

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

KUMLA 3:175, LÖNNVÄGEN

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta som visar planområdet markerat i blått.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR.....	1
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande, planprocess och skede.....	4
Preliminär tidplan	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Politiska beslut.....	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	7
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	7
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	7
Bedömning.....	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Sol- och skuggförhållande.....	11
Gator och trafik	12
Parkering.....	13
Kollektivtrafik.....	13
Natur och landskapsbild.....	13
Kulturmiljö	14
Fornlämningar	14
Geotekniska förhållanden	14
Radon	15
Service.....	15
PostNord	16
Teknisk försörjning.....	16
Avfall	16
Vatten och avlopp	16
Värme	16
El.....	17
Dagvatten	17
Miljö, hälsa och säkerhet	19
Radon.....	19
Förorenad mark	19
Risker	19
Buller.....	19

PLANBESTÄMMELSER.....	20
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	22
Genomförande.....	22
Genomförandetid	22
Preliminär tidplan för genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Huvudmannaskap.....	22
Avtal.....	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Markägoförhållande	23
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	23
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	23
Ansökan	23
Tekniska frågor	23
Utbyggnad av allmän platsmark.....	23
VA-utbyggnad	23
El.....	23
Fiber- och teleledningar	23
Uppvärmning.....	23
Avfall	23
Byggnation.....	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift	24
Bygglov	24
Fastighetsbildning	24
Vatten och avlopp (VA).....	24
El.....	24
Fiber och Tele	24
Ersättning vid markförvärv	24
Administrativa frågor.....	25
Medverkande tjänstepersoner	25

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

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

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning av Breccia Konsult AB och Hera Vincent AB, 2022-06-20).

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse, augusti 2022
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret), augusti 2022
- Checklista för prövning av barnens bästa, november 2021
- Undersökning av betydande miljöpåverkan, april 2021

Plan- och bygglagen

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

Förfarande, planprocess och skede

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Detaljplanen befinner sig i granskningsskedet, som är det andra formella skedet i detaljplaneprocessen. 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:



Figur som visar planprocessens skede. Planen är i granskningsskedet.

Preliminär tidplan

Planbesked	2019-12-18
Beslut om planuppdrag (SU)	2021-01-20
Samråd	21 jan-14 feb 2022
Granskning	Q4 2022
Antagande	Q1 2023
Laga kraft, tidigast	Q2 2023

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. Syftet är att uppföra en gruppboende som inrymmer sex lägenheter.

Huvuddrag

Förslaget till detaljplan innebär att fastigheten behåller användning bostäder och att en större bygggrätt möjliggörs än gällande detaljplan. Föreslagen bostadsbebyggelse ska nyttjas för LSS-boende. En skyddsvärd ek inom fastighetens sydvästra hörn ska bevaras. Rötterna till två ekar som står på grannfastigheten Kumla 3: 1369 ska skyddas.

Till detaljplanen ska ett kvalitetsprogram tas fram som behandlar det planerade gruppboendets utformning och gestaltning av utemiljöer. Kvalitetsprogrammet färdigställs till antagandet. Den föreslagna byggnadens utformning 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.

Politiska beslut

Seniorpartner Fastighetsutveckling i Sverige AB inkom med ansökan om planbesked i augusti 2019 för fastigheten Kumla 3:175. Ansökan gällde möjligheten att 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. Samråd hölls den 21 januari–14 februari 2022.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Fastigheten ligger cirka 300 meter från Fornuddens park och skola samt cirka en kilometer från Trollbäckens centrum där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice och bostadsbebyggelse. Fastigheten ligger cirka 5,3 kilometer från Tyresö centrum som erbjuder service, handel och har god tillgång till kollektivtrafik. Närområdet består till stor del av friliggande villor i ett våningsplan med sadeltak och inredd vindsvåning. Planområdet har en yta på cirka 1 650 kvadratmeter.



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



Fastighet Kumla 3:175 är markerad i blått.

Fastighet Kumla 3:175 ägs av G17 Projektutveckling 8 AB.

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. Förtätning av området är förenligt med kommunens översiktsplan. Läget innebär relativt goda förutsättningar att gå, cykla och utnyttja kollektiva färdmedel till och från boendet. Platsen har även gångavstånd till målpunkter såsom 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 genom 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

För området gäller detaljplan nummer 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. Byggrätten är reglerad till 1/7 av tomten och en byggnadshöjd om max 4,5 meter. Genomförandetiden har löpt ut. Detaljplanen gäller för området till dess att föreliggande förslag till detaljplan vinner laga kraft.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vatten

Recipienten är Drevviken. Idag är ekologisk status otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen för Drevviken är kvalitetskravet God Ekologisk status 2033.

