

# Detaljplan för Hällebo, Näsby 4:221

## Detaljplan för Hällebo, Näsby 4:221

### Trollbäcken, Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. Ortofoto över Hällebo, Näsby 4:221. Planområdet är markerat i rött

## Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte .....	5
Syfte.....	5
Beskrivning av detaljplanen .....	5
Ärendeinformation.....	5
Detaljplanens namn.....	5
Diarienummer .....	5
Planuppdrag .....	5
Planskede och tidplan .....	5
Förfarande och lagstiftning .....	5
Detaljplanens huvuddrag .....	5
Detaljplanens bakgrund .....	6
Allmän plats.....	6
Kvartersmark.....	6
Befintlig bebyggelse och omgivning.....	8
Genomförandetid.....	11
Planeringsförutsättningar.....	11
Kommunala .....	11
Detaljplan .....	11
Översiktsplan.....	12
Riksintressen.....	12
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.....	12
Miljökvalitetsnormer .....	12
Luft.....	12
Vatten .....	12
Buller .....	13
Mellankommunala intressen.....	13
Miljö.....	13
Dagvatten och översvämning.....	13
Hälsa och säkerhet .....	14
Buller .....	14
Risk för erosion, ras och skred.....	14
Radon.....	14
Förorenad mark.....	14
Kulturmiljö .....	15

Fornlämningar .....	15
Fysisk miljö .....	15
Teknik .....	15
Service .....	15
Trafik.....	15
Konsekvenser .....	16
Miljökvalitetsnormer .....	16
Luft.....	16
Vatten .....	16
Natur.....	16
Miljö.....	16
Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808).....	16
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....	16
Dagvatten och översvämning.....	16
Hälsa och säkerhet .....	17
Buller .....	17
Erosion, ras och skred.....	17
Service .....	17
Barn .....	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken .....	18
Trafik.....	18
Motiv till detaljplanens regleringar .....	19
Motiv till reglering .....	19
Genomförandefrågor .....	20
Genomförandefrågor .....	20
Fastighetsrättsliga frågor.....	20
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar .....	20
Markavvattningsföretag .....	20
Ansökan .....	20
Byggnation.....	20
Tekniska frågor .....	22
Tekniska åtgärder .....	22
Utbyggnad allmän plats.....	22
Avfall.....	22
Ekonomiska frågor.....	22

Planekonomisk bedömning .....	22
Planavgift .....	22
Fastighetsbildning.....	22
Drift, vatten och avlopp.....	22
El .....	22
Tele .....	22
Fjärrvärme .....	23
Ersättning vid markförvärv .....	23
Organisatoriska frågor.....	23
Tidplan .....	23
<i>Upplysningar</i> .....	23
Planeringsunderlag.....	23
Kommunala .....	23
Detaljplan .....	23
Grundkarta .....	23
Översiktsplan.....	23
Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900) .....	23
Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan .....	23
Utredningar .....	23
Medverkande tjänstepersoner.....	23

## Detaljplanens syfte

### Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en dagverksamhet eller bostäder i form av ett gruppboende.

## Beskrivning av detaljplanen

### Ärendeinformation

#### Detaljplanens namn

Detaljplan för Hällebo, Näsby 4:221, Tyresö kommun

#### Diarienummer

KSM-2022-1437-214

#### Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades 2022-01-26.

#### Planskede och tidplan

Detaljplanen befinner sig i antagandeskedet.

Planuppdrag: 2022-01-26

Samråd: (2022-10-12) – (2022-11-02).

Samrådsmöte hölls kvällstid den 26 oktober 2022 utanför kommunens servicecenter.

Granskning: (2023-01-11) – (2023-01-25)

Antagande: Kvartal 2, 2023

Laga kraft: Tidigast, kvartal 3, 2023

#### Förfarande och lagstiftning

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

Planen befinner sig i antagandeskedet, vilket är det tredje formella skedet i detaljplaneprocessen. Under granskningstiden har myndigheter och allmänheten haft möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen har beaktat inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden i granskningsutlåtandet.

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

#### Detaljplanens huvuddrag

Idag finns behov av en dagverksamhet på platsen. För att dagverksamheten ska kunna etableras så krävs en ökad byggrätt för att anpassa byggnaden till verksamhetens behov.

Utöver dagverksamhet möjliggör förslaget till detaljplan också bostäder. Avsikten är att det ska inrymmas bostäder i form av ett gruppboende för framtida behov. Kommunens ambition är en god framförhållning i den fysiska planeringen och behovet av kommunala verksamheter som t.ex. gruppboende och dagverksamhet styrs av flera olika faktorer och antalet personer som har behov av verksamheten varierar över tid.

## Detaljplanens bakgrund

Den senaste användningen för fastigheten var ett stöd- och träningsboende för flyktingungdomar. Byggnaden har stått tom sedan oktober 2018. För att byggnaden ska kunna nyttjas som dagverksamhet behöver detaljplanen kompletteras med en användningsbestämmelse som tillåter dagverksamhet.

Idag är utgångsläget för Näsby 4:221 planstridigt. Ytterligare avvikelser är inte aktuellt och därför krävs planläggning. Enligt gällande detaljplan får 1/7 av fastigheten bebyggas ( $1\ 107\text{ kvm}/7 = 158\text{ kvm}$ ). Idag finns en huvudbyggnad i ett plan (BYA 191,4 kvm) och en sammanbyggd komplementbyggnad (BYA 17 kvm) som räknas in i byggnadsarean. Totalt är befintlig huvudbyggnad cirka 210 kvm. I och med det här förslaget till detaljplan justeras det planstridiga utgångsläget genom en ökad byggrätt.

