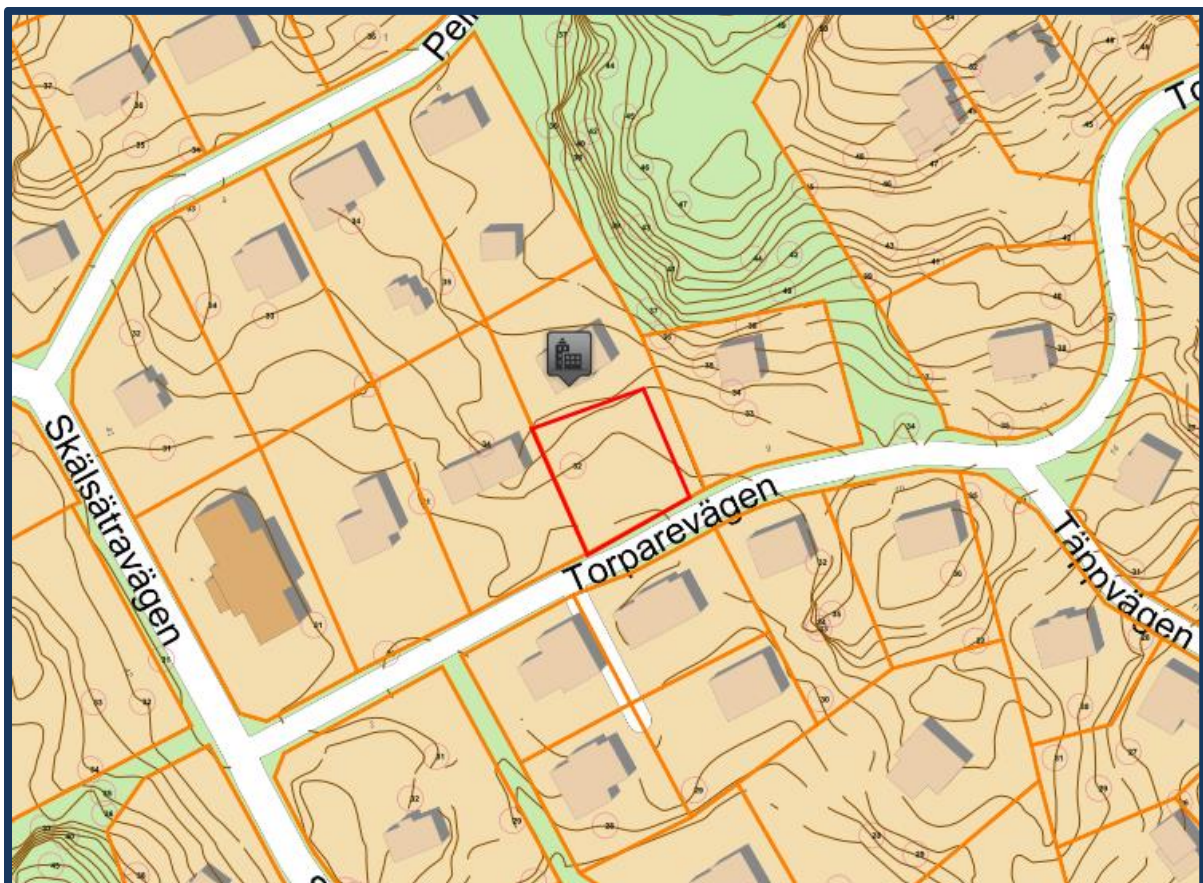


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR NÄSBYTÄPPAN 4

Del av fastigheten Näsbytäppan 4

Trollbäcken, Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

Innehållsförteckning

| | |
|--|-----------|
| PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR | 1 |
| NÄSBYTÄPPAN 4 | 1 |
| OM DETALJPLANEN | 4 |
| Detaljplanens handlingar | 4 |
| Plan- och bygglagen | 4 |
| Förfarande | 4 |
| Planprocess och skede | 4 |
| Tidplan | 4 |
| Syfte | 5 |
| Huvuddrag | 5 |
| Bakgrund | 5 |
| Uppdrag | 6 |
| PLANDATA | 6 |
| Lägesbestämning | 6 |
| Areal | 6 |
| Markägoförhållanden | 7 |
| Riksintressen | 7 |
| Översiktsplan | 7 |
| Gällande detaljplan | 7 |
| Principer för avstyckning inom Skälsätra | 8 |
| Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte) | 8 |
| Miljö kvalitetsnormer (MKN) | 9 |
| NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER | 10 |
| Bebyggelse | 10 |
| Gator och trafik | 11 |
| Parkering | 11 |
| Kollektivtrafik | 11 |
| Natur och landskapsbild | 11 |
| Kulturmiljö | 12 |
| Fornlämningar | 12 |
| Geotekniska förhållanden | 12 |
| Radon | 13 |
| Service | 13 |
| PostNord | 14 |
| Teknisk försörjning | 14 |
| Vatten och avlopp | 14 |
| Värme och el | 14 |
| Fiber/Digital kommunikation m.m. | 14 |
| Dagvatten | 14 |
| Miljö, hälsa och säkerhet | 16 |
| Förorenad mark | 16 |

