

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
VIDABLICK 4

Fastigheten Vidablick 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 VIDABLICK 4

| | |
|--|-----------|
| OM DETALJPLANEN..... | 4 |
| Detaljplanens handlingar | 4 |
| Plan- och bygglagen | 4 |
| Förfarande | 4 |
| Planprocess och skede | 4 |
| Tidplan | 5 |
| Syfte | 5 |
| Huvuddrag | 5 |
| Bakgrund | 5 |
| Uppdrag | 6 |
| PLANDATA | 7 |
| Lägesbestämning | 7 |
| Areal | 7 |
| Markägoförhållanden | 8 |
| Riksintressen | 8 |
| Översiktsplan | 8 |
| Gällande detaljplan | 8 |
| Områdesprinciper | 9 |
| Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte) | 9 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN) | 10 |
| NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER | 11 |
| Bebyggelse | 11 |
| Gator och trafik | 14 |
| Parkering | 14 |
| Kollektivtrafik | 14 |
| Natur och landskapsbild | 14 |
| Kulturmiljö | 15 |
| Fornlämningar | 15 |
| Geotekniska förhållanden | 15 |
| Service | 15 |
| Teknisk försörjning | 16 |
| Vatten och avlopp | 16 |
| Fiber/Digital kommunikation m.m. | 16 |
| Värme och el | 16 |
| Dagvatten | 16 |
| Miljö, hälsa och säkerhet | 18 |
| Radon | 18 |
| Förorenad mark | 18 |
| Risker och säkerhet | 18 |

| | |
|--|-----------|
| Buller..... | 18 |
| Planbestämmelser..... | 18 |
| GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR..... | 22 |
| Genomförande..... | 22 |
| Genomförandetid..... | 22 |
| Tidplan för genomförande..... | 22 |
| Organisatoriska frågor..... | 22 |
| Huvudmannaskap..... | 22 |
| Fastighetsrättsliga frågor..... | 22 |
| Markägoförhållande..... | 22 |
| Fastighetsreglering/ fastighetsbildning..... | 23 |
| Rättigheter..... | 23 |
| Ansökan..... | 23 |
| Tekniska frågor..... | 23 |
| VA-utbyggnad..... | 23 |
| El- och teleledningar..... | 23 |
| Fiber..... | 23 |
| Avfall..... | 23 |
| Byggnation..... | 23 |
| Ekonomiska frågor..... | 24 |
| Planavgift..... | 24 |
| Bygglov..... | 24 |
| Fastighetsbildning..... | 24 |
| Vatten och avlopp (VA)..... | 24 |
| El..... | 24 |
| Tele..... | 24 |
| Administrativa frågor..... | 24 |
| Medverkande tjänstepersoner..... | 24 |

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

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

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- PM Dagvattenutredning, av Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB (2022-02-28)
- Körspårsutredning Vidablick 4, Tyresö kommun av Fredrik Cedervall (2021-12-22)
- Geoteknisk utlåtande (Viak AB, 1975)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2020.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med begränsat standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet.



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

Tidplan

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Planbesked | 2021-06-16 |
| Beslut om planuppdrag (MSU) | 2021-11-17 |
| Beslut om samråd | 2022-03-23 |
| Antagande | Tidigast Q2 2022 |
| Laga kraft | Tidigast Q3 2022 |

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

Syfte

Detaljplanen syftar till att ändra gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar så att ytterligare ett bostadshus med fullstor byggrätt kan byggas.

