

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strand 1:463

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdet markerad i röd linje.

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
SAMMANFATTNING	5
Syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Undersökning av miljöpåverkan.....	5
Miljökvalitetsnormer (MKN)	5
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägförhållanden.....	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	8
Principer för avstyckning inom Strand.....	8
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Gator, trafik och parkering	10
Natur och landskapsbild.....	10
Kulturmiljö	11
Fornlämningar.....	11
Geotekniska förhållanden	11
Radon Nulägesbeskrivning	12
Teknisk försörjning.....	12
Vatten och avlopp	12
Fiber.....	12
El.....	12
Dagvatten	13
Miljö, hälsa och säkerhet	13
Förorenad mark	13
Buller.....	14
Planbestämmelser	14
GENOMFÖRANDE, EKONOMI OCH ANSVAR	15
Genomförande.....	15
Genomförandetid	15
Tidplan för genomförande.....	15
Organisatoriska frågor	15
Huvudmannaskap	15
Fastighetsrättsliga frågor	15

Markägoförhållanden	15
Fastighetsbildning	15
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	16
Tekniska frågor	16
VA-utbyggnad	16
El- och teleledning	16
Fiber.....	16
Ekonomiska frågor.....	16
Planavgift	16
Bygglov	16
Fastighetsbildning	16
Vatten och avlopp (VA)	16
El och Tele	17
Medverkande tjänstemän.....	17

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Undersökning av miljöpåverkan
- PM Dagvatten Strand 1:463. Utredning utförd av Viveka Lidström AB, 190506
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Planarbetet inleddes med begränsat standardförfarande. Då planförslaget inte fick godkänt av samtliga sakägaren ändras planförfarandet till standardförfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Planprocess och skede

Detaljplanen befinner sig i antagningsskedet som är det tredje formella skedet i detaljplaneprocessen. I antagandeskedet antas detaljplanen av kommunstyrelsen. Efter tre veckor vinner beslutet om antagande laga kraft om det inte överklagas.



Tidplan

Planbesked	2018-09-10
Beslut om planuppdrag	2018-11-02
Samråd	30/6-23/8, 2019
Granskning	23/10-22/11, 2019
Antagande	Kvartal 4, 2019
Laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2020

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

SAMMANFATTNING

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning från fastigheten Strand 1:463 för att bilda en ny bostadsfastighet inom planområdet.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:463 inkom med en förfrågan om att dela fastigheten i två delar för att möjliggöra ytterligare en bostad. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har den 10 september 2018 gett positivt planbesked till denna förfrågan.

Fastigheten är cirka 3 700 kvm stor. Kommunen har bedömt att det är möjligt att göra en ny plan som möjliggör delning av fastigheten.

Planområdet är en del av villabebyggelse i Strand. Bebyggelsen i området är av blandad karaktär och många av husen har genomgått en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanenthus.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 21 november 2018 i uppdrag av MSU att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Strand 1: 463 samt att skicka förslaget på samråd. Stadsbyggnadsutskottet beslutade den 23 oktober 2019 att ställa ut planen på granskning.

Undersökning av miljöpåverkan

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning med miljökonsekvensbeskrivning (MKB) behöver därför inte upprättas i samband med planprocessen.

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.

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:

Recipienten för området är Kalvfjärden SE591280-182070 som är en del av Norra Östersjön. Fastställda miljö kvalitetsnormer för Kalvfjärden är god ekologisk status, god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver, kvicksilverföreningar och bromerad difenyleter till år 2027. Ekologisk status bedöms i dagsläget till måttlig och

kemisk status är bedömd till god med undantag för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Halterna av de ämnen som omfattas av undantaget beror främst av långväga luftföroreningar och det bedöms vara tekniskt omöjligt att sänka dessa halter under de gränser som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

I tillhörande dagvattenutredning bedöms möjligheter finnas för att fördröja och rena dagvatten från de ökade hårdgjorda ytorna som väntas bli en konsekvens av planförslaget. Totalt från planområdet minskar mängden av samtliga föroreningar vid anläggande av planerade dagvattenåtgärder. Detta behandlas mer ingående i avsnittet *Dagvatten*. Planförslaget bedöms således innebära en positiv effekt för vattenkvaliteten i recipienten.