| | |
|---|-----------|
| Risker och säkerhet | 16 |
| Buller | 16 |
| Planbestämmelser | 16 |
| GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR | 18 |
| Genomförande | 18 |
| Genomförandetid | 18 |
| Tidplan för genomförande | 18 |
| Organisatoriska frågor | 18 |
| Huvudmannaskap | 18 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 18 |
| Markägoförhållande | 18 |
| Fastighetsreglering/ fastighetsbildning | 18 |
| Rättigheter | 19 |
| Ansökan | 19 |
| Tekniska frågor | 19 |
| VA-utbyggnad | 19 |
| El- och teleledning | 19 |
| Fiber | 19 |
| Avfall | 19 |
| Byggnation | 19 |
| Ekonomiska frågor | 20 |
| Planavgift | 20 |
| Bygglov | 20 |
| Fastighetsbildning | 20 |
| Vatten och avlopp (VA) | 20 |
| El | 20 |
| Tele | 20 |
| Administrativa frågor | 20 |
| MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN | 21 |

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:500
- Granskningsutlåtande

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- PM Dagvattenutredning Näsbytäppan 4 (Viveka Lidström AB, 2019-02-25)
- Geoteknisk utlåtande (Viak AB, 1975)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2018.

Förfarande

Planarbetet sker med ett begränsat standardförfarande.

Planprocess och skede

Samtliga i samrådskretsen har godkänt planförslaget under samrådsskedet och planen befinner sig i antagandeskedet. Begränsat standardförfarande:



Bild som visar planprocessens skeden; samråd och godkännande av samrådshandlingar, antagande samt laga kraft. Detaljplanen är nu i antagandeskedet.

Tidplan

| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Planbesked | I september 2018 |
| Beslut om planuppdrag (MSU) | 2018-11-21 |
| Samråd | 2021-05-05 - 2021-05-26 |
| Antagande | I kvartal 4, 2021 |
| Laga kraft, tidigast | I kvartal 4, 2021 |

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

Syfte

Syftet med planen är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Näsbytäppan 4 i två delar och därmed att möjliggöra en ny villafastighet inom planområdet.

Huvuddrag

Fastigheten Näsbytäppan 4 styckas i två fastigheter. Planområdet omfattar den södra delen av fastigheten Näsbytäppan 4 och för den norra delen av samma fastighet föreslås anslutning till Torparevägen genom skaftväg som ligger vid den östra plangränsen. Markanvändning i planområdet ska möjliggöra bostäder.

Planområdet rymmer en värdefull ek som ges skydd i planen. Med ökad exploatering och en slänt vid plangränsen i norr är dagvattenhanteringen en viktig fråga.

Bakgrund

Gällande detaljplan för fastigheten Näsbytäppan 4 är ”Detaljplan för del av Skålsåtraområdet etapp 1, nr. 231” (vann laga kraft 1990-03-29). I juni 2018 inkom fastighetsägaren till Näsbytäppan 4 på Torparevägen 7 med en förfrågan om att ändra detaljplanen i syfte att stycka fastigheten i två delar. Det inkomna förslaget innebär att en ytterligare fastighet för villabebyggelse kan upprättas. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav fastighetsägaren positivt planbesked i september 2018.



Förslag på styckning och placering av ny huvudbyggnad inom fastigheten Näsbytäppan 4 som fastighetsägaren lämnade in i samband med planbesked. Mörkgrå färg visar föreslagen ny fastighet med ny villabebyggelse.

