



<b>Innehållsförteckning</b>	
<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen, PBL, förfarande .....	4
Planprocess och skede .....	4
Tidplan .....	4
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
Syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag .....	5
Behovsbedömning .....	5
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	7
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande planer .....	7
Sammanfattad behovsbedömning, MKB upprättas inte .....	8
Sammanfattning .....	8
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	9
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>9</b>
Bebyggelse .....	9
Gator och trafik .....	12
Parkering .....	12
Gångtrafik .....	12
Kollektivtrafik .....	13
Natur och landskapsbild .....	14
Kulturmiljö .....	15
Fornlämningar .....	15
Geotekniska förhållanden .....	15
Radon .....	15
Service .....	16
Teknisk försörjning .....	16
Vatten och avlopp .....	16
Värme .....	16
El .....	16
Ledningar .....	16
Dagvatten .....	17
Miljö, hälsa och säkerhet .....	17
Radon .....	17
Buller .....	17
Ledningar .....	18
Planbestämmelser .....	18
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR .....</b>	<b>20</b>

Genomförande .....	20
Genomförandetid .....	20
Tidplan för genomförande .....	20
Organisatoriska frågor .....	20
Huvudmannaskap .....	20
Fastighetsrättsliga frågor .....	20
Fastighetsbildning .....	20
Ledningsrätt .....	21
Ansökan .....	21
Tekniska frågor .....	21
VA-utbyggnad .....	21
Dagvatten .....	21
Ledningar .....	21
Uppvärmning .....	21
Ekonomiska frågor .....	22
Planavgift .....	22
Bygglov .....	22
Fastighetsbildning .....	22
Vatten och avlopp (VA) .....	22
El .....	22
Tele .....	22
Fjärrvärme .....	22
Administrativa frågor .....	22
Medverkande tjänstemän .....	22

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till denna detaljplan hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Granskningsutlåtande

Fastighetsförteckningen finns hos stadsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun.

En dagvattenutredning (*Tengbom, april 2016, rev 2016-10-04*) har tagits fram i samband med planarbetet.

### Plan- och bygglagen, PBL, förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015. Se mer om processen på sista sidan.

### Planprocess och skede

Planprocessens skeden nedan. Denna planbeskrivning är en antagandehandling.



### Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	21 okt 2015
Samråd	31 maj - 15 aug, 2016
Granskning	13 dec 2016 – 31 jan 2017
Antagande	kv. 2, 2017
Laga kraft, tidigast	kv. 2, 2017

## SAMMANFATTNING

### Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 byggrätt för att möjliggöra flerbostadshus i två till tre våningar.

Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna genom att reglera en skala på husen med som mest tre våningar och genom att husvolymerna saxas och bryts upp enligt exemplet på plankartan. Byggnader ska anpassas till topologin genom att trappas och byggas i suterräng för att undvika allt för stor påverkan på naturmarken. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall;

- i nära anslutning till planerad bebyggelse
- i samband med anläggande av parkeringsplatser
- för att möjliggöra infart till bostäder samt
- vid nedgrävning av ledningar

Inom planområdet, mot fastighetsgränsen i öster, finns en höjd med uppväxta träd och annan vegetation som ska bevaras. Den fungerar även som insynsskydd för grannfastigheten.

Eftersom bebyggelse delvis ersätter naturmark har dagvattensituationen på platsen utretts under planarbetet (*Tengbom, april 2016, rev 2016-10-04*).

### Bakgrund

En arbetsgrupp för bostadsförsörjning under ledning av samhällsbyggnadschefen, tillsattes i december 2014. Gruppens uppdrag var att inventera möjliga bostadslösningar då efterfrågan på bostäder i kommunen är mycket stor. Planområdet pekas i kommunens översiktsplan (ÖP) ut som lämpligt för förtätning.

### Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 21 oktober 2015 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU), att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kumla 3:213 och 3:973 samt att skicka förslaget på samråd. Arbetet har därefter justerats till att omfatta fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214.

