

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR
VIDABLICK 4

Fastigheten Vidablick 4
Trollbäcken, Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. Översiktlig karta med planområdet markerat i rött.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR.....	1
VIDABLICK 4.....	1
OM DETALJPLANEN.....	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Politiska beslut.....	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning, markägoförhållanden och areal.....	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	7
Områdesprinciper	7
Gällande detaljplan	7
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
Bedömning.....	9
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik	13
Parkering och angöring.....	13
Kollektivtrafik	13
Natur och landskapsbild	14
Kulturmiljö	15
Fornlämningar.....	15
Geotekniska förhållanden	15
Service.....	16
Dagvatten	16
Grundvatten	18
Miljö, hälsa och säkerhet	18
Radon	18
Förorenad mark	18
Risker och säkerhet	18
Buller.....	19
Planbestämmelser	19
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	22
Genomförande.....	22

Genomförandetid	22
Tidplan för genomförande	22
Organisatoriska frågor	22
Huvudmannaskap	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Markägoförhållande	22
Fastighetsbildning	23
Rättigheter	23
Gemensamhetsanläggning	23
Ansökan	23
Tekniska frågor	23
VA-utbyggnad	23
El-, fiber- och teleledning	23
Uppvärmning	24
Avfall	24
Byggnation	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift	24
Bygglov	24
Fastighetsbildning	24
Vatten och avlopp (VA)	24
El	25
Fiber- och teleanslutning	25
Medverkande tjänstepersoner	25

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

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

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan (december, 2021)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Checklista för en prövning av barnets bästa (februari, 2022)
- PM Dagvattenutredning, (Ronny Olsson Ingenjörbyrå AB 2023-04-05)
- Vidablick 4 dagvatten och grundvatten (Momentux 2023-08-09)
- Körspårsutredning Vidablick 4 (Lov och Kontroll 2023-03-20)
- Geoteknisk utlåtande (Viak AB, 1975)
- Geoteknisk utlåtande (Viak AB, 1975)-Bilaga karta

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande. Planarbetet inleddes med begränsat standardförfarande. Då planförslaget inte fick godkänt av samtliga sakägare under samråd justeras planförfarande till standardförfarande.

Planprocess och skede

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 ställningstaganden vid efterföljande skede.

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

Standardförfarande:



Figur 2. en visar planprocessens skeden: samråd, granskning, antagande och laga kraft. Detaljplanen är nu i granskningsskedet.

Tidplan

Planbesked	2021-06-16
Beslut om planuppdrag (SU)	2021-11-17
Samråd	(2022-04-01) - (2022-04-28)
Granskning	Q4 2023
Antagande	Tidigast Q1 2024
Laga kraft	Tidigast Q2 2024

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

Syfte

Detaljplanen syftar till att pröva möjligheten till avstyckning av fastigheten Vidablick 4 för att bilda en ny bostadsfastighet.

Huvuddrag

Planområdet omfattar fastigheten Vidablick 4 som idag är bebyggt med en villa. Planförslaget innebär att fastigheten kan styckas i två delar. Byggrätt föreslås till totalt 160 kvm per fastighet och minsta fastighetsstorlek föreslås regleras till 900 kvm. En skyddsvärd ek och en berghäll inom fastighetens ska bevaras. Angöring föreslås ske via befintlig uppfart och löses genom gemensamhetsanläggning. Dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen.

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

Bakgrund

Fastighetsägaren till Vidablick 4 på Vidablicksvägen 11 i Skälsätra inkom med ansökan om planbesked i mars 2020. Syftet med ansökan var att göra det möjligt att stycka aktuell fastighet i två delar.

Politiska beslut

Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i juni 2021.

Samhällsbyggnadskontoret fick den 17 november 2021 § 59 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Vidablick 4.

Kommundirektören fick den 25 januari 2022 § 11 i uppdrag att ställa ut detaljplanen för Vidablick 4 för samråd. Samråd hölls den 1 – 28 april 2022.

PLANDATA

Lägesbestämning, markägoförhållanden och areal

Fastigheten Vidablick 4 ligger utmed Vidablicksvägen i Skälsätra inom kommundelen Trollbäcken i Tyresö kommun. Fastigheten ligger cirka 900 meter från Trollbäckens IP. Omgivande bebyggelse i området utgörs av villor i en och två våningar. Fastigheten Vidablick 4 är privatägd. På fastigheten finns idag en friliggande huvudbyggnad samt en komplementbyggnad. Planområdet har en yta på cirka 2 527 kvadratmeter.



Figur 3. Flygbild över planområdet med en ungefärlig planavgränsning.

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, antagen 2017, som medeltät bebyggelse, vilket definieras som tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet. Inom Trollbäcken kan det förtätas genom tillägg av mindre flerfamiljshus, ökade byggrätter eller delning av stora tomter utifrån platsens förutsättningar. Detta överensstämmer även med kommunens gällande principer för förtätning.