Huvuddrag

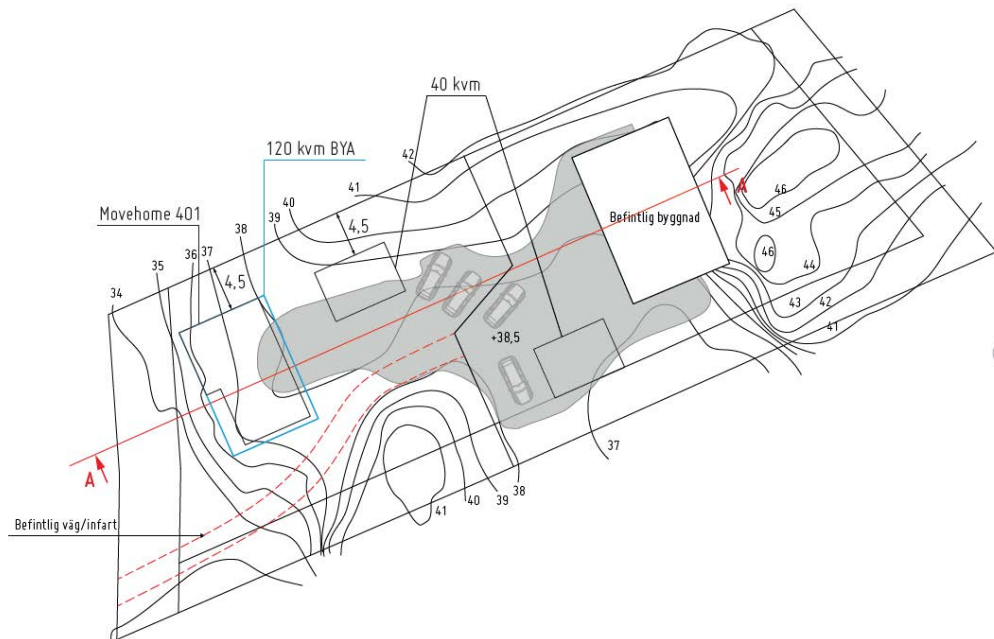
Fastigheten Vidablick 4 styckas i två delar. Planområdet omfattar hela fastigheten Vidablick 4. Angöring till den övre av de två fastigheterna föreslås ske via befintlig uppfart och löses genom gemensamhetsanläggning.

På grund av markens topografi och naturmarkskaraktär blir en konsekvens av detaljplanen att sprängningsarbeten kommer krävas för att möjliggöra uppförandet av ny huvudbyggnad. Dagvattenhanteringen säkerställs i planen.

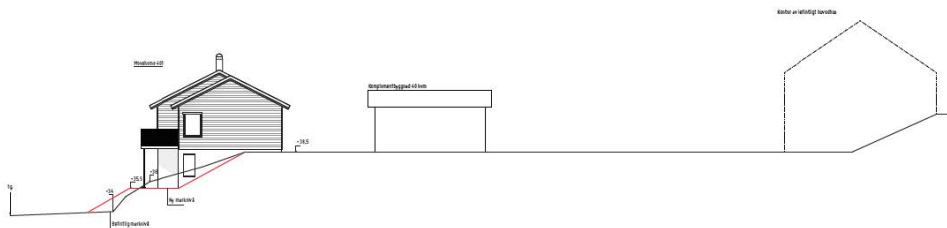
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Vidablick 4 på Vidablicksvägen 11 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2020. Kompletteringar har inkommit vid ett par tillfällen (i maj 2020, september 2020, februari 2021 och mars 2021). Ansökan gäller ändring av gällande detaljplan för att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar. Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i juni 2021.



Inlämnat förslag på styckning av fastigheten med förslag på möjlig placering av byggnader.



Inlämnat förslag på styckning av fastigheten som visar sektion genom föreslagen ny byggrätt.

