

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
Näsby 4:1032, Bansjövägen

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan visar planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen.....	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede.....	4
Syfte.....	5
Huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	5
Uppdrag.....	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning.....	6
Areal.....	6
Markägoförhållanden.....	6
Riksintressen.....	7
Översiktsplan.....	7
Gällande planer.....	7
Undersökning av miljöpåverkan (Miljöbedömning upprättas inte).....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse.....	9
Sol- och skuggförhållanden.....	11
Gator och trafik.....	12
Parkering.....	13
Kollektivtrafik.....	13
Natur och landskapsbild.....	13
Kulturmiljö.....	16
Fornlämningar.....	16
Geotekniska förhållanden.....	16
Radon.....	17
Service.....	17
Teknisk försörjning.....	18
Vatten och avlopp.....	18
Värme.....	18
El.....	18
Avfall.....	18
Dagvatten.....	19

Miljö, hälsa och säkerhet.....	21
Planbestämmelser.....	22
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	24
Genomförande.....	24
Genomförandetid.....	24
Tidplan för genomförande.....	24
Organisatoriska frågor.....	24
Huvudmannaskap.....	24
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Markägoförhållande.....	25
Fastighetsbildning.....	25
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	25
Ansökan.....	25
Tekniska frågor.....	25
VA-utbyggnad.....	25
El- och teleledning.....	25
Uppvärmning.....	26
Avfall.....	26
Ekonomiska frågor.....	26
Planavgift.....	26
Bygglov.....	26
Fastighetsbildning.....	26
Vatten och avlopp (VA).....	27
El.....	27
Tele.....	27
Administrativa frågor.....	27
Medverkande tjänstemän.....	27

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:400

Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Kvalitetsprogram
- MUR Markteknisk undersökningsrapport ELU Konsult AB (2019-11-07)
- PM Geoteknik av ELU Konsult AB (2019-11-07)
- PM Geoteknik - Förtydligande angående fortsatta geoarbeten och utlåtande beträffande skredrisk ELU konsult AB (2020-23-03)
- Dagvattenutredning av Geosigma, Version 3 (2020-03-11)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet.

Standardförfarande:



Tidplan

Planbesked	2018-06-18
Beslut om planuppdrag (MSU)	2018-06-18
Samråd	7 maj-4 juni, 2019
Granskning	Kvartal 2, 2020
Antagande	Kvartal 4, 2020
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4, 2020

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

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i ett eller flera plan med tillhörande komplementbyggnader och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för ca 6 lägenheter. Inom planområdet finns en skyddsvärd ek som ska bevaras. Planerad bebyggelse ska nyttjas för gruppboende (LSS).

Huvuddrag

Fastigheten behåller användning för bostäder men tillåter en större byggrätt än gällande detaljplan. Föreslagen bostadsbebyggelse ska nyttjas för gruppboende (LSS) och planeras inrymma sex lägenheter. Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som behandlar det planerade gruppboendets utformning samt gestaltning av utemiljöer.

Den föreslagna byggnadens utformning ska anpassas till sin omgivning och få en uppbruten form med variation i både fasad och takutformning. Vegetation ska bidra med att skapa insynsskydd för de gemensamma vistelseytorna och behålla befintlig karaktär i området med växtlighet som omger bebyggelsen. Utemiljön ska bidra till aktivering, socialt samspel och rekreation för de boende inom planområdet och även innefatta ekosystemtjänster.

Bakgrund

Fastighetsägaren JMW Projekt Ett AB ansökte om planbesked i april 2018 för att utveckla fastigheten Näsby 4:1032 och uppföra ett gruppboende (LSS) inom planområdet. Behovet av fler gruppboendestäder i kommunen är stort, ett behov som kommunen har ansvaret att lösa. Planuppdraget anses vara av betydelse för att möta detta behov. Fastigheten är 1805 kvm stor och innefattar ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 18 juni 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Näsby 4:1032 samt att skicka förslaget på samråd. Samrådet hölls mellan 7 maj och 4 juni 2019. Planen tas fram med standardförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger i Trollbäcken, cirka 600-700 meter sydöst om Trollbäckens IP och angränsar till skogsområdet runt Barnsjön samt Bansjövägen och Vidablicksvägen. Närområdet består till stor del av villor men intill fastigheten finns även flerbostadshus i 2-3 våningar.



Flygbild över området sett från söder. Planområdet och fastighetens gräns är markerat med vit linje. Bilden är tagen från Blomweb, 2018.

Areal

Planområdet har en yta på ca 1805 kvm.

Markägoförhållanden

- Fastigheten Näsby 4:1032 ägs av JMW Projekt Ett AB.



Fastigheten som berörs av detaljplanen är markerad i rött.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som medeltät bostadsbebyggelse. Detta innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak mindre flerbostadshus, parhus, radhus och småhus samt med viss service, arbetsplatser och mötesplatser i strategiska lägen. Området runt Trollbäckens IP ska på sikt utvecklas med närservice. Förtätningen av området är förenligt med kommunens översiktsplan. Läget innebär relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. Ny bostadsbebyggelse bör generellt läggas ännu närmare kollektivtrafik, men bedöms på grund av rådande behov av servicebostäder som godtagbart. Platsen har även gångavstånd till målpunkter så som natur och rekreationsytor.

Gällande planer

Följande detaljplan gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen som gäller för planområdet.

- Detaljplan för del av Skälsåtraområdet etapp II, södra delen, nr. 228 (Laga kraft 1990-02-08).



Detaljplan för del av Skälsåtraområdet etapp II, södra delen, nr. 228

Undersökning av miljöpåverkan (Miljöbedömning upprättas inte)

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. I miljöbalkens 3 och 4 kap. anges att mark- och vattenområden ska användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare ska ges sådan användning som medför god hushållning ur allmän synpunkt. Den sammanfattande bedömningen av planens konsekvenser är att detaljplanen är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 och 4 kap. och bestämmelser om miljö kvalitetsnormer i 5 kap miljöbalken. Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

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:

Långsjön, som är recipienten för dagvattnet som rinner söderut, ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Enligt Havs- och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsens aktuella bedömning har Tyresån dålig ekologisk och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och PDBE. Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats.

