Stadsbyggnadsförvaltningen
Babak Moazzami, planarkitekt

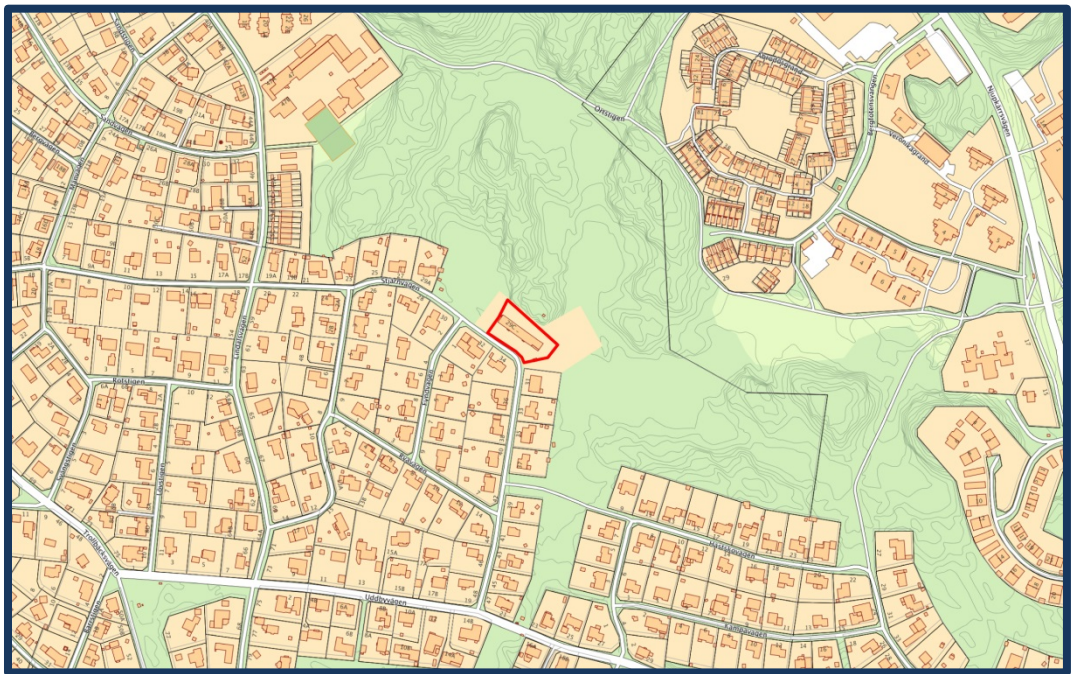
Granskningshandling
Februari, 2018
Dnr 2017 KSM 0715

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

del av Hanviken 2:1

bostäder vid Stjärnvägen

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

tyresö kommun

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN 4
Detaljplanens handlingar 4
Plan- och bygglagen 4
Förfarande 4
Planprocess och skede 4
Tidplan 5
SAMMANFATTNING 5
Syfte och huvuddrag 5
Bakgrund 5
Uppdrag 5
Behovsbedömning 6
PLANDATA 7
Lägesbestämning 7
Areal 7
Markägoförhållanden 7
Riksintressen 8
Översiktsplan 8
Gällande planer 8
Förordnande enligt paragraf 113 8
Sammanfattning efter samrådet 9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) 10
Miljökvalitetsnormer (MKN) 10
PLANFÖRSLAG 11
Bebyggelse 11
Natur och landskapsbild 14
Sol- och skuggstudier 16
Gator och trafik 17
Parkering 17
Gångtrafik 17
Kollektivtrafik 18
Kulturmiljö 18
Fornlämningar 18
Geotekniska förhållanden 18
Radon 19
Service 19
Teknisk försörjning 20
Vatten och avlopp 20
Värme 20
El 20
Ledningar 20
Fiber/Digital kommunikation m.m. 20
Dagvatten 20
Miljö, hälsa och säkerhet 21

Planbestämmelser 22
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR 22
Genomförande 22
Genomförandetid 23
Tidplan för genomförande 23
Organisatoriska frågor 23
Huvudmannaskap 23
Fastighetsrättsliga frågor 23
Markägoförhållande 23
Fastighetsbildning 23
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar 24
Ansökan om fastighetsbildning 24
§ 113-förordnande 24
Tekniska frågor 24
Utbyggnad av allmän platsmark 24
VA-utbyggnad 24
El- och teleledningar 24
Fiber 24
Ekonomiska frågor 25
Planavgift 25
Bygglov 25
Fastighetsbildning 25
Vatten och avlopp (VA) 25
El 25
Tele 25
Fjärrvärme 25
Administrativa frågor 25
Medverkande tjänstemän 26

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

tyresö kommun

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500 med underliggande grundkarta
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Följande övriga handlingar och utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Gestaltningsprinciper
- Utlåtande från kommunekologen
- Dagvattenutredning

Plan- och bygglagen

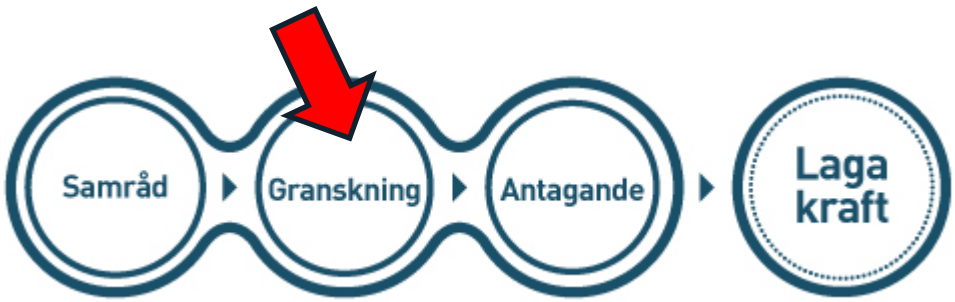
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet som är det andra formella skedet i detaljplaneprocessen. För mer information gällande planprocessen, se sista sidan av denna handling - Vad är en detaljplan.



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

tyresö kommun

Tidplan

Beslut om planuppdrag och samråd (MSU)	2017-09-01
Samråd	12 sep - 3 okt 2017
Granskning	6 - 27 mars, 2018
Antagande	Kvartal 2, 2018
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2, 2018

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en till två våningar för serviceboende i kommunalt behov med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen planeras inrymma 7 lägenheter. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan för tillkommande bebyggelsens utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild.