Uppdrag

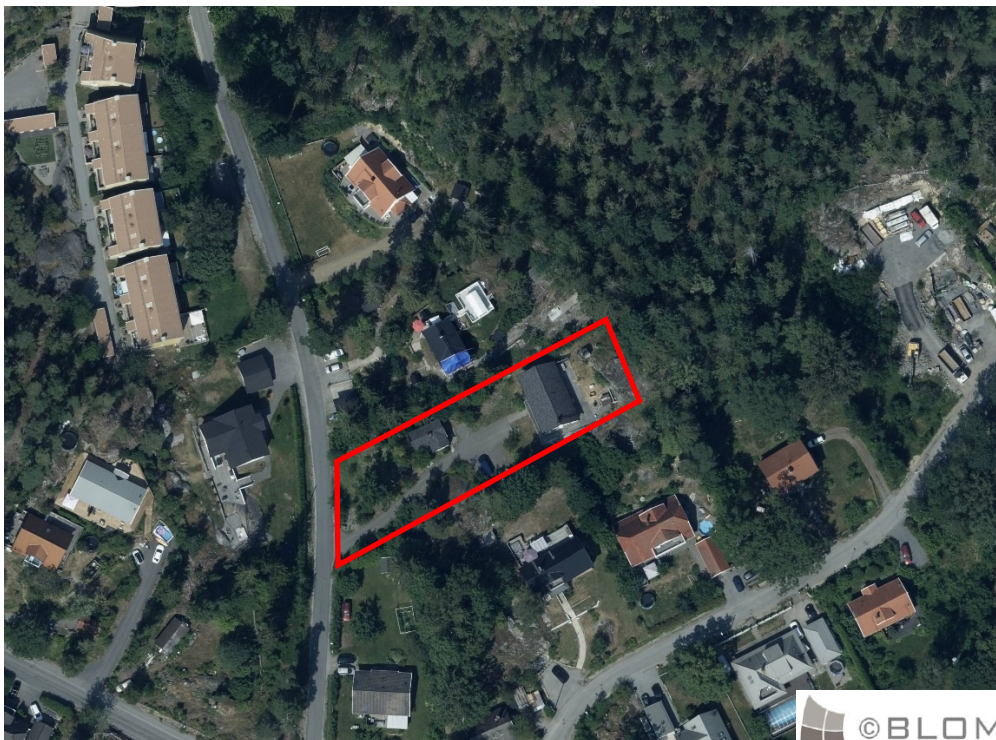
Samhällsbyggnadskontoret fick den 17 november 2021 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Vidablick 4. Planen tas fram med begränsat standardförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fastigheten Vidablick 4 ligger i Skälsätra, som ligger inom kommundelen Trollbäcken. Fastigheten ligger cirka 900 m från Trollbäckens IP, där kringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice. Vid Trollbäckens IP finns busshållplats. Förskola finns inom 200 meter och grundskola inom 2 kilometer från fastigheten. Fastigheten gränsar i nordost till naturmark. Naturmarken ligger inom föreslaget område för Barnsjöns naturreservat som är under pågående reservatsbildning.

Fastigheten är bebyggd med en friliggande villa samt en komplementbyggnad.

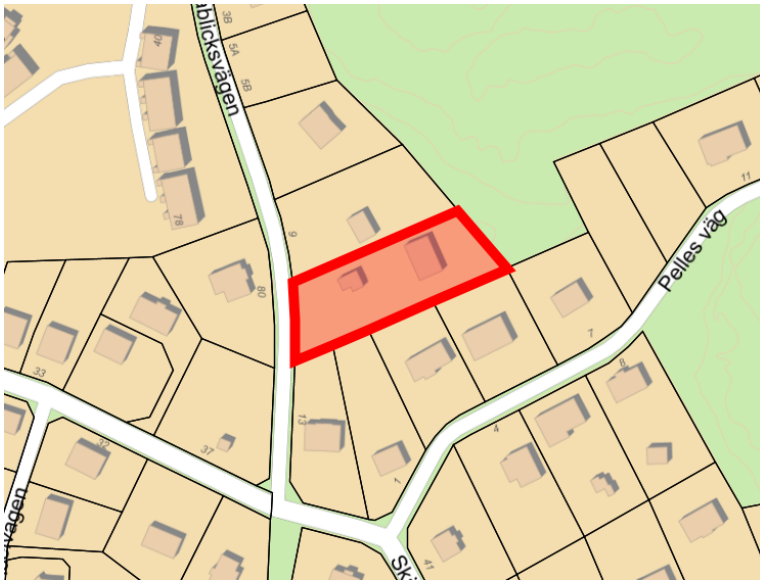


Flygbild över planområdet med ungefärlig planavgränsning och läge.

