

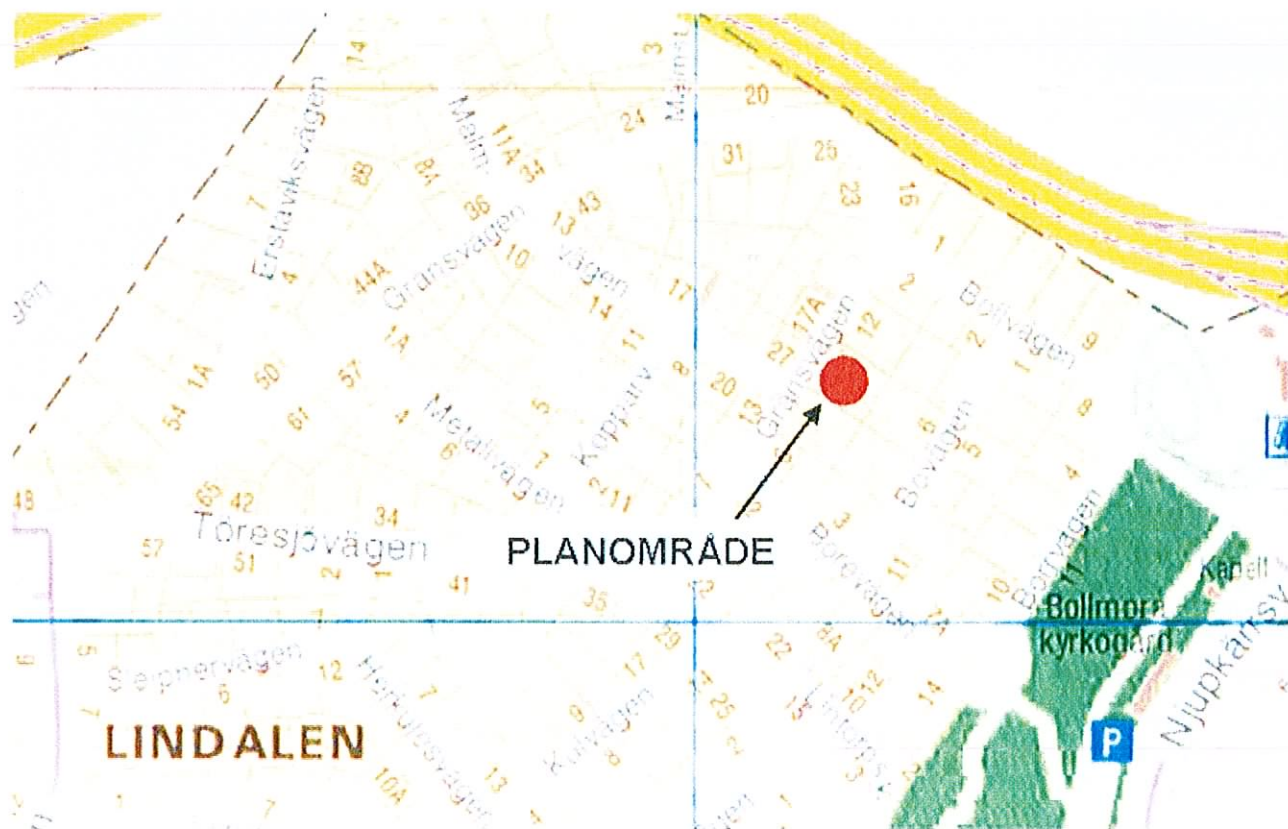
PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Gränsvägen 10

OMRÅDE FÖR PARHUS

Bollmora 1:12.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning,
- genomförandebeskrivning,
- fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadskontoret),
- och information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har fått en förfrågan från fastighetsägaren till Bollmora 1:12 om att kunna bebygga fastigheten med parhus eller radhus. Aktuellt planområde ligger i Lindalen som främst består av friliggande villor i en våning eller 1 ½ våning. Enligt gällande plan kan fastigheten styckas av och bebyggas med totalt två friliggande hus. 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 en mer varierad form av boende i Lindalen föreslås att fastigheten Bollmora 1:12 ska kunna bebyggas med parhus. Tillägget innebär en förtätning på tomten med en småskalig bebyggelse som både i höjd och till volym bedöms kunna samspela med befintlig 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 (Läs mer om planprocessen på sista sidan).