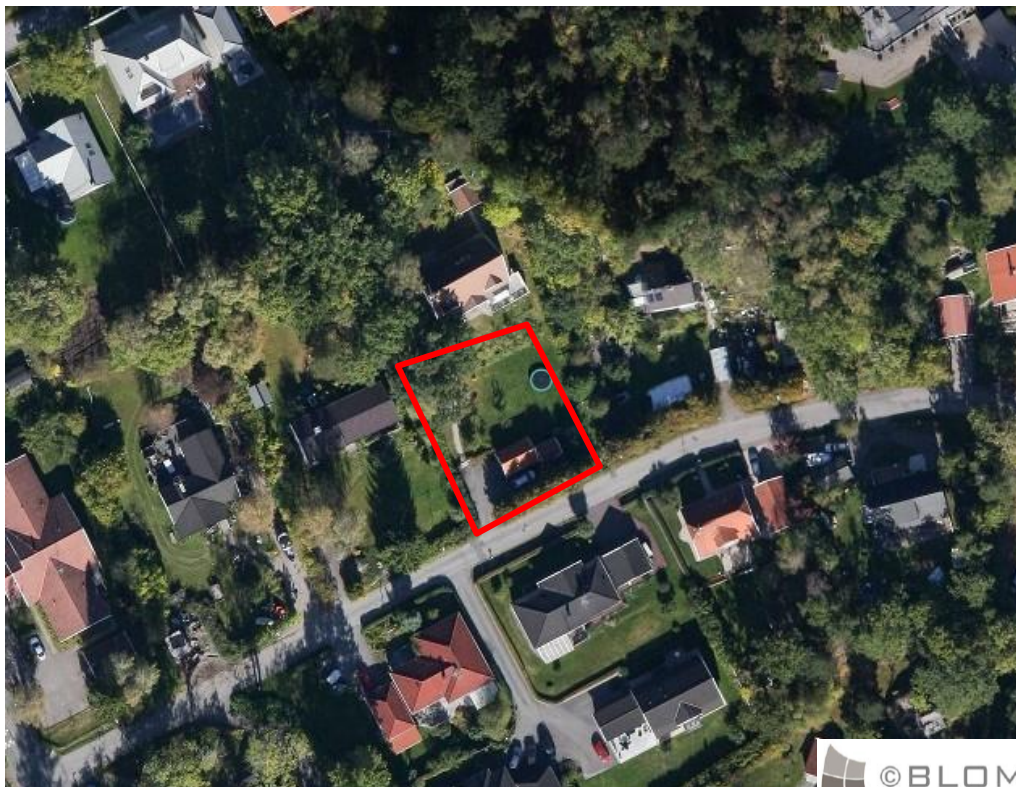
Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 21 november 2018 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU) att upprätta ett förslag till en ny detaljplan för fastigheten Näsbytäppan 4 samt att skicka förslaget på samråd. Samrådet genomfördes mellan den 5 maj och den 26 maj 2021. Planen tas fram med ett begränsat standardförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten ligger inom Skälsätra, ett område inom kommundelen Trollbäcken, cirka 2 km från Trollbäckens kommundelscentrum och 1 km från Trollbäckens IP som på sikt ska utvecklas med närservice. Området utgörs av ett villaområde och fastigheten gränsas i söder till Torparevägen, i nord och öst till den andra, kvarvarande delen av fastigheten Näsbytäppan 4.

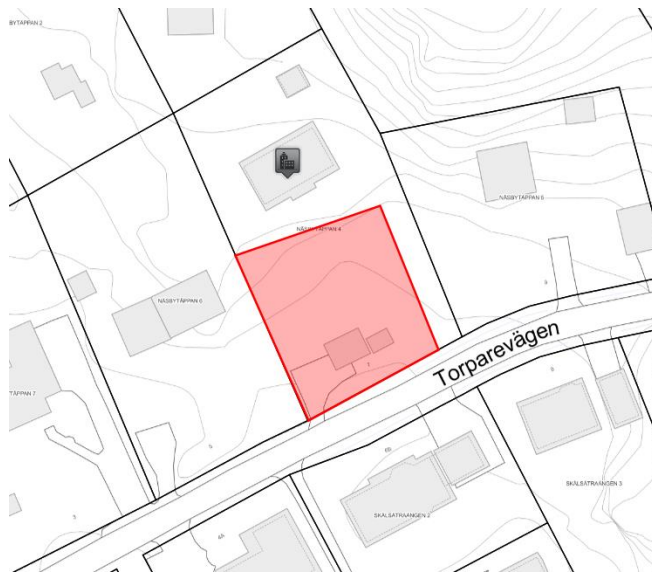


Flygbild över planområdet sett från söder med ungefärlig planavgränsning och läge. Rödmarkerat område visar föreslagen bostadsfastighet.