Areal

Planområdet har en yta på cirka 2527 kvadratmeter.

Markägoförhållanden



Ovan redovisas fastigheten Vidablick 4 som berörs av detaljplanen.

- Fastigheten Vidablick 4 är privatägd.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som medeltät bebyggelse, vilket definieras som tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet.

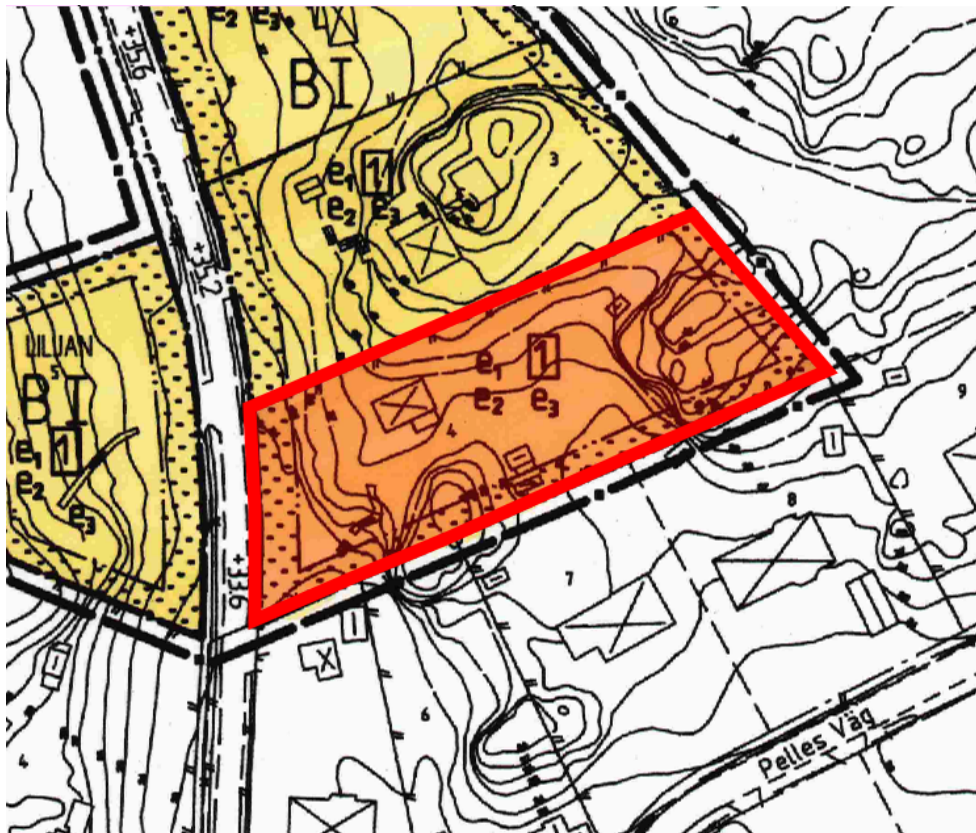
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

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

- ”Detaljplan för Vidablicksvägen, område för villabebyggelse inom Tyresö kommun, Stockholms län, nr 322”, (fastställd 2003-10-09).
Enligt gällande detaljplan är markanvändningen reglerad för bostadsändamål, friliggande villor. Detaljplanen anger att fastigheten får delas i högst en fastighet. På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två uthus/garage uppföras. Huvudbyggnaden får maximalt ha en byggnadsarea (BYA) på 160 kvadratmeter och inrymma högst två bostadslägenheter. Den sammanlagda byggnadsarean för uthus får vara max 40 kvadratmeter. Minsta tomtstorlek är 900 kvadratmeter. Byggnad får uppföras i högst en våning och vind får inredas. Där terrängens

lutning medger får suterrängvåning anordnas. Detaljplanen anger att schaktnings och utfyllnadsarbeten i möjligaste mån ska undvikas.