### Syfte

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra mindre bostadshus i form av två parhus i högst två våningsplan med tillhörande carport, parkering och sophus. Detaljplanen medger avstyckning till fyra bostadsfastigheter.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Gränsvägen 10 i Lindalen, i nordvästra delen av Tyresö. I norr, öst och söder angränsar småhusbebyggelse.

Areal	Planområdet är cirka 1 950 m <sup>2</sup> .
Markägoförhållanden	Planområdet omfattas av fastigheten Bollmora 1:12 som är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Det finns inga riksintressen inom planområdet.
Översiktsplan	I översiktsplanen, som antogs i april 2008, redovisas området som befintlig bebyggelse, bostadsändamål. Enligt översiktsplanen ska det i Tyresö kommun finnas varierande bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer. Mindre förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. Aktuell detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanens inriktning att förtäta i ett läge som bedöms lämpligt och med en bostadstyp som saknas i området.
Planprogram	I kommunens översiktsplan är området utpekad för bostadsändamål. Detaljplanen bedöms överensstämma med översiktsplanens inriktning och ett program har inte upprättats, se ovan.
Gällande planer	För planområdet gäller stadsplan för Linddalen, del 3 (plan nr 146) som vann laga kraft 1970. Gällande plan anger att fastigheten får styckas av i två tomter med 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 byggnadshöjden är 4,5 meter. Takvikeln regleras inte vilket generellt innebär att tak får uppföras med högst 45 graders taklutning.
Behov av miljöbedömning	Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Detaljplaneförslaget medför inte någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Utbyggnaden tillför närområdet en annan typ av småskalig bostadsbebyggelse. Genomförande av detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. 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 består av en anlagd gräsmatta med mindre trädgårdsbuskar samt en större björk. En grusad infart i fastighetens norra del leder fram till bostadshuset. Mot sydväst och sydöst omgärdas fastigheten av höga ligusterhäckar.
Bebyggelse	Mitt på bostadsfastigheten finns ett friliggande hus, uppfört på 1940-talet, i ett våningsplan med källare och grön träfasad.
Intilliggande bebyggelse	Omgivande byggnader är uppförda i en våning alternativt en och en halv våning. Bebyggelsen varierar i både i volym, material och i färg samt har varierande takvinklar. De närmast belägna villorna i norr, söder och väster om planområdet har i huvudsak ljusa fasader i trä och tegel. Bostadstomterna är bevuxna med träd och vegetation och har en tydlig avslutning mot Gränsvägen i form av ett staket eller en häck.
Geotekniska förhållanden	Det saknas information om planområdets geotekniska markförhållanden. En geoteknisk undersökning ska utföras inför bygglovsskedet.
Radon	Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst så ska en radonmätning utföras inför bygglov. Resultatet av undersökningarna ska meddelas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.



Planområdet, fastigheten Bollmora 1:12.

## PLANFÖRSLAGET

### Bebyggelse

Detaljplanen möjliggör uppförande av totalt två husvolym, till exempel två parhus. Två byggrätter dvs områden där huvudbyggnader får byggas, finns angivna på plankartan. Största byggnadsarean inom varje byggrätt (område angivet med e<sub>1</sub>) är 180 m<sup>2</sup>, utöver det får tillhörande garage och förråd uppföras.

Huvudbyggnader får byggas i högst två våningsplan och med en högsta nockhöjd av 7,5 meter. Det övre våningsplanet får uppta högst 85 % av bottenplanet, och ska på tre sidor ha en indragning med minst 0,9 meter.

Taket ska utformas med pulpettak och med en största taklutning motsvarande 10 grader.

Bostadshusen får byggas på specifikt angivna platser inom fastigheten. Stora delar av planområdet får inte bebyggas (punktprickad mark). Plank får uppföras i tomtgränsen mellan de nya bostäderna till en höjd av 1,8 meter. I planen är en del av marken intill byggnaderna kryssmarkerad, vilket innebär att endast sophus, förråd och garage får uppföras. Byggnaderna ska utformas med omsorg för att i material och

färg samspela med omgivande byggnader. Fasader ska utformas utan synliga elementskarvar.

Detaljplanen medger avstyckning och minsta tomtstorlek är 340 m<sup>2</sup>. Det innebär att planområdet kan delas i fyra fastigheter och sammanlagt rymma 4 lägenheter.



Illustration av planområdet omfattande två nya parhus med tillhörande carportar och trädgårdar samt gemensamt sophus och gästparkering inom fastigheten Bollmora 1:12. Stadigh&Stone arkitekter.



