

## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Villabebyggelse, Gullvivebacken 4

Fastigheterna Gullvivan 4 och 5, inom Tyresö kommun, Stockholms län



## Samhällsbyggnadsförvaltningen

Planenheten  
Tel 08-5782 91 00  
sbk@tyreso.se

- 135 81 Tyresö
- Fax 08-798 95 94
- www.tyreso.se

## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:1 000 med planbestämmelser
- planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplane-processen går till (längst bak i denna beskrivning).

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Skälsätra är ett av de områden i Tyresö som under de senaste decennierna, har omvandlats från fritidshusområde till permanentbostadsområde. Området planlades 1990 i syfte att möjliggöra förnyelse av bebyggelsen samt utbyggnad av vatten- och avlopp och gatunät.

Många förfrågningar om avstyckningar av tomter i Skälsätra kommer in till kommunen, varför kommunstyrelsens planberedning i början av 2010 beslutade om principer för avstyckningar i området. Dessa principer säger bland annat att en tomt måste vara minst 1800 kvm och i övrigt lämplig för att få styckas av.

Ägaren till fastigheten Gullvivan 4 har inkommit till kommunen med en förfrågan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra avstyckning av fastigheten i två delar. Genomförandetiden för gällande detaljplan löpte ut 2009, varför det nu finns möjlighet att ändra planen.

För att Gullvivan 4, som i dag är 1746 kvm, ska kunna styckas i två delar krävs inköp av ca 54 kvm från Gullvivan 5.

### Syfte

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka fastigheten Gullvivan 4 i två delar och på så vis tillskapa ytterligare byggrätt för villabebyggelse.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den södra delen av Skälsätra i kommunens västra del. Avstånd till Trollbäckens centrum är ca 2 km.

### Areal

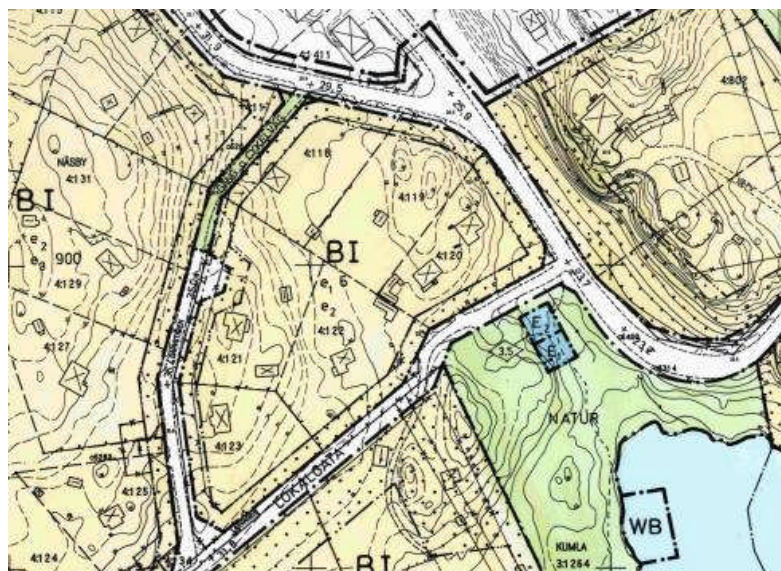
Planområdet är ca 4060 kvm och består av fastigheten Gullvivan 4 (1746 kvm) och Gullvivan 5 (1753 kvm) samt del av lokalgata.

### Markägoförhållanden

Gullvivan 4 och 5 är i privat ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Planområdet berörs inte av några riksintressen.
Översiktliga planer	I aktuell översiktsplan från 2008 pekas fem områden ut som utvecklingsområden för bostäder, verksamheter och handel. Utöver dessa utvecklingsområden kan även mindre förtätningar tillkomma i den befintliga bebyggelsen. För Skälsättra anges som strategi för utvecklingen endast en marginell förtätning, eftersom området redan anses vara tätbebyggt.
Gällande planer	För planområdet gäller detaljplan för Skälsättraområdet, etpp III som vann laga kraft 1991-07-27. Genomförandetiden för planen löpte ut 2009-07-27.



Gällande plan: Detaljplan för del av Skälsättraområdet, etapp III

Gällande detaljplan ger följande byggrätt för bostäder:

- Högst 160 kvm byggnadsarea för bostadshus och 40 kvm för uthus
- Högst ett helt våningsplan, därutöver får suterrängvåning ordnas
- Högst 4,5 m byggnadshöjd

Antal tillåtna fastigheter i kvarteret, där Gullvivan 4 och 5 ligger, är 6 stycken.

