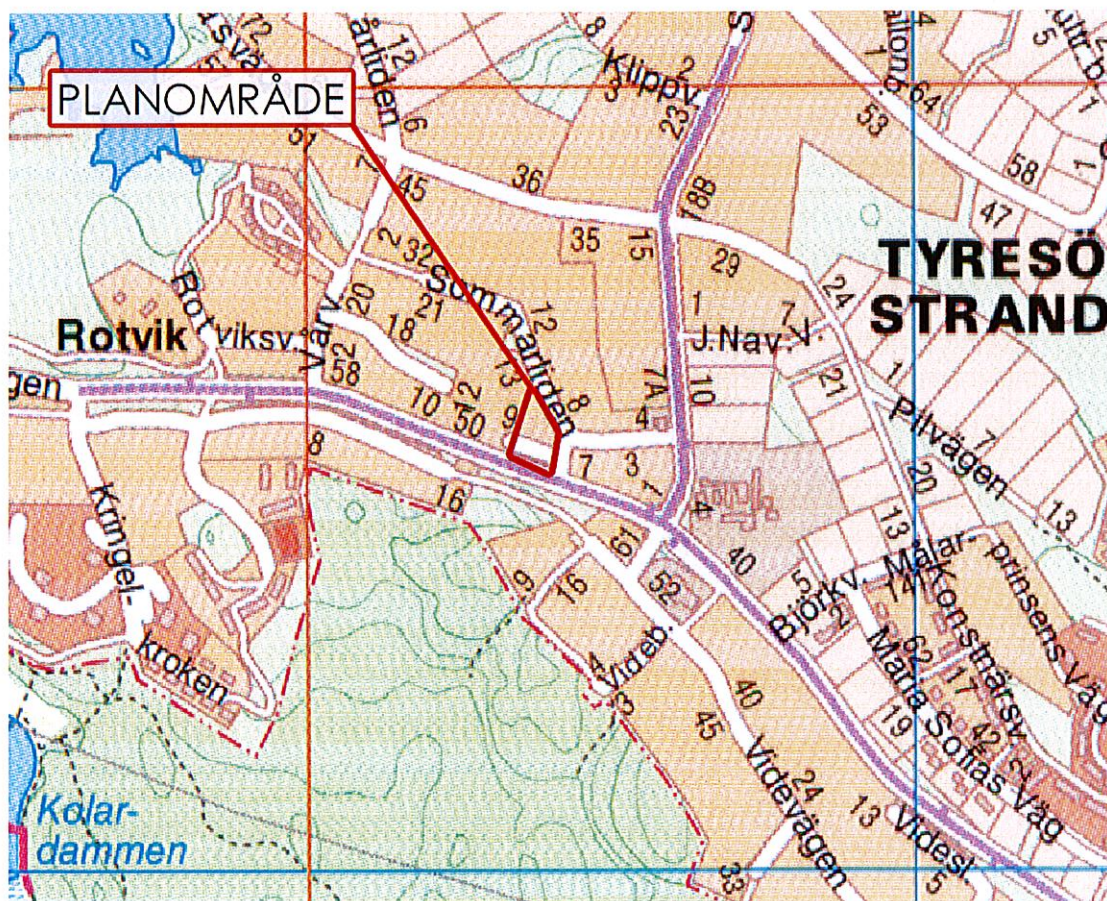


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Villabebyggelse, Sommarliden 11, Västra Strand

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Fastigheten Midvintern 5
inom Tyresö kommun, Stockholms län



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka fastigheten och på så sätt tillskapa ytterligare en byggrätt för villabebyggelse.

Önskemål om att stycka fastigheten Midvintern 5 inkom till stadsbyggnadskontoret i augusti 2010. För planområdet gäller detaljplan för område Västra Strand (plan nr 266), som vann laga kraft 1993. Fastigheten omfattas också av fastighetsplanen för kvarteret Midvintern. Genomförandetiden för planerna löpte ut den 16 december 2008.