Planförslaget innebär en ökad andel hårdgjord yta inom planområdet samt en högre exploateringsgrad. För att inte belasta recipienten samt dämpa effekterna av stora flöden kommer åtgärder för dagvattenhantering att krävas inom planområdet. Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet på sådant sätt att ingen försämring av den totala mängden föroreningar sker. En dagvattenutredning har genomförts som redovisar att dagvattnet kan tas omhand inom planområdet. Möjligheterna att rena och fördröja dagvatten inom planområdet bedöms som goda. Sammanfattningsvis föreslås genomsläpplig gatubeläggning, gröna tak, regnbäddar, dagvattenmagasin och dike. Höjdsättning av marken ska ses över under planprocessen och befintliga lågpunkter beaktas. Föreslagna lösningar och hur de säkerställs behandlas vidare i avsnittet *Dagvatten*.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Undersökningen av miljöpåverkan i sin helhet finns som bilaga.

NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ett enbostadshus samt en komplementbyggnad från 1985. Huvudbyggnaden är i ett plan. Byggnaden används idag som bostad. Gällande detaljplan tillåter ett enbostadshus i ett plan om 160 kvm byggnadsarea och komplementbyggnader om 40 kvm byggnadsarea.



Bild på befintligt enbostadshus på Näsby 4:1032.

Området karaktäriseras av sitt ursprung från sportstugetiden med smala vägar som slingrar sig fram mellan mindre naturpartier och uppväxta trädgårdar. I och med gällande detaljplan från 1990 byggdes kommunalt vatten- och avlopp ut och området utvecklades till den permanent bebodda plats det är idag. Under denna period byggdes även de radhus och flerbostadshus som finns söder och norr om planområdet. Väster om planområdet ligger villabebyggelse med byggnader från 1940-tal till nutida bebyggelse. Dessa har en byggnadsplan från 1954 som medger bostadsändamål, fastigheter om minst 900 m² där byggnader får uppta högst 1/7 av fastigheten och uppföras i en eller två våningar. Fastighetsstorlekar och utformning i området varierar.

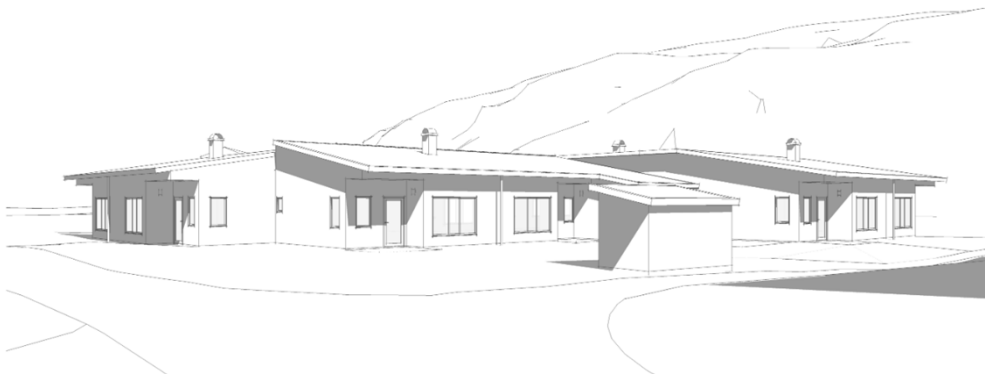
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i en eller flera våningar upp till en nockhöjd på 9 meter samt tillhörande komplementbyggnader. Bostadsbebyggelsen inrymmer totalt 6 lägenheter och är tänkt att fungera som ett gruppboende (LSS). Förslaget innebär att fastigheten Näsby 4:1032 ges en ökad byggrätt.

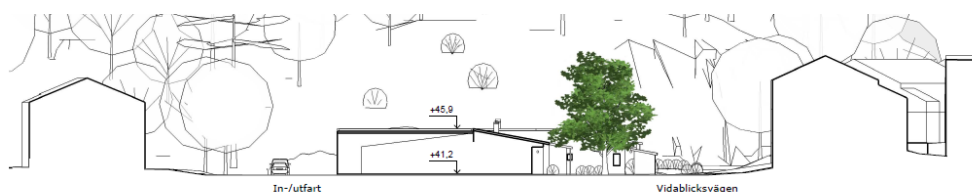
I planförslaget begränsas byggrätten till en byggnadsarea till maximalt 650 kvm. Huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på maximalt 9 meter. I detaljplan regleras byggnadsarea i förhållande till nockhöjd i syfte att begränsa byggrätten så att en flervåningsbyggnad inte kan ta lika stor andel byggnadsarea i anspråk som en byggnad i enplan. En byggnad i flera våningar påverkar det visuella intrycket mer markant och behöver därför lättas upp genom att inte breda ut sig över en lika stor yta. Komplementbyggnader får ha en största tillåtna byggnadsarea på totalt 50 kvm och en nockhöjd på 3,5 meter. Föreslagen huvudbyggnad ska uppföras i en våning, men detaljplanen möjliggör för en byggnad i flera plan. I detaljplanen regleras marken närmast fastighetsgräns med prickmark för att förhindra att byggnaden hamnar för nära gata, natur och grannfastighet. Den prickade marken varierar mellan 2-5 meter från gräns. Inom områden som är reglerade med prickmark tillåts att väderskyddad cykelparkering, stödmur samt parkering anordnas. Vid planområdets södra fastighetsgräns planläggs korsmark där markens endast får förses med miljöhus.

Föreslagen byggnad har en uppbruten volym med många vinklar som gör att byggnadens skala passar bättre in bland den småskaliga villabebyggelsen. Ny bebyggelse ska uppföras med gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området, liksom förbättra lokalklimat och luftrening.

