

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Tegelbruket, etapp 11

Fastigheterna Brevik 1:1 mfl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan, som visar planområdets lokalisering,

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

Tegelbruket, etapp 11	1
OM DETALJPLANEN	5
Detaljplanens handlingar	5
Plan- och bygglagen.....	5
Förfarande.....	5
Planprocess och skede	5
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	6
Syfte och huvuddrag	6
Bakgrund.....	6
Uppdrag	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Riksintressen.....	8
Översiktsplan	8
Fördjupad översiktsplan och strategi för östra tyresö	8
Strandskydd	9
Gällande planer	9
§113	11
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	11
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	12
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	13
Natur och landskapsbild	13
Geotekniska förhållanden.....	14
Radon.....	16
Bebyggelse	16
Gator och trafik.....	17
Parkering	19
Kollektivtrafik	19
Rekreation och idrott	19
Tennisklubb	19
Båtklubb	19
Kulturmiljö	20

Kulturhistorisk bebyggelse.....	20
Fornlämningar	21
Service	21
Planbestämmelser.....	22
Teknisk försörjning	23
Vatten och avlopp.....	23
Värme.....	23
EI	23
Dagvatten.....	23
Miljö, hälsa och säkerhet.....	25
Radon.....	25
Förorenad mark.....	25
Buller	26
Strandskydd.....	26
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	27
Organisatoriska frågor	27
Tidsplan.....	27
Genomförandetid.....	27
Huvudmannaskap och ansvarsfördelning.....	28
Genomförandeorganisation	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Ägandeförhållande	29
Arrende	30
Fastighetsbildning avseende allmän platsmark	30
Inlösen av allmän plats	30
Allmänna anläggningar på kvartersmark	31
Ledningsrätt - allmänna underjordiska ledningar (u-områden).....	31
Markreservat för gatuslänt (z-områden).....	31
Fastighetsbildning inom kvartersmark	33
Avstyckning - nybildade av fastighet.....	33
Fastighetsreglering - tillköp av kvartersmark.....	33
Fastighetsreglering - tillköp uppgrundning	33
Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark	34
Ekonomiska frågor	36
Kostnader.....	36
Allmän platsmark (gatukostnad)	36
Vatten och avlopp (VA).....	37
Inlösen av allmän plats	37

Tillköp	37
Fastighetsbildning.....	37
Bygglov.....	38
Plankostnad.....	38
EI	38
Tele	38
Fiber	38
Tekniska frågor	38
Genomförda utredningar	38
Kompletterande utredningar	39
Utformning av allmän plats	39
Etablering	39
Medverkande tjänstemän.....	39

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i två delar, storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram eller använts i samband med planarbetet:

- Fördjupad översiktsplan för östra Tyresö 2003-03-13
- Geoteknisk utredning av Golder 2016-09-08
- Kulturinventering av Stockholms läns museum 2011:16
- Naturvärdesinventering och landskapsanalys av Calluna och Funkia landskapsarkitektur 2014-12-12
- Övergripande bullerkartläggning

Plan- och bygglagen

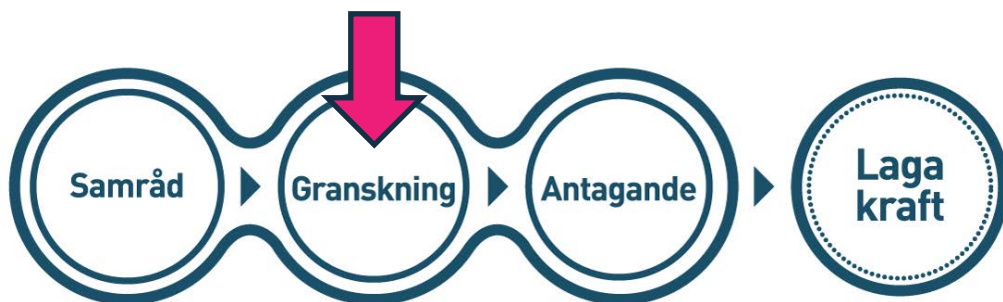
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 2015-01-01.

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsfasen av planprocessen.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-11-26
Samråd	November 2016
Granskning	kv 1 2018
Antagande	kv 3
Laga kraft, tidigast	kv 3

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

SAMMANFATTNING

Syfte och huvuddrag

Etapp 11, Tegelbruket är en omvandlingsplan som syftar till att möjliggöra permanentboende i området samtidigt som kommunal service i form av väg, vatten och avlopp byggs ut. Byggrätter och tomtstorlekar föreslås följa de riktlinjer som anges i den fördjupade översiktsplanen för östra Tyresö.

Den fördjupade översiktsplanen föreskriver att utvecklingen av området ska ske med stor hän-syn till natur- och kulturvärden. Den karakteristiska naturen och de kulturhistoriskt värdefulla miljöerna och byggnaderna ska bevaras och skyddas. Kommunen ska vara huvudman för allmänna platser och vägar

Bakgrund

Stora delar av Brevikshalvön styckades upp i fastigheter på 1930-talet, men idag bebos allt fler av fastigheterna året runt, så kallat permanentboende. Brevikshalvön saknar kommunalt vatten och avlopp och vägarna är smala med dålig standard. Att allt fler flyttar till området innebär det en ökad belastning på miljön med ett ökat uttag av grundvatten och påverkan från enskilda avlopp. Vägarna är inte dimensionerade för den större trafikmängden och det saknas gång- och cykelbanor, vägbelysning och service i området. Behovet av ny planläggning har därför ökat.

En fördjupad översiktsplan antogs i mars 2003 och innehåller en etappindelning för östra Tyresös utbyggnad, varav detta område är etapp 11. Den fördjupade översiktsplanen anger utgångspunkter och mål för områdets utveckling och ska fungera som ett program för etappvisa detaljplaner. Parallellt med planarbetet för etapp 11 har den fördjupade översiktsplanen en strategi tagits fram. Strategin kommer att ersätta den fördjupade översiktsplanen.

Strandskydd gäller i dag på allmän platsmark i området.

Uppdrag

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskott gav 2014-11-04 samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta detaljplan för Tegelbruket etapp 11, på östra Tyresö med normalt planförfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur mark och vatten får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

De boende inom området bjöds den 27 januari 2015 in till ett informationsmöte om det kommande detaljplanarbetet.

Samråd hölls

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.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 11

PLANDATA

Lägesbestämning

Tegelbruket, etapp 11, är beläget mitt på Brevikshalvön och sträcker sig ner till den södra kusten. Området är ca 30 ha stort och består till stor del av privatägda bostadsfastigheter kring Tegelbruksvägen, Kornknarrvägen, Grankällvägen och Tornstigen. I sydvästra delen av området ligger en allmän yta med båtklubb intill Kalvfjärden. Områdets avgränsning är motiverat av dagvattnets avrinning och vilka fastigheter som kan ansluta spillvatten till de vägarna ovan.



Planområdet markerat med röd linje

Areal

Planområdet har en yta på ca 30 ha

Markägoförhållanden

Området består av 56 privatägda fritidshusfastigheter och 2 kommunägda. En av fastigheterna inom området används som tennisbana. Vägarna i området samt två större allmänna ytor ligger inom fastigheten Brevik 1:1 som ägs av kommunen.

BREVIK: 1:1 Kommun	BREVIK 1:231 Privat
BREVIK 1:83 Privat	BREVIK 1:232 Privat
BREVIK 1:134 Privat	BREVIK 1:233 Privat
BREVIK 1:135 Privat	BREVIK 1:234 Privat
BREVIK 1:136 Privat	BREVIK 1:235 Privat
BREVIK 1:137 Privat	BREVIK 1:242 - Kommun

BREVIK 1:139 Privat	BREVIK 1:244 Privat
BREVIK 1:146 Privat	BREVIK 1:246 Privat
BREVIK 1:147 Privat	BREVIK 1:247 Privat
BREVIK 1:148 Privat	BREVIK 1:248 Privat
BREVIK 1:149 Privat	BREVIK 1:250 Privat
BREVIK 1:150 Privat	BREVIK 1:459 Privat
BREVIK 1:151 Privat	BREVIK 1:522 Privat
BREVIK 1:152 Privat	BREVIK 1:523 Privat
BREVIK 1:153 Privat	BREVIK 1:529 Privat
BREVIK 1:155 Privat	BREVIK 1:532 Privat
BREVIK 1:156 Privat	BREVIK 1:533 Privat
BREVIK 1:164 Privat	BREVIK 1:619 Privat
BREVIK 1:165 Privat	BREVIK 1:620 Privat
BREVIK 1:166 Privat	BREVIK 1:621 Privat
BREVIK 1:177 Privat	BREVIK 1:629 Privat
BREVIK 1:217 Privat	BREVIK 1:636 Privat
BREVIK 1:220 Privat	BREVIK 1:638 Privat
BREVIK 1:221 Privat	BREVIK 1:640 Privat
BREVIK 1:222 Privat	BREVIK 1:662 Privat
BREVIK 1:227 Privat	BREVIK 1:667 Privat
BREVIK 1:228 Privat	DYVIK 1:2 Privat
BREVIK 1:229 Privat	SOLSTUGAN 1:1 Privat
BREVIK 1:230 Privat	SOLSTUGAN 1:2 Privat

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.” Berörda objekt samråds med Försvarsmakten.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då byggrätten som medges inte överstiger 20 meter

Översiktsplan

I Tyresö kommuns översiktsplan (lagakraftvunnen juni 2017) pekas planområdet ut som ” tät bebyggelse” respektive ”medeltät bebyggelse”. För båda dessa gäller att tätortskaraktär. Bostäder ska blandas med bland annat mötesplatser i strategiska lägen. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan och strategi för östra tyresö

För området gäller nu den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö från 2003 som även fungerar som program för detaljplanen. Till programmet hör ett gestaltungsprogram som togs fram i samband med den fördjupade översiktsplanen för Östra Tyresö. Programmet beskriver övergripande vilken utformning och gestaltning som fastigheter, byggnader och vägområden bör få för att smälta in i skärgårdsmiljön.

