

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Del av Bredablick 6

Trollbäcken, Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta 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
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande, planprocess och skede.....	4
Preliminär tidplan	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Politiska beslut.....	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning, markägoförhållanden och areal	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Gällande detaljplan	6
Områdesprinciper	7
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	7
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
Bedömning.....	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik	11
Parkering.....	12
Kollektivtrafik.....	12
Natur och landskapsbild.....	13
Kulturmiljö	13
Fornlämningar	13
Geotekniska förhållanden	13
Service	14
PostNord	14
Teknisk försörjning.....	15
Värme och el	15
Dagvatten	15
Miljö, hälsa och säkerhet	17
Radon	17
Förorenad mark	17
Risker och säkerhet	17
Buller.....	17
Planbestämmelser	18
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	20
Genomförande	20

Genomförandetid	20
Preliminär tidplan för genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Markägförhållande	20
Fastighetsbildning	20
Rättigheter	21
Ansökan	21
Tekniska frågor	21
VA-utbyggnad	21
El- och teleledningar	21
Fiber	21
Avfall	21
Byggnation	21
Ekonomiska frågor	22
Planavgift	22
Bygglov	22
Fastighetsbildning	22
Vatten och avlopp (VA)	22
El	22
Tele	22
Administrativa frågor	22
Medverkande tjänstepersoner	22

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

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

Underlag till detaljplanen:

- Samrådsredogörelse (oktober, 2022)
- PM Dagvattenutredning Bredablick 6, Tyresö (2022-01-31)
- PM Körspårsutredning Bredablick 6 (2022-09-02)
- Geotekniskt utlåtande (1975)
- Checklista för en prövning av barnens bästa (oktober, 2022)
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (december, 2021)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen har upprättas med ett begränsat standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen har vunnit laga kraft.

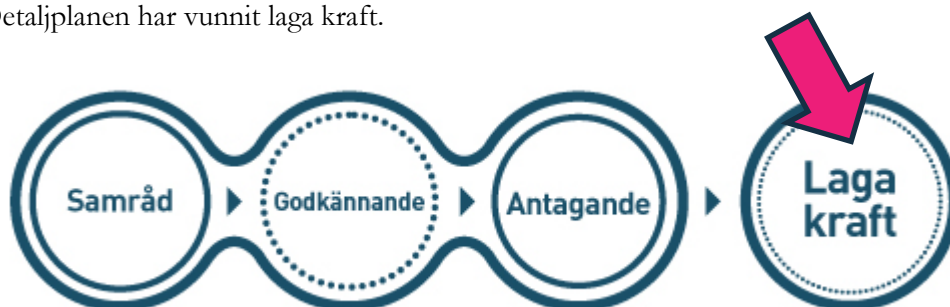


Bild som visar planprocessens skeden; samråd och godkännande av samrådshandlingar, antagande samt laga kraft. Detaljplanen har vunnit laga kraft.

Tidplan

Planbesked	2021-06-16
Beslut om planuppdrag	2021-11-17
Beslut om samråd	2022-03-23
Antagande	2022-12-06
Laga kraft	2023-01-03

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning av fastigheten Bredablick 6 för att bilda en ny bostadsfastighet.

Huvuddrag

Planområdet omfattar den södra delen av fastigheten Bredablick 6. En ny in- och utfart till Torparevägen placeras i planområdets östra del. Markanvändning i planområdet ska möjliggöra bostäder.

På grund av markens topografi och naturmarkskaraktär blir en konsekvens av detaljplanen att sprängningsarbeten kommer krävas för att möjliggöra uppförandet av ny huvudbyggnad. Likaså kommer vissa träd behöva fällas. Dagvattenhanteringen säkerställs i detaljplanen.

Bakgrund

Skälsåtra har genomgått en omvandling från fritidshusbebyggelse till permanentus sedan detaljplanen för del av Skälsåtraområdet etapp 1, nummer 231 vann laga kraft 1990-03-29 och möjliggjorde för anläggning av kommunalt vatten- och avlopp och upprustning av gatunätet. Bebyggelsen i området har anpassats till fastigheternas topografiska förhållande som består av varierade nivåskillnader, vilket skapar en variation bland byggnadernas och tomternas karaktär i området.

Politiska beslut

Stadsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked 16 juni 2021 § 42.

Samhällsbyggnadskontoret fick den 17 november 2021 § 60 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ny detaljplan för del av Bredablick 6.

Kommundirektören fick den 23 mars 2022 § 12 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att ställa ut föreslag till detaljplan för del av Bredablick 6. Samråd hölls under perioden 1 – 28 april 2022.

PLANDATA

Lägesbestämning, markägoförhållanden och areal

Planområdet ligger inom fastigheten Bredablick 6 i Skälsätra, Trollbäcken. Fastigheten ligger cirka en kilometer från Trollbäckens IP. Omgivande bebyggelse i området utgörs av villor i 1-2 våningar. Torparevägen avgränsar fastigheten i öster och söder.

