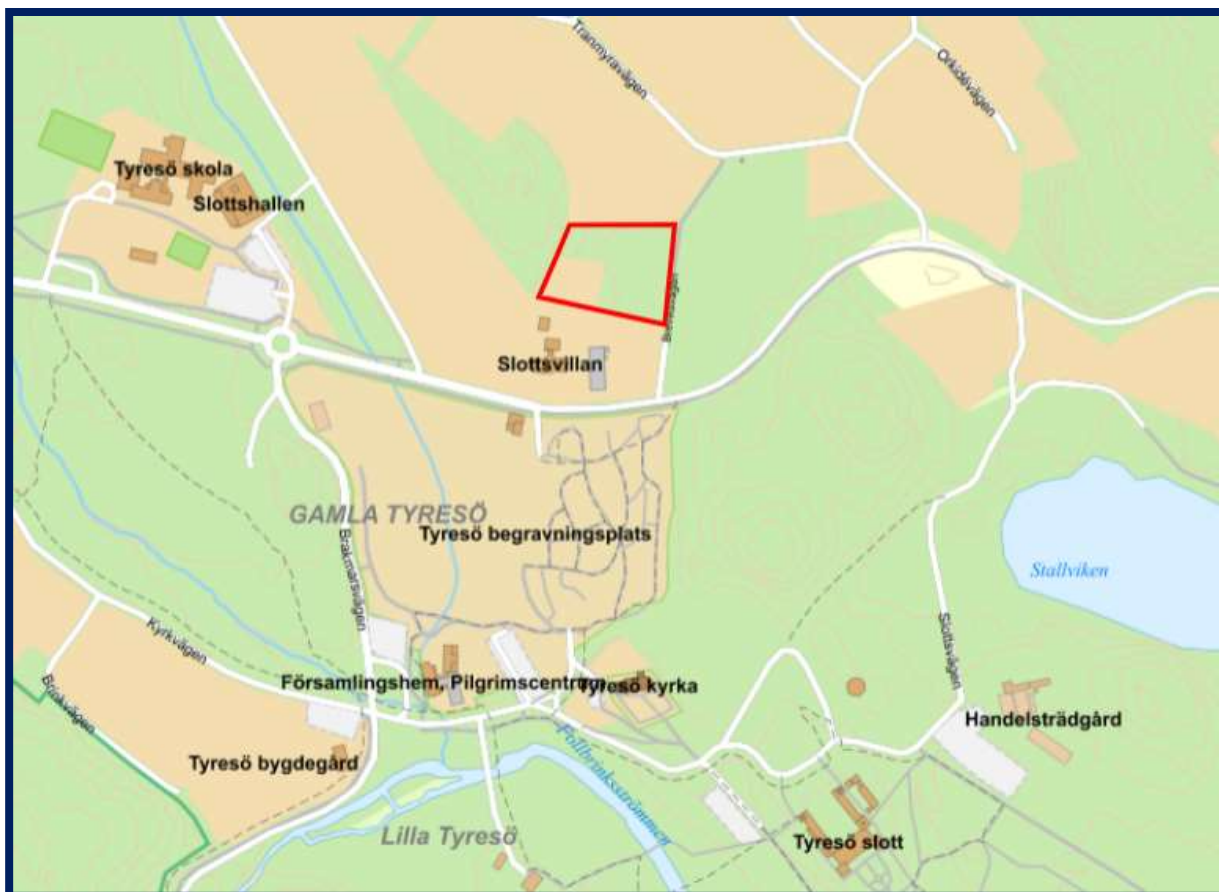


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE

ÄNDRING AV DETALJPLAN 389, SÅGEN

Fastigheterna Tyresö 1:530 och del av 1:544
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta som visar ett större område runt planområdet, med bl.a. Tyresö skola och Tyresö slott.
Planområdet är markerat i rött.

Tyresö kommun

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEÄNDRINGEN	3
Handlingar	3
Plan- och bygglagen, förfarande och skede	3
Tidplan.....	3
Syfte	4
Huvuddrag	4
Bakgrund	4
Uppdrag.....	4
Undersökning av betydande miljöpåverkan	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen.....	7
Översiktsplan.....	7
Gällande planer	7
FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN	8
Ändring av planbestämmelser.....	8
Konsekvenser av planändringen.....	8
MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET	12
Dagvattenhantering	12
Översvämningsrisk.....	13
GENOMFÖRANDE	14
Genomförandetid.....	14
Tidplan för genomförande	14
Organisatoriska frågor.....	15
Fastighetsrättsliga frågor.....	15
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor.....	17
Administrativa frågor	17
Medverkande tjänstemän	17