I huvuddrag ska befintlig byggnad ersättas av ny bebyggelse som ska anpassas till omgivningen genom att reglera skala, utformning och höjd. Vegetation anpassas för att skapa insynsskydd för de gemensamma vistelseytorna och skapar ett naturligt intryck i den lummiga villastaden. Förslaget innebär att mark betecknat som allmän platsmark park eller plantering tas i anspråk för att bli kvartersmark bostadsändamål.

Bakgrund

Den nya stadsdelen Granängstorget är under utveckling som innebär ökning av bostäder och service i de centrala delarna av Bollmora. Serviceboendet Villa Granbacken på Granbacksvägen 2 behöver därför ny lokalisering.

Del av Hanviken 2:1, vid Stjärnvägen 29C-E i Trollbäcken, har bedömts lämpligt för ny lokalisering av Villa Granbacken. Inom aktuellt område har kommunala verksamheter tidigare bedrivits och Tyda dagligverksamhet fanns på plats till slutet av hösten 2017.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 1 september 2017 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastighet Hanviken 2:1 samt att skicka förslaget på samråd.

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

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

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen 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 med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas i samband med planprocessen.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 10.

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Trollbäcken på Stjärnvägen 29C-E. Planområdet avgränsas av ett större naturområde norr, väster och öster om fastigheten. Söder om avgränsas planområdet av villabebyggelse. Direkt väster om befintlig huvudbyggnad finns en gångväg som leder till Hanvikens och Bergfotens skola samt öster om finns en fotbollsplan anlagd.



Planområdet sett västerifrån

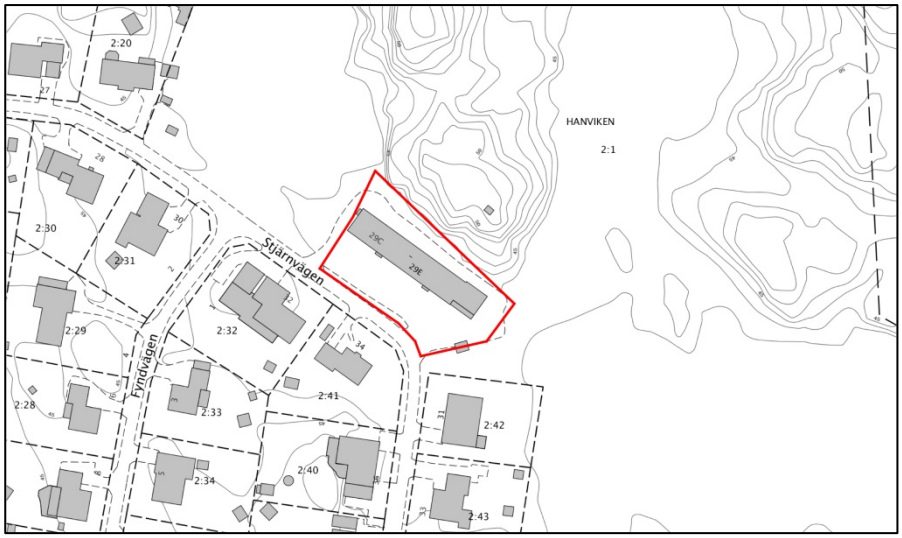
©BLOM

Areal

Planområdet har en yta på ca 2 200 m².

Markägoförhållanden

Planområdet ligger inom del av Hanviken 2:1 som är i kommunal ägo.



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen

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

tyresö kommun

Riksintressen

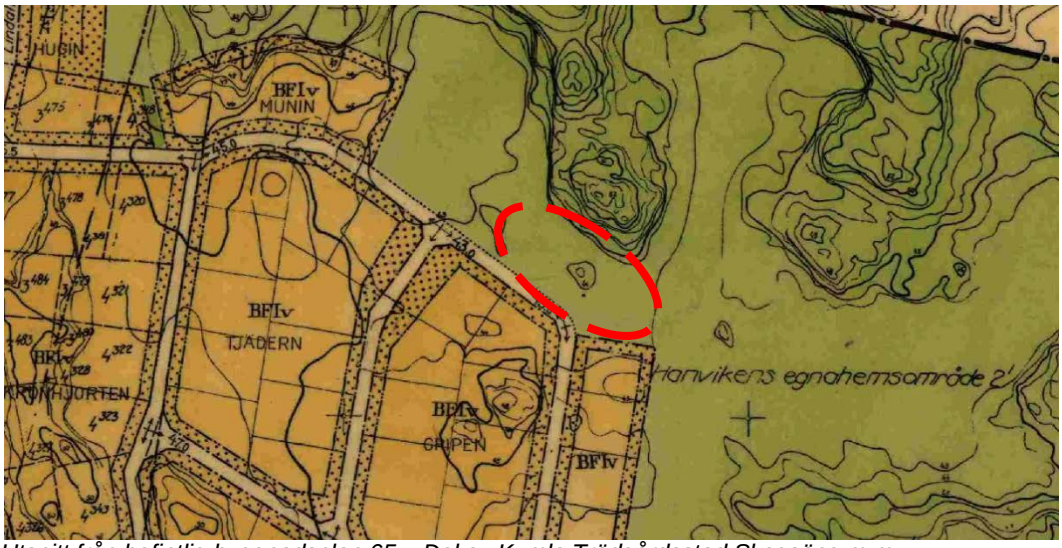
Planområdet berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan som lämplig för förtätning med ”medeltät bebyggelse”. För medeltät bebyggelse gäller det att skapa fler bostäder med ett mer varierat utbud som ska blandas med service. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Gällande detaljplan är byggnadsplan 65 ”Förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad Skogsäng m.m.” som vann laga kraft 1954-06-12. Enligt denna är markanvändningen "Park eller plantering”. En ny detaljplan behöver upprättas för att fastställa den pågående markanvändningen bostäder. Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut.



Utsnitt från befintlig byggnadsplan 65 – Del av Kumla Trädgårdsstad Skogsäng m.m.

Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning genom byggnadsplan 65 som är en ändring för del av Kumla Trädgårdsstad Skogsäng m.m. Förordnandet som säkerställde rätten att nyttja allmän platsmark har inte upphävts utan ligger kvar inom föreslaget planområde. Kommunen måste ta hänsyn till förordnandet och vid behov upphäva det vid ny planläggning.

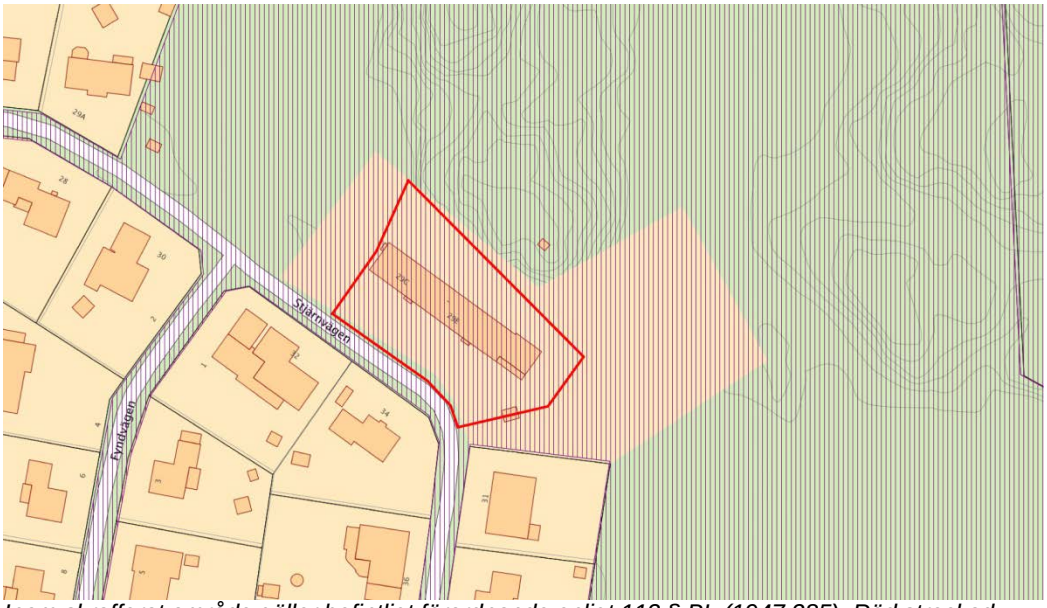
BL ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden.

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

tyresö kommun



Byggnadsplan 65 med föreslaget planområde inringat med vitt



Inom skrafferat område gäller befintligt förordnande enligt 113 § BL (1947:385). Röd streckad linje utgör planområdet

Ett upphävande av förordnandet samråds med berörda fastighetsägare. Det är Länsstyrelsen som fattar beslut om upphävande av § 113. Länsstyrelsens beslut kan överklagas till Mark- och miljödomstolen.

Sammanfattning efter samrådet

Under samrådsperioden september - november 2017 fanns möjligheten att yttra sig angående § 113. Sedan samrådet har planområdet förminskats. Eftersom planändringen inte innebär en förändring för berörda till § 113 behöver samråd om upphävande inte ske igen. I dialog med Länsstyrelsen har det även beslutats att § 113 samrådsredogörelse inte behöver framställas med hänvisning till att endast Länsstyrelsen yttrade sig gällande § 113.

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

tyresö kommun

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde där recipienten är Drevviken. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2027. Drevvikens nuvarande status är "otillfredsställande" (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Halterna av gift i fisk är kraftigt förhöjda gällande PCB, PBDE OCH PFOS. Halterna av metaller i vattnet ligger under MKN enligt vattendirektivet respektive Naturvårdsverkets förslag till nationella gränsvärden. Detaljplanen i sig bedöms inte påverka MKN för vatten negativt.

Vatten- och avfallsledningar ansluts till det kommunala nätet och dagvatten ska i första hand infiltreras inom fastigheten mark eller anslutas till det kommunala dagvattennätet.

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjorda ytor, trots det bedöms konsekvenserna av planens genomförande inte ha en betydande påverkan på dagvattenhanteringen. I tillhörande dagvattenutredning bedöms möjligheten att fördröja och rena dagvatten som mycket god. Detta behandlas mer ingående under rubriken Dagvatten i avsnittet Planförslag på sidan 20.

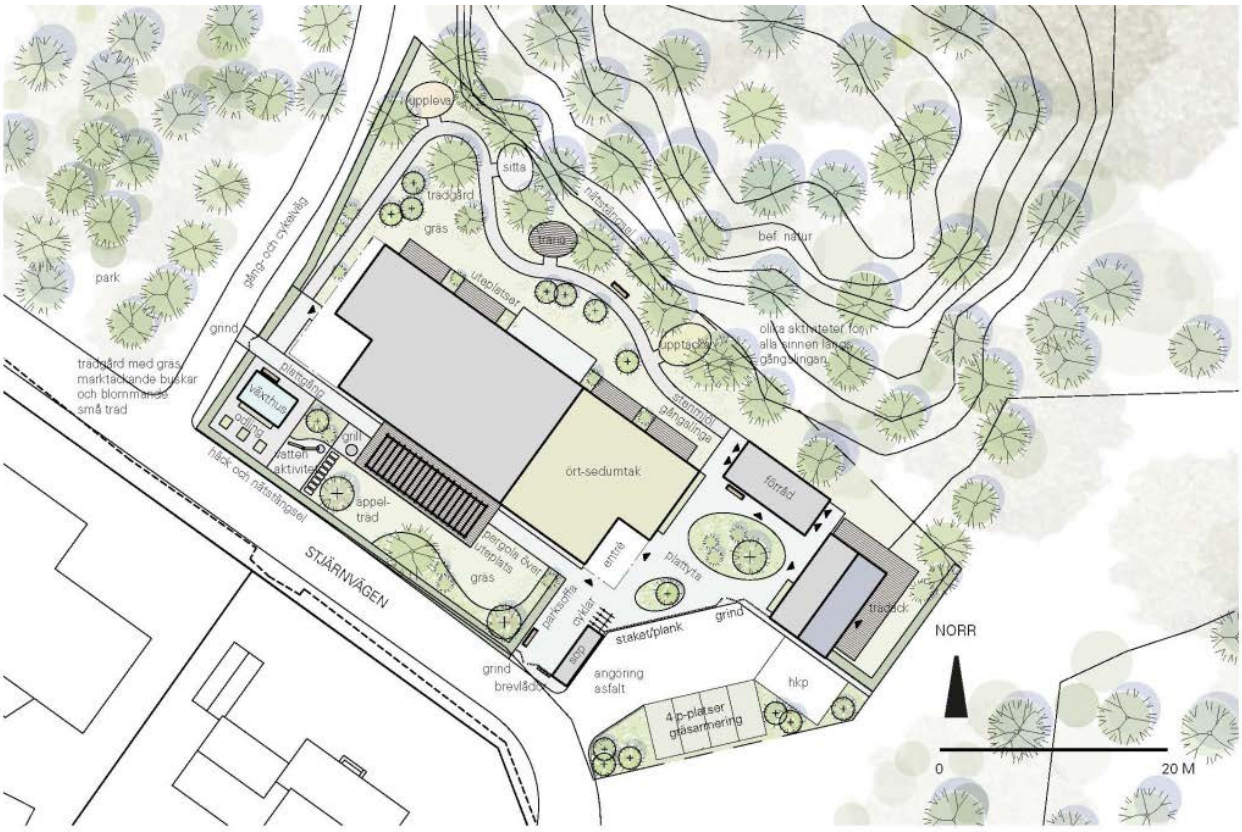
Bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon 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.