Tyresö kommun har idag två dagverksamheter. Verksamheten ser ett behov av att strukturera om från dagens två driftenheter till tre. Tre driftenheter skulle innebära ett lägre antal gäster per enhet vilket skapar möjligheter för en högre kvalitet i utförandet och möjligheter till effektivare bemanning. Målgruppen är personer som är 65 år och äldre. Dagverksamhet syftar till att underlätta för den enskilde att vidmakthålla sociala kontakter och ge möjlighet till att delta i aktiviteter tillsammans med andra.

Kommunen ser ett behov av träffpunkter för äldre i alla kommundelar. En dagverksamhet belägen i Trollbäcken skulle skapa en fördelaktig och bredare spridning av insatsen i kommunen, med lägre transportkostnader och mindre miljöpåverkan.

## Allmän plats

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats, dock angränsar området till Hälleforsvägen 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.

## Kvartersmark

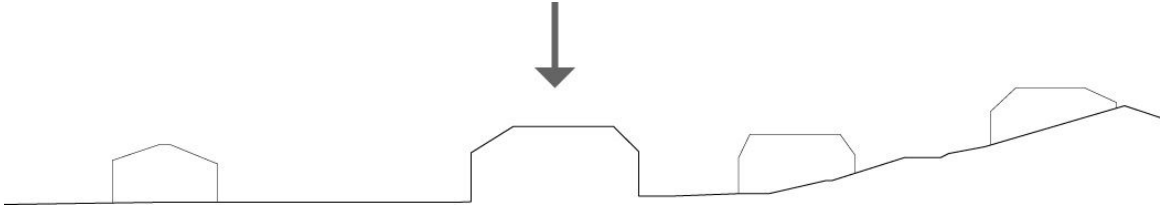
Detaljplanen reglerar kvartersmarken till B-bostäder och D1- dagverksamhet/vård. Inom bostadsändamålet inryms även gruppboende. En dagverksamhet ger äldre människor möjlighet till stöd och aktivitet under dagtid. För att dagverksamheten ska kunna etableras så krävs en ökad byggrätt för att få plats med fler toaletter.

Fastigheten bedöms som för liten för att få plats med ett gruppboende med sex lägenheter i ett plan. Ett gruppboende i två våningar med sex lägenheter bedöms som lämpligare på platsen, då huvudbyggnaden tar mindre yta i anspråk.

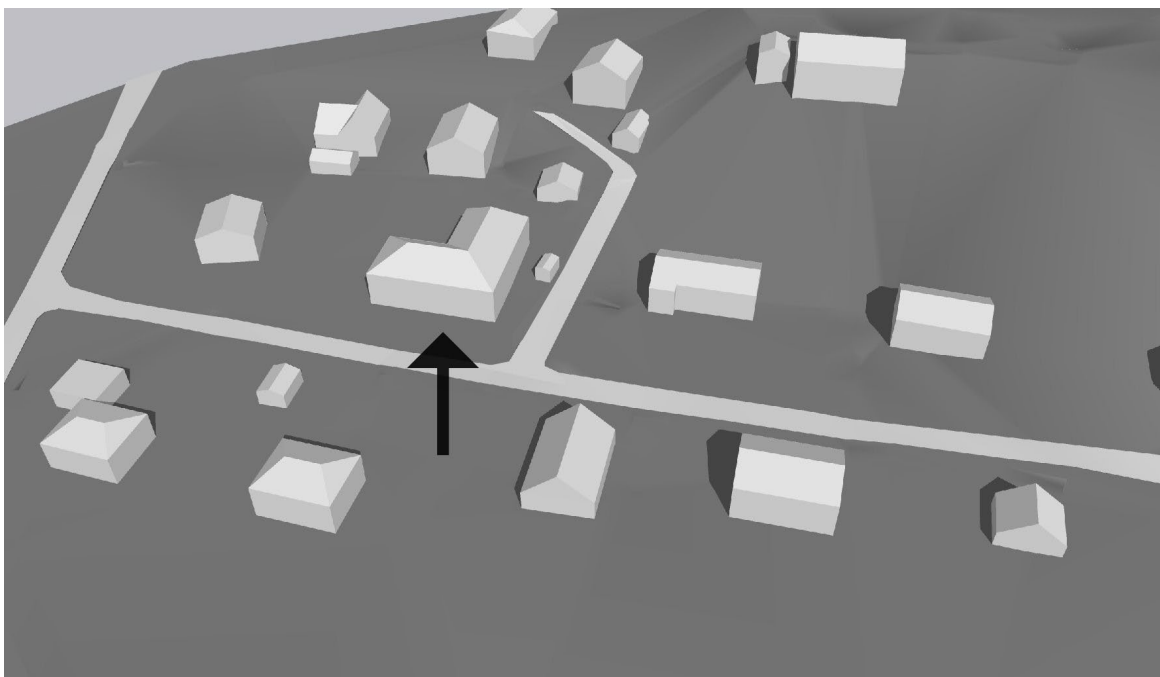
I planförslaget begränsas byggrätten till en byggnadsarea om maximalt 325 kvadratmeter. Planförslaget möjliggör att huvudbyggnaden får ha en högsta nockhöjd om 9,0 meter i syfte att möjliggöra ett gruppboende i två våningar. Nockhöjden är anpassad för att möjliggöra en bjälklagstomme i trä. Föreslagen nockhöjd bedöms vara anpassad till omgivande bebyggelse.

Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är totalt 50 kvadratmeter och en nockhöjd på 3,5 meter. Syftet är att få plats med ett miljöhus för att kunna sortera avfall. Bestämmelsen möjliggör även utrymme för förråd. Källare får inte finnas. Lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnad är +23,4 meter över nollplanet.