Planarbetet har bedrivits med standardförfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

### Behovsbedömning

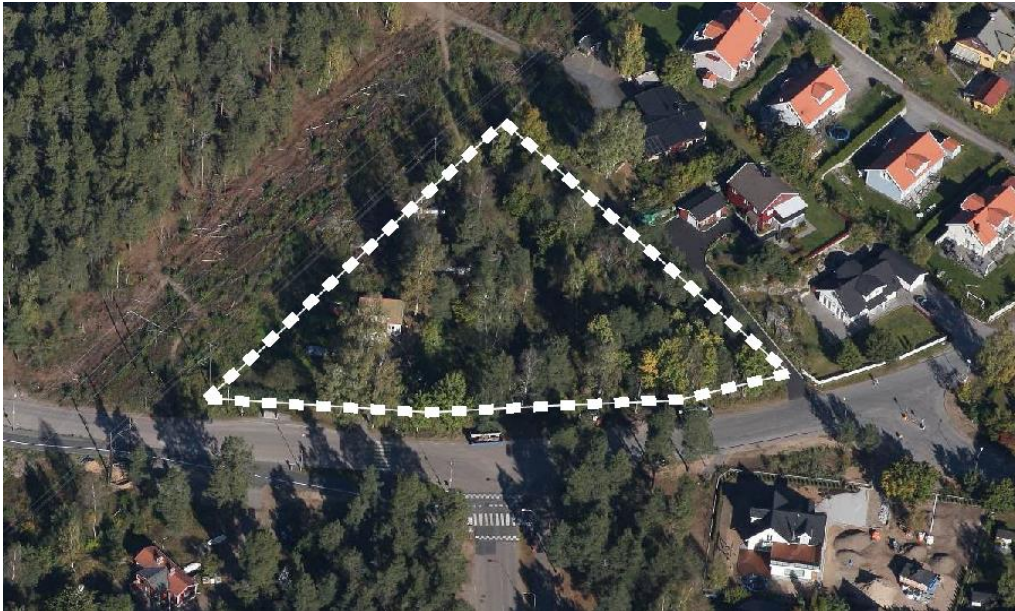
En behovsbedömning har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Någon miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas i samband med planprocessen. Behovsbedömningen ingår i detaljplanens handlingar.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet har adressen Töresjövägen 46-48 i Lindalen. Norr, öster och söder om fastigheterna ligger småhus och sydöst, cirka 75 meter bort, finns ett mindre verksamhetsområde planlagt för småindustri.

Väster om planområdet ligger kommungränsen mot Stockholms stad. På stockholmssidan finns en kraftledning som går utmed planområdets västra gräns i naturmark. Den så kallade "Skrubbatriangeln", ett triangelformat område mellan Tyresöleden, Gudöbroleden och Skrubba Malmväg, ligger i sydväst. Den närmast anslutande marken i Nacka kommun ägs av Stockholms stad.



*Planområdet sett från söder*

### Areal

Planområdet omfattar en yta på cirka 4 300 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen

Fastigheterna inom planområdet, Kumla 3:213 och Kumla 3:214, ägs av Tyresö kommun.

## Riksintressen

Planläggningen berör inga riksintressen.