Enligt beslut i planberedningen 2006-01-25 § 1 principer för ändring av kommunens förnyelseplaner, är minsta tomstorlek 1500 kvm i Strand. Om förutsättningarna är sådana kan 1200 kvm tillåtas t.ex. pga. av buller, dåliga markförhållanden eller topografin. Detta innebär att det är möjligt att ändra eller göra en ny detaljplan och fastighetsplan för området.

Området vid Sommarliden planlades i syfte att möjliggöra permanentboende inom hela Västra Strand. Syftet låg även i att försöka avlasta Öringesjön från föroreningar från befintliga och tillkommande fastigheter samt att förbättra trafiksäkerheten vid Tyresövägen genom att minska utfarter och antalet korsningar. I planen fick områdets fastighetsägare stå för stor del av kostnaden för omvandlingsområdets utbyggnad. Kostnaden per fastighet blev lägre tack vare ett flertal avstyckningar i området. Dock finns det begränsningar i områdets markutnyttjande. I första hand handlar det om ett dike där marken har låg bärighet och utfyllnader och bebyggande skulle undvikas. Sedan finns där områden där topografin försvårar nyttjandet av marken. Sammantaget gör detta att området genomsnittligt har större tomter än motsvarande förtätningsområden i övriga delar av kommunen.

Stadsbyggnadskontoret fick den 16 december 2010 i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Midvintern 5 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med enkelt 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.

PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet är beläget i ett villaområde längs med Sommarliden, väster om Strandallén och direkt norr om Tyresövägen. Planområdet består av fastigheten Midvintern 5.



Midvintern 5. Huvudbyggnaden syns mitt i bilden med infart från Sommarliden.

Areal

Planområdet har en areal på 3278 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Midvintern 5 är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Översiktliga planer

I översiktsplanen, som antogs april 2008, redovisas området som befintlig bebyggelse. Området omtalas som en del i omvandlingen av Tyresö Strand där genomförda detaljplaner innebär indragande av kommunalt vatten- och avlopp, belysning och större byggrätter. Höjdlägena i Tyresö Strand ska bevaras med hänsyn till påverkan på landskapsbilden, för rekreation och möjlighet till utsiktspunkter.

Gällande planer

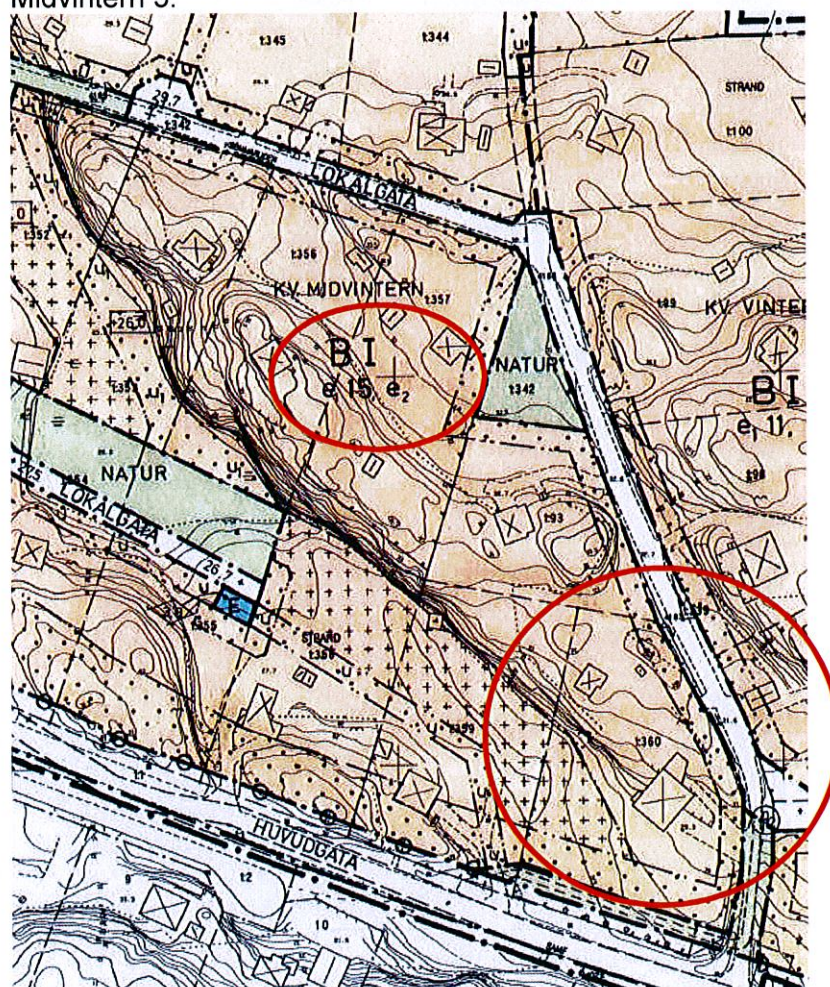
För planområdet gäller detaljplan för område vid Västra Strand (plan nr 266) som vann laga kraft 1993. I gällande plan är området för Midvintern 5 betecknat med B1, vilket betyder att området får användas för bostadsändamål och uppföras i en bostadsvåning. Därutöver får suterrängvåning anordnas och vind inredas.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och garage eller annat uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 kvm. Byggnadsarean för uthus får vara högst 40 kvm (e₂). Byggnader ska placeras minst 4,5 meter