OM DETALJPLANEÄNDRINGEN

Handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Plankarta med gällande och föreslagna planbestämmelser i A2, skala 1:500
- Planbeskrivning (detta dokument)

Övriga handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Dagvattenutredning (WRS, 2020-12-18)
- Trafikutredning Östra Tyresö, Trivector 2018
- Miljöteknisk markundersökning som togs fram i samband med detaljplan 389 (WSP, 2010-09-15)
- Plankarta för detaljplan 389
- Planbeskrivning för detaljplan 389
- Genomförandebeskrivning för detaljplan 389

Föreslagen plankarta ska ersätta gällande plankarta och på egen hand klargöra vad som är gällande för planområdet. Planbeskrivningen ska användas tillsammans med tidigare planbeskrivning.

Plan- och bygglagen, förfarande och skede

Ändringen av detaljplan har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i lydelse enligt SFS 2020:603 med standardförfarande. Detaljplanen är nu i samrådsskedet.



Figur 1. Figur som visar planprocessens skeden; samråd, granskning, antagande och laga kraft. Detaljplanen är nu i samrådsskedet.

Tidplan

Beslut om planuppdrag	2020-09-23
Samråd	kvartal 1, 2020
Granskning	kvartal 2, 2020
Antagande	kvartal 3, 2020
Laga kraft, tidigast	kvartal 3, 2020

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

Syfte

Ändringen syftar till att inom planområdet kunna uppföra en byggnad med ytterligare en, indragen våning. Planbestämmelse om våningsantal tas bort och nya planbestämmelser om högsta nockhöjd och utformning läggs till. Detta för att möjliggöra uppförandet av en förskola. Ändringen syftar även till att i plankartan säkra en dagvattenhantering som inte innebär risk för människors hälsa och miljön samt att tydliggöra bestämmelse för bevarande av naturvärden inom område med tidigare egenskapsbestämmelse n_1 .

Huvuddrag

Planändringen innebär att planbestämmelse om våningsantal tas bort och två nya planbestämmelse om byggnadens höjd och utformning läggs till. Bestämmelse n_1 om bevarande av växtlighet och krav på trädfallning har tagits bort, och två nya bestämmelser om bevarande av naturens karaktär (n_1) och krav trädfallning (a_1) har lagts till. Syftet är att tydliggöra den tidigare bestämmelsen så att den lättare kan tolkas vid lovprövning.

Kommunen har idag nytt underlag om översvämningsrisk vid skyfall inom och intill planområdet samt skärpta krav på dagvattenhanteringen, vilket gör att även åtgärder för dagvatten har utretts och redogörs för i planbeskrivningen. Planbestämmelser som reglerar andel hårdgjord yta och fördröjningsvolym har lagts till.

Genomförandet av ändringen av detaljplaner bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Bakgrund

Kommunen planerar bygga en kommunal förskola på platsen. Enligt kommunens lokalförsörjningsplan för 2020-2032 väntas en succesiv ökning av barn och behov av förskoleplatser i Strand och Östra Tyresö. För att möta behovet av nya förskoleplatser planeras en förskola vid Breviksvägen 5, Tyresö 1:530 och del av Tyresö 1:544. Om förskolan byggs förväntas Tyresö förskolas lokaler på sikt kunna återlämnas till Tyresö skola. Även förskolan Slottsvillan precis intill planområdet är tillfällig och det är oklart om den kommer att bli permanent.

Gällande detaljplan tillåter en byggnad i två våningar. Den byggnad som planeras har två våningar för förskoleverksamhet och en tredje indragen våning för teknik vilket inte är förenligt med detaljplanen. Kommunen prövar därför om en ändring av våningsantal/byggnadens höjd är möjlig.

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 23 september 2020 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ändring av detaljplan 389, Sågen. Planändringen tas fram med standardförfarande.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och ligger till grund för denna bedömning. Då undersökningen gäller en ändring av detaljplan innefattar den beskrivning och bedömning av de värden och risker som påverkas av själva ändringen. Utöver det har kommunen undersökt ifall några förutsättningar ändrats sedan gällande detaljplan vann laga kraft, och om de i så fall bidrar till påverkan eller risker som inte tidigare bedömts.