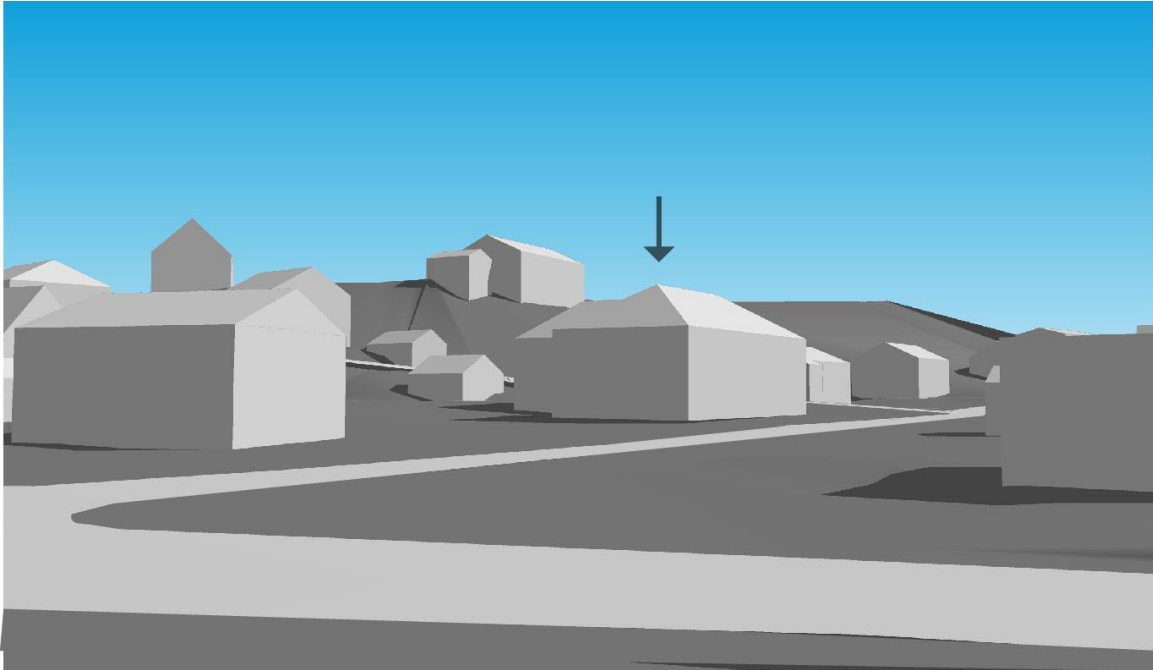
I detaljplanen regleras att byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns (planbestämmelsen p1). Syftet är att förhindra att byggnad hamnar för nära grannfastigheter. Utmed Hälleforsvägen regleras byggrätten genom 6,0 meter prickmark i syfte att få fri sikt i korsningen (Hälleforsvägen/Kolsvabacken).



Figur 2: Vy sett från öst. Sektion visar förslag på ett gruppboende i två plan med en byggnadsarea på 325 kvm. Sektion framtagen av Tyresö kommun, mars 2023



Figur 3: Fågelperspektiv sett från söder. Förslag på gruppboende i två plan med en byggnadsarea på 325 kvm. Volymstudie framtagen av Tyresö kommun, mars 2023



Figur 4: Vy sett från väst (Lessebovägen). Förslag på gruppboende i två plan. Volymstudie framtagen av Tyresö kommun, mars 2023

### Befintlig bebyggelse och omgivning

Planområdet har en yta på 1 107 kvadratmeter. Näsby 4:221 är kommunägd. Planområdet avgränsas av Hälleforsvägen och Kolsvabacken. Befintligt bostadshus har idag infart och parkering via Kolsvabacken. Fastigheten ligger cirka 1,5 kilometer från Trollbäckens centrum och cirka fem kilometer från Tyresö centrum som erbjuder service, handel och har god tillgång till kollektivtrafik.

Grannfastigheterna i området består av friliggande villor i en till två våningar med sadeltak och inredd vindsvåning. Befintliga huvudbyggnader på angränsande fastigheter har en nockhöjd som varierar mellan cirka 4 – 9 meter.

Inom fastigheten Näsby 4:221 finns idag en huvudbyggnad och en sammanbyggd komplementbyggnad (byggnaden med två vita dörrar). Byggnadens höjd varierar från cirka 2,9 meter till 3,2 meter. Byggnaden är belägen på fastighetens norra del. Fastigheten är en relativt flack villatomt med gräsytor och planterade träd. I väst växer en hög tujahäck. Det finns en entrégång som sträcker sig via Hälleforsvägen mot huvudbyggnaden. Entrégången består av betongplattor med räcken. Den östra delen av fastigheten består av en asfalterad yta med plats för parkering.





Figur 5: Fotografi på huvudbyggnad taget från sydväst





*Figur 6: Fotografi från syd. Bilden visar fastighetens asfalterade parkeringsytor*



*Figur 7: Fotografi från norr*



Figur 8: Fotografi från sydväst. Bild visar grannfastighetens huvudbyggnad (grå) och del av huvudbyggnad (röd) inom planområdet

### 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 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 användningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

### Planeringsförutsättningar

#### Kommunala

#### Detaljplan

För området gäller detaljplan nummer 59, Byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad, Södergården i Trollbäcken. Detaljplanen vann laga kraft 1952-05-31. Detaljplanen reglerar användning för bostäder samt att minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. I området får endast ett friliggande hus och ett garage eller en mindre gårdsbyggnad uppföras. Bostadsbyggnaden får uppföras i en våning med inredd vind och högst två lägenheter får finnas. Högsta byggnadshöjd får vara 4,5 meter och 1/7 av tomtytan får bebyggas. Garage eller annan friliggande gårdsbebyggelse med sammanlagd yta om högst 30 kvadratmeter får uppföras. Genomförandetiden för planen har



gått ut. Detaljplanen gäller för området till dess att föreliggande förslag till detaljplan vinner laga kraft.

