Detaljplan för del av Strand 1:467, Backsippevägen

Figur 1. Karta över strand 1:467 med planområdet i rött.

Innehåll

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
Hela detaljplanen ... 5
Kvartersmark ... 6
Befintligt ... 6
Genomförandetid ... 7
Planeringsförutsättningar ... 7
Kommunala ... 7
Detaljplan ... 7
Områdesbestämmelser ... 8
Planbesked ... 8
Översiktsplan ... 8
Riksintressen ... 8
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 8
Miljökvalitetsnormer ... 8
Luft ... 9
Vatten ... 9
Buller ... 9
Miljö ... 9
Natur ... 9
Dagvatten ... 9
Hälsa och säkerhet ... 10
Omgivningsbuller ... 10
Risk för översvämning ... 10
Risk för erosion, skred och ras ... 10
Geotekniska förhållanden ... 10
Kulturmiljö ... 11
Fornlämningar ... 11

Fysisk miljö ... 11
Teknik ... 12
Service ... 12
Trafik ... 12
Konsekvenser ... 12
Fastigheter och rättigheter ... 12
Miljökvalitetsnormer ... 12
Luft ... 12
Vatten ... 12
Buller ... 12
Natur ... 12
Grönområden ... 12
Landskapsbild ... 12
Miljö ... 13
Miljökonsekvensbeskrivning ... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900) ... 13
Dagvatten ... 13
Hälsa och säkerhet ... 13
Beräkning av omgivningsbuller ... 13
Sociala ... 13
Barnperspektiv ... 13
Trafik ... 13
Motortrafik ... 14
Gång- och cykeltrafik ... 14
Motiv till detaljplanens regleringar ... 14
Motiv till reglering ... 14
Genomförandefrågor ... 15
Fastighetsrättsliga frågor ... 15
Förändrad fastighetsindelning ... 15
Rättigheter ... 15
Tekniska frågor ... 15
Tekniska åtgärder ... 15
Ekonomiska frågor ... 15
Planavgift ... 15
Gemensamhetsanläggningar ... 15
Drift, vatten och avlopp ... 15

Upplysningar 15
Planeringsunderlag 15
Kommunala 15
Detaljplan 15
Grundkarta 15
Översiktsplan 16
Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808) 16
Utredningar 16
Ortofoto (Ska bort) ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
Plankarta ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

Detaljplanens syfte

Syfte

Planens syfte är att möjliggöra att del av Strand 1:467 kan bilda en egen fastighet om 1 500 kvadratmeter för att möjliggöra en ytterligare bostad.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplanens namn

Detaljplan för del av Strand 1:467, Backsippevägen, Tyresö kommun

Diarienummer

KSM/2023:1028

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsutskottet 2023-11-22 §34.

Planskede och tidplan

Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet.

Planuppdrag: 2023-11-22

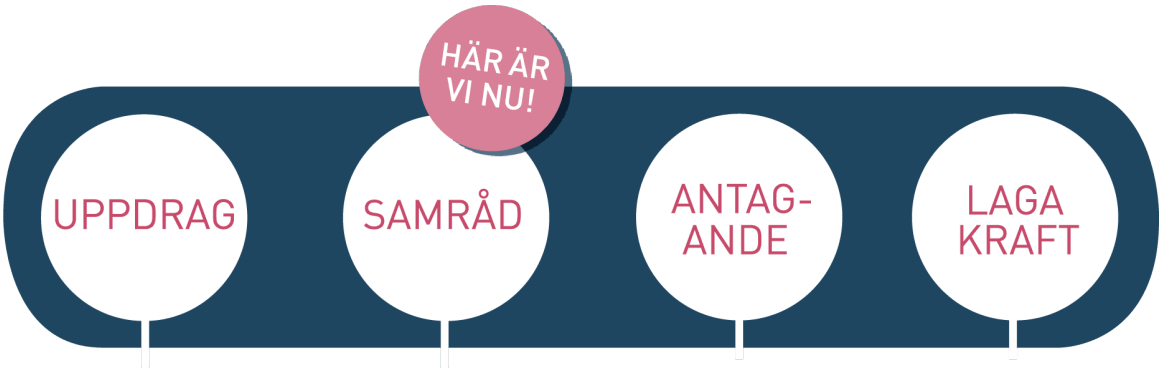
Samråd: Kvartal 3, 2024

Antagande: Kvartal 1, 2025

Laga kraft: tidigast kvartal 1, 2025

Förfarande och lagstiftning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 25 juli 2022 och upprättas med begränsat standardförfarande.