Planprogram	Ett program för planen är i regel onödigt om planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande.
Principer för avstyckning inom Skälsättraområdet	Kommunstyrelsens planberedning beslutade 2010-02-11 om principer för avstyckningar i Skälsättra. Dessa säger att minsta tomtstorlek på fastigheterna i Skälsättra ska vara 900 kvm, vilket innebär att en fastighet måste vara minst 1800

kvm stor för att få styckas.

### Behov av miljöbedömning

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen bedöms som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär avstyckning av en fastighet och att två nya permanentus uppförs. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Hushållningen med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och bebyggelse

Gullvivan 4 är till sin karaktär en skogstomt, bestående av en hel del höga granar. Marken är förhållandevis plan, utan större nivåskillnader. Fastigheten har goda solförhållanden. Fastighetens sydöstra del gränsar mot gatan, medan övriga delar gränsar mot grannfastigheter. Befintlig bebyggelse är ett fritidshus som ligger mitt på fastigheten. Det finns även två mindre uthus.

Gullvivan 5 är till sin karaktär en trädgårdstomt. Bortsett från fastighetens nord-östra del, ligger den högre än Gullvivan 4. Befintlig bebyggelse är en villa för året-runt boende. På fastigheten finns även uthus/garage.



*Befintlig huvudbyggnad på Gullvivan 4*



*Uthus på Gullvivan 4*



*Befintlig huvudbyggnad på Gullvivan 5*

Planområdet är en del av villabebyggelsen i södra Skälsättra. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och många av husen har genomgått en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanenthus. Terrängen är kuperad, med berg i dagen och en blandning av barr- och lövträd.

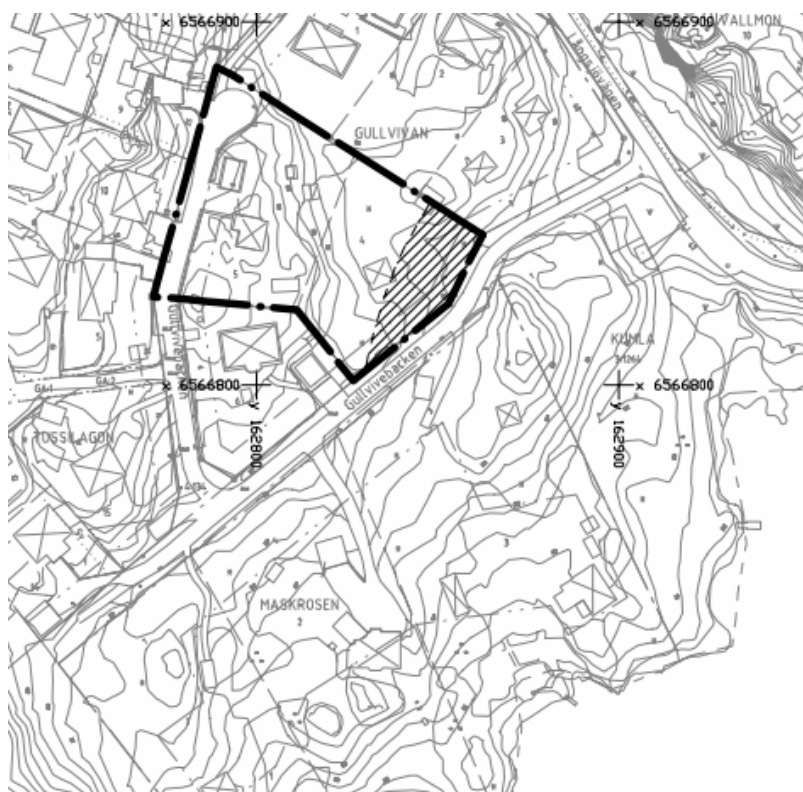


*Omgivande bebyggelse*

Geotekniska förhållanden	De geotekniska förhållandena bedöms som goda och det finns inget som tyder på att fastigheten är svår att bebygga. Grundförhållandena studeras närmare i byggskedet.
Radon	Risken för markradon bör undersökas i byggskedet.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Offentlig och kommersiell service	Området ligger ca 2 km från Trollbäckens centrum och ca 3 km från Tyresö centrum. Både i Trollbäcken och Tyresö finns ett brett utbud av kommersiell och offentlig service. Avstånd till närmaste förskola är ca 500 meter och till närmaste grundskola ca 1 km.
Lek och rekreation	I anslutning till bebyggelsen i Skälsätra finns flera rekreationsområden och mindre naturområden. Avståndet till Trollbäckens IP är ca 1 km.
Gator och trafik	Fastigheten Gullvivan 4 angörs från Gullvivebacken. Gång- och cykeltrafik sker i området på gata med biltrafik.
Kollektivtrafik	I dagsläget trafikeras området inte av busstrafik. Närmaste busshållplats finns på Kärrvägen, ca 1 km ifrån planområdet.
Strandskydd	Strandskyddsbestämmelserna har ändrats relativt nyligen och då nuvarande detaljplan ersätts med ny detaljplan kommer strandskydd att råda inom de delar av planområdet

