

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

KUMLA 3:175, LÖNNVÄGEN

Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. 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

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande, planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Politiska beslut.....	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	8
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
Bedömning.....	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Sol- och skuggförhållande.....	11
Gator och trafik	13
Parkering.....	13
Kollektivtrafik.....	14
Natur och landskapsbild.....	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar	15
Geotekniska förhållanden	15
Radon	16
Service.....	16
PostNord	17
Teknisk försörjning.....	17
Avfall	17
Vatten och avlopp	17
Värme	17
El.....	18
Dagvatten	18
Miljö, hälsa och säkerhet	20
Radon	20
Förorenad mark	20
Risker.....	21
Buller.....	21
PLANBESTÄMMELSER	22

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	24
Genomförande.....	24
Genomförandetid	24
Tidplan för genomförande	24
Organisatoriska frågor	24
Huvudmannaskap	24
Avtal	24
Fastighetsrättsliga frågor	25
Markägoförhållande	25
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	25
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	25
Tekniska frågor	25
Utbyggnad av allmän platsmark.....	25
VA-utbyggnad	25
El.....	25
Fiber- och teleledningar	25
Avfall	26
Byggnation	26
Ekonomiska frågor.....	26
Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun.....	26
Ekonomiska konsekvenser för exploatören.....	26
Planavgift	26
Bygglov	26
Fastighetsbildning	26
Vatten och avlopp (VA)	26
El.....	26
Fiber och Tele	27
Administrativa frågor	27
Medverkande tjänstepersoner	27

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:

- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret), januari 2023
- Kvalitetsprogram, januari 2023
- Granskningsutlåtande, januari 2023
- Samrådsredogörelse, 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 antagandeskedet, som är det tredje formella skedet i detaljplaneprocessen. Både under samråd- och granskningstiden har myndigheter och allmänheten haft möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen har beaktat inkomna synpunkter och redogjort för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede.

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

Standardförfarande:



Figur 2. Illustration visar planprocessens skede. Detaljplanen är i antagandeskedet

Tidplan

- Beslut om planuppdrag: 20 jan, 2021
- Samråd: 21 jan – 14 feb, 2022
- Digitalt samrådsmöte: 1 februari, 2022
- Granskning: 12 okt - 2 nov, 2022
- Antagande: kvartal 1, 2023
- Laga kraft, tidigast: kvartal 2, 2023

Syfte

Detaljplanen ska möjliggöra bostadsbebyggelse i en våning för att inrymma ett gruppboende med sex lägenheter.

Huvuddrag

Fastigheten behåller användning bostäder och en större byggrätt möjliggörs. Byggrätten ska nyttjas för LSS-boende. En skyddsvärd ek inom fastighetens ska bevaras.

Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som behandlar det planerade gruppboendets utformning och gestaltning av utemiljöer. Byggrätten anpassas till omgivningen genom att detaljplanen reglerar byggnadsarea, utformning och höjd. Den befintliga berghällen ska bevaras och de gemensamma vistelseytorna ska anpassas till den. Utemiljön ska bidra till 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. På grund av pandemin hölls ett digitalt samrådsmöte den 1 februari 2022. Kommundirektören fick den 28 september 2022 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att ställa ut föreslagen detaljplan för Kumla 3:175, Lönnvägen, för granskning. Granskning hölls den 12 oktober- 2 november.

PLANDATA

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Fastigheten ligger cirka 300 meter från Fornuddens park och skola samt cirka en kilometer från Trollbäckens centrum. 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. Fastighet Kumla 3:175 ägs av G17 Projektutveckling 8 AB.



Figur 3. Flygbild över området sett från söder. Fastighet Kumla 3:175 är markerad i blått



Figur 4. Fastighet Kumla 3:175 är markerad i blått

Riksintressen

Planområdet inrymmer endast riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt: ”Utanför sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd på över 20 meter definierade som höga objekt. Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt”. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

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. 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.

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 hårdgjord 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 miljökvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärdena och miljökvalitetsmål 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. 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.



