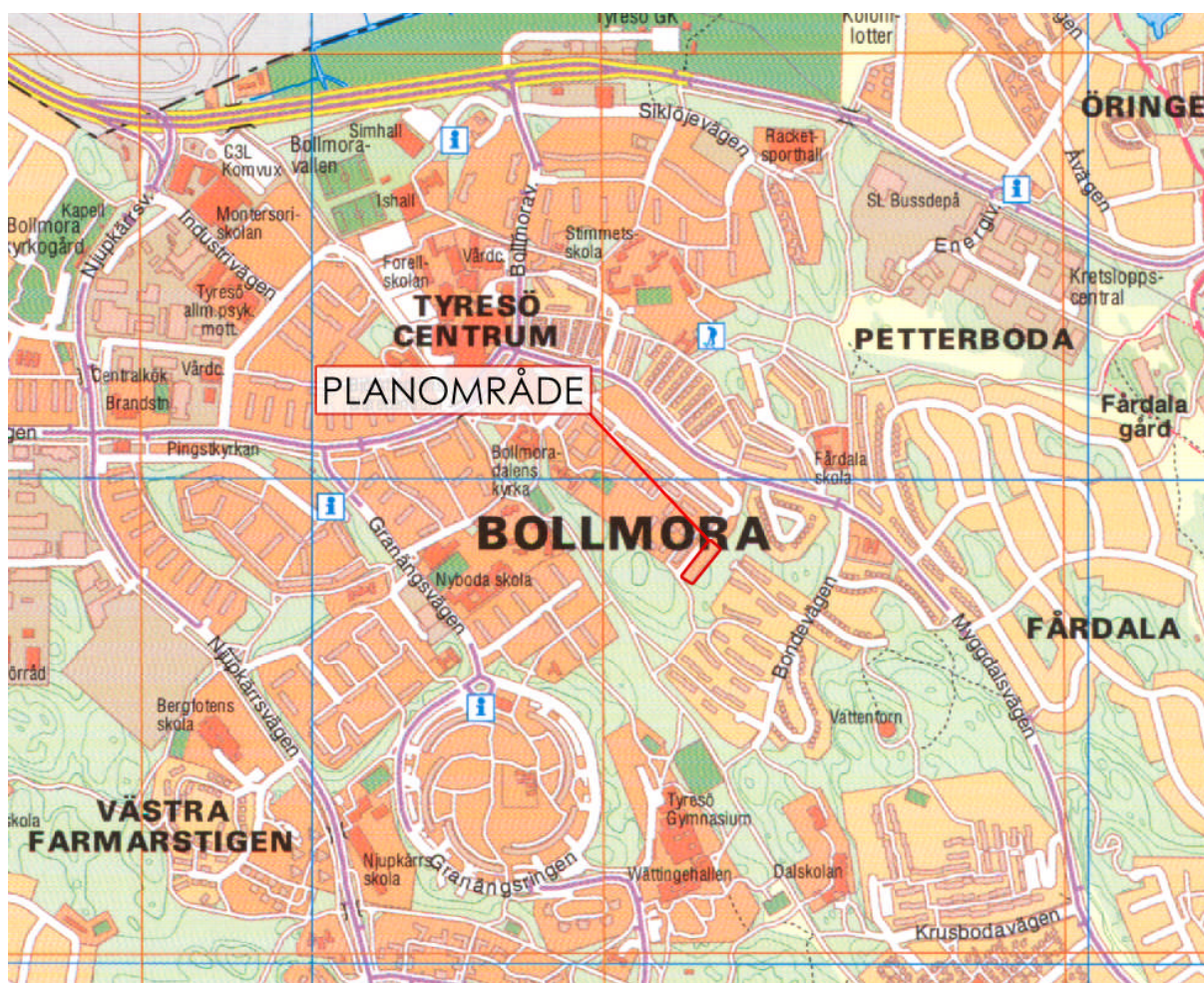


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Föreningslokal Brf Sjtötungan

Del av Bollmora S:9 inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:400 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Området vid Myggdalsvägen planlades i syfte att möjliggöra bostadsbebyggelse i flerbostadshusform under 1960-talet. Detta gjordes i samband med den huvudsakliga utbyggnaden av Tyresö centrum under samma tid. I samband med byggandet av bostäderna i Brf Sjötungan uppfördes tvättstugor och samlingslokaler för gemensamt utnyttjande av föreningens medlemmar.