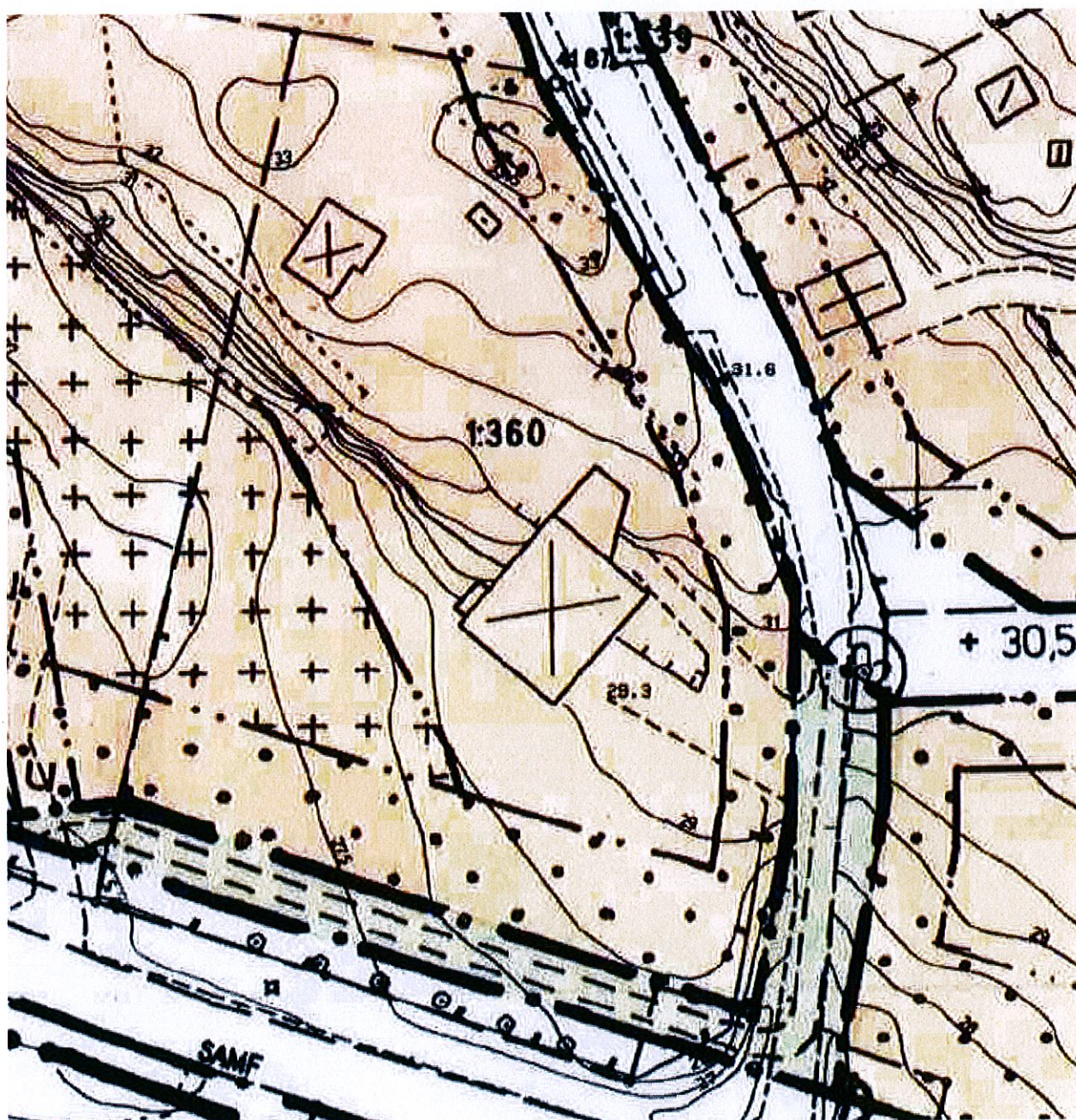
från tomtgräns.