Figur 5. 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 med förråd för de boende.

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

Den nya byggnaden ska ha fasader som består av lasyrbehandlad träpanel. Träpanelen ska ha olika bredder för att skapa variation i fasaden. Entrédörrar och dörrar till komplementbyggnader består av trä. Fönsterkarmar för huvudbyggnad och komplementbyggnad består av trä.

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, vilket möjliggör ett förråd. Närmast fastighetsgränsen regleras marken med prickmark för att förhindra att byggnaden hamnar för nära grannfastigheter. Den prickade marken regleras till 4,5 meter från fastighetsgräns (kvarteretsmark). Mot Lönnvägen (allmän platsmark) regleras prickmarken till 6,0 meter.

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 på uteplatsen samtidigt med personal.



Figur 6. Situationsplan som redogör för föreslagen placering av ny byggnad. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad 2022-08-31



Figur 7. Gatuperspektiv från Lönnvägen. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad 2022-09-07

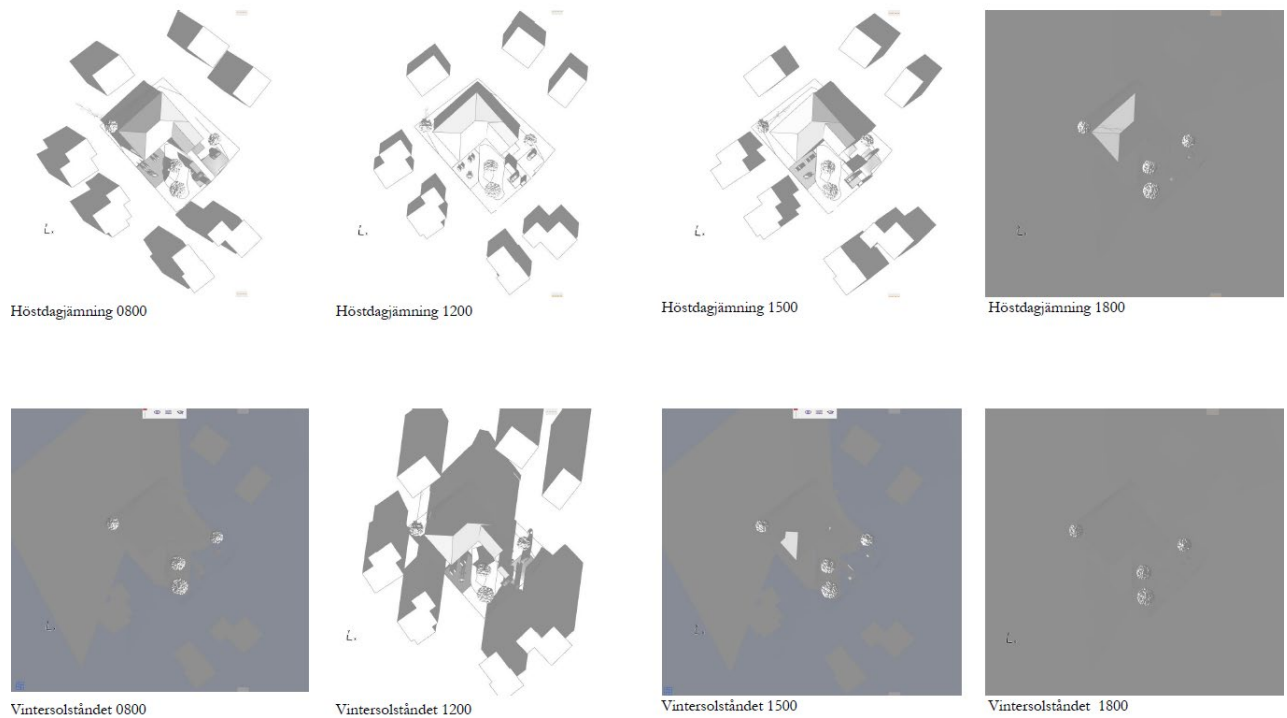


Figur 8. Fasadperspektiv från nordväst, nordöst, sydväst och sydöst. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad 2022-06-14

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.



