

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## KUMLA 3:175, LÖNNVÄGEN 22

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan som visar planområdet markerat i blått.

### Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • [plan@tyreso.se](mailto:plan@tyreso.se)

[www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR.....	1
<b>kumla 3:175, LÖNNVÄGEN 22 .....</b>	<b>1</b>
<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande, planprocess och skede.....	4
Preliminär tidplan .....	5
Syfte.....	5
Huvuddrag .....	5
Politiska beslut.....	5
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	7
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande detaljplan .....	8
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte) .....	8
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	8
Bedömning.....	8
<b>NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>9</b>
Bebyggelse .....	9
Solförhållanden .....	11
Gator och trafik .....	11
Parkering.....	11
Kollektivtrafik.....	11
Natur och landskapsbild.....	11
Kulturmiljö .....	12
Fornlämningar.....	12
Geotekniska förhållanden .....	12
Radon .....	13
Service.....	13
PostNord .....	13
Teknisk försörjning.....	13
Vatten och avlopp .....	13
Värme .....	14
El.....	14
Dagvatten .....	14
Miljö, hälsa och säkerhet .....	16
Radon .....	16
Förorenad mark .....	16

Risker.....	16
Buller.....	16
Planbestämmelser .....	17
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR.....</b>	<b>18</b>
Genomförande.....	18
Genomförandetid .....	18
Preliminär idplan för genomförande .....	18
Organisatoriska frågor .....	18
Huvudmannaskap.....	18
Ledningar.....	18
Fastighetsrättsliga frågor .....	18
Markägoförhållande .....	18
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	18
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	19
Ansökan .....	19
Tekniska frågor .....	19
Utbyggnad av allmän platsmark.....	19
VA-utbyggnad .....	19
El- och teleledningar .....	19
Fiber.....	19
Uppvärmning.....	19
Avfall .....	19
Byggnation.....	19
Ekonomiska frågor.....	19
Planavgift .....	19
Bygglov .....	19
Fastighetsbildning .....	20
Vatten och avlopp (VA).....	20
El.....	20
Tele.....	20
Ersättning vid markförvärv .....	20
Administrativa frågor.....	20
Medverkande konsulter.....	20
Medverkande tjänstepersoner .....	20

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A3 i skala 1:400

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning av Breccia Konsult AB och Hera Vincent AB (2021-11-25).

Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Checklista för en enklare prövning av barnens bästa

### Plan- och bygglagen

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

### Förfarande, planprocess och skede

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Detaljplanen befinner sig i samråds-skedet som är det första formella skedet i detaljplaneprocessen. I detta skede samråder man om planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom detaljplanen så som exempelvis byggnadsvolymer.

I granskningsskedet redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har myndigheter och allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.

Standardförfarande:



## Preliminär tidplan

Planbesked	2019-12-18
Beslut om planuppdrag (MSU)	2021- 01-20
Samråd	Q4 2021 – Q1 2022
Granskning	Q1 2022
Antagande	Q2 2022
Laga kraft, tidigast	Q2 2022

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

## Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i en våning med tillhörande komplementbyggnader och utemiljöer. Detaljplanen möjliggör för cirka 6 lägenheter. Detaljplanen syftar även till att bevara en skyddsvärd ek inom fastighetens sydvästra hörn samt skydda rötterna till två ekar, inom planområdet, där träden står på grannfastigheten i nordväst.

## Huvuddrag

Fastigheten behåller användning för bostäder och tillåter en större byggrätt än gällande detaljplan. Föreslagna bostadsbebyggelse ska nyttjas för serviceboende och planeras inrymma sex lägenheter. Till detaljplanen ska ett kvalitetsprogram tas fram som behandlar det planerade serviceboendets placering och utformning. Detta färdigställs till antagandet. Den föreslagna byggnaden ska anpassas till omgivningen genom att reglera byggnadsarea, utformning och höjd. Den befintliga berghällen ska bevaras och de gemensamma vistelseytorna ska anpassas till den. Utemiljön ska bidra till aktivering, socialt samspel och rekreation för de boende inom planområdet.

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

## Politiska beslut

Seniorpartner Fastighetsutveckling i Sverige AB inkom med ansökan om planbesked i augusti 2019 för fastigheten kumla 3:175 för att ändra gällande detaljplan så att man ska kunna etablera ett gruppboende. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i december 2019.