Idag är den kemiska statusen ej god. Enligt miljökvalitetsnormen för Drevviken är kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus. För PFOS finns undantag för senare målår 2027. Det finns även undantag med mindre stränga krav för Bromerad difenyleter, som bedöms överskridas i hela landet.

Undantag med en annan tidsfrist finns även för antracen och tributyltennföreningar som ska uppnå god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Planförslaget innebär en ökad andel hårdjord yta inom planområdet samt en högre exploateringsgrad. För att inte belasta recipienten och dämpa effekterna av stora flöden krävs åtgärder för dagvattenhantering inom planområdet. Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet på ett sådant sätt att ingen försämring av den totala mängden föroreningar sker. En dagvattenutredning har genomförts som redovisar att dagvatten kan tas omhand inom planområdet. Föreslagna lösningar och hur de säkerställs behandlas vidare i avsnitt *Dagvatten*.

Luft

Beräknad halt av kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) är under normvärdena och miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärdena och miljö kvalitetsmål förväntas överskridas.

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 kommunens bedömning 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. Huvudbyggnaden är i ett plan med källare. Byggnaden används idag som bostad. Bebyggelsen inom och i anslutning till planområdet består av enbostadshus i en och två våningar från olika tidsepoker. Gällande detaljplan tillåter bostadsändamål, att 1/7 av tomten får bebyggas och att byggnadshöjden får vara max 4,5 meter.



Fotografi på befintligt enbostadshus inom fastighet Kumla 3:175.

Planförslag och konsekvenser

Befintligt bostadshus och komplementbyggnader planeras att rivas. Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse i en våning samt tillhörande komplementbyggnad som ska utgöra miljöhus och ett förråd för de boende.

Bostadsbebyggelsen inrymmer totalt sex lägenheter och är tänkt att fungera som gruppboende (LSS). Förslaget innebär att fastighet Kumla 3:175 ges en ökad byggrätt. I planförslaget begränsas byggrätten till en byggnadsarea på maximalt 500 kvadratmeter.

Planerad markhöjd ligger på +37 meter över angivet nollplan. I plankartan regleras att högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +43,5 meter över angivet nollplan. Byggnaden planeras bli cirka 5,5 meter hög, vilket motsvarar en våning.

Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 50 kvadratmeter med en nockhöjd på 3,5 meter medelmarknivå, vilket bland annat möjliggör ett miljöhus utmed Lönnvägen. I planförslaget regleras marken närmast fastighetsgräns med prickmark för att förhindra att byggnaden hamnar för nära grannfastigheter. Den prickade marken regleras till 4,5 meter från fastighetsgräns.

Vid planområdet västra del anläggs en uteplats som ska vara anpassad så att det går att ta sig ut och runt med rullstol. Uteplatsen planeras vara tillräckligt stor så att samtliga som bor på gruppboendet kan vara ute på uteplatsen samtidigt med personal.



Situationsplan som redogör föreslagen placering av ny byggnad. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad 2022-08-31.



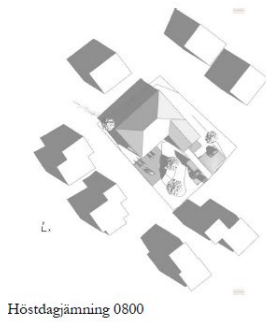
Gatuperspektiv från Lönnvägen. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad 2022-09-07.



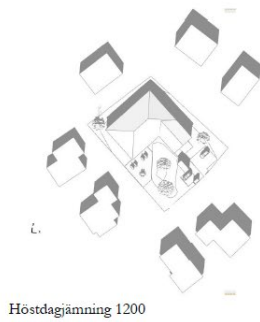
Fasadjämförelse från nordväst, nordöst, sydväst och sydöst. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad 2022-06-14.

Sol- och skuggförhållande

En sol och skuggstudie har tagits fram för sommarsolstånd, vår- och höstdagsjämning samt vintersolstånd. Solförhållandena för planerad envåningsbyggnad inom planområdet har studerats. Solstudien visar att skuggpåverkan för angränsande fastigheter blir marginella till följd av en ökad exploatering inom planområdet. Bilderna från solstudien redovisas nedan. Inom planområdet finns idag en enbostadsbyggnad. Ny föreslagen envåningsbyggnad bedöms inte innebära en betydande olägenhet.