### 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 platsen.

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

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

### 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 möjliggör inte något sådant objekt.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

#### 3 kap. 1 §

*Mark- och vattenområden skall användas för det eller de ändamål för vilka områdena är mest lämpade med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företräde skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning.*

Inom planområdet finns inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Enligt Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för det ändamål som de är mest lämpade för, avvägningar kring detta beskrivs i avsnittet Konsekvenser/Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

### Miljö kvalitetsnormer

*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

*Beräknad halt av kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) samt partiklar (PM<sub>10</sub>) är under normvärdena och miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund). Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärdena och miljö kvalitetsmål förväntas överskridas.*

#### Vatten

Recipienten är Tyresån (SE656944-164051). Idag är ekologisk status otillfredsställande. Enligt miljö kvalitetsnormen för Tyresån är kvalitetskravet god ekologisk status 2033.

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

### Buller

Tyresö kommun berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för buller då kommunen har mindre än 100 000 kommuninvånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Buller inom planområdet beskrivs under rubriken Planeringsförutsättningar.

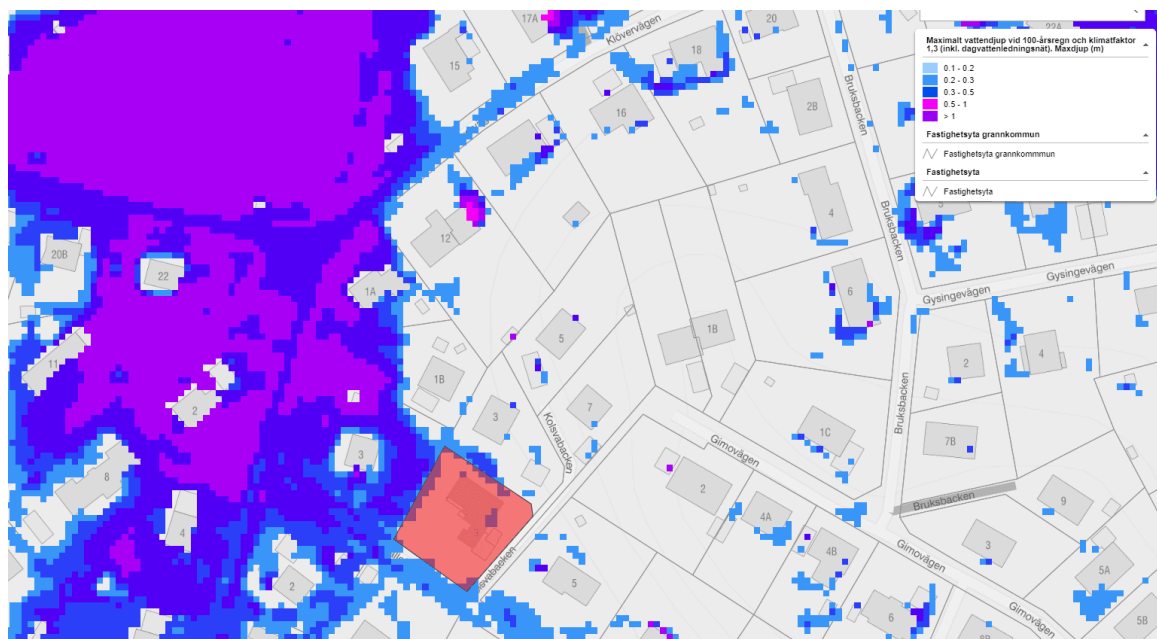
### Mellankommunala intressen

Detaljplanen berör inga mellankommunala intressen.

### Miljö

#### Dagvatten och översvämning

Fastigheten angränsar till en befintlig lågpunkt där det finns översvämningsrisk vid ett klimatkompenserat 100-års regn. Översvämningen i området kan förväntas ske som högst upp till nivån +23,1 över nollplanet. Vid en sådan situation står mindre än två decimeter vatten utmed anslutande del av Hälleforsvägen. Konsekvenser och åtgärder beskrivs under rubriken Konsekvenser/ Miljö.



Figur 9: Illustration visar Maximalt vattendjup vid 100-års regn och klimatfaktor 1,3. Näsby 4:221 markerad i röd färg. Källa: kommunens kartverktyg

### Geotekniska förhållanden

Hit hör sådant som beskriver geotekniska förhållanden, till exempel förutsättningar för grundläggning, infiltrationsförmåga med mera.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Kartan nedan med planområdet markerad med en svart gräns redovisar ungefärliga bullernivåer. Inom planområdet varierar ljudnivåerna mellan 40–50 dB(A). Enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader får bostäder uppföras vid vägar så länge ekvivalentnivån inte överskrider 60 dB(A) vid bostadsbyggnadens fasad. Om gränsen överskrids ska minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet vara vända mot en sida där 55 dB(A) inte överskrids. I smålägenheter om högst 35 kvm accepteras upp till 65 dB(A) vid fasad. Det ställs även krav på ljudnivåer på uteplats samt inne i lägenheter. Enligt trafikbullerförordningen bör inte den ekvivalenta ljudnivån 50 dBA samt 70 dBA maximal ljudnivå överskridas vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till bostadsbyggnaden.