Figur 9. Sol- och skuggstudie för höst och vinter. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad augusti år 2022



Figur 10. Sol- och skuggstudie för vår och sommar. Illustration framtagen av ZIN Arkitektur, daterad augusti år 2022

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Fastigheten angörs från Lönnvägen. Lönnvägens gatubredd är cirka 4,0 meter.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig in- och utfart till Lönnvägen kommer användas. Inga åtgärder krävs på gatunätet. Antalet trafikrörelser utmed Lönnvägen kommer öka. 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

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.

Bilparkering 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 placeras nära entré, se illustration nedan.



Figur 11. Illustration visar körspårsstudie över att en mindre buss (färdtjänst) inryms på fastigheten. Illustration framtagen av ZINK arkitektur, 2022

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

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.

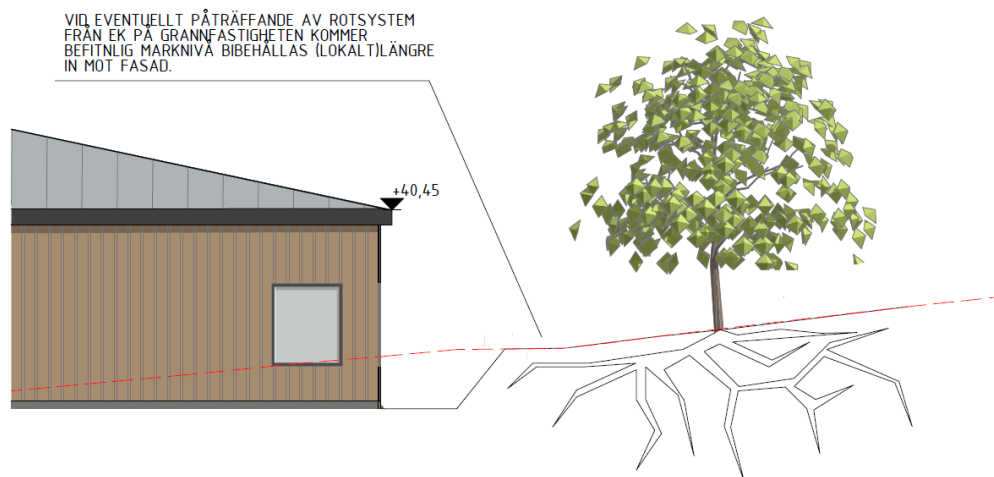
Planförslag och konsekvenser

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

Befintlig ek inom planområdet 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 fällning av skyddsvärd ek och påverkan av dess rotsystem. Marklov kan ges om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Endast 45 % av fastigheten får hårdgöras. Syftet är att bibehålla en naturlig infiltration.

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.



Figur 12. Illustration visar möjlig utbredning av ekarnas rotsystem på intilliggande fastighet. Illustration framtagen av ZINK arkitektur, augusti 2022