Brf Sjötungan kontaktade kommunen hösten 2009 med önskemål om att uppföra en ny föreningslokal på ett område som idag utgörs av en tennisbana i bostadsområdet östra del. Gällande detaljplan medger garage i två våningar varför en ny detaljplan måste tas fram.

Byggnadsnämnden gav 2009-12-17 i uppdrag att ta fram en detaljplan med enkelt förfarande.

Detaljplanen inleddes med samråd enligt enkelt förfarande. Samrådet har inneburit att större förändringar har gjorts i planen, bl.a. har ett garage i souterrängvåning lagts till efter önskemål från Brf. Sjötungan. Som en följd av detta har processen gått över till normalt förfarande.

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

Syfte

Planen syftar till att göra det möjligt att uppföra en ny föreningslokal med garage i souterrängvåning i Brf. Sjötungans sydöstra del.

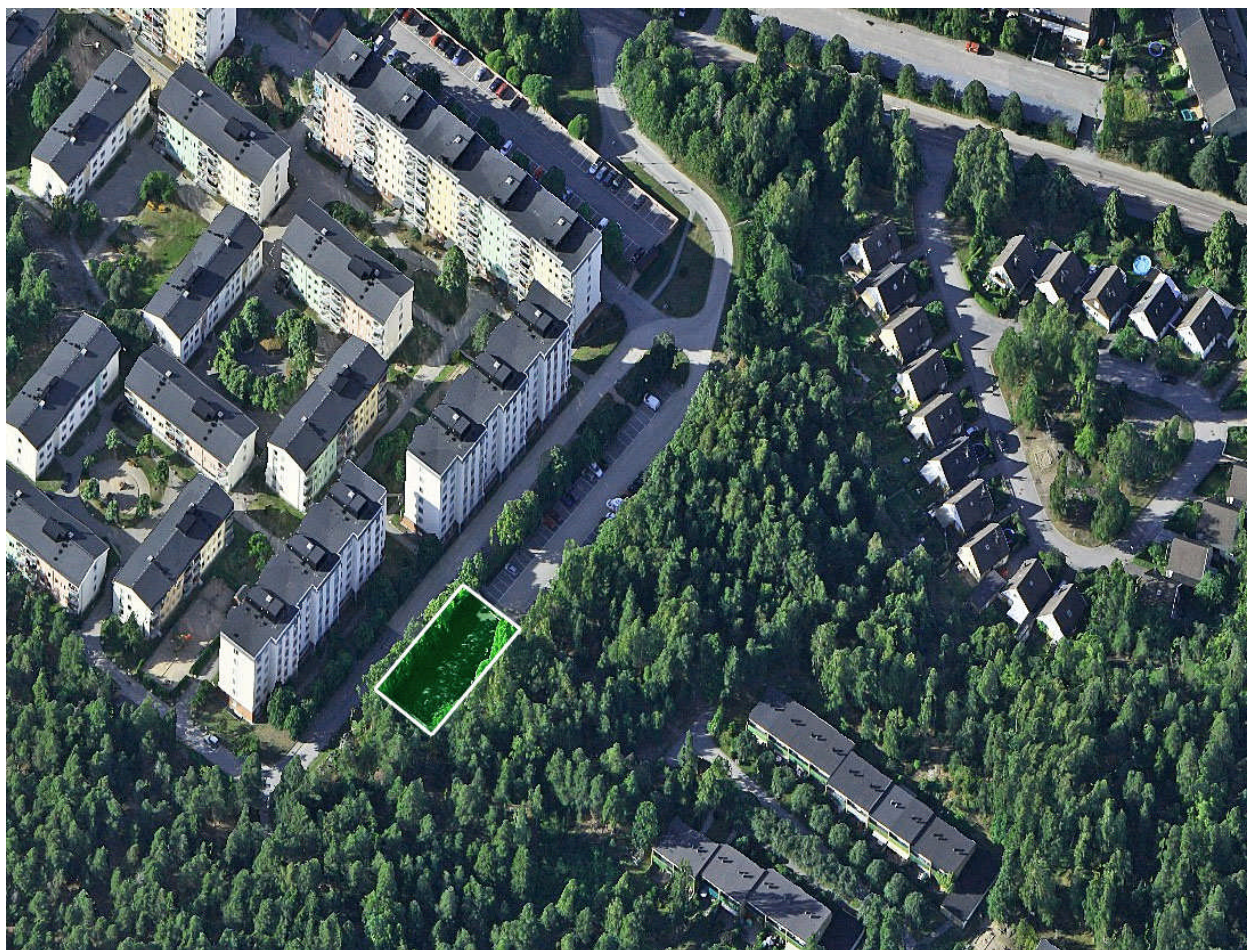
PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger i Bollmora som är en av fyra kommundelar i Tyresö kommun. Brf. Sjötungan består av flerbostadshus i 3-6 våningar och ligger i direkt anslutning till Tyresö centrum, kommundelscentrum i Tyresö.