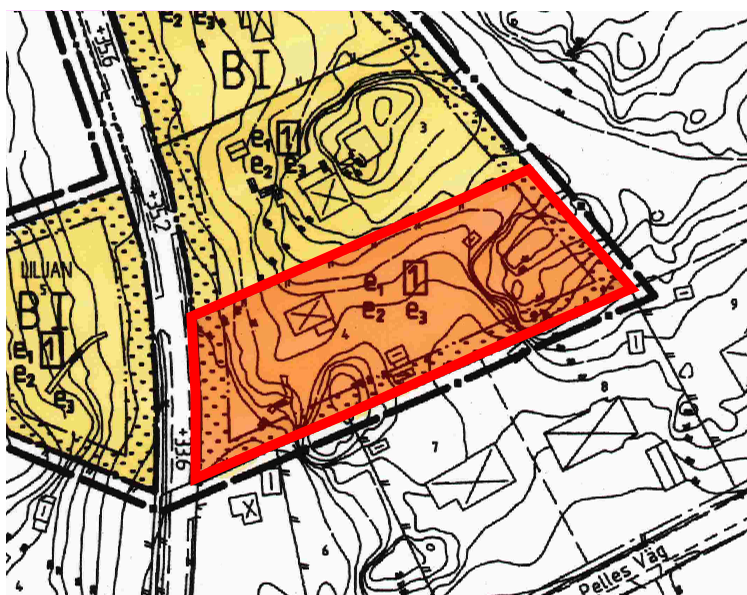
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Områdesprinciper

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

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan nummer 322, Detaljplan för Vidablicksvägen, område för villabebyggelse inom Tyresö kommun, Stockholms län”. Detaljplanen vann laga kraft 2003-10-09. Markanvändningen är reglerad till kvartersmark och område för bostadsändamål, friliggande villor. Fastigheten får delas i högst en fastighet (e1). På fastigheten får högst en huvudbyggnad och två uthus/garage uppföras. Huvudbyggnaden byggnadsarea (BYA) får vara högst 160 kvadratmeter och inrymma högst två bostadslägenheter. Den sammanlagda byggnadsarean för uthus får vara max 40 kvadratmeter (e2). Minsta tomtstorlek är 900 kvadratmeter (e3). Byggnad får uppföras i högst en våning och vind får inredas. Schaktning och utfyllnadsarbeten ska i möjligaste mån undvikas. Detaljplanen gäller för området till dess att föreliggande förslag till detaljplan vinner laga kraft.



Figur 4. Utsnitt ur gällande detaljplan med planområdet markerat.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 5-6§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

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

Vatten

MKN (Miljö kvalitetsnormer) är ett styrinstrument inom Vattenförvaltningen. Normerna uttrycker den kvalitet en vattenförekomst ska ha vid en viss tidpunkt och bedöms enligt en femgradig skala: hög, god, måttlig, otillfredsställande och dålig. Klassning av svenska vattenförekomster framgår av VISS (vatteninformationssystem Sverige).

Recipienten för dagvattnet från Vidablick 4 är Långsjön som har sitt utlopp i Tyresån som mynnar ut i Kalvfjärden. Tyresån har enligt VISS (2021) klassats med otillfredsställande ekologisk status som till stor del beror på dålig konnektivitet (flödes- och vandringshinder). Dessa skall vara åtgärdade till 2033. Tyresån uppnår ej god kemisk status, vilket till stor del beror på att i alla Sveriges vattendrag finns höga halter av t.ex. kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE).

Den kemiska statusen i Tyresån hade bedömts god med dessa ämnen undantagna. Urban påverkan anses ge ökat fosforinnehåll, vilket påverkar den kemiska statusen negativt. Mållåret för att nå god kemisk status är 2027 (då finns det undantag för kvicksilver och PBDE).

Föroreningar i dagvatten i urbana områden är oftast relaterade till trafik och trafikmängd. Det dagvatten som ska tas omhand från fastigheter med stora vegetationsytor och utan trafik, så som är fallet här, anses inte bidra med betydande föroreningar till recipienten.

Dessutom innebär ytlig avledning av dagvatten i diken samt fördröjning i de föreslagna växtbäddar en viss renande funktion. Planerad bebyggelse bedöms inte medföra risk för förorening av dagvattnet eller ge negativ påverkan på recipientens möjlighet att nå målen för MKN.

Bedömning

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under perioden (2021-12-15) – (2021-12-27). Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har yttrat sig och instämmer med kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken inte behöver upprättas. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund ansåg att ett underlag med förslag på lokala åtgärder för dagvattenhantering borde tas fram till samrådsskedet. En dagvattenutredning togs fram och förslag på åtgärder beskrivs under avsnitt ”dagvatten”.

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 inte bedömts att behöva upprättas.

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

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



Figur 5. Fotografi visar befintlig huvudbyggnad.