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

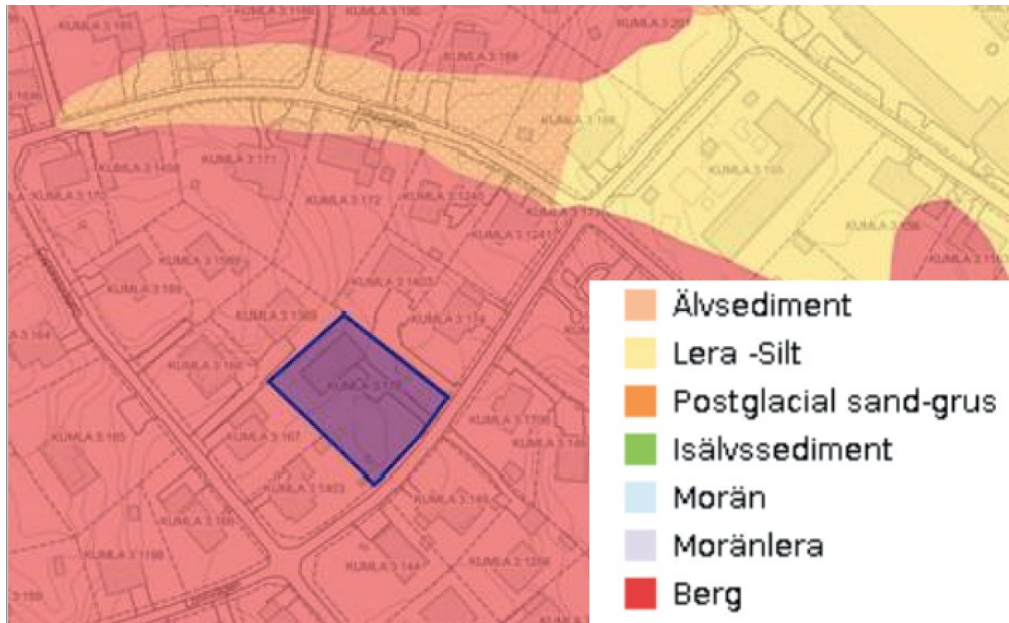
Planförslag och konsekvenser

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.



Figur 13. Bild som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området

Enligt SGU utgörs områdets av berg i dagen och morän. 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 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 i 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 bland annat Trollbäckens centrum. Här finns ett 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.

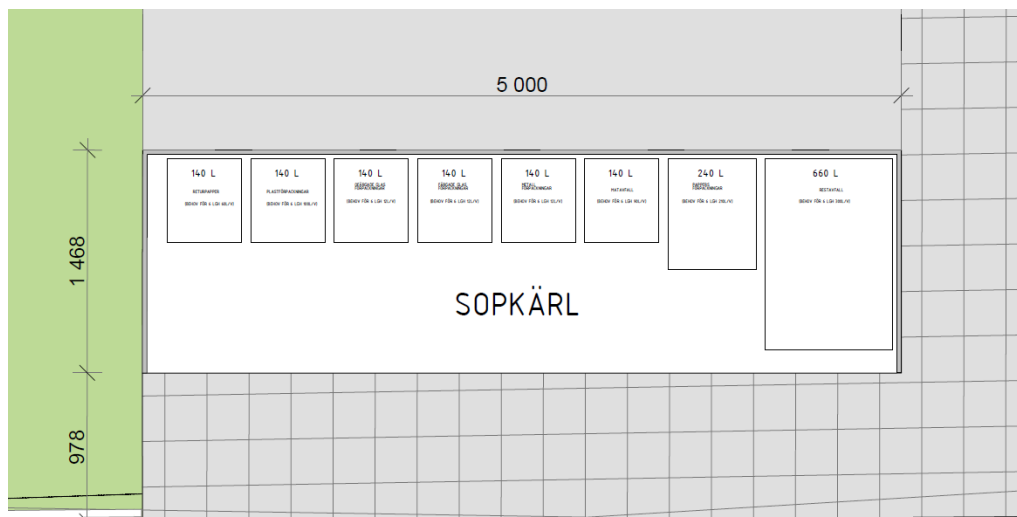
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Teknisk försörjning

Avfall

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



Figur 14. Illustration som redovisar väderskydd 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 och ges möjlighet att infiltrera i marken.

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 berghällen kombinerat med att den befintliga jordmånens på fastigheten har begränsad infiltrationsförmåga.