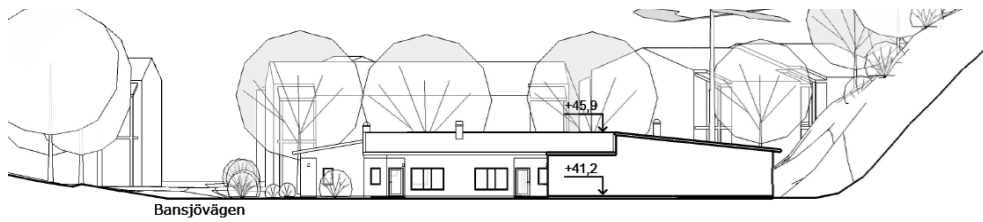
Byggnaden som föreslås utförs enligt kraven på Miljöbyggnad silver. Det innebär att byggnaden kommer att ha en lägre energianvändning och bättre inomhusklimat än de lagar och myndighetskrav som annars ställs.



Vy över föreslagen bebyggelse sett från korsningspunkt Bansjövägen/Vidablicksvägen. Vyn visar föreslag på volym och hur byggnaden ska brytas upp i olika delar. Illustrationen har tagits fram av Anders Löfstrand, Veda arkitekter, 2019.



Sektionsritning sett från Bansjövägen som visar hur bebyggelsen förhåller sig till befintliga byggnader. Sektion har tagits fram av Anders Löfstrand, Veda arkitekter, 2019.



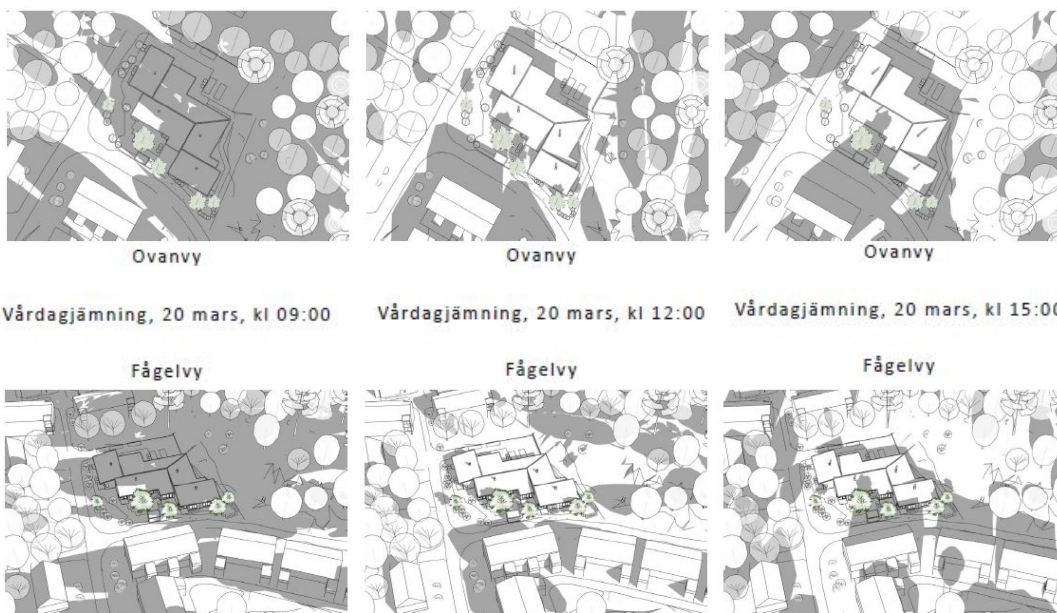
Sektionsritning sett från Vidablicksvägen som visar hur bebyggelsen förhåller sig till befintliga byggnader och berget öster om planområdet. Sektion har tagits fram av Anders Lofstrand, Veda arkitekter, 2019.

Sol- och skuggförhållanden

Föreslagen bebyggelse är placerad i planområdet mitt med trädgård åt öst, väst och syd. Norr om byggnaden föreslås infart, parkering och entré. I utemiljön ges möjlighet till gemensamma ytor med både skugga och sol. Varje lägenhet förses med egen uteplats i syd eller västligt läge. Invändigt vetter lägenheterna mot söder och väster. Personalutrymmen och tekniska utrymmen förläggs mot norr och öster.

Solförhållandena för planerad byggnad inom planområdet har studerats i en solstudie. Solstudien visar att aktuellt gestaltungs-förslag, fastighetens läge och lägenheternas placering skapar goda förutsättningar att uppnå krav på dagsljusförhållanden samt att skuggpåverkan för angränsande fastigheter blir marginella till följd av en ökad exploatering inom planområdet (Tyresö LSS_Solstudie, Veda Arkitekter).

Detaljplanen medger en nockhöjd om 9 meter och i det fall förslagen bebyggelse avser en högre nockhöjd än det aktuella förslaget eller en alternativt placering inom fastigheten närmare fastighetsgräns krävs att en ny solstudie genomförs för att utreda i vilken mån som angränsande fastigheter skuggpåverkas.



Solstudie, Veda Arkitekter

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsas av Bansjövägen och Vidablicksvägen med infart via Bansjövägen. Bansjövägen är en relativt smal lokalgata med kommunalt huvudmannaskap. Vägområdet är ca 7 meter och vägbanan ca 4 meter. Gång- och cykelväg saknas på Bansjövägen, dock nås ett större gång- och cykelvägnät via gångpassage genom flerbostadsområdet i norr samt via Skälsättravägen 300 meter söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Föreslagen detaljplan kommer att leda till ökad trafik på Bansjövägen. Föreslagen verksamheten innefattar dock endast sex lägenheter och är inte av sådan karaktär att ett stort antal besökare kommer dagligen. Utifrån uppskattningar från liknande verksamheter i kommun beräknas ca 15-30 fordon att trafikera till och från boendet utspritt över dagen.

Kommunen har gjort bedömningen att placering av infart till planområdet är lämpligast från Bansjövägen. Bedömningen är dels baserad på förslagen bebyggelses utformning och placering inom planområdet samt placeringen av miljöhuset och det avskärmande dike som föreslås längs med del av Vidablicksvägen. Tillgängligheten till miljöhuset säkerställs med en angöringsficka vilket även anses nödvändigt ur trafiksäkerhetssynpunkt. Angöringsfickan möjliggör för att andra personbilar ska kunna passera på vägen vid sophämtning.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Befintligt bostadshus har idag infart och parkering i norra delen av fastigheten. Det förekommer att besökare till lägenheter norr om fastigheten parkerar utanför på Bansjövägen.

