

§ 41

Dnr 2015KSM0719.214

## Antagande av detaljplan för Kumla 3:213 m.fl. bostäder vid Töresjövägen

### Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplanen för Kumla 3:213 m.fl. bostäder vid Töresjövägen antas.

### Beskrivning av ärendet

Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 byggrätt för att möjliggöra flerbostadshus i två till tre våningar. Detaljplanen omfattar ett område som är 4 300 m<sup>2</sup> stort och som ligger i Lindalen precis vid kommungränsen till Stockholm.

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. Byggnader ska anpassas till topologin genom att trappas och byggas i suterräng för att undvika allt för stor påverkan på naturmarken. Den kuperade terrängen ska behållas vilket styrs genom planbestämmelser.

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har berett ärendet och föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att detaljplanen för Kumla 3:213 m.fl. bostäder vid Töresjövägen antas.

### Bilagor




MSU Protokollsutdrag 2017-02-20 §17.pdf

Tjänsteskrivelse Töresjövägen.pdf

Dp\_Töresjövägen\_planbeskr\_antagande.pdf

DP\_Töresjövägen\_PK\_antagande\_FOKUS-Plankarta\_A3\_1\_1000.pdf

Dp\_Töresjövägen\_Granskningsutlåtande.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

UTDRAG

§ 17

Dnr 2015KSM0719.214

## Beslut om antagande av detaljplan för Kumla 3:213 m.fl. bostäder vid Töresjövägen

### Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplanen för Kumla 3:213 m.fl. bostäder vid Töresjövägen antas.

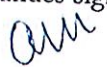


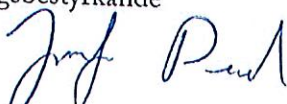
### Beskrivning av ärendet

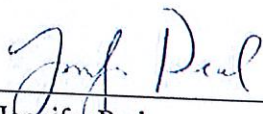
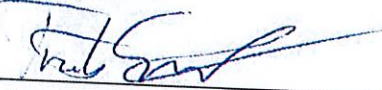
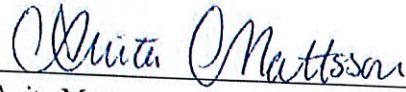
Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 byggrätt för att möjliggöra flerbostadshus i två till tre våningar. Detaljplanen omfattar ett område som är 4 300 m<sup>2</sup> stort och som ligger i Lindalen precis vid kommungränsen till Stockholm.

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. Byggnader ska anpassas till topologin genom att trappas och byggas i suterräng för att undvika allt för stor påverkan på naturmarken. Den kuperade terrängen ska behållas vilket styrs genom planbestämmelser.

### Bilagor

- Tjänsteskrivelse Töresjövägen.pdf
- Dp\_Töresjövägen\_Granskningsutlåtande.pdf
- DP\_Töresjövägen\_PK\_antagande\_FOKUS-Plankarta\_A3\_1\_1000.pdf
- Dp\_Töresjövägen\_planbeskr\_antagande.pdf

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

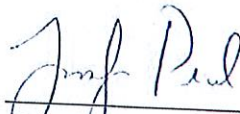
Datum	2017-02-20
Tid	08:30–09:50
Plats	Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen 2017-02-24
Paragrafer	15 - 26
Sekreterare	 Jennifer Peel
Ordförande	 Fredrik Saweståhl
Justerande	 Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ	Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum	2017-02-20
Datum då anslaget sätts upp	2017-02-25
Datum då anslaget tas ned	2017-03-24
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift

  
Jennifer Peel

am BS JP

Utdragsbestyrkande

## Närvarolista

### Beslutande




Fredrik Saweståhl (M)  
Mats Lindblom (L)  
Marie Åkesdotter (MP)  
Anki Svensson (M)  
Ulrica Riis-Pedersen (C)  
Leif Kennerberg (KD)  
Anita Mattsson (S)  
Kristjan Vaigur (S)  
Lennart Jönsson (S)

### Ersättare

Dick Bengtson (M)  
Peter Odelvall (M)  
Anna Steele (L)  
Helen Dwyer (C)  
Anna Lund (KD)  
Anders Linder (S)  
Peter Bylund (MP)

### Övriga




Helena Swahn, Enhetschef för mät- och kartenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Ida Olén, Enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Jennifer Peel, Projektsamordnare, utskottssekreterare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Jenny Linné, Avdelningschef för mark- och exploatering, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Martin Wallin, Enhetschef för bygglledning och projekteringsenheten,  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Johanna Ronnheden, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Maria Björnsdotter, Landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Amalia Tjärnstig, Enhetschef för mark- och exploateringsenheten,  
Stadsbyggnadsförvaltningen  
Sofia Eneborg, Trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen

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

Emma Sheperdson, Projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Eugéne Teterin, Projektcontroller, Stadsbyggnadsförvaltningen  
Hampus Rubaszkin, Politisk sekreterare, Miljöpartiet  
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, Socialdemokraterna

**Frånvarande**

Karin Ljung (S)  
Inger Gemicioglu (V)

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

Tyresö kommun

Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering

TJÄNSTESKRIVELSE

2017-02-09

1 (3)

Diarienummer

DNR: 2015 KSM 0719

Kommunstyrelsen

## Beslut om antagande av detaljplan för Kumla 3:213 m fl, bostäder vid Töresjövägen

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen antar detaljplanen för Kumla 3:213 m fl, bostäder vid Töresjövägen.



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef



Ida Olén  
Enhetschef detaljplanering

### Sammanfattning

#### Syfte

Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 byggrätt för att möjliggöra flerbostadshus i två till tre våningar. Detaljplanen omfattar ett område som är 4 300 m<sup>2</sup> stort och som ligger i Lindalen precis vid kommungränsen till Stockholm.

tyresö kommun



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. Byggnader ska anpassas till topologin genom att trappas och byggas i suterräng för att undvika allt för stor påverkan på naturmarken. Den kuperade terrängen ska behållas vilket styrs genom planbestämmelser.

## **Beskrivning av ärendet**

### **Bakgrund**

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

Planområdet pekas i kommunens översiktsplan ut som lämplig för förtätning.

### **Beskrivning av förslaget**

Fastigheten Kumla 3:213 är bebyggd med ett friliggande mindre bostadshus med tillhörande komplementbyggnader som disponeras av Socialförvaltningen. Planområdet i sin helhet gör ett grönt intryck med höga tallar och är delvis rätt kuperat. Planförslaget innebär att nya bostadshus med mellan 5 till 15 lägenheter kan uppföras. Den nya bebyggelsen ska anpassas till de kuperade omgivningarna med villabebyggelse genom att lägre flerbostadshus med som mest tre våningar föreslås. Delar inom planområdet får inte bebyggas för att bevara den kuperade terrängen och vegetationen som även fungerar som insynsskydd till grannfastigheten.

### **Miljökonsekvenser**

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 MKB behöver därför inte upprättas i samband med planprocessen.

Trafikbullerriktvärdena för bostäder när det gäller maxnivåer uppnås genom en medveten placering och utformning av uteplatser för lägenheterna.