Areal

Planområdet har en yta på 902 kvm. Näsbytäppan 4 är i dagsläget 1975 kvadratmeter.

Markägoförhållanden



Ovan redovisas den södra delen av fastigheten Näsbytäppan 4 som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Näsbytäppan 4 är privatägd.

Riksintressen

Planområdet ligger inom riksintresse för totalförsvaret avseenden väghinder/ höga objekt. Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt. Planområdet ligger inom sammanhållen bebyggelse men ingen bebyggelse med en höjd på över 45 meter planeras. Området berör inga övriga riksintressen.

Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan (2017) anger Skålsätra som lämplig för medeltät bostadsbebyggelse, vilket möjliggör för kompletterande förtätning i området. Planområdet i Skålsätra ligger 1 km från ett av kommunens utpekade utvecklingsområden, Trollbäckens IP, där det på sikt ska planläggas för ett utökat utbud av närservice. Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplanen del av Skålsätraområdet etapp 1, nr. 231 (vann laga kraft 1990-03-29). Enligt gällande detaljplan är marken inom planområdet planlagd för bostadsändamål (B). Mot Torparevägen omfattas kvartersmarken av stråk med prickmark med 6 m från väggkant, vilket innebär att marken inte får byggas. Högsta tillåtna våningsplan är 1 (I) och maximal byggnadshöjd är 4,5 meter. Där terrängens lutning medger får suterrängvåning anordnas. Detaljplanen medger största antal fastigheter (e₁ 8) inom det egenskapsområde som innefattar Näsbytäppan 4. Inom kvarter Näsbytäppan medges bebyggelse (e₂) om 160 kvm för huvudbyggnad och 40

kvm för komplementbyggnader. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut och det föreligger därmed inget hinder att upprätta en ny detaljplan.



Utsnitt ur gällande detaljplan för planområdet som är markerat med röd ring.

Principer för avstyckning inom Skälsätra

Kommunstyrelsens planberedning beslutade 2010 om principer för avstyckning av fastigheter i Skälsätra. Områdesprincipen anger att fastighetsstorlek bör vara minst 900 m² efter styckning. Näsbytäppan 4 är 1975 kvadratmeter stor vilket möjliggör två fastigheter om minst 900 kvadratmeter.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB 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 bilaga 2 och 4. 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.

Miljömässiga frågor som behandlas särskilt i denna plan är dagvattenhantering och skydd av en ek.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

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

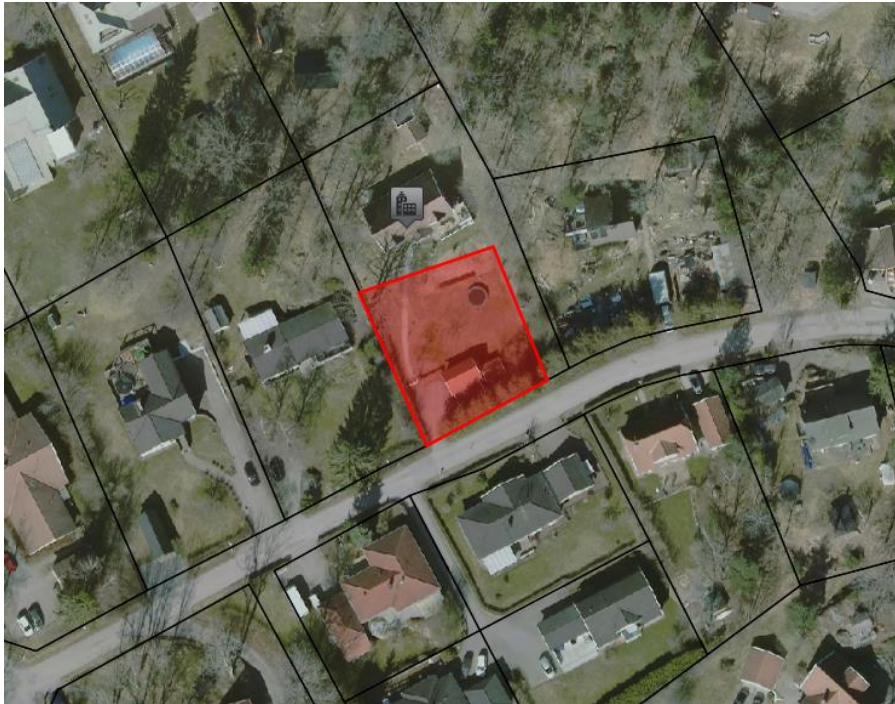
Recipienten för berört avrinningsområde är Långsjön, vilken ingår i Tyresåns sjösystem. Aktuell status för Tyresån är otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Tyresåns miljökvalitetsnorm är satt till att uppnå God ekologisk status år 2027 och God kemisk ytvattenstatus är gällande. Långsjön betecknas enligt Tyresö kommuns Riktlinjer för dagvattenhantering som ”Känslig för mänsklig påverkan”.