Kommundirektören fick den 20 januari 2021 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Kumla 3:175.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i Trollbäcken och angränsar till villabebyggelse. Fastigheten ligger cirka 300 meter från Fornuddens park och skola samt cirka 1 km från Trollbäckens centrum där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice och bostadsbebyggelse. Fastigheten ligger cirka 1 km från Trollbäckens centrum och 5,3 från Tyresö centrum som erbjuder service, handel och har god tillgång till kollektivtrafik. Grannfastigheterna i området har en bostadsbebyggelse bestående av friliggande villor i ett våningsplan med sadeltak och inredd vindsvåning.

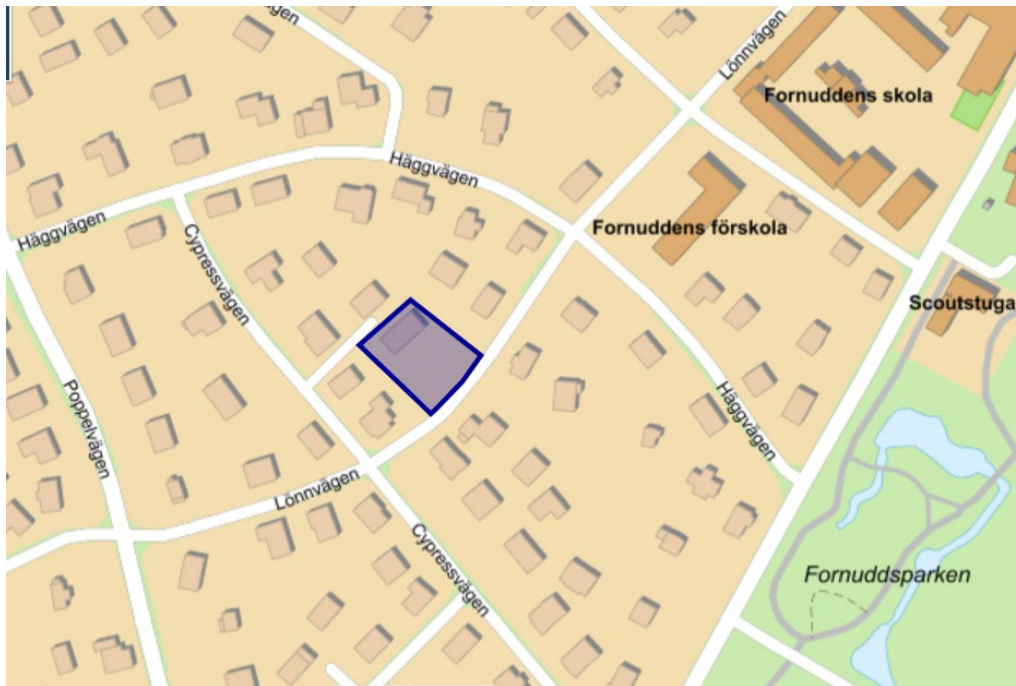


*Flygbild över området sett från söder. Planområdet är markerat med blå färg.*

### Areal

Planområdet har en yta på cirka 1 650 kvm.

## Markägoförhållanden



Fastigheten som berörs av detaljplanen är markerad i blått.

- Fastigheten är idag privatägd och kommer att förvärvas av Seniorpartner Fastighetsutveckling.

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan – Tyresö 2035, 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. Läget innebär relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. Platsen har även gångavstånd till målpunkter så som park och rekreationsytor.

Trollbäcken ska förbli en grön och lummig villastad. Kommundelen ska präglas av en lågmäld bebyggelse. Nybyggnation ska skapa mervärde och Tyresös identitet ska stärkas och utvecklas med ny bebyggelse med varierat utseende, innehåll och upplåtelseform som ska komplettera det befintliga utbudet. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet.

Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

## Gällande detaljplan

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.

- Nr 69, Ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad Näset. Detaljplanen vann laga kraft 1955-05-05. Markanvändningen är reglerad till kvartersmark och område för bostadsändamål, 1/7 av tomten får bebyggas och att byggnadshöjden får vara max 4,5 meter.

## Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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.