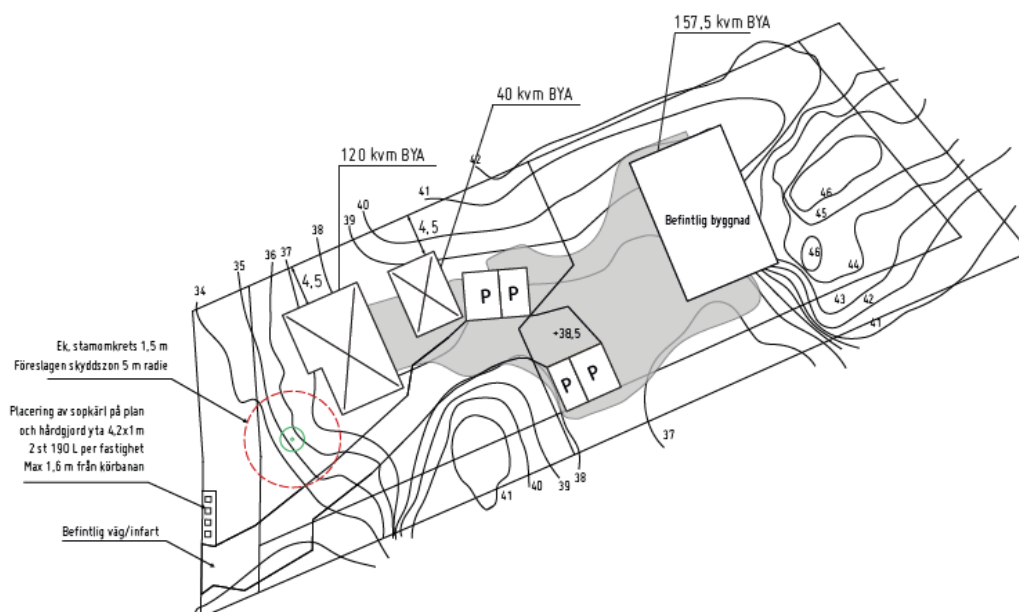
Figur 6. Fotografi av befintlig komplementbyggnad.

Planområdet är en del av villabebyggelsen i Skälsätra som ligger i kommundelen Trollbäcken. Angränsade fastigheter är bebyggda med friliggande villor i en och två våningar. Utmed Vidablicksvägen finns även radhus.

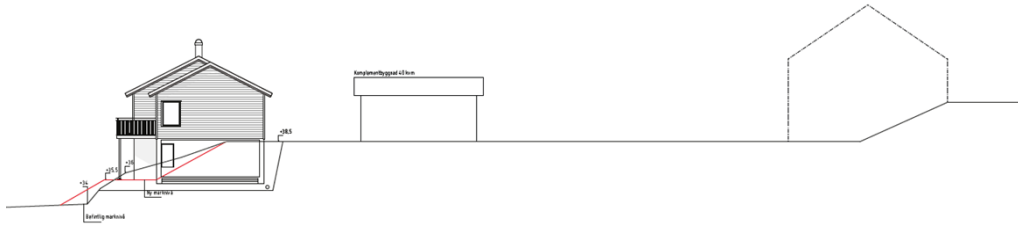
Högt upp, i östra delen av fastigheten, ligger en friliggande villa i två våningar. Nockhöjden är 8,4 meter. I den östra delen finns även en komplementbyggnad.

Vidablicksvägen gränsar planområdet i väst. Därifrån leder en hårdgjord uppfart till en parkeringsyta som ligger ungefär i mitten av planområdet.

Planförslag och konsekvenser



Figur 7. Illustrationen visar exempel på möjliga placeringar av byggnader. Illustrationen är framtagen av byggaktören, daterad 2023-03-21



Figur 8. Sektionen visar förslag på ny huvudbyggnad och komplementbyggnad i väst och befintlig huvudbyggnad. Illustrationen är framtagen av byggaktören, daterad 2023-03-22

Planförslaget innebär att fastigheten Vidablick 4 delas (genom fastighetsbildning) i två fastigheter och att fastighetsstorleken regleras till minst 900 kvadratmeter. Storleken är anpassad efter befintliga så kallade områdesprinciper för Skälsätra.

Inom styckningslotten möjliggörs ytterligare en huvudbyggnad med komplementbyggnad inom nuvarande fastighets västra del. Fastighetsägarens avsikt är att befintlig huvudbyggnad ska bevaras och komplementbyggnaden rivas för att möjliggöra ny huvudbyggnad.

Inom planområdet får friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnad uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter per fastighet. Komplementbyggnader får maximalt utgöra 40 kvadratmeter av den sammanlagda byggnadsarean. Storlek på byggrätt är bland annat anpassad efter gällande detaljplan som omfattar aktuell fastighet samt närliggande fastigheter.