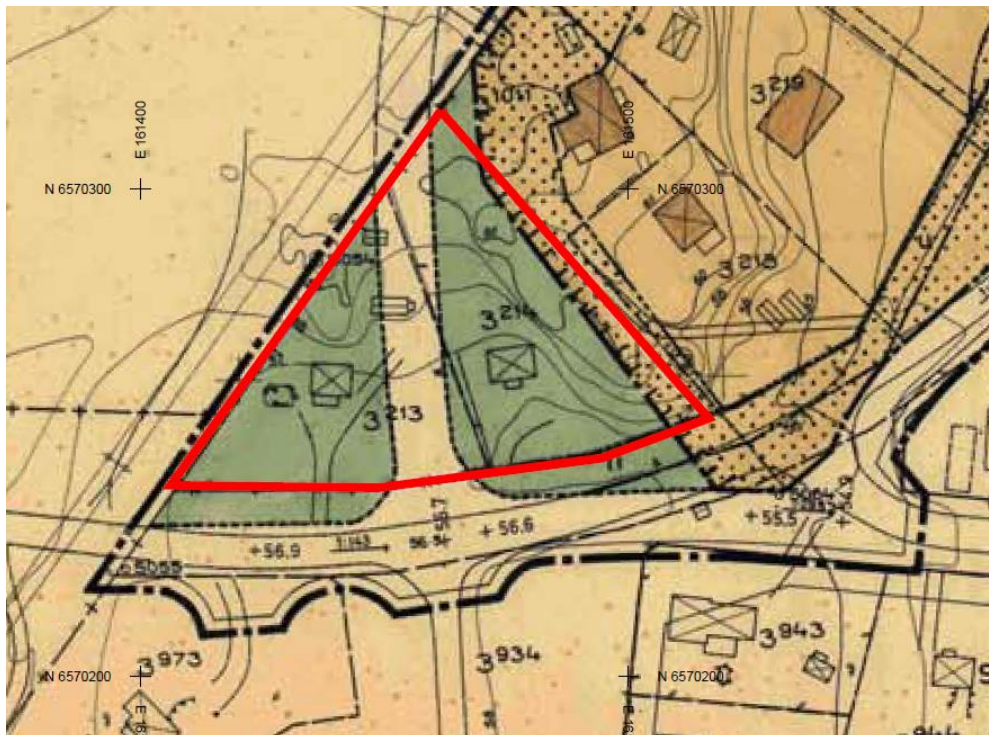
## Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan som lämpligt för förtätning.

Omkringliggande bebyggelse består främst av villor i olika form, storlek och ålder, på fastigheter av varierande storlek. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

## Gällande planer

Gällande detaljplan ”Stadsplan för Lindalen,” del 1, fastställd 1969, medger mark för allmänt ändamål i form av park respektive gata på platsen, vilket aldrig genomförts. En smal remsa mot fastighetsgränsen i öster är planlagd som kvartersmark med bostadsändamål men får inte bebyggas. Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har löpt ut men den är giltig för området till dess att ny detaljplan vinner laga kraft.



Stadsplan för Lindalen, del 1, fastställd 1969 medger mark för allmänt ändamål i form av gata respektive park och en smal del som är kvartersmark på platsen för fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214

## Sammanfattad behovsbedömning, MKB upprättas inte

En behovsbedömning har genomförts och sammanfattas nedan. Behovsbedömningen i sin helhet finns bilagd planhandlingarna.

### Sammanfattning

Planområdet anses lämpligt för uppförande av 5 - 15 lägenheter. Inom fastigheten Kumla 3:213 finns redan småskalig bostadsbebyggelse som disponeras av Socialförvaltningen.

Detaljplanen bedöms inte inverka på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av beskrivna förutsättningar och risker bedöms hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormerna, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Därför bedöms detaljplanen inte innebära sådan 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 inte behöva upprättas.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN.



## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

### Luft:

Inga miljö kvalitetsnormer för luft överskrids i dagsläget och planförslaget förväntas inte påverka detta.

### Vatten:

Planområdet är anslutet till det kommunala dagvattennätet. Recipienten är Albysjön. Albysjön är inte klassad som vattenförekomst och saknar därför miljö kvalitetsnormer. I vatteninformationssystemet för Sverige (VISS) framgår det att sjön har miljöproblem med övergödning och syrefattiga förhållanden. Kvalitetsfaktorn "Näringsämnen" d.v.s. övergödning och kväve och fosfor, har en måttlig status. Albysjön är enligt kommunens recipientklassning är mycket känslig för närsalter, metaller och störd vattenomsättning, samt för organiska miljöföroreningar.

Enligt kommunens sammanställning av dagvattnets föroreningsklasser i Tyresö, klassas planområdet inom föroreningsklass **2** som innebär låga till måttliga halter av föroreningar.