Bedömning

Den föreslagna markanvändningen och lokaliseringen är redan prövad i gällande detaljplaner och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö, klimat eller gestaltning. Planförslaget bedöms inte heller leda till några stora negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal, avgränsning och markägoförhållanden

På fastighet Strand 1:463 finns idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Befintlig bebyggelse i området är anpassad till platsens topografiska förhållanden som består av varierande nivåskillnader. Planområdet omfattar cirka 3700 kvm.

Fastigheten ligger inom Tyresö Strand, cirka 800 meter från Strandtorget som är ett kommundelscentrum med tillgång till service. Området utgörs av ett villaområde och angränsar norr om till naturmark. Backsippevägen avgränsar fastigheten i sydväst. Fastighet Strand 1: 463 är i privat ägo.



Flygbild över fastighet Strand 1:463 med ungefärlig planavgränsning.

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.” Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan anger planområdet som medeltät bostadsbebyggelse, vilket möjliggör kompletteringsbebyggelse inom området.

Utifrån denna bedömning är planförslaget förenligt med översiktsplanens intentioner.

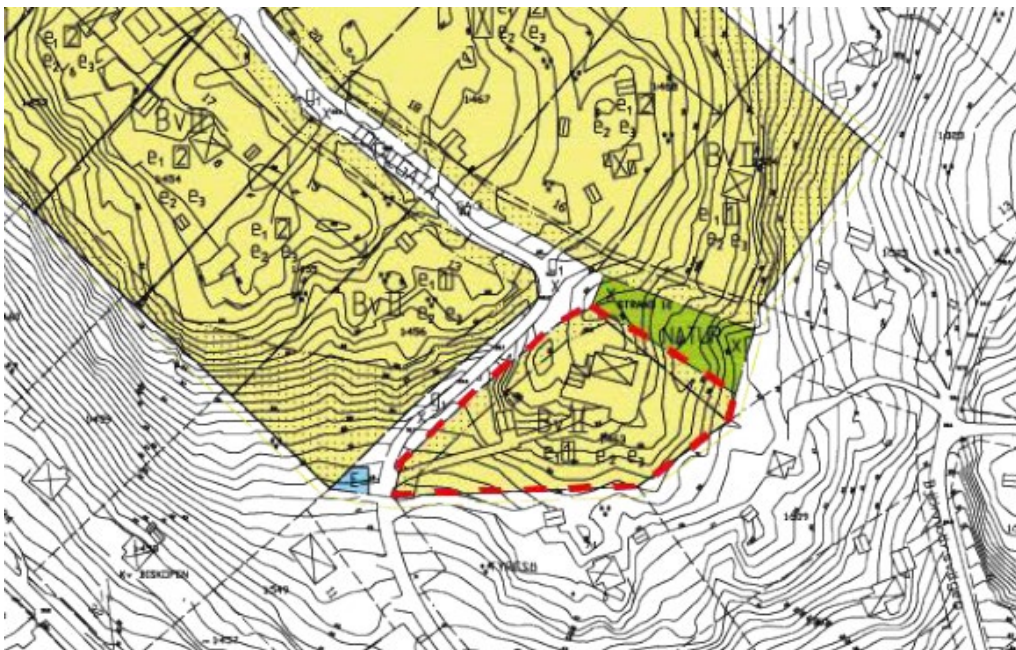
Gällande detaljplan

Följande detaljplan gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter befintlig plan för den berörda fastigheten. Genomförandetiden har löpt ut för gällande detaljplan.

- Detaljplan nr 318 (0138-P02/1107/1), Backsippevägen område för villabebyggelse. Detaljplanen vann laga kraft 2002-12-05.

Gällande detaljplan medger att ett friliggande bostadshus får uppföras på fastigheten. Byggnaden får vara högst två våningar och vind får inte inredas. Om byggnad uppföras i en våning får vind inredas. Där terrängens lutning medger får suterrängsvåning anordnas.

Om huvudbyggnad uppföras i en våning får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 200 kvm eller 1/6 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvm. Om huvudbyggnad uppföras i två våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara 160 kvm eller 1/10 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarea för uthus vara högst 40 kvm. Detaljplanen medger en minsta fastighetsstorlek på 1500 kvm (e3).



Utsnitt från gällande detaljplan, nr 318. Röd streckad linje markerar fastighet Strand 1: 463.

Genomförandetiden för gällande detaljplan har löpt ut vilket möjliggör en ändring av detaljplanen. Ovan detaljplan gäller för området till dess att ny detaljplan vinner laga kraft och ersätter denna.