Planområdet ligger i utkanten av den befintliga bebyggelsen och platsen utgörs i dagsläget av en tennisplan.

Öster om området ligger ett ca 50 meter brett skogsparti (planlagt som Natur och ägs av Tyresö kommun) som skiljer planområdet (Brf. Sjötungan) från radhusbebyggelse som tillhör Fårdala Västra Samfällighetsförening.



Planområdets lokalisering markeras med den vita linjen.

Areal

Planområdet har en areal på ca 1000 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheten Bollmora S:9 ägs av Brf. Sjötungan.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Det finns inga riksintressen som berör planområdet.
Översiktliga planer	I kommunens översiktsplan (antagen i april 2008) pekas området ut som befintlig bostadsbebyggelse.
Gällande planer	För planområdet gäller stadsplan Bollmora S:9 (nr 128), antagen 1 februari 1968 som anger användningen garage i högst två våningar. Omgivande mark är prickad, dvs. mark som inte får bebyggas.



Gällande detaljplan för Mygdalsvägen

Planprogram	Planen strider inte mot översiktsplanens intentioner och det är därför inte nödvändigt att upprätta ett program.
Behov av miljöbedömning	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 4. Genomförandet av detaljplanen innebär att en ny byggnad tillåts uppföras inom den befintliga fastigheten. Detta medför ingen betydande påverkan på mark, vatten,

luftmiljö eller klimat.

Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Hushållning med naturresurser påverkas inte negativt. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och Natur

Området består i dag av en tennisplan i asfalt omgiven av barr- och lövskog. Av den yta som i den befintliga detaljplanen är planlagd för garageändamål används idag ca tre fjärdedelar som tennisplan.



Foto över befintlig tennisplan taget mot söder från norr om planområdet.

I slänten mellan tennisplanen (planområdet) och miljöhuset står i dagsläget ett antal större träd (se bild ovan). Dessa kommer att försvinna vid uppförandet av föreningslokalen.