Planförslaget bedöms enligt utförd dagvattenutredning inte ge någon negativ påverkan på Tyresåns vattenkvalitetsstatus – se avsnitt om dagvatten samt dagvattenutredningen.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



Örtfoto med planområdet markerad med röd yta.

Planområdet är en del av villabebyggelsen i Skälsåtra som ligger i kommundelen Trollbäcken. Inom planområdet finns ett garage med parkeringsyta, en komplementbyggnad samt ett enbostadshus. På den norra delen av Näsbytäppan 4 som inte ingår i detaljplanen finns ett enbostadshus och en komplementbyggnad.

Skälsåtra har genomgått en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentus sedan detaljplanen för del av Skälsåtraområdet etapp 1, nr. 231 vann laga kraft 1990-03-29 och möjliggjorde för anläggning av kommunalt vatten- och avlopp och upprustning av gatunätet. Bebyggelsen i området har anpassats till fastigheternas topografiska förhållande som består av varierade nivåskillnader, vilket skapar en variation bland byggnadernas och tomternas karaktär i området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fastigheten Näsbytäppan 4 kan avstyckas till två fastigheter. Den nya detaljplanen möjliggör för ytterligare en villabebyggelse med komplementbyggnad inom planområdet. Den nya fastigheten kommer ges samma byggrätt som finns i området. Föreslagen avstyckning av Näsbytäppan 4 passar väl in i omgivningen då den följer den struktur och fastighetsstorlek som andra avstyckade fastigheter i området har.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Trafik till och från området sker idag via Torparevägen. Planområdet ligger i anslutning till Torparevägen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att planområdet angörs via befintlig infart till Torparevägen och vid plangränsen i öst föreslås en ny infart för den norra delen av fastigheten Näsbytäppan 4 som inte ingår i planområdet.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ett garage.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar inom planområdet. För den norra delen av fastigheten som inte ingår i planområdet kommer det finnas möjlighet att parkera vid befintligt bostadshus.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har försörjning av kollektivtrafik. Närmsta busshållplats ligger 900 meter från planområdet där bus 819 tar dig runt i kommunen eller till Trollbäcken centrum för byte av buss.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Näsbytäppan 4 är en villatomt med berg i dagen som delar in den fastigheten i två höjdlägen med en nivåskillnad på cirka 3 meter. Uppe på den högre delen till norr ligger befintligt bostadshus. Plangränsen i norr är placerad i mitten av slänten. Förutom slänten består planområdet av en flack gräsmatta. Längs plangränsen till grannfastigheten i väst samt på föreslagen skaftväg vid plangränsen i öst växer fruktträd, lövträd och buskar. Inom planområdet finns en ek som på grund av sin ålder bedöms att vara skyddsvärd och ska bevaras.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att viss andel träd och vegetation tas bort för att möjliggöra ny infartsväg med 3,5 meter bredd för den norra fastigheten längs plangränsen i öst. Dessutom föreslås plantering av buskar eller träd vid plangränsen i norr i syfte att hjälpa i dagvattenhantering.

Med stöd av kommunens ekolog har en ek identifierats som bevarandevärd på grund av sin ålder. Detta träd föreslås skyddas i plankartan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

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

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består enligt jordartskarta från SGU av postglacial lera och i norra delen av planområdet av urberg. Enligt den geotekniska utredning som togs fram i samband med gällande detaljplan (Viak AB, 1975) består leran av halvfasta till fasta finsediment bestående av torrskorpelera på flerskiktad silt och/eller siltskiktad lera på morän. Planområdet är beläget i ett mellanliggande lågparti i det kraftigt varierande kuperade landskapet i Skälsätra. Enligt gällande detaljplan och den geotekniska undersökningen som gjordes i samband med planarbetet 1988 beskrivs lågpartier bestå av morän som överlagrats av finkornigt sediment, huvudsakligen fast lera och silt.