Mark mot Sommarliden och infartsvägen till Midvintern 4 är prickad, mark som inte får bebyggas. I väster är även en del korsprickad mark, mark som endast får bebyggas med uthus, garage eller dylikt. Detta beror på den dåliga marken intill Slumnäsdiket.

Fastigheten omfattas också av en fastighetsplan för kvarteret Midvintern. Fastighetsplanen medger ingen avstyckning av Midvintern 5.



Gällande detaljplan 266, Västra Strand. Den större cirkeln visar var fastigheten Midvintern 5 ligger och den mindre vilka planbestämmelser som gäller för kvarteret inklusive Midvintern 5.



Gällande detaljplan för Midvintern 5. Grönmarkerad mark är naturområde och infart till intilliggande fastighet. Prickad mark är mark som inte får bebyggas. Korsprickad mark är mark som endast får bebyggas med uthus och garage.

Planprogram

Planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande och därför är ett program inte nödvändigt.

Behov av miljöbedömning

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

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär endast att

fastigheten kan styckas i två. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö, klimat eller gestaltning. Planförslaget bedöms inte heller leda till några stora negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

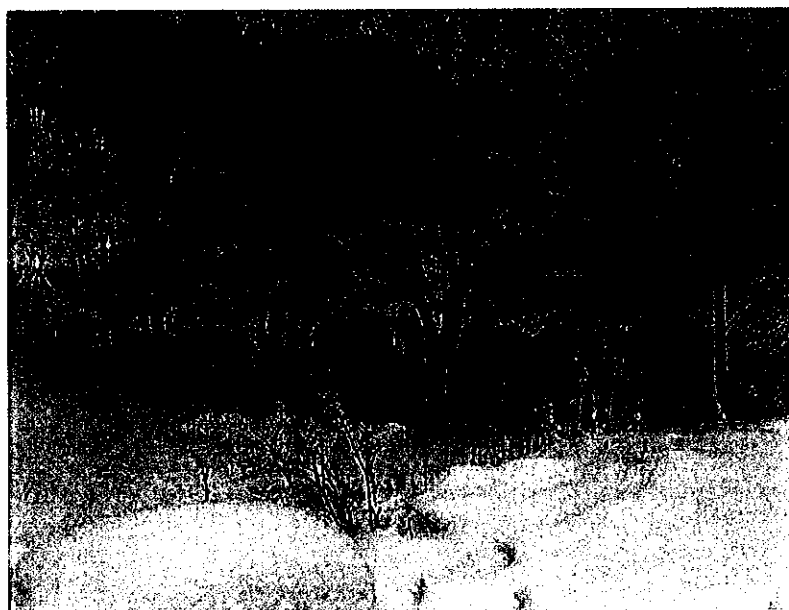
Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument som underlag till planbeskrivningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och Natur