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

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse



Förslag gällande situationsplan över planområdet

Nulägesbeskrivning

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av en friliggande paviljongbyggnad med tillhörande komplementbyggnader på ca 500 m². Inom byggnaden har det tidigare funnits kommunala verksamheter som skola och Tyresös TYDA dagligverksamhet i socialförvaltningens försorg. Planområdet är belagd med packat grus och planområdet är plan.

Befintlig bebyggelse söder om planområdet präglas av villabebyggelse som planlades under 1950-talet. Fastighetsstorlekar och utformning är varierande och huvudbyggnader i en våning. För dessa fastigheter gäller byggnadsplan 65 som medger bostadsändamål, fastigheter om minst 900 m² där byggytan får uppta högst 1/7 av fastigheten och högsta våningsantal är begränsad till en våning med inredd vind.

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

tyresö kommun



Den befintliga bebyggelsen med grusad yta framför

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i en till två våningar för serviceboende i kommunalt behov med tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen inrymmer totalt 7 bostäder varav 6 stycken inryms i huvudbyggnaden och är tänkt att fungera som ett LSS-boende.

Huvudbyggnaden som är en gruppbostad uppförs delvis i två plan för att anpassas till platsen, smälta in i omgivningen och upplevas som ett hem. Genom att bygga i delvis två våningar tillgängliggörs mer yta till gemensamma vistelseytor för de boendes utemiljöer. I planförslaget begränsas byggnaderna av en högsta nockhöjd på 9 meter, vilket är tänkt att motsvara max två normalvåningar. Byggnadernas placering tar hänsyn till befintlig villabebyggelse och topografi. Det sker genom att byggnaderna samt entrén anläggs mot gatan och att byggnaderna ligger minst 6 meter ifrån vägen samt att det finns en grön yta mellan vägen och bebyggelsen för att smälta in i den befintliga villabebyggelsens utformning. Förslag till byggnadernas väggmaterial består av en mörk träfasad där träpanelen skiftas i riktning eller bredd vilket skapar variation. Mörka färger på materialet är tänkt att smälta in i platsen med naturen och förstärka intrycket av hem. Det bärande materialet för byggnaden är även tänkt att vara av trämaterial.

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



Förslag gällande utformningen på planområdet. Flygperspektiv från sydost



Förslag gällande utformningen på planområdet. Bostadsbebyggelsens vy från Stjärnvägen

I enlighet med kommunens ”Klimat- och energistrategi för Tyresö kommun” kommer delar av bostadsbebyggelsens tak även bestå av sedumtak. Det är främst envåningsdelen av tvåvåningsbyggnaden samt förrådsbyggnaden. För tvåvåningsbyggnadens andra tak undersöks även möjligheten att utrusta det med solpaneler eller solceller. För tillgänglighet gäller ”Tillgänglighetshandbok” för Tyresö kommun. Kommunens tillgänglighet ska beaktas i möjlig utsträckning. För ökad tillgänglighet för de boende inom planområdet kommer vissa ytor att hårdgöras vilket kan läsas i följande avsnitt natur och landskapsbild.

Enligt Socialförvaltningens önskningar ska lägenheterna i tvåvåningsbyggnaden placeras mot naturen vilket är fastighetens tysta sida. Att planera lägenheterna mot den sidan hjälper även att skapa en mer hemlik miljö för de boende. Mot gatan

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

placeras ytor för tillfälliga funktioner som tekniska utrymmen med fläktrum och hiss samt kontor och gemensamma utrymmen.

Konsekvenserna av den nya bebyggelsen bedöms som positiva, särskilt platsens gestaltning då ny bebyggelse ersätter befintlig barackbyggnad.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet är huvudsakligen gruslagd men har två mindre gröna remsor. Öster om planområdet finns en grönremsa med två gungset och söder om, längs Stjärnvägen finns en grönremsa med främst sly och buskage.

Planområdet ligger nära stora friområden för rekreation och naturupplevelser. Friområdet utgörs av kuperad kärrmark med blandskog och berg i dagen. Inom friområdet finns det enligt kommunekologen … *goda lokaler för groddjur om vårarna.* Norr om planområdet, bakom huvudbyggnaden, finns det en brant backe som utgör en stor topografisk höjdskillnad och som går in i skogen. Öster om planområdet finns även en gruslagd fotbollsplan. Dessa inslag skapar en naturlig karaktär på området.



Ortofoto över planområdet

Norr om planområdet finns karaktärsgivande element som naturligt samspelar och är värda att bevara. Naturen bjuds in i planområdet, en naturlig gräns skapas och bidrar till en mer upplevelserik plats. Inom planområdet börjar höjden vilket skapar en dynamik. Det finns många vackra tallar och vissa utspridda lövträd som skapar intressanta utsikter och bryter siktlinjer och inbjuder till att utforska friområdena samtidigt som det finns berg i dagen och andra stenformationer som bryter och skapar kontraster och utsiktsplatser.