Parallellt med planarbetet för etapp 11 har en strategi tagits fram för att se över de kvarstående etapperna på östra Tyresö. Strategin beräknas antas i juni 2018 och kommer att ersätta den fördjupade översiktsplanen. I januari 2018 togs beslut om en gatukostnadspolicy och i december 2017 beslut om att ge strategin och pågående planetapp i uppdrag att pröva större byggrätter utifrån den nya översiktsplanens inriktning för Östra Tyresö.

Strandskydd

I gällande plan är strandskyddet upphävt på kvartersmark, men gäller i vattenområden och på allmän platsmark. När en detaljplan ändras återinträder strandskyddet och måste därför åter upphävas inom de delar om planområdet som redan är ianspråktagna.

Gällande planer

Följande detaljplan(er) gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna/dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

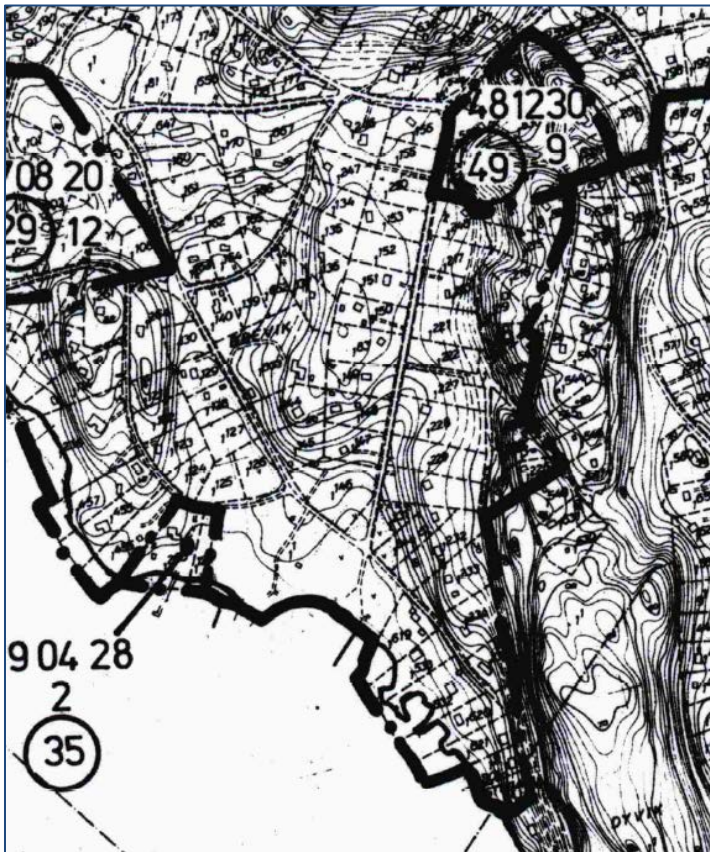
- Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, vägområden och natur/parkområden.
- Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (plan 244). Sistnämnda plan reglerar byggrätternas storlek och fastställer fastighetsindelningen.



Utsnitt ur Avstyckningsplan för Tyresö-Näs m.fl, 1932, (plan 7).

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrättsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär, fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991-08-15. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvm huvudbyggnad + 30 kvm uthus.

Planerna finns att ta del av på kommunens hemsida www.tyreso.se under Boende och miljö.



Utsnitt ur den befintliga detaljplanen – Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (244)

§113

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt dåvarande byggnadslagen, BL, fram till 1987, utfärdade länsstyrelsen ofta ett förordnande med stöd av 113 § BL. Förordnandet innebar att ägare till exploateringsfastigheter utan ersättning skulle upplåta all mark som i byggnadsplanen lagts ut som park, natur, väg eller annan allmän plats. Avsikten var att säkerställa möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning/samfällighet för att reglera tillgång till och ansvar för skötsel av den allmänna platsmarken. För fastigheterna inom området blev förordnandet en garanti för att den öppna marken inte privatiserades.

Inom gränsen för tegelbruket finns inte sedan tidigare någon byggnadsplan. Däremot ingår en fastighet som i en annan plan har ett §113-förordnande. Kommunen bedömer att det §113 inte gäller inom planområdet för tegelbruket etapp 11 och kommer därför heller inte att upphäva något sådant. Vid årsskiftet 2018/2019 upphör §113 att gälla generellt för alla byggnadsplaner.

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.

Planområdet är idag inte anslutet till de kommunala vattenledningarna för färskvatten samt dag- och spillvatten. Spillvatten från hushållen inom planområdet belastar recipienten kalvfjärden. Detta kommer att ändras i och med planens genomförande.

Bebyggelsen inom planområdet präglas idag av fritidshus och planändringen innebär att större byggrätter medges. Planbestämmelserna ska utformas så att de tillbyggnader som blir möjliga måste anpassas efter områdets topologi samt befintlig bebyggelses skala.

En kulturmiljöinventering från tidigare etapper visar att det inom området finns fastigheter med kulturhistoriskt intressanta och värdefulla byggnader (eller tomt)

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består området i huvudsak av lera glaciär lera samt morän. Det finns indikationer på att området har bristande markstabilitet. Vidare geologiska undersökningar krävs.

En bullerutredning från tidigare utbyggnadsetapper i området indikerar att det längs med Nytorpsvägen kan vara risk för buller. Detta ska utredas under planarbetets gång.

Miljö kvalitetsnormer (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:

Planförslaget berör miljöbalkens kapitel 5 genom att Kalvfjärden omfattas av miljö kvalitetsnormer för Kustvatten. Inga förekomster har hittats för sjöar, vattendrag och grundvatten. Recipient Kalvfjärden SE591280-182070 har måttligt god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Målet för 2021 är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status.(uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Vattenkvalitén i Kalvfjärden kan väntas bli bättre eftersom planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kan anslutas till det kommunala VA-systemet. Planförslaget innebär således en positiv effekt för vattenkvalitén.

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. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

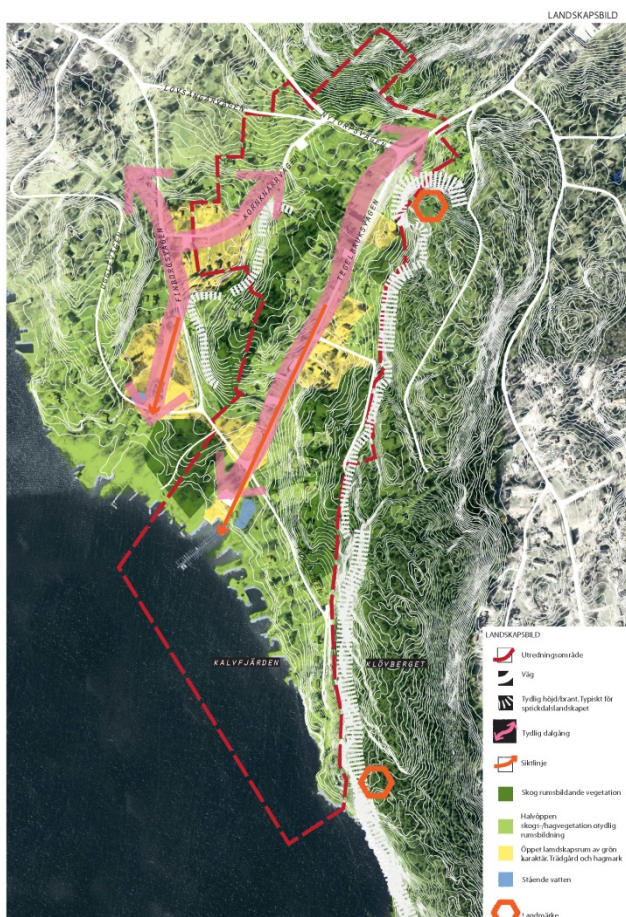
Området är typiskt för Södertörns skärgårdsnära sprickdalslandskap som rymmer både höjdryggar med utblickar över havet och djupare dalar med frodig vegetation. Den varierade topografin och jordmånen skapar stor variation i vegetationen. Området är mestadels lummigt, bevuxet med höga löv- och barrträd eller buskage med blandat löv som slån, hagtorn eller hassel. Den blandade vegetationen ger ett rikt fågelliv.

De högsta partierna, mitt på halvön, når upp till ca 70 meter över havet. Dessa bergryggar och branter består delvis av berg i dagen med gles hållmarkstallskog. De lägre partierna innehåller mer lövskog med stora inslag av ek, hassel och andra ädellöv, men även grova tallar. Närmare Kalvfjärden är landskapet mer flackt.