Figur 2: Illustration över planprocessen.

Hela detaljplanen

Den 22 november 2023 beslutade stadsbyggnadsutskottet §34 om planuppdrag för Strand 1:467.

Uppdraget omfattar ett förslag för att möjliggöra att fastigheten Strand 1:467 styckas så att en ytterligare bostadsfastighet tillkommer i området. Det kommer att medföra en viss förtätning i området.

Förslaget är i enlighet med gällande områdesprinciper för avstyckningar och fastighetens beskaffenhet innebär att möjligheterna till avstyckning kan prövas.

Detaljplanen avviker inte från översiktsplanen.
Området är markerad som medeltät bebyggelse. Det innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar, men viss service, arbetsplatser och mötesplatser finns i strategiska lägen.

Kvartersmark

Förslag till detaljplan reglerar kvartersmark för bostäder (B). Området som omfattas av denna detaljplan anges som bostäder i den äldre detaljplanen. Detta innebär att ingen förändring av markanvändningsbestämmelser sker inom planområdet.

Den byggbara ytan regleras genom egenskapsbestämmelser som anger vad som får uppföras inom planområdet. Placeringen av byggnadsverk styrs av områden som visar var de inte får uppföras ($ö_1$). Inom ett specifikt område är det reglerat att byggnadsverk inte får uppföras tillsammans med att marken ska vara genomsläpplig (b_1) och bestämmelse om att markens höjd inte får ändras (n_1). Det är för att säkerställa att dagvatten fortsätter att samlas och infiltrera ner i marken som den gör idag.

Befintligt

Området där Strand 1:467 är belägen kännetecknas av smala vägar där naturen är påtaglig. På fastighetens nordostliga del finns ett enfamiljshus, medan den södra delen domineras av hällskogsmark. De angränsande fastigheterna består av permanentbostäder i form av villor, i upp till två våningar. Den närmsta busshållplatsen ligger cirka 1,2 kilometer bort, vilket motsvarar ungefär 16 minuter gång. Vid strandtorget, som ligger cirka 750 meter från fastigheten, finns en livsmedelsbutik, restauranger och annan service.

Figur 3: Planområdet är markerad med röd färg. Ortofoto.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen föreslås vara fem år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste möjliga tidsperioden för genomförandet som kan ges.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Detaljplan

För fastigheten gäller detaljplan 318 - Backsippevägen. Gällande detaljplan anger att inom det område som Strand 1:467 ingår i får det enbart finnas två fastigheter. På vardera bostadsfastighet får det finnas högst en huvudbyggnad och två uthus. Om huvudbyggnaden uppförs i en våning får den totala byggnadsarean per fastighet vara högst 200 kvadratmeter eller 1/7 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvadratmeter. Om huvudbyggnad uppföres i två

våningar får den totala byggnadsarean per fastighet vara 160 kvadratmeter eller 1/10 av tomtytan. Av denna area får byggnadsarean för uthus vara högst 40 kvadratmeter.

Under 2020 vann två mindre frimärksplaner laga kraft i området. Detaljplan 473 - Strand 1:524 och 475 - Ändring av detaljplan för strand 1:463. I planarbetet för de två detaljplanerna gjordes en tolkning av planbestämmelsen som omfattar bebyggelsens omfattning. Den bestämmelsen har omformulerats till:

Friliggande huvudbyggnad får uppföras till en maximal byggnadsarea om 200 kvadratmeter och till en högsta nockhöjd om 5,5 meter. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad uppföras till en maximal byggnadsarea om 160 kvm och till en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Av den totala byggnadsarean får komplementbyggnad utgöra 40 kvm och med en högsta nockhöjd om 4,0 meter.

Områdesbestämmelser

I området Strand finns områdesprinciper för avstyckningar. Områdesprinciperna säger att en fastighet ska vara minst 3 000 kvadratmeter för att vara lämplig för avstyckning. Det innebär att fastigheterna efter en genomförd fastighetsförrättning inte får vara mindre än 1 500 kvadratmeter. Varje fastighet bedöms även individuellt efter fastighetens utformning.