Planförslaget innebär en ökning av hårdgjorda ytor och för att minska effekterna av detta kan åtgärder för att hantera dagvatten behöva genomföras. Frågan har utretts under planarbetet och sammanfattas på sidan 16.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära sådan 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 inte behöva upprättas. Behovsbedömningen ingår i detaljplanens handlingar.

## PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### Nulägesbeskrivning

Fastigheten Kumla 3:213 är bebyggd med ett friliggande mindre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader och med en total boyta på 85 m<sup>2</sup>, se bilden nedan.



*Foto över bebyggelse på fastigheten Kumla 3:213.*

Fastigheten Kumla 3:214 är obebyggd. Planområdet i sin helhet gör ett grönt intryck med höga tallar och är delvis rätt kuperat.

Närområdet präglas av villabebyggelse med olika utformning och med varierande fastighetsstorlekar.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget gör det möjligt att bygga flerbostadshus med 5-15 lägenheter vilket är ett nytt inslag i området. Detaljplanen styr att de utformas så att de ska upplevas småskaliga. Det sker genom att byggnader begränsas av en högsta plushöjd för nock som innebär max tre våningar i planområdets västra del och max två våningar i planområdets östra del. Bebyggelsen kan med fördel brytas upp i mindre volymer och saxas enligt bilderna nedan. Bebyggelsen ska anpassas till terrängen det vill säga sprängning ska undvikas och hus anläggas för att ta upp nivåskillnader. Husen kan trappas och byggas med suterräng för att undvika alltför stor påverkan på naturmarken.

Tillåten byggnadsarea inom området föreslås vara maximalt 20 % av den totala fastigheten/fastigheternas area, det vill säga som mest ca 860 kvm byggnadsarea, BYA.

Om planförslaget genomförs i sin helhet kommer befintlig bebyggelse att tas bort.

Nedan ges exempel på hur bebyggelsevolymer på fastigheten/fastigheterna kan brytas upp och saxas för att ett småskaligt intryck ska uppnås.

### Exempelbilder





*Exempel på hur bebyggelsen kan placeras och utformas för att upplevas småskaliga, skisser Tengbom.*

Den nya bebyggelsen kommer att förändra intrycket på platsen då en i princip obebyggd tomt blir bebyggd. Samtidigt tillför bostäderna ett ökat mått av trygghet på en plats som idag kan upplevas obefolkad.

## **Gator och trafik**

### **Nulägesbeskrivning**

Angöring till planområdet sker via Töresjövägen som i sin förlängning, över kommungränsen till Stockholms stad, ansluter till väg 229 vid trafikplats Hedvigslund.

### **Planförslag och konsekvenser**

Förslaget innebär att planområdet kan få nya infarter.

## **Parkering**

### **Nulägesbeskrivning**

Inom fastigheten Kumla 3:213 finns ett mindre bostadshus med tillhörande parkering.

### **Planförslag och konsekvenser**

Parkering ska lösas inom planområdet. Då planen medger fler bostäder innebär det att parkeringsplatserna blir fler jämfört med idag.