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



Grönremsan öster om planområdet med två gungset

Planförslag och konsekvenser

Planläggningen medför förändringar av planområdet för att komplettera den nya bostadsbebyggelsen. De grusbelagda ytorna kommer delvis att hårdgöras för angöring och ökad tillgänglighet. Den nya bebyggelsen placeras på sådant sätt inom planområdet så att grönytor inte tas i anspråk. Med fördel tillgängliggörs fler grönytor som gemensamma vistelseytor för de boendes utemiljöer med hälsofrämjande aktiviteter som lek, motion och rekreation.

En hårdgjord passage planeras inom planområdet som kommer leda från parkeringen direkt mot entrén till både det stora och det lilla huset. Via denna passage planeras även postlådor, miljöstuga, lägenhetsförråd och den gemensamma trädgården söder om tvåvåningsbyggnaden kunna nås. De hårdgjorda ytorna i utemiljön planeras att till stor del bestå av genomsläppligt material.

Utformningen av utemiljön kommer till dels att påverkas av hanteringen av dagvatten som ska ske inom den egna fastigheten. Den gemensamma vistelsemiljön i planområdets södra sida, längs Stjärnvägen, är planerat som den mer aktiva utemiljön med en gemensam trädgård i solläge. Utemiljön är tänkt att utformas med olika planteringar av flora för att skapa insynsskydd till den gemensamma vistelsemiljön samt att smälta in i den befintliga villabebyggelsen. Äppelträd planteras för att skapa en äppellund där träd ger både skugga och ätbar frukt och planteringar med växter och färgglada blommor planteras för att stimulerar alla sinnen. Dessutom undersöks möjliga odlingsplatser med upphöjda odlingsbäddar och växthus. Det gäller även växthus som med fördel kan integreras med pergolan vid uteplatsen i söder och klätterväxter som får klättra på träribborna på delar av fasaden. De gemensamma vistelsemiljöerna i planområdets norra del bakom byggnaderna mot skogen är tänkt som de mer passiva, privata utemiljöerna. Dessa utemiljöer är mer skyddade från insyn och utemiljön möter den orörda naturen. För att bevara den orörda naturen har området markerats i plankartan och skyddats mot intrång. En hårdgjord promenadslinga är planerad att göra det möjligt för de boende med eventuella rörelsehinder att ta sig runt planområdet men även för motion och rekreation. Slingan

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

ska leda mellan de olika utemiljöerna och innehålla element som sittplatser, gym och utsiktspunkter.

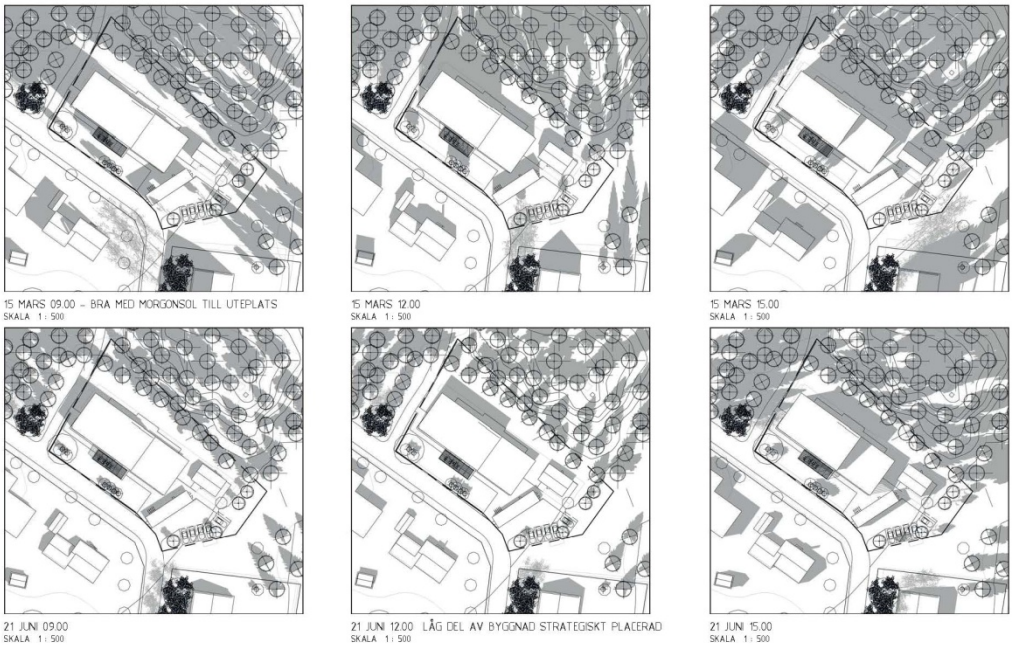
Parkeringsområdet inom planområdet kläs i gräsarmering eller liknande för att dölja sin storlek när den inte är fullbelagd samt leda till bättre infiltrering av regnvatten.

Under samrådet framkom det att kärrmarken bakom höjden är en viktig grogrund för grodor, paddor och små vattensalamandrar. Kommunens ekolog har därför besökt och undersökt platsen och området. Bedömningen har varit att planförslaget inte leder till en förändrad situation för kräldjuren och att kärrmarken bevaras. Möjliga åtgärder för att förbättra situationen för kräldjuren har även diskuterats men dessa bedöms leda till försämringar och bedömningen har varit att lämna kärrmarken oförändrad. För vidare beskrivning finns ett utlåtande från kommunens ekolog som kommer ut till granskningen.

Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen.

Sol- och skuggstudier

En sol- och skuggstudie genomförs för att se hur solljus och skugga påverkar planområdet under årets olika säsonger. Det görs för att illustrera hur bebyggelsens volym och placering påverkar ljusets sken och vart det blir skugga. Det kan även med fördel användas för att bedöma möjligheterna ed solpaneler och solceller på bostadsbebyggelsens tak.



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

tyresö kommun

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Angöring till planområdet sker via Stjärnvägen som ansluter till Trollbäcksvägen och Uddbyvägen. Det finns idag två infarter till fastigheten.