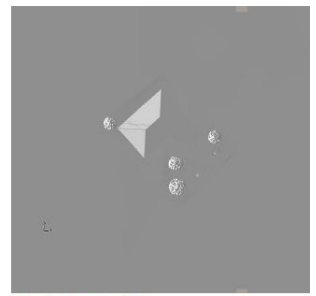
Höstdagjämning 0800



Höstdagjämning 1200



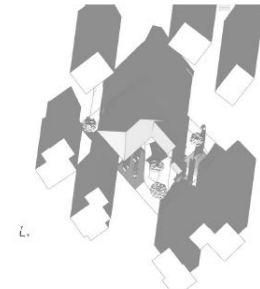
Höstdagjämning 1500



Höstdagjämning 1800



Vintersolståndet 0800



Vintersolståndet 1200

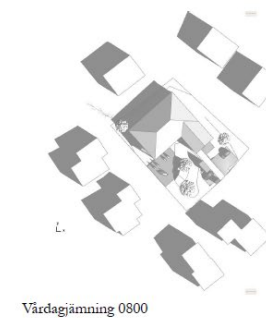


Vintersolståndet 1500

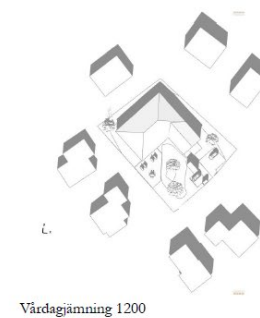


Vintersolståndet 1800

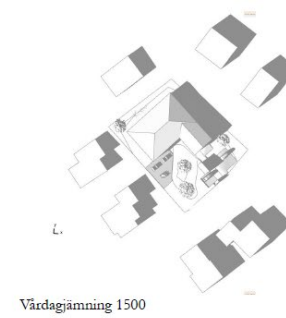
Sol- och skuggstudie för höst och vinter. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad augusti år 2022,



Värdagjämning 0800



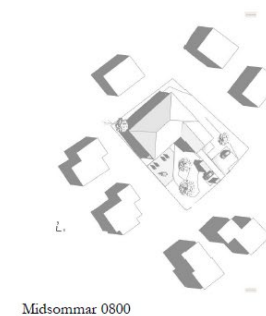
Värdagjämning 1200



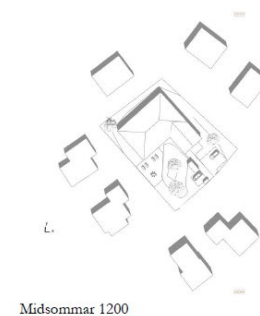
Värdagjämning 1500



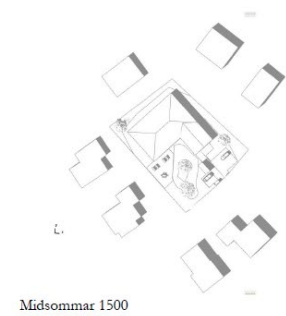
Värdagjämning 1800



Midsommar 0800



Midsommar 1200



Midsommar 1500



Midsommar 1800

Sol- och skuggstudie för vår och sommar. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad augusti år 2022,

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Fastigheten angörs från Lönnvägen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär ingen förändring vad gäller in- och utfart till Lönnvägen. Inga åtgärder krävs på gatunätet.

Föreslagen detaljplan kommer att leda till ökad trafik på Lönnvägen. Bebyggelsen innefattar endast sex lägenheter och verksamheten är inte av sådan karaktär att ett stort antal besökare kan förväntas. Utifrån uppskattningar från liknande verksamheter i kommunen beräknas cirka 30 trafikrörelser per dygn (tur- och retur inräknat). Detta bedöms inte ge en betydande påverkan för varken trafiksäkerhet eller framkomlighet

Parkering

Nulägesbeskrivning

Befintligt enbostadshus har uppställningsplats för två bilar på fastigheten. Det finns även ett garage i källaren.

Planförslag och konsekvenser

Parkering för planerade bostäder ska lösas inom den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser utökas från två till fyra, varav en parkeringsplats för rörelsehindrade personer och en plats utrustas med uttag för elbilsladdning. Det innebär att såväl anställda som besökare kan parkera sina bilar på fastigheten och belastar därmed inte Lönnvägen. De flesta boende beräknas använda färdtjänst snarare än egen bil. Angöringsplats för färdtjänst ska placeras nära entré.