### Miljökvalitetsnormer (MKN)

En miljökvalitetsnorm är en bestämmelse om kvaliteten i luft, vatten, mark eller miljön i övrigt. Miljökvalitetsnormer för vatten omfattar ytvatten (sjöar, vattendrag och kustvatten) och grundvatten. Syftet med normerna är att säkra Sveriges vattenkvalitet.

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.

Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå det som inom vattenförvaltning kallas *god status*.

### Vatten

Då inga förorenande ämnen bedöms spridas med dagvattnet ner mot recipient från området bedöms inte dagvatten från fastigheten påverka vattenkvaliteten negativt och till sämre än den status som anges i normen.

### Luft

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer inte att ha någon påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

### Bedömning

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under perioden (2021-04-10) - (2021-05-07). Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har yttrat sig och instämmer med kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken inte behöver upprättas.



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. En miljöbedömning enligt MB har därmed bedömts inte behöva upprättas.

Undersökningen av betydande miljöpåverkan finns i sin helhet på kommunens hemsida för detaljplanen.

## NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ett enbostadshus som är uppfört i tegel och en komplementbyggnad. Bostadshuset och komplementbyggnaden kommer att rivras.

Huvudbyggnaden är i ett plan med suterrängvåning i dess sydvästra del. Byggnaden används idag som bostad. Fastigheten har en traditionell trädgårdstomt med uppvuxna träd och lätt kuperad natur. Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet består av enbostadshus i en och två våningar från olika tidsepoker.



*Foto på befintligt enbostadshus inom fastighet Kumla 3:175.*

#### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i en våning samt tillhörande komplementbyggnad/miljöhus. Bostadsbyggnaden inrymmer totalt 6 lägenheter, lokaler för gemensamhetsvistelse samt personalutrymmen och är planerad att fungera som ett gruppboende (LSS).

Huvudbyggnaden kommer att uppföras i en våning utan källare.

Ett större klippblock mot Lönnvägen ger tomten en särpräglad karaktär och får då inte bebyggas eller förvanskas. De stora ekarna mot Lönnvägen får inte heller fällas eller skadas, såvida de inte utgör en säkerhetsrisk eller har blivit sjuka.

Byggrätten begränsas till en byggnadsarea på maximalt 520 kvadratmeter och komplementbyggnaden får. Huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd på 5,5 meter m över medelmarknivå, vilket motsvarar max en våning. Komplementbyggnaden/miljöhuset får en högsta nockhöjd på 3,5 meter över medelmarknivå.

Förslaget innebär att fastigheten Kumla 3:175 får en ökad byggrätt genom att prickmarken inom fastighetens södra del upphävs. I detaljplanen regleras marken närmast fastighetsgränser med prickmark för att förhindra att byggnaden hamnar för nära gata och grannfastigheter.

Vidare redovisas en mindre komplementbyggnad som miljöhus för bl.a. utvinning av restavfall.



*Situationsplan som redogör förslagen placering av ny byggnad.*

*Illustration daterad (2021-11-25) framtagen av ZIN Arkitektur.*

## Solförhållanden

### Nulägesbeskrivning

Fastigheten har goda solförhållanden och de uppvuxna trädbestånden innebär inte några större begränsningar vad gäller solinfall.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Fastigheten angörs från Lönnvägen och de omgivande gatorna kommer inte att beröras av byggnationen på fastigheten Kumla 3:175. Inga åtgärder krävs på gatusystemet.

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär ingen förändring vad gäller in- och utfart till Lönnvägen.

## Parkering

### Nulägesbeskrivning

Befintligt enbostadshus har uppställningsplats för två bilar på tomten- därutöver finns garage i källarutrymmet.

### Planförslag och konsekvenser

På fastigheten kommer det att anordnas bilparkering för 4 bilar, varav en parkeringsplats för rörelsehindrade personer och en plats utrustas med uttag för elbilsladdning.

Parkering för 4- 5 cyklar (förses med ”grönt” tak) anläggs i anslutning till Lönnvägen och bilparkeringen.

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avstånd till närmaste hållplats är cirka 50 meter. Busslinjerna 819 och 822 trafikerar område och går nordost om fastigheten på Cypressvägen mot Fornuddens skola och Trollbäckens centrum.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

## Natur och landskapsbild

### Nulägesbeskrivning

Fastigheten utgörs idag av en traditionell trädgårdstomt. På tomten finns en synlig bergsformation/klippa och på dess södra sida finns två värdefulla ekar. Norr om befintlig bostadsbyggnad, på grannfastigheten finns två stora ekar som skuggar tomten.