Illustration som visar exempel på utformning av parhusen, sophuset och liten gästparkering sett från Gränsvägen, Bilden framtagen av FransonWreland arkitekter/Stadigh&Stone arkitekter.

**Stadsbild och gestaltning** Omgivande småhusbebyggelse närmast planområdet har en mycket varierande utformning i både volym, skala, färgskala och arkitektoniskt uttryck. Denna variation är det som utmärker Lindalen och ger en hög kvalitet. Den nya bebyggelsen får uppföras i två våningsplan vilket skiljer sig från gällande detaljplan för området. De nya parhusen ska vara småskaliga, vilket innebär att de både i höjd och till volym ska kunna samspela med befintlig småhusbebyggelse. I aktuellt planförslag ges varje parhus något större byggnadsvolym, jämfört med vad som medges i gällande plan för ett friliggande hus. Skillnaden i höjd blir ändå liten genom att takvinkeln har begränsats till 10 grader, vilket ger ett flackt tak. Den indragna övervåningen syftar till att bryta ned volymen samt skapa en variation i fasaden. Parhusens placering och volym gör att de kan uppfattas som två större villor med luft emellan. Husfasaden och sophuset ska utformas för att uppnå en tilltalande framsida mot Gränsvägen.

De höga häckar som finns i fastighetsgränserna bevaras och ny vegetation anordnas där det saknas, för att motverka insyn till omgivande grannhus. Planförslaget anger att plantering ska finnas i fastighetsgräns mot nordväst. Se planbestämmelsen, n.



*Flygfoto som visar hur stora befintliga byggnaderna är runt omkring planområdet.*

**Utemiljöer**

Planområdet består av kvartersmark med enskilda bostadstomter/trädgårdar för utevistelse.

**Offentlig service**

Närmsta livsmedelaffär finns på ca 800 m avstånd och inom Lindalen finns flera förskolor. Övrig service finns i Tyresö centrum inom cirka 1,5-2 km avstånd.

Gator och trafik	Planområdet angränsar till Gränsvägen som är en lokalgata utan trottoar. De nya parhusen får en gemensam tillfart i norr från Gränsvägen. Tillfarten, gästparkeringen och sophuset görs tillgängliga för de boende genom att en gemensamhetsanläggning bildas, se bestämmelsen g.
Barnkonsekvenser	Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens 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. Goda möjligheter till lek och utevistelse finns inom de enskilda bostadsfastigheterna, som anordnas med varsin uteplats och trädgård. I anslutning till planområdet finns två förskolor med lektytor.
Konsekvenser för jämställdhet	Planförslaget innebär en ny bostadstyp i form av parhus och kan medge annan upplåtelseform i området, vilket kan bidra till en 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.
Kollektivtrafik	Närmsta busshållplats finns vid Töresjövägen, cirka 500 meter från fastigheten.
Tillgänglighet och säkerhet	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. Planförslaget möjliggör uppförande av ett gemensamt sophus för sophantering, beläget vid infarten och inom 25 meter från bostadsentréerna.
Parkering	All parkering ska ske inom planområdet på kvartersmark. Två biluppställningsplatser per bostadenhet ska anordnas på förgårdsmarken intill varje bostad. Inom kvartersmarken kan även ca 2 gästparkeringar anordnas inom en gemensam parkeringsyta.
Störningar	Planområdet bedöms inte vara trafikbullerstört enligt kommunens översiktliga trafikbullerkartering från 2005.  Enligt Stockholms och Uppsalas Luftvårdsförbunds uppgifter överskrids inte miljökvalitetsnormerna och luftföroreningarna ligger inom godtagbara nivåer inom planområdet.



Trafikökningen som alstras på grund av de två nya parhusen bedöms bli marginell och några direkta ombyggnationer av gatorna i området är idag inte aktuella. Trafikökningen bedöms inte heller bli påtagligt större, jämfört med om man bygger två villor enligt ramen för vad gällande detaljplan medger.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

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

### Dagvatten

Dagvattnet ska i första hand omhändertas lokalt. Resterande dagvatten leds bort via det kommunala dagvattensystemet.

### Värme

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor ska använda förnyelsebara bränslen. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning.

### El

Lågspänningsledningar för el finns i Gränsvägen.