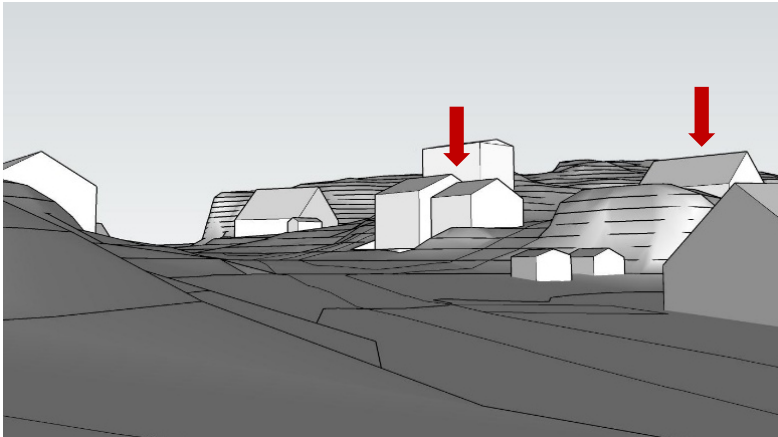
Höjden och volymen på bebyggelsen regleras i plankartan genom högsta nockhöjder kombinerat med lägsta och högsta takvinkel. Befintlig huvudbyggnad regleras med planbestämmelsen b_1 - *Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 8,4 meter. Takvinkel får vara minst 25 grader och max 36 grader. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter.*

Nyttillkommande huvudbyggnad regleras med planbestämmelsen b_2 - *Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 6,6 meter. Takvinkel får vara minst 25 grader och max 36 grader. Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 3,5 meter.*

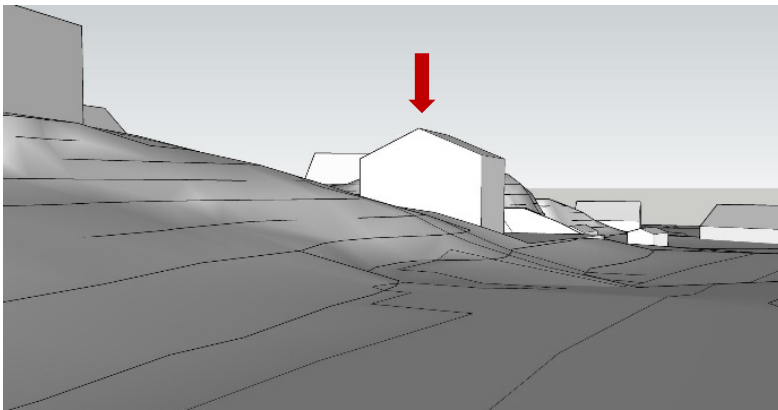
Genom föreslagna nockhöjder möjliggörs huvudbyggnader i två våningar. För nyttillkommande huvudbyggnad ska den undre utföras som en suterrängvåning vilket regleras med planbestämmelsen b_2 - *Huvudbyggnad som uppförs i två våningar ska uppföras som ett suterränghus. Med suterränghus avses hus som är placerad i sluttande terräng och vars undervåning är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor.* Regleringen görs för att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivande bebyggelse och gällande detaljplan där suterrängvåning tillåts. Regleringen görs också för att huset visuellt ska upplevas vara naturligt förankrat på platsen och i topografin så att huset ansluter direkt till marken på det övre planet.

Vidare regleras att källare inte får finnas. Syftet är att minimera sprängning samt att inte understiga grundvattennivån.

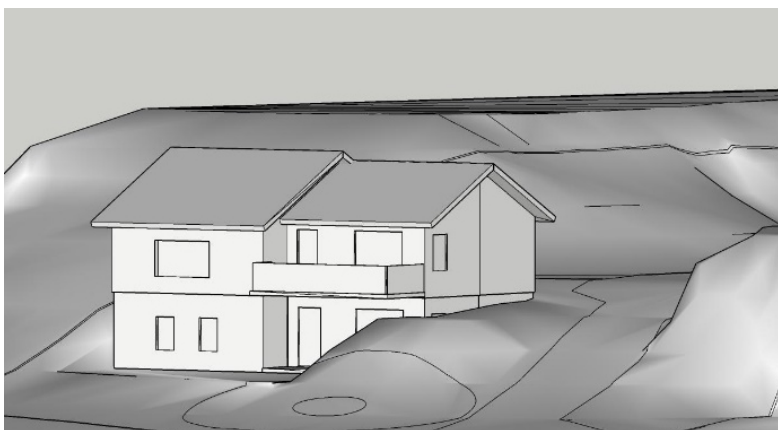
Byggnaders placering ska anpassas efter områdets karaktär och utgå från att bevara fastighetens naturliga förutsättningar så som topografi och vegetation samt avstånd till grannbyggnader och väg. Placering av byggnader regleras därför genom bestämmelsen *Byggnad ska placeras och anpassas efter den naturliga topografin samt Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Mot allmän platsmark (gata) regleras marken med prickmark 6,0 meter.*



*Figur 9. Illustrationen visar en möjlig utformning av föreslagen byggnadsvolym (under pilen till vänster) och befintligt hus (under pilen till höger) på nuvarande fastighet tillsammans med omgivande terräng och bebyggelse, sett från sydväst.
Illustrationen är framtagen av byggaktören, 2023-08-18*