Kulturvärden (landskapsbild)

Ändringen av våningsantal och höjd förändrar landskapsbilden. Kommunen bedömer att påverkan inte kan anses vara betydande, och att anpassningar som kan behövas i form av placering, fasadutformning och planbestämmelse om den tredje våningens omfattning kan studeras och lösas utan att en miljökonsekvensbeskrivning tas fram. I planbeskrivningens avsnitt *Bebyggelse och landskapsbild* beskrivs konsekvenser och åtgärder i detalj.

Sociala värden (barnkonsekvenser)

En ytterligare våning kan innebära att förskolan rymmer fler barn, vilket kan påverka friytan. Beräkningar har gjorts för förväntat antal barn och friyta och bedöms inte påverka möjligheten att skapa en tillräckligt stor och kvalitativ gård. Beräkningar för friyta samt förslag på markplanering finns i planbeskrivningens avsnitt *Sociala värden och barnkonsekvenser*.

Risker för människors hälsa eller för miljön

Möjligheterna för dagvattenhantering och översvämningsrisk påverkas inte av ändringen av detaljplanen. Kommunen bedömer dock att översvämningsrisken måste utredas och hanteras, då man fått ny kunskap om översvämningsrisken i och omkring planområdet. I samband med översvämningsrisken utreddes dagvattenfrågan i sin helhet och förslag på fördröjnings- och reningsåtgärder har tagits fram för att säkerställa att vattenkvaliteten i recipienten Kalvfjärden inte försämras. Kommunen bedömer att fördröjningen och rening av normaldagvatten och avledning av skyfall kan ske på sådant sätt att det inte medför att MKN överskrids eller att det innebär risk för människa eller miljö. Se föreslagna åtgärder under planbeskrivningens avsnitt *Dagvatten*.

Kommunen anser att Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på skolgårdar ska uppnås med maximalt 50 dBA vid delar för lek, vila och pedagogiskt arbete och 55 dBA på resterande delar. Kommunens bullerkartläggning från 2016 visar ekvivalenta bullernivåer mellan 35-50 dBA inom planområdet. Bullerkarteringen utgår från dåvarande trafikmängder. Trafikmätning i Traffic web visar trafikmängder på cirka 4000 fordon/dygn vid Breviksvägen/Strandvägen. I och med pågående planering för avstyckningar på inre och yttre Brevik väntas den alstrade trafiken öka till cirka 6000-6500 fordon/dygn (Trafikutredning Östra Tyresö, Trivector 2018). Utifrån översiktliga beräkningar enligt Boverkets och SKRs ”Hur mycket bullrar vägtrafiken” ska bullernivåerna understiga 50 dBA vid större delen av planområdet även vid ökad trafik enligt kommunens prognoser. Se mer detaljerad redogörelse i bilagan undersökning av betydande miljöpåverkan.

Marken inom planområdet har tidigare använts för verksamhet med odling i växthus. I samband med att gällande detaljplan togs fram gjordes en miljöteknisk

markundersökning som visade på föroreningshalter under Naturvårdsverkets generella riktvärdesmodell för känslig markanvändning. I gällande detaljplan konstaterades därför att inga krav på sanering av marken krävs. Marken har inte använts för någon miljöfarlig verksamhet sedan växthusen var i bruk. Under undersökningssamrådet framkom synpunkter om att kommunen bör komplettera utredningen då det inte framgår vilka parametrar som analyserats. Det pågår ett arbete med att reda ut vilka parametrar som analyserats och om ytterligare prover behöver tas. Eventuell komplettering av planhandlingarna sker till granskningsskedet.

Bedömning

Sammanfattningsvis bedöms genomförande av detaljplanen inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 3-8 §§, med beaktande av förordningen 2017:966 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt MB har därmed bedömts inte behöva upprättas.

Undersökningen i sin helhet finns som bilaga.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommundelen Tyresö strand på fastigheterna Tyresö 1:530 och del av Tyresö 1:544.



Figur 2. Flygfoto från Blomweb från 2014. Copyright © 2018 Blom. All rights reserved. Ungefärlig plangräns inritat i vitt.

Areal

- Planområdet har en yta på 9614 kvm, varav 1559 kvm allmän plats natur och 8055 kvm kvartersmark.