### Risk för erosion, ras och skred

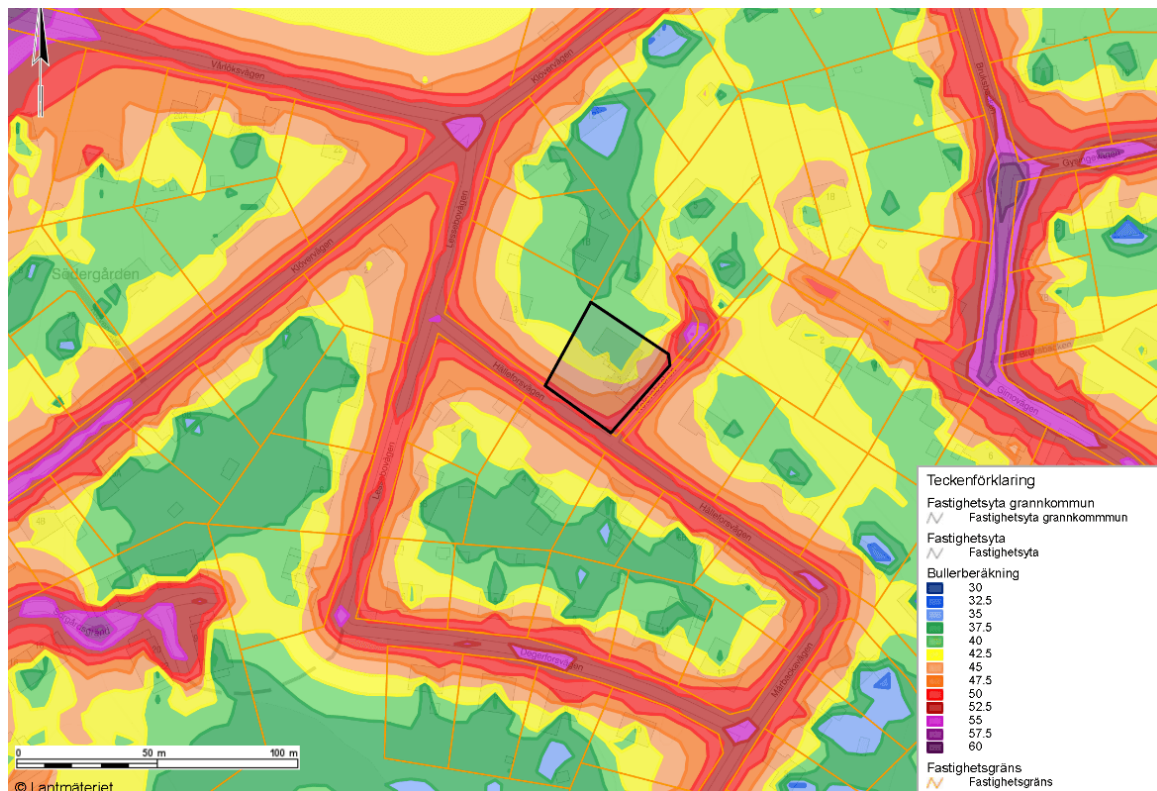
Enligt SGU består marken inom planområdet av postglacial lera (gult i nedan karta). Rött i nedan karta visar urberg. Det föreligger inte någon risk för ras och skred, då fastigheten är platt och en relativt låg belastning föreslås. Beroende på lerdjup kan pålning för byggnad vara aktuell. Marknivåerna ska inte förändras, t.ex. schaktning ska undvikas. Källare får inte finnas.

### Radon

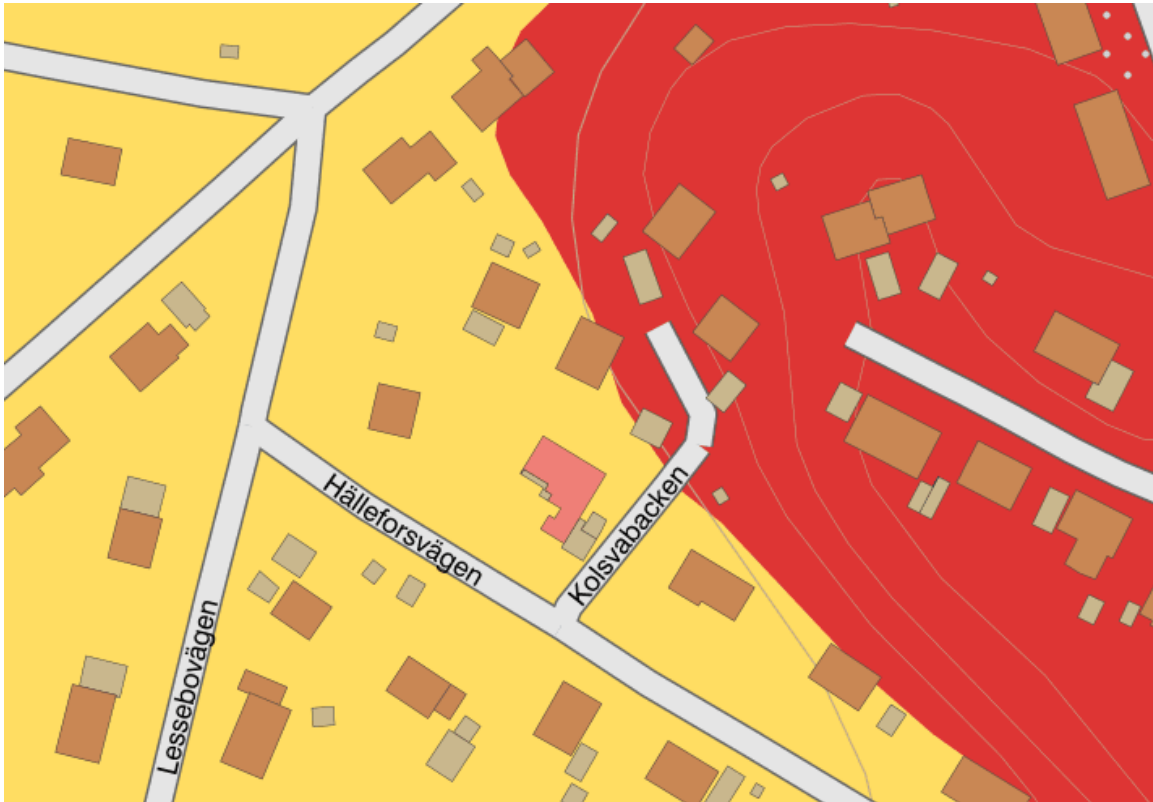
Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av så kallad lågrisktyp gällande markradon.