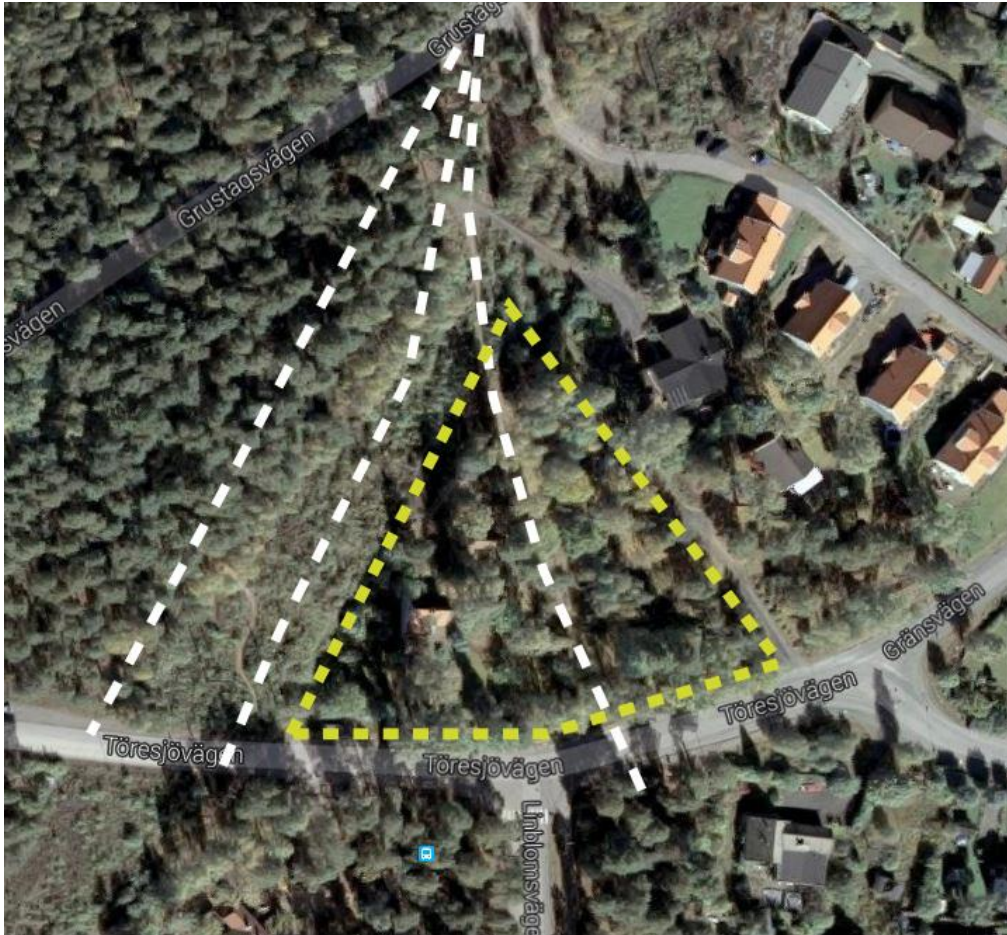
## **Gångtrafik**

Inom Kumla 3:214 löper stigar mellan Töresjövägen och Gränsvägen norr om planområdet. Dessa verkar vara genvägar mellan området och anslutningen vidare till Älta.

### **Planförslag och konsekvenser**

Möjligheten för allmänheten att röra sig genom planområdet kommer att försvinna i och med den nya planen. Det finns idag flera stigar med en nord-sydlig koppling som löper

väster om planområdet i kraftledningsgatan och de verkar ha samma funktion som stigarna igenom planområdet, se bilden nedan.



*Direkt väster om planområdet finns stigar i fina tallmarker och i ledningsgatan utmed plangränsen.*

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Området har relativt god försörjning med kollektivtrafik och närmaste hållplats ligger i direkt anslutning på Töresjövägen. Där trafikerar buss 816 mellan Gullmarsplan och Tyresö centrum samt buss 821 mellan Nacka sjukhus och Tyresö centrum. Tyresö centrum ligger cirka 1500 meter bort - där finns en mängd bussar inklusive pendlingsbussar till Gullmarsplan.

Busshållplats för buss 873 (Gullmarsplan - Nyfors) och buss 875 (Gullmarsplan-Tyresö kyrka) stannar på Njupkärrsvägen.

Hållplatser för buss finns även på Bollmoravägen. Dessa trafikeras bland annat av busslinje mellan Nacka strand och Handenterminalen i Haninge. Busslinjen planeras att bli en stomlinje i framtiden.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar beträffande kollektivtrafik men ger ett något större underlag.

## **Natur och landskapsbild**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet utgörs främst av vegetation. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.



*Fastigheten Kumla 3:214.*

Naturmarken inom planområdet är påverkad, här finns flera stigar och en del bråte mellan träden. Det som finns av naturvärde är tallar som knyter an till bestånd med tall söder om Töresjövägen. Det finns också en ek som står vid en berghäll i östra delen av planområdet. Möjligheten att uppföra byggnader i planområdets östra del har begränsats för att behålla platsens topografiska förhållanden och uppväxta träd.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planläggningen kommer att påverka natur och landskap genom att naturmark kommer att bebyggas och uteplatser i anslutning till detta att anordnas.