Direkt till höger om entrén finns en cykelparkering för sex cyklar. Cykelparkeringen ska ha bågar för ramlåsning samt väderskydd i form av ett skrämtdak på fasad.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avstånd till närmaste hållplats är cirka 300 meter. Busslinjerna 819 och 822 trafikerar området 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 berghäll. I fastighetens sydvästra del finns en ek.

Norr om befintlig fastighet, på grannfastigheten finns två stora ekar, vars rötter sträcker sig in på fastighet Kumla 3:175.

Planförslag och konsekvenser

Berghällen inom fastigheten skyddas med planbestämmelsen *n1 – berg i dagen/ klippställ* ska bevaras och ytan med prickmark får inte förses med byggnad. Syftet är att säkerställa att berghällen bevaras.

Eken i områdets sydvästra hörn ska bevaras och skyddas med planbestämmelserna *n2* – *eken får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk* kombinerat med bestämmelsen *a1* – *marklov krävs för markarbeten som kan påverka ekarnas rotsystem*.

På grannfastigheten finns två ekar, vars rötter sträcker sig in på fastigheten Kumla 3:175. I samband med byggnation ska schaktning göras med stor försiktighet. Rötterna skyddas i med planbestämmelsen *a2* – *Marklov krävs för markarbeten som kan påverka ekarnas rotsystem*.

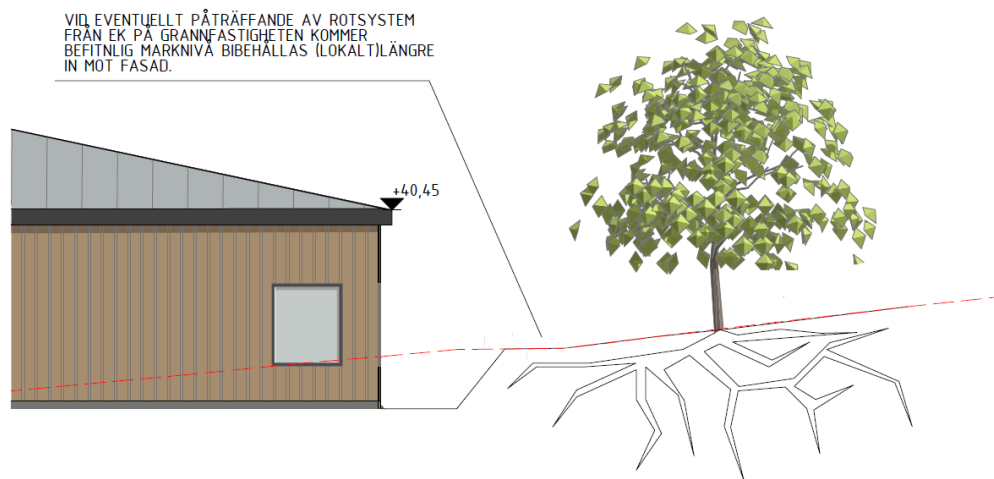


Illustration visar möjlig utbredning av ekarnas rotsystem på intilliggande fastighet. Illustration framtagen av ZINK arkitektur, augusti 2022.

Entrén inklusive parkeringsytorna kommer att hårdgöras med en beläggning som kan infiltrera dagvatten. Entrén hårdgörs med stenplattor och parkeringsplatserna med stenmjöl.

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 inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Jordartskartan redovisar berg med vissa ytliga inslag av osammanhängande lager av morän (se nedan), så möjligheten till naturlig infiltration är väldigt begränsad.