### Förorenad mark

Inga kända markföroeningar finns inom planområdet, inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroeningar av marken.



Figur 10: Bullerkarta med planområdet markerat med en svart gräns. Källa: Tyresö kommuns kartunderlag



Figur 11: Bild som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området. Planområdet ligger i korsningen Hälleforsvägen/ Kolsvabacken

### Kulturmiljö

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

### Fysisk miljö

#### Teknik

Fastigheten är ansluten till det kommunala VA-nätet. Anslutning till VA-nätet sker vid befintlig anslutningspunkt. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren. För dagverksamhet räcker befintlig åtgärd. Det finns även kapacitet för sex lägenheter (gruppboende).

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

#### Service

Fastigheten ligger cirka en kilometer från Trollbäckens IP. Vid Trollbäckens IP har Hanvikens sportklubb ett café och vid Södergården finns trädgårdshandel, café och bensinmack. Närmsta matbutik finns i Trollbäcken centrum 1,3 kilometer bort.

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation. Detaljplanen ger möjlighet till detta.

#### Trafik

Planområdet avgränsas av Hälleforsvägen och Kolsvabacken. Befintlig fastighet har idag infart och parkering via Kolsvabacken.

Området ligger kollektivtrafiknära med en lokalbuss som trafikerar sträckan Strandängarna – Handens station. Busshållplatsen är placerad cirka 500 meter från planområdet vid Kärrvägen. Busshållplatsen heter Långsjövägen.

## Konsekvenser

### Miljökvalitetsnormer

#### Luft

Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärden och miljökvalitetsmål förväntas överskridas.

#### Vatten

Planförslaget innebär en utökad hårdgjord yta inom planområdet. Dagvatten ska renas och fördröjas inom planområdet för att inte öka föroreningsbelastningen ut från planområdet eller öka belastningen på nedströms dagvattenanläggningar. På så sätt säkerställs att miljökvalitetsnormer inte äventyras, läs mer under avsnitt Konsekvenser/Miljö.

#### Natur

Förslaget innebär att fastigheten Näsby 4:221 ges en ökad byggrätt vilket kommer att påverka platsens växtlighet till viss del. Inom planområdet finns inga ekologiskt, kulturellt eller socialt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade värden eller riksintressen. Vid nyplantering kan med fördel inhemska arter som gynnar pollinerare eftersträvas.

### Miljö

#### Undersökning enligt 6 kap. 6 § miljöbalken (1988:808)

*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.*

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälso-skyddsförbund under perioden (2022-06-28) – (2022-08-31). Länsstyrelsen och Söder-törns miljö- och hälsoskyddsförbund har yttrat sig och instämmer med kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken inte behöver upprättas

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga 4.

#### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan togs av Stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om granskning. Detta återfinns i sammanträdesprotokollet för ärendet.

#### Dagvatten och översvämning

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.

Innan dagvatten från området når recipienten så renas det i en dagvattendamm söder om planområdet. Planförslaget innebär en utökad hårdgjord yta inom planområdet, vilket kommer att öka avrinningen. Fastigheten kommer att till största delen bestå av byggnad med takytor, infart och parkeringsytor och gräsmattor. Dagvatten ska fördröjas och renas så att belastningen på nedströms anläggning inte ökar.



Inom planområdet ska minst 40 % av fastigheten vara genomsläpplig, för att möjliggöra infiltration och begränsa att avrinningen ökar så att nedströms anläggningar påverkas negativt. Genomsläppliga ytor definieras som grönytor. Inom definitionen hårdgjord yta ingår byggnader med tak, asfalt samt plattor eller annan beläggning som helt hindrar infiltrering av dagvatten.

Avrinning som uppstår från hårdgjorda ytor ska avledas mot lägre liggande växtbäddar där de första 10 mm avrinnande regn ska kunna samlas för att infiltrera. På så sätt minimeras risken för spridning av föroreningar mot recipienten. Alternativt kan de första 20 mm avrinnande regn samlas upp och renas i en underjordisk dagvattenåtgärd med mer långtgående rening än sedimentation, till exempel en stenkista.

Resterande ökande flöden ska fördröjas (på ytan eller under mark) så att avledningen vid ett 10-årsregn inte ökar i förhållande till nuläget. På så sätt påverkas inte funktionen på nedströms ledningsnät och dagvattendamm före utlopp i Tyresån.

Vattenförekomsten Tyresåns ekologiska status och kemiska ytvattenstatus påverkas inte med ovan beskrivna åtgärder. Dagvattnet ska ledas till allmän dagvattenledning som finns i Hälleforsvägen, för att sedan ledas vidare till dagvattendamm i södra ändan av Månstigen, se nedan bild. 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.

Vid ett 100 års regn med klimatfaktor 1,3 så beräknas översvämningar i området upp till en nivå på +23,1 över nollplanet intill planområdet. För att nya byggnader inte ska riskera att drabbas av översvämningar regleras lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnad till +23,4 meter, enligt höjdsystemet RH2000.

Utmed Hälleforsvägen beräknas det bli mindre än två decimeter vatten stående vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,3, vilket inte utgör ett hinder för räddningstjänsten. Räddningstjänsten har fri körväg till Vendelsövägen via Måndalsvägen/Mårbackavägen/ Hälleforsvägen, se rött streck i nedan bild. Blått streck visar avrinning mot damm i slutet av Månstigen.

## Hälsa och säkerhet

### Buller

Biltrafik förväntas inte öka så pass mycket att bullernivåerna bedöms förändras. Planförslaget bedöms uppfylla trafikbullerförordningens riktlinjer. Det är möjligt att uppfylla trafikbullerförordningen både avseende ljudnivå vid fasad och på uteplats.