som ligger närmare strandkanten än 100 meter. I detta fall innebär det del av fastigheten Gullvivan 4, ett område på mellan 0-17 meter längs med Gullivebacken.

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl. Kommunen uppger följande skäl för att upphäva strandskyddet. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att den saknar betydelse för strandskyddets syften. Det gäller en privat villatomt där endast ägaren till fastigheten har tillträde. Mellan tomten och vattnet ligger en väg och ytterligare en tomt, varför kontakten med vattnet är avskuren. Strandskyddet föreslås därför upphävas vid antagandet.

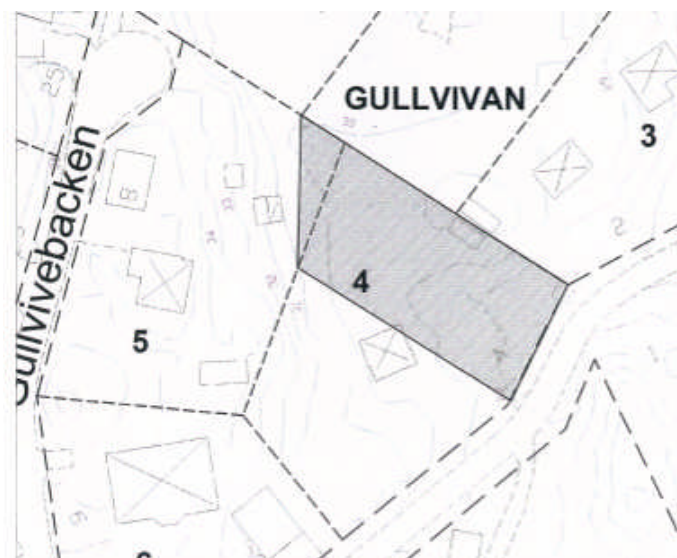


*Inom fastigheten Gullvivan 4 är skrafferat område berört av strandskydd*

## PLANFÖRSLAGET

### Mark och bebyggelse

Planförslaget innebär att planområdet kan delas i tre fastigheter. Gullvivan 4, med inköp av mark från Gullvivan 5, styckas i två delar. Förslag på styckning framgår nedan och av illustrationslinje på plankartan.



Förslag till styckning



Del av Gullvivan 5 som behöver tas i anspråk

Tillkommande bebyggelsen ges samma byggrätt som i gällande detaljplan. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad på 160 kvm och ett uthus på 40 kvm uppföras. Husen får vara en våning höga. Om så är lämpligt får därutöver suterrängvåning anordnas. Högsta byggnadshöjd är 4,5 meter.

Byggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot grannfastigheter och 6 meter från fastighetsgräns mot gatan.

## Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barn-



perspektivet i den kommunala planeringen.

Fastigheten ligger i ett barnvänligt område, där stora möjligheter för lek och rekreation finns. Det relativt långa avståndet till kollektivtrafik är dock negativt ur ett barn- och ungdomsperspektiv och innebär ett större beroende av att få skjuts i bil av föräldrarna.

Gator

Befintlig vändplan i nord-västra hörnet av planområdet är utformad på annat sätt än enligt gällande plan. Detta planförslag har anpassats till utförd gatuutbyggnad.

Parkering, utfart, angöring

Infart till de två nya fastigheterna sker från Gullvivebacken. Körbanebredden tillåter inte biluppställning på gatumark. Parkering ska anordnas på respektive fastighet.

## **TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING**

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. I dagsläget finns i Gullvivebacken en servis (förbindelsepunkt) för Gullvivan 4.

Dagvatten

Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten bör närmare undersökas i byggskedet och tillämpas så långt det är möjligt. Enligt kommunens översiktliga jordartkarta består hela planområdet dock av urberg, varför möjligheterna till infiltration kan vara begränsade. Att tomterna blir mindre, vilket ger mindre utrymme för infiltration, kan också försvåra möjligheterna. Det kan dock finnas möjlighet att infiltrera viss del av dagvattnet.

