

## PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Del av kv. Torpartäppan

Fastigheterna Torpartäppan 9 och 18, inom Tyresö kommun, Stockholms län



## 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 Torpartäppan 18 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. Intresset för avstyckningar hos fastighetsägare i samma kvarter med tillräckligt stora fastigheter har undersökts. Ägare till fastigheten Torpartäppan 9 är också intresserad av att ingå i ändring av detaljplanen.

### Syfte

Planen syftar till att göra det möjligt att stycka vardera fastigheten Torpartäppan 9 och 18 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 4127 kvm och består av fastigheten Torpartäppan 9 (2206 kvm) och Torpartäppan 18 (1921 kvm).

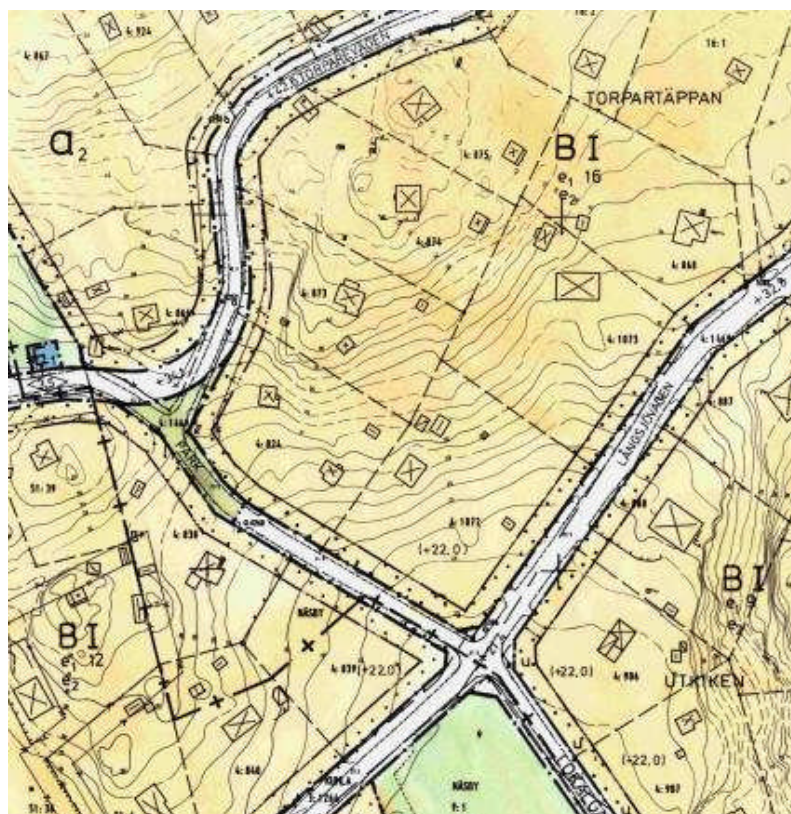
Markägoförhållanden Torpartäppan 9 och Torpartäppan 18 är i privat ägo.

### 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, etapp I som vann laga kraft 1990. Genomförandetiden löpte ut 2009-07-27.



Gällande plan: Detaljplan för del av Skälsättraområdet, etapp I

Gällande detaljplan ger följande byggrätt för bostäder:

- Högst en huvudbyggnad och två garage/uthus
- Högst 160 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 40 kvm sammanlagt för garage/uthus
- Högst ett helt våningsplan, därutöver får suterrängvåning ordnas
- Högst 4,5 m byggnadshöjd

Antal tillåtna fastigheter i kvarteret, där Torpartäppan 9 och

18 ligger, är 16 stycken.

För Torpartäppan 18 gäller även att färdigt golv inte bör läggas lägre än + 22,0.