#### **Samråd**

Förslaget har varit utställt för samråd under perioden 31 maj – 15 augusti 2016. Synpunkterna som inkom har bearbetats i det förslag som ställdes ut på granskning.

#### **Granskning**

Förslaget har ställts ut för granskning under perioden 13 december 2016 till 31 januari 2017. Handlingarna fanns under granskningen tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på kommunens webbplats. Granskningen har annonserats i tidningen Mitt i Tyresö och på kommunens hemsida.

Under granskningen inkom åtta yttranden varav två med synpunkter på förslaget. Samtliga yttranden finns sammanställda i ett separat granskningsutlåtande och tillgängliga i sin helhet på stadsbyggnadsförvaltningen. Synpunkterna har inte lett till ändringar av plankartan. Vissa förtydliganden har skett av texterna i planbeskrivningen men inga av den karaktären att en kommunicering av detaljplanen har krävts.

Till antagandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal tecknats mellan kommunen och exploatörerna.

#### **Förvaltningens ställningstagande**

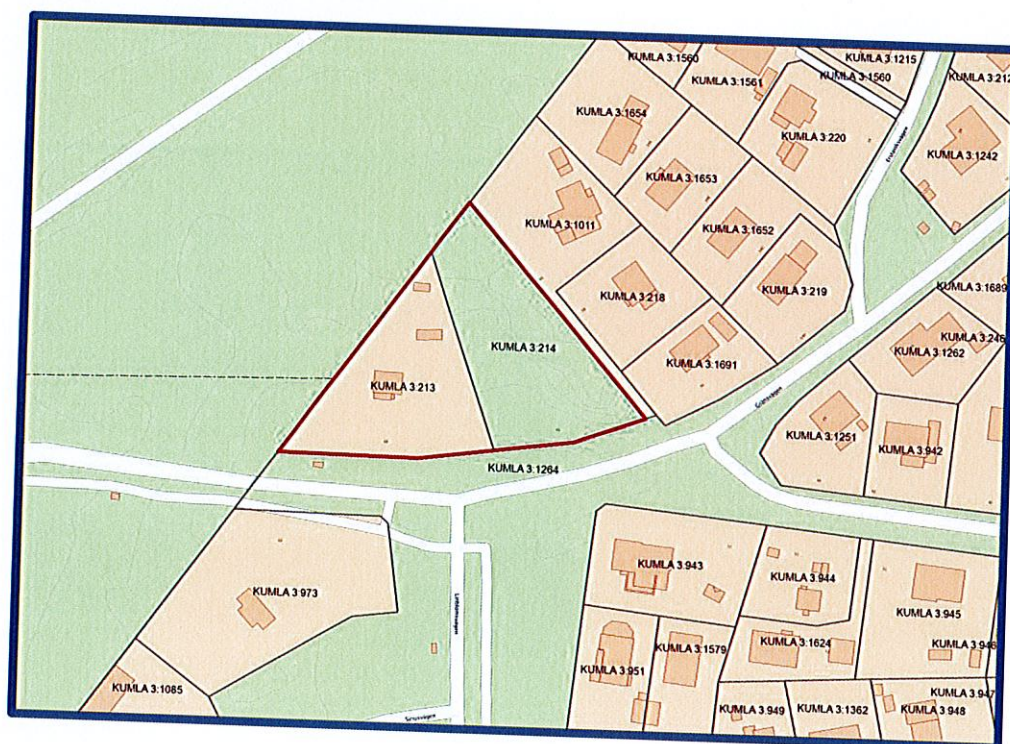
Kommunfullmäktige föreslås att anta detaljplanen för område vid Töresjövägen Kumla 3:213 m.fl.



PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Kumla 3:213 m.fl.,

bostäder vid Töresjövägen, Lindalen  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## Tyresö kommun

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

<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 .....	6
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande planer .....	7
Sammanfattad behovsbedömning, MKB upprättas inte .....	7
Sammanfattning .....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	8
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER</b> .....	<b>9</b>
Bebyggelse .....	9
Gator och trafik .....	12
Parkering .....	12
Gångtrafik .....	12
Kollektivtrafik .....	12
Natur och landskapsbild .....	13
Kulturmiljö .....	14
Fornlämningar .....	15
Geotekniska förhållanden .....	15
Radon .....	15
Service .....	15
Teknisk försörjning .....	16
Vatten och avlopp .....	16
Värme .....	16
El .....	16
Ledningar .....	16
Dagvatten .....	16
Miljö, hälsa och säkerhet .....	17
Radon .....	17
Buller .....	17
Ledningar .....	17
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.

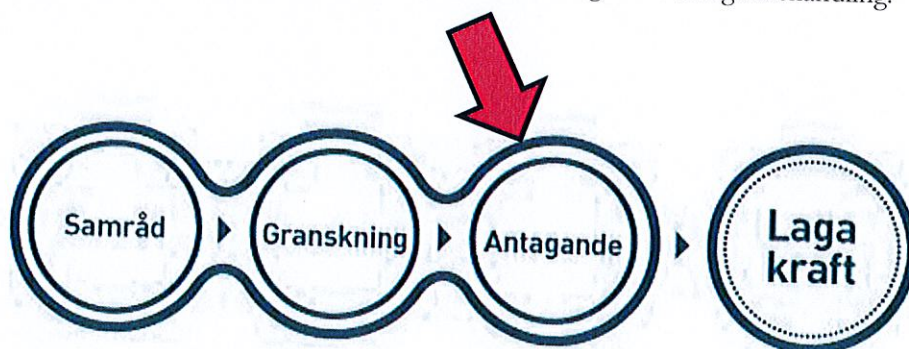
En dagvattenutredning (*Tengbom, april 2016, rev 2016-10-04*) har tagits fram i samband med planarbetet.

### 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 fasthetsgränsen 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

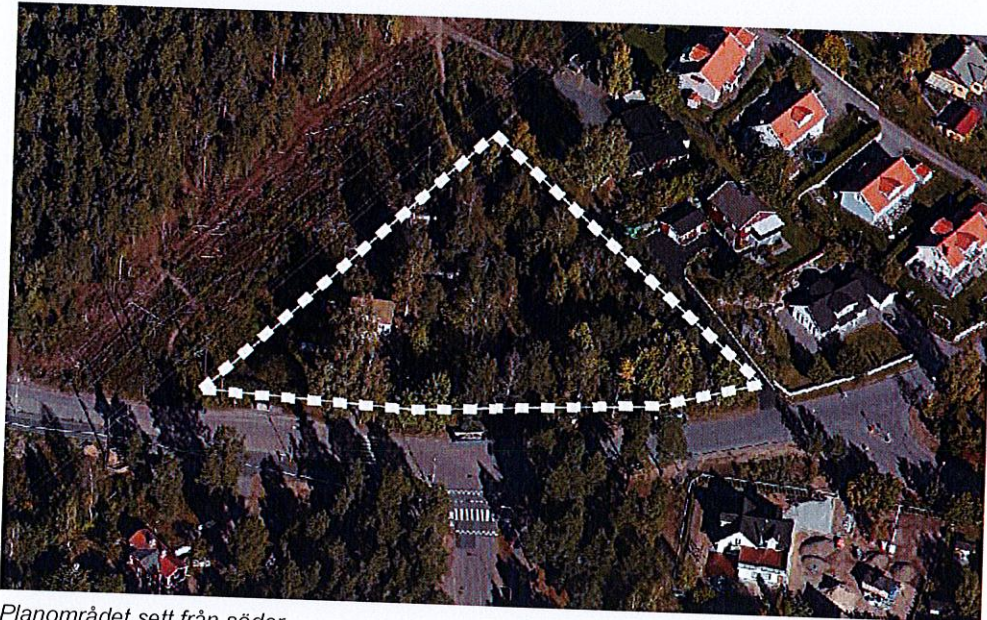
En behovsbedömning har gjorts och utifrån denna bedöms genomförandet av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11§, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Någon miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas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