Planförslag och konsekvenser

Parkering för planerade bostäder ska lösas inom den egna fastigheten. Placeringen av parkeringsplatserna ordnas i samband med angöringen. Det ska finnas 12 cykelparkeringar inom planområdet, två av dessa platser ska vara anpassade för specialcykel. Dessa ska placeras i anslutning till entrén och vara väderskyddade under tak. Låsning ska ske i ram.

För bil ska 5 stycken parkeringsplatser anordnas för boende, personal och besökare. En av de 5 parkeringsplatserna ska vara parkering anpassad för rörelsehindrad. De flesta boende beräknas använda färdtjänst snarare än egen bil. Angöringsplats för färdtjänst ska placeras nära entré.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området ligger kollektivtrafiknära med en lokalbuss som trafikerar sträckan Trollbäcken centrum och Skälsätra. Busshållplatsen är placerad vid Skälsättravägen

cirka 370 meter gångavstånd från planområdet. Bussar som har koppling till Handen, Tyresö centrum, Tyresö strand samt Brevik finns även de i närheten, cirka 650 meter gångavstånd från planområdet till hållplatsen, Trollbäckens IP. Reguljära busslinjer trafikerar Trollbäckens IP med linjerna 819, 820, 823 och 824.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för befintlig kollektivtrafik. Ny bostadsbebyggelse bör generellt läggas ännu närmare kollektivtrafik, men bedöms på grund av rådande behov av specialbostäder som godtagbart. Platsen har även gångavstånd till målpunkter så som natur och rekreationsytor.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Fastigheten är en villatomt med stora gräsytor. Längs Bansjövägen vid fastighetens västra gräns finns berg i dagen med mossor, träd och buskar. Östra delen av fastigheten ramar in av ett berg och skogsområdet med hållmarkstallskog. Skogsområdet ingår i ett område runt Barnsjön som ska bli naturreservat. Inom planområdet finns inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade värden eller riksintressen. På fastigheten finns idag en stor ek som är av värde att bevara för att inte försämra livsmiljön för de arter som är beroende av ek.



Bild 1 visar granen i framkant och eken i bakkant. Bild 2 visar eken.



Bilden visar del av det berg i dagen som finns på fastigheten invid Bansjövägen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Näsby 4:1032 ges en ökad byggrätt vilket kommer att förändra natur och landskapsbild till viss del. En del träd kommer att tas ner och en del av berg i dagen kommer att sprängas bort närmst Bansjövägen, se markering i karta nedan. Berget mot öster (del av naturområde utanför planområdet) bevaras och området närmast berget skyddas genom prickmark.



Illustrationsplan där röd markering visar del av berg i dagen som ska sprängas bort. Blå markering visar berg i dagen som sparas. Gränserna för berg i dagen är ungefärliga.

Den stora eken i områdets södra del ska bevaras och skyddas med planbestämmelserna n_1 – Skyddsvärt träd (ek) som ska bevaras och a_1 – Marklov krävs för fällning av träd och får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. Inom det område

med berg i dagen som ska bevaras, kommer även en stor del av vegetationen att vara kvar. Nyplantering av träd och buskar ska ske längs fastighetsgränsen. Detta för att ersätta de livsmiljöer som finns idag samt för att behålla den täta växtlighet som många av villafastigheterna i närområdet har. Vid nyplantering ska inhemska arter som gynnar pollinerare eftersträvas. Utemiljön ska vara inbjudande och tillgänglig för boende. Vid den östra sidan finns en berghäll och naturskog. Nedanför berghällerna föreslås naturliga växter, ängsväxter samt ett trädäck för att skapa gemensamma sällskapsytor för de boende. Många av de gröna ytor som planeras inom planområdet kommer även att fungera som dagvattenlösningar.



Föreslagen markplanering för Näsbjälagen 4:1032. Förslag på placering och utformning aktivitetsytor och plantering har vidareutvecklats i det kvalitetsprogram som togs fram inför granskningskedet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Geotekniska förhållanden

Ett antal geotekniska undersökningar har genomförts inom planområdet. Som del av den geotekniska undersökningar har marken provborrats för att fastställa jorddjup och jordlager. Jorddjupet varierar i sonderingspunkterna från ca 1 m till ca 9 m. Jordlagren utgörs av fyllning bestående av varierande sand, grus, humus (mulljord) och växtdelar. Fyllningen överlagrar finjord av lera och siltig lera med torrskorpekaraktär, som mot djupet övergår till lerig silt, silt och sandig silt. Närmast berget finns friktionsjord, troligen morän.

För marken inom fastigheten bedöms det inte finnas någon fara för skred. Skredrisken beror av hållfasthet hos jorden och lastsituation. Då leran i huvudsak bedömts vara torrskorpefast och markplaneringen inte medför några större uppfyllnader eller nivåskillnader bedöms inte skredrisk föreligga för planerad situation. Planerad uppfyllnad inom tomten är ca 0,5-1 m och byggnadens laster kommer att föras ner till fasta jordlager eller berg.

En bergteknisk undersökning av bergväggen utanför planområdet östra del framhåller att bergsförstärkningar bör utföras för att säkra de sprickor som påträffats.

Planförslag och konsekvenser

Ett geoteknisk PM har tagits fram. I PM:et bedöms att byggnaden kommer att grundläggas på packad fyllning ovan morän och/eller berg.

Byggnaden grundläggs på varierande pålar, packad fyllning på berg och i övergångszonen däremellan kan eventuellt plintar till berg komma att användas. Pålar kan vara slagna eller borrade. Används slagna pålar finns en risk för bortslagning av pålar om berget visar sig luta brant. Används slagen påle ska bergsko användas.

Den bergtekniska undersökning framhåller att bergsförstärkningar bör utföras på bergväggen utanför planområdet östra del, för att säkra de sprickor som påträffats.