Karakteristiskt för denna del av Brevikshalvön är att vägarna slingrar sig fram genom området, väl anpassade till terrängen; i huvudsak går de i dalgångarna. Tegelbruksvägen sträcker sig dock från Nytorpsvägen i rak linje ner mot allmanningen vid vattnet. I och med höjdskillnaden och vägens raka sträckning är det också möjligt att se vattnet från långt håll.

De låga partierna i planområdet är starkt påverkade av den tidigare brytningen av lera som pågick från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Lertagen ligger som sänkor i landskapet. I kanterna av lertagen finns ofta stora partier av slån och ekar. Merparten av lertagsområdena är nu fritidshusfastigheter men ett par speciellt låga partier är ännu obebyggda och har partier med vass.

Planområdet ligger intill det nybildade naturreservatet Klövberget.



Planförslag och konsekvenser

Dalgångarna där Tegelbruksvägen och Kornknarrsvägen går fram är viktiga ur stads- och landskapsbild, även siktlinjen längs Tegelbruksvägen ner mot Kalvfjärden är viktig.



Områden eller objekt som klassificerats enligt natur- och landskapsinventeringen har skyddats i planen genom bestämmelsen n1 och n2. Det är främst en kant av Klövberget, ekar, partier med ädellövskog, ekdungar, eller känslig hållmarkstallskog. Dessa områden skyddas av biologiska och ekologiska skäl. I dessa områden får marken inte bebyggas, marken inte hårdgöras eller på annat sätt förändras genom markanpassningar, så som schaktning eller markuppfyllnad.

Delar av strandområdet ligger under nivån för framtida havsnivåhöjning, 2,7 meter ovan nuvarande strandlinje. Kommunens riktlinje är att bebyggelse ska undvikas i dessa områden då de på sikt kan komma att bli utsatta för översvämningar till följd av klimatförändringar. Zonen med risk för framtida havsnivåhöjning är markerad som korsmark i plankartan, där får endast komplementbyggnader byggas.

Området närmast vattnet i slutet av Tegelbruksvägen föreslås få användningen PARK i detaljplanen. Ytan ska skötas utifrån identifierade naturvärden. Del av området som idag är en grusad yta föreslås användas tillfälligt som etableringsyta under utbyggnaden av gator och VA och sedan parkering för allmänt ändamål då området är markerat i översiktsplanen som framtida nod.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Området karaktäriseras av kuperad terräng med låglänta delar mellan höga, branta bergpartier. Strandremsan som vetter mot Kalvfjärden i väster består av flacka grönytor. I öster finns branta och höga, naturliga bergsslänter som på flera ställen står i direkt anslutning till de befintliga vägarna. På och nedanför bergsslänterna finns sten och block. Överhäng förekommer på flera ställen.

Den kuperade terrängen och variationen hos bergnivån ger varierande jorddjup inom området. Jorden utgörs i huvudsak av fyllningsjord ovan lera på friktionsjord/morän på berg.

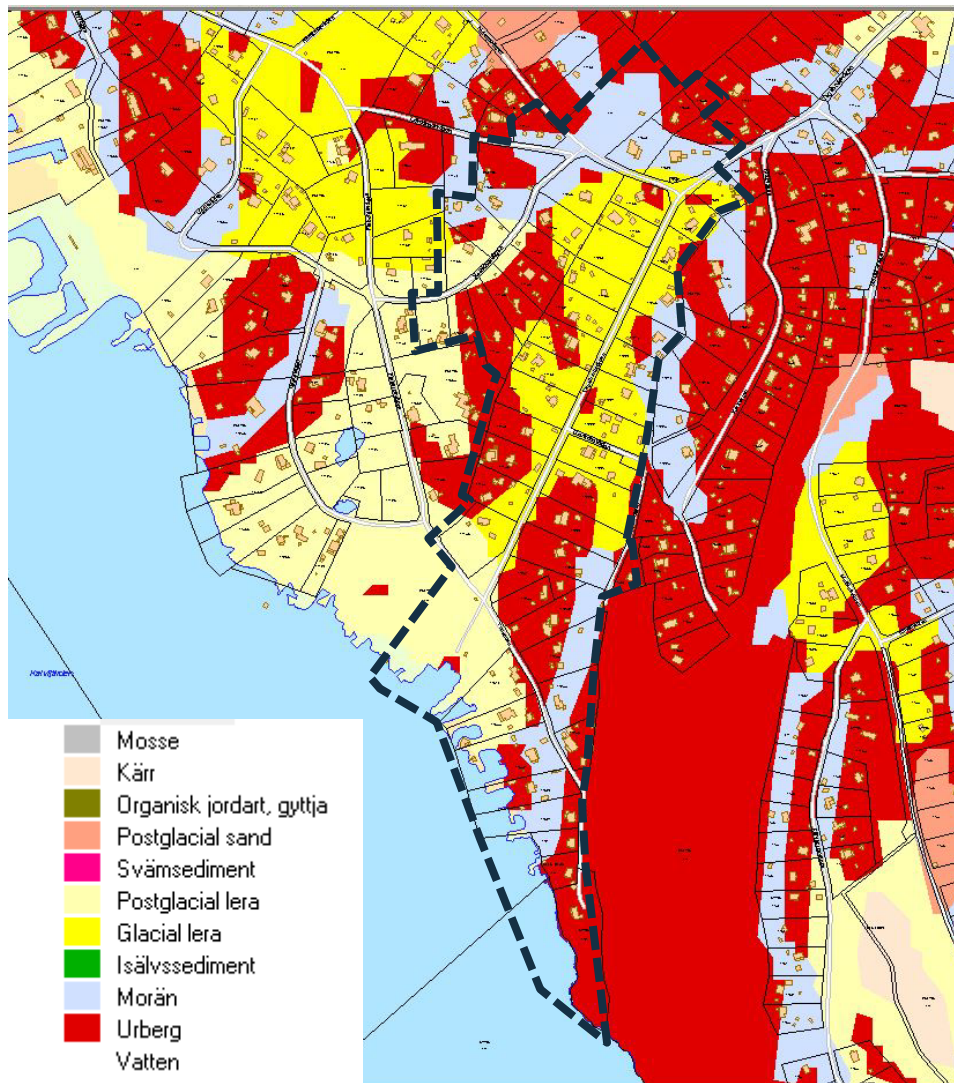


Bild från Tekis som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom planområdet (streckad linje).

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att vägar breddas och att VA-ledningar förläggs i de nya vägarna på frostfritt djup. Därtill tillkommer byggrätter för fristående villor i högst 2 våningar med tillhörande komplementbebyggelse.

En tillfällig etableringsyta ställs i ordning vid Tegelbruksvägens södra del på en befintlig grusad yta som idag används som parkering.

Upplysning på plankartan för att undvika risk pga bristande stabilitet: Lovpliktiga markarbeten och bygglov ska kompletteras med geoteknisk utredning som redogör för hur markstabiliteten blir tillgodosedd enligt gällande krav.

Den geotekniska utredningen ”Tegelbruket etapp 11”, Golder 2016 visar att restriktioner behövs i planen för att säkerställa planens lämplighet. Yta där risk för block nedfall har identifierats har i planen angetts med prickad mark för att bebyggelse inte får byggas där.

På följande fastigheter har inventeringen visat att det finns ökad risk för blocknedfall:
Brevik: 1:636, 1:638, 1:640, 1:629, 1:529, 1:523, 1:523, 1:248, 1:217, 1:220, 1:221,
1:222, 1:227, 1:228, 1:229, 1:459, 1:230, 1:232, 1:233, 1:234, 1:235, 1:620 och 1:621
Solstugan: 1:2 och 1:1, Dyvik: 1:2

Radon

Nulägesbeskrivning

Marken bedöms ha låg risk för radon. För flerbostadshus och förskola/omsorgsboende gäller att radonundersökning bör göras i samband med bygglöv för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningsresultatet ska rapporteras till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Området består av 56 fritidshusfastigheter. Bebyggelsen varierar från små enkla sportstugor till större villor för permanent boende. Bebyggelsen är uppförd i ett tidspann från 1930-talet när området avstyckades från Tyresö slotts egendom till år 2010. Kommunens vilja är att Brevikshalvön i huvudsak ska bevara sin bebyggelsestruktur med stora fastigheter såsom området avstyckades på 1930-talet.

Omställningen från fritidshusområde till område för permanent boende ska ske med hänsyn till Tyresös skärgårdsnatur. De kvaliteter som området har idag ska ses som en tillgång när ny bebyggelse tillkommer. Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse utan att naturvärden som bergknallar, ekbackar försvinner.

Planförslag och konsekvenser

Placering:

Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter tomtens naturliga beskaffenhet. Tomterna i kuperade områden ska inte kunna fyllas ut för att skapa platåer för gräsmattor. Schaktning eller fyllning för att tillskapa en sluttningstomt för ett suterränghus är inte heller tillåtet.

Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåten annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart till bostaden

Gestaltning:

Till den fördjupade översiktsplanen togs ett gestaltningsprogram fram för hela östra Tyresö. Det finns att läsa på kommunens hemsida. Utbyggnaden av området föreslås följa gestaltningsprogrammet.

Avstyckning:

Enligt kommunens riktlinjer för Östra tyresö ska en fastighet vara minst 6000 kvm stor för att kunna styckas, det vill säga de nya tomterna behöver vara ca 3000 kvm. Tomtens topografi kan göra att en tomt bäst lämpar sig att styckas i olika stora delar. Den minsta tomtstorlek som tillåts vid styckning är därför 2700 kvm. Tomten ska vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter, beroende på terräng och befintlig bebyggelse.