Markägoförhållanden

- Fastigheterna Tyresö 1:530 och Tyresö 1:544 ägs av Tyresö kommun.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

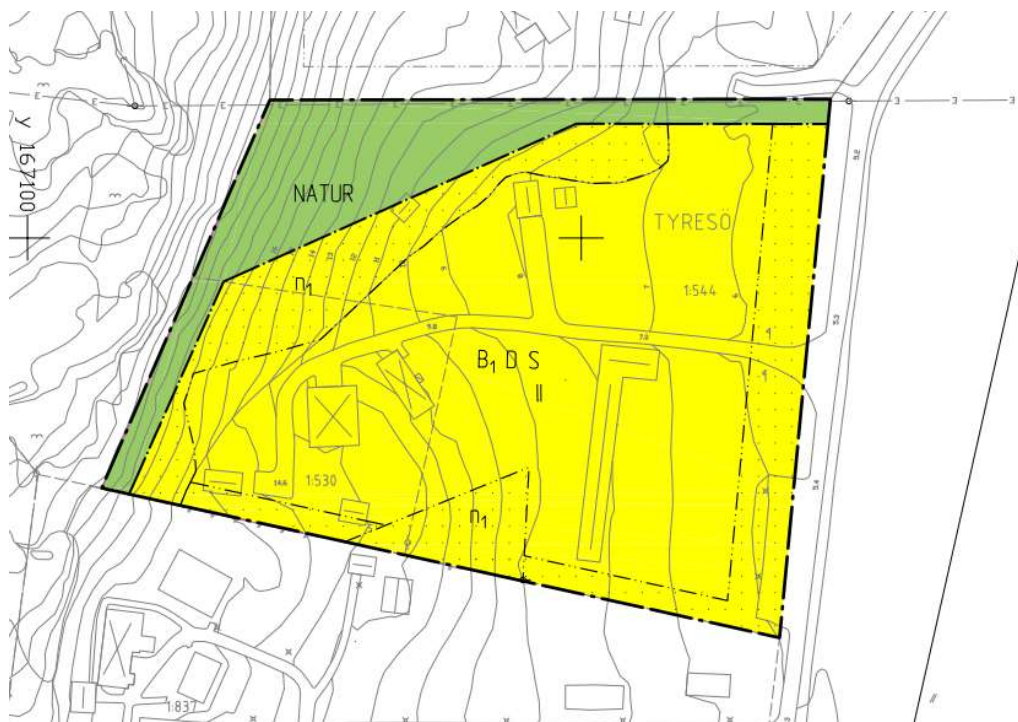
Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen 2017, pekas planområdet ut som medeltät bebyggelse. Ändringen av den gällande detaljplanen innebär ingen påverkan på användningen av aktuellt område.

Gällande planer

Inom planområdet gäller detaljplan 389, som vann laga kraft 2011. Genomförandetiden har löpt ut. Därmed är det möjligt att genomföra en ändring av detaljplanen.

- 389 – *Omsorgsboende Sågen* (laga kraftvunnen 2011-03-19)



Figur 3. Utsnitt från gällande detaljplan 389, Omsorgsboende Sågen.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV DETALJPLAN

Ändring av planbestämmelser

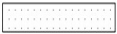

Utgående planbestämmelser:

Bestämmelse	Förklaring
II	Byggnad får uppföras i två våningar utan inredd vind. Byggnad i en våning får uppföras med suterrängvåning och med inredd vind.

Tillkommande planbestämmelser:

Bestämmelse	Förklaring	Lagstöd
<+20,5>	Högsta nockhöjd är + 20,5 meter över angivet nollplan	PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
f ₁	Fasad ska utformas med indragen takvåning om byggnaden överstiger två våningar. Indraget ska vara minst 3,5 meter från fasadliv och den indragna våningen får utgöra maximalt 30 % av husets byggnadsarea	PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
b ₁	Endast 60 % av markytan får hårdgöras (med markytan menas det egenskapsområde som omfattas av egenskapsbestämmelsen)	PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Dagvatten ska avledas till fördröjningsytor inom kvartersmark med en total volym på 69 kubikmeter (egenskapsbestämmelsen är kopplad till användningarna B ₁ , S och D)		PBL 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Planbestämmelser som tolkats

Tidigare planbestämmelse	Tolkning av planbestämmelse
 Marken får inte bebyggas	 Marken får inte förses med byggnad. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
n ₁ - Befintlig vegetation ska i största möjliga mån bevaras. Marklov krävs för fällning och gallring	n ₁ - Naturens karaktär ska bevaras, PBL 4 kap. 10 § a ₁ - Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 15 centimeter 1 meter ovan mark. Lov får ges för enstaka träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl, PBL 4 kap. 15 § 1 st 3 p.

Övriga planbestämmelser (NATUR, B₁, S och D) kvarstår och behöver inte tolkas enligt Boverkets senaste allmänna råd och föreskrifter. Dessa förs in i plankartan med samma formulering som tidigare.