Inmätningar av berg i dagen har genomförts och del av berget kommer att behöva sprängas bort i områdets nordvästra del. Hanteringen av de massor som uppstår ska utredas vidare. Det kan i genomförandet av detaljplanen bli aktuellt med analyser av bergets sulfid- och metallinnehåll samt buffringsförmåga. Detta för att veta hur berget ska tas omhand. Vid misstänkt förekomst av sulfider ska en dialog föras med Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund om vilka åtgärder som kan vara nödvändiga, både före sprängning och under arbetet. Det kan bli aktuellt med analyser av bergets sulfid- och metallinnehåll samt buffringsförmåga.

Radon

Nulägesbeskrivning

Radonundersökningar har genomförts av planområdet som visar på att marken inom planområdet kan klassas som normalradonmark enl. anvisningar i Bygghälsorådets rapport T20, utgiven 1989.

Planförslag och konsekvenser

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

Service

Nulägesbeskrivning

Fastigheten ligger 600-700 meter från Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Närmste matbutik finns i Trollbäcken centrum ca 2 km bort. Vid Trollbäcken IP har Hanviken bollklubb ett café och vid Södergården finns trädgårdshandel, café och bensinmack. Precis intill fastigheten ligger ett skogsområde och elljusspår finns ca 300 meter från fastigheten. Barnsjöns badplats nås inom 600 meter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. Servicen bedöms vara god i vissa avseenden, med tillgång till natur och rekreation och viss handel nära fastigheten. På sikt kommer när servicen öka, men i dagsläget nås inte centrumfunktioner inom gångavstånd. Liksom för närhet till kollektivtrafik har avvägning gjorts där rådande behov av specialbostäder gör att placeringen bedöms godtagbar. Platsen har som tidigare nämnts andra kvaliteter med gångavstånd till natur och rekreationsytor.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Anslutningspunkt finns vid tomtgräns. Vatten- och avloppsnätet bedöms ha kapacitet för föreslagen bebyggelse när det gäller spill- och dricksvatten. Ytterligare beräkningar krävs och för att beräkna flödet från fastigheten. Vid behov kan befintlig servis behöva utökas till en grövre dimension. I ett sådant fall står fastighetsägaren för ombyggnation enligt gällande taxa för det aktuella året.

För dagvatten kommer det att behövas en ny servis för att leda bort vatten från nya infarten/parkering vid planområdets norra plangräns. VA-servis upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten innan detta släpps vidare till de kommunala dagvattenledningarna. Mer om dagvattenhanteringen finns under rubriken *Dagvatten*.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Byggnaderna bör utföras med energieffektiv teknik som har liten klimatpåverkan. Fjärrvärme finns inte i närområdet idag.

Installationen av bergvärme planeras. Med bergvärme görs en stor insats för miljön, eftersom 60-80% av energin kommer direkt från solen och därför inte innebär någon miljöbelastning alls. Den energi, i form av el, som behövs för att driva värmepumpen utgör bara en liten del av den energi värmepumpen avger.

Dessutom installeras ett FTX-system för ventilation, det innebär väsentligt minskad energianvändande för uppvärmning. FTX-system återvinner frånluften i systemet och använder det till uppvärmning.

EI

Befintliga elledningar finns idag i Bansjövägen och Vidablicksvägen samt inom planområdet. Elledningar i väg utanför planområdet bedöms inte påverkas. Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

Avfall

Byggnad med miljörum anläggs invid Vidablicksvägen. På Vidablicksvägen anordnas en angöringsficka där renhållningsfordon kan stanna till och nå miljörum inom 10 meter. Detta för att underlätta för mötande fordon att passera under tiden som sopbilen arbetar. Utformningen av angöringsfickan ska studeras vidare.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Långsjön, som är recipienten för dagvattnet som rinner söderut, ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Enligt Havs- och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsens aktuella bedömning har Tyresån dålig ekologisk och kemisk status. Miljö kvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och PDBE.

Tyresån bedöms ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn fisk. Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn näringsämnen har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter. Tyresån uppnår inte god kemisk status på grund av de överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats

Planförslag och konsekvenser

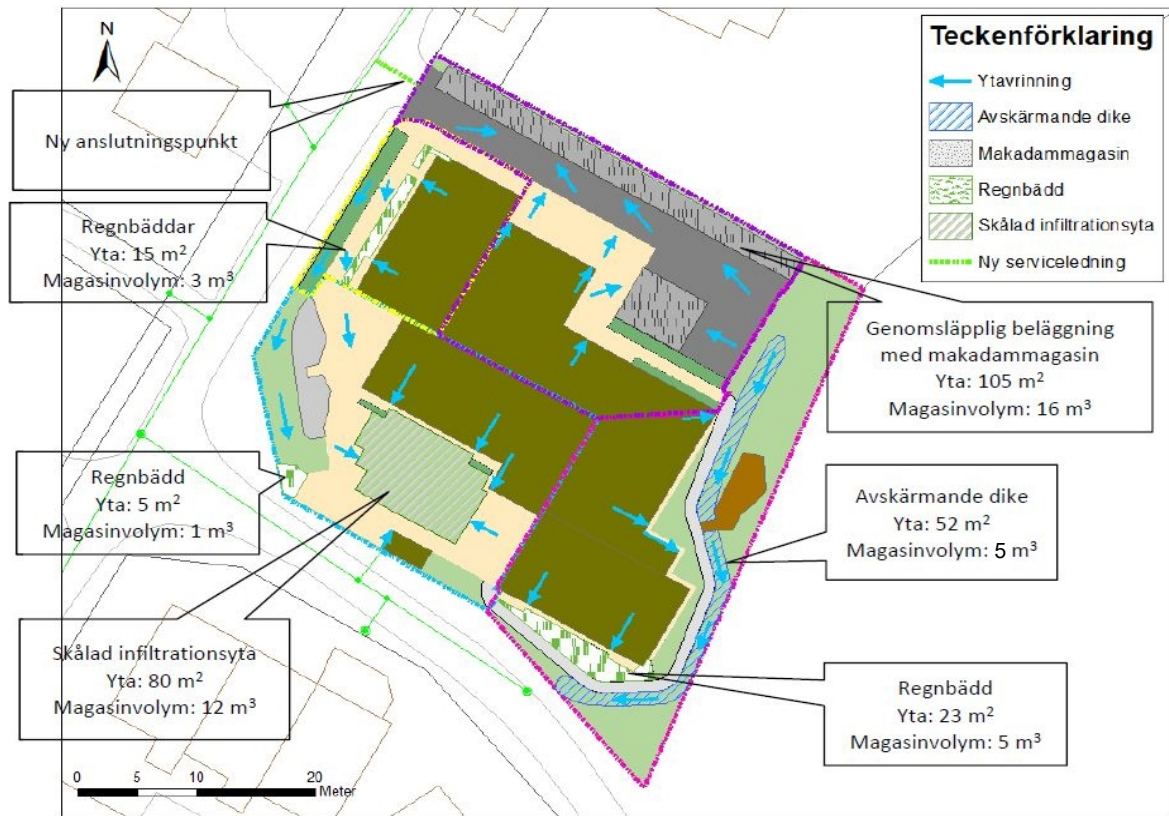
Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten innan detta släpps vidare till de kommunala dagvattenledningarna. Dagvattnet ska ses som en resurs och utnyttjas till bevattning av grönytor. Förslaget är utformat så att dagvatten ska göras synligt och vara en del av gestaltningen.