Den nya bebyggelsen kommer att innebära att hårdgjorda ytor ökar på bekostnad av vegetation vilket innebär att åtgärder för att ta hand om dagvatten kommer att krävas.

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

#### Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

#### Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning eller annat arbete under byggnationen, skulle påträffa fornlämningar som inte sedan tidigare är kända, är detta anmälningspliktigt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

## Geotekniska förhållanden

#### Nulägesbeskrivning

Marken utgörs av sand och urberg och är bedömd som fast enligt Sveriges Geologiska undersökning (SGU).



Rött = urberg,  
Orange = postglacial sand  
Grönt = isälvssediment

Bild från SGU, karta "Jordarter 1:25 000-1:100 000".

Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

### Radon

#### Nulägesbeskrivning

Enligt Södertörns miljö- och hälsovårdsförbund (SMOHF) ligger planområdet i ett åsområde vilket innebär att det kan finnas risk för radon. Ingen tidigare indikation på detta finns dock.

#### Planförslag och konsekvenser

Radonmätning ska genomföras före bebyggelsens uppförande om bygglovsavdelningen finner det lämpligt.

## Service

### Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Lindalen i västra Tyresö, cirka 1500 meter från Tyresö centrum där ett rikt utbud av kommersiell och social service finns. Tyresö centrum fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Närmaste matvarubutik är Lidl vid Bollmoravägen.

Cirka 750 meter från planområdet finns förskolan Teddybjörnen och på en kilometers avstånd finns flera grundskolor. Tyresö gymnasium ligger söder om centrum.

### Planförslag och konsekvenser

Det anses positivt att planera bostäder i goda service- och rekreationslägen då det minskar bilberoendet och ökar möjligheterna at. Nya invånare kan även bidra till ett ökat serviceunderlag för framtida etableringar.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet, befintliga ledningar finns i Töresjövägen.

### Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Vattenfall har en huvudledning för fjärrvärme som går genom planområdet. Yta för den befintliga underjordiska ledningen är säkrad i plankartan med ett ledningsrättsområde. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

### EI

Befintliga elledningar finns i Töresjövägen. Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

### Ledningar

Vattenfall har en luftledning - en 70 kV högspänningsledning av regionnätsskaraktär utanför den västra fastighetsgränsen.

### Ledningsområde

Ledningsområdet (U-området) inom fastigheten Kumla 3:214 möjliggör allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt kan bildas inom området. Eventuell ledningsrättsförrättning bekostas av ledningsägaren.



## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs främst av vegetation som har god möjlighet att infiltrera och fördröja dagvatten.

### Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen innebär att hårdgjorda ytor ökar på bekostnad av vegetation. En dagvattenutredning har genomförts ((*Tengbom, april 2016, rev 2016-10-04*)) för att titta på hur dagvatten inom området kan hanteras i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvatten. Utredningen förslag är;

”Inom fastigheten finns goda möjligheter till infiltration av dagvatten i marken. Stor del av tomtens area kommer att vara grönyta och naturmark och därmed bedöms tomten inte vara hårt exploaterad. Takvatten föreslås ledas ut på grönytor med utkastare och hårdgjorda ytor föreslås lutas mot grönytor.

För att hantera det tillkommande dagvattnet, en ökning om cirka 22 l/s. ( vid ett tioårsregn med en varaktighet på 20 minuter och en klimatfaktor på 25 %) föreslås ett underjordiskt dagvattenmagasin under parkeringen där cirka 14 kubik vatten kan fördröjas. Vattnet i dagvattenmagasinet får infiltrera i den mån det är möjligt och magasinet förses med en bräddningsbrunn där dagvatten kan brädda ut på befintligt ledningsnät i gatan.”.

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Radon

Radonmätning ska genomföras före bebyggelsens uppförande om bygglovsavdelningen finner det lämpligt.