Med bil tar det ca 9 minuter att nå Tyresö centrum, från Trollbäcksvägen till Bollmoravägen och Uddbyvägen till Njupkärrsvägen.

Gatustrukturen i området karaktäriseras av områdets ursprung från sportstugetiden med smala vägar som slingrar sig fram mellan mindre naturpartier och uppväxta trädgårdar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör en angöring från Stjärnvägen till bebyggelsen. Trafikflödet bedöms vara oförändrat

Parkering

Nulägesbeskrivning

Det finns befintlig parkering inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten. Placeringen av parkeringsplatserna ordnas i samband med angöringen. Planförslaget medför endast mindre förändringar. 5 stycken parkeringsplatser anordnas som kan användas av personal, besökare, färdtjänst. En parkeringsplats har större utrymme och är lämplig som handikapplats. Oftast har de boende inte egen bil.
Det kommer även finns cirka 15 cykelparkeringar inom planområdet. Cirka 10 stycken under tak planeras vid entrén i nordväst samt cirka 5 stycken utan tak vid entrén i söder.

Gångtrafik

Nulägesbeskrivning

Direkt väst om befintlig huvudbyggnad finns en gång och cykelväg som leder till Bergfotens och Hanvikens skola. Fotgängare delar gaturummet på Stjärnvägen med cyklar och bilar.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför i princip inga förändringar. I anslutning till väst om planområdet finns en gång och cykelgata som leder in till naturområdena. Öst om planområdet kommer det finnas ett släpp på minst 6 meter mellan planområdet och grannfastigheten för att möjliggöra passage till fotbollsplanen och naturområdena.

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

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Det tar ca 15 minuter att nå Tyresö centrum med buss. Främst trafikeras området av busslinjerna 802, 819 och 824 samt sporadiskt av andra busslinjer. Busslinjen 819 hållplats finns på Uddbyvägen ca 350 meter ifrån, busslinje 802 på Kanelgränd ca 1 200 meter och busslinje 824 ca 1 400 meter på Vitlöksgränd.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar gällande kollektivtrafiken.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

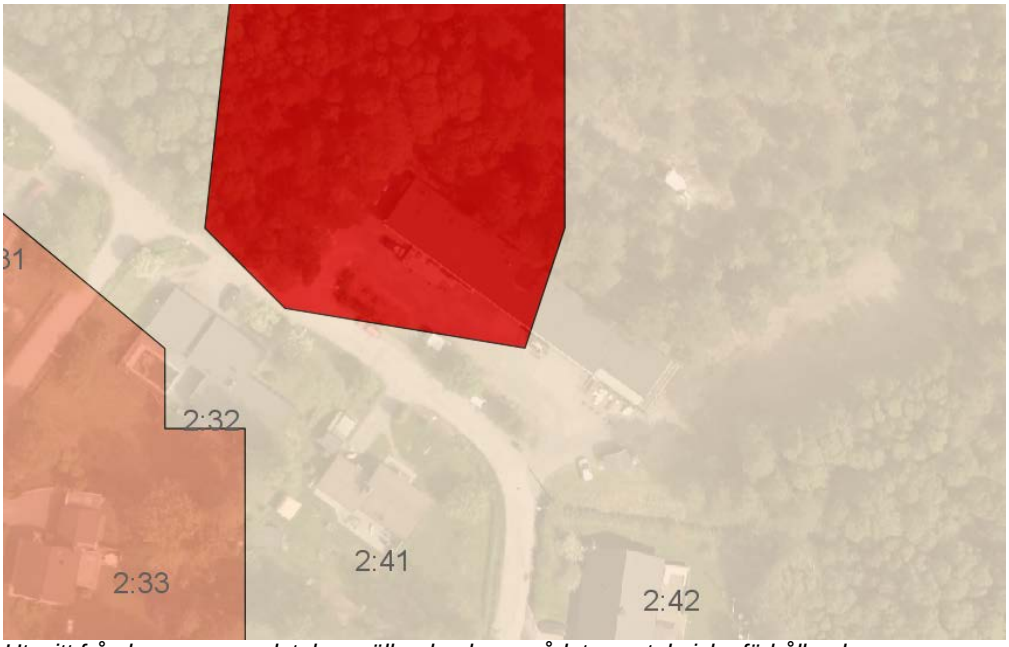
Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet består dels av urberg (mörkrött i kartan) och kärrmark (vitt i kartan). Inom planområdet är det anlagt med förpackad grus. Det finns även en 6 meter hög höjd bakom huvudbyggnaden med naturliga inslag av barrskog och berg i dagen. Tyresö kommun har tidigare utfört undersökningar gällande vart risken för erosion, översvämning, ras och skred finns inom kommunen. Enligt dessa undersökningar finns det ingen risk för ras och skred med höjden. Inom eller i anslutning till planområdet finns det inte heller risk för erosion eller översvämning. Vidare information finns i "Avrapportering - KRÖS, Utredning av klimatrelaterade ras-, översvämnings-, och skredkänsliga områden i Tyresö kommun, 2008".

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

tyresö kommun



Utsnitt från kommunens databas gällande planområdets geotekniska förhållanden

Planförslag och konsekvenser

Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet. En geoteknisk undersökning kommer ske inför bygglovsskedet.

Radon

Nulägesbeskrivning

Planområdets mark bedöms ha lågrisk för markradon.

Planförslag och konsekvenser

Det finns inga kända föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger ca 3,6 km från Tyresö centrum vilket fungerar som en nod för kollektivtrafiken i kommunen och har ett stort utbud av handel och övrig service. Närmaste livsmedelsaffär och restaurang till planområdet ligger ca 1 000 meter ifrån.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

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

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till VA-nätet finns inom planområdet och har tillräcklig kapacitet för de nya bostäderna i förslaget.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Möjlighet finns att ansluta fastigheten till befintligt fjärrvärmenät.

El

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fastigheten är ansluten till befintligt elnät i Stjärnvägen.

Ledningar

Skanova har luftledningar (inom planområdet) som ansluter till byggnader inom och utanför planområdet och teleanläggning (utanför planområdet). Skanova önskar behålla befintliga luftledningar och teleanläggning i nuvarande läge. Den part som initierar flytt är den som bekostar den.