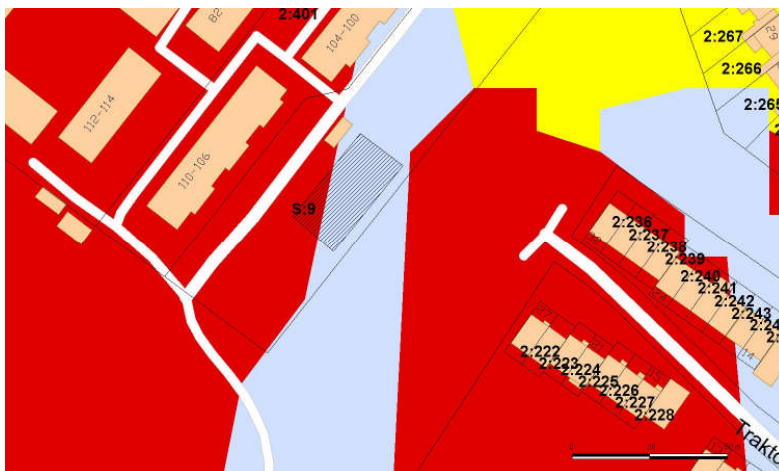
Foto mot nordväst taget från planområdets sydöstra del.

I skogspartiet till öster och söder om planområdet löper ett flertal stigar som framförallt används av boende som genvägar eller för hundpromenader. Vegetationen består främst av löv- och barrträd. Detta skogsparti påverkas ej av planförslaget. Skogspartiet är i dagsläget planlagt som kvartersmark för bostäder med s.k. "prickmark" (vilket betyder att ingen bebyggelse får uppföras här). Denna bestämmelse kommer att förbli oförändrad.



Foto mot öster taget söder om planområdet.

Geotekniska förhållanden



Urberg

Morän

Postglacial lera

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består fastigheten till största delen av morän. Den sydvästra delen består av urberg.

Radon

En markradonundersökning ska utföras före byggnation för att klargöra om grundläggning och byggnader behöver anpassas efter radonförekomsten i marken. Vid byggnation av enstaka hus bör en radonskyddande grundläggning anläggas.

Fornlämningar

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

Befintlig bebyggelse

Brf. Sjötungan består av ett flertal lamellhus i 3-6 våningar från 1960-talet. Den komplementbebyggelse som finns i området, dvs. sopsorteringsstationer och tvättstugor, är uppförda under senare år. Dessa består av hexagonala (sexkantiga) och rektangulära rustika träbyggnader med sedumtak (se bild nedan). Den planerade föreningslokalen ska uppföras i samma stil som dessa.



Befintlig bebyggelse, tvättstuga.



Byggnad för sopsortering

Offentlig och kommersiell service

Brf. Sjötungan ligger i direkt anslutning till Tyresö centrum som inrymmer offentlig såväl som kommersiell service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral samt kommunal verksamhet m.m.

Gator och trafik

Planområdet gränsar endast till kvartersgator inom fastigheten samt till den parkering som ligger i direkt anslutning norr om den befintliga tennisplanen. Planområdet berörs således inte mycket av trafiken i området.

För att ta sig till området med bil kör man i östlig rikt-

ning från Tyresö centrum. Infarten till planområdet är densamma som till Brf. Sjötungan och till parkeringar (och parkeringshus) som tillhör bostadsrättsföreningen.