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Kumla 3:175 ges en ökad byggrätt genom att byggrätten omformas till att omfatta bostadshus med 6 lägenheter. Befintliga ekar intill den stora bergsklacken vid Lönnvägen och denna klippformation ska skyddas med särskilda skyddsbestämmelser för att säkerställa att de stora träden bevaras.

Antalet parkeringsplatser utökas från två till fyra, vilket innebär att såväl anställda som besökare kan parkera sina bilar på tomten och inte belasta Lönnvägen.

Entré- och parkeringsytorna kommer att ”hårdgöras”, men beläggningen ska vara dränerade eftersom dagvattenutredningen förutsätter infiltration av dagvatten inom hela tomten.

## 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

Enligt jordartskartan så visar den berg med vissa ytliga inslag av osammanhängande lager av morän (se nedan), så möjligheten till naturlig infiltration är väldigt begränsad.

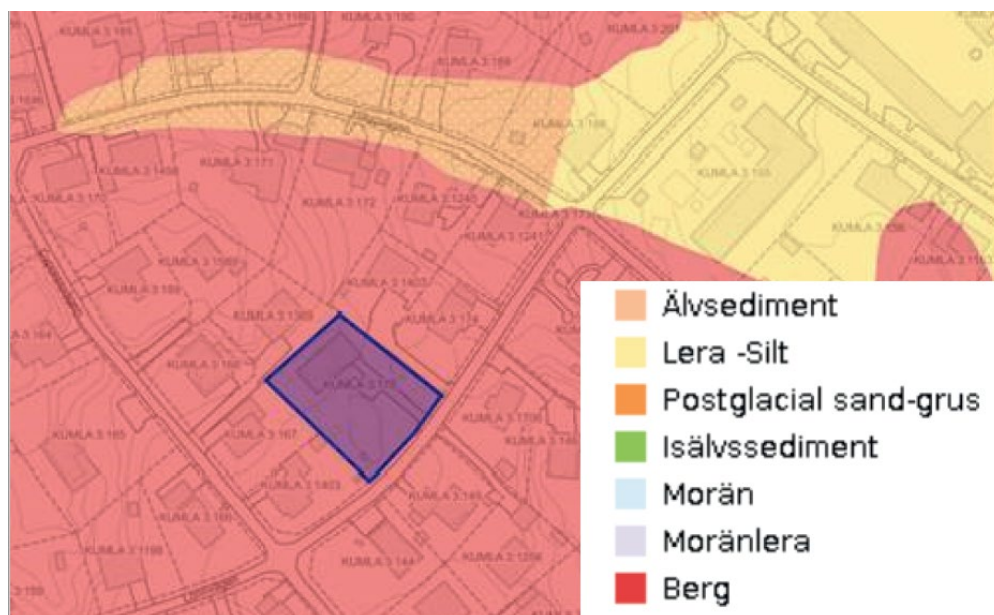


Bild som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Områdets jordarter består av berg i dagen och morän enligt SGU. Moränens innehåll kan variera och har olika infiltrationskapaciteter beroende på lerinnehåll. Vid tjäle eller när marken är vattenmättad är infiltrationskapaciteten minimal. Jorddjupet på gröna ytor kan variera kraftigt, vilket påverkar infiltrationen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Förslaget innebär att fastigheten Kumla 3:175 inte är utsatt för risk för ras eller skred inom planområdet.

### **Radon**

Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av så kallad låg risktyp gällande markradon.

### **Planförslag och konsekvenser**

Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat.

## **Service**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet ligger västra delen av Tyresö, Trollbäcken. Ett stadsdelscentrum ligger ca 300 meter öster om planområdet Trollbäckens Centrum. Kollektivtrafiken är utbyggt i området och trafiken går mot bl.a. Trollbäckens centrum. Här finns ett bra utbud av handel och övrig service.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar.

### **PostNord**

### **Nulägesbeskrivning**

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation eller Rekommendationer för postutlämning finns och behandlas inom planen.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget medför inga förändringar.