Utsnitt ur gällande detaljplan för planområdet som är markerat i rött.

Områdesprinciper

Det finns principer för avstyckning inom Skälsätraområdet (2010-02-11), kallat områdesprinciper. Minsta tomtstorlek på fastigheterna inom Skälsätra är 900 kvadratmeter. Vidablick 4 är 2 527 kvadratmeter vilket skulle möjliggöra två fastigheter i enlighet med områdesprinciperna.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 5-6§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. 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)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer 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 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”.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



Bild som visar västra delen av planområdet från Vidablicksvägen.



Bild som visar befintlig komplementbyggnad som ligger norr om befintlig in-och utfart mot Vidablicksvägen.



Bild som visar befintlig bergknalle som ligger söder om befintlig in-och utfart mot Vidablicksvägen.



Bild som visar befintlig huvudbyggnad och gräsmattan i östra delen av planområdet.

Planområdet är en del av villabebyggelsen i Skälsätra som ligger i kommundelen Trollbäcken. Angränsade fastigheter är bebyggda med friliggande villor i en och två våningar. Längre in på Vidablicksvägen består bebyggelsen av radhus.

Högt upp, i östra delen av fastigheten, ligger en friliggande villa och centralt på tomten en komplementbyggnad. Kopplingen mot Vidablicksvägen ligger i västra planområdes gräns. Därifrån leder en hårdgjord uppfart till en parkeringsyta som också är hårdgjord och ligger ungefär i mitten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att fastigheten Vidablick 4 avstyckas till två fastigheter så att ytterligare ett bostadshus med fullstor byggrätt kan byggas.

Fullstor byggrätt från gällande plan från 2003 innebär bla att byggnadsarea för en huvudbyggnad är på maximalt 160 kvadratmeter och för två uthus/garage är den sammanlagda byggnadsarean maximalt 40 kvadratmeter.

Idag möjliggör attefallsregler att det är möjligt att bygga komplementbyggnader om max 45 kvm utan bygglov (30 kvm attefall och 15 kvm friggebod). Den ursprungliga byggrätten för komplementbyggnad om 40 kvm kan således ersättas av dessa regler.

På varje fastighet får maximalt en friliggande huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader uppföras. Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnader uppföras till en maximal sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Av denna byggnadsarea får komplementbyggnader utgöra maximalt 40 kvadratmeter.

Byggnader ska anpassas till terrängen. Högsta nockhöjd för befintlig huvudbyggnad som ligger på den övre fastigheten är 47,3 meter räknat ifrån angivet nollplan.

Friliggande huvudbyggnad får uppföras på den nedre fastigheten med högsta nockhöjd om 43,2 meter räknat från angivet nollplan. Högsta nockhöjd för eventuella komplementbyggnader på båda fastigheter får vara högst 3,5 meter räknat från motsvarande medelmarknivåer invid komplementbyggnader. Nockhöjden är satt för att skulle kunna möjliggöra en våning samt en suterrängvåning. Lägsta nivå för färdigt golv är reglerad på båda fastigheter i syftet att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt och att säkerställa byggandens sammantagna höjd.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Angöring till och från och från planområdet sker idag via Vidablicksvägen.

Planförslag och konsekvenser

Båda avstyckade fastigheterna kommer att angöras via befintlig in-och utfart till Vidablicksvägen.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering inom planområdet sker på en hårdgjord yta i slutet av in-och utfartsvägen.

Planförslag och konsekvenser

En körspårstudering visar att det finns plats för parkering inom båda fastigheterna.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har försörjning av kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger cirka 1 kilometer från planområdet där buss 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

Marken inom planområdet är kuperad och på flera ställen förekommer berg i dagen. Högst marknivåer finns i nordöstra delen av planområdet, närmast naturmarken. Där ligger befintlig huvudbyggnad i suterräng och tar upp höjdskillnader. Framför befintligt bostadshus planar marken ut och har en öppen karaktär med gräsmattor och asfalterade ytor för biluppställning. De ligger centralt inom planområdet och kommer att utgöra framtida gräns mellan de två kommande fastigheterna.