Byggrätt:

Planförslaget innebär att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Huvudbyggnaderna ska uppföras friliggande.

Planbestämmelsen e1 innebär att huvudbyggnad som uppförs upp till 6,5 meters nockhöjd får ha maximalt 200 kvm byggnadsarea. För byggnader med nockhöjd över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som tvåvåningsbyggnad.

e1 innebär även att huvudbyggnad som uppförs upp till 8,5 meters nockhöjd får uppta maximalt 150 kvm byggnadsarea. För byggnader med nockhöjd över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader för att inte uppfattas som trevåningsbyggnad.

På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm.

På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.

Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd.

I de fall fastigheten sedan tidigare är lovligt bebyggd med byggnader som överstiger byggrätten i denna detaljplan är det möjligt att få återuppbygga den större byggnadsarean om byggnaden skulle förstöras av våda. Byggnaderna ska uppföras i samma form och storlek. Detta tydliggörs på plankartan som en generell bestämmelse för hela planområdet.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Inom området går Nytorpsvägen, Tegelbruksvägen, Tonstigen, Finborgsvägen, Grankällvägen, Lövsångarvägen, Kornknarrsvägen. Vägstandarden är låg och dålig sikt råder i korsningen Nytorpsvägen/Kornknarrsvägen/Lövsångarvägen. I kombination med relativt hög hastighet på Nytorpsvägen leder det till att korsningen får sämre trafiksäkerhet.

Planförslag och konsekvenser

En gång- och cykelbana byggs längs med Nytorpsvägens södra sida.

Koppling mellan Kornknarrsvägen och Nytorpsvägen stängs för fordonstrafik. Fotgängare och cyklister kan fortsatt ta sig vidare via korsningen.

Busshållplatsen utformas som en variant av timglashållplats. Bussen stannar i körbanan och bakomvarande trafik får stanna och vänta. En heldragen mittlinje visar omkörningsförbud.

Den busshållplats som ligger på den sidan av vägen som inte har gångväg bör ha ett övergångsställe i anslutning till busshållplatsen.

I samband med att gång- och cykelbanan byggs längs Nytorpsvägen föreslås antalet utfarter från fastigheter minimeras. De fastigheter som har möjlighet ska ordna in- och utfart från mindre gata. Utfartsförbud läggs längsmed Nytorpsvägens södra del.

Samtliga gator inom planområdet föreslås beläggas med asfalt samt förses med gatubelysning. Nedan redovisas respektive gatas bredd.

Nytorpsvägen föreslås få en bredd om 9,5 meter varav 3 meter är en gång och cykelbana. På södra sidan mellan Kornknarrsvägen och Tegelbruksvägen införs utfartsförbud.

Tegelbruksvägen föreslås få en bredd om 6,3 meter varav 1,8 meter är gångbana 4,5m körbana

Tonstigen föreslås få en bredd om 3,5 meter, utan gångbana. Slutet av tonstigen kommer att bilda en gemensamhetsanläggning och skötas av de fyra fastigheterna som har nytta av den.

Finborgsvägen föreslås få en körbana på 4,5 m utan gångbana.

Grankällevägen föreslås få en bredd om 3,5 meter

Lövsångarvägen, och Kornknarrsvägen föreslås få körbana på 4,0 m utan gångbana.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkeringsbehov för boende sker idag på respektive fastighet. En grusad yta i slutet av Tegelbruksvägen används som allmän parkering och för båtklubbens behov.

Planförslag och konsekvenser

Ingen gatuparkering föreslås vara tillåten i området. På varje fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser vara möjligt att anordna. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö. Parkering för båtklubb ska ske inom arrendeområde och allmän parkering intill parkområde ska ske på grusad yta vid södra delen av Tegelbruksvägen.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Buss 805 trafikerar Nytorpsvägen. Den går i halvtimmestrafik mitt på dagen mellan Ällmora, Brevik och Gullmarsplan, Stockholm och passerar Tyresö centrum på vägen. Buss 815 går i rusningstrafik in till Gullmarsplan, Stockholm, utan att passera Tyresö centrum.

Busshållplatsen är belägen på Nytorpsvägen på ömse sidor om Tegelbruksvägen.

Planförslag och konsekvenser

För att skapa säkrare förhållanden för kollektivtrafiksresenärer och gående i området föreslås att hastighetsdämpande åtgärder med ett övergångsställe ordnas i anslutning till busshållplatsen vid Tegelbruksvägen. Åtgärder ska utföras i enlighet med SL:s rekommendationer i "RIBUSS".

Rekreation och idrott

Tennisklubb

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns idag en fastighet med tennisbana.

Planförslag och konsekvenser

Tennisbanan blir planlagd för idrottsändamål.

Båtklubb

Nulägesbeskrivning

Det finns en båtklubb inom området idag. Den ligger i planområdets södra del vid parkområdet och arrenderar mark för ändamålet idag.

Planförslag och konsekvenser

Markområdet som båtklubben arrenderar planläggs som kvartersmark småbåtshamn V. Marken där ska vara tillgänglig för allmänheten och får inte spärras av eller hägnas in. Dessa områden är prickade i detaljplanen, dvs marken får inte bebyggas. En

befintlig byggnad får byggrätt. Vattenområdet där båtclubbarnas bryggor är belägna planläggs som område för småbåtsbryggor, W2, på plankartan. Dessa områden är avgränsade så att markanvändningen ska kunna fortgå men inte utökas. Antalet båtplatser regleras i arrendeavtal.

Kulturmiljö

Kulturhistorisk bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom området för etapp 11 och i tidigare planlagd etapp har ett tegelbruk varit beläget från 1600-talet fram till tidigt 1900-tal. Kvar i området finns rester av lertäcker och grundstenar från Tegelbrukets bebyggelse. I början av 1900-talet och fram till 1950-talet styckades och såldes tomter för sportstugor. Markerna var tidigare sammanhängande med Tyresö slott.

Bebyggelsen framstår som gles genom de stora tomterna. Huvudbyggnaden är vanligen är placerad långt indragen på tomten med anpassning till naturen och om möjligt på en hög punkt med utsikt. I flera fall har mindre garagebyggnader uppförts intill vägen. De äldsta sportstugorna är uppförda i en våning med låga takvinklar vanligen klädda med locklistpanel, förvandringspanel eller stockpanel på gjutna grunder. Taken var vanligen täckta med lertegel eller papp. Många av husen beställdes ur kataloghusföretagens typhuskataloger medan andra är arkitektritade. Exempel på uthus uppförda av enkla hitflyttade bodar och gästhus i masonit finns. Karaktäristiskt för tomternas hägnad är låga stängsel med grindstolpar försedda med järngrindar.

1930-talets planering av området med styckning av tomter, vägdragningar och planering av allmänna platser med utsparande av parkmark samt tennisbana till de boende har ett historiskt intresse som exempel på sin tids planering av området som exploaterades för fritidshusbebyggelse. Vissa enskilda byggnader har ett kulturhistoriskt värde i sig men det är av särskilt intresse att bevara områdets karaktäristiska som tomternas storlekar med växtlighet, terrasseringar och trappor, bruksvägar och hägnad samt bebyggelsens placering på tomterna och karaktäristiska som fasad- och takmaterial och färgsättning.

Brevik 1:620, Tonstigen

Byggnaden är ett fint exempel på de husmodeller som såldes på 1930-talet och är mycket välbevarat från byggnadstiden. Fasad- och takmaterial, dörrar och fönster, gjuten trappa och terrass med gjutna balustrar är av vikt för byggnadens karaktäristika och särdrag. Den stora strandtomtens herrgårdsliknandebyggnad från 1930-talet och växtlighet har miljömässiga värden.



Brevik 1:620, Tonstigen

Planförslag och konsekvenser

I planarbetet har avvägning gjorts mellan befintliga kulturvärden i form av den äldre bebyggelsen och att ge ökad byggrätt för att möjliggöra permanentboende. Bedömningen är att kulturvärdet består främst i det bevarade området som helhet och att det är svårt att bevara detta samtidigt som högre exploatering tillåts. Då huvudsakligt syfte har varit att tillskapa ökad byggrätt har detta bitvis fått överväga identifierade kulturvärden.

Fastigheten 1:620 märks med en varsamhetsbestämmelse med anledning av att byggnaden i sig anses bevarandevärd. k-märkningen innebär att renovering och om- och tillbyggnad ska ske med varsamhet utifrån byggnadens unika särdrag.