För Torpartäppan 9 och 18 gäller fastighetsplan för del av kv. Torpartäppan. Fastighetsplanen har i vissa delar ändrats under åren. För Torpartäppan 9 gäller därför fastighetsplan för del av kv. Torpartäppan som vann laga kraft 1991-02-18 och för Torpartäppan 18 gäller fastighetsplan för del av kv. Torpartäppan som vann laga kraft 2000-02-28.

#### Planprogram

Ett program för planen är i regel onödigt om planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande.

#### Behov av miljöbedömning

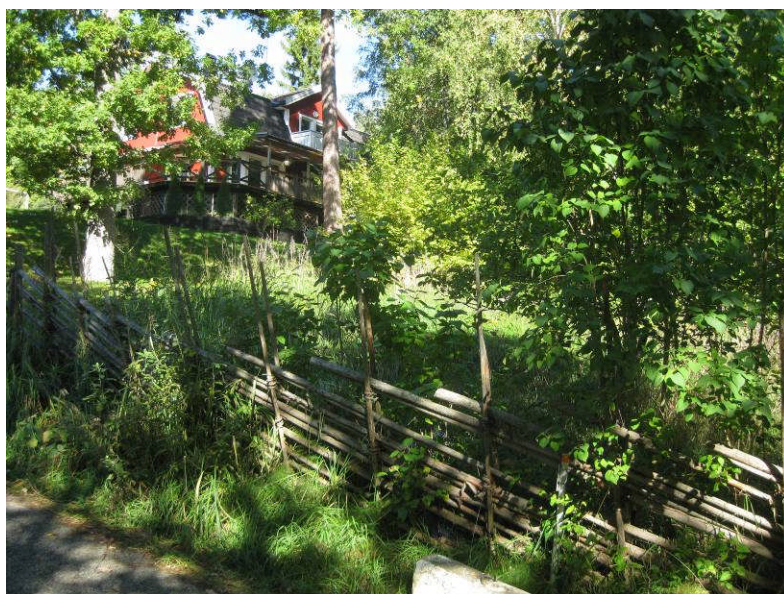
Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen bedöms som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär avstyckning av två fastigheter och att två nya permanenthus uppförs. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö eller klimat. Hushållningen med naturresurser påverkas inte 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

Torpartäppan 9 är till sin karaktär en trädgårdstomt med relativt mycket buskar och träd; björk, tall och ek. Tomten är kuperad, men bedöms inte som komplicerad att bebygga ytterligare, däremot behöver det nya husets exakta läge och utformning samt tillfart bestämmas med hänsyn till de förutsättningar som råder. Tomten kan sägas bestå av två platåer, där befintlig huvudbyggnad ligger på den övre delen och befintligt uthus på den nedre. Fastigheten har goda solförhållanden. I sydväst och nordväst gränsar fastigheten mot gatan (Långsjövägen/Torparevägen) och i sydost och nordost mot grannfastigheter (I sydost mot Torpartäppan 18).

Torpartäppan 18 är också en trädgårdstomt, med relativt mycket buskar och träd. Förutom lövträd i form av björk och ek, finns en hel del fruktträd. Befintligt hus ligger på en platå på den norra delen av tomten. Den södra, i dag obebyggda, delen av tomten är låglänt. Här finns ett uthus. Särskild uppmärksamhet måste ägnas blivande bebyggelse så att risken för översvämningar undviks. Fastigheten har goda solförhållanden. I sydväst och sydost gränsar fastigheten mot gatan (Långsjövägen/Långsjövägen) och i nordväst och nordost mot grannfastigheter. (I nordväst mot Torpartäppan 9)



*Befintlig huvudbyggnad på Torpartäppan 9*



*Befintligt uthus på Torpartäppan 9*



*Befintlig huvudbyggnad på Torpartäppan 18*

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. Till höger i bild Långsjövägen, som leder upp till Torpartäppan 9*

**Geotekniska förhållanden**

Enligt geoteknisk undersökning, utförd av VIAK 1975, finns lös lera i området korsningen Täppvägen-Långsjövägen. Noggrannare geoteknisk undersökning behöver göras i byggskedet, framförallt på Torpartäppan 18, för att bestämma grundläggningssätt.