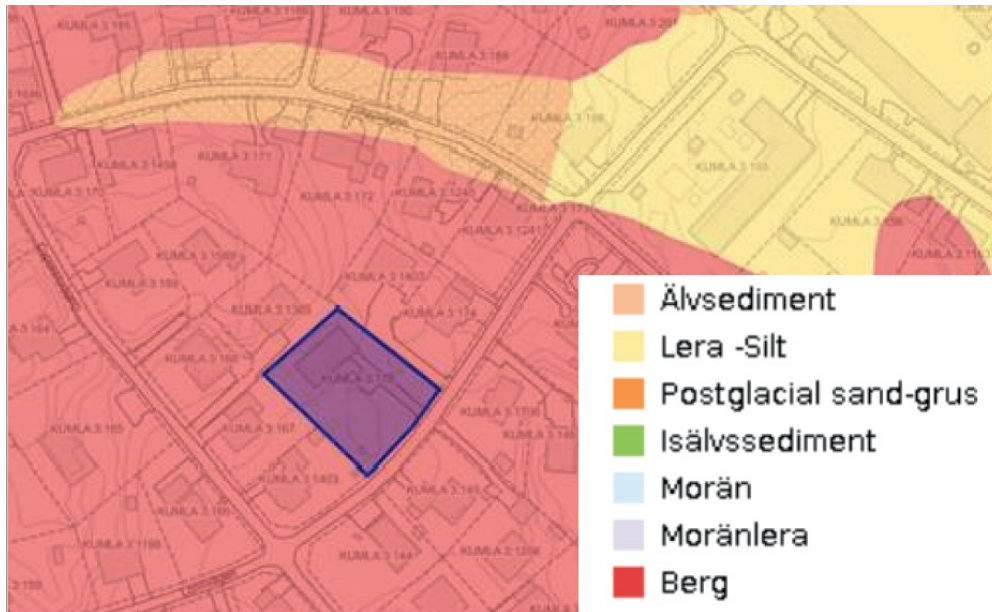


Bild som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Enligt SGU utgörs områdets av berg i dagen och morän. Moräns 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 bedöms inte medföra någon risk för ras och skred

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, Trollbäckens centrum ligger cirka 300 meter öster om planområdet. Kollektivtrafiknätet 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.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Avfall

Ett miljöhus med kärl ska anordnas med högst tio meters dragväg av kärnen mellan byggnad och avfallsbil. I miljöhuset ska det finnas plats för cirka åtta olika fraktioner. Detta så att olika förpackningar kan sorteras. Miljöhuset har en yta på cirka 1,5 x 5 meter.

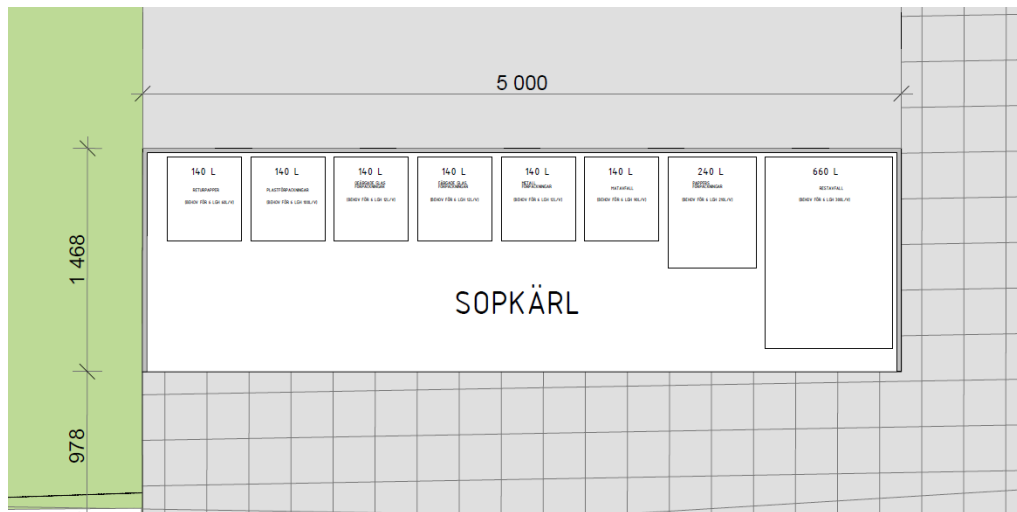


Illustration som redovisar miljöhuset med kärl. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad, 2022-09-07.

Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Anslutningspunkt finns vid tomträs mot Lönnvägen. Vatten- och avloppsnätet bedöms ha kapacitet för föreslagen bebyggelse när det gäller spill- och dricksvatten. 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.

Vattenfall Eldistribution har elnätansläggningar inom området bestående av en 0,4 kV markkabel som sträcker sig från Lönnvägen via fastighetens nordöstra fastighetsgräns upp till befintlig huvudbyggnad.

Planförslag och konsekvenser

I samband med byggnation behöver ledningsdragning eventuellt ses över.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram (2022-06-20).

Nulägesbeskrivning

I dag infiltreras allt dagvatten från tak och hårdgjorda ytor ner i marken och vidare via brunnar till kommunens ledningar på Lönnvägen.

