställa att planområdet är bebodigt. 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.

Gestaltningsskeden Till granskningsskeden har ett gestaltningsskeden utarbetats där riktlinjerna för planområdets utformning anges. Gestaltningsskeden 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 annan 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.

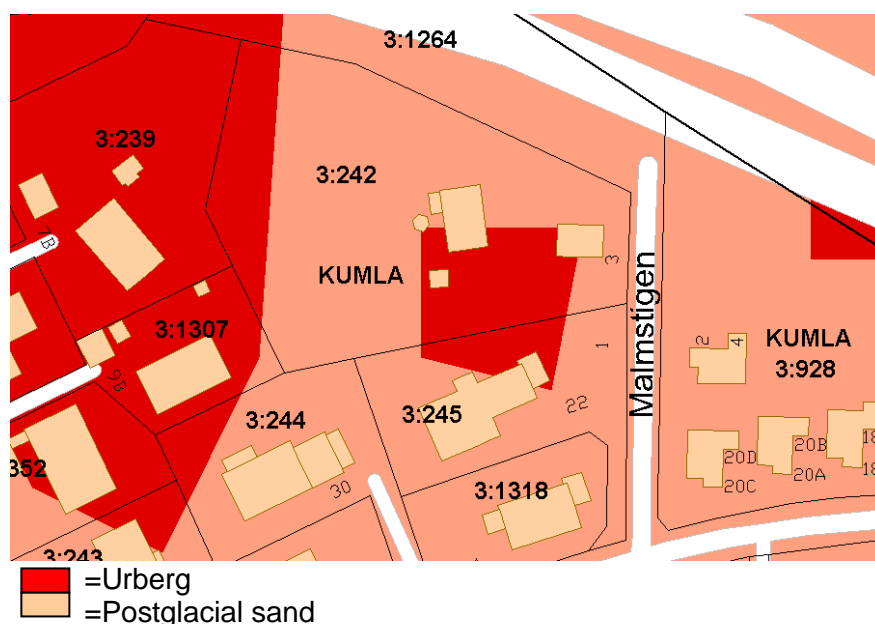


Fastigheten Kumla 3:242, Malmstigen 3



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 gemensamhets-anläggning 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. Bebyggelse får inte placeras närmre tomtgräns än 4.5 meter mot grannfastighet och 6 meter mot Malmstigen, som i övriga området.

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 2 meter från gata och infart för att inte skymma sikten. På den mark som är kryssmarkerad får endast förråd 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 bostäderna 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 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 utvistelse. En mindre lektyta anordnas även inom planområdet.

Barnkonsekvenser	<p>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.</p> <p>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.</p>
Konsekvenser för jämställdhet	<p>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.</p>
Tillgänglighet	<p>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.</p>
Parkering	<p>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 på planområdets norra del. Inom kvartersmarken kan även en gemensam gästparkeringsplats anordnas, samt cykelparkering.</p>
Avfall	<p>Planförslaget möjliggör uppförande av två gemensamma sophus för sophantering, beläget vid den södra infarten. Sophusen ligger inom 50 meter från bostadsentréerna, och nås även med bil.</p>
Störningar	<p>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.</p>

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 som placeras närmre vägen än 35 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 överskrider inte miljökvalitetsnormerna 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	höst 2014
	Laga kraft, tidigast	höst 2014
	Byggstart, tidigast	höst 2014
Genomförandetid	<p>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.</p> <p>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.</p>	
Huvudmannaskap/ansvarsfördelning	<p>Fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.</p> <p>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.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på</p>	

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.

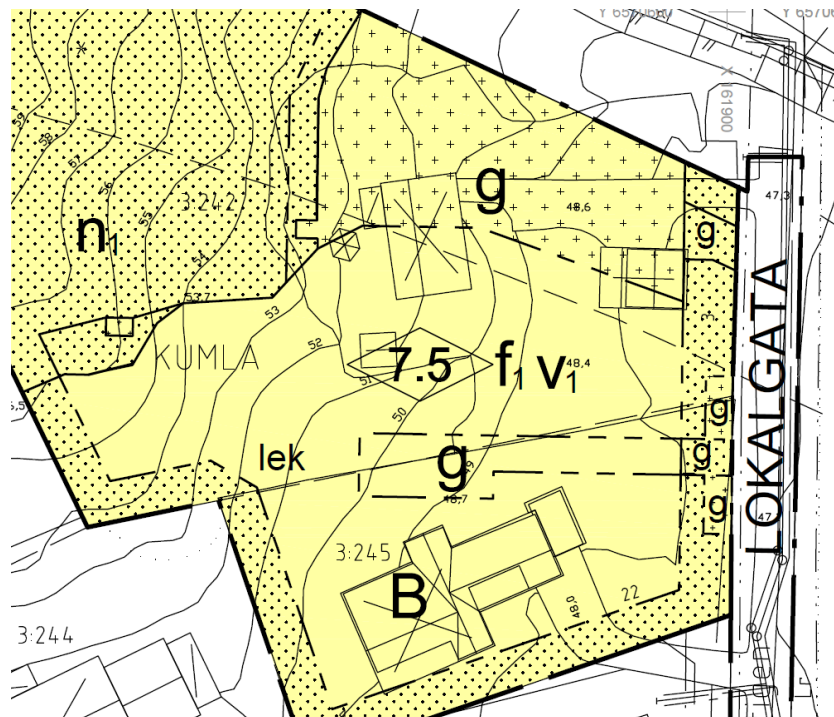
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

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 anslutningsavgift (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.