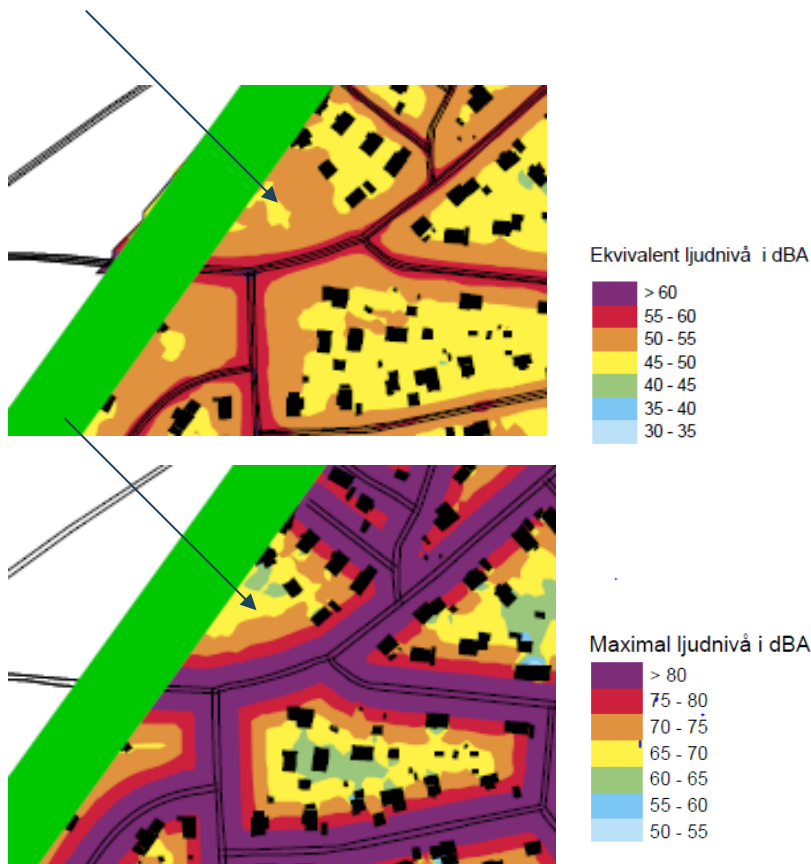
### Buller

#### Trafikbuller

Lagstiftningen säger att buller från spårtrafik och vägar inte bör överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska ordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller att buller inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Enligt den övergripande trafikbullerkarteringen (2016) är bullret lägre än 55 d(B)A ekvivalent ljudnivå på platsen.



Maxbullernivåerna överskrider inom planområdet varför särskild skrivning angående detta har förts till plankartan. Bebyggelsen är placerad en bit ifrån gatan för att undvika de högsta bullernivåerna på fastigheterna.

### Ledningar


Vattenfall har en luftledning - en 70 kV högspänningsledning av regionnätsskäraktär utanför den västra fastighetsgränsen. Ledningen behöver ett minsta avstånd på 20 meter från närmaste anläggningsdel. I detaljplanen finns därför en yta med mark som inte får bebyggas längs den västra tomtgränsen.

Vattenfall har en fjärrvärmeledning inom fastigheten Kumla 3:214. För att säkerställa denna finns i kartan ett u-område för underjordiska ledningar.

### Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder. (PBL 4 kap 5 § punkt 3) Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Syftar till att möjliggöra flerbostadshus med tillhörande parkering.