Principer för avstyckning inom Strand

Inom Tyresö kommun finns det principer om avstyckning som reglerar fastigheternas storlek inom specifika områden. För området Strand beslutade kommunstyrelsens planberedning 2006-01-25 om principer för avstyckningar i Strand. En fastighet ska vara minst 3 000 kvm för att delas. Minsta fastighetsstorlek efter delning ska vara 1 500 kvm.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom fastighet Strand 1: 463 finns en befintlig huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Den befintliga huvudbyggnaden består av en våning med en byggnadsarea om cirka 200 kvm. Huvudbyggnaden är placerad inom fastighetens norra del. Höjdskillnaderna på fastigheten varierar mellan cirka +49 meter och cirka +59 meter över nollplanet.

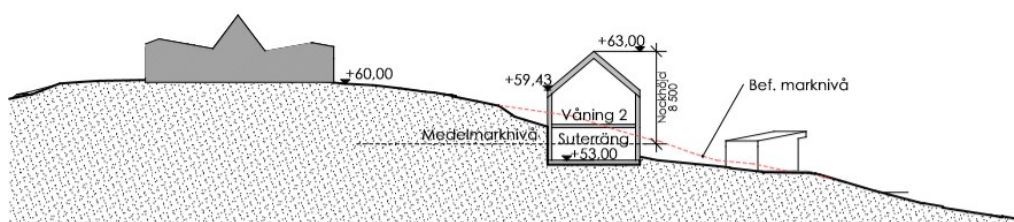
Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att Strand 1:463 kan delas i två fastigheter och att vardera av dem kan inrymmas med en friliggande huvudbyggnad med tillhörande komplementbyggnader. Delning av en fastighet prövas av Lantmäterimyndigheten som även prövar nya fastighetsgränzers utformning.

Befintligt garage och gästhus rivs och ger plats åt ny huvudbyggnad samt bygglovsbefriade åtgärder (attefallbyggnad och friggebod). Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 200 kvm och till en högsta nockhöjd om 5,5 meter, med inredningsbar vind. Alternativt får friliggande huvudbyggnaden uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvm och till en högsta nockhöjd om 8,5 meter, utan inredningsbar vind. Byggnaden ska anpassas till terrängen. Suterrängvåning räknas som en våning. Av den totala byggnadsarean (200 kvm alternativt 160 kvm) får komplementbyggnad utgöra 40 kvm och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.

Ny bebyggelse föreslås uppföras där befintligt garage/ komplementbyggnad står idag och ny bebyggelse föreslås uppföras i två våningar, varav den ena våningen räknas som en suterrängvåning, se nedan sektion.

Byggnadens höjd får inte dominera över trädlinjen. Höjdryggar och trädtoppslinjer ska hållas intakta.



Illustrationerna framtagen av Metropolis arkitekter. Sektion visar föreslagen möjlig placering av ny huvudbyggnad och föreslagen nockhöjd.

Gator, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Fastigheten är belägen i ett villaområde och Backsippevägen är tillfartsväg. Backsippevägen saknar gång och cykelbana och det är inte tillåtet att parkera längs med gatan. Idag finns det två infarter till fastigheten, en i söder och en i nordväst.

Planförslag och konsekvenser

Den nya enbostadsfastigheten kommer att använda den befintlig infarten i den södra delen av fastigheten. Den befintliga enbostadsfastigheten kommer att använda den nordvästra infarten. Parkering för cykel och bil ska ske inom den egna fastigheten. Varje fastighet ska inrymma två bilparkeringsplatser för boende och gäster.

Det finns möjlighet att nyttja kollektivtrafik då busshållplatsen Tyresö skola ligger inom 850 meters gångavstånd från planområdet. Hållplatserna ingår i SL:trafik nät för linje 875 (Tyresö Kyrka- Tyresö centrum). Till Tyresö centrum tar det cirka 15 minuter.