Enligt Stockholms Vattens riktlinjer ska dagvattenanläggningar dimensioneras för en våtvoly m på 20 mm. Eftersom planområdet är beläget i en lokal lågpunkt bedöms ytterligare fördröjning vara befogad. Detta för att undvika översvämningar inom och nedströms om planområdet. Därmed dimensioneras dagvattenlösningen i föreliggande utredning för att omhänderta 44 mm regn som motsvarar ett 100-årsregn. Detta resulterar i en erforderlig fördröjningsvoly m på 39 m³. En sådan voly m kan uppnås genom en kombination av åtgärder för dagvattenhantering:

- Dagvatten från områdets hårdgjorda ytor leds till regnbäddar med en total yta på 43 m² och en magasinvolym på 9 m³.
- Ett makadammagasin under genomsläpplig beläggning med en yta av 105 m² och en magasinvolym på 16 m³ anläggs i parkeringsytor och plats för snöupplag.
- En skålad infiltrationsyta med en yta på 80 m² och en magasinvolym på 12 m³ anläggs söder om den planerade byggnaden.
- Ett avskärmande makadamdike med tätskikt med en yta på 52 m² och magasinvolym på 5 m³ avleder och fördröjer dagvatten som avrinner mot områdets östra del. Diket tar även emot och avleder tillrinnande dagvatten

från berget öster om planområdet. (se dagvattenutredning av Geosigma, 2020).

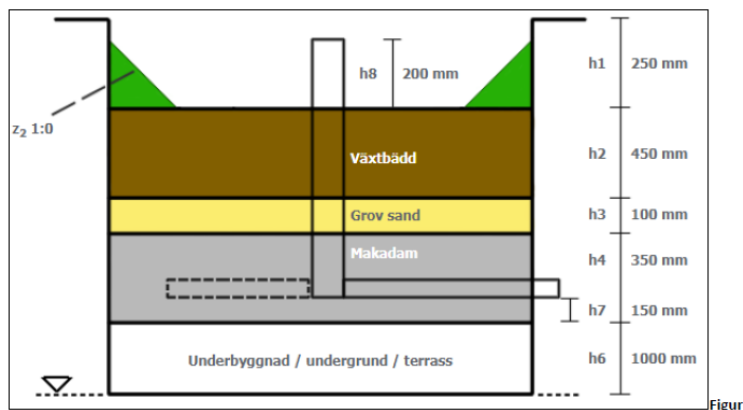
Bedömningen är att föreslagna regnbäddar och dike måste genomföras för att förbättra situationen för Tyresån och bidra till att MKN för vatten uppnås.



Illustrationsplan från "Dagvattenutredning inför detaljplan Näsby 4:1032", Geosigma AB 2020-03-11

Bedömningen är att de ökade volymer och ytor som kan krävas får plats inom planområdet.

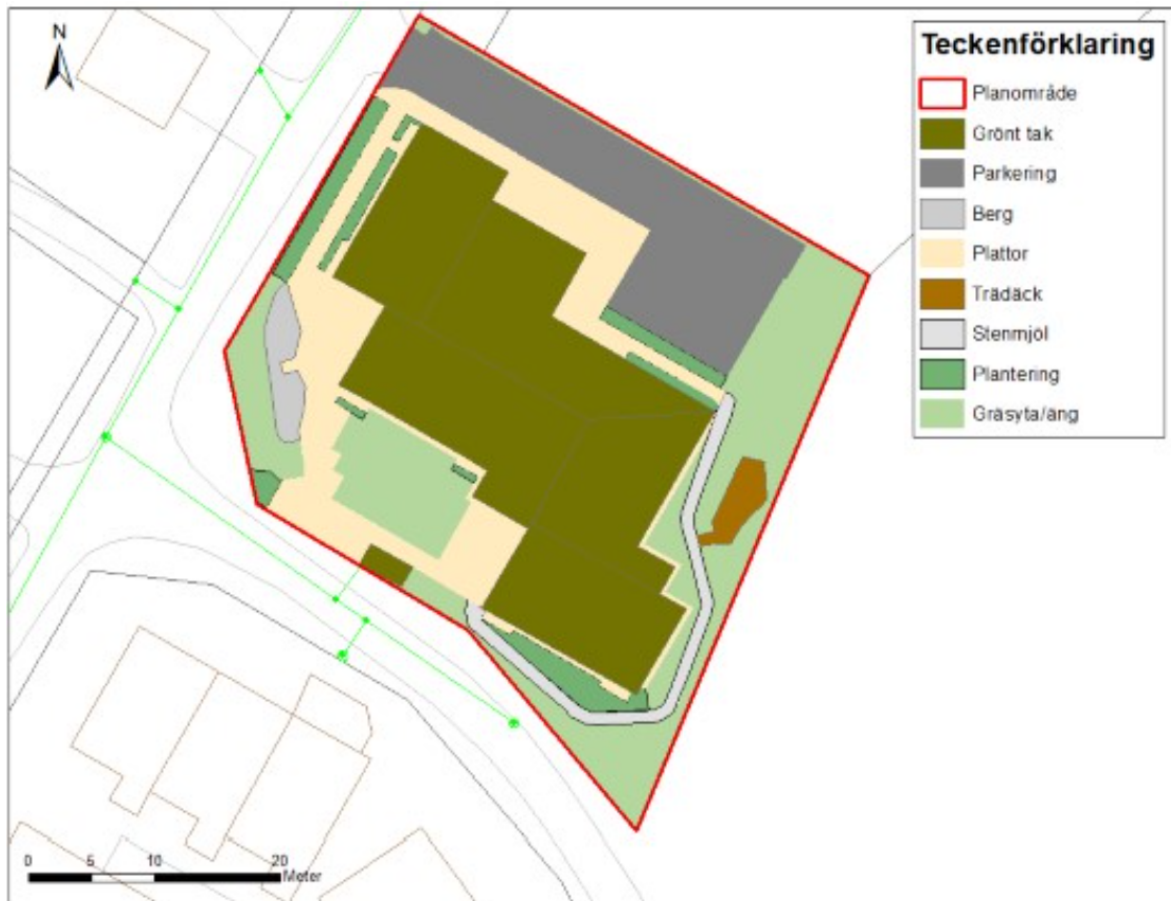
I plankartan regleras att fördröjningsytor med en total volym på minst 39 m³ ska finnas inom planområdet.