### Erosion, ras och skred

Det föreligger inte någon risk för ras och skred, då fastigheten är platt och en relativt låg belastning föreslås. Beroende på lerdjup kan pålning för byggnad vara aktuellt. Marknivåerna ska inte förändras, t.ex. schaktning ska undvikas. Källare får inte uppföras.

### Service

Detaljplanen möjliggör kommunal service i området i form av dagverksamhet eller ett gruppboende.

### Barn

Fastigheten kommer att användas för dagverksamhet för äldre. Barn och unga förväntas inte att vistas på fastigheten. En checklista för en prövning av barnets bästa har gjorts, se bilaga 5.

### Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Kommunen gör bedömningen att markområdet planeras användas för det ändamål som är mest lämpat på platsen. Det påverkar heller inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanen. Påverkan på de naturvärden som finns beskrivs under rubriken Konsekvenser/Natur.

Idag står byggnaden tom och oanvänd. Behovet av dagverksamhet för äldre är stort och möjlighet finns att ordna en mötesplats inom befintlig fastighet.

### Trafik

Kommunen gör bedömningen att markområdet planeras användas för det ändamål som är mest lämpat på platsen. Det påverkar heller inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanen. Påverkan på de naturvärden som finns beskrivs under rubriken Konsekvenser/Natur.

Idag står byggnaden tom och oanvänd. Behovet av dagverksamhet för äldre är stort och möjlighet finns att ordna en mötesplats inom befintlig fastighet.



Figur 12: Foto sett från korsningen Hälleforsvägen/Kolsvabacken. Källa: Street Smart, augusti, 2022

## Motiv till detaljplanens regleringar

### Motiv till reglering

Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.

- Planområdesgräns - Yttre gräns för planområdet.
- Egenskapsgräns - avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs.
- Bostäder- Användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet med planerad bebyggelse är att möjliggöra ett gruppboende (LSS)
- Dagverksamhet/vård. Syftet med planerad bebyggelse är att möjliggöra en dagverksamhet. Målgruppen är äldre dementa som kommer nyttja lokalen och ha aktiviteter dagtid. Det kan förekomma inslag av förebyggande insatser i form av fysioterapi.
- Prickmark - Marken får inte förses med byggnad. Utmed Hälleforsvägen regleras prickmarken 6,0 meter i syfte att få fri sikt i korsningen (Hälleforsvägen/Kolsvabacken).
- **h1** - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9,0 meter. Syftet är att möjliggöra bostäder i form av ett gruppboende i två våningar som är maximalt 9,0 meter i nockhöjd från medelmarknivå. Detaljplanen innehåller regleringar för att uppnå detaljplanens syfte. Nedan följer en lista på bestämmelser och deras motiv.
- **h2** - Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter. Syftet är att få plats med ett miljöhus för att kunna sortera avfall. Bestämmelsen möjliggör även utrymme för förråd.
- **p1**- Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet är att förhindra att huvudbyggnad hamnar för nära grannfastigheter. Av brandskyddsskäl ska byggnader inom bostadsändamål placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.
- **b1** - Källare får inte finnas. Syftet är att säkerställa att byggnaden inte tar skada vid ett eventuellt 100-års regn med klimatfaktor.
- **b2** - Lägsta nivå för färdigt golv på huvudbyggnad är +23,4 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. Syftet är att nya byggnader inte ska riskera att drabbas av översvämningar i samband med 100-års regn. Med golvnivå avses ovasidan av golvet.
- **e1** - Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 325 kvadratmeter. Syftet är att bygga ut befintlig byggnad för att möjliggöra en dagverksamhet eller för ett gruppboende i två våningar med plats för sex lägenheter.
- **e2** - Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnader är 50 kvadratmeter. Syftet är att få plats med ett miljöhus för att kunna sortera avfall. Bestämmelsen möjliggör även utrymme för förråd tak för cykelparkering samt eventuell altan.
- Generell bestämmelse - Minst 40 procent av marken ska vara genomsläpplig. 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.
- Generell bestämmelse - Markklov krävs även för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten. 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.
- Generell bestämmelse - Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Genomförandefrågor

### Genomförandefrågor

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.

### Fastighetsrättsliga frågor

Planområdet omfattar endast en fastighet: Näsby 4:221, vilken ägs av Tyresö kommun. Inga fastighetsbildningsåtgärder krävs för planens genomförande.

### Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Fastigheten är delägande i gemensamhetsanläggning GA:6 som gränsar till planområdet och som är bildad för gemensam in- och utfartsväg. Gemensamhetsanläggningen ska fortsätta användas för in- och utfart. De fastigheter som har del i gemensamhetsanläggningen utgör tillsammans en samfällighet som gemensamt ansvarar för underhåll och drift av vägen.

Fastigheten Näsby 4:221 belastas av ett villaservitut (akt.nr:01-IM8-28/64.1).

Officialservitut för väg (aktnr. 01-TYE- 2376.1 gäller till förmån för Näsby 4:221 och belastar fastigheten Näsby 4:1391.

Planförslagets genomförande bedöms inte innebära några förändringar för befintliga rättigheter eller medföra behov av att tillskapa nya rättigheter.

### Markavvattningsföretag

Fastighet Näsby 4: 221 ingår i ett markavvattningsföretag. Kommunen bedömer att detaljplanen inte påverkar markavvattningsföretaget, då fastigheten ligger inom verksamhetsområde för VA. Det finns inga indikationer på att det är ett aktivt markavvattningsföretag.

På många platser i länet har liknande vattensamfälligheter tidigare bildats med syfte att avvattna markområden. De samfälligheter som bildats genom förrättning är rättsligt gällande och vid förrättningen fastslogs vilka fastigheter som skulle ingå. Idag ansvarar kommunen för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna i området och ingen för kommunen känd verksamhet bedrivs längre inom samfälligheten.