Från den befintliga komplementbyggnaden sluttar marken sedan ner mot Vidablicksvägen. I slutningen finns en större ek. In-och utfartsvägen som angörs vid planområdets västra gräns anpassar sig till terrängen genom att vägen rundar en befintlig bergsknalle.

Planområde gränsar i öster till naturmarken som ligger inom föreslaget område för Barnsjöns naturreservat som är under pågående reservatsbildning.

Planförslag och konsekvenser

En viss sprängning kommer att behöva ske. Det tillkommande bostadshuset föreslås ligga i suterräng för att minimera sprängning. Bergknallen bör bevaras.

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 SGU av urberg. Enligt den geotekniska utredning som togs fram i samband med gällande detaljplan (Viak AB, 1975) ligger planområdet på fast mark bestående av grovsediment, morän och berg i dagen.



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

Planförslag och konsekvenser

I enlighet med det geotekniska utlåtandet (Viak AB, 1975) bedöms marken lämplig för byggnation. Grundläggning kan ske med plattor i naturlig jord (och berg) och/eller på packad fyllning.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger 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.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Följande ledningsägare har teknisk infrastruktur och ledningar inom planområdet:

- Tyresö Kommun har anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp vid fastighetsgräns, dock inga kommunala ledningar inom Vidablick 4.
- Skanova har telekanalisation.
- Vattenfall Eldistribution AB har underjordiska elledningar.

Planförslag och konsekvenser

Vatten och avlopp

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

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Skanova har ledningar i Vidablicksvägen samt inom fastighet. Ledningarna finns på mark som i gällande detaljplan är planlagd som prickmark och fortsatt föreslås planläggas med prickmark.

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 med lågspänningsnivån 400v.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

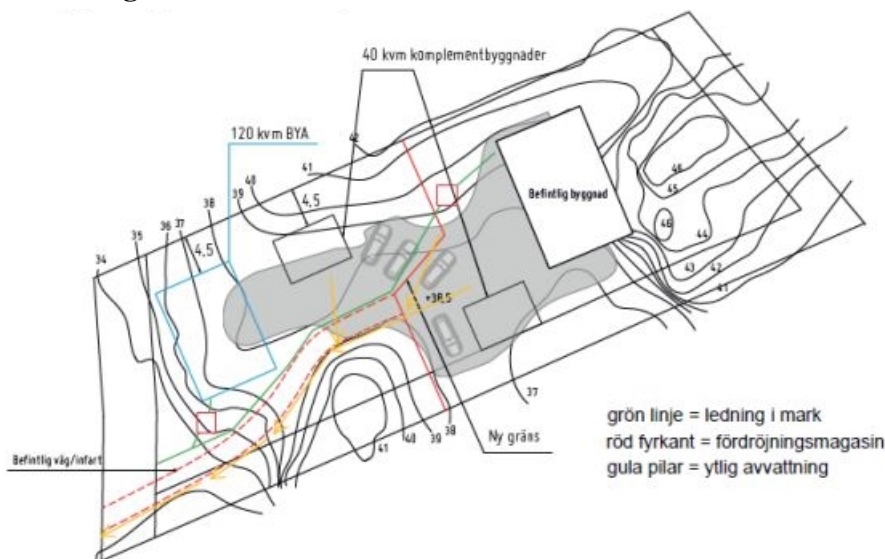
Fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Med hjälp av ledningsnätet för dagvatten, sker avrinning från hela bostadsområdet till Långsjön.

Befintlig dagvattenhantering enligt följande: Avrinning av dagvatten från befintliga asfalterade ytor, väg och parkering, ca 260 m², sker till dike som löper utmed Vidablicksvägen. Dagvatten från takytor anslutet till kommunalt ledningsnät. Servisledning för dagvatten finns. Övrigt dagvatten infiltreras på fastighetens

naturmark. Fastigheten består av berg i dagen på flera ställen. Den är dock bevuxen med träd och buskar, vilket tyder på att det finns ett lager av jord ovan berg.