Västra Strand genomkorsas av en dalsänka från Öringesjön i nordväst mot Tyresövägen i sydöst. Söder om Slumnäsvägen och Sommarliden finns ett dike i dalgången, det så kallade Slumnäsdiket. Det sydvästra hörnet av fastigheten berörs av detta.

Tomten består till största del av gräsmatta och norra delen av fastigheten kantas av en del löv- och barrträd. Fastigheten delas itu av en brant där det är nivåskillnader på 4 m.



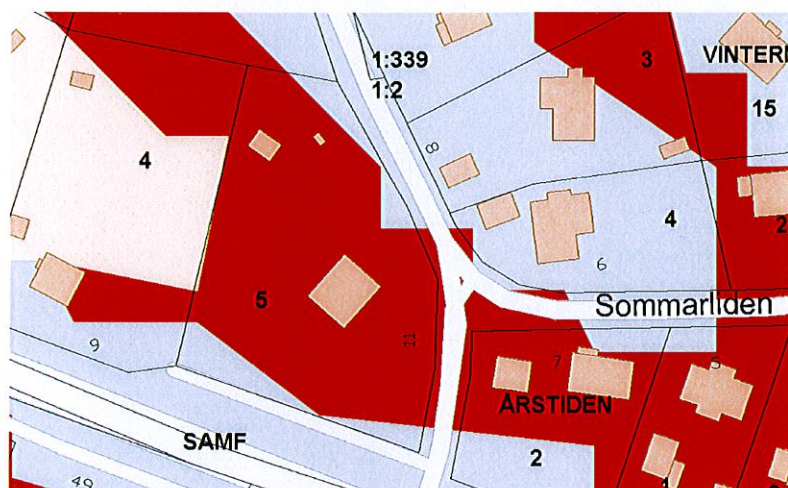
Branten som delar Midvintern 5 i två nivåer.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning utfördes inför ombyggnad av väg och dragning av kommunala vatten- och avloppsledningar i samband med genomförande av gällande plan för Västra Strand. Den visar att dalbotten utgörs av ca 2-3 meter organisk jord av torv och gytta som oftast vilar på ett tunt skikt av silt eller sand. Därunder följer lös lera till ned mot 11 meters

djup. Mot dalgångens sidor övergår jorden till torrkorpora på morän och berg. Den organiska jorden och den lösa leran är ytterst sättningsbenägen om den belastas.

I kommunens översiktliga jordartskarta kan man se att fastigheten består till största del av urberg men eftersom den ligger i sidan på dalgången finns en del moränjord i södra och norra kanten av fastigheten.



Utdrag ur kommunens översiktliga jordartskarta. Röd färg är urberg och ljusblå morän.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk enligt Södertörns miljö- & hälsoskyddsförbund. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Om inte radonundersökning utförs ska grundläggning utföras med minst radonskyddsklass radonskyddande grundläggning.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Befintlig bebyggelse

Det finns ett befintligt bostadshus med en byggnadsarea om ca 110 m² samt ett uthus om ca 20 m². Huvudbyggnaden byggdes 1940 och byggdes till 1961.

Det finns plats för två biluppställningsplatser på uppfarten framför huvudbyggnaden. Uthuset är placerat i nordvästra delen av fastigheten.



Befintlig huvudbyggnad på fastigheten Midvintern 5.



Befintligt uthus på fastigheten Midvintern 5.