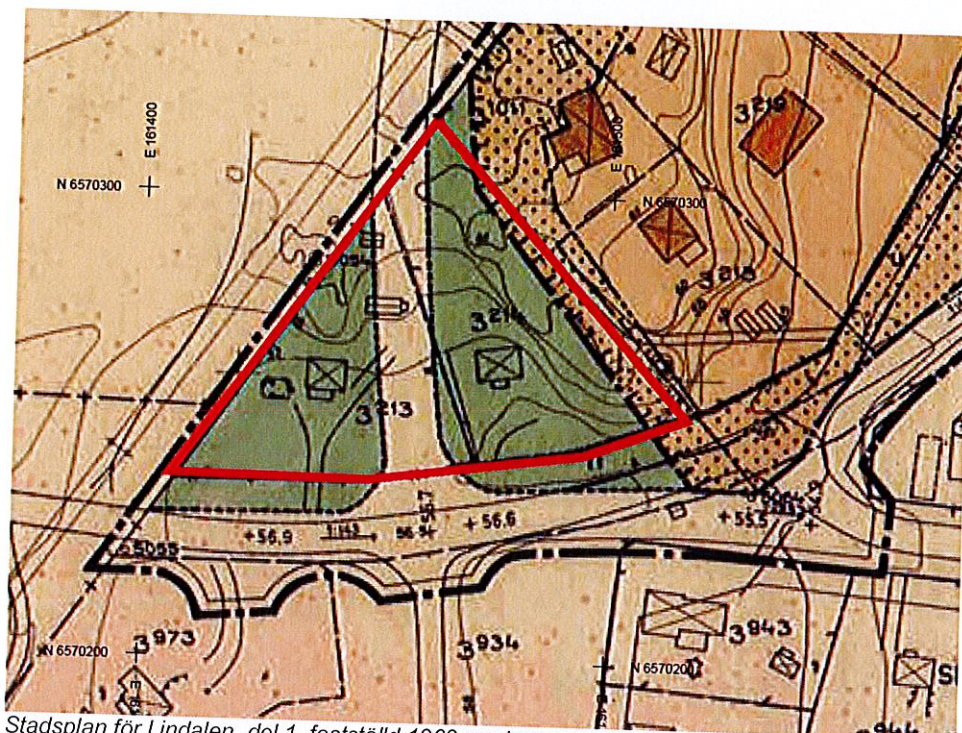


*Planområdet sett från söder*

### Areal

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





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 miljö kvalitetsnormerna, 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 miljö kvalitetsnormer, MKN.



## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Luft:

Inga miljökvalitetsnormer 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 miljökvalitetsnormer. 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 obebbyggd. 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**

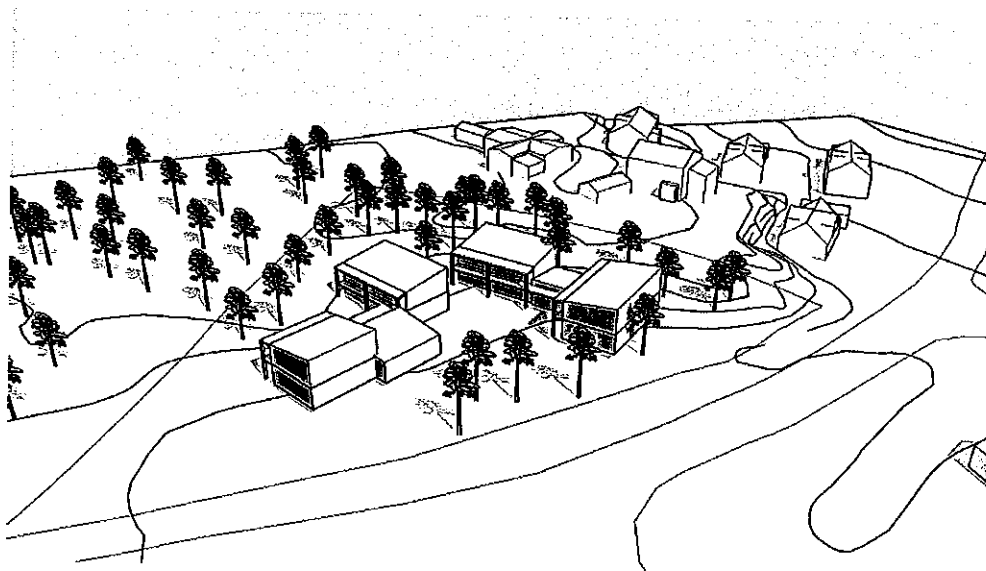
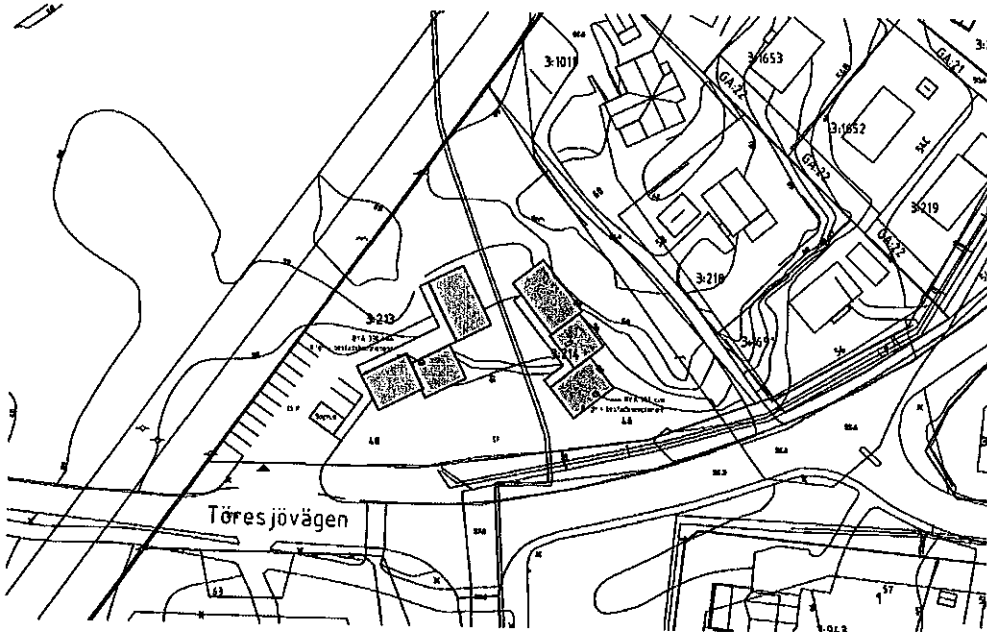
Planförslaget gör det möjligt att bygga flerbostadshus med 5-15 lägenheter vilket är ett nytt inslag i området. Detaljplanen styr att de utformas så att de ska upplevas småskaliga. Det sker genom att byggnader begränsas av en högsta plushöjd för nock som innebär max tre våningar i planområdets västra 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.