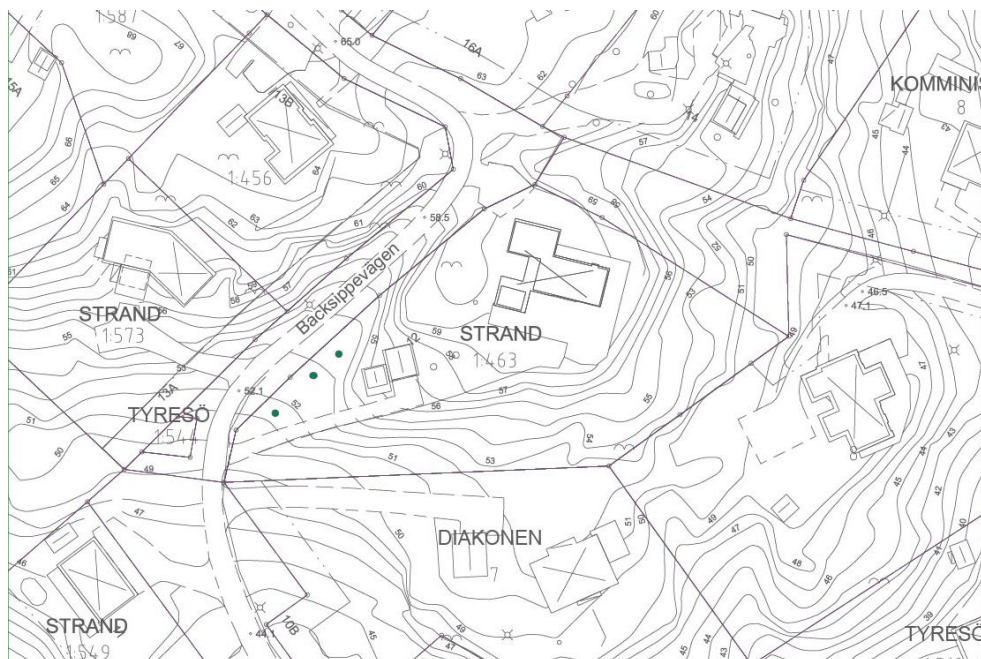
Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Fastighetens topografi varierar i höjd och består av hållmarksskog med tallar, granar och visst inslag av lövträd.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att en viss andel träd och vegetation behöver tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Under planarbetet har skyddsvärda träd, bland annat två ekar identifierats, dessa skyddas i plankartan genom bestämmelsen (n₁) som innebär att skyddsvärda träd ska bevaras. Plankartan ställer även krav på marklov för fällning av skyddsvärda träd. Om ett träd behöver fällas så ska det ersättas med ett motsvarande träd där växtkvalitén ska vara enligt Gröna näringens riksorganisations kvalitetsregler för svenska plantskolväxter. Vid ersättning av träd ska utförandet ske enligt branschens regler med trädstöd, stamskydd och bevattningssäck.



Illustrationen visar inmätta och skyddsvärda träd inom planområdet.

För att erhålla två bra fastigheter och för att den nya bebyggelsen ska anpassas väl till befintlig topografi ska byggnadens placering anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än följande fall:

- I nära anslutning till planerad huvudbyggnad
- För att möjliggöra infart till planerad huvudbyggnad
- Vid nedgrävning av ledningar

Val av hustyp ska anpassas efter fastighetens naturliga topografi det vill säga att fastigheten bebyggs med suterränghus.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