## **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 föreslagna bebyggelse när det gäller spill- och dricksvatten.

### **Planförslag och konsekvenser**

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. 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. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är inte möjlig.

## Planförslag och konsekvenser

Byggnaderna bör utföras med energieffektiv teknik som har liten klimatpåverkan. Kommunen förespråkar energieffektiva byggnader som leder till lägre energianvändning och som uppmuntrar till investeringar i hållbar teknik och långsiktigt hållbara lösningar. Projektet utgår ifrån dessa principer vid projekteringen.

## EI

Befintliga elledningar finns idag i Lönnvägen. Elledningar i väg utanför planområdet bedöms inte påverkas.

## Planförslag och konsekvenser

Ingen utbyggnad av eller komplettering av elnätet krävs för den tänkta exploateringen.

## Dagvatten

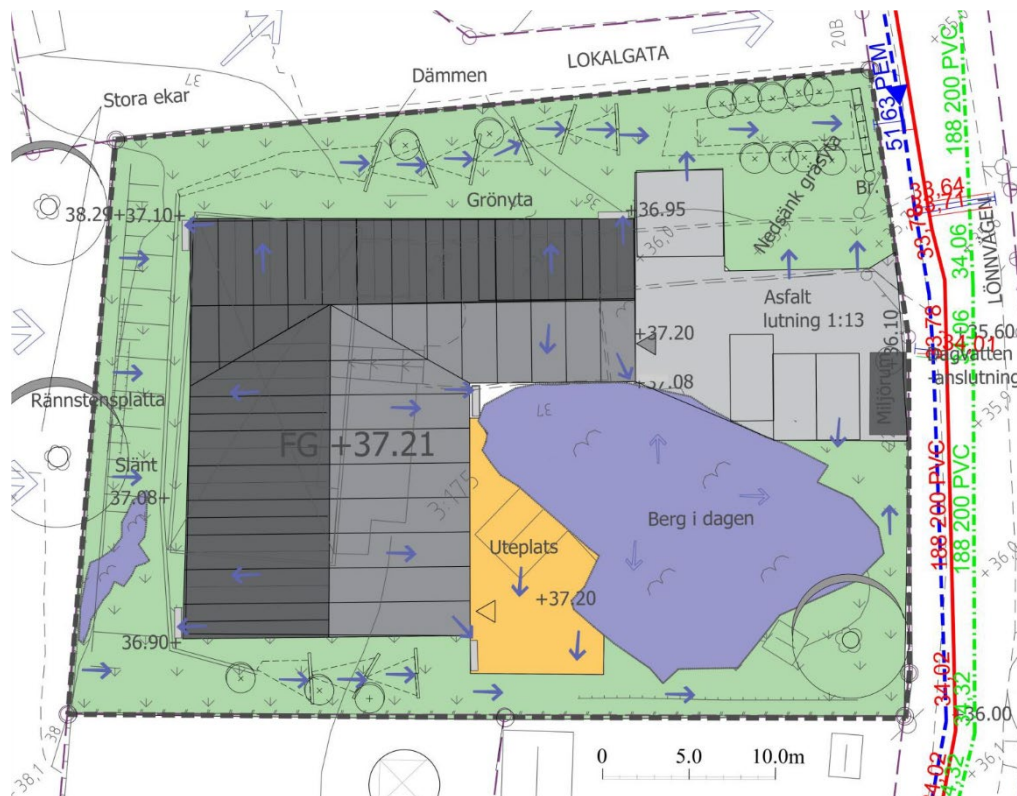
Företaget Breccia Konsult AB har fått i uppdrag att utreda markförhållanden och företaget Hera Vincent AB har i sin tur fått i uppdrag att utarbeta en dagvattenplan för fastigheten samt föreslå hållbara-lösningar på dagvattenhanteringen. I dag infiltreras allt dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ner i marken och vidare via brunnar till kommunens ledningar på Lönnvägen.

## Nulägesbeskrivning

Enligt Havs- och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsens aktuella bedömning har Tyresån otillfredsställande ekologisk status och dålig kemisk status. Miljökvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2027 och God kemisk ytvattenstatus med undantag för kvicksilver och PDBE.

Tyresån bedöms ha otillfredsställande 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 samt förekomsten av PFOS. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats.