*Figur 10. Illustrationen visar en möjlig utformning av föreslagen byggnadsvolym tillsammans med omgivande terräng och bebyggelse, sett från nordväst.
Illustrationen är framtagen av byggaktören, 2023-08-18*



*Figur 11. Illustrationen visar en möjlig utformning av föreslagen byggnadsvolym sedd från väster.
Illustrationen är framtagen av byggaktören, 2023-08-18*

Gator och trafik

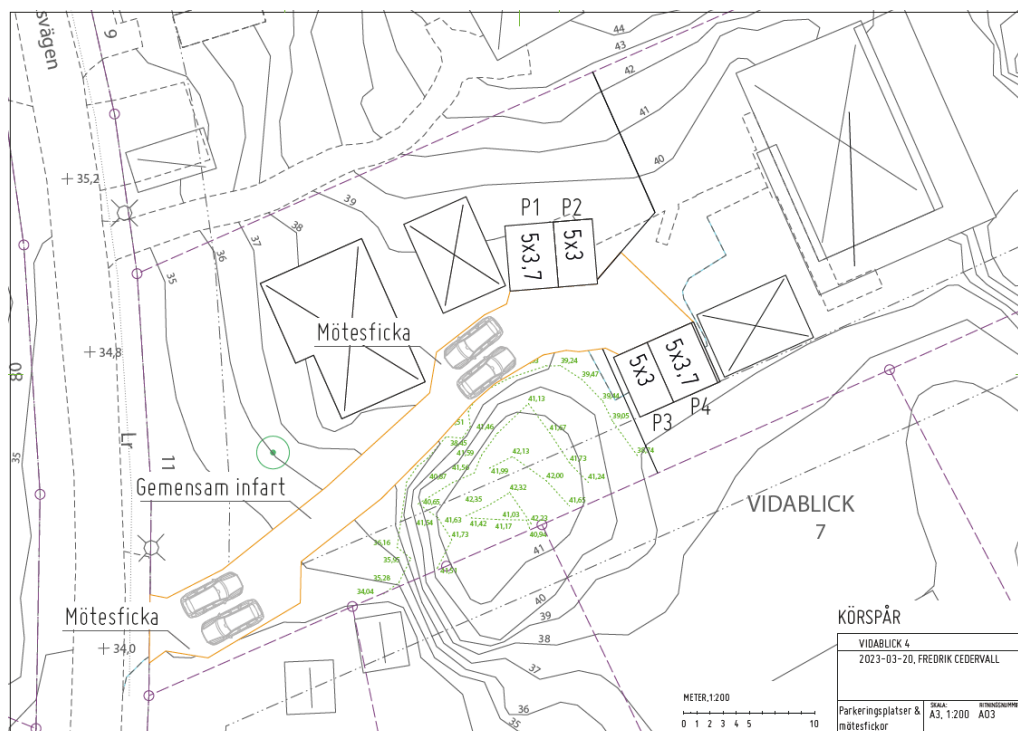
Parkering och angöring

Nulägesbeskrivning

Angöring till och från planområdet sker idag via Vidablicksvägen. Parkering inom planområdet sker på en hårdgjord yta vid befintlig huvudbyggnad.

Planförslag och konsekvenser

En körspårstudering har tagits fram för detaljplanen, daterad 2023-03-20.



Figur 9. Illustration visar möjliga mötesfickor och förslag på parkering. Illustration framtagen av Lov och kontroll, daterad 2023-03-20.

Körspårstuderingen visar att det finns plats för två parkeringsplatser inom båda fastigheterna. Fastigheterna kommer att angöras från Vidablicksvägen via befintlig in- och utfart. I plankartan regleras befintlig in- och utfart med planbestämmelsen *g_i* - *gemensambetsanläggning* i syfte att säkra in- och utfart för de båda fastigheterna. Inom gemensambetsanläggningen ingår inte parkering. Parkering avses lösas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Närmaste busshållplats, linje 819, ligger cirka en kilometer från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning



Figur 10. Fotografiet visar fastighetens kuperade terräng sett från Vidablicksvägen. Del av befintlig komplementbyggnad syns i bakgrunden samt befintlig ek till höger.



Figur 11. Fotografiet visar befintlig berghäll inom planområdet.

Planområdet gränsar i öster till naturmarken som ligger inom föreslaget område för Barnsjöns naturreservat som är under pågående reservatsbildning. Marken inom planområdet är kuperad och på flera ställen förekommer berg i dagen. Högst marknivåer finns i nordöstra delen av planområdet, närmast naturmarken. Befintlig huvudbyggnad ligger i suterräng och tar upp höjdskillnaderna. Framför befintligt bostadshus planar marken ut och har en öppen karaktär med gräsmattor och asfalterade ytor för biluppställning. Från befintlig komplementbyggnad sluttar marken förhållandevis brant ner till Vidablicksvägen. I slutningen finns en större ek. Infartsvägen inom fastigheten anpassar sig till terrängen genom att vägen rundar en befintlig bergsknalle.