Vattenfall har en 0,4 kV markkabel (inom planområdet) och kabelskåp (utanför planområdet) till en anläggning tillhörande Telia Sverige AB. Ifall det behövs flytta så beställer och bekostar exploatören denna flytt.

u-område

u-området inom planområdet möjliggör allmänna underjordiska ledningar. Ledningsrätt kan bildas inom området. Eventuell ledningsrättsförrättning bekostas av ledningsägaren.

l-område

l-området inom planområdet möjliggör allmänna luftburna ledningar till dess den blir nedgrävd. Ledningsrätt kan bildas inom området. Eventuell ledningsrättsförrättning bekostas av ledningsägaren.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiber finns ej befintligt men anordnas i samband med utbyggnationen. Fastigheten planeras ansluta till kommunens befintliga nät.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs främst av delvis hårdgjord yta i form av packat grus och vegetation som har god möjlighet att infiltrera och fördröja vatten. Norr om planområdet finns det även del av ett skogsområde.

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

Dagvatten från planområdet rinner till Drevviken, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för denna vattenförekomst är i dagsläget otillfredsställande eftersom den är belastad av övergödning och miljögifter. Den kemiska statusen är ”uppnår ej god” eftersom halterna av fosfor (P) och kväve (N) är förhöjda. Eftersom planområdet kommer få en ökad andel hårdgjord yta ställer detta högre krav på dagvattenhanteringen.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelse leder till en begränsad ökad andel hårdgjord yta inom planområdet. En dagvattenutredning har utförts och enligt beräkningar bedöms möjligheten att ta hand om dagvattnet inom planområdet som mycket god. Dagvattenutredningen visar att föroreningshalterna efter exploatering utan åtgärder överskrider miljökvalitetsnormerna för fosfor, bly, koppar, zink, kadmium, krom, nickel, kvicksilver, suspenderad substans, olja och bensopyren. En ökning av mängden föroreningar sker för samtliga ämnen utom kväve. Rening av dagvattnet måste ske innan det lämnar området. För att lokalt kunna omhänderta ett 10-årsregn behöver 3,3 m^3 fördröjas.

I dagvattenutredningen föreslås en systemlösning för rening av dagvatten med växtbäddar, permeabel beläggning samt gräsytor. Utredningen rekommenderar anläggning av en växtbädd framför huvudbyggnaden och att parkeringsytan med planerad permeabel beläggning anpassas för dagvattenhantering. Dessutom antas det att planerade gräsytorna inom planområdet bidrar till viss rening och fördröjning av dagvatten. Växtbaddar och permeabla markbeläggningar kan enligt beräkningarna tillsammans fördröja 11 m^3. De dagvattenfördröjande och renande åtgärder som valts är växtbäddar på gård och permeabel markbeläggning på parkering. Gröna tak kan med fördel väljas men behöver i så fall vara av sådant utförande att de binder fosfor och inte behöver gödslas, detta för att inte riskera att påverka recipienten negativt.

Med planerade åtgärderna bedöms såväl fördröjning som rening kunna uppnå alla uppsatta mål förutom ett, fosformålet enligt kommunens dagvattenhanteringsplan. För att rena bort fosfor till den tillåtna koncentrationen för Drevviken (18 µg/l) krävs en rening på drygt 75 % av det utgående vattnet från planområdet, efter exploatering. I föreslagna dagvattenanläggningar (växtbäddar och permeabel beläggning) renas uppskattningsvis 65 % av fosforhalten i dagvattnet i bort. Detta ger en fosforhalt på 26 µg/l i det vatten som går ut ur anläggningarna. Ett sätt att öka reningsgraden på dagvatten är att lägga flera dagvattenanläggningar i serie. Även om anläggningarna läggs i serie kommer reningsnivån inte uppnå kravet som finns. En gemensam anläggning mellan planområde och recipient, alternativt en fosforfälla, bör studeras vidare.
Vatten och avlopp ansluts till det kommunala nätet och dagvatten ska i första hand infiltreras i mark eller ledas till det kommunala dagvattennätet.

Miljö, hälsa och säkerhet

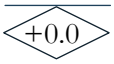
Inom planområdet ligger en elstation där en luftburen kabel blir en underjordisk. Det ska undersökas om elstationen ska flyttas eller inte.

Utöver detta ligger planområdet inte inom område där risker för miljö, hälsa eller säkerhet föreligger. Planförslaget bedöms heller inte leda till att sådana risker uppstår.

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

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
B	Bostäder - Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement är möjligt.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
e_1	Största tillåtna byggnadsarea är 900 kvm	PBL 4 kap 11 § punkt 1
: : : :	Prickmark – marken får inte förses med byggnad.	PBL 4 kap 11 § punkt 1
	Högsta nockhöjd i meter - möjliggör byggnad med en till två våningar.	PBL 4 kap 16 § punkt 1
n_1	Markens topografi och naturmarksvärde ska bevaras.	PBL 4 kap 10 §
Minst 10 % av kvartersmarken ska vara genomsläpplig och får inte hårdgöras.		PBL 4 kap 10 §
Genomförandetid - detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.		PBL 4 kap 21 §
u_1	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.	PBL 4 kap 6 §
l_1	Marken ska vara tillgänglig för allmänna luftburna ledningar till dess den blir nedgrävd.	PBL 4 kap 6 §

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. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

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

tyresö kommun

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 enligt 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 de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Antagande, tidigast kvartal 1 2018
Laga kraft, tidigast kvartal 1 2018
Fastighetsbildning, tidigast då detaljplanen vunnit laga kraft
Bygglov, tidigast när detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark.

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 anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheten Hanviken 2:1 ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning

I samband med genomförandet av detaljplanen föreslås en ny fastighet som omfattar hela planområdet bildas genom avstyckning från Hanviken 2:1.

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

tyresö kommun

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inga kända rättigheter finns inom planområdet.