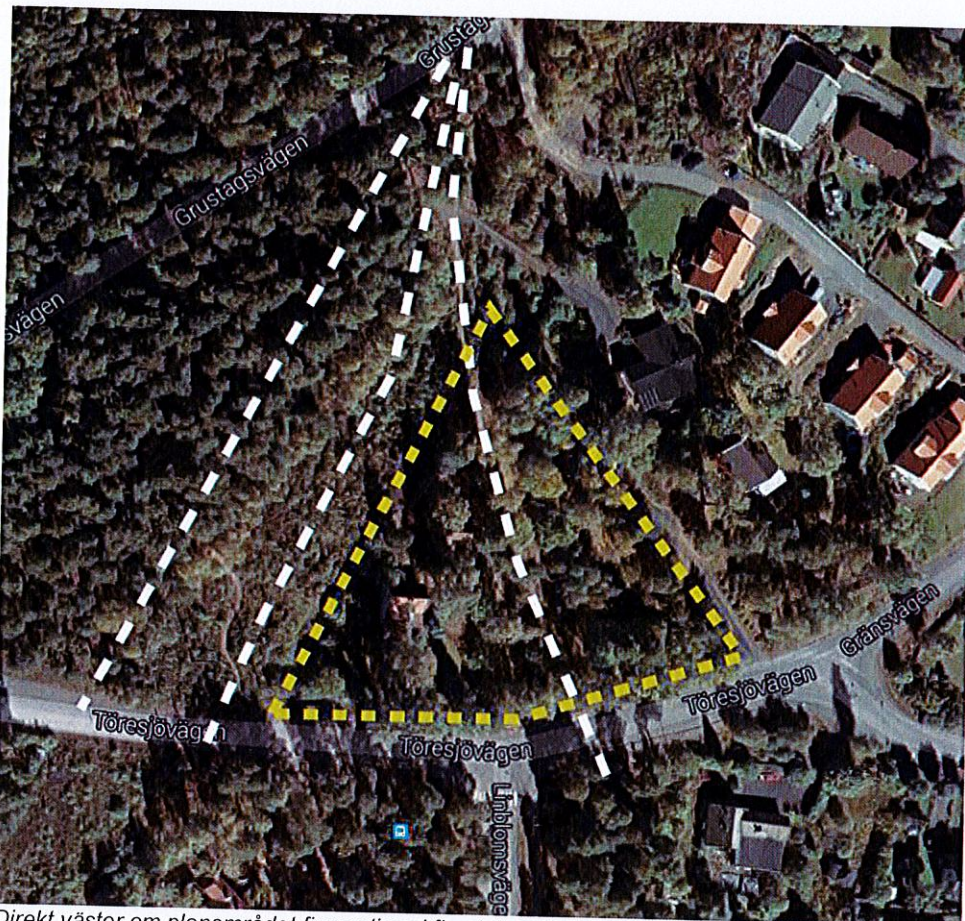
## Gångtrafik

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 ås-område 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 regionnätskaraktär utanför den västra fasthetsgränsen.

### 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.

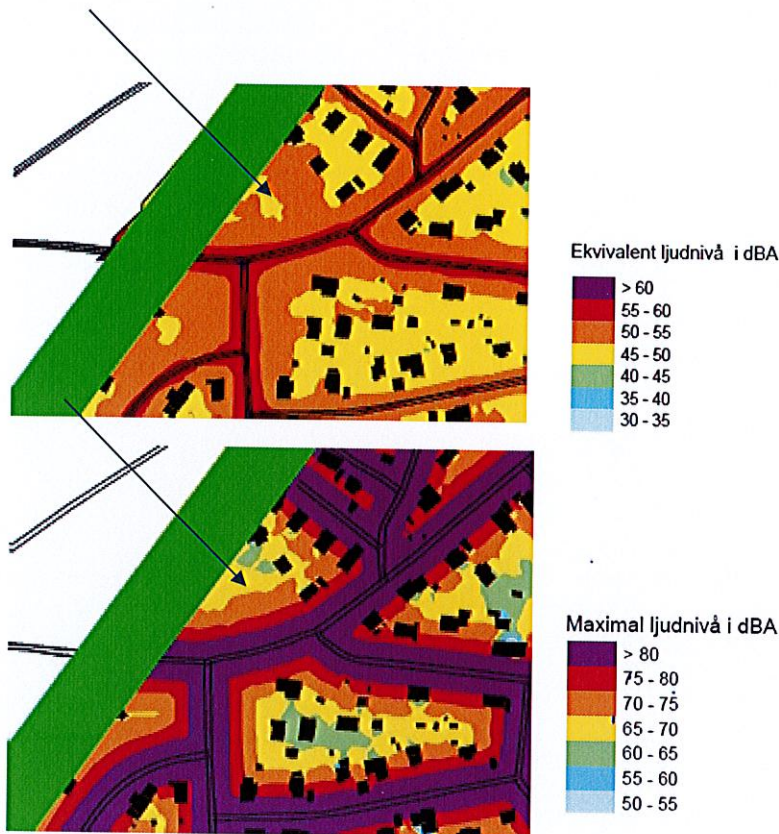
### Buller

#### 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 överskrids 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 regionnätskaraktär utanför den västra fasthetsgränsen. 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> (PBL 4 kap. 10§)	
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)	

## 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 exploatören *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.