Konsekvenser av planändringen

Bebyggelse och landskapsbild

Den föreslagna ändringen innebär att det går att bygga en tredje indragen våning, istället för de två våningar som gällande detaljplan tillåter. Den tredje våningen ska vara indragen 3,5 meter från fasadliv och får maximalt uppta 30 % av husets

byggnadsarea, vilket regleras med planbestämmelsen f_1 . Förskolan som planeras har en nockhöjd på cirka 12,2 meter hög från medelmarknivå, varav de två första våningarna har en nockhöjd på cirka 8,6 meter. Förskolan planeras byggas med trästomme, vilket gör att våningsplanen är något högre än om den skulle byggas i annat material.

Planerad grundläggningsnivå kommer vara minst 7 meter från angivet nollplan, vilket innebär att detaljplaneförslaget med 20,5 meter nockhöjd i så fall ger utrymme för en byggnad med nockhöjd på 13,5 meter för den högsta delen (tredje våningen). Att plankartan reglerar nockhöjd på 20,5 meter från angivet nollplan är för att ha marginal för att höja grundläggningsnivån om det i projekteringen visar sig behövas på grund av tekniska skäl.

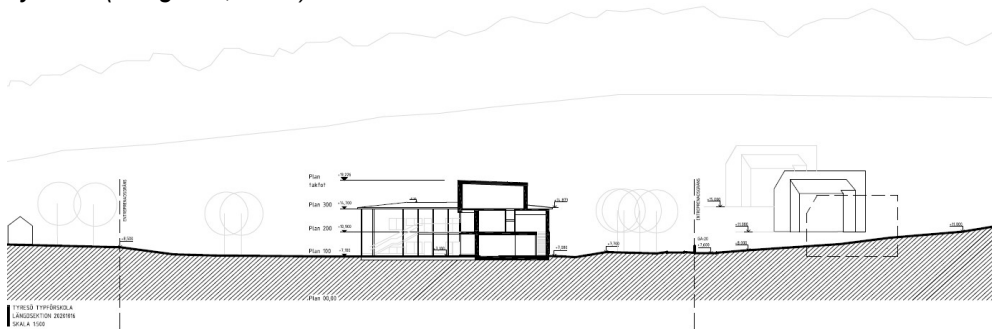
Den tredje våningen innebär en förändring av landskapsbilden, men underordnar sig omgivande skog och påverkar inte utsikten över åkermarken för de bostäder som idag har öppen sikt mot denna. Planbestämmelsen f_1 reglerar att byggnaden trappas ner till två våningar mot befintlig bebyggelse norr och det öppna landskapet öster om planområdet. Förskolan planeras ha en ofärgad träfasad som grånar med tiden. Den ofärgade träfasaden bedöms bidra till att byggnaden smälter in och harmoniserar med omgivande natur. Eventuella planbestämmelser gällande fasadutformning ska studeras vidare under detaljplanens granskningskedje, och berörda myndigheter, organisation och sakägare ges då återigen möjlighet att ge synpunkter på utformningen.



Figur 4. Fotomontage som visar planerad förskola sett från Breviksvägen, vy mot norr (Tengbom, 2020)



Figur 5. Fotomontage som visar planerad förskola sett från Tranmyravägen, vy mot sydväst (Tengbom, 2020)



Figur 6. Sektionsritning för planerad förskola. Sektionslinje i syd-nordlig riktning.

Sociala värden och barnkonsekvenser

Ändringen av detaljplanen syftar till att möjliggöra en förskola för ca 160 barn, även om användningen i gällande detaljplan även tillåter vård och omsorgsboende. Målgruppen som väntas använda planområdet i och med den förskola som planeras är alltså främst barn i åldrarna 1-5 år. Förskolan är betydelsefull ur ett barnperspektiv då den innebär en permanent lösning som kan ersätta eller avhjälpa andra tillfälliga lösningar samt att platsen ger goda förutsättningar till en pedagogisk utemiljö.

Placering och friyta

En ytterligare våning kan innebära att förskolan rymmer fler barn än vad som var tänkt när gällande detaljplan togs fram, vilket i sin tur kan påverka friytan. På platsen planeras kommunens konceptförskola som är utarbetat från den pedagogik och den storlek på barngrupper som passar verksamheten, maximalt antal barn beräknas vara 160. Av kvartersmarkens 8055 kvm beräknas 6055 kunna nyttjas för lek då byggnaden upptar maximalt 1000 kvm och ytor för parkering och leverans maximalt 1000 kvm. Friytan blir därför ca 38 kvm per barn. En ytterligare våning bedöms inte påverka möjligheten att skapa en tillräckligt stor och kvalitativ gård. Förskolan har dessutom tillgång till allmän plats Natur inom planområdet som kan nås direkt via grind mot naturmarken.