### Avfall

Närmaste återvinningsstation finns i korsningen Lindalsvägen /Bollmoravägen (fd Trollträ). I Petterboda finns närmaste återvinningscentral. I planområdets nordvästra del medges uppförande av ett gemensamt sophus för de nya bostädernas hushållsavfall.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor.

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi genom Sara Kopparberg och Martin Larsson.

Tengbom har genom Soon Hammarström och Annica Karlsson medverkat i utarbetandet av förslaget och framtagandet av planhandlingar. Illustrationerna är upprättade av Per Stadigh, Stadigh&Stone arkitekter samt Per Fransson, FranssonWreland arkitekter.

## Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

### 1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. För denna plan fungerar den kommuntäckande översiktsplanen som program.

### 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. Utställning

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

### 4. Antagande och genomförande

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

### 5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.

Sara Kopparberg  
Planchef

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE  
DETALJPLAN FÖR

**Gränsvägen 10**  
OMRÅDE FÖR PARHUS

Fastigheten Bollmora 1:12.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

**Tyresö kommun**

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

tyresö kommun



## OM GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

## BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Syftet med planen är att göra det möjligt att uppföra mindre bostadshus i form av två parhus i högst två våningsplan med tillhörande carport, parkering och sophus. Detaljplanen medger avstyckning till fyra bostadsfastigheter.

Planområdet är ca 1 950 m<sup>2</sup> och består idag av 1 fastighet för bostadsbebyggelse.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidplan

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se beskrivning längst bak i planbeskrivningen).

Beslut om planuppdrag i planberedningen	2 september 2009
Program	översiktsplanen
Beslut om samråd i planberedningen	4 november 2009
Samråd	18 nov- 11 dec 2009
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	27 april 2010
Utställning	maj-juni 2010
Antagande i kommunfullmäktige	Hösten 2010
Laga kraft, tidigast	Vintern 2011/2011
Byggstart, tidigast	Vintern/Våren 2011

### 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 denna omfattning med flerbostadshus erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När detaljplanens genomförandetid börjar har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Före

genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap  
ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som finns i anslutning till planområdet.

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

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

Fastighetsägaren ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören, Listuddens 2:a förvaltnings AB, Avtalet reglerar bland annat markägoförhållanden och övriga åtaganden av exploatören.

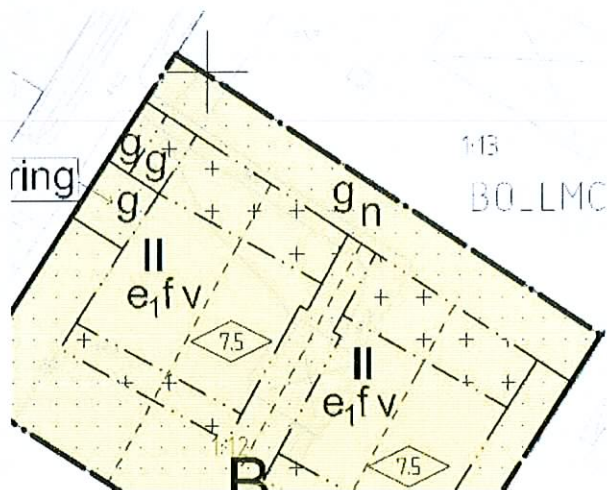
## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

Markägare

Fastigheten Bollmora 1:12 är idag i privat ägo.

Gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning avses att bildas för infart, parkering och sophus. Området som är avsatt för dessa ändamål är på plankartan markerat med g. Se kartan på nästa sida.



Fastighetsplan

Det bedöms inte nödvändig att upprätta en fastighetsplan för att uppnå syftet med detaljplanen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (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 när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Gatukostnader

Då inga kommunala gator ingår i planområdet utgår inga gatukostnader.

Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Listuddens 2:a förvaltning AB ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommun för framtagande av detaljplanen.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.
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.

#### **TEKNISKA FRÅGOR**

Infart/Parkering till fastighet	Både infart och parkeringsplatser kommer att ligga i anslutning till Gränsvägen. Minst 2 parkeringsplatser/ bostad ska rymmas inom kvartersmark (intill bostäderna) och därutöver ska ca 2 gästparkeringar anordnas inom kvartersmark.
Uppvärmning	Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor ska använda förnyelsebara bränslen. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR** För planläggningen och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i Tyresö kommun i samråd med Listuddens 2:a förvaltning AB. Tengbom Stockholm har genom Soon Hammarström medverkat vid framtagandet av planhandlingarna.

Martin Larsson  
Exploateringsingenjör