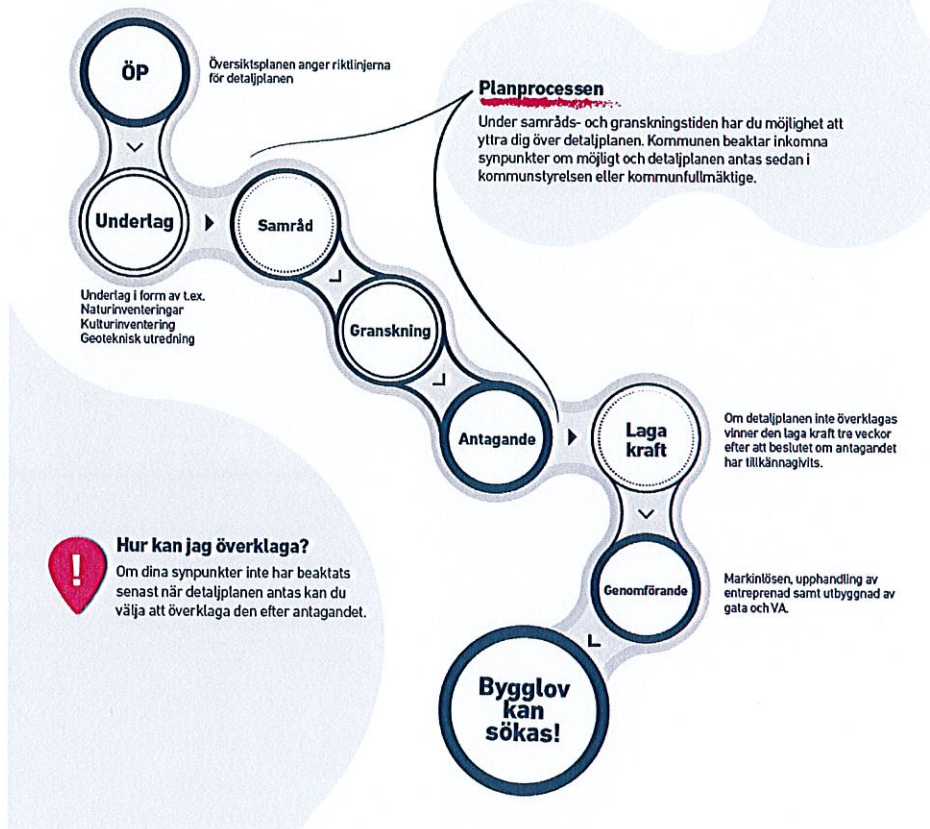
## Medverkande tjänstemän

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

Johanna Wadhstorp, (Ilga Lanestedt)	Planarkitekt (projektledare)
Martin Ivarsson	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Sylvia Folke	Bygglovhandläggare

## Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)





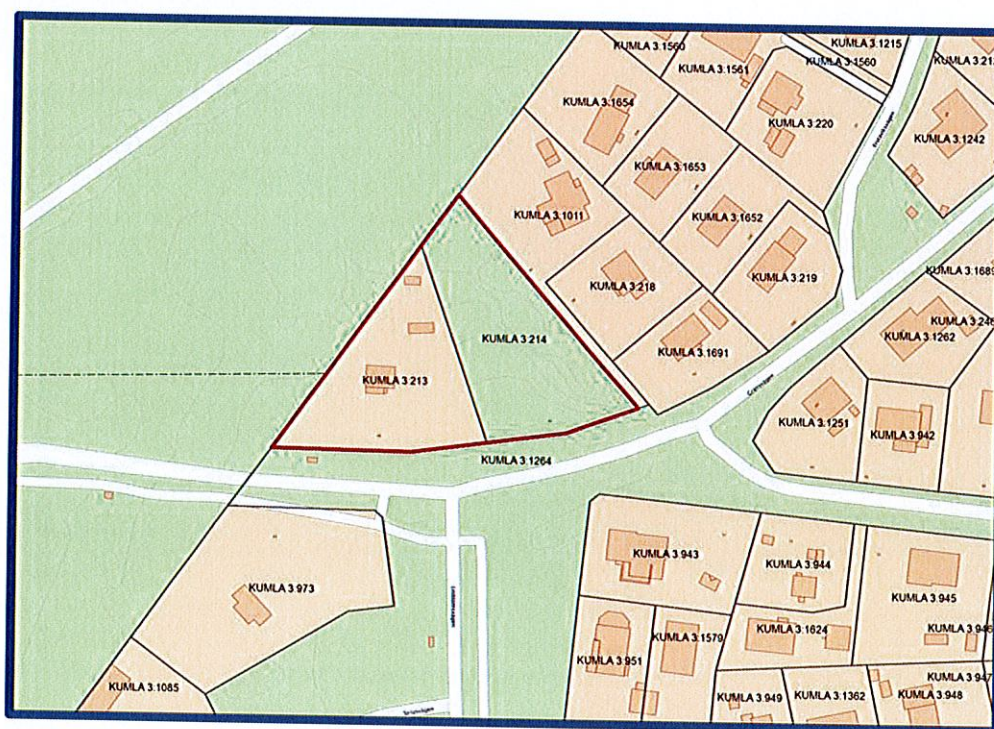


# Granskningsutlåtande

Detaljplan för

**Kumla 3:213 m.fl.,**  
bostäder vid Töresjövägen, Lindalen

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



## Tyresö kommun

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

## Innehåll

Granskningsutlåtande .....	1
OM DETALJPLANEN .....	3
Syfte med planen .....	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM GRANSKNING .....	3
Sammanfattning .....	3
Så här har granskningen gått till.....	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen .....	4
Ändringar i planen efter granskning.....	5
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda .....	5
Lista över yttranden.....	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR.....	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Kommunala nämnder och förvaltningar .....	9
Företag och intresseorganisationer .....	9

## OM DETALJPLANEN

### Syfte med planen

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 en skala med som mest tre våningar föreslås och genom att volymer saxas och bryts upp i enlighet med exemplet i plankartan.

Bebyggelsen ska anpassas till terrängen och hus anläggas för att ta upp nivåskillnader. De kan trappas och anläggas med 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.

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

## OM GRANSKNING

### Sammanfattning

Sammanlagt åtta yttranden har kommit varav två med synpunkter och tre med upplysningar.

#### Kort sammanfattning av synpunkterna i yttrandena:

Under samrådet yttrade sig Naturskyddsföreningen över att detaljplaneringen inte bör genomföras utan att en naturinventering och ekologisk konsekvensanalys genomförts. Dessutom bör åtgärder vidtas för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur.

De sakägare som inkom med yttrandena hade synpunkter på bebyggelsens utformning och placering. Önskemål angående en begränsning av möjligheten till balkonger åt öster i bebyggelsens östra delar, har inte tillgodosetts i detaljplanen.

Under granskningen inkom Lantmäteriet med ett yttrande som behandlade dels rena korrigeringar av planbeskrivningen men som även ställde frågor om planområdets avgränsning. Planområdets läge innebär att det kommer att bli en remsa med parkmark mellan kvartersmarken och gatumarken utmed Töresjövägen. De ifrågasätter även den lilla trekant med parkmark som blir kvar nordost om planområdet, som idag ingår i en privat fastighet. Vidare vill Lantmäteriet att grundkartan uppdateras.

Naturskyddsföreningens synpunkter från samrådet kvarstår. De skriver att bebyggelsen bör begränsas till högst två våningar och inte som i förslaget, tre våningar, för att bättre anpassas till skogsområdet intill. Föreningen anser att detaljplanen bör skydda enskilda uppväxta träd, då fastigheten ligger i anslutning till en grön kil. De skriver även att detaljplanen bör ha ett kvalitetsprogram och har synpunkter på hur bebyggelsen ska gestaltas och utföras på ett miljömässigt och energisnålt sätt.

Yttrandena som kommit in under granskningen kommer inte att leda till några förändringar av plankartan.