Planförslag och konsekvenser

Ny byggnad ska placeras och anpassas till topografin i syfte att minimera sprängning och bevara områdets naturliga karaktär. Plankartan har försetts med bestämmelsen *Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga topografi.*

Skyddsvärd ek skyddas i plankartan med stöd av planbestämmelserna n_2 – *Skyddsvärd ek får endast fällas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk* samt a_1 – *Marklov krävs för fällning av skyddsvärd ek och påverkan av dess rotsystem. Marklov kan ges om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.*

Berghällen i planområdets sydvästra del ska bevaras och skyddas i plankartan med prickmark och planbestämmelsen m_1 – *berghäll ska bevaras*. Befintlig in- och utfartsväg kvarstår.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

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



Figur 12. Bild från SGU:s karta som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom berörd fastighet. Röd färg visar urberg. Gul färg visar lera. Planområdet är markerat med blå linje.

Planförslag och konsekvenser

I enlighet med det geotekniska utlåtandet (Viak AB, 1975) bedöms marken lämplig för byggnation. Grundläggning kan ske med plattor i naturlig jord (och berg) och/eller på packad fyllning. Byggaktör ansvarar för att sprängningsarbeten inte orsakar skada på angränsande fastigheter.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger cirka två kilometer från Trollbäckens centrum med en vårdcentral, dagligvaror och annan service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

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

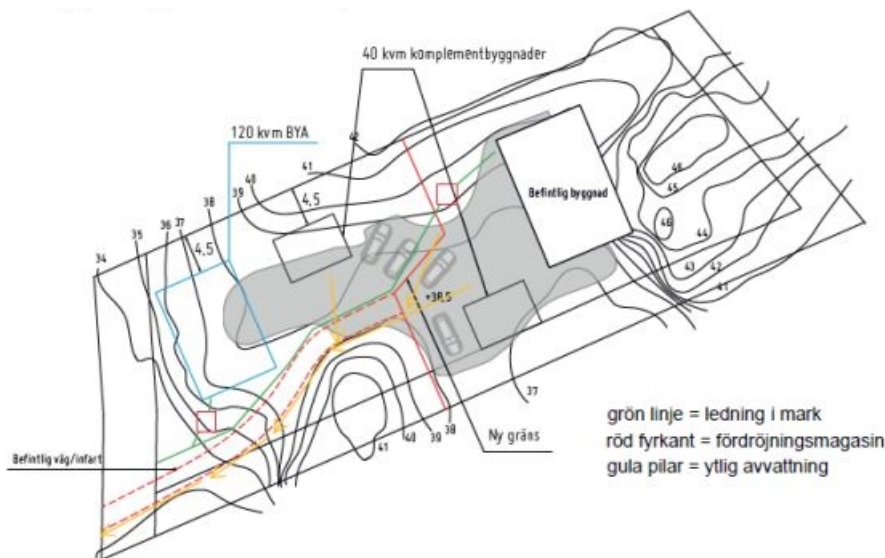
Idag avrinner dagvatten från hårdgjorda ytor (tillfartsväg och parkering bestående av cirka 260 m²), till ett dike som löper utmed Vidablicksvägen.

Dagvatten från takytor ansluter till kommunalt ledningsnät. Servisledning för dagvatten finns. Övrigt dagvatten infiltreras på fastighetens naturmark där så är möjligt.

Recipienten Långsjön, med vattendraget Tyresån, är klassificerad som mycket känslig för ökad belastning av näringsämnen och föroreningar. Den ekologiska statusen för

Tyresån är klassad som dålig. Miljö kvalitetsnormen för ekologisk status är att uppnå god status till år 2027.

Planförslag och konsekvenser



Figur 13. Gröna linjer markerar ledning i mark, röd fyrkant redogör förslag på placering av fördröjningsmagasin inom respektive fastighet. Gula pilar visar ytlig avvattning.

Planförslaget innebär ökad hårdgjord yta, vilket påverkar hur mycket dagvatten som kan infiltreras inom planområdet. För att inte öka flödet från planområdet behövs ett fördröjningsmagasin på 2,3 kubikmeter inom den övre fastigheten och 1,8 kubikmeter inom nedre fastigheten. Syftet är att hantera dagvattenflöden, så att det flöde som ansluts till kommunalt ledningsnät inte överskrider ursprungligt dimensionerande flöde på 2,4 l/s. Dagvatten från parkeringsytor och infartsväg föreslås fördröjas inom planområdet via svackdiken utmed infartsvägen och som avleds till befintligt dike vid Vidablicksvägen.



Figur 14. Bilden som visar dagvattens fallriktning vid skyfall (100-års regn). Illustration framtagen av Momentux & Co AB, 2020-02-17.

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

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

För att reglera att inte mer mark hårdgörs än det som behövs för byggnader och parkering så har plankartan försetts med planbestämmelsen *minst 70 % av fastighetens mark ska vara genomsläpplig*. Syftet är att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet.