Planbesked

Stadsbygnadsutskottet beslutade om positivt planbesked för fastigheten Strand 1:467 den 27 april 2022 §17. Förslaget i planbeskedet innebär att dela fastigheten i två delar, varav den södra delen ska bebyggas med en ny villa. Den nya fastigheten ska anslutas till Backsippevägens samfällighetsförenings gemensamhetsanläggningar. Viktiga aspekter att bevaka är:

- Dagvattenhantering ska utredas och säkerställas.
- Bebyggelsen ska anpassas till terrängen, sprängning och schaktning ska undvikas.
- Byggnadernas påverkan på trädtoppslinjen.
- Tillgänglig angöring och parkering till bostäderna.

Översiktsplan

Översiktsplanen anger att området där Strand 1:467 är belägen är utpekad som medeltät bebyggelse. Det som förslaget avser är i enlighet med vad översiktsplanen säger om markanvändning.

Medeltät bebyggelse innebär en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar.

Riksintressen

Området berörs inte av något riksintresse.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inom planområdet finns det 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.

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer 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 (NO2) samt partiklar (PM10) är under normvärdena och miljökvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund).

Vatten

Fastigheten Strand 1:467 är inom avrinningsområdet till Erstaviken men fastigheten ligger intill avrinningsområdet för Tyresån.

Erstaviken

Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Erstaviken uppnår ej god kvalité. Det är på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Den ekologiska statusen i Erstaviken klassificeras som "måttlig" vilket är på grund av miljökonsekvenstypen övergödning.

Tyresån

Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Tyresån uppnår ej god kvalité. Det är på grund av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena PFOS, Kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Den ekologiska statusen i Tyresån klassificeras som "Otillfredsställande" vilket är på grund av miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. I Tyresån har övergödning och flödesförändringar bedömts till måttlig status.

Buller

Tyresö kommun berörs inte av miljökvalitetsnormerna 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 prövning. Buller inom planområdet beskrivs under rubriken Hälsa och säkerhet.

Miljö

Natur

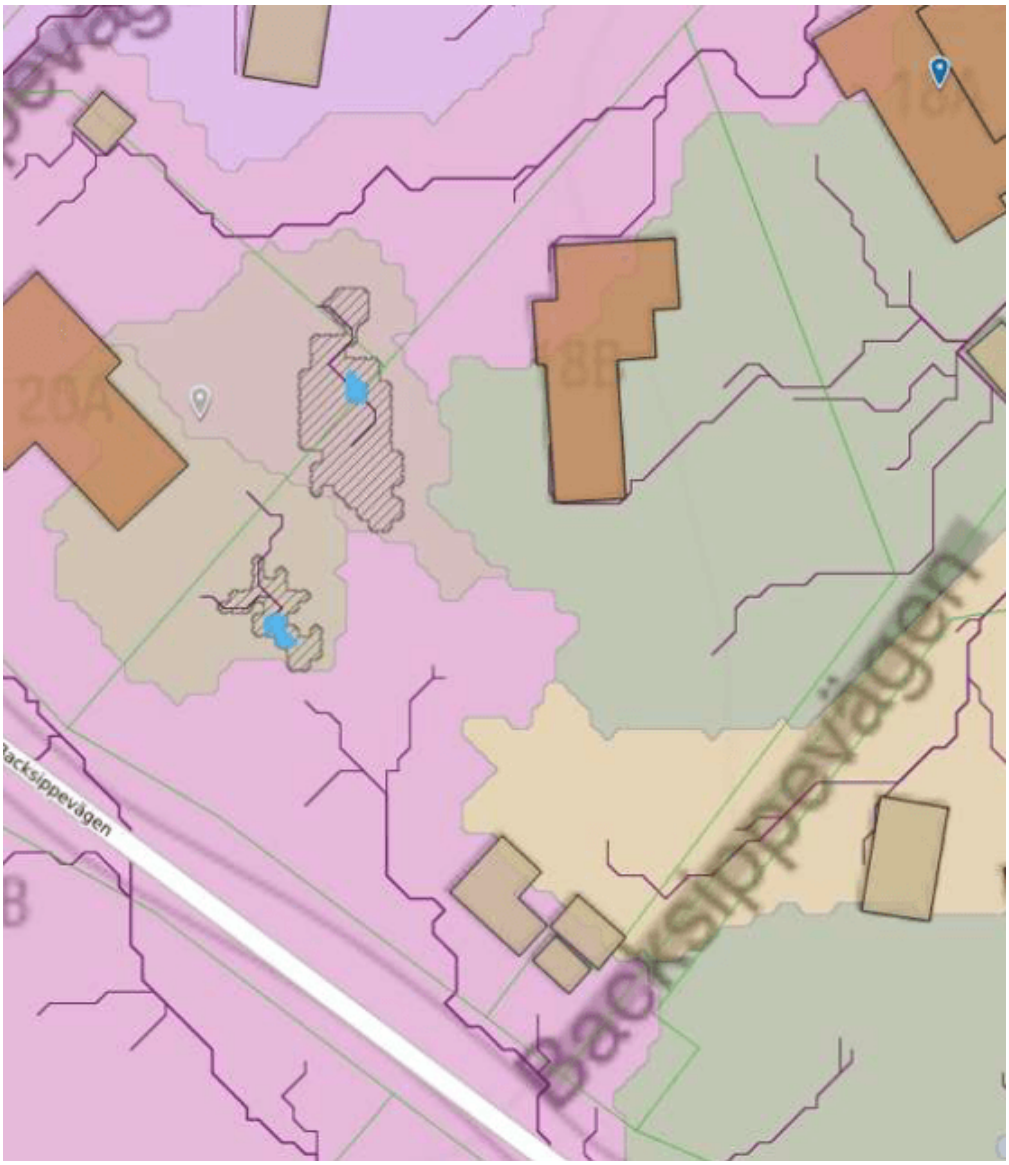
Nordost om planområdet finns ett större grönområde som kallas för strandberget. Grönområdet sträcker sig från Smultronvägen i väst och Björnbärsvägen i öst. Norr om grönområdet är Strandvägen och Erstaviken. Söder om Strandberget går Tjärnstigen.