Angående parkmarken mellan planområdet och gatumarken vill kommunen på sikt kunna bygga ut en gång- och cykelväg utmed Kryddvägen och det kan genomföras utan planändring av parkmarken. Möjligheten till utfarter från planområdet finns på mitten av fastigheternas gräns mot allmän platsmark. Grundkartan kommer att uppdateras i antagandeplanen efter det att en fastighetsbestämning är genomförd. De synpunkter som kommit på texterna i planbeskrivningen har lett till uppdatering av beskrivningen.

Naturskyddsföreningens synpunkter på skydd av träd, antal våningar och krav på kvalitetsprogram medför inga ändringar av planhandlingarna.

De förändringar som sker av planbeskrivningen efter granskningen är inte av sådan karaktär att en kommunicering av detaljplanen krävs.

## **Så här har granskningen gått till**

Granskning av detaljplanen pågick under tiden 13 dec 2016 till 31 januari 2017. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har annonserats i lokaltidningen *Mitt i Tyresö* 13 december 2016.

## **Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen**

Yttrandena som kommit in under granskningen kommer inte att leda till några förändringar av plankartan.

Angående parkmarken mellan planområdet och gatumarken vill kommunen på sikt kunna bygga ut en gång- och cykelväg utmed Kryddvägen och det kan genomföras utan planändring av parkmarken. Möjlighet finns att anordna utfart över den markremsa som är planlagd som gatumark.

Grundkartan kommer att uppdateras i antagandeplanen efter det att en fastighetsbestämning är genomförd.

De synpunkter som kommit på texterna i planbeskrivningen har lett till en uppdatering av beskrivningen.

Naturskyddsföreningen har kvarstående synpunkter sedan samrådet om att detaljplanen inte borde tillåta tre våningar utan begränsa det till två för att bättre ansluta mot naturområdet på andra sidan kommungränsen. De anser även att enskilda träd på tomten borde mätas in och ges skydd i detaljplanen. Vidare tar föreningens yttrande upp att planen borde ha ett kvalitetsprogram som beskriver användningen av gemensamma utrymmen, utformning av byggnadsdetaljer och hur byggnaderna tar hänsyn till energiåtgång och miljöambitioner.

Naturskyddsföreningens synpunkter har inte lett till förändringar av detaljplanekartan och ett kvalitetsprogram kommer inte att tas fram. Bebyggelsen ligger fortfarande lägre än villorna på fastigheten intill och de träd som finns inom planområdet är separerade från grönkilens träd med en kraftledningsgata. Denna avgränsning förtydligar att planområdet tillhör bebyggelsen snarare än naturmarken i väster.

De förändringar som sker av planbeskrivningen efter granskningen är inte av sådan karaktär att en kommunikering av detaljplanen krävs.

## Ändringar i planen efter granskning

- Redaktionella ändringar har skett av planbeskrivningen. Revideringarna är inte av den karaktären att en kommunikering av detaljplanen krävs.

## Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda

Det har kommit synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte har för avsikt att gå till mötes. Dessa är:

- Att sänka våningsantalet.
- Planbestämmelser om skydd av enskilda träd inom planområdet.

## Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
<b>Statliga och regionala myndigheter och förbund</b>		
1. Länsstyrelsen	2017-01-31	-
2. Lantmäteriet	2017-01-19	synpunkt
3. Stockholms stad	2017-02-01	-
4. Statens geotekniska institut, SGI	2017-01-30	-
5. Södertörns brandförsvarsförbund	2017-01-02	-
6. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, SMOHF	2016-12-16	-
7. Trafikförvaltningen	2017-02-01	
<b>Företag och intresseorganisationer</b>		
8. Naturskyddsföreningen	2017-01-30	Synpunkt Kvarstående invändning gällande våningsantal och skydd av träd.

## INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

### Statliga och regionala myndigheter och förbund

#### Synpunkt från länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget enligt 5 kap. 22§ PBL.

*Svar: Synpunkten noteras.*

#### Synpunkt från Lantmäteriet

Enligt planbeskrivningen utgörs planområdet idag av allmän plats. Den vitstreckade illustrationen över planområdet på sidan 8 ser dock inte ut att överensstämma med omfattningen i plankartan. Planområdesgränsen i plankartan verkar följa fastighetsgränsen mellan Kumla 3:214 och 3:1011. Finns det då inte ett område utlagt som prickad kvartersmark enligt gällande stadsplan som också ingår i planförslaget?

En triangel av allmän plats PARK ser ut att "bli kvar" nordost om planområdet. Vad är syftet med detta? Hur ska tillgång till detta område säkras?

Det ser ut som att utfart kommer att ske över mark som är utlagt som allmän plats för park. Bör det inte vara gata?

Angivelse om maximal byggnadsarea om 860kvm bör anges som ungefärlig med hänsyn till att berörda fastigheter bildades genom avsöndring och fastigheternas arealer kan vara annorlunda.

I planbeskrivningen används begreppet "fastigheten" på en del ställen, som att planområdet endast omfattar en fastighet. Se exempelvis på sidan 12 under rubriken Nulägesbeskrivning. Det bör förtydligas om endast Kumla 3:213 eller 3:214, alternativt båda fastigheterna, avses i skrivelserna.

På sidan 12 i planbeskrivningen nämns att förslaget eventuellt innebär att fastigheten (fastigheterna?) ges nya infarter med mera. Vad innebär "med mera"?

På sidan 13 i planbeskrivningen anges, så som Lantmäteriet tolkar det, möjlighet för allmänna stigar inom planområdet längs dess västra gräns. Kan x-område vara aktuellt?

Har utbredning för ledningsrätterna 0138-98/13.1 och 0182K- 98/119.1 utretts? Går ledningsrätterna in på kvartersmark bör u-område upprättas.

Ledningsrätt för allmänna ledningar inom U-område bör nämnas i genomförandebeskrivningen under rubriken Fastighetsbildning samt vilken part som ansöker och bekostar förrättningen. På sidan 21 nämns att kostnader för fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren. Det bör förtydligas ifall berörda fastigheter ska överlätas så att det framgår vem som avses med begreppet "fastighetsägaren".

De fastighetsrättsliga konsekvenserna av plangenomförandet måste även förtydligas med information om att ersättning kan bli aktuellt vid fastighetsreglering samt bildande av ledningsrätt. För de fall att antalet fastigheter inom planområdet fortsatt

är fler än en bör bildande av gemensamhetsanläggning/servitut nämnas. Vid en anläggningsförrättning sker fördelning av kostnader enligt anläggningslagen och ersättning för upplåtet utrymme kan bli aktuellt.

Ansökan om fastighetsbildning skickas inte längre till angiven adress utan till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 80182 Gävle.

### **Grundkarta**

Fastighetsbeteckningar saknas på en del ställen, exempelvis för fastigheter i angränsande kommuner. Även traktnamn saknas.

Befintliga ledningsrätter 0138-98/13.1 och 0182K-98/119.1 redovisas inte i grundkartan. Redovisning av rättigheter som gemensamhetsanläggningar i grundkartan överensstämmer inte med linjemaneret i dess teckenförklaring. Aktualitet för uppgifter i grundkartan bör inte vara äldre än 3 månader.