Grundvatten

En utredning har tagits fram för att bedöma eventuell påverkan på grundvattennivån på fastigheten och omgivningen (Momentux, augusti 2023).

De planerade grundläggningsarbetena inom planområdet bedöms ur ett hydrologiskt perspektiv vara av ringa omfattning. Fastighetsägarna har utfört mätningar (lodning) vid tidpunkter då grundvattnet statistiskt sett ligger högt respektive när grundvattnet statistiskt sett ligger lågt. Mätningarna gjordes i mars respektive augusti månad 2023. Genom mätningarna konstaterades att den högsta uppmätta grundvattennivån är ca 1 m lägre än den planerade lägsta dräneringsnivån samt 1,6 m lägre vid den lägsta uppmätta grundvattennivån. De planerade grundläggningsarbetena bedöms därför inte påverka grundvattennivån. Om det skulle bli nödvändigt att tillfälligt leda bort grundvatten under byggnation bär fastighetsägaren ansvaret för erforderligt tillstånd för detta.

För att säkerställa att byggnaden inte påverkar grundvattnet har plankartan försetts med planbestämmelsen *b1 – Lägsta dräneringsnivå får inte understiga grundvattennivån*. Därtill finns planbestämmelsen *Källare får inte finnas*.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

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

Förorenad mark

Det finns inte någon känd verksamhet eller information om att sådan skulle ha funnits inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Risker och säkerhet




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

Buller

Den ökade trafiken som planförslaget medger är marginell och påverkar inte riktvärdena för buller. En bullerutredning anses inte nödvändig att utföra.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
	Planområdesgräns – yttre gräns för planområdet
	Egenskapsgräns- avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs
	Kombinerad egenskapsgräns - avgränsar mindre del av markanvändningen där begränsning krävs
B	Bostäder Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Syftet med planerad bebyggelse är att den ska nyttjas för villabebyggelse.
...	Prickmark - marken får inte förses med byggnad. Mot allmänplatsmark (gata) regleras marken med prickmark 6,0 meter i syfte att bevara området karaktär. Prickmarken syftar även till att skydda och bevara berghällan samt den skyddsvärda eken.
h₁	Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 8,4 meter. Takvinkel får vara minst 25 grader och max 36 grader. Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3,5 meter. Syftet är att befintlig huvudbyggnad ska vara planelig.
h₂	Högsta nockhöjd på friliggande huvudbyggnad är 6,6 meter. Takvinkel får vara minst 25 grader och max 36 grader. Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3,5 meter. Syftet är att begränsa nockhöjden för nytillkommande huvudbyggnad. Föreslagen byggnad planeras bli cirka 6,6 meter hög, vilket motsvarar två våningar varav den ena är en suterrängvåning. Höjden är anpassad till omkringliggande bebyggelse.
n₁	Berghäll ska bevaras. Syftet är att behålla fastighetens karaktär och bidra till att bibehålla en naturlig terräng.
n₂	Skyddsvärd ek får endast fallas om den är sjuk eller utgör en säkerhetsrisk.

	<p>Eken inom planområdet har en stamomkrets på 1,5 meter. Eken har en skyddszon om 5 meter i radie.</p> <p>Lov får endast ges för fällning av skyddsvärd ek inom bostadsändamål, om det krävs av säkerhetsskäl.</p>
g₁	<p>Markreservat för gemensamhetsanläggning för in- och utfartsväg.</p> <p>Syftet är att säkerställa in- och utfartsväg för båda fastigheterna efter avstyckning. Parkering ska inte inrymmas inom området för gemensamhetsanläggningen.</p>
b₁	<p>Lägsta dräneringsnivå får inte understiga grundvattennivån.</p> <p>Syftet är att säkerställa att byggnaden inte påverkar grundvattnet.</p>
b₂	<p>Huvudbyggnad som uppförs i två våningar ska uppföras som ett suterränghus. Med suterränghus avses hus som är placerat i sluttande terräng och vars undervåning är frilagd på en eller flera, men inte alla sidor.</p> <p>Syftet är att anpassa tillkommande bebyggelse till omgivande bebyggelse och gällande detaljplan där suterrängvåning tillåts. Regleringen görs också för att huset visuellt ska upplevas vara naturligt förankrat på platsen och i topografin så att huset ansluter direkt mot marken.</p>
e₁	<p>Friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnad får uppföras per fastighet till en sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Komplementbyggnader får maximalt utgöra 40 kvadratmeter av den sammanlagda byggnadsarean.</p> <p>Syftet är att anpassa byggrättens storlek efter närliggande fastigheters.</p>
a₁	<p>Marklov krävs även för fällning av skyddsvärd ek och påverkan av dess rotsystem. Marklov kan ges om trädet är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter</p> <p>Syftet är att anpassa minsta fastighetsstorlek till befintliga områdesprinciper.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga topografi.</p> <p>Syftet är att bevara områdets naturliga karaktär, men ändå möjliggöra exempelvis suterränghus.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Byggnad ska placeras och anpassas efter den naturliga topografin.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Minst 70 % av fastighetens mark ska vara genomsläpplig</p> <p>Syftet är att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet.</p>