Växtligheten inom grönområdet består främst av hällmarkskog.

Dagvatten

Enligt en framtagen modell med hjälp av SCALGO antas vattnet från den södra sidan av fastigheten rinna ner för Backsippevägen (Viveka Lidström AB 2024). Vattnet på den norra sidan leds vidare mot Erstaviken genom ett naturligt dike som löper längs fastighetsgränsen mellan Strand 1:467 och Strand 1:466.

Fastighetsägaren har observerat att vattnet på den södra delen av fastigheten inte beter sig som modellverktygen förutsäger. Istället för att rinna ut på Backsippevägen, följer vattnet den östra fastighetsgränsen norrut. Det rinner över en befintlig infiltrationsbädd som fastighetsägaren har anlagt, och fortsätter sedan norrut mot Erstaviken och inte mot Tyresån.



Figur 4: Illustration av instängd lågpunk, modell från SCALGO. (Viveka Lidström AB)

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Det förekommer inget uppenbart omgivningsbuller som påverkar fastigheten.

Risk för översvämning

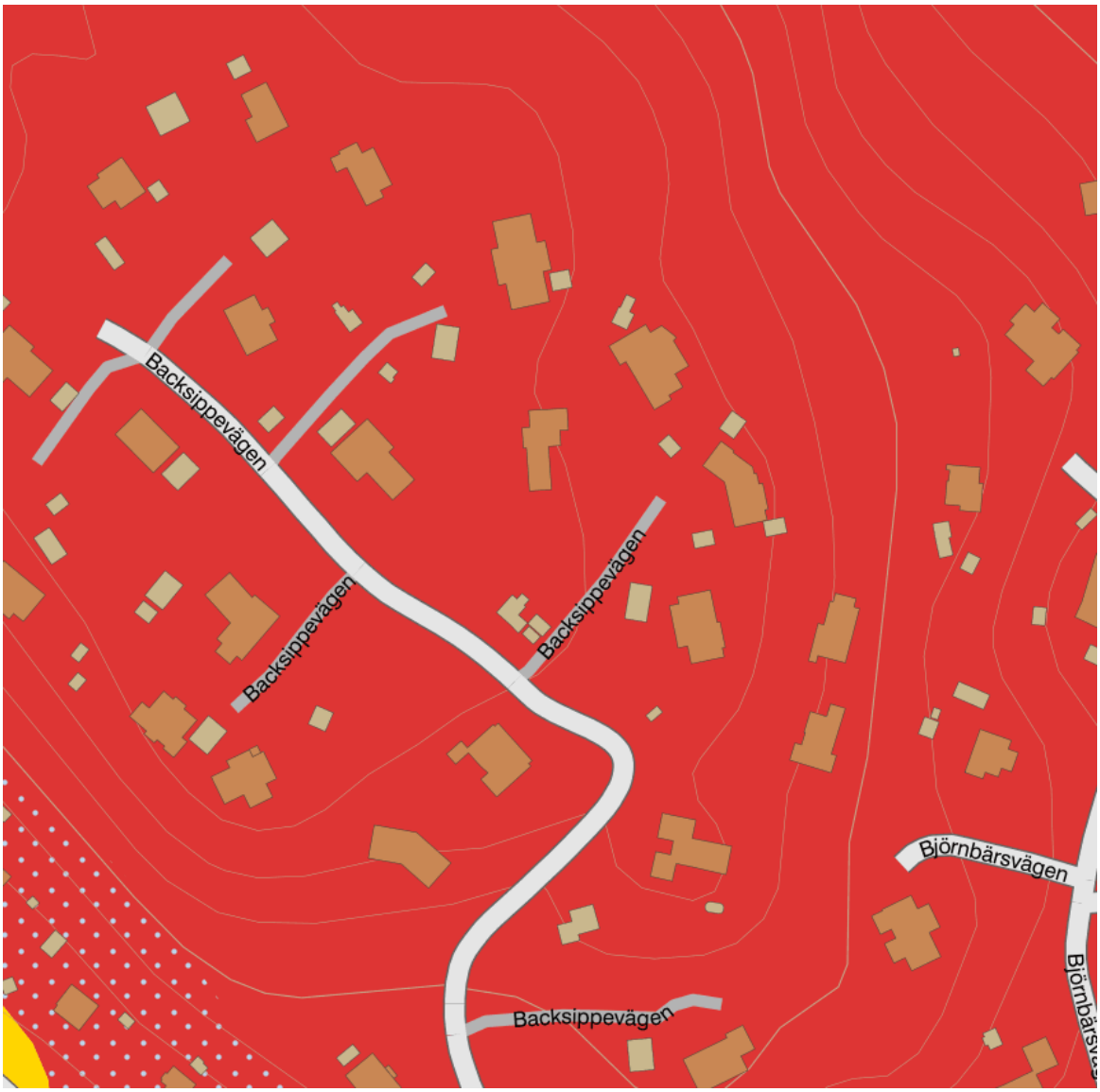
Det finns ingen risk för översvämning inom planområdet idag.

Risk för erosion, skred och ras

Det finns idag ingen risk för erosion skred och/eller ras inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Jordartskarta från SGU:s databas visar att planområdet är beläget på urberg.



Figur 5: Bergartskarta, rött är urberg

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar inom planområdet.

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt lagen om kulturmiljö (1988:950)

Fysisk miljö

Planområdet ligger uppe på en höjd där vägen slutar i en återvändsgränd. Vägen som leder upp till planområdet är smal och intill vägen är naturen påtaglig. Bebyggelsen i området består av villor upp till två våningar.

Inom planområdet finns det främst barrträd och det förekommer berg i dagen. Det finns även två komplementbyggnader. Intill planområdet finns en befintlig skaftväg som leder till fastigheterna Strand 1:576, Strand 1:577 och Strand 1:468.

Teknik

Det finns VA-ledningar tillgängliga för fastigheterna på Backsippevägen. Ledningarna ägs och förvaltas av en gemensamhetsanläggning. För att ansluta till ledningar krävs det att den tillskapade fastigheten ansluter sig till gemensamhetsanläggningen för VA.

Gemensamhetsanläggningens ledningar för vatten och avlopp är anslutna till kommunens ledningsnät.

Service

I området Strand finns ett kommundelscentrum. Där finns livsmedelsbutik, bibliotek och restauranger samt skola.