Recipienten Långsjön, med vattendraget Tyresån, är klassificerad som mycket känslig för ökad belastning av näringsämnen och föroreningar. Den ekologiska statusen för Tyresån är klassad som dålig enligt förvaltningscykel 2. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är att uppnå god status till 2027.

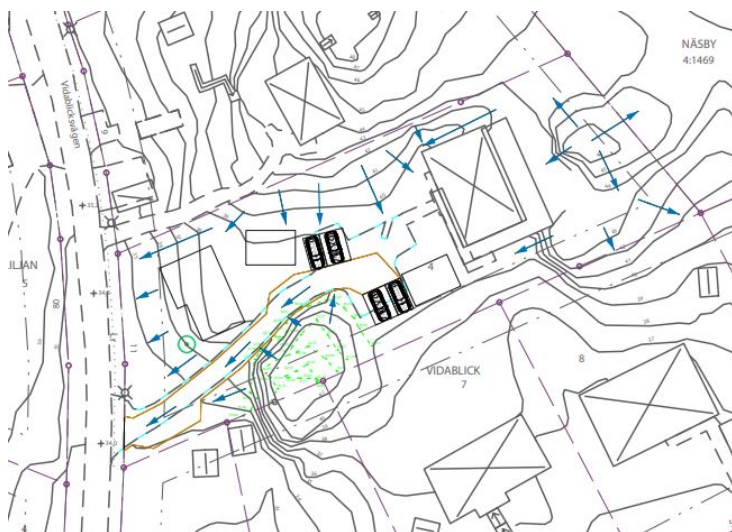
Planförslag och konsekvenser



Gröna linjer markerar ledning i mark, röd fyrkant fördröjningsmagasin och gula pilar yttlig avvattning.

Fördröjningsmagasin om 2,3 kubikmeter inom övre fastighet och 1,8 kubikmeter inom nedre fastighet, skapas för att hantera dagvattenflöden, så att det flöde som ansluts till kommunalt ledningsnät inte överskrider ursprungligt dimensionerande flöde på 2,4 l/s. Förslag på placering av fördröjningsmagasinen enligt bild. Placeringar bör undersökas vidare.

Dagvatten från parkeringsytor och infartsväg föreslås avrinna i ett dike som skapas utmed vägen och som avleds till befintligt dike vid Vidablicksvägen.



Bilden som visar dagvattens fallriktning vid skyfall.

Inga lågpunkter är identifierade på befintlig fastighet. Ytor på fastigheterna skapas så att inga lågpunkter eller instängda områden ska förekomma efter avstyckningen. Riktning på flöden styrs av höjdsättning så att flöden sker mot tänkt dike längs infartsväg.

Föroreningar i dagvatten är oftast relaterade till områden med stor trafiktäthet, vilket inte är fallet här. Vegetationsytor på fastigheter utan trafik anses inte bidra till förorening av recipienten. En viss renande effekt erhålles med dagvattenföring i diken. Dagvatten från den avstyckade fastigheten anses därför inte bidra till förorening i någon större omfattning.

För att reglera så att inte mer mark än det som behövs för byggnader och parkering hårdgörs föreslås en planbestämmelse om att högst 33 % av planområdets yta får hårdgöras. Hårdgjorda ytor är exempelvis ytor bebyggda med byggnader, asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Byggnader för stadigvarande vistelse på mark med normal risk för markradon ska utföras radonskyddat och på mark med hög risk ska byggnaderna utföras radonsäkert.