Kollektivtrafik

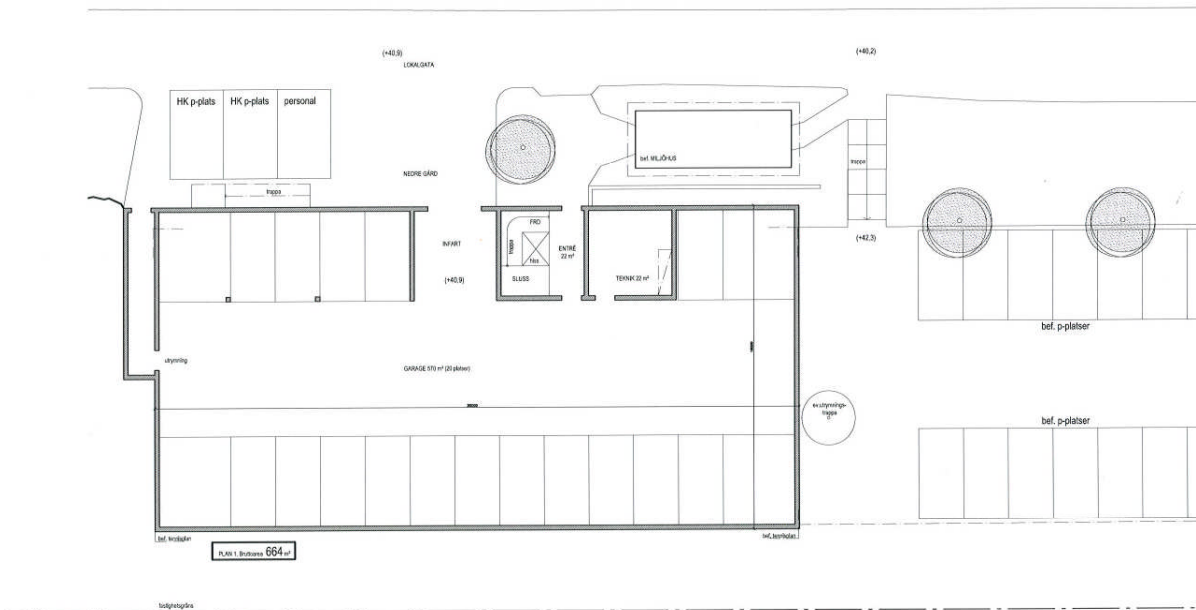
Avståndet till närmaste busshållplats, Fårdala skola, är ca 400 meter. Avståndet till Tyresö centrum som utgör samlingspunkt för kollektivtrafiken i Tyresö är ca 700 meter.

PLANFÖRSLAGET

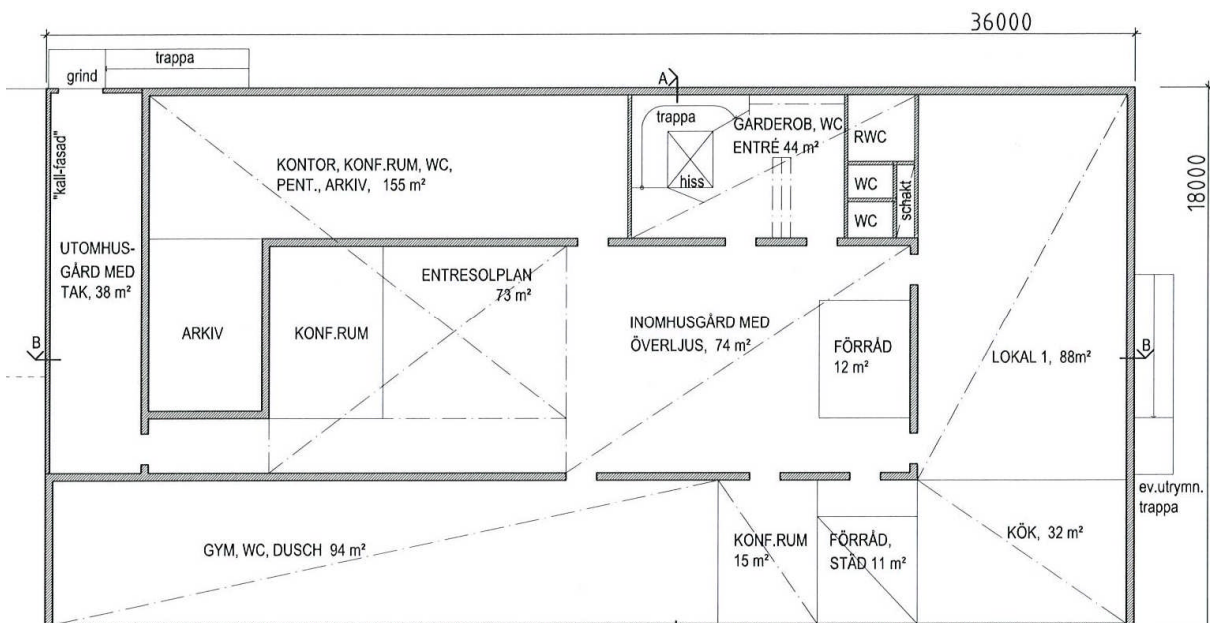
Planförslaget medger uppförandet av en ny byggnad med en högsta byggnadsarea av 675 kvm. Föreningslokalen ska uppföras på den yta som i dagsläget utgörs av en asfalterad tennisplan. Huvudbyggnaden får uppföras med garage i souterrängplan. Detta ansluts till angöringsgatans nivå. Garaget får en högsta byggnadsarea om 675 kvm.