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i mitten av Brevikshalvön, närmsta plats för handel av livsmedel ligger i Tyresö strand, cirka 5 km bort. Breviks skola är beläget på Nytorpsvägen väster om Tegelbruksområdet med ett avstånd på cirka 1 km. Det är en skola som erbjuder, förskola, förskoleklass, fritidshem, årskurs 1-6 och har sammanlagt 310 elever. Vård och omsorgsboende finns planlagt i tidigare etapp men det är inte byggt ännu.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
-----	Plangräns - yttre gräns för planområdet
-----	Användningsgräns – avdelar markanvändningen inom planområdet
-----	Egenskapsgräns – avgränsar mindre delar av markanvändningen där reglering/begränsning krävs
GATA	Allmän gatumark
PARK	Allmän parkmark
P-PLATS(U)	Allmän parkmark som tillfälligt först kommer att användas som etableringsyta under tiden utbyggnad av vägar sker. Tillfällig användning avses gälla i 10 år
NATUR	Allmän naturmark
B	Bostäder- marken får användas för bostadsändamål
E	Transformatorstation – marken får användas för teknisk anläggning tex elnätstation eller pumpstation för spill- eller dagvatten.
R	Tennisbana- marken får användas för idrottsändamål
V	Småbåtshamn – marken får användas för småbåtshamn, en båtklubb kan tex ha en brygga med båtplatser .
W₁	Öppet vattenområde
W₂	Vattenområde där brygga för småbåtar får finnas
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas.
+++	Kryssmark (plusmark). Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom uthus, växthus, carport, garage m.m
g	En gemensamhetsanläggning får skapas
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar
z	Marken ska vara tillgänglig för släntintrång
y	Marken ska vara tillgänglig för angöring för intilliggande fastighet.
	Huvudbyggnad – på varje fastighet får högst en friliggande huvudbyggnad uppföras
	Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och till högst 3,0 meters byggnadshöjd. Komplementbyggnader - På fastigheter som är 3000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. Den största komplementbyggnaden får inte ha större byggnadsarea än 40 kvm. På fastigheter som är mindre än 3000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 40 kvm.
	Byggnad som tillkommit i laga ordning ska anses planenlig.
	På fastighet får byggnad som tillkommit i laga ordning uppföras med samma form och storlek om denna förstörts eller väsentligt skadats av våda

d₁	Minsta fastighetsstorlek vid nybildande av fastighet för bostadsändamål
e₁	Byggrätt för bostäder, se sidan 15
e₂	Byggrätt mindre befintlig förrådsbyggnad båtklubb
n₁	Skyddsvärd natur naturmarkens karaktär ska bevaras. Se avsnitt om natur- och landskapsbild
n₂	Bevarandevärda träd
n₃	Skyddsvärd natur. Inom ytan avses inte strandskydd upphävas
--o--o--	Körbar utfart får inte anordnas – man får inte ordna in- och utfart mot gata
	Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.
m₁	Risk för blocknedfall
p₁	Byggnad får inte placeras närmare än 4,5 meter från tomtgräns, 6 meter från tomtgräns mot gata
k₁	Varsamhet – underhåll, om och tillbyggnad ska utföras med hänsyn till byggnadens kulturhistoriska värde.
	Genomförandetid för allmän platsmark , vattenområde, kvartersmark för teknisk anläggning börjar gälla direkt när planen vinner laga kraft och gäller i 5 år
	Genomförandetiden för kvartersmark för övrig kvartersmark (bostäder, tennisbana, och båtklubb) börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft.
a₁	Strandskydd upphävs på kvartersmark för bostäder, teknisk anläggning, småbåtshamn, på allmän platsmark för gata, samt på vattenområde där brygga får uppföras.
--+---+---	Administrativ linje. Anger område inom vilket strandskyddet återinträder och upphävs vid detaljplanens antagande

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Fastigheterna inom planen kommer att kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet som går i vägarna inom området.

Värme

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som bergvärme eller liknande. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området.

EI

Elledningar är förlagda i (gata/vägen) Elledningarna tillhör Vattenfall. Ett nytt E-område för en ny transformatorstation ligger vid Nytorpsvägen i planområdets norra del

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Dagvattnet från gatorna leds idag via öppna diken mot Kalvfjärden. I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertaras lokalt och infiltreras i mark (LOD) inom den egna fastigheten.

Många enskilda avlopp i området är äldre och bräddar spill och grävatten som når Kalvfjärden.

Recipient Kalvfjärden SE591280-182070 har måttligt god ekologisk status men uppnår ej god kemisk status. Målet för 2021 är att uppnå god ekologisk status samt god kemisk status.

Planförslag och konsekvenser

På kvartersmark inom planområdet gäller att LOD ska tillämpas. Dagvatten från ökad hårdgjord yta inom kvartersmark bedöms möjlig att infiltrera på respektive fastighet. Dagvatten från hårdgjorda ytor som vägar leds i mestadels öppna diken till en fördröjningsyta, en så kallad raingarden. Vilka med goda resultat har anlagts på flertalet ställen i Tyresö kommun. Slutligen når dagvattnet recipienten Kalvfjärden.



Bild på raingarden i gatumiljö.



Pilarna visar hur avvattning av vägbana leds mot fördröjningsmagasinet, en sk raingarden (markerad med en röd cirkel)

Vattenkvaliteten i Kalvfjärden kan väntas bli bättre i och med planens genomförande då planförslaget innebär att enskilda avlopp med dålig reningseffekt kommer att anslutas till det kommunala VA-systemet och inte längre nå recipienten Kalvfjärden. Planförslaget kan således förväntas ge en positiv effekt för vattenkvaliteten.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Marken bedöms ha låg risk för radon. För flerbostadshus och förskola/omsorgsboende gäller att radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningsresultatet ska rapporteras till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Förorenad mark

Översiktlig undersökning av markföroreningar har utförts i samband med den geotekniska undersökningen. Föroreningshalt (koppar) överstigande Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (1,5xMKM) har påträffats i en enstaka punkt. Samtliga övriga halter är lägre än de

generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM) och även lägre än gränserna för ”mindre än ringa risk”.

Buller

Nuläge

En övergripande trafikbullerkartläggning visar att det för delar av fastigheterna Brevik 1:177, 1:246, 1:156, 1:522, 1:529, 1:528, 1:629, 1:640 uppnås trafikbuller 60 DbA ekvivalent nivå.

Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

Planförslag

Utifrån gällande lagstiftning där två gränsvärden finns att förhålla sig till utifrån storlek på byggnad bedömer kommunen att det inte är lämpligt med en avgränsning i plankartan. Dock gör kommunen bedömningen att detta går att hantera med placering samt teknisk utformning av byggnad och att fastigheten inte behöver restriktioner i plankartan för att anses lämplig för sitt ändamål. Strandskydd

Strandskydd

Nulägesbeskrivning

Strandskydd gäller idag allmän platsmark men inte redan ianspråktagen mark så som tomter. När nu gällande detaljplan från 1991 ändras återinförs strandskyddet i enlighet med 7 kap 18 g § MB. I och med detaljplaneförslaget gäller 100 meter strandskydd på land och i vatten för planområdet. I södra delen av planområdet är en fastighet inte planlagd sedan tidigare. Fastigheten är privatägd och bebyggd med bostad. Kommunen bedömer efter platsbesök att tomten till stor del redan är ianspråktagen utifrån anlagd väg samt terrasseringar av natursten för att ta upp nivåskillnader.

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl för det enligt 7 kap. 18 c § miljöbalken (MB) och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset enligt 4 kap. 17 § PBL. Samma särskilda skäl ska tillämpas såväl vid ett upphävande i samband med detaljpaneläggning som vid en dispensprövning vilka finns redovisade i 7 kap. 18c § MB.

Planförslag och konsekvenser

I samband med att detaljplanen antas har kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom följande områden:

- 1) Inom privata bostadsfastigheter, kvartersmark, på land, B. Följande skäl finns för att upphäva strandskyddet: Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet avses dock inte upphävas inom kvartersmark för bostadsändamål där beteckningen n3 visar på inventerad yta med stort naturvärde.
- 2) På båtklubbens landområde (V) och vattenområde, (W₂). Ytorna nyttjas sedan lång tid av båtklubben som arrenderar området av kommunen.
- 3) På allmän platsmark för lokalgata samt de ytor inom intilliggande natur- och parkområden där erforderliga vägslänter krävs för anläggning av lokalgata. Här har även kommunen för avsikt att upphäva krav på marklov i samband med att lokalgata/slänter anläggs.
- 4) På yta för allmän parkering (P-PLATS) då marken redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

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. Frågor som rör fastighetsbildning, vatten- och avloppsanläggningar m.m. regleras genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Antagande	Kvartal 3 2018
Laga kraft (tidigast)	Kvartal 3 2018
Detaljprojektering och inlösen (påbörjas tidigast)	Kvartal 4 2018
Byggstart för VA-ledningar och gata (påbörjas tidigast)	Kvartal 4 2019
Genomförandetid för kvartersmark för bostäder börjar gälla 3 år efter att planen vunnit laga kraft (tidigast)	Kvartal 4 2021

Ovanstående tidsplan är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till flera år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för utbyggnad av väg och VA samt bygglov enligt detaljplanen, skjuts framåt i tiden.

Genomförandetid

Genomförandetiden för allmän plats, vattenområde, transformatiostation (E-områden) samt u- och z-områden (kvartersmark) börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 5 år. För övrig kvartersmark börjar

genomförandetiden 3 år efter det att planen vunnit laga kraft och gäller sedan 5 år. Detta för att kommunen ska ha tid för utbyggnaden av kommunalt vatten och avlopp samt vägar.

Området med bestämmelse P-PLATS (U) är till för att användas som tillfällig användning för upplag och etablering i 10 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft.

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.