Illustrationsplan från "Dagvattenutredning inför detaljplan kumla 3:175, Lönnvägen", Hera Vincent AB 2021-11-22. Servitutläge för dagvatten finns vid Lönnvägen. Vattengången ligger på +34.06.

### Planförslag och konsekvenser

På fastigheten planeras en ny bostadsbyggnad byggas i ett plan med ny infart och parkeringsytor. Ca 55 % av fastighetsytan kommer att bestå täta eller halvtätaytor. Dagvattenflödet kommer att öka vid utbyggnaden enligt planförslaget.

Fastigheten kommer att till största delen bestå av byggnad med takytor, berg i dagen, ny infart och parkeringsytor, gräs och ängsmark så kommer dagvattenflödet att öka markant vid utbyggnad enligt planförslaget. Utan åtgärder kommer dagvattenflödet att öka med mer än 50 %.

Förutsättningar för fullständigt LOD inom planområdet är dock begränsade på grund av berg i dagen och befintlig jordmån som har dålig infiltrationsförmåga. Därför föreslås omfattande fördröjning av vattnet sker inom planområdet innan det leds vidare till kommunala ledningar på Lönnvägen.

Vidareledning till recipienten kommer kräva att kapacitet befintlig ledning undersöks. Risk för okontrollerad översvämning kan förekomma mot fastighet i norr samt i vinkel innegården mot berget.

Dagvatten ska fördröjas och renas inom fastigheten innan detta släpps vidare till de kommunala dagvattenledningarna. Vattentunnor eller dagvattenbänkar placeras intill varje stuprör. Tunnorna samlar effektivt upp sk. 'Firstflush' och utjämnar utflödet till längre perioder. Förslaget är utformat så att dagvatten ska göras synligt och vara en del av gestaltningen. Särskilda villkor har kopplats till de ytor som hårdgörs, dvs entré och parkeringsytor. Den hårdgjorda ytan kan lämpligen avvattnas till oljeavskiljare eller en likvärdig teknisk lösning, innan vattnet förs ut till kommunens ledning i Lönnvägen.

Med föreslagna fördröjningsåtgärder kommer dagvattenflödet att minska till ca 50 % av det befintliga flödet. Vattenförekomstens ekologiska status och kemiska ytvattenstatus påverkas inte efter genomförd plan. Dagvattnet ska ledas till allmän dagvattenledning som finns i Lönnvägen.

Konsekvenser vid ett skyfall.

Enligt Svenskt vattens P105 bör inte lägsta golvnivå understiga 0,5 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för dagvatten.

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Radon

Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av så kallad låg risktyp gällande markradon. Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat.

### Förorenad mark

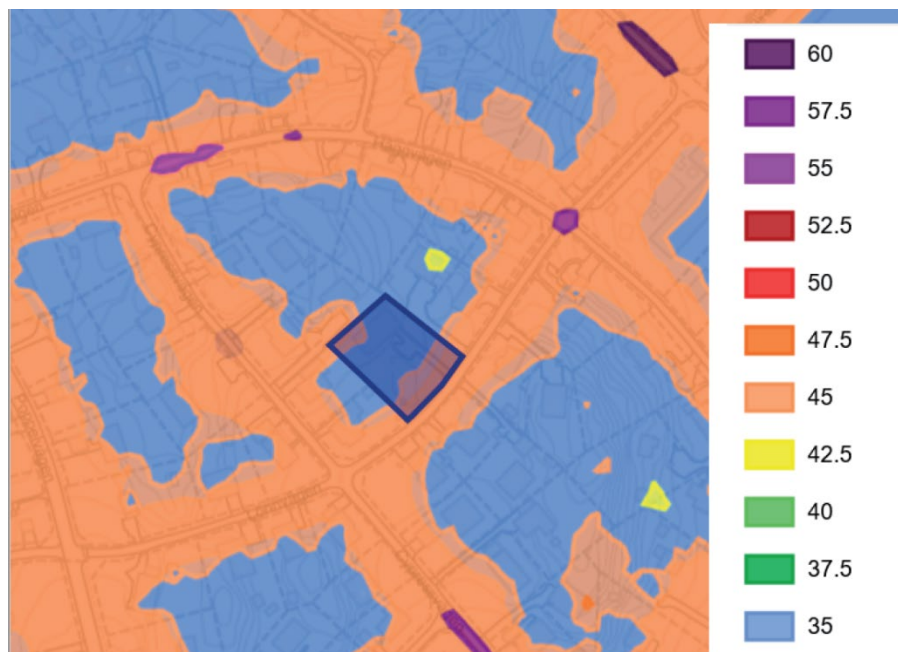
Det finns inte någon känd verksamhet inom planområdet eller inom dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