Byggnaden och dess funktioner ska utformas på ett sådant sätt att den verksamhet som ska rymmas inom denna får en så liten påverkan på omgivningen som möjligt. Detta innebär följande:

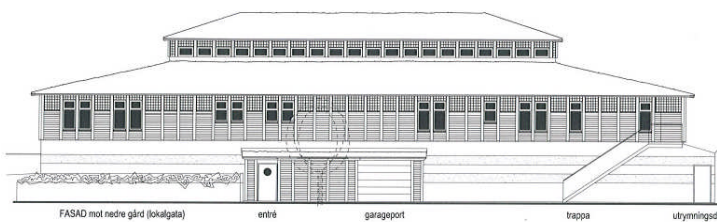
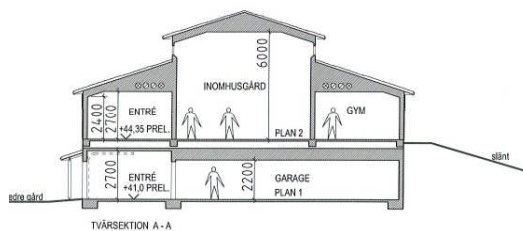
- Terrass, veranda eller balkong får inte anordnas.
- Tillhörande gård/utemiljö måste anordnas under tak och med omslutande väggar (se skiss). Detta har medfört att föreningsgården tillåts få större byggnadsarea.
- Öppningsbara fönster eller entréer får inte anordnas mot öster (se illustration nedan).
- Byggnaden ska uppföras i samma stil som omkringliggande komplementbebyggelse (miljöhus och tvättstugor) - se bilder ovan under stycket "befintlig bebyggelse" samt illustration nedan.



Situationsplan och planlösning för garage i souterrängvåning (entré och garageinfart).



Planlösning för ny föreningslokal.

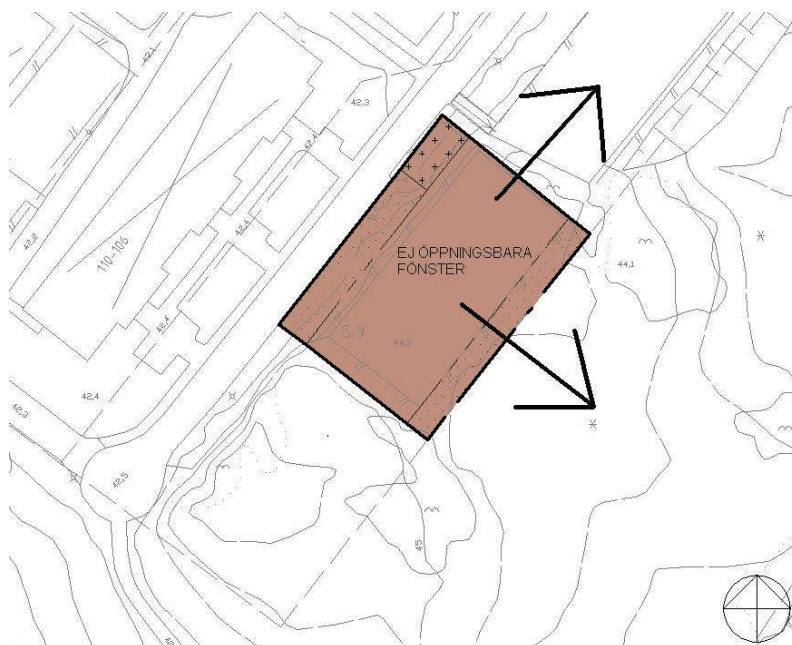


Illustration, sektion, ny föreningslokal.