**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 4 km från Tyresö centrum. Både i Trollbäcken och Tyresö finns ett brett utbud av kommersiell och offentlig service.

Avstånd till närmaste förskola är ca 300 meter och till närmaste grundskola ca 2 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 Torpartäppan 9 angörs i dag från korsningen uppe vid Torparevägen och Torpartäppan 18 angörs från Långsjövägen, alternativt från den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen.

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.

**PLANFÖRSLAGET****Mark och bebyggelse**

Planförslaget innebär att planområdet kan delas i fyra fastigheter. Torpartäppan 9 och Torpartäppan 18 får styckas i vardera två fastigheter. Varje fastighet får inrymma högst två bostadslägenheter. Förslag på avstyckning framgår nedan och av illustrationslinje på plankartan.



Förslag till avstyckning

Tillkommande bebyggelsen ges i stort samma byggrätt som i gällande detaljplan. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två garage eller andra uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får högst vara 160 kvm. Den sammanlagda byggnadsarean för uthusen får vara högst 40 kvm. 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. En skärpning, på grund av risken för översvämning på låglänta områden, görs dock. På fastigheten Torpartäppan 18 får färdigt golv ej läggas lägre än +22,0 och endast källarlösa hus får uppföras.

De stora träd som finns inom planområdet ska i så stor utsträckning som möjligt sparas vid byggnation.

### Barnkonsekvenser

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

Fastigheterna 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.



**Parkering, utfart, angöring**

Efter styckning av Torpartäppan 9 anordnas infart till ny fastighet från den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen, medan befintligt hus behåller sin infart från korsningen uppe vid Torparevägen.



*Övre delen av den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen.*

I dag finns infart till Torpartäppan 18 både ifrån Långsjövägen och ifrån den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen. Efter avstyckning behöver infart till befintligt hus ske endast från den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen och infarten vid den nedre delen av Långsjövägen användas till det nya huset. Infarten till befintligt hus behöver flyttas några meter högre upp än vad den är placerad i dag.



*Korsningen Långsjövägen/Långsjövägen. Till vänster den del av Långsjövägen som går upp mot Torparevägen.*

Körbanebredden tillåter inte biluppställning på gatumark. Parkering för minst två bilar ska anordnas på vardera fastigheten.

## **TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING**

Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. I dagsläget finns serviser (förbindelsepunkter) för Torpartäppan 9 och 18 relativt långt ner vid tomterna. Dessa serviser kan med fördel användas för de nya husen. Om så inte sker är det viktigt att ett servitutsavtal upprättas mellan befintlig och avstyckad fastighet. Om befintliga VA-ledningar ska vara kvar kan det innebära en begränsning för möjligheten att bebygga de avstyckade fastigheterna, då det exempelvis inte går att placera nya hus eller garage över ledningarna.

Dagvatten

Möjligheterna för lokalt omhändertagande av dagvatten bör närmare undersökas i byggskedet och tillämpas så långt det är möjligt. Enligt geoteknisk undersökning, utförd av VIAK 1975, finns dock lös lera i området korsningen Täppvägen-Långsjövägen. Detta kan försvåra möjligheterna för infiltration. Att tomterna blir mindre, vilket ger mindre utrymme för infiltration, i kombination med nivåskillnader, kan också försvåra möjligheterna.

Recipient för området är Långsjön och Tyresöans sjösystem.

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.

EI

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 högspänningsledn. blå linje= 0,4 kV lågspänningsledn. och lila linje=0,1 kV styrkabel.

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.

De fastighetsplaner för del av kv. Torpartäppan, som vann laga kraft 1991-02-18 respektive 2000-02-28, upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan.

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

## 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 Kommunstyrelsen.

### 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 (Kommunstyrelsen). 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

Kommunstyrelsen 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.