*Svar: Planbeskrivningen uppdateras med information om att det även ingår en del som är planlagd som kvartersmark i befintlig detaljplan. Illustrationen i planbeskrivningen är uppdaterad.*

*Ytan som är planlagd som parkmark och som ligger nordost om planområdet kommer inte att infogas i planområdet i det här skedet.*

*Planområdet är utlagt i befintliga fastighetsgränser. För området som är planlagt som parkmark mellan planområdet och gatumarken så är tanken att kommunen där ska ha möjlighet att genomföra en gång- och cykelväg utmed Kryddvägen. Möjligheten till utfarter från planområdet finns på mitten av fastigheternas gräns mot allmän platsmark.*

*Planbeskrivningen har förtydligats när det gäller fastighetsbeteckningar och de fastigheter som ingår i planområdet samt information om antalet infarter. Texten om möjlighet till allmänna stigar inom planområdet är borttagen. Stigar är möjliga att röjas och förbättras utanför planområdet i kraftledningsgatan.*

*Genomförandebeskrivningen uppdateras med informationen enligt Lantmäteriets synpunkter.*

*Utbredningen av ledningsrätterna är avstämd med respektive ledningsrättsägare. Den luftburna ledningen går utanför planområdet men marken närmast ledningen är planklagd så att den inte får bebyggas för att skapa ett säkerhetsavstånd till ledningen. Den underjordiska ledningen är säkrad genom ledningsrättsområde i plankartan.*

*Grundkartan kommer att uppdateras då fastighetsbestämmelsen av planområdet är genomförd. Detta sker innan detaljplanen antas.*

### **Synpunkt från Stockholm stad**

Detaljplanen syftar till att ge fastigheterna Kumla 3:213 och 3:214 byggrätt för att möjliggöra flerbostadshus i två-tre våningar. Den nya bebyggelsen ska anpassas till omgivningarna genom att en skala med som mest tre våningar föreslås och genom att volymer saxas och bryta upp i enlighet med exemplet på plankartan.

Stockholms stad har inget att erinra mot detaljplanen. Dock vill vi upplysa om att staden har arrenderat ut ett område nordväst om planområde till NCC för masshantering. Området är ca 4,5 ha stort och ligger mellan Tyresövägen, Töresjövägen och Grustagsvägen. Avtalet löper till 2023.

*Svar: Upplysningen noteras.*

### **Synpunkt från Statens geotekniska institut, SGI**

Statens geotekniska institut (SGI) har från Tyresö kommun erhållit rubricerad detaljplan med begäran om yttrande. SGI:s yttrande avser geotekniska säkerhetsfrågor såsom ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Grundläggnings- och miljötekniska frågor, såsom hantering av radon, ingår således inte.

Området består enligt SGU:s jordartskarta av friktionsjord (isälvsediment och postglacial sand) och urberg.

### **SGI:s överväganden**

Ingen geoteknisk undersökning eller utredning har utförts, då kommunen med hänvisning till jordartskartan bedömer marken som fast samt utan risk för ras eller skred. På lämnat underlag samt med hänsyn till markens ringa lutning instämmer SGI med kommunens bedömning.

Delar av planområdet utgörs av berg. För grundläggning kan bergschakt komma att erfordras. Inom fastmarkspartierna behöver därför eventuell risk för ytliga bergras/blocknedfall som kan påverka planområdet klarläggas samt vad som krävs efter att sprängningsarbeten utförts.

Sammanfattningsvis har SGI, från geoteknisk synpunkt, inga invändningar mot planförslaget under förutsättning att ovanstående förhållanden närmare klarläggs i det fortsatta planarbetet. Krävs åtgärder eller restriktioner, med hänsyn till berg- och geotekniska förhållanden, ska dessa tydligt redovisas och säkerställas i planen på ett plantekniskt godtagbart sätt.

*Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta genomförandeskedet.*

### **Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund, Sbff**

Sbff har i samrådsskedet yttrat sig. I yttrandet berördes riskhänsyn, insatstid, insatsmöjlighet och brandvattenförsörjning. Det som Sbff angav avseende riskhänsyn och insatstid var för kännedom. Synpunkter avseende räddningstjänstens insatsmöjlighet och brandvattenförsörjning var sådant som fortsättningsvis bör beaktas, senast inför beslut om bygglov. I samrådsredogörelsen anges att Sbff:s olika PM kommer att beaktas i samband med byggnaders uppförande vilket är mycket positivt. Remissförfrågan i bygglovsprocessen välkomnas.

Sbff ska även bidra till ett socialt hållbart samhälle enligt det politiskt beslutade handlingsprogrammet 2016-2019. I detta arbete ingår bland annat att lyfta frågor som trygghetsskapande faktorer i detaljplanarbetet. Därför vill Sbff inkomma med ytterligare en synpunkt på nästkommande sida.



## **Brottsförebyggande och trygghet**

Sbfff sitter med i Tyresö kommuns brottsförebyggande råd där flera av kommunens förvaltningar deltar för att förebygga brott och höja tryggheten för kommunens invånare. Sbfff vill därför påtala att man eventuellt redan i detaljplanearbetet, bör se över ytorna för att höja trygghetskänslan i området. Det skulle exempelvis kunna vara något så enkelt som att minimera ytor/utrymmen där personer kan uppehålla sig undanskymt alternativt att utöka belysningen i området och/eller i närområdet.

*Svar: Kommunen noterar synpunkterna och kommer att beakta dessa i det fortsatta genomförandeskedet. Frågor om belysning och exakt utformning av utemiljöer avgörs i senare skede vid genomförandet av detaljplanen.*

## **Trafikförvaltningen**

Trafikförvaltningens synpunkter i samrådet har blivit tillgodosedda. Trafikförvaltningen vill dock förtydliga sitt yttrande från samrådet med att det idag trafikerar en buss mellan Nacka strand och Handenterminalen som angör nämnda väg, som planeras för att bli stomlinje i framtiden, dvs. det är inte det idag.

*Svar: Planbeskrivningen kommer att uppdateras med den korrekta informationen.*

## **Kommunala nämnder och förvaltningar**

### **Synpunkt från Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund, smohf**

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar meddela att vi inte har några ytterligare synpunkter.

Förbundet har tidigare haft en synpunkt under samrådet. Handlingarna har justerats efter förbundets synpunkt.

*Svar: Synpunkten noteras.*

## **Företag och intresseorganisationer**

### **Synpunkt från Naturskyddsföreningen**

Vi anser fortfarande att bebyggelsen bör begränsas till 2-våningshus (enligt illustrationerna i planbeskrivningen) så att området, som gränsar till en grön kil, kommer att upplevas småskaligt och vara väl anpassat i terrängen mellan exploaterat område och skogsmarken.