Genomförandetiden anges som en administrativ bestämmelse på plankartan.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. Om ändring eller upphävande av detaljplanen sker under denna tid kan kommunen bli ersättningsskyldig gentemot fastighetsägarna för den skada de lider. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla till dess att den ersätts, ändras eller upphävs. Byggrätten är då inte längre säkerställd och kommunen kan efter denna tid ersätta, ändra eller upphäva detaljplanen utan att behöva utge ersättning till berörda fastighetsägare för outnyttjade byggrätter som går förlorade.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Inom en detaljplan skiljer man på kvartersmark och allmän plats. Allmän plats i denna detaljplan omfattar gator, gång- och cykelvägar samt park- och naturmark. Med huvudman för allmän plats menas den som ansvarar för och bekostar anläggande, samt drift och underhåll av de olika anläggningarna. Plan- och bygglagen föreskriver att kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom detaljplan om det inte finns särskilda skäl. Inga skäl anses föreligga utan kommunen är huvudman enligt denna detaljplan.

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Tyresö kommun är, fr.o.m denna detaljplans antagande, *huvudman* för allmänna platser inom planområdet. Såsom huvudman ansvarar kommunen för gator och andra allmänna platser. Kommunen är därmed ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator, naturmark samt parkmark. Huvudmannaskapet medför även att kommunen har rätt att lösa in mark som planlagts som allmän plats, se vidare under fastighetsrättsliga frågor.

Omprövning av Tyresö ga:3

Vägarna inom planområdet sköts idag av Tyresö vägförening (Tyresö ga:3). I samband med plangenomförandet kommer kommunen ta över huvudmannaskapet för allmän platsmark. Detta innebär att befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, ska omprövas så att fastigheterna i detta planområde inte längre deltar i vägföreningen. Omprövningen sker genom en lantmäteriförrättning.

Huvudmannaskap för vatten och avlopp

Fastigheterna i området har idag enskilt vatten och avlopp. Tyresö kommun är även huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som i och med genomförandet av detaljplanen kommer att anläggas. Detta innebär att kommunen

ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs ca 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. VA-ledningarna förläggs i huvudsak inom allmän platsmark. Inom två områden måste allmänna VA-ledningar anläggas inom kvartersmark för bostäder, dessa områden är i plankartan markerade med **u**.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och byggnader på kvartersmark.

Utbyggnad och framtida underhåll av privata VA-ledningar inom den egna fastigheten och fram till förbindelsepunkten är fastighetsägarnas ansvar. Fastighetsägaren kan även bli ansvarig att utföra och/eller bekosta arbeten för övriga ledningar, såsom el och teleledningar, inom den enskilda fastigheten.

Övriga ledningar

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Genomförandeorganisation

Genomförandet inom den allmänna plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avlopps- och väganläggningar, leds och samordnas av mark- och exploateringsavdelningen. Markfrågor som har att göra med kommunens mark, som exempelvis inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata handlägs av exploateringsenheten.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildningsåtgärder (t.ex. fastighetsreglering, avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggning m.m.) kan tidigast ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildningsåtgärder genomförs av Lantmäterimyndigheten i Stockholms län efter det att ansökan har skickats in till myndigheten. Mer information finns på kommunens hemsida eller lämnas av exploateringsenheten. Vem som har rätt att ansöka om fastighetsbildning framgår under respektive avsnitt.

Inom detaljplaneområdet finns oregistrerade officialservitut inom kvartersmark, dessa påverkar inte genomförandet av detaljplanen men bör registreras i samband med en Lantmäteriförrättning där fastigheten berörs.

Utöver de rättigheter som tillskapas i lantmäteriförrättning kan fastighetsägare avtala om särskild rätt till fastighet; nyttjanderätter eller avtalsservitut.

Ägandeförhållande

All allmän platsmark i planförslaget tillhör idag fastigheten Brevik 1:1 vilken är i kommunal ägo. Kommunen är även ägare till fastigheten Brevik 1:242. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare. Fastigheten Brevik 1:250 utgör en

tennisbana vilken ägs av en garantiförening vilken upplåter fastigheten till tennisföreningen.

Arrende

Kommunen arrenderar i dagsläget ut del av marken tillhörande Brevik 1:1 inom det detaljplanerade området. Marken arrenderas dels ut till Tegelbrukets båtklubb, vars arrendeavtal har sagts upp men löper vidare tills nytt har träffats. Nytt avtal ska träffas innan årsskiftet 2018/2019 och kommer då även att innehålla gatukostnad, se gatukostnadsutredning tillhörande denna Detaljplan. Arrendeområdet ska vid nytecknande av avtal utformas enligt området utlagd som **V** och **W₂** på planekartan.

Det andra området som arrenderas ut är mark till fastighetsägaren till Brevik 1:146, detta avtal kommer att sägas upp då marken enligt detaljplaneförslaget utgör allmän plats och behövs för att kommunen ska kunna säkerställa områdets dagvattenhantering.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Inlösen av allmän plats

I detaljplanen är vissa områden av privata bostadsfastigheter utlagda som allmän plats (gatumark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark som krävs för genomförandet av detaljplanen.

De fastigheter som bedöms påverkas av inlösen är:

BREVIK 1:135	BREVIK 1:229	BREVIK 1:529
BREVIK 1:156	BREVIK 1:230	BREVIK 1:532
BREVIK 1:165	BREVIK 1:232	BREVIK 1:533
BREVIK 1:222	BREVIK 1:235	BREVIK 1:619
BREVIK 1:227	BREVIK 1:242	BREVIK 1:629
BREVIK 1:228	BREVIK 1:246	BREVIK 1:640

Inlösenområdena på respektive fastighet redovisas på Bilaga 1.

I och med att den kommunalt ägda fastigheten Brevik 1:242 delvis föreslås överföras till närliggande bostadsfastighet, Brevik 1:629 samt lösas in så upphör fastigheten.

Avtal med enskilda fastighetsägare

Tidigast efter att detaljplanen vunnit laga kraft kommer projektledare från exploateringsenheten att kontakta fastighetsägare som är berörda av inlösen för att teckna överenskommelser om fastighetsreglering.

De områden som är aktuella för inlösen överförs genom fastighetsreglering till den kommunala fastigheten Brevik 1:1 genom lantmäteriförrättning. Kommunen betalar ersättning för markområdet samt ersättning för eventuella tomtanläggningar (t.ex. träd, buskar och staket) som står på denna mark. Ersättning för tomtanläggningar utanför den egna fastigheten betalas inte. Dessa överenskommelser ligger sedan till grund för en lantmäteriförrättning där en lantmätare beslutar om marköverföringen, tillträdet, ersättningen etc.

Om ett avtal med överenskommelser inte uppnås ansöker kommunen om genomförande av marköverföringen hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Lantmäteriet kommer i detta fall pröva kommunens ansökan, bland annat kalla berörda fastighetsägare till sammanträde, utföra en officialvärdering och slutligen fatta beslut om marköverföringen, tillträde och ersättningar till de berörda fastigheternas ägare.

Dessa överenskommelser kan även innehålla det område som kommunen behöver tillfälligt dvs. område uttritat som z-område på detaljplanen, se avsnitt *Markreservat för gatuslänt* för mer information.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

Ledningsrätt - allmänna underjordiska ledningar (u-områden)

Område som på plankartan är markerat som u-område är avsatt för att utgöra område för underjordiska allmänna ledningar, fyra sådana områden finns inom planområdet.

För att möjliggöra att nå fastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 med kommunal VA-ledning i vägen upp till bostadsfastigheterna markeras kvartersmarken med ett u på plankartan.

För att nå bostadsfastigheterna efter vändplanen på Tonstigen med kommunala VA-ledningar markeras kvartersmarken med ett u på plankartan.

Befintliga ledningar som idag hanterar dagvatten säkerställs även de med u-område på plankartan. Detta gäller bostadsfastigheterna Brevik 1:620 samt tennisbanan, Brevik 1:250.

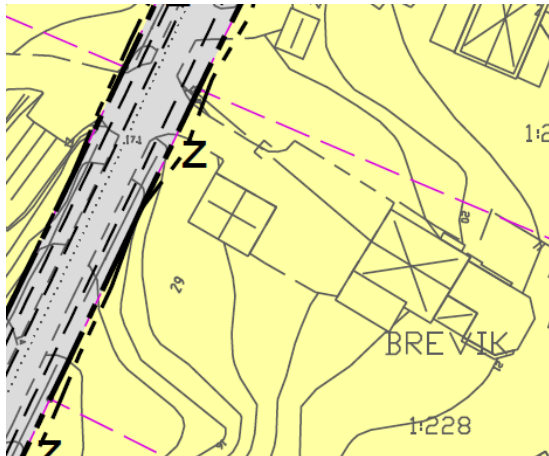
För att tillförsäkra sig rätten om att behålla samt dra fram och senare vid behov underhålla ledningarna inom dessa markområden avser kommunen att träffa överenskommelse med de berörda fastighetsägarna om inrättande av ledningsrätt. I de fall där rätt att ha ledningar redan finns utgår ingen ersättning för intrånget.

Ansökan om ledningsrätt gör kommunen hos Lantmäteriet, som prövar och beslutar i frågan enligt ledningsrättslagen (1973:1144) vid en lantmäteriförrättning. En beslutad ledningsrätt gäller för all framtid, även mot ny ägare till fastigheten. I förrättningen beslutas om tillträde för anläggande av ledningar, ersättning för upplåtelsen samt vilka befogenheter som ledningsrättshavaren erhåller, till exempel tillträde till ledningen för underhålls- och reparationsarbete.

Övriga ledningshavare svarar själva för att trygga sina ledningsnät t ex genom avtal eller ledningsrätt.