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

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. | <ul style="list-style-type: none"> • 6 meter till planområdesgräns i väst <p>För att säkerställs skötsel av byggnaden och brandsäkerhet, samt att bevaras bebyggelsens karaktär enligt gällande planen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bergknallen är prickad för att begränsa exploatering. |
| e ₁ På varje fastighet får maximalt en friliggande huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader uppföras. Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnader uppföras till en maximal sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Av denna byggnadsarea får komplementbyggnader utgöra maximalt 40 kvadratmeter. | Byggnadsarea får vara högst 160 kvadratmeter. För att hänsyn tas till de topografiska förhållandena och att sprängning minimeras. |
| h ₁ Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 47,3 meter över angivet nollplan. | För att bevara höjd på befintlig huvudbyggnad. 47,3 meter kommer utifrån befintlig nockhöjd för huvudbyggnad på den övre fastigheten. |
| h ₂ Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3.5 meter räknat från medelmarknivån invid komplementbyggnaden. | För att reglera höjd på komplementbyggnad. |
| h ₃ Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 43,2 meter över angivet | För att begränsa höjd på kommande huvudbyggnad inom nedre fastigheten. |

| | |
|---|---|
| nollplan. | |
| d1 Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter, 4 kap. 18 § 1 st p. | Syftet med bestämmelsen är att hindra ytterligare avstyckning inom planområdet så att områdets villakarakter med mycket grönska kan bibehållas. |
| Endast 33 % av planområdets yta får hårdgöras, 4 kap. 10 § | Syftet med bestämmelsen är att säkerställa rening och fördröjning av dagvatten inom planområdet. |
| p1 Byggnadens placering ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karakter. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall: • I nära anslutning till planerad huvudbyggnad • Nedgrävning av ledningar • För att möjliggöra infart till planerad huvudbyggnad (PBL 4 kap 16 § 1). | Syftet är att bevara områdets naturliga karakter. |
| p2 Friliggande huvudbyggnad och tillhörande komplementbyggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. | För att säkerställs skötsel av byggnaden och brandsäkerhet. |
| g1 Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg. | För att säkerställa in- och utfartsväg för den övre fastigheten. |
| n1 Bergknalle ska bevaras. | För att bevara bergknalle. |
| b1 Källare får inte finnas. | För att minska sprängning. |

| | |
|--|---|
| <p>b2</p> <p>Lägsta nivå för färdigt golv är 39 meter över nollplanet.</p> | <ul style="list-style-type: none">• För att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt för att åstadkomma ett bostadshus med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdet.• För att reglera höjdläget för bottenplattan för att säkerställa byggnadens sammantagna höjd. |
| <p>b3</p> <p>Lägsta nivå för färdigt golv är 35,5 meter över nollplanet.</p> | <ul style="list-style-type: none">• För att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt för att åstadkomma ett bostadshus med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdet.• För att reglera höjdläget för bottenplattan för att säkerställa byggnadens sammantagna höjd. |

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 givet att övriga kvalitetskriterier enligt plan- och bygglagen är uppfyllda. 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 3, 2022. 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

Vidablick 4 är i privat ägo.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet ska styckas av från Vidablick 4 genom lantmäteriförrättning. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägare.

Rättigheter

Detaljplanen berör inga rättigheter.

Skanova och Vattenfall Eldistribution har ledningar inom planområdet.

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 Vidablick 4 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet. 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 som servar befintligt bostadshus måste säkras genom servitut över den nedre fastigheten. Servitutet bör vara 6m brett för att klara underhåll.

EI- och teleledning

EI- och teleledning ska förläggas i mark. Befintliga ledningar som servar befintligt bostadshus måste säkras genom servitut över den nedre fastigheten.

Fiber

Fiberkablar finns i Vidablicksvägen och tillhör Skanova. Kontakta Skanova för anslutning till fibernätet. Befintliga ledningar ligger också inom fastigheten Vidablick 4. Befintliga ledningar som servar befintligt bostadshus måste säkras genom servitut över den nedre fastigheten.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Vidablicksvägen. Fastigheter inom planområdet ska ha sopkärl vid vägen.

Massor ska återanvändas inom planområdet så långt det är möjligt.

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

Fastighetsägare 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

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 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.

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 tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Planarkitekt, Exploateringsingenjör, VA-ingenjör, mätningingenjör.

Malin Danielsson

T.f. planchef

Natasa Stankovic

Planarkitekt