Recipienten är Drevviken. Idag är ekologisk status otillfredsställande. Enligt miljökvalitetsnormen för Drevviken är kvalitetskravet God Ekologisk status 2033.

Idag är den kemiska statusen ej god. Enligt miljökvalitetsnormen för Drevviken är kvalitetskravet god kemisk ytvattenstatus. För PFOS finns undantag för senare mål år 2027. Det finns även undantag med mindre stränga krav för bromerade difenyleter, som bedöms överskridas i hela landet. Undantag med en annan tidsfrist finns även för antracen och tributyltennföreningar som ska uppnå god kemisk ytvattenstatus till år 2027.

Planförslag och konsekvenser

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

Den hårdgjorda ytan kommer att öka vid utbyggnaden enligt planförslaget, vilket kommer att öka avrinningen. Fastigheten kommer att till största delen bestå av byggnad med takytor, ny infart och parkeringsytor, gräs och ängsmark.

Förutsättningar för fullständig infiltration inom planområdet är begränsade på grund av klippållan (berg i dagen) kombinerat med att den befintliga jordmånen på fastigheten har begränsad infiltrationsförmåga.

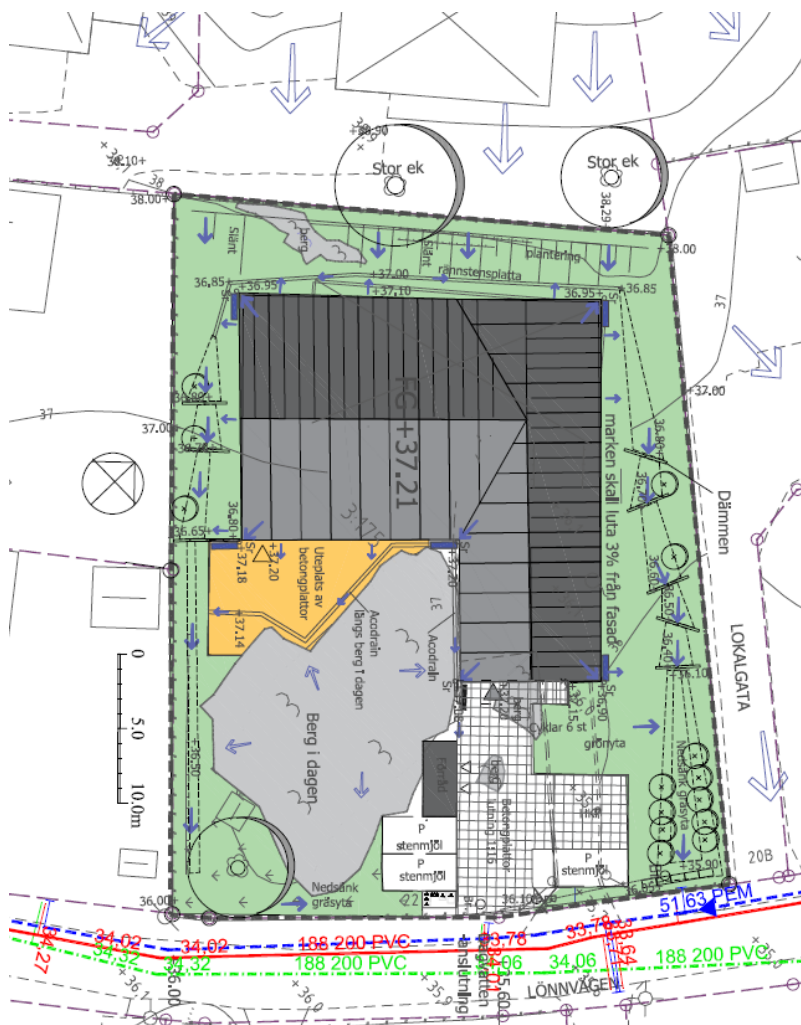
Avrinningen från fastigheten ska begränsas till att motsvara befintlig avrinning vid ett 10-årsregn. Det finns en risk att vatten blir stående mot fastigheten i norr samt i vinkeln mot uteplatsen. Därmed behöver dagvatten fördröjas och avledas kontrollerat

innan det leds vidare till kommunala ledningar på Lönnvägen. Inom planområdet föreslås följande dagvattenhantering:

- b1- Endast 45 procent av fastigheten får hårdgöras.
- b2- Dagvattnet ska avledas mot fördröjningsytor med en volym om minst 16,3 kubikmeter.
- Dagvatten ska avledas så att vattentunnor eller dagvattenbänkar placeras intill varje stuprör. Vattentunnorna samlar upp det så kallade ”Firstflush” och utjämnar utflödet till längre perioder.
- Parkeringsplatserna utförs i genomsläppligt material (stenmjöl).