Ansökan om fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder som t.ex. avstyckning eller bildande av servitut ske. Tyresö kommun ansöker om fastighetsbildning. Ansökan skickas till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

§ 113-förordnande

Planområdet omfattas av ett så kallat § 113-förordnande som måste upphävas innan detaljplanen kan antas. I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt dåvarande byggnadslagen (1947:385, BL), utfärdade Länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § BL. Förordnandet innebar att ägare till exploateringsfastigheter skulle upplåta all mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats utan ersättning. För fastigheterna inom området blev förordnandet en garanti för att den öppna marken inte privatiserades.

BL ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna som förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden.

Kommunen har ansökt till Länsstyrelsen om att upphäva § 113 inom planområdet. För att detaljplan ska gå att genomföra ska Länsstyrelsens beslut om upphävandet ha vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Ingen utbyggnad av allmän plats planeras i samband med detaljplanens genomförande.

VA-utbyggnad

Planområdet ligger inom område för kommunalt VA och ny bebyggelse ansluts till befintligt VA-ledningssystem.

El- och teleledningar

Befintliga elledningar finns idag i Stjärnvägen. El- och teleledningar ska förläggas i mark. För uppgift om elanslutning eller beställning av kabelutsättning kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Fiber

Fastigheten är inte ansluten till fiber i dagsläget, men kommer att anslutas till kommunens fibernät i samband med utbyggnationen.

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

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören ska betala planavgift till kommunen under planarbetets gång för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan.

Vatten och avlopp (VA)

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

El

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera 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.

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

Medverkande tjänstemän

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

Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör (projektledare)
Babak Moazzami	Planarkitekt (projektledare)
Johan Smeder	Exploateringsingenjör Mex
Per Leckström	Lokalstrateg fastighet
Christer Fransson	Projektsamordnare fastighet
Gunny Bäckström	Stabschef socialförvaltningen
Johanna Brolin	Bygglovhandläggare bygglov
Hampus Sjöberg	Verksamhetsansvarig VA-ingenjör
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör VA
Hector Agripino Quintana	Projekteringsingenjör Mex
Göran Bardun	Kommunekolog planavdelningen

Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

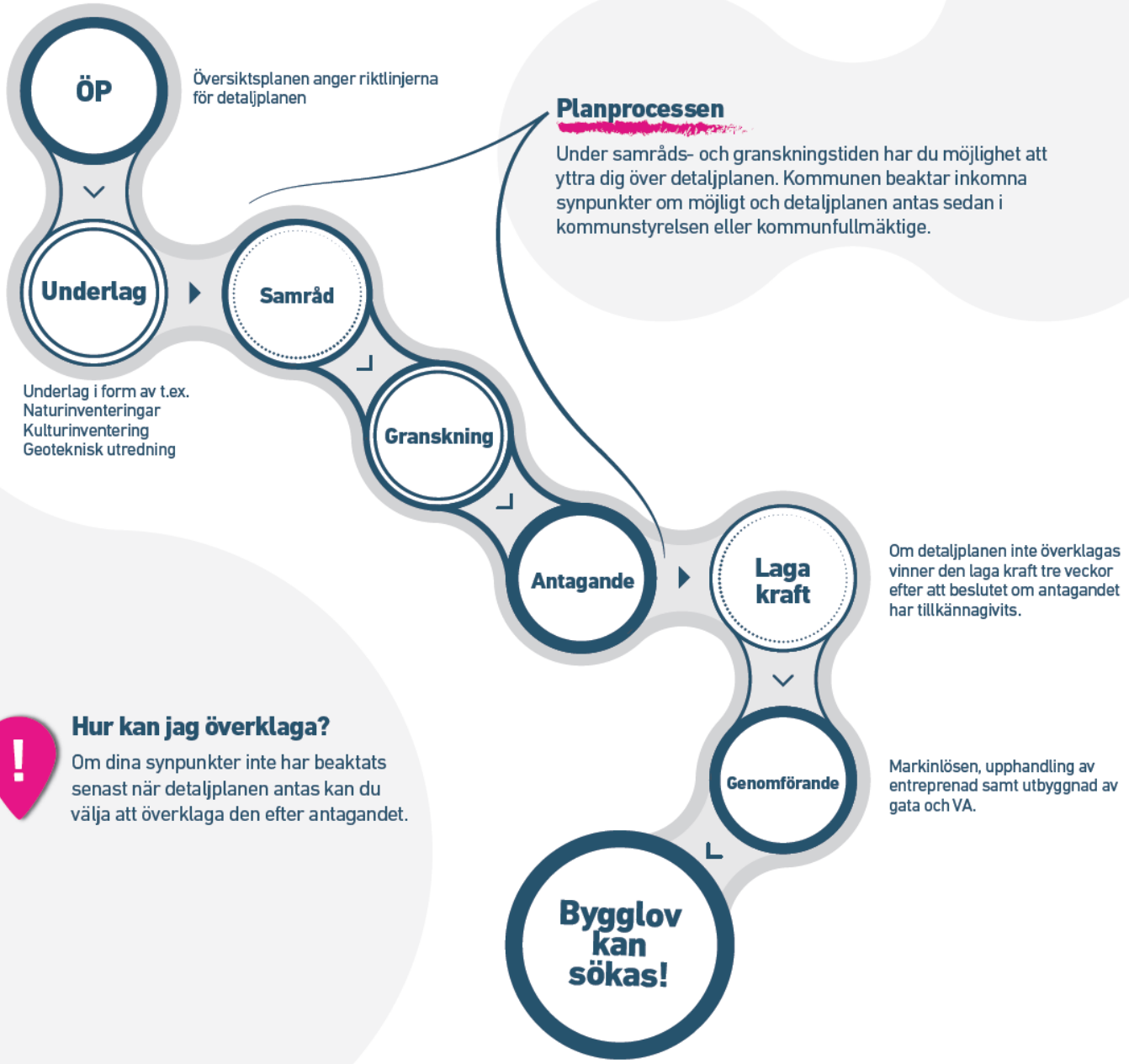
Babak Moazzami
planarkitekt

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

tyresö kommun

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)



Planprocessen

Under samråds- och granskningstiden har du möjlighet att yttra dig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter om möjligt och detaljplanen antas sedan i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige.

Hur kan jag överklaga?

Om dina synpunkter inte har beaktats senast när detaljplanen antas kan du välja att överklaga den efter antagandet.