Ändringen av detaljplanen möjliggör att teknikutrymme placeras på byggnadens tak (som en tredje, indragen våning). Om ändringen av detaljplanen inte görs kan teknikutrymmena behöva förläggas i byggnaden på annat sätt vilket kan leda till en ökad byggnadsarea och därmed minskad friyta för barn.

Trafik och parkering

För att skapa en säker väg för såväl gående, cyklister och bilister pågår ett parallellt arbete hos kommunen med att förbättra och bredda vägen invid förskolan. Vägutbyggnaden ska ge plats för gång- och cykelväg från infart från Tyresövägen/Breviksvägen och längs områdets östra del. Vägen ingår inte i planområdet, men kommer att anläggas i samband med byggnationen av förskolan. Parkeringsplatser för bil, cykel och vagn anordnas inom planområdet och avgränsas från lekytorna med staket. Entré för cyklister och gående ordnas på separat plats från bilparkering så att konflikter begränsas.

Förskolan ligger nära kollektivtrafik och grundskola vilket kan underlätta vid hämtning och lämning.

Tillgänglighet

Förskolan har mer kuperade delar som planeras användas som gård. Vid utformning av gården kommer markbearbetning krävas så att barn med rörelsehinder kan nyttja även de högre partierna i planområdets västra del. Detta bedöms kunna ordnas inom planområdet på ett tillgängligt sätt. Förskolegården måste även innehålla olika typer av zoner som gör att barn kan känna sig trygga och utvecklas oavsett behov av social interaktion och tempo. Tre zoner planeras, dels en lugn, intim zon för samvaro, en mer fartfylld och motorisk lekzon med lekutrustning för olika åldrar och en zon för oplanerad naturlek. Exakt hur zonerna ska utformas kommer att studeras vidare vid projektering av utemiljön.



Figur 7. Karta över planområdet med föreslagen indelning av förskolegården och parkering. Allmän plats NATUR ingår inte i förskolegården.

Natur

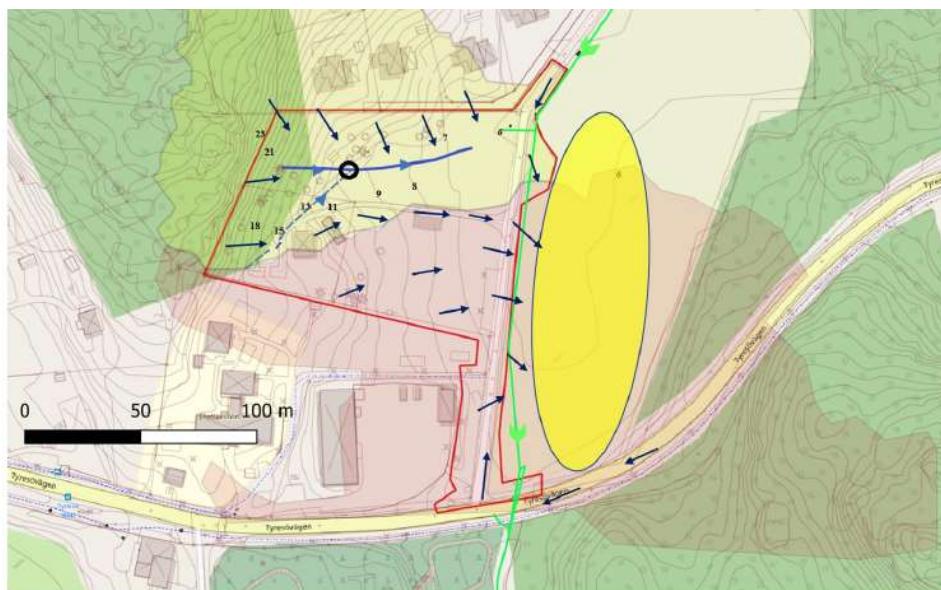
Planbestämmelsen n_1 - *Befintlig vegetation ska i största möjliga mån bevaras, marklov krävs för fällning och gallring* ersätts av n_1 - *Naturens karaktär ska bevaras samt a₁ - Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiаметer över 15 centimeter 1 meter ovan mark, lov får ges för enskilda träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl*. Den gällande bestämmelsen är otydlig och redogör inte för när marklov för trädfällning kan ges. I gällande planbeskrivning framgår dock att marklovet gäller träd med en stamdiаметer över 15 centimeter 1 meter ovan mark. Bestämmelserna bedöms uppfylla samma syfte, men att de nya bestämmelserna lättare kan tolkas och efterlevas vid prövning av marklov.