Markreservat för gatuslänt (z-områden)

För utbyggnaden av lokalgatorna i planområdet, kan släntområden behöva anläggas inom



kvartersmarken. Alltså utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats. Dessa släntområden är markerade med z (se bild, utdrag ur plankarta) i plankartan. Släntområdena är av en mer eller mindre tillfällig karaktär och behövs under utbyggnaden av vägen.

När utbyggnaden av de kommunala anläggningarna är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren eftersom marken fortfarande tillhör fastigheten.

Begränsningen som gäller för fastighetsägaren är dock att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

Avtal med enskilda fastighetsägare

För att säkerställa kommunens rätt till att anlägga slänt för vägen upplåts servitut mellan berörda fastighetsägare och kommunens gatufastighet. Sådana servitut ska i första hand upplåtas genom frivilliga överenskommelser, där omfattningen, tillträde, ersättningar etc. regleras. Dessa avtal skriv sedan in i fastighetsregistret så som avtalsservitut. Om överenskommelse inte kan uppnås ansöker kommunen om inrättande av officiärservitut för ändamålet hos Lantmäteriet, som då enskilt prövar och beslutar i frågan. Vare sig upplåtelsen sker genom avtalsservitut eller officiärservitut så sker ingen äganderättsövergång beträffande markområdet, utan det är endast en rättighetsbelastning inom den enskilda fastigheten. Fastigheter som, enligt planförslaget, berörs av släntområdena framgår av bilaga 1.

I samrådsförslaget bedöms följande fastigheter omfattas av z-bestämmelsen i detaljplanen:

BREVIK 1:134	BREVIK 1:150	BREVIK 1:221	BREVIK 1:242	BREVIK 1:532
BREVIK 1:135	BREVIK 1:151	BREVIK 1:222	BREVIK 1:246	BREVIK 1:533
BREVIK 1:136	BREVIK 1:153	BREVIK 1:227	BREVIK 1:247	BREVIK 1:619
BREVIK 1:137	BREVIK 1:156	BREVIK 1:228	BREVIK 1:248	BREVIK 1:620
BREVIK 1:139	BREVIK 1:164	BREVIK 1:229	BREVIK 1:250	BREVIK 1:629
BREVIK 1:146	BREVIK 1:165	BREVIK 1:230	BREVIK 1:459	BREVIK 1:640
BREVIK 1:147	BREVIK 1:166	BREVIK 1:232	BREVIK 1:522	BREVIK 1:662
BREVIK 1:148	BREVIK 1:217	BREVIK 1:233	BREVIK 1:523	BREVIK 1:667
BREVIK 1:149	BREVIK 1:220	BREVIK 1:235	BREVIK 1:529	BREVIK 1:83

Tidigast efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer projektledare från exploateringsenheten att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av släntintrång för att bilda servitut för slänt. Servitutet registreras därefter i fastighetsregistret på respektive fastighet.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering etc., sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om en avstyckning, fastighetsreglering etc. prövas av Lantmäteriet utifrån främst fastighetsbildningslagens bestämmelser. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av den berörda fastighetsägaren. Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, såsom fastighetsreglering, kan sökas utav någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, kan dessa frågor avgöras vid en lantmäteriförrättning som någon part initierar.

Avstyckning - nybildade av fastighet

I detaljplanekartan finns bestämmelser om minsta tomtstorlek. Enligt planförslaget överstiger två bostadsfastigheter denna areal, detta är fastigheterna Brevik 1:667 samt Dyvik 1:2.

E-områden dvs. transformatorstationer som är utlagda i detaljplanen kan antingen styckas av och bilda enskilda fastigheter alternativt så upplåtes de områdena med avtal till Vattenfall.

Fastighetsreglering - tillköp av kvartersmark

Vissa fastigheter i detaljplanen föreslås kunna utökas genom tillköp av kvartersmark. Detta planeras för fastigheter som i vissa delar inte har direkt kontakt med gatan för att underlätta att in- och utfart kan ordnas inom egen mark eller där det finns annan nytta med att tillföra mark. De fastigheter som är berörda av tillköp är bostadsfastigheterna Brevik 1:629 och 1:177 vilka föreslås tillköp av mark från Brevik 1:1. Bostadsfastigheten Brevik 1:629 föreslås köpa mark från Brevik 1:242, vilken sedermera kommer att avregistreras.

Detta redovisas i Bilaga 1 som tillköp.

Fastighetsreglering - tillköp uppgrundning

På grund av uppgrundning äger kommunen idag marken utmed Kalvfjärden utanför bostadsfastigheterna Brevik, 1:619, Brevik 1:533, Solstugan 1:1 och Solstugan 1:2. Detta visas tydligast på detaljplanekartan.

I dagsläget har fastighetsägarna viss möjlighet att genom en nyttjanderätt, enligt *Jordabalken 6 kap 1 §* samt *Lagen med särskilda bestämmelser om vattenverksambet 2 kap 7 §*, nyttja det uppgrundade området samt ha vissa anläggningar i vattenområdet. Dock under förutsättning att markens/vattnets ägare inte lider skada eller olägenhet av betydelse.

I planförslaget är uppgrundande områden utlagda som kvartersmark. Detta medför att fastigheterna i dessa fall föreslås köpa till uppgrundning från den kommunala fastigheten Brevik 1:1 och Dyvik 1:1, detta genomförs då genom en lantmäteriförrättning. Äganderätten överförs därmed till fastighetsägarna. Fastighetsägarna står för kostnaden för Lantmäteriförrättningen. Kommunen är

behjälpligt gällande att ta fram avtal om överenskommelse som ligger till grund för ansökan.

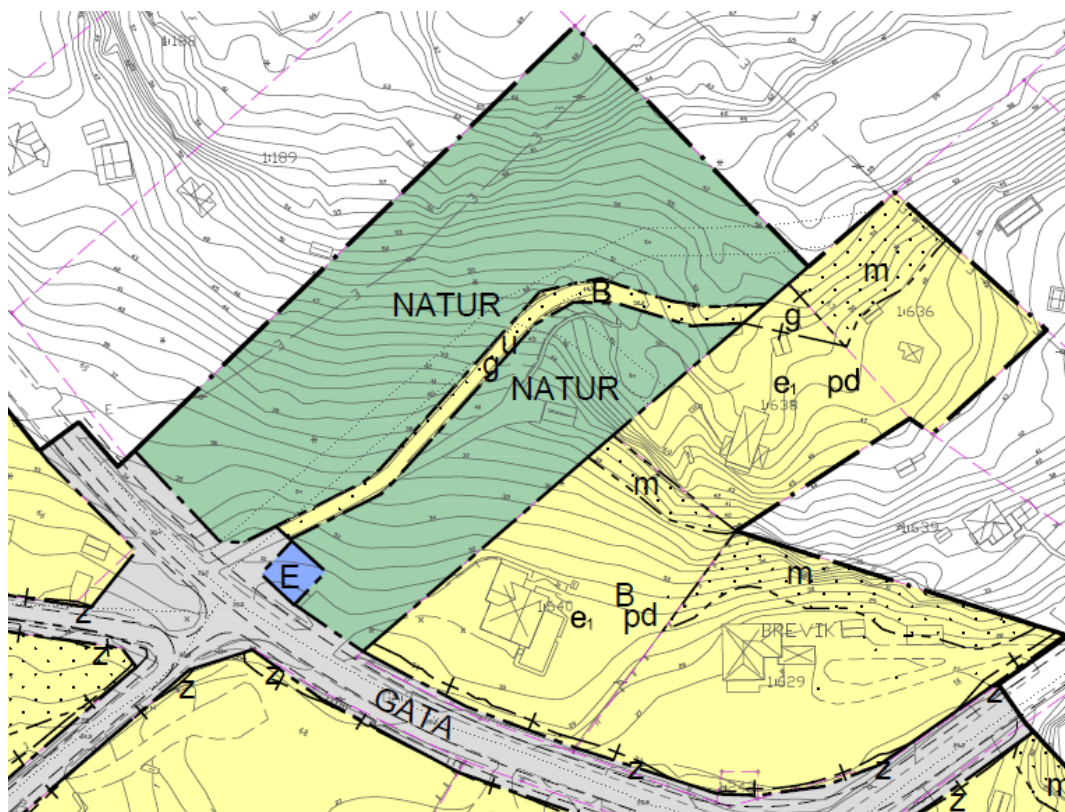
Kommunen gör bedömningen att fördelarna med att området hör till de privata fastigheterna är större än de kostnader och olägenheter som blir om ingen fastighetsreglering sker och fastighetsägarna endast har nyttjanderätt för området.

Gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark

En gemensamhetsanläggning är en anläggning (t.ex. väg), av stadigvarande betydelse, som ska användas av flera fastigheter. Förvaltning av en gemensamhetsanläggning kan ske i form av föreningsförvaltning eller delägarförvaltning. En gemensamhetsanläggning bildas genom en lantmäteriförrättning där det beslutas om vilka fastigheter som ingår och hur fastigheterna ska samverka för att bygga, sköta och fördela kostnaderna för anläggningen. De områden som är utpekade för detta är markerade på kvartersmark med g på plankartan. I plankartan finns två sådana områden utlagda. En gemensamhetsanläggning bildas efter en ansökan hos Lantmäteriet. Rätt att ansöka om en gemensamhetsanläggning har bl.a. fastighetsägare som ska ingå i den samt kommunen. Kommunen har en generell rätt att ansöka om att inrätta en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (AL), dvs även då kommunens fastighet inte ska ingå i den.