Trafik

Gatan intill planområdet slutar med en vändplan och är därför ingen genomfartsväg. På Backsippevägen finns ingen gång- eller cykelväg. Inom planområdet finns det idag garage och parkeringsplatser för den befintliga villafastigheten.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Förslag till detaljplan innebär att den ursprungliga fastigheten ges möjlighet att styckas till två fastigheter. Planområdet omfattar den tillkommande fastigheten som tillåts att vara 1 500 kvm. Den tillkommande fastigheten ska ansluta sig till den befintliga gemensamhetsanläggningen för vatten och avlopp.

För den bebyggda delen av ursprungsfastigheten Strand 1:467 föreslås ett infartsservitut på en del inom planområdets sydöstra sida för att ha möjlighet att använda sin fastighet. Angöring till den bebyggda delen är planerad att ske genom den befintliga skaftvägen utanför planområdet.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Detaljplanen bedöms inte påverka luften så att normvärden och miljökvalitetsmål förväntas överskridas.

Vatten

Detaljplanen bedöms inte påverka vatten så att normvärden och miljökvalitetsmål förväntas överskridas.

Buller

Detaljplanen bedöms inte påverka buller så att normvärden och miljökvalitetsmål förväntas överskridas.

Natur

Grönområden

Detta förslag till detaljplan bedöms inte ha någon påverkan på grönområden.

Landskapsbild

Från Backsippevägen kan naturen bli mindre påtaglig då förslaget innebär en ytterligare exploatering i området. På platsen finns det idag barrträd. Planförslaget tillåter ytterligare bebyggelse som kommer innebära att den tillkommande fastigheten kan uppföra ett bostadshus där det idag är barrträd. Från vägen kommer det innebära en viss förändring.

Planförslaget bedöms inte ha någon påverkan på landskapsbilden som förvanskar området.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

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 som en bilaga till planbeskrivningen.

Dagvatten

Förslag till ny detaljplan för del av Strand 1:467 innebär en ökad hårdgjord yta inom fastigheten.

En dagvattenutredning har genomförts för att utreda påverkan av ytterligare en bostad på fastigheten.

I scenariot som framgår i utredningen har det antagits att fastighetsägaren upprättar en enplansvilla med en byggnadsarea på 200 kvadratmeter samt uppför en friggebod, en attefallsbyggnad samt en tillbyggnad enligt de regler som finns. Det resulterar i en hårdgjord yta för enbart byggnader på 260 kvm. Om en sån yta bebyggs på fastigheten kommer det innebära att det krävs omhändertagande om 5,2 kubikmeter vid ett 20-årsregn. Volymen som kommer från det som detaljplanen reglerar, det vill säga den maximal byggnadsarea på 200 kvadratmeter, motsvarar 4 kubikmeter vatten.

För att omhänderta 4 kubikmeter föreslås ett krossmagasin som placeras på den yta där den befintliga uppfarten är placerad. Om krossmaterialet har en porositet på 30 % kommer det krävas att krossmagasinet har en volym som motsvarar 13,3 kubikmeter.

För att bevara genomsläppliga ytor inom planområdet föreslås en bestämmelse för hur stor andel som får hårdgöras. Den andel av planområdet som tillåts att vara hårdgjord är 20 % av planområdet, vilket motsvarar 300 kvadratmeter.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Kommunens bedömning är att framtida bebyggelse inom ramen för detta förslag inte kommer påverkas av buller från den intilliggande vägen. Enligt kommunens egna bullerkartläggning från 2016 är det inga riktvärden som överskrids.

Sociala

Barnperspektiv

Det finns ingen direkt påverkan på barn och unga. Planförslaget skulle innebära en indirekt påverkan genom att en barnfamilj kan flytta in till den tillkommande fastigheten som detaljplanen möjliggör. Inom planområdet finns det möjlighet till att anordna plats för lek då fastigheten inte har några större nivåskillnader.

Trafik

Angöring till den del av Strand 1:467 som inte ingår i planområdet föreslås ske genom befintlig skaftväg utanför planområdet.

Motortrafik

Förslaget innebär att en ytterligare bostad tillkommer i området. Det kommer innebära att ytterligare trafik kommer tillkomma i området. Den trafik som kan komma att tillkomma är inget som kommer påverka området.

Gång- och cykeltrafik

I området finns inte några gång- eller cykelvägar. Detta förslag innebär inte att någon förändring gällande utformningen av gatuutrymmet. På grund av att en ytterligare bostadsfastighet tillkommer innebär det att det kan komma en ökning av personer som vistas i området. Ökningen av gående och cyklister bedöms inte påverka området.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

Nedan följer en lista med bestämmelser och deras motiv.