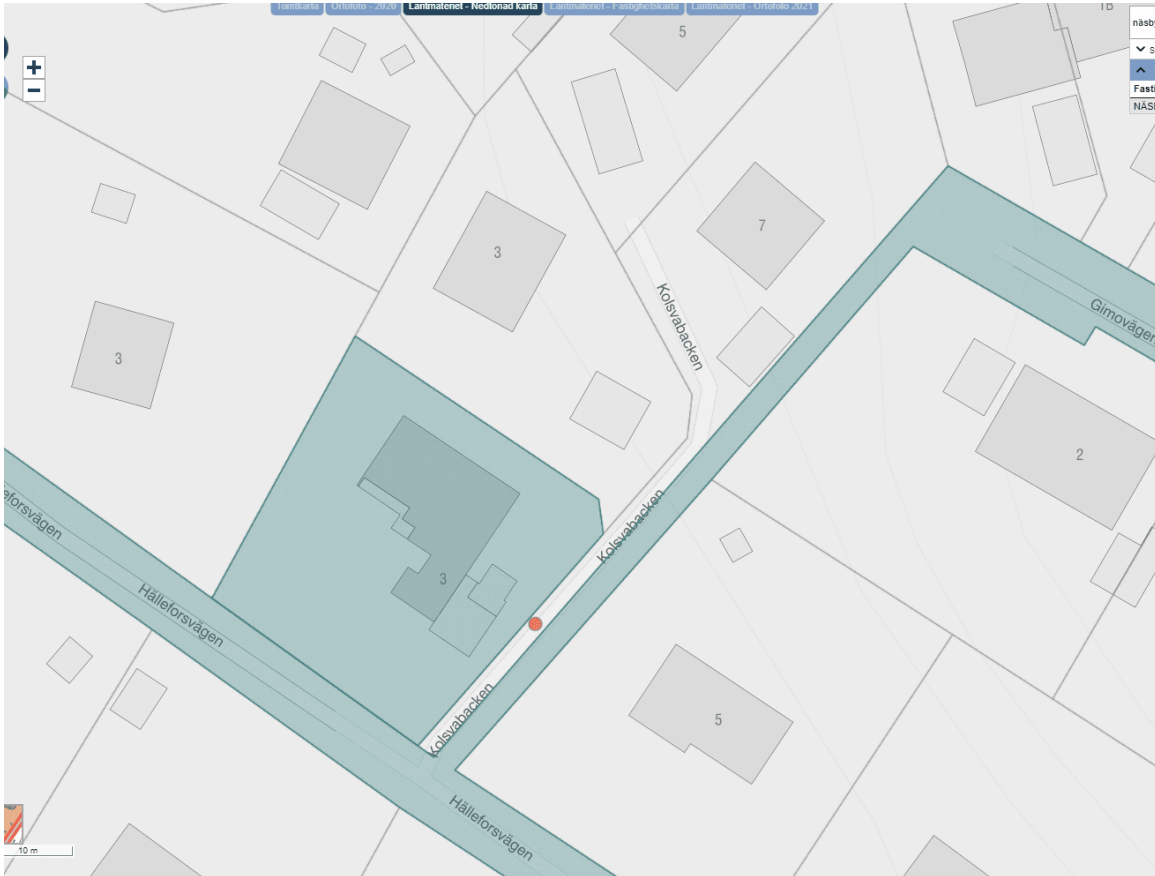
### Ansökan

Inga fastighetsrättsliga åtgärder krävs. Om fastighetsbildning ändå blir aktuell görs ansökan till Lantmäteriet.

### Byggnation

Fastighetsägaren 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.





Figur 13: Illustration visar vilken mark som Tyresö kommun äger (turkos i bild)



Figur 14: Illustration visar planområdet i röd färg och gemensamhetsanläggning GA: 6 i blå färg

## Tekniska frågor

### Tekniska åtgärder

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom området och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp. 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 fastighetsägaren eller ansvarig byggaktör varefter Vattenfall Eldistribution AB ser till att den tas bort.

Telia har ledningar inom planområdet.

Skanova AB har markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga tele-anläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Fastigheten har direktverkande el idag. Kommunen eftersträvar användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är inte möjlig.

### Utbyggnad allmän plats

Ingen ut- eller ombyggnad krävs.

### Avfall

Separat insamling av matavfall ska finnas, samt utrymme för separat insamling av förpackningar och tidningar.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomisk bedömning

Kommunen som fastighetsägare får kostnader för byggnation inom kvartersmark och anslutningar till erforderliga ledningar.

### Planavgift

Planarbetet finansieras av kommunen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

### Fastighetsbildning

Ingen fastighetsbildning krävs för att genomföra planen.

### Drift, vatten och avlopp

För ny 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.

### El

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

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

### Tele

För anslutningsavgift för fiber och tele kontakta respektive leverantör.

## Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

## Ersättning vid markförvärv

Inga markförvärv krävs.

## Organisatoriska frågor

### Tidplan

- Använda byggnaden (tidigast) - Q2 2024

## Upplysningar

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

## Planeringsunderlag

### Kommunala

Nedan listas de kommunala planeringsunderlag som använts utöver kommunens övergripande kartdata och strategier.

### Detaljplan

Planområdet omfattas av befintlig detaljplan, nummer 59, Byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad, Södergården i Trollbäcken.

### Grundkarta

För området har det upprättats en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

### Översiktsplan

Kommunen har en översiktsplan från 2017, "Tyresö 2035", som beskriver kommunens utveckling fram till 2035 med sikte på 2050.

### Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram, daterad juni 2022.

### Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av Stadsbyggnadsutskottet i samband med beslut om granskning. Detta återfinns i sammanträdesprotokollet för ärendet.

### Utredningar

Inga utredningar har tagit fram för detaljplanen.

### Medverkande tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Planarkitekt, exploateringsingenjör och dagvatteningenjör.