5-2. Principskiss av regnbädd.

Principskiss för växtbädd hämtad från "Dagvattenutredning inför detaljplan Näsby 4:1032", Geosigma AB 2020-03-11

Stora delar av marken inom planområdet ska vara belagd med permeabelt material där den inte på grund av tillgänglighet eller andra påvisade anledningar behöver vara annat. Material som beräknas som hårdgjorda är tak, plattor och parkering. Ytorna redovisas i illustrationsplanen nedan. Området som är markerat för parkering kommer till viss del utgöras av genomsläpplig beläggning med makadammagasin.



Illustrationsplan från "Dagvattenutredning inför detaljplan Näsby 4:1032", Geosigma AB 2020-03-11

Taken ska vara växtbeklädda med sedum eller liknande material. De växtbeklädda taken är inte nödvändiga för att klara rening och ingår inte i dagvattenutredningens beräkningar på föroreningshalter. De bidrar dock till en minskad dagvattenbildning innan det leds vidare till regnbäddar och fördröjningsmagasin. Hur mycket dagvattenbildningen minskar blir beroende på takets vegetation och beskaffenhet.

Baserat på dagvattenutredningens bedömning ska delar av parkeringen försees med genomsläppligt material. Viktigt att notera är att vald beläggningstyp styr underhållsbehovet. Om ytan inte underhålls på ett ändamålsenligt sätt kan sediment och föroreningar spolats bort vid kraftiga regn.

Miljö, hälsa och säkerhet

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet, inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

En transformatorstation finns ca 4,5 meter från fastighetsgräns och ca 13 meter från befintlig byggnad. Föreslagen byggnad hamnar ca 12 meter från transformatorstationen. Mellan byggbar mark och elstationen är det 8,5 meter. Generella riktlinjer för avstånd till transformatorstation på 5 meter klaras.

Detaljplanen bedöms inte påverkas av bullernivåer som riskerar överskrida gällande riktlinjer. Planförslaget bedöms heller inte leda till att bullernivåer som riskerar överskrida riktlinjerna. Under byggtiden kommer all trafik och störningar att hålla sig till naturvårdsverkets riktlinjer för buller från byggplatser.


Den ökade trafiken som detaljplanen bidrar till är begränsad. Utifrån vägledningen ”*Hur mycket bullrar vägtrafiken*” som getts ut av Boverket och SKL finns inga indikationer på att detaljplanen leder till trafikbuller över riktvärdena. Med den nya bebyggelsen kommer ca 60 hushåll passera Bansjövägen. För att komma upp i 55 dB 10 meter från vägbanans mitt på en väg där hastigheten är 40 km/h krävs ca 1220 fordon/dygn. Hastighetsbegränsningen på Bansjövägen är 30 km/h och de ca 60 hushållen beräknas inte överskrida 1220 fordon/dygn. Kommunens översiktliga bullerkartläggning från 2016 visar bullernivåer under riktvärdena.

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

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
B	<p>Bostäder - Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement är möjligt.</p> <p>Planerad bebyggelse planeras att nyttjas för gruppboende (LSS).</p>	PBL 4 kap 5 § punkt 3
e₁	<p>Byggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea på 325 kvm upp till en högsta nockhöjd på 9 meter över medelmarknivå</p> <p>Vid byggnation av bebyggelse i flera plan begränsas byggnadsarean till 325 kvm. En byggnad som uppföras i flera våningar påverkar det visuella intrycket mer markant och behöver därför lättas upp genom att inte breda ut sig över lika stor yta.</p>	PBL 4 kap 11 § punkt 1
e₂	<p>Byggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea på 650 kvm upp till en högsta nockhöjd på 4 meter över medelmarknivå</p> <p>Vid byggnation av bebyggelse i ett plan, tillåts en maximal byggnadsarea på 650 kvm.</p>	PBL 4 kap 11 § punkt 1
...	<p>Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>Inom prickmarksområde ska stödmur, markparkering samt väderskyddat cykelställ uppföras. Bedömningen har gjorts att väderskyddat cykelställ inte är konstruerat för att människor ska uppehålla sig i och således ej bör klassas som en byggnad.</p>	PBL 4 kap 11 § punkt 1
+++	<p>Korsmark – marken får endast förses med miljöhus.</p> <p>I planområdet södra gräns längs med Vidablicksvägen ska ett miljöhus uppföras för avfallshantering. Miljöhuset ska placeras i anslutning till Vidablicksvägen för att möjliggöra åtkomst för avfallsbil. Avfallsbilen får inte hindra annan trafik när den står still och avfall lastas i och därav kommer det att på kommunal mark att anläggas en angöringsficka i anslutning till miljöhuset.</p>	PBL 4 kap 11 § punkt 1