MILJÖ, HÄLSA OCH SÄKERHET

Dagvattenhantering

Dagvattnet avrinner idag mot Breviksvägen och dagvattenledning med samma sträckning samt mot jordbruksmarken öster om planområdet, se figur 8. Dagvattnet rinner sedan vidare till recipienten Kalvfjärden. Recipienten Kalvfjärden SE591280-182070 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. 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.

Recipienten har enligt den senaste statusklassningen måttlig ekologisk status till följd av höga halter näringsämnen. Dock kommer 60 % av den totala belastningen av näringsämnen från utsjön (Östersjön). Kalvfjärden uppnår god kemisk status med undantag för de överallt överskridande ämnena bromerade difenyletrar och kvicksilver.



Figur 8. Karta som visar befintlig dagvattenhantering inklusive flödesriktning i ledningar och på mark (från dagvattenutredning, WRS, 2020).

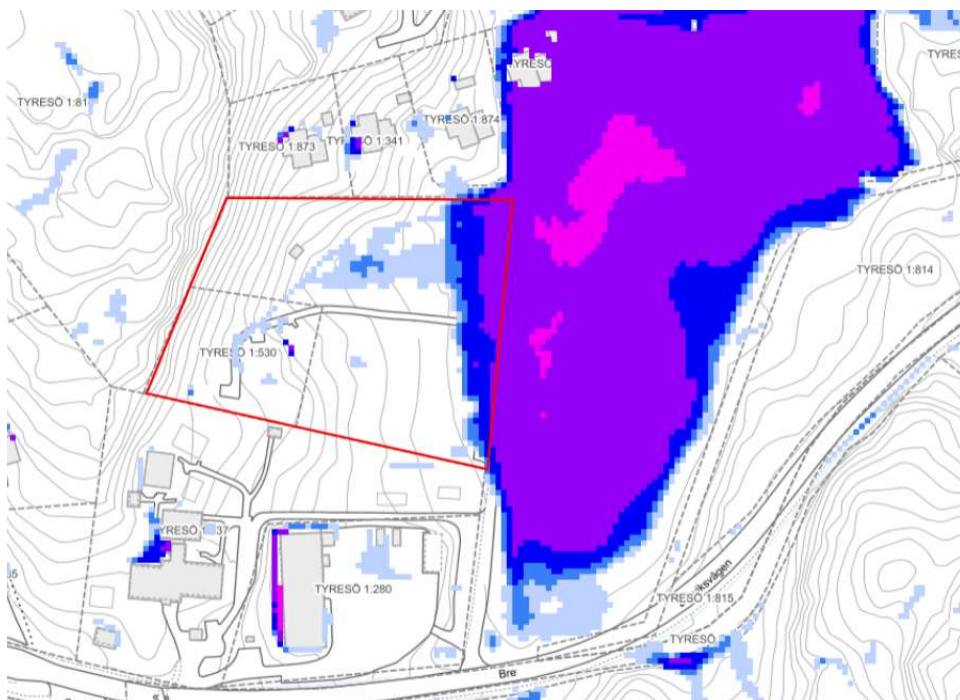
Planområdet är anslutet till det kommunala vatten och avloppsnetet. Inom planområdet ska ett 20-årsregn med 10 minuters varaktighet utjämnas. Utöver det ska föroreningar i dagvatten från planområdet inte öka efter exploateringen. Utifrån den dagvattenutredning som tagits fram (WRS, 2020) bedömer kommunen att förutom den infiltration som kommer att ske ska dagvattnet ska fördröjas och renas genom regnbäddar och trädplantering med skelettjord. Dessa åtgärder ska sammantaget kunna fördröja en volym på 69 kubikmeter. I dagvattenutredningen ges exempel på att det kan magasineras i 160 kvadratmeter regnbäddar med ett fördröjningsdjup på 0,1 meter samt 12st träd med skelettjord, vilket är möjligt att göra inom planområdet. Fördelningen av fördröjning i skelettjord och växtbäddar kommer att studeras vidare under planprocessen och slutgiltigt bestämmas i samband med projektering av gården. I plankartan föreslås två planbestämmelser för att säkerställa maximal andel hårdgjord yta samt att avledning av dagvatten sker mot fördröjningsytor om totalt 69 kubikmeter. Hårdgjorda ytor är exempelvis ytor bebyggda med byggnader (även med vegetationsklädda tak), asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus.