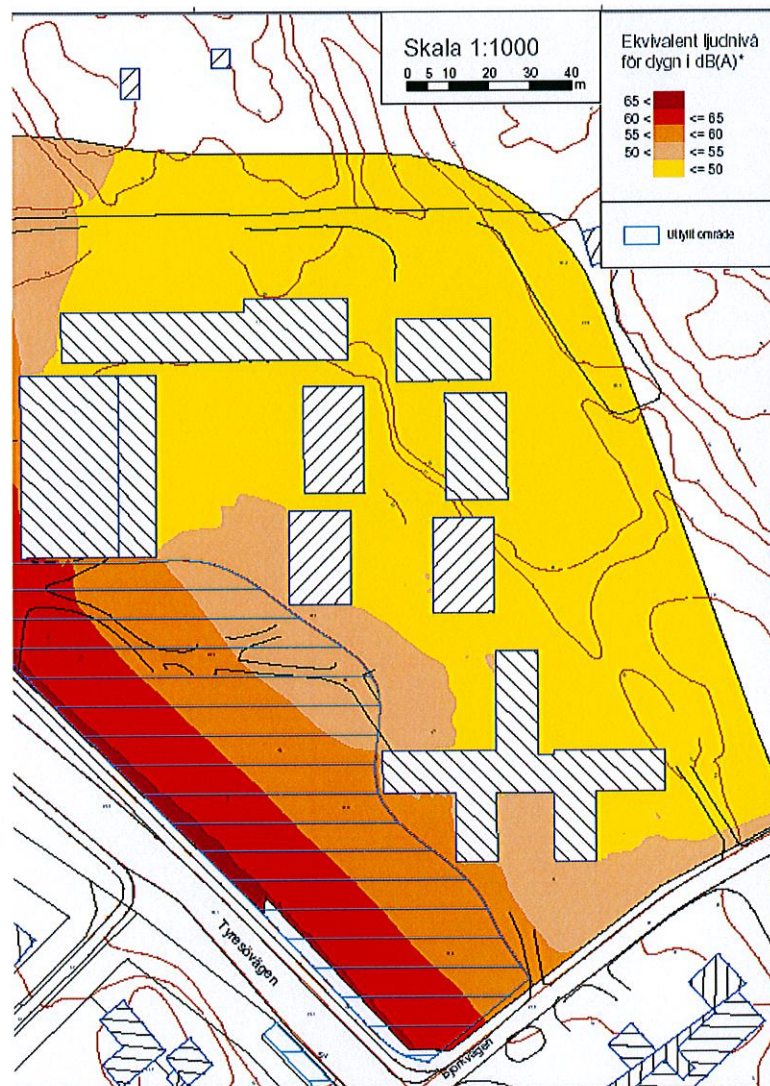
Trafik och service

Fastigheten Midvintern 5 angörs från Sommarliden. Gång- och cykelväg varvas med cykelförbindelse på gata med biltrafik ut till Strandtorget, Tyresö slott och in till Tyresö centrum. Området är även försörjt med busstrafik. Flera busslinjer går från stationen Strandallén ute på Tyresövägen mot Tyresö centrum/Gullmarsplan och Östra Tyresö. Avstånd till buss är ca 150 m från fastigheten.

På Strandtorget som ligger ca 0,6 km från området finns livsmedelsbutik, småbutiker och restauranger. I Tyresö Strand finns idag två grundskolor och i närområdet ett antal förskolor.

Buller från Tyresövägen

Enligt en trafikbullerberäkning som utfördes 2008 vid Tyresövägen, ca 150 meter öster om det aktuella planområdet, uppgår den ekvivalenta ljudnivån (2 meter över mark) från vägtrafiken till ca 60-65 decibel dB(A) i i höjd med fastighetens nuvarande bostadshus. Gränsvärdet för nyproduktion är 55 dB(A) decibel.



Bilden visar den trafikbullerutredning för området strax öster om planområdet som tagits fram av ÅF – Ingemansson och som visar att planområdet är påverkat av trafikbuller från Tyresövägen.

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse, planförslag

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett garage eller annat uthus uppföras. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad får vara högst 160 kvm. Byggnadsarea för uthus får vara högst 40 kvm.