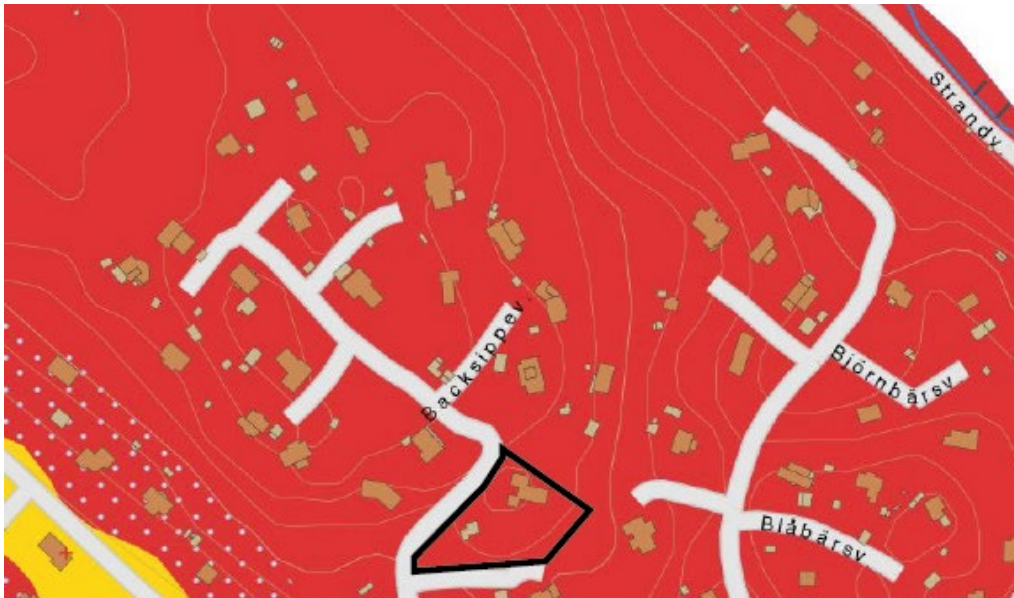
Planförslag och konsekvenser

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

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av urberg (rött) enligt kommunens databas. Det förekommer varken risk för ras eller skred inom planområdet.



Utdrag från SGU:s hemsida gällande planområdets geotekniska förhållanden.
Planområdet är markerat med en svart linje.

Planförslag och konsekvenser

Byggnadens placering ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär, vilket säkerställs med bestämmelsen (p₂) i plankartan.

Radon

Nulägesbeskrivning

Området bedöms vara av lågrisktyp.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse ska uppföras radonsäkert.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Idag är fastigheten Strand 1:463 ansluten till det kommunala VA-nätet.

Befintlig bebyggelse kan ges en ny anslutningspunkt till det kommunala VA-nätet.

Ny bebyggelse kan anslutas till den befintliga anslutningspunkten till det kommunala VA-nätet.

Fiber

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Kommunen har en fiberledning som finns utmed Bäcksippevägen.

EI

Befintliga elledningar finns i Bäcksippevägen. Kommunen uppmanar till användning av befintliga elledningar.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheten har stora vegetationsytor och bidrar därmed inte med föroreningar till recipienten. Möjligheterna att rena och fördröja dagvatten inom planområdet bedöms som goda. Delar av marken inom fastigheten är uppfylld med fyllnadsmassor av kross och sten. Utbredningen av fyllnadsmassor uppskattas till 50-70 % av fastighetens totala yta. Fyllnadsmassorna bedöms ha en infiltrationsförmåga motsvarande sand/grus, därmed kan infiltrationsförmågan anses vara god inom fastigheten Strand 1: 463.

I dagsläget leds takvatten från befintlig huvudbyggnad via stuprör till uppsamlade ledningar som har utlopp inom fastigheten i slänten i sydost och nordost. Vatten från dessa utlopp mynnar i naturmark med mycket vegetation där infiltration sker. Marklutningen ger ett överskottsvatten som inte infiltreras och hamnar i kommunens markremsa (dike) som är en del av grönstråket från Strandberget ner till Bryggvägen.

Avrinning från uppfartsvägen sker till naturmark inom fastigheten. Marklutningen gör att överskottsvatten har möjlighet att avrinna till dike i anslutning till Backsippevägen.

Planförslag och konsekvenser

Typ av yta	Fastighet 1 (m ²)	Fastighet 2, alt 1 (m ²)	Fastighet 2, alt 2 (m ²)
Huvudbyggnad	214 (bef)	200 (ny)	160 (ny)
Attefall	40 (25+15)	40 (25+15)	40 (25+15)
Naturmark	1558	1547	1587
Parkeringsyta, infartsväg	Ca 45	Ca 70	Ca 70
Total	1857	1857	1857

Tabell från dagvattenutredning, s. 9. Tabellen redogör hur många kvadratmeter som föreslås hårdgöras inom planområdet.

Tabellen ovan visar hur många kvadratmeter hårdgjord yta som befintlig fastighet och ny fastighet kan hårdgöras. För att de planerade fastigheterna 1 och 2 ska kunna hantera samma regnvolymer som idag vid 20-års regn krävs att marken även i en framtid har förmåga att infiltrera de regnvolymer som faller inom fastigheterna. I plankartan säkerställ fungerande LOD genom en begränsning av andelen hårdgjord till endast 20 % av fastigheten. Det krävs marklov för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.

Miljö, hälsa och säkerhet

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

Förorenad mark

Enligt kommunens interna kartsystem finns inga kända markföroreningar inom området sedan tidigare.