	<p>Högsta nockhöjd i meter.</p> <p>En högsta nockhöjd på 9 meter möjliggör för en byggnad i ett eller flera plan. Vid en högre nockhöjd än 4 meter begränsas byggnadens byggnadsarea.</p>	<p>PBL 4 kap 16 § punkt 1</p>
<p>n₁</p>	<p>Skyddsvärt ek ska bevaras.</p>	<p>PBL 4 kap 10 §</p>
<p>n₂</p>	<p>Marken är avsedd för dike.</p> <p>Ett avskärmande makadamdike med tätskikt med en yta på 52 m² och magasinvolym på 5 m³ avleder och fördröjer dagvatten som avrinner mot områdets östra del. Diket tar även emot och avleder tillrinnande dagvatten från berget öster om planområdet.</p>	<p>PBL 4 kap 10 §</p>
<p>- Endast 65 % av fastigheten får hårdgöras.</p> <p>För att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet, ska andel hårdgjord yta regleras i detaljplanen. Inom definitionen hårdgjord yta ingår tak, asfalt samt plattor eller annan beläggning som helt hindrar infiltrering. Berg i dagen har inte ingått i beräkningar för hårdgjord yta.</p>		<p>PBL 4 kap 10 §</p>
<p>- Dagvatten ska avledas mot fördröjningsytor som omfattar en volym av minst 39 kubikmeter.</p> <p>Eftersom planområdet är beläget i en lokal lågpunkt dimensioneras dagvattenlösningar för att omhänderta 44 mm regn som motsvarar ett 100-årsregn. Detta resulterar i en erforderlig fördröjningsvolym på 39 kubikmeter. En sådan volym ska uppnås genom en kombination av åtgärder för dagvattenhantering.</p>		<p>PBL 4 kap 10 §</p>
<p>Genomförandetid - detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar gälla från det datum som planen vunnit laga kraft.</p>		<p>PBL 4 kap 21 §</p>
<p>a₁</p>	<p>Marklov krävs för fällning av träd och får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk.</p>	<p>PBL 4 kap 15 § punkt 3</p>

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Samråd, kvartal 2 2019

Granskning, kvartal 2 2020

Antagande, tidigast kvartal 4 2020

Laga kraft, tidigast kvartal 4 2020

Fastighetsbildning, tidigast då detaljplanen vunnit laga kraft

Bygglov, tidigast när detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft.

Byggtid under 2021-2022

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

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark, dock angränsar området till Bansjövägen och Vidablicksvägen som är allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmänplatsmark och på kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Fastighetsägaren ansvarar för byggande av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Avtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser och övriga exploatörsåtaganden, bland annat kommer bidrag tas ut för angöringsficka avseende avfall. Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet för att säkerställa bebyggelse på kvartersmark innehåller de kvalitéer som diskuterats under planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheten Näsby 4:1032 är privatägd.

Fastighetsbildning

Planområdet omfattas endast av en fastighet. Ingen fastighetsbildning krävs för genomförande av detaljplanen.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Det finns inga kända rättigheter inom planområdet, och inga nya rättigheter eller gemensamhetsanläggningar behöver bildas för att genomföra detaljplanen.

Ansökan

Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Planområdet ligger inom område för kommunalt VA och ny bebyggelse ansluts till befintligt VA-ledningssystem. I och med ändrad ökad bebyggelse krävs en ny VA-servis i Bansjövägen samt eventuellt en utbyggnad av befintlig servis i Vidablicksvägen vilken upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten för VA och därefter ansvarar fastighetsägaren.

EI- och teleledning

Befintliga elledningar finns idag i Bansjövägen och Vidablicksvägen samt inom planområdet. Nya el- och teleledningar ska förläggas i mark. För uppgift om elanslutning eller beställning av kabelutsättning kontakta Vattenfall Eldistribution AB. För uppgift om teleanslutnings kontakta TeliaSonera AB

Vattenfall har en elnätanläggning inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 24 V markkabel, 0,4 V markkabel, kabelskåp, samt signalkabel. Befintlig 0,4 kV markkabel som går in på den fastighet som planen omfattar måste tas bort innan schakt för ny byggnad påbörjas. Detta arbete

beställs av exploatören varefter Vattenfall ser till att den tas bort. Exploatören står för kostnaden för denna del.



Befintlig 0,4 kV markkabel (blåstreckad linje) som går in på den fastighet som planen omfattar måste tas bort innan schakt och före nybyggnation påbörjas. Detta arbete beställs av exploatören varefter Vattenfall ser till att den tas bort.

Uppvärmning

För uppvärmning av huset krävs enskild anläggning.

Avfall

Sophantering ska hanteras på fastigheten. En angränsningsficka för renhållningsfordon anläggs på Vidablicksvägen. Åtgärden bekostas av exploatören och utförs av kommunen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna 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. Ingen fastighetsbildning krävs för att genomföra planen.

Exploatören betalar eventuell fastighetsbildningskostnad på kvartersmark.

Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om förrättning och betala förrättningskostnaderna för skapande av ledningsrätt alternativt servitut.

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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. I och med ökad bebyggelse på fastigheten kommer ytterligare avgift att tas ut.

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 AB, telefon 90 200.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Julia von Hofsten	Planarkitekt (projektledare)
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör (projektledare)
Svetlana Jouravlova	VA-strateg
Ulrika Johansson	Renhållning m.m.
Suzette Westling	Verksamhetsansvarig avfallsplanering
Johan Hausmann	Bygglovhandläggare
Sofia Eneborg	Trafikplanerare
Mina Alsawadi	Landskapsarkitekt
Henrik Ström	Trafikprojektledare

Ida Olén
Chef för detaljplaneringsenheten

Julia von Hofsten
Planarkitekt