Avrinningen från fastigheten ska begränsas till att motsvara befintlig avrinning vid ett 10-årsregn (med klimatfaktor 1,25). 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:

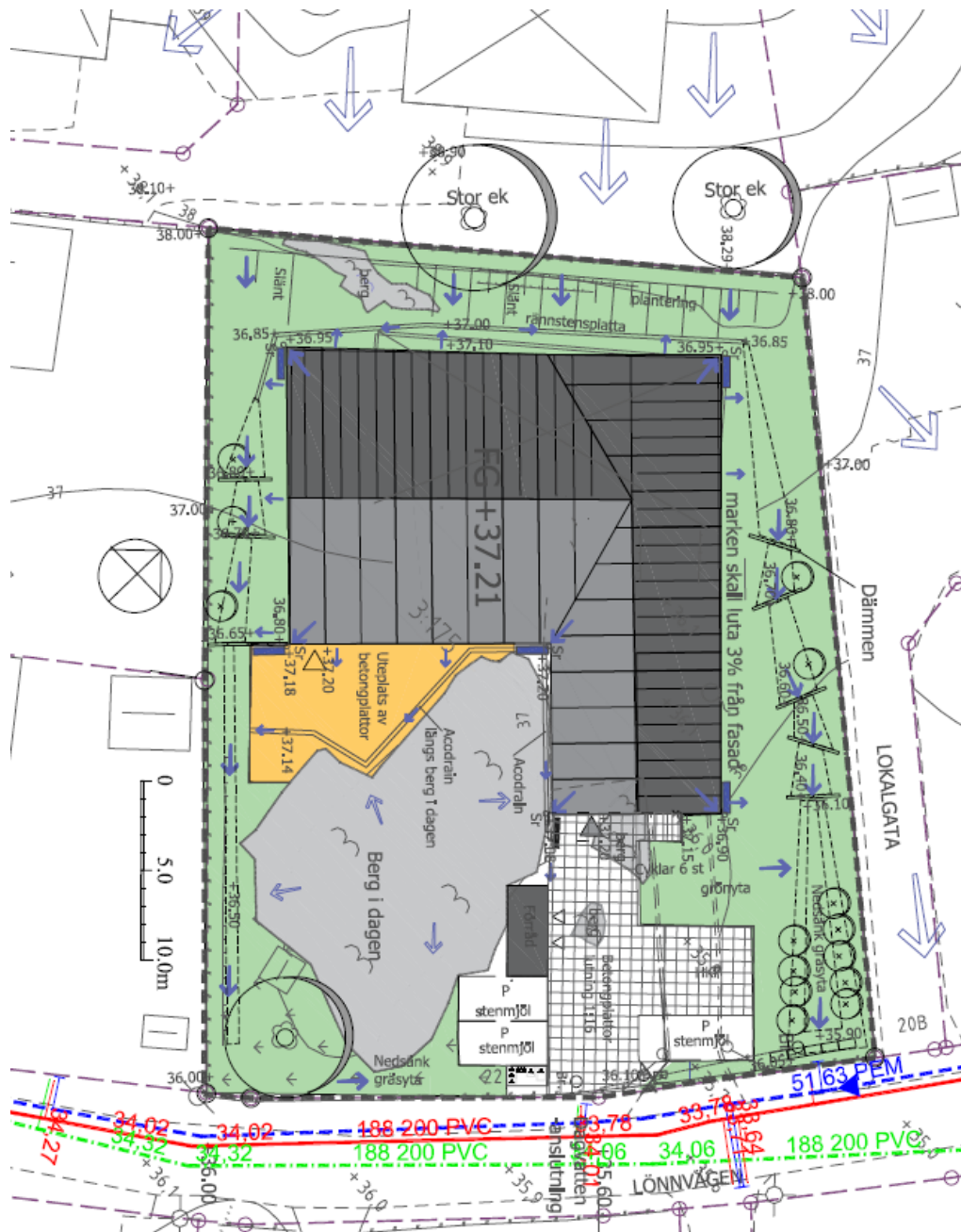
- **Generell planbestämmelse**
Dagvattnet ska avledas mot fördröjningsytor med en volym om minst 16,3 kubikmeter.
- **Generell planbestämmelse**
Endast 45 procent av fastigheten får hårdgöras.
550 kvm: Byggnader
Cirka 55 kvm: Uteplats i form av stenplattor
Cirka 62 kvm (37 + 25): Parkeringsplatser

Total hårdgjord yta: 667 kvm

Av fastighetens yta får 743 kvadratmeter hårdgöras (1 651 x 0,45).