Dagvattnet ska ledas till fördröjningsytor med hjälp av hängrännor och höjdsättning av marken. Utöver det ska ett lågstråk ordnas några meter från byggnaden, så att vattnet inte avrinner mot den. Lågstråket ska avledas mot skelettjord eller växtbädd.

Föroreningsmängden (kg/år) kommer med föreslagna åtgärder minska för samtliga ämnen utom fosfor, kväve och krom. Kommunen ska fortsätta utreda hur även dessa ämnen kan minskas. I dagvattenutredningen nämns bland annat att val av jord som används vid plantering samt tillförande av biokol kan minska mängden kväve och fosfor.

Översvämningsrisk

Planområdet ligger delvis inom och intill en lågpunkt som vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3 förväntas ha vattennivåer mellan 0,1-1 meter (Tyresö kommuns skyfallskartering, 2020).



Figur 9. Utsnitt från kommunens webbkarta tillsammans med skyfallskarteringen (100-årsregn med klimatfaktor 1,3). Röd heldragen linje visar planområdet.

Den planerade förskolan kommer att innebära en höjning av marken, vilket förändrar var vatten blir stående vid större regn. Den skyfallskartering som gjorts visar att vattnet kan påverka byggnader uppströms. I den dagvattenutredning som tagits fram (WRS, 2020) har beräkningar gjorts för vilken utjämningsvolym som behöver finnas vid ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,3, antingen inom planområdet eller på kommunal mark i nära anslutning till planområdet. Utjämningsvolymen för planområdet är 470 kubikmeter, varav 410 kubikmeter beräknas försvinna med planerad förskola och markhöjning.

I dagvattenutredningen redovisas tre förslag på åtgärder som kommunen kommer att utreda vidare:

- Förslag 1. Utjämning genom att cirka 800 kvadratmeter av förskolans gård sänks 0,5 meter. Ytan behöver utformas i planområdets östra del som är mest låglänt.
- Förslag 2. Förskolans byggnad placeras längre söderut, så att befintlig lägpunkt vid föreslagen parkering kan kvarstå.
- Förslag 3. Utjämning genom att cirka 800 kvadratmeter av intilliggande jordbruksmark sänks 0,5 meter. Sänkning sker förslagsvis i jordbruksmarkens södra del som idag har en högre marknivå.

Förslagen ska studeras ihop med lösningar ombyggnaden av gatan som också redovisas i dagvattenutredningen.

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

Detaljplaneändringens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta ändringen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en plan 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 4 2020

Granskning, kvartal 1 2021

Antagande, tidigast kvartal 2 2021

Laga kraft, tidigast kvartal 3 2021

Fastighetsbildning, tidigast då detaljplanen vunnit laga kraft

Bygglov, tidigast när detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft.
Byggtid under 2022-2023
Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som finns inom området.

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

Vattenfall Värme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom planområdet.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållanden

Fastigheterna Tyresö 1:530 och Tyresö 1:544 ägs båda av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning

Planområdet omfattar hela Tyresö 1:530 och delar av Tyresö 1:544. Då kommunen är ägare till marken och området planläggs för kommunala ändamål styr detaljplanen inte fastighetsindelningen inom planområdet. Detta får anpassas beroende på områdets användning.

Rättigheter

Tyresö 1:530 omfattas av ett så kallat villaservitut. Om detta innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen av servitutet att tas bort vid en eventuell fastighetsbildning.

Fastighetsplan

En fastighetsplan kommer inte att upprättas då området inte innehåller några komplicerade fastighetsrättsliga frågor och behöver därför inte detaljbestämmas utan kan avgöras av lantmäteriet i samband med förrättningen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning, vilket anges under upplysningar i plankartan.

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 byggrätt på fastigheten kan ytterligare avgift komma att tas ut.

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. Kvartersmark inom planen kan komma att styckas av och då behöver fastighetsbildning genomföras.

Exploatören betalar fastighetsbildningskostnad på kvartersmark.

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

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.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Tekniska frågor

Infart till fastighet

Infart till området kommer att ske via Tyresövägen.

Uppvärmning

Uppvärmningskällor som använder förnyelsebara bränslen är lämpliga. Möjlig anslutning till fjärrvärme bör utredas.

VA-utbyggnad

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

EL-och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Byggnaden kommer att anslutas till kommunens fibernät i samband med utbyggnationen.

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:

Anna Bengtsson	Planarkitekt
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör
Sandra Calestam	Dagvatteningenjör
Per Tholander	Vattenstrateg