Illustration ny föreningslokal, vy från nordväst.

Planbestämmelser	Nedan följer en förklaring till de bestämmelser som gäller inom planområdets gräns. Förklaringen fungerar som stöd för tolkning av plankartan.
E1 675	Största byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den area som en byggnad upptar på marken inklusive utkragande byggnadsdelar som i hög grad påverkar användbarheten på marken.
+53	Högsta nockhöjd ovan mark.
I-II	Byggnaden får uppföras i högst 2 våningar där den andra våningen får utgöra maximalt 30 % av den uppförda byggnadens byggnadsarea.
v1	Veranda, balkong eller terrass får inte anordnas inom planområdet.
v2	Entré och garage (samt infart till detta) får anordnas i souterräng utöver angivet antal våningar.
f1	Ny bebyggelse ska utformas med trä- och putsfasader och med tak av sedum och ska ansluta till karaktärsdrag hos komplementbebyggelse i omgivningen (miljöhus och tvättstuga). Se illustration på föregående sida samt foton på komplementbebyggelse på s. 8.
m1	Verksamheten får inte vara störande för omgivningen. Byggnadens lokalisering och utformning ska anpassas till omgivningen på ett sätt som innebär minsta möjliga störning för denna. Gårdsyta, dvs. innegård eller utegård ska anordnas under tak inom byggnaden.
m2	Öppningsbara fönster eller dörrar får ej anordnas åt öster (dvs. i alla östliga riktningar: nordöstlig, östlig och sydöstlig enligt illustration nedan). Detta gäller inte för utgång som fungerar som utrymningsväg eller för fönster som fungerar som rökluckor.



Inga öppningsbara fönster tillåts i östlig riktning (nordöstlig, östlig och sydöstlig)

Barnkonsekvenser

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

Det är svårt att bedöma planens konsekvenser utifrån ett barnperspektiv. Sannolikt använder några barn den befintliga tennisplanen med omnejd som lektyta även om planen inte är spelbar längre. En ny föreningslokal kommer dock att innebära att aktiviteter för såväl barn som vuxna kan anordnas i denna.

Parkering, utfart, angöring

Förslaget innebär att ett garage uppförs i bottenvåningen (souterrängvåningen) på föreningslokalen. Detta garage kommer att rymma ca 20 parkeringsplatser.

Ett antal nya parkeringsplatser för funktionshindrade kommer också att anordnas i anslutning till den nya föreningsgården längs med den kvartersgata som angör Myggdalsvägen 106-110 (se illustration ovan).

Byggnadens övre våningen nås antingen via souterrängvåningen, dvs. garaget, med hiss eller trappa, men kan även nås med trappa i anslutning till entrén. Huvudingången är belägen i souterrängplan. Se skiss ovan.

Tillskapandet av nya parkeringsplatser innebär en viss ökning av trafiken till området. Ökningen bedöms dock inte vara så stor att den innebär några betydande negativa konsekvenser för området och dess omgivning.

Tillgänglighet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Dagvatten

Dagvattnet från fastigheten kommer att anslutas till det kommunala dagvattennätet. Dagvattenhanteringen kommer även att kompletteras genom att byggnadens tak bekläds med sedum, vilket är positivt ur dagvattensynpunkt eftersom det fungerar som fördröjningsmagasin för vattnet och därigenom minskar belastningen på de befintliga dagvattensystemen vid kraftig nederbörd.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärmeledningar finns i planområdets omedelbara närhet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation (miljöhus) ligger i direkt anslutning till den nya föreningslokalen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

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

Medverkande tjänstemän

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

Christian Nützel, planarkitekt
Jenny Holmberg, exploateringsingenjör

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen. För planer med syftet att omvandla fritidshusområden till permanentområden vidtar arbetet med att bygga gator och dra vatten- och avloppsledningar.

Begreppsförklaring

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

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

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

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

Sakägare – Ägare till fast egendom.

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