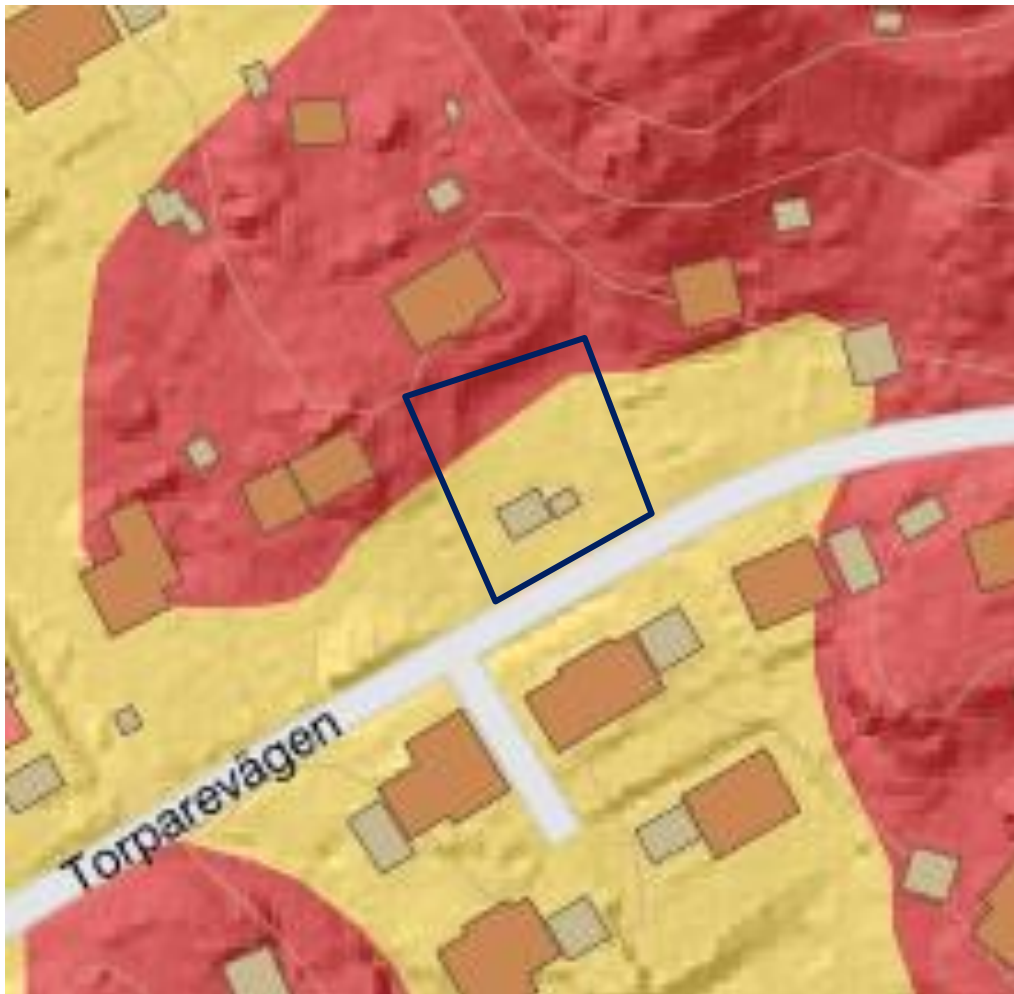


Bild från SGU:s hemsida som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom berörd fastighet. Röd färg visar urberg och gul färg postglacial lera. Planområdet är markerat med blå linje.

Planförslag och konsekvenser

Samtlig mark inom planområdet är idag planlagd som byggbar mark för friliggande bostadsbebyggelse. I enlighet med det geotekniska utlåtandet (Viak AB, 1975) bedöms marken lämplig för byggnation. Grundläggning kan ske med platta i naturlig jord eller på packad fyllning. Grundpåkänning bör inte överstiga 0,1 MPa (0,1 kp/kvadratcentimeter). Sättningar vid fyllnader upp till en meter bedöms som försumbara. Planerad bebyggelse kommer troligtvis att innebära viss fyllning för att få till en bra avrinning av dagvatten, dock inte över en meter.