Bestämmelse	**Motiv**
Bostäder	Anger att marken får används för bostadsändamål.
$ö_1$ - Marken får inte förses med byggnadsverk.	Motivet är att säkerställa att byggnadsverk inte uppförs där det inte anses lämpligt.
n_1 - Markens höjd får inte ändras	Motivet är att säkerställa att ytor med denna bestämmelse inte får en förändrad markhöjd.
b_1 - Marken ska vara genomsläpplig	Motivet är att säkerställa att marken är genomsläpplig för att kunna hantera dagvatten.
För fastighet där huvudbyggnad uppförs med en högsta nockhöjd om 5,5 meter är maximal byggnadsarea 200 kvm. Alternativt en maximal byggnadsarea på 160 kvm om huvudbyggnad uppförs med en högsta nockhöjd om 8,5 meter. Av den maximala byggnadsarean får komplementbyggnader tillsammans utgöra max 40 kvm och uppföras med en högsta nockhöjd på 4,0 meter.	Motivet är att ange de olika alternativ som får bebyggas inom planområdet. Syftet är att fastigheten inte ska frånskilja sig från de övriga fastigheterna inom den tidigare detaljplanen, 318 - Backsippevägen.
Inom varje fastighet får en huvudbyggnad och två komplementbyggnader uppföras.	Motivet är att ange vad som får bebyggas inom planområdet
Minsta fastighetsstorlek är 1 500 kvm	Motivet är att säkerställa att fastigheten inte blir mindre än 1 500 kvm.
Endast 20% av markytan får hårdgöras	Motivet är att säkerställa att det fortsatt finns genomsläppliga ytor inom planområdet och att fastigheten bidrar till omhändertagandet av dagvatten.
Marklov krävs även för åtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet.	Motivet är att säkerställa att det inte blir mer hårdgjord yta än det som tillåts inom planområdet.
Genomförandetiden är 5 år och börjar gälla fr.o.m Laga Kraft.	Syftet med genomförandetiden är att ange inom vilken tidsrymd som behövs för genomförandet av detaljplanen. Efter att genomförandetiden har löpt ut kan ändringar genomföras om det bedöms lämpligt.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Planområdet avser 1 500 kvadratmeter av Strand 1:467 som är 3 000 kvadratmeter. Planområdet föreslås att bli en egen fastighet.

Rättigheter

Den del av fastigheten Strand 1:467 som inte ingår i planområdet föreslås att angöra genom angränsande skaftväg som finns syd öst om planområdet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Ett dagvattenmagasin bedöms behöva upprättas för att kunna omhänderta dagvatten. Magasinet bör minst ha en kapacitet på 4 kubikmeter dagvatten. Med en porositet om 30 % på krossmaterialet innebär det ett magasin på 13,3 kubikmeter.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Framtagandet av detaljplanen har upprättats med ett planavtal. Därför ska inte en avgift för planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

Gemensamhetsanläggningar

Den tillkommande fastigheten ska ansluta sig till den befintliga gemsamhetsanläggningen som finns i anslutning till planområdet för att få tillgång till vatten och avlopp.

Drift, vatten och avlopp

Kommunen är inte ledningsägare för det vatten och avlopp som finns i anslutning till planområdet. Den tillkommande fastigheten behöver ansluta sig till den gemensamhetsanläggning som finns för vatten och avlopp.

Upplysningar

Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

Planeringsunderlag

Kommunala

Detaljplan

Detaljplan 318 - Backsippevägen, Laga kraft 5 december 2002

Detaljplan 473 - Strand 1:524, Laga kraft 5 februari 2020

Detaljplan 475 - Ändring av detaljplan för Strand 1:463, Laga kraft 4 november 2020

Grundkarta

För området har det upprättats en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter, daterad 2024-09-10.

Översiktsplan

Tyresö 2035 - Tyresö kommuns översiktsplan, 2022.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § Miljöbalken (1998:808)

Undersökning av betydande miljöpåverkan, Tyresö kommun 2024-08-23.

Utredningar

PM Dagvattenutredning Strand 1:467, Viveka Lidström AB, 2024-05-31

Checklista för en enklare prövning av barnets bästa, Tyresö kommun, 2024-09-16