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

Vattenförekomstens ekologiska status och kemiska ytvattenstatus påverkas inte efter genomförd plan. Dagvattnet ska ledas till allmän dagvattenledning som finns i Lönnvägen. Mängden förorenande ämnen som leds med dagvattnet från fastigheten mot recipienten bedöms inte öka nämnvärt med utbyggnaden, och därmed inte heller äventyra uppnåendet av god status i recipienten.



En tidig skiss på illustrationsplan från Dagvattenutredningen, Hera Vincent AB 2022-06-20. Illustrationen visar placering av serviceanslutning för dagvatten vid Lönnvägen samt att vattengången ligger på +34.06.

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

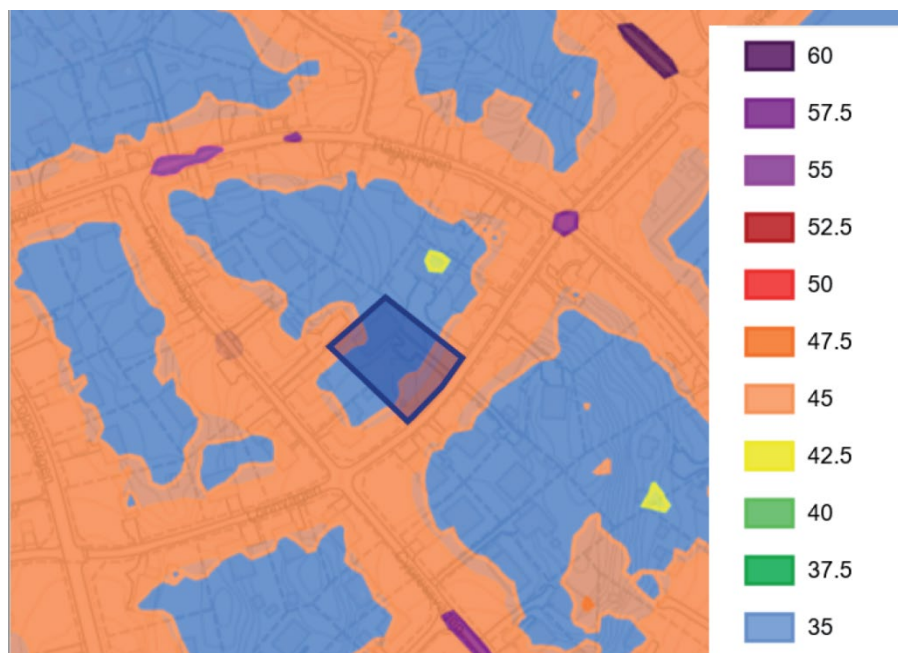
Det finns inte någon känd verksamhet inom planområdet eller inom dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

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. Planområdet är flackt och ingen sådan risk bedöms finnas.

Buller

Samtliga lägenheter ryms inom gällande riktvärden. Både riktvärdet om 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för små lägenheter under 35 kvadratmeter samt riktvärdet om 60 dB(A) för större lägenheter uppnås. En gemensam uteplats anläggs som de boende får tillgång till. Uteplatsen klarar riktvärdet på 50 dB(A) dygnsekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.



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

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B	<p>Bostäder- Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement är möjligt.</p> <p>Syftet med planerad bebyggelse är att den ska nyttjas för gruppboende (LSS).</p>
...	<p>Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>Syftet med prickmarken är att föreslagen huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränsen. Prickmarken syftar även till att skydda/bevara berghällen samt ekar och dess rötter.</p>
+++	<p>Korsmark- Marken får endast förses med komplementbyggnad.</p> <p>Syftet med korsmarken är att uppföra miljöhus för avfall samt förråd för de boende. Inom denna yta möjliggörs även parkeringsplatser.</p>
h₁	<p>Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 43,5 meter över angivet nollplan.</p> <p>Syftet är att uppföra envåningsbyggnad som är cirka 5,5 meter hög.</p>
h₂	<p>Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är 3,5 meter över medelmarknivå.</p>
n₁	<p>Berg i dagen ska bevaras</p>
n₂	<p>Eken får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk</p>
b₁	<p>Endast 45 procent av fastigheten får hårdgöras.</p> <p>Syftet är att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet genom att andel hårdgjord yta regleras i detaljplanen. Inom definitionen hårdgjord yta ingår tak, asfalt samt plattor eller annan beläggning som helt hindrar infiltrering av dagvatten. Berg i dagen har inte ingått i beräkningen för hårdgjord yta.</p>
b₂	<p>Dagvatten ska avledas mot fördröjningsytor med en volym om minst 16,3 kubikmeter.</p> <p>Syftet är att dagvatten ska avledas från taket via stuprör och samlas i magasin alternativt planteringar. Klimatfaktor är inräknad i volymen.</p>
e₁	<p>Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 500 kvadratmeter.</p>