Buller

Den ökade trafiken som planförslaget medger är endast marginell och påverkar med största sannolikhet inte riktvärdena för buller. En bullerutredning anses inte nödvändig att utföra.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartan bestämmelse med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/ Syfte:
B	Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användning avses boende med varaktig karaktär.
e ₁	På varje fastighet får maximalt en friliggande huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras (PBL 4 kap 11 § 1).
e ₂	Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 200 kvm och till en högsta nockhöjd om 5,5 meter. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvm och till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Av den totala byggnadsarean får komplementbyggnad utgöra 40 kvm och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter (PBL 4 kap 11 § 1).
.....	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
Generell planbestämmelse	Minsta fastighetsstorlek är 1500 kvm (PBL 4 kap 18 §).
p ₁	Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns. (PBL 4 kap 16 § 1). Detta för att säkerställa skötsel av byggnader och brandsäkerhet.
p ₂	Byggnadens placering ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall: <ul style="list-style-type: none"> • I nära anslutning till planerad huvudbyggnad • Nedgrävning av ledningar • För att möjliggöra infart till planerad huvudbyggnad (PBL 4 kap 16 § 1).
n ₁	Skyddsvärda träd ska bevaras (PBL 4 kap 10 §)
Generell bestämmelse	På varje fastighet får endast 20 % av markytan hårdgöras (PBL 4 kap 16 §). Byggnader och hårdgjord yta får max uppta sammanlagt cirka 370 kvm av fastighetsarean totalt cirka 1 856 kvm. (3 713/2= 1856 kvm).
Generell bestämmelse	Marklov krävs för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet (PBL 9 kap. 12 § 3 p) Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd (tall och ek) och får endast ges av säkerhets- eller naturvårdsskäl. Återplantering

	<p>ska ske med träd av inhemsk art (tall eller ek) och med stamomfång på minst 16-18 cm med rotklump, (PBL 4 kap 10 §).</p> <p>Växtkvaliteten ska vara enligt Gröna näringens riksorganisations kvalitetsregler för svenska plantskolväxter. Utfört enligt branschens regler med trädstöd, stamskydd och bevattningssäck.</p>
--	---

GENOMFÖRANDE, EKONOMI OCH 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.

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. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att efter ansökan och beviljat bygglov få bygga i enlighet med planen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast den markanvändning som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft tidigast kvartal 1, 2020. Först då kan fastighetsbildning göras av Lantmäterier och bygglov ges av kommunen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar kvartersmark. Ingen allmän platsmark finns inom planområdet. Enskilt huvudmannaskap gäller inom planområdet. Tyresö kommun är dock huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna på Backsippevägen från 10B och vidare söder ut.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Strand 1:463 ägs av privatperson.

Fastighetsbildning

Bostadsfastigheten Strand 1:463 får genom denna detaljplan möjlighet att genom avstyckning bilda en ny fastighet för bostadsändamål. Lantmäteriet prövar frågan om avstyckning efter inkommen ansökan om fastighetsbildning från fastighetsägaren till Strand 1:463.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Strand 1:463 ingår i en gemensamhetsanläggning (Strand GA:2) för väg och dess kantområden, vändplan, sandlåda i backen samt belysning.

Inträde i gemensamhetsanläggning samt tillskapande av servitut för VA-ledningar bör behandlas i en kommande lantmäteriförrättning så att både stam- och styckningslott får del i nödvändiga gemensamhetsanläggningar och anslutning till VA.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Befintliga VA-ledningar inom Strand 1:463 är placerade över tilltänkt styckningslott. För att kunna nyttja ny byggrätt enligt detaljplan behöver ledningarna flyttas. Strand 1:463 angränsar till kommunala ledningar för vatten och avlopp. Förslagsvis upprättas ytterligare en anslutningspunkt för stamfastigheten som ansluts genom servitut över tilltänkt styckningslott. Ledningar på privat mark anläggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda i anslutning till planområdet och tillhör Skanova. Kontakta Skanova för anslutning till fibernätet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Fastighetsägaren ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte 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 fastighetsbildning behöva göras. Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

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. Flytt av VA-ledningar bekostas av fastighetsägaren.

El och Tele

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.

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

Åtgärder bekostas av fastighetsägaren.

Medverkande tjänstemän

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

- India Wajda, planarkitekt (projektledare)
- Åsa Wedmalm, exploateringsingenjör (projektledare)
- Rikard Enström, bygglovshandläggare
- Göran Bardun, Kommunekolog
- Briet Gudjonsdottir, Mättningsingenjör
- Aneta Walczak, Mättningsingenjör

Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

India Wajda
Planarkitekt