Brevik 1:636 och 1:638

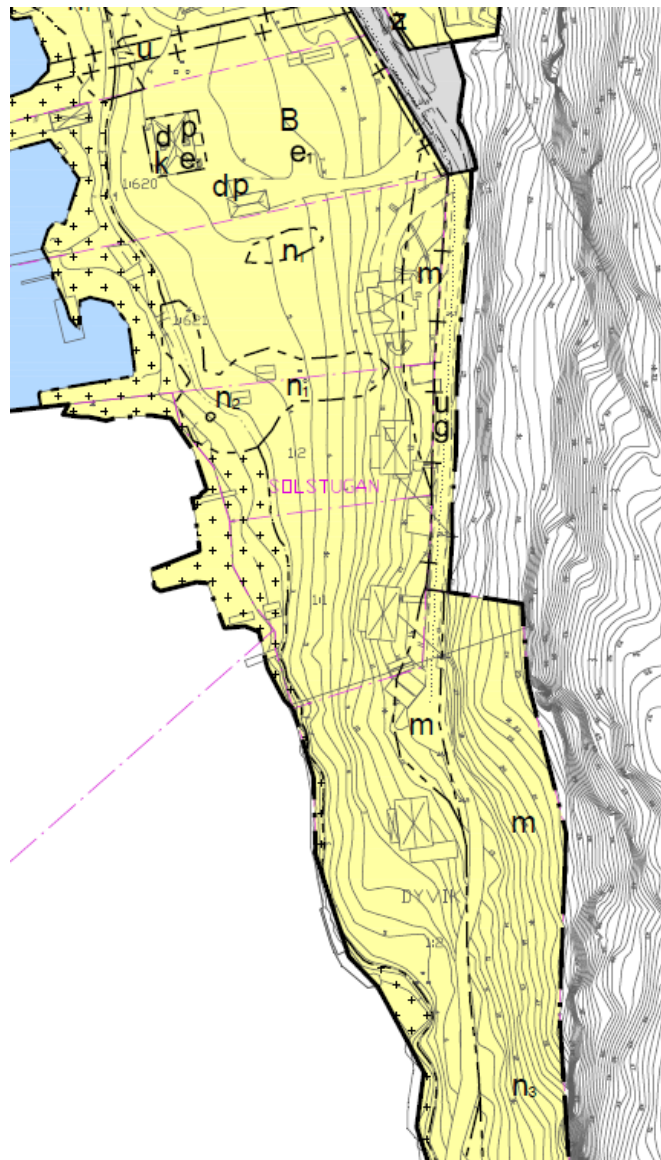
Bostadsfastigheterna Brevik 1:636 och 1:638 ägs idag av en och samma ägare. Idag finns det en väg för att ta sig till fastigheten Brevik 1:636. I och med denna detaljplaneläggning föreslås att det inrättas en gemensamhetsanläggning för väg till de båda fastigheterna. Denna väg följer dels den befintliga vägen och dels behöver den anläggas för att kunna nå båda fastigheterna. Sedan tidigare finns det servitut för väg till förmån för de båda fastigheterna. Dessa föreslås upphävas i samband med inrättande av gemensamhetsanläggning samt med anledning av att befintlig väg inte är byggd enligt servitutets utformning på förrättningskartan (detta beror på kraftiga höjdskillnader i området).



Föreslaget område för gemensamhetsanläggning (g) för väg

Brevik 1:620, 1:621, Solstugan 1:1, 1:2 och Dyvik 1:2

Allmän plats inom detaljplaneområdet sträcker sig fram till och med fastigheten Brevik 1:620 på Tonstigen där det finns en mindre vändplan, se kartbild nedan. Därpå reserveras resterande del av Tonstigen fram till Dyvik 1:2 med **g** för gemensamhetsanläggning. Gemensamhetsanläggning föreslås inrättas för väg inom området. Detta innebär att fastighetsägarna gemensamt ansvarar för anläggande samt drift- och underhåll av väg från vändplanen och fram till Dyvik 1:2. Även den fastigheten som anses kunna delas från Dyvik 1:2 ska ingå i gemensamhetsanläggningen.



Föreslaget område för gemensamhetsanläggning (g) för väg

Ekonomiska frågor

Kostnader

Allmän platsmark (gatukostnad)

Parallellt med detaljplanen upprättas en gatukostnadsutredning som redovisar kostnader för utbyggnaden av allmänna platser som kommunen ska vara huvudman för samt hur kostnaderna ska fördelas. Finansieringen för utbyggnaden av de allmänna platserna debiteras av de som har nytta av anläggningen vilket främst är fastighetsägare inom planområdet. Debitering sker då de allmänna anläggningarna som kommunen är huvudman för är utbyggda och brukbara, dvs. efter godkänd slutbesiktning.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för gatukostnad om godtagbar säkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnad kan även anstånd ges till dess att

fastigheten byter ägare eller bygglov enligt detaljplanen beviljas samt att godtagbar säkerhet kan erhållas.

För mer information se Gatukostnadsutredningen.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek beror bl.a. på fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Detta sker vanligtvis efter godkänd slutbesiktning av de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller när fastigheten bebyggs.

Anläggningsavgiften kan, i mars 2018, maximalt uppgå till 307 390 kronor inklusive moms, för fastigheter på över 3000 kvm. Anläggningsavgiften är beroende av exempelvis fastighetens storlek. Observera dock att det är den VA-taxa som gäller vid debiteringstillfället som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-anslutningsavgift tas även ut för Attefallshus (komplementbyggnad eller komplementbostadshus). Information om aktuell VA-taxa finns på kommunens webbsida.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av anläggningsavgift för vatten och avlopp samt gatukostnad om godtagbar säkerhet kan ställas. För mer information om detta se kommunens hemsida.

Inlösen av allmän plats

När Tyresö kommun förvärvar (löser in) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten får pga. intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25% på ersättningsnivån göras för att kompensera att markförvärvet inte görs under samma villkor som en frivillig överlåtelse på den öppna marknaden. Reglerna om ersättning finns i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.

Tillköp

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till den ursprungliga fastighetsägaren. Reglerna om ersättning för fastighetsreglering finns i fastighetsbildningslagen och expropriationslagen.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771- 63 63 63 eller se deras hemsida.

Kommunen bekostar och tar initiativ till fastighetsreglering vid inlösen av allmän platsmark och ansvarar för avtal och ansökan om förrättning till Lantmäteriet.

Kommunen bekostar även inskrivning av servitut för släntmedgivande, där detta är aktuellt.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden inom kvartersmark. Detta kan exempelvis utgöra nybildande av fastighet, bilda servitut för väg, bilda gemensamhetsanläggning för väg samt tillköp av mark.

Kommunen bekostar bildande av eventuell ledningsrätt för kommunala ledningar samt omprövning av gemensamhetsanläggningen i samband med övertagande av huvudmannaskap för allmän platsmark inom området.

Bygglöv

Bygglöv debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För information om gällande taxa se kommunens hemsida eller kontakta bygglövsenheten.

Bygglöv för en villa på 130-199 kvm kostar enligt taxa 2018, 29 000 kr och till detta tillkommer kostnaden för exempelvis kungörelse, nybyggnadskarta, utstakning, lägeskontroll samt plankostnad.

Plankostnad

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglövgivning.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Access AB, telefon 90 200

Fiber

Fiber finns i området. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.öppenfiber.se.

Tekniska frågor

Genomförda utredningar

En förprojektering för utbyggnaden av gator och VA-ledningar har arbetats fram under planprocessen, dels som underlag för dels planhandlingarna och dels för den fristående gatukostnadsutredningen. I samband med projekteringen har geotekniska undersökningar och utredningar genomförts.

Kompletterande utredningar

Under det fortsatta planarbetet samt efter det att detaljplanen antagits så kommer förprojekteringen att kompletteras för att slutligen resultera i en bygghandling. Kompletterande utredningsarbete avseende exempelvis dagvattenlösningar, geoteknik m.m. kan komma att krävas för att arbeta fram en tillförlitlig bygghandling. En riskanalys ska även göras som beskriver hur mark- och bergsprängningsarbete kan utföras i syfte att undvika skador på byggnader och anläggningar.

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för eventuella geotekniska undersökningar som behövs i samband med byggnation av enskilda byggnader.

Utformning av allmän plats

Utformning av allmän plats i detaljplanen ska ske enligt utformningen som framgår av gatukostnadsutredning. En raingården kommer att anläggas inom området för hantering av dagvatten, vid korsningen Tegelbruksvägen/Finborgsvägen. Belysning kommer även att anläggas. Inga åtgärder är planerade för områden utlagda som NATUR eller PARK enligt detaljplanekartan.

Etablering

För att kunna genomföra utbyggnaden av allmän plats krävs plats för etablering i närområdet. Inom detaljplaneområdet finns ett sådant område utlagt på detaljplanekarta. Förutom detta område är det tänkt att området utlagt inom detaljplanen Ugglevägen, etapp 9 vid korsningen Finborgsvägen/Nötskrievägen även ska användas som upplag.

Medverkande tjänstemän

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

Carolin, Andersson
Emelie, Häll
Svetoslava Gerova

Planarkitekt (projektledare)
Exploateringsingenjör (projektledare)
Projektör

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