Radon

Planförslag och konsekvenser

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

Service

Planområdet ligger inom Skälsätra i kommundelen Trollbäcken, cirka 2 km från Trollbäckens centrum. Här finns en vårdcentral, dagligvaror och annan service. Något

närmare ligger Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Planförslaget medför inga förändringar.

PostNord

Brevlådor för planområdet och för den nya fastigheten i norr föreslås läggas vid Torparevägen i syftet att underlätta postutlämning.

Teknisk försörjning

Följande ledningsägare har teknisk infrastruktur och ledningar inom planområdet:

- Skanova
- Vattenfall Eldistribution AB
- Tyresö Kommun har anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp vid fastighetsgräns, dock inga kommunala ledningar inom Näsbytäppan 4

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. I dagsläget finns en anslutningspunkt för Näsbytäppan 4.

Värme och el

I området finns idag inte fjärrvärme eller annan gemensam anläggning för uppvärmning, för varje hus krävs enskilda anläggningar. Kommunen förespråkar förnyelsebara energikällor, så som bergvärme eller solceller.

Vattenfall Eldistribution har elledningar inom och i närheten av planområdet. Samtliga ledningar är markförlagda jordkablar.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Skanova har ledningar i Torparevägen samt inom planområdet.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Näsbytäppan 4 har en nivåskillnad på cirka tre meter vid föreslagen ny fastighetsindelning. Befintlig bebyggelse, belägen på den högre höjden norr om planområdet, har stuprör längs taket som kopplas till en underjordisk direktanslutning till det kommunala dagvattennätet. I planområdet som ligger på den lägre delen av marken, där ny fastighet föreslås, sker infiltration av regn- och spillvatten på öppen gräsyta.

Recipienten för berört avrinningsområde är Långsjön, vilken ingår i Tyresåns sjösystem. Aktuell status för Tyresån är otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Tyresåns miljö kvalitetsnorm är satt till att uppnå God ekologisk status år 2027 och God kemisk ytvattenstatus är gällande. Långsjön betecknas enligt Tyresö kommuns Riktlinjer för dagvattenhantering som ”Känslig för mänsklig påverkan”.

Planområdet har inga problem med översvämning vid större regn och inga stängda lågpunkter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ökad hårdgjord yta, vilket påverkar hur mycket dagvatten som kan infiltrera inom planområdet. För att inte öka flödet från planområdet behövs en fördröjningsvolym på 4 kubikmeter, vilket regleras i plankartan. Fördröjningsvolymen kan ordnas som ett nergrävt magasin eller öppen lösning så som regnbädd med plantering. För att reglera så att inte mer mark än det som behövs för byggnader och parkering hårdgörs föreslås en planbestämmelse om att högst 40 % av markytan får hårdgöras.



Principskiss på svackdiken och fördröjningsmagasin. Plats för svackdiken finns dock även inom planområdets gränser i det fall svackdike norr om planområdet inte genomförs. Karta från dagvattenutredning, Viveca Lidström AB, 2019.

För att undvika att naturmarksavrinning från den norra fastigheten belastar planområdet föreslås ett avskärande grunt dike invid plangränsen i norr. Diket kan antingen placeras på norra eller södra fastigheten. Diket ska vara cirka 1 meter brett och cirka 1 decimeter djupt och ha en lätt lutning (2-3%) mot diket längs skiftvägen. Diket längs skiftvägen ska även detta vara ca 1 meter brett och 1 decimeter djupt. Gröna linjer i principskiss ovan visar föreslagna svackdiken i det fall hela Näsbytäppan 4 skulle planläggas. Eftersom endast den södra delen av Näsbytäppan 4 planläggs kan inga krav ställas på dagvattenhantering i norra delen av fastigheten. Tillräckliga ytor för svackdikena säkerställs inom planområdet. Svackdike kan läggas i eller nedanför slänten samt invid ny skiftväg. Svackdikena avrinner mot ett befintligt dike vid Torparevägen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inte någon känd verksamhet eller information om att sådan skulle ha funnits inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Risker och säkerhet

Det finns ingen risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet. Området är flackt med en mindre slänt, se ytterligare beskrivning under Natur och landskapsbild.