Recipient för området är Långsjön och Tyresöans sjösystem. Sjösystem är klassat som måttlig ekologisk status och har fått en fastställd miljö kvalitetsnorm som säger att vattensystemet ska nå god ekologisk status senast år 2021. Detta innebär att sjösystemet inte får försämrats utan tvärtom måste förbättras.

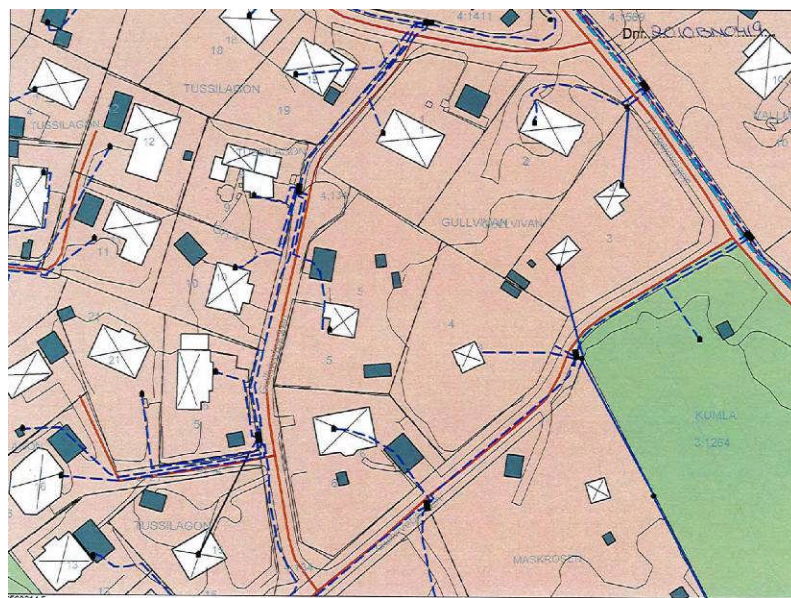
Värme

I området finns i dag inte fjärrvärme eller annan gemensam anläggning för uppvärmning, varför det för varje hus krävs enskilda anläggningar.

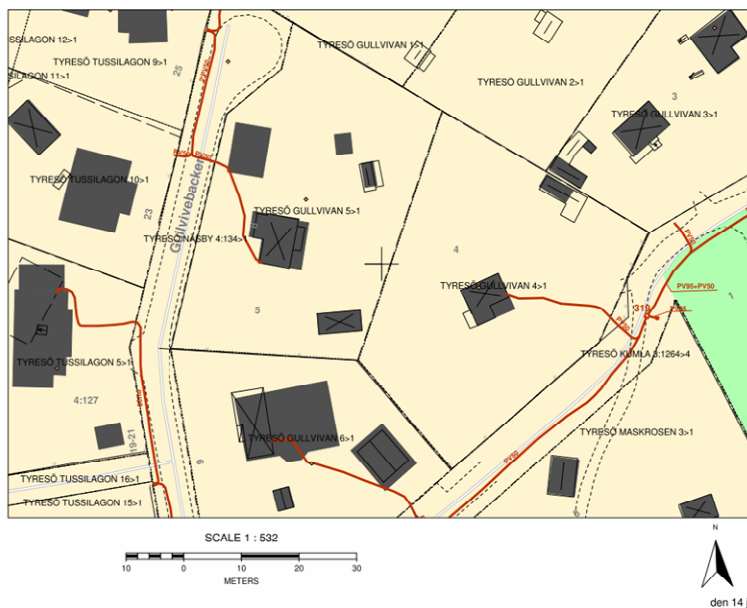
Vattenburna system med ackumulatortankar och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor ska använda förnyelsebara bränslen. Vid placering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning.

EL och tele

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Samtliga ledningar är markförlagda jordkablar. Ledningarnas läge som visas i kartan nedan är ungefärliga.



Vattenfalls elanläggningar: Turkos linje= 24 kV högspänningsledning, blå linje= 0,4 kV lågspänningsledning och lila linje=0,1 kV styrkabel.



Karta över tele till nuvarande byggnader

Avfall

Närmaste återvinningsstation ligger vid Trollbäckens IP, ca 1 km från området.

## **ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planläggningen sker med enkelt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 15 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.

WSP har genom Ingemar Eriksson och Anna Vindelman medverkat i utarbetandet av förslaget och framtagandet av planhandlingar.

Sara Kopparberg  
Planchef

## 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 underrättelseskedet.

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.