Planområdet gränsar till en grön kil i nordöstra Skrubba med ett viktigt barrskogsbälte mellan Flatens naturreservat via Skrubba till Erstavik (Nackareservaten). Se samverkansbroschyren "Tillsammans stärker vi TYRESTAKILEN" nov. 2015. För att samverka med barrskogsbältet i den gröna kilen bör alla större träd (främst tall och ek) mätas in och utmärkas och restriktioner införas beträffande fällning av dessa. Dessutom bör åtgärder vidtas för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur t.ex. med semi-intensiva gröna tak på samtliga byggnader.

Semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120-350mm) kräver en begränsad skötsel. Tak och tomt bör också kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.

Erfarenhetsmässigt vet vi att möjligheten att påverka detaljplaner i granskningsskedet är mycket begränsade. Det accentueras ju just i denna process. Det är mycket olyckligt med ett så allmänt hållet granskningsförslag där detaljerat kvalitetsprogram, klimat-/energistrategi, gröna strategier och genomarbetade gestaltungsprinciper mm fortfarande saknas. Att det är kommunen som ska uppföra byggnaderna för kommunala behov innebär ju inga garantier för hög kvalitet på bebyggelsen och marken. Där är ju Tyresö Bostäders projekt vid Näsby 4: 1106 mfl. "Temyntan" ett dåligt exempel.

Samrådsredogörelsens text "det finns ett behov av flexibilitet för att hitta den mest optimala lösningen för de behov som finns" är oroande och kan betyda precis vad som helst.

Vi förväntar oss att oavsett vem som blir byggherre skall området bebyggas med KLIMATNEUTRALA HUS utrustade med solfångare, solceller och "semi-intensiva gröna tak" samt att hårdgjorda ytor i möjligaste mån utföres med genomsläppliga ytbeläggningar.

De bostäder vi planerar idag, bygger i morgon och bebor i framtiden måste hålla höga sociala, ekologiska och tekniska spetskvaliteter för att vara hållbara under lång tid och för att inte bli framtida problemområden.

Vidare anser vi fortfarande att:

- Kvarteret bör utföras med energisnål och effektiv gemensam tvättstuga, för att stärka delningsekonomin i samhället. Denna minskar energianvändningen och inköpsbehovet av egen maskinutrustning. Behovet av gemensam tvättstuga är störst i flerfamiljshus med mindre lägenheter och minskar också risken fuktskador i bostädernas våtutrymmen.
- Bilpool, lådcykelpool, cykelmek-rum och återbruksrum bör ingå i projektet.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon typ av vertikal grönska typ "växt-väggar".
- Räcken på balkonger och terrasser bör utföras med fasta integrerade odlingslådor. Det vore också önskvärt med sk "gröna balkongväggar" tex. genom spaljéer.

***Svar:** Detaljplanen reglerar nockhöjden för den föreslagna bebyggelsen istället för våningsantalet. Nockhöjden är anpassad efter omgivande bebyggelse och husen kommer att hamna på en lägre höjd än byggnaderna i öster som står högre upp. Möjligheten kvarstår därför att bygga upp till tre våningar mot väster för att kunna inrymma behovet av bostäder.*

*Kommunens ekolog har gjort ställningstagandet att området består av relativt påverkad natur och bedömningen är att en naturinventering därför inte behövs. Att gå in och reglera enskilda träd på privata tomter är något som enbart ska göras i undantagsfall enligt PBL. Detaljplanen har dessutom tydliga planbestämmelser om påverkan på marken och anpassning till områdets topografi och reglerar att vegetationen i öster inte får påverkas. Den byggbara ytan inom planområdet ligger närmast Töresjövägen vilket gör det möjligt att bevara vegetation i planområdets norra del mot den gröna kilen.*

*Det finns en tydlig gräns mellan barrskogen i den gröna kilen i nordöstra Skerubba och villaområdet i Lindalen som utgörs av kraftledningsgatan vid elledningarna som går precis vid kommungränsen. Då planområdet ligger öster om kraftledningsgatan hör området mer naturligt till det bebyggda området och blir ett tydligt avslut på villaområdet.*

*Byggnaderna kommer att följa kommunens krav på energianvändning.*

*Detaljplanen reglerar inte användningen av utrymmen inom bebyggelsen.*

*Detaljplanen reglerar inte fasaddetaljer som takmaterial, balkongräcken och odlingslådor. Områdets karaktär i övrigt är inte så enhetligt att det ställer krav på detaljregleringar av bebyggelsen.*

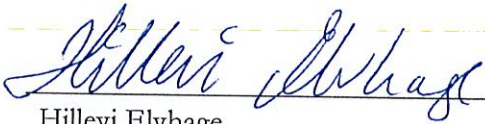
Datum 2017-03-13  
Tid 18:30–19:35  
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset


Beslutande Se närvarolista


Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats och tid Kommunkansliet 2017-03-20

Paragrafer 34 – 35 och 37 – 59

Sekreterare   
Hillevi Elvhage

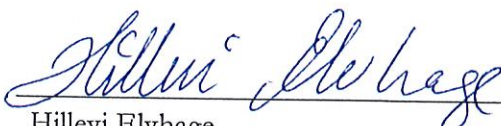
Ordförande   
Fredrik Saweståhl


Justerande   
Anita Mattsson

**ANSLAG / BEVIS**

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.  
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen  
Sammanträdesdatum 2017-03-13  
Datum då anslaget sätts upp 2017-03-21  
Datum då anslaget tas ned 2017-04-12  
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift   
Hillevi Elvhage

	Utdragsbestyrkande
---	--------------------

## Närvarolista

### Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande  
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande  
 Anki Svensson (M)  
 Andreas Jonsson (M)  
 Dick Bengtson (M)  
 Anna Steele (L), tjänstgörande ersättare för Mats Lindblom (L)  
 Ulrica Riis-Pedersen (C)  
 Leif Kennerberg (KD)  
 Kristjan Vaigur (S)  
 Jannice Rockstroh (S)  
 Carl Johan Karlson (S)  
 Marie Åkesdotter (MP)  
 Anders Wickberg (SD)

### Ersättare

Peter Odelvall (M)  
 Annika Henningsson (M)  
 Mats Larsson (L)  
 Helen Dwyer (C)  
 Anna Lund (KD)  
 Anders Linder (S)  
 Peter Bylund (MP)  
 Marie Axelsson Ahl (SD)

### Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen  
 Ingrid Bardh, tf ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen  
 Britt-Marie Lundberg-Björk, chef tekniska kontoret och medborgarfokus,  
 kommunstyrelseförvaltningen, sekreterare under §§ 37-59  
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen  
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen  
 Engin Ceylan, kommunjurist, kommunstyrelseförvaltningen  
 Mikael Onegård, politisk sekreterare, M

Justerandes sign






Utdragsbestyrkande

Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S  
Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD  
Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen  
Linda Wikman, brottsförebyggande strateg, kommunstyrelseförvaltningen, § 34  
Anders Linder, controller, kommunstyrelseförvaltningen

**Frånvarande**

Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande  
Lotta Stjernfeldt (M)  
Lennart Jönsson (S)  
Karin Ljung (S)  
Inger Gemicioglu (V)

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