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.



Figur 15. Förslag på dagvattenhantering, enligt dagvattenutredning, Hera Vincent AB
 2022-06-20

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

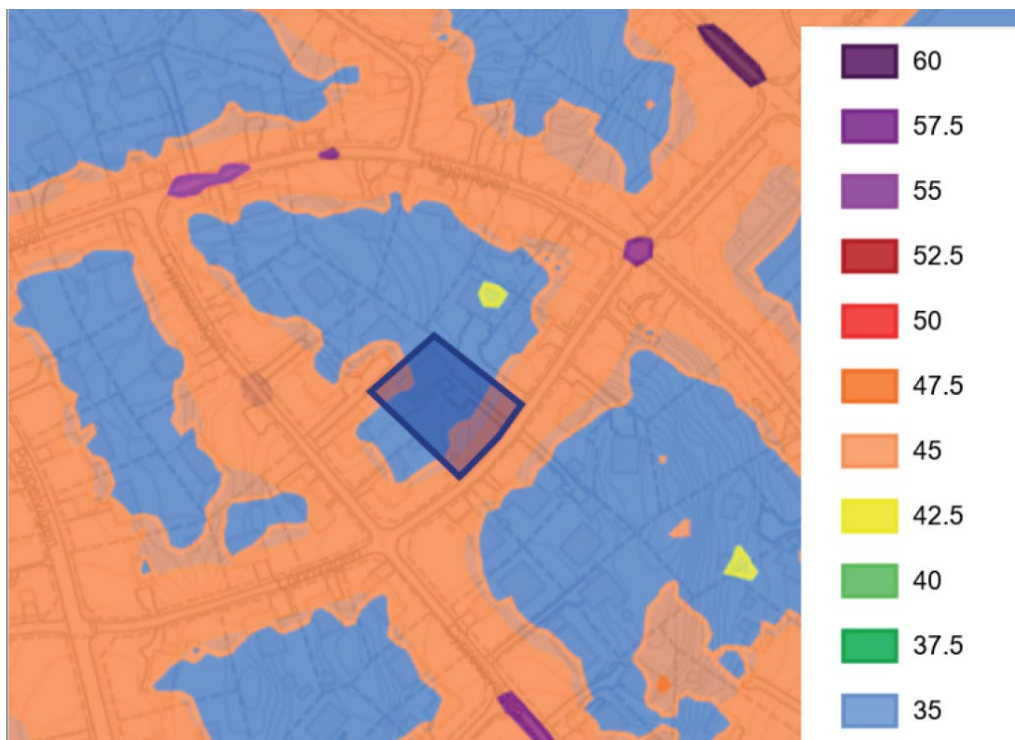
Det finns inte någon känd verksamhet inom planområdet eller inom dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Risker

Planområdet är flackt och någon känd risk för ras och skred finns inte som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.



Buller

Samtliga lägenheter rymms 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.



Figur 16. Bullerkarta - orange färg redovisar riktvärdet 45 dB(A)

PLANBESTÄMMELSER

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
	Planområdesgräns – yttre gräns för planområdet.
	Egenskapsgräns- avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs.
B	<p>Bostäder</p> <p>Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär.</p> <p>Syftet med planerad bebyggelse är att den ska nyttjas för gruppboende (LSS) i en våning.</p>
...	<p>Prickmark – Marken får inte förses med byggnad.</p> <p>Syftet med prickmarken är att huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgränserna mot grannfastigheterna och 6,0 meter från Lönnvägen (allmänplats mark). Prickmarken syftar även till att skydda/bevara berghällan samt ekar och dess rötter inom planområdet.</p>
+++	<p>Korsmark- Marken får endast förses med komplementbyggnad eller andra anläggningar än byggnader.</p> <p>Syftet med korsmarken är att uppföra ett väderskydd 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.</p> <p>Syftet är att få plats med ett förråd och ett väderskydd för att kunna sortera avfall.</p>
n₁	<p>Berg i dagen ska bevaras.</p> <p>Syftet är att behålla fastighetens karaktär och bidra till att bibehålla berghällan inom fastigheten.</p>