Fastigheten Bredablick 6 är privatägd. På fastigheten finns idag ett enbostadshus och en komplementbyggnad. Bredablick 6 är cirka 2 326 kvadratmeter. Föreslagen detaljplan (gulstreckad yta) har en yta på cirka 1 035 kvadratmeter.



Flygbild över fastighet Bredablick 6 markerad i röd färg. Gul streckad linje visar ungefärlig planavgränsning. Flygbild 2021 från Tyresö kommuns webbkarta.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

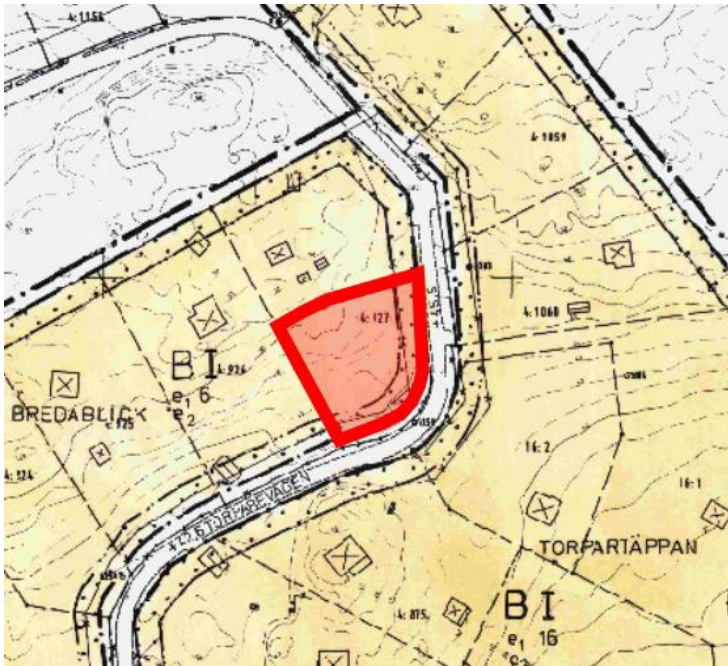
Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som medeltät bebyggelse, vilket definieras som tätortsmässig karaktär med i huvudsak flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en lämplig skala som passar in i landskapet.

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

Gällande detaljplan

För området gäller detaljplan nummer 231, Del av Skälsätraområdet, Etapp 1, inom Tyresö kommun, Stockholms län. Detaljplanen vann laga kraft 1990-03-29.

Markanvändningen är reglerad till kvartersmark och område för bostadsändamål, (I) högst en våning. Därutöver får suterrängvåning anordnas. Byggnadshöjd får vara högst 4,5 meter (e₁). Området får delas i högst sex fastigheter. Varje fastighet får inrymma högst två bostadslägenheter (e₂). På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två garage eller andra uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 kvadratmeter. Sammanlagd byggnadsarea för uthus får vara högst 40 kvadratmeter. Detaljplanen gäller för området till dess att föreliggande förslag till detaljplan vinner laga kraft.



Utsnitt ur gällande detaljplan. Planområdet är markerat i rött.

Områdesprinciper

Det finns politiskt beslutade principer för avstyckning inom Skälsätraområdet, kallat områdesprinciper. Inom Skälsätra ska en fastighet vara minst 1 800 kvadratmeter för att styckas. Minsta fastighetsstorlek efter styckning ska vara 900 kvadratmeter, om det inte finns särskilda skäl för avvikelse som kan motiveras. Särskilda skäl för avvikelse kan vara om fastighetens topografi utgör en naturligt lämplig gränsdragning eller om befintlig bebyggelse gör att en styckning är lämplig i olika stora delar. Mindre avvikelse får högst vara 50-100 kvadratmeter. Bredablick 6 är 2 326 kvadratmeter vilket skulle möjliggöra två fastigheter i enlighet med områdesprinciperna.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Vatten

MKN (Miljökvalitetsnormer) 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 Bredablick 6 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. Målet 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 (2021-12-10)-(2022-01-13). Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund har yttrat sig och instämmer med kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning enligt Miljöbalken inte behöver upprättas.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3 - 8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförfordningen 2017:966 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt MB har därmed bedömts inte behöva upprättas.

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

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



Bild som visar sydöstra delen av planområdet sett från Torparevägen.

Planområdet ligger inom fastighet Bredablick 6 i Skälsätra, Trollbäcken.

Inom Bredablick 6 finns idag en huvudbyggnad, en komplementbyggnad och en friggebod. Byggnaderna är placerade inom den norra delen av fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att Bredablick 6 delas (genom fastighetsbildning) i två fastigheter. Befintlig huvudbyggnad och komplementbyggnad bevaras. Befintlig friggebod rivs alternativt flyttas, då det ligger inom planområdet.