	Syftet är att få plats med en envåningsbyggnad för gruppboende med plats för sex lägenheter.
e2	Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 50 kvadratmeter Syftet är att få plats med ett miljöhus för att kunna sortera avfall. Bestämmelsen möjliggör även utrymme för cykelparkering.
a1	Marklov krävs för fällning av skyddsvärd ek och påverkan av dess rotsystem. Marklov kan ges om trädet är sjuk eller utgör säkerhetsrisk.
a2	Marklov krävs för markarbeten som kan påverka ekarnas rotsystem.
Genomförandetid är 60 månader (5 år) över hela planområdet och börjar gälla från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft	

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 60 månader (5 år) och börjar gälla 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. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Preliminär tidplan för genomförande

Antagande av detaljplan	Q1 2023
Laga kraft (tidigast)	Q2 2023
Byggstart (tidigast)	Q4 2023
Inflyttning (tidigast)	Q4 2024

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats, dock angränsar området till Lönnvägen där Tyresö kommun är huvudman för allmän plats samt vatten- och avloppsanläggningar som förser planområdet med nödvändig infrastruktur och anslutningspunkter för VA.

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

Fastighetsägarna/exploatören ansvarar uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark, anslutningar mot allmän plats samt för samtliga ledningar inom kvartersmark.

Avtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och aktör/fastighetsägare till Kumla 3:175. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelse och övriga exploatörsåtaganden. Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet för att

säkerställa bebyggelse på kvartersmark innehåller de kvalitéer som kommunen och aktör kommit överens om under planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastighet Kumla 3:175 ägs av G17 Projektutveckling 8 AB.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Planområdet omfattas endast av en fastighet. Inga fastighetsregleringar krävs för planens genomförande.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom detaljplaneområdet finns inga kända befintliga rättigheter eller gemensamhetsanläggningar. Inga tillkommande rättigheter bedöms behöva tillskapas för detaljplanens genomförande.

Ansökan

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Ingen ut- eller ombyggnad krävs.

VA-utbyggnad

Anslutning till VA-nätet sker vid befintlig anslutningspunkt. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

EI

Befintliga elledningar är förlagda inom planområdet. För uppgift om elanslutning eller beställning av kabelutsättning, kontakta Vattenfall Eldistribution AB. Nya el- och teleledningar ska förläggas i mark. Befintlig 0,4 kV markkabel som går in på den fastighet som planen omfattar måste tas bort innan schakt för ny byggnad påbörjas. Detta arbete beställs av exploatören varefter Vattenfall ser till att den tas bort.

Fiber- och teleledningar

Befintliga fiber- och teleledningar finns inom fastigheten. För nyförläggning/nyanslutning behöver fastighetsägaren kontakta respektive leverantör.

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 tid-

ningar. Grovavfall ska kunna tas omhand 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.

På grannfastigheten Kumla 3: 1369 finns två ekar, vars rötter sträcker sig in på fastighet Kumla 3:175. I samband med byggnation ska schaktning göras med stor försiktighet. Vid eventuell påträffande av rotsystem från ek på grannfastigheten kommer befintlig marknivå bibehållas (lokalt).

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.

Vid flytt av markkabel utförs det av Vattenfall Eldistribution AB och bekostas av fastighetsägaren.

Fiber och Tele

För anslutningsavgift för fiber- respektive tele kontakta respektive leverantör.

Ersättning vid markförvärv

Inga markförvärv krävs.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 60 månader (5år) och börjar gälla från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstepersoner

Från Tyresö kommun har följande yrkesroller medverkat i projektgruppen som har tagit fram detaljplanen:

- Planarkitekt
- Exploateringsingenjör
- VA-strateg
- Avfallsplanerare

Örjan Lindbeck
Planchef

India Wajda
Planarkitekt