Huvudbyggnad får uppföras i högst en våning. Därutöver får suterrängvåning anordnas och vind inredas. Endast källarlösa hus är tillåtna eftersom det kan vara risk för sättningar.

Fristående uthus eller garage får uppföras endast i en våning och inte till en större byggnadshöjd än 3,0 m. Den totala höjden till taknock får inte överstiga 4,5 m.

Byggrätterna anges med bestämmelsen e_2 på plankartan.

Denna byggrätt överensstämmer med gällande detaljplan för Västra Strand med den skillnaden att byggrätten för uthus är reglerad till våningsantal, byggnadshöjd och totalhöjd till taknock. Anledningen till detta är att kommunen inte vill att uthusen ska bli för dominant i förhållande till huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad och uthus/garage ska placeras 4,5 m från tomtgräns. Det är dock tillåtet att placera garage/uthus endast 1,5 från den nyblivna södra tomtgränsen. Detta för att möjliggöra större variation vid placering av byggnader på den nya tomten.

Geoteknik

På grund av sättningsbenägenheten intill Slumnäsdiket så har marken närmast diket korsprickats. Detta innebär att marken endast får bebyggas med uthus. Detta område är även en del av samma område som är bullerstört.

Buller från Tyresövägen

I planförslaget är den södra delen av fastigheten från tomtgränsen fram till befintlig huvudbyggnad korsprickad mark, mark som endast får bebyggas med uthus eller garage, med hänsyn till bullret från Tyresövägen. Bedömningen är gjord med hjälp av den bullerutredning som togs fram i samband med planläggning för skola intill rondellen vid Strandallén.

Gränsvärdet för nyproduktion är som sagt 55 dB(A) decibel. Denna nivå kommer inte att överskridas på den fastighet som föreslås nybildas och som därmed blir aktuell för uppförande av ett nytt bostadshus. Det ska dock understrykas att utemiljön vid den fastighet där det befintliga bostadshuset idag står kommer att försämrats som en följd av att de tystare delarna av tomten tillfaller den nyskapade fastigheten. Den norra delen kommer dock ha en god ljudmiljö precis norr om befintligt bostadshus. Styckning av fastigheten bör göras så att den norra delen av fastigheten (den del som kommer att bli aktuell för nybyggnation) får en ljudmiljö som inte överstiger gränsvärden för nyproduktion av bostäder.

Den föreslagna styckningen som illustreras på plankartan bedöms ha en god ljudmiljö eftersom bullernivåerna på fastigheten till största del inte bedöms överskrida gränsvärdet för nybyggnation.

Tomtstorlek	<p>Detaljplanen medger att fastigheten Midvintern 5 får styckas i två delar och att varje fastighet får inrymma en bostadslägenhet. Minsta tomtstorlek är 1200 kvm. Föreslagen styckning visas med illustrationslinje på plankartan. Den föreslagna fastighetsindelningen visar att det är möjligt att stycka av en fastighet om ca 1200 kvm.</p> <p>Den fastighetsplan för kvarteret Midvintern som vann laga kraft 1993-12-16 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan, det vill säga fastigheten Midvintern 5.</p>
Mark och natur	<p>Det är viktigt att nya byggnader anpassas till marken och befintlig natur för att smälta in i landskapet. Det är också därför planförslaget innehåller en bestämmelse om att sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska minimeras.</p> <p>Varaktig uppställning av tyngre fordon, upplag samt verksamheter som skadligt påverkar naturen får ej förekomma inom planområdet.</p> <p>Två ekar är skyddade i planen med bestämmelsen n₁. Ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt träden. Ekarnas ungefärliga placering är markerade på plankartan. Ekarna kommer att mätas in inom kort för att sedan redovisas på plankartan.</p>
Barnkonsekvenser	<p>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.</p> <p>Fastigheterna ligger nära till dagis, skolor och rekreation.</p>
Parkering, utfart, angöring	<p>Fastigheterna angörs från Sommarliden. Ett område 6,0 meter från fastighetsgräns mot Sommarliden är prickad mark, mark som inte får bebyggas. Denna bestämmelse finns för att sikten vid utfart på Sommarliden ska bli bättre samt att möjliggöra parkering framför garage inom fastigheten. På varje fastighet ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Det är också 10 m bred remsa som är prickad mark på den södra delen av fastigheten. Anledningen till den prickade marken är att den delen av fastigheten ligger alldeles intill Tyresövägen och störs av buller.</p>
Vatten och avlopp	<p>Den nya fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet i Sommarliden.</p>
Dagvatten	<p>I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt. Men i detta fall kommer dagvattnet från fastigheten att kopplas till det kommunala dagvattennätet via Sommarliden.</p>