n₂	Eken får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.
e₁	Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 500 kvadratmeter. 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.
Generell planbestämmelse	Endast 45 procent av fastigheten får hårdgöras. 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. Berg i dagen har en yta på cirka 315 kvadratmeter.
Generell planbestämmelse	Dagvatten ska avledas mot fördröjningsytor med en volym om minst 16,3 kubikmeter. Syftet är att dagvatten ska avledas från taket via stuprör och samlas i magasin alternativt planteringar. Klimatfaktor (1, 25) för tio- års regn är inräknad i volymen.
Generell planbestämmelse	Genomförandetid är 60 månader 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 och börjar gälla från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov i enlighet med detaljplanen. 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

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 för 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 i fastighetens omedelbara närhet.

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

Avtal

Ett exploateringsavtal tecknas mellan Tyresö kommun och fastighetsägaren till Kumla 3:175. Detta exploateringsavtal ska vara godkänt av kommunfullmäktige innan detaljplanen antas. Avtalet reglerar frågor kopplade till genomförandet av detaljplanen samt frågor om parkering, buller, tillgänglighet, sophantering, dagvatten, sprinkleranläggning, övriga avgifter, tidplaner, hantering av skyddsvärda ekar, besiktning, uppföljning, skadestånd och viten. Ett kvalitetsprogram som beskriver utformningen och gestaltningen av den nya bostadsbebyggelsen och yttre miljön har tagits fram under detaljplanprocessen och blir en bilaga till exploateringsavtalet.

Kvalitetsprogrammet ska säkerställa att överenskomna gestaltungsprinciper för bebyggelse och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggnation på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

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

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Planområdet omfattas endast av en fastighet. Inga fastighetsbildningsåtgärder 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.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Ingen ut- eller ombyggnad krävs.

VA-utbyggnad

Anslutning till VA-nätet sker vid befintlig anslutningspunkt. För eventuella nyanslutningar lämnas anvisning om anslutningspunkt av kommunen. Från anslutningspunkt ansvarar fastighetsägaren för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

EI

Befintliga elledningar är förlagda inom planområdet. För uppgift om elanslutning eller beställning av kabelutsättning, kontakta Vattenfall Eldistribution AB. Nya elledningar ska förläggas i mark. Befintlig 0,4 kV markkabel inom fastigheten som planen omfattar behöver tas bort innan schakt inom kvartersmark påbörjas. Detta arbete beställs av exploitören varefter Vattenfall utför åtgärden.

Fiber- och teleledningar

Skanova har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge. Behöver markledningar flyttas eller skyddas för att genomföra exploateringen beställs detta arbete av exploitören och utförs av Skanova.

Kabelanvisning beställs via www.ledningskollen.se

För ledningssamordning kontakta Skanova-Remisser-Nord@teliacompany.com

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 omhand separat. Särskilt väderskydd för sopkärl för avhämtning ska placeras invid Lönnvägen i anslutning till fastighetens infart.

Byggnation

Fastighetsägaren är skyldig att se till att byggnadsarbeten inom sin fastighet bedrivs 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 en rotkartering genomföras och schaktning ska genomföras med stor försiktighet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för Tyresö kommun

Planförslaget innebär inga kostnader för Tyresö kommun.

Ekonomiska konsekvenser för exploatören

Exploatören får kostnader för iordningställande av kvartersmark med ny bebyggelse och utemiljö. Exploatören kan vidare få intäkter för uthyrning av boendeplatser.

Planavgift

Exploatören 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. Avgifterna ska motsvara kostnaden för utbyggnad av VA.

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. Vid flytt av befintlig markkabel utförs det av Skanova och bekostas av fastighetsägaren.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 60 månader 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