.....	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). Prickmark på grund av skyddsavstånd till luftledning, underjordiska ledningar samt för att bevara naturliga förutsättningar topografiskt.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. (PBL 4 kap 6 §, 5 § punkt 2, 8§ punkt 2 och 30 §)
	Största tillåtna byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean det vill säga byggnader får uppta sammanlagt ca 860 kvm av fastighetsarean totalt cirka 4300 kvm. (PBL 4 kap 11 §, 5 § punkt 1 och 30 §)
n <sub>1</sub>	Naturmarkens karaktär ska bevaras. (PBL 4 kap 10, 13 och 30 §§) Syftet är att bevara den naturliga höjden med vegetation som även fungerar som ett insynsskydd till grannfastigheten.
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet som bebyggelsen får uppföras till. (PBL 4 kap. 11§ punkt 1 och 30 §.) Detta möjliggör byggnad med upptill tre våningar i planområdets västra del men endast två våningar i planområdets östra del.
<p>För att bevara områdets naturliga karaktär är sprängning, schaktning och fyllning endast tillåten i följande fall:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nära anslutning till byggnad</li> <li>- i samband med anläggande av parkeringsplatser</li> <li>- för att möjliggöra infart till bostäder samt</li> <li>- vid nedgrävning av ledningar</li> </ul> <p>(PBL 4 kap. 10§)</p>	
<p>Om enskild eller gemensam uteplats anordnas där den maximala ljudnivån överskrider den maximala ljudnivån om 70 dB(A) ska även tillgång till gemensam eller enskild uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) inte överskrids anordnas. (PBL 4 kap 16 § 1)</p>	

## 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.

Planarbetet bedrivs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 15 jan 2015.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med 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 till dess den ändras eller upphävs. Endast den användning som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

### Tidplan för genomförande

Genomförande av detaljplanen kan påbörjas från och med andra kvartalet, 2017.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

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

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Detaljplaneändringen innebär att användningen av fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 kommer att ändras från *prickad kvartersmark, allmän plats natur och gata* till kvartersmark för bostäder. Maximalt får 20 % av fastighetsarean bebyggas. Fastigheterna är tillsammans cirka 4300 kvm. Inom kvartersmarken medges bebyggelse dels i två, dels i tre våningar.

Ett u-område för underjordiska ledningar belastar fastigheten Kumla 3:214 för att trygga en befintlig fjärrvärmeledning.

Lämpligt är att genomföra fastighetsbildning så att den ena fastigheten regleras in i den andra, eftersom avsikten endast är att ha en fastighetsägare inom planområdet i framtiden. I det fall det även i framtiden är 2 fastigheter inom planområdet kan det bli aktuellt att bilda en gemensamhetsanläggning och/eller servitut. I det fall mark överförs genom fastighetsreglering eller någon av fastigheterna upplåter mark för servitut eller gemensamhetsanläggning äger respektive fastighetsägare rätt till marknadsmässig ersättning. Vid en anläggningsförrättning sker fördelning av kostnaderna enligt anläggningslagen.

### **Gränsfrågor**

Fastighetsbestämning ska göras före planens antagande.

### **Ledningsrätt**

Vattenfall ska ansöka om och bekosta ledningsrätt för befintlig fjärrvärmeledning inom Kumla 3:314. Vattenfall ska betala marknadsmässig ersättning till fastighetsägaren till Kumla 3:214 för ledningsrätten för fjärrvärmeledning.

### **Ansökan**

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder göras. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

## **Tekniska frågor**

### **VA-utbyggnad**

Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

### **Dagvatten**

Dagvatten ska i största möjliga mån fördröjas inom fastigheten/fastigheterna innan det avleds till det kommunala dagvattennätet.

### **Ledningar**

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Befintlig fjärrvärmeledning kan ligga kvar och säkras genom ett u-område i plankartan.

### **Uppvärmning**

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet vilket finns inom planområdet. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Planavtal har tecknats med exploitören *Fastighet och facility*, Tekniska kontoret.

### Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar fastighetsbildning efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

### Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens 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.

Någon utökning av verksamhetsområdet behöver inte göras som en följd av planen.

### 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 TeliaSonera AB, telefon 90 200.

### Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

## Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

## Medverkande tjänstemän

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

Johanna Wadhstorp, (Ilga Lanestedt)  
Martin Ivarsson  
Thomas Lagerwall  
Sylvia Folke

Planarkitekt (projektledare)  
Exploateringsingenjör (projektledare)  
VA-ingenjör  
Bygglovhandläggare

## Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