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Öringesjön och Erstaviken. Dagvattnet släpps ut vid Slumnäsdiket och leds till Öringesjön. Öringesjöns utlopp är i Erstaviken. Planområdets avrinningsområde är Öringesjön.

EU beslutade i oktober 2000 om ett ramdirektiv för vatten. Direktivet innebär ett nytt sätt att förvalta olika vattenresurser. Målet är att nå minst god vattenstatus i alla vatten senast år 2015 och att inget vattens status ska försämrats. Utifrån kartläggningen av vattenförekomsterna har vattenmyndigheten fastställt miljökvalitetsnormerna (MKN) för samtliga vattenförekomster i distriktet. MKN anger vilken kvalitet vattnet ska ha i framtiden. MKN är ett juridiskt bindande kvalitetskrav och utgör den juridiska grunden för åtgärdsprogrammet. Öringesjön räknas inte som vattenförekomst enligt direktivet eftersom det är en sjö mindre än ett visst antal hektar. Erstaviken innefattas av vattendirektivet som en vattenförekomst. Erstaviken har god kemisk status men måttlig ekologisk status. Genomförande av detaljplanen av Midvintern 5 har minimal inverkan på Erstaviken. Inga åtgärder bedöms nödvändig.

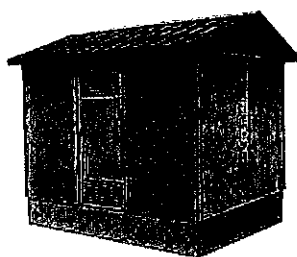
Värme

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som fjärrvärme eller bergvärme. I Tyresövägen går fjärrvärmeledningar.

Ei

Lågspänningsledningar är förlagda i Sommarliden och in-dragna till huvudbyggnaden på fastigheten.

Ett nytt E-område för en transformatorstation som tryggar områdets elförsörjning har lagts in på fastighetens sydöstra hörn.



Bilden visar en betongtransformatorstation.

Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskild sop-tunna vid tomträns.

Närmaste återvinningsstation ligger på gångavstånd vid Öringe Strandväg.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med enkelt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Ge-

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

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därmed skall ej planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

Den fastighetsplan för kvarteret Midvintern som vann laga kraft 1993-12-16 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan.

Medverkande tjänstemän

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

Annika Almqvist, planarkitekt
Christian Nützel, planarkitekt
Björn Edén, exploateringsingenjör



Sara Kopparberg
Planchef



Christian Nützel
Planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Ett enkelt planförfarande kan användas vid mindre förändringar. Handläggningen har färre steg i förhållande till ett normalt planförfarande. Tiden för planen kan därmed kortas. En plan med enkelt planförfarande antas i Byggnadsnämnden.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd.

I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att ha synpunkter och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

3. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådskretsen underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Byggnadsnämnden). Om inte alla i samrådskretsen godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen.

Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

4. Särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

5. Antagande

Byggnadsnämnden ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrettelseskedet.

Efter att detaljplanen är klar (planen har vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.

Begreppsförklaring

Fastighetsreglering – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

Plankarta – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

Genomförandebeskrivning - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

Sakägare – Ägare till fast egendom.

Samrådsrets – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.