	<p>Planbestämmelsen gäller för stamfastigheten och styckningslotten.</p> <p>Berg i dagen ingår i beräkningen för genomsläpplig yta.</p> <p>Ytor som inte är genomsläppliga är tak, asfalt samt plattor eller annan beläggning som helt hindrar infiltrering av dagvatten.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Källare får inte finnas.</p> <p>Syftet är att minska sprängning inom planområdet.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra genomsläppligheten inom fastigheten</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.</p>
Generell planbestämmelse	<p>Genomförandetiden är 60 månader över hela planområdet och börja gälla från det datum då beslut att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.</p>

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 från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

Under genomförandetiden har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen givet att övriga kvalitetskriterier enligt plan- och bygglagen är uppfyllda. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplan ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de ändamål som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Detaljplanen kan vinna laga kraft (tidigast) kvartal 2, 2024. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsbildning göras av Lantmäteriet och bygglov ges av kommunen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen utgörs av kvartersmark. För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna vilket innebär att kommunen ansvarar för ledningarna fram till varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs cirka 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns eller i anslutning till dess infart. Kommunala vatten- och avloppsledningarna förläggas i huvudsak inom allmän platsmark. Respektive fastighetsägare ansvarar för underhåll av de privata vatten- och avloppsledningarna från förbindelsepunkten.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Vidablick 4 är i privat ägo.

Fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet kan styckas av från Vidablick 4 genom lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning (avstyckning) kan tidigast ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägare genom att en ansökan om fastighetsbildning skickas till Lantmäteriet. Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av lagfaren fastighetsägare eller av köpare till fastigheten. Ansökan prövas av Lantmäteriet utifrån bland annat fastighetsbildningslagen (1970:988) och gällande detaljplan. Lantmäteriförrättningen bekostas av fastighetsägaren.

Rättigheter

Detaljplanen berör inga befintliga rättigheter.

Skanova och Vattenfall Eldistribution har ledningar inom planområdet. Befintliga vatten-, avlopp-, el- och fiberledningar till befintlig huvudbyggnad planeras ligga kvar och säkerställs genom att fastighetsägarna skriver ett avtalsservitut. Avtalsservitut behöver även bildas för uppställningsplats för avfallskärl.

Gemensamhetsanläggning

För säkerställande av infartsväg till den inre fastigheten efter avstyckning, avsätts område för en gemensamhetsanläggning för infart till de båda fastigheterna. Gemensamhetsanläggningen bildas vid lantmäteriförrättningen.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning samt bildande av gemensamhetsanläggning och inskrivning av avtalsservitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansöker om bygglov hos kommunen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Fastigheten Vidablick 4 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. För nybildad fastighet upprättas förbindelsepunkt i fastighetens eller infartens omedelbara närhet. Förbindelsepunkten upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten.

Vatten- och avloppsledningar på privat mark, från förbindelsepunkt, anläggs och underhålls av respektive fastighetsägare.

El-, fiber- och teleledningar

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Fiberkablar finns i Vidablicksvägen och tillhör Skanova som är ansvariga för fiber- och telekablar på allmän platsmark. El-, fiber- och teleledningarna ska förläggas i mark. Kontakta Skanova för anslutning till fibernätet.

Uppvärmning

I området finns idag inte fjärrvärme eller annan gemensam anläggning för uppvärmning. För varje hus krävs enskilda anläggningar. Kommunen förespråkar förnyelsebara energikällor, så som bergvärme eller solceller.

Avfall

Respektive fastighetsägare ansvarar för att ha ett eget abonnemang för restavfall (tidigare benämning hushållsavfall) och matavfall. Framöver kommer även förpackningsavfall behöva sorteras fastighetsnära. Plats för placering av kärl för dessa ska ske inom den egna fastigheten.

Byggnation

Byggaktör är skyldig att bedriva byggarbeten inom planområdet 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. Massor ska återanvändas inom planområdet så långt det är möjligt.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Inget genomförandeavtal eller exploateringsavtal upprättas i samband med planarbetet.

Fastighetsägare ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter gällande taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras. Fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp (VA)

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

EI

Vattenfall Eldistribution AB har elnätanläggningar inom område och inom närområde för aktuell detaljplan bestående av 0,4 kV markkabel och 0,4 kV kabelskåp. Befintlig 0,4 kV markkabel behöver flyttas när det ska börja byggas. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elnätanläggningar utförs av Vattenfall Eldistribution, men bekostas av exploatören. Offert på eventuella el-serviser, både byggkraft och permanent servis, beställs via <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00.

Fiber- och teleanslutning

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Skanova/Telia AB. Om Skanova tvingas vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering ska den part som initierar åtgärden även bekosta den.

Medverkande tjänstepersoner

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

Örjan Lindbeck

Planchef