### Risker

Det finns inte någon känd risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

### Buller


Samtliga lägenheter ryms inom gällande riktvärden. Riktvärdet om 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för små lägenheter under 35 kvm innehålls. En gemensam uteplats anläggs som de boende får tillgång till och den klarar riktvärden 50 dB(A) dygnsekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.



Bullerkarta - orange färg redovisar riktvärdet 45 dB(A).



## Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
B	"Bostäder".	PBL 4 kap 5 § punkt 3
+++	"Endast komplementbyggnad får placeras." / Marken får endast bebyggas med växthus, driv- eller verktygsbänk samt miljöhus.	PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § punkt 1
...	"Marken får inte förses med byggnad."	PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § punkt 1
	"Högsta nockhöjd i meter över medelmarksnivån". /5,5 för huvudbyggnad respektive 3,5 för komplementbyggnad.	PBL 4 kap 11 § punkt 1, 16 § punkt 1
n <sub>1</sub>	"Berg i dagen/klippställ ska bevaras".	PBL 4 kap 10 §
n <sub>2</sub>	"Skyddsvärda ekars rotsystem får inte skadas".	PBL 4 kap 10 §
n <sub>3</sub>	"Yta ska anläggas med vatten- genomsläppligt material".	PBL 4 kap 10 §
n <sub>4</sub>	"Lägsta golvnivå får inte understiga 0,5 meter över marknivå vid förbindelsepunkt för dagvatten".	PBL 4 kap 10 §
<b>"Genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft". PBL 4 kap 21 §</b>		
a <sub>1</sub>	"Marklov krävs för fällning av träd och får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk".	PBL 4 kap 15 §, 4 kap 10 § PBL
<b>"Startbesked får inte ges förrän dagvattenhantering har projekterats och redovisats och projekterats". PBL 4 kap 14 § 1st 2 p</b>		

# 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 den dag detaljplanen vinner laga kraft.

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.

### Preliminär tidplan för genomförande

Antagande av detaljplan	Q2 2022
Laga kraft (tidigast)	Q2 2022
Byggstart (tidigast)	Q3 2022
Inflyttning	Q2- Q3 2023

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän platsmark.

### Ledningar

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på allmän platsmark 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 ledningar inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållande

Fastigheten Kumla 3:175 är privatägd.

### Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande.

## Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

### Ansökan

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän platsmark

Ingen ut/eller ombyggnad krävs.

### VA-utbyggnad

Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

### El- och teleledningar

Befintliga el- och teleledningar är förlagda i mark.

### Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova.

### Uppvärmning

Nuvarande fastighet uppvärms med direktverkande el. Ingen förändring föreslås.

### Avfall

Avfallet ska hanteras gemensamt för de tillkommande bostäderna. Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme för separat insamling av förpackningar och tidningar. Grovavfall ska kunna tas om hand separat. Särskilt miljöhus för avhämtning placeras vid tomtens huvudentré, enligt kommunens anvisning.

### 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

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej 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

Ingen fastighetsbildning krävs för att genomföra planen.

## Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA - taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

## EI

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren.

## Tele

Befintlig teleanslutning kommer att användas.

## Ersättning vid markförvärv

Inga markförvärv krävs.

## Administrativa frågor

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

## Medverkande konsulter

Följande konsulter har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Reigun Thune Hedström	Arkitekt SAR/MSA, Reigun Konsult AB
Jaafar Salim	Planeringsarkitekt, egenföretagare
Roger Jakobsson	Arkitekt SAR ZIN Arkitektur
Pekka Kärppä,	Landskapsarkitekt Hera Vincent AB
Hanna Nilsson.	Ingenjör Breccia KonsultAB

## Medverkande tjänstepersoner

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

Planarkitekt, VA-strateg och exploateringsingenjör.