Buller

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

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

| Bestämmelse: | Förklaring/Syfte: |
|--|--|
| B Bostäder, 4 kap. 5 § 1 st 3 p | Bostäder. |
| ... Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. | Med den bestämmelsen säkerställs skötsel av byggnaden och brandsäkerhet: <ul style="list-style-type: none">• 4,5 meter till plangräns i norr för att säkerställa plats för diken (cirka 1m) och avstånd från den norra plangränsen till den planerade villan.• 3 meter till plangräns i öst vid skaftväg för att säkerställa utrymme för dike (cirka 1m) och för skötsel av den framtida villan.• 4,5 meter till plangräns i väst.• 5 meter till plangräns i söder mot gata för att bevara karaktären i området. Befintliga byggnader kan stå kvar och blir inte planstridiga.• Prickmark omkring ekens krona för att säkerställa ekens fortlevnad |

| | |
|---|---|
| <p>e₁</p> <p>Högst en huvudbyggnad och två komplementbyggnader får uppföras. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvadratmeter, därutöver får komplementbyggnader uppföras med en sammanlagd byggnadsarea på 40 kvadratmeter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.</p> | <p>Planbestämmelsen motsvarar den som finns i gällande detaljplan för att alla fastigheter i området ska ha samma rättigheter. Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark.</p> |
| <p><+4,5></p> <p>Högsta byggnadshöjd i meter från medelmarknivå, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.</p> | <p>Planbestämmelsen motsvarar den som finns i gällande detaljplan för att alla fastigheter i området ska ha samma rättigheter.</p> <p>Byggnadshöjden ska räknas från den medelnivån.</p> |
| <p>Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p.</p> | <p>Syftet med bestämmelsen är att hindra ytterligare avstyckning inom planområdet.</p> |
| <p>n₁</p> <p>Skyddsvärd ek ska bevaras, 4 kap. 10 §</p> | <p>Gammal ek som är viktig för artrikedomen och områdets kulturlandskap och ska bevaras.</p> |
| <p>Endast 40 % av markytan får hårdgöras, 4 kap. 10 §</p> | <p>Syftet med den bestämmelsen är att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.</p> |
| <p>Dagvatten ska fördröjas med en volym av minst 4 kubikmeter, 4 kap. 10 §</p> | <p>Syftet med den bestämmelsen är att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet.</p> |
| <p>Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vann laga kraft, 4 kap. 21 §</p> | <p>Bestämmelse om genomförandetiden.</p> |
| <p>a₁</p> <p>Marklov krävs även för fällning av skyddsvärd ek och får endast ges av säkerhets- eller naturvårdsskäl, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.</p> | <p>Administrativ bestämmelse om ändrad lovplikt för fällning av eken.</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 detaljplan 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

Detaljplanen vinner laga kraft tidigast kvartal 4, 2021. Först då kan fastighetsbildning göras av Lantmäteriet och bygglov ges av kommunen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar kvartersmark. För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

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

Respektive ledningsägare för fiber, el och tele är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Näsbytäppan 4 ägs av en privatperson.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet ska styckas av från Näsbytäppan 4 i en lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

Rättigheter

Detaljplanen berör inga rättigheter. Alla befintliga ledningar som ligger i planområdet ska flyttas till planerad skaftväg.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Fastigheten Näsbytäppan 4 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintlig servis klarar inte tillkommande bebyggelse utan ny servis behöver upprättas. Servisen upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren. Befintliga ledningar inom Näsbytäppan 4 ska flyttas till föreslagen skaftväg. Placering av ny servispunkt bör ses över med hänsyn till detta.

El- och teleledningar

El- och teleledningar finns i Torparevägen och tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Nya el- och teleledningar ska förläggas i mark. Kontakta Vattenfall Eldistribution AB för anslutning. Befintliga ledningar inom Näsbytäppan 4 ska flyttas till föreslagen skaftväg.

Fiber

Fiberkablar finns i Torparevägen och tillhör Skanova. Kontakta Skanova för anslutning till fibernätet. Befintliga ledningar inom Näsbytäppan 4 ska flyttas till föreslagen skaftväg.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Torparevägen. Fastighet inom planområdet samt befintlig bostad ska ha sopkärl vid vägen.

Byggnation

Byggaktör är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

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 fastighetsbildningar behövas göras. Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala vatten- och avlopps nätet 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. Flytt av VA-ledningar bekostas av fastighetsägaren.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, via länk: <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren.

Tele

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

Administrativa frågor

Planläggning sker med ett begränsat 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 |
| Natasa Stankovic | Planarkitekt |
| Sandra Calestam | VA-ingenjör |

Monica Juneheim
Planchef

Anna Bengtsson
Planarkitekt