Föreslagen detaljplan möjliggör för ytterligare en huvudbyggnad med komplementbyggnader inom fastighetens södra del.

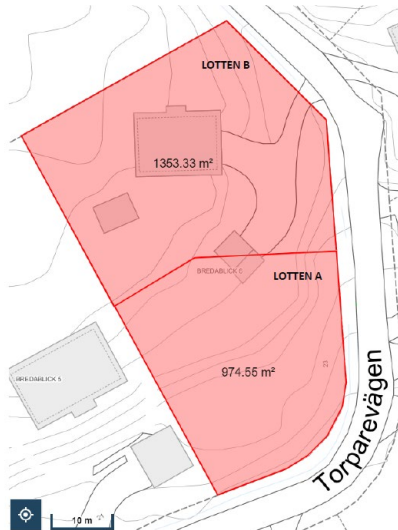


Illustration visar föreslagen styckning av Bredablick 6. Lotten A visar föreslagen detaljplan.

Förslaget innebär att befintlig friggebod i planområdets norra del rivs eller flyttas.

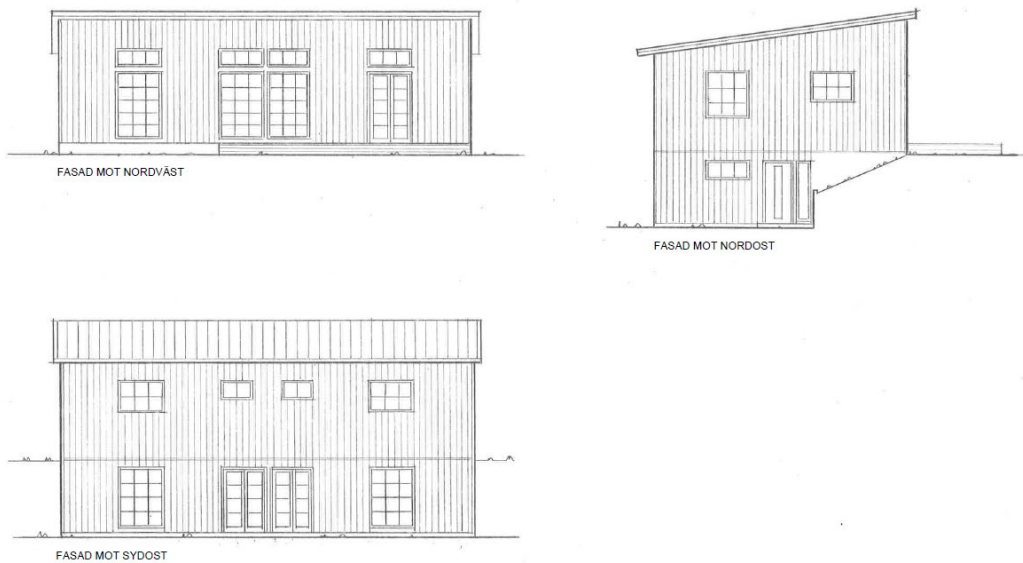
De topografiska förhållandena har begränsat byggrätten. Inom planområdet inryms en ny huvudbyggnad och komplementbyggnad om sammanlagd 160 kvadratmeter. Komplementbyggnader får maximalt utgöra 40 kvadratmeter av den sammanlagda byggnadsarean. Utöver detta får bygglovsbefriade åtgärder (attefallsbyggnad om 30 kvadratmeter och friggebod om 15 kvadratmeter) uppföras.

Samtliga byggnader ska vara placerade minst 4,5 meter från fastighetsgräns, vilket regleras med prickmark.

Högsta nockhöjd för friliggande huvudbyggnad är +54,0 meter över angivet nollplan. Nockhöjden är satt för att möjliggöra en våning samt en suterrängvåning.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3,5 meter räknat från medelmarknivån.

Byggnader ska anpassas till terrängen. Källare får inte finnas. Lägsta nivå för färdigt golv regleras till +47,0 meter över nollplanet. Syftet är att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt och att säkerställa byggnadens sammantagna höjd.



Förslag på fasadritningar mot nordväst, nordöst och sydöst. Illustration framtagen av Götenehus, 2021-04-2.

Gator och trafik

En körspårsutredning har tagits fram (2022-09-02).

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsar till Torparevägen. Torparevägen är en lokalgata med en hastighetsgräns på 30 kilometer i timmen. Utmed gatan finns endast privata boenden. Årsdygnstrafiken (ÅDT) är låg och trafikeras av de boende som är på väg till och från arbete, främst under morgon och kväll.



Foto från platsen, taget från söder 2022-09-02



Foto från platsen, taget från norr 2022-09-02



Foto från platsen, taget från öster 2022-09-02

Fotografier hämtade från körspårsutredningen, Cowi, daterad 2022-09-02.

Planförslag och konsekvenser

En ny in- och utfart till Torparevägen placeras i planområdets östra del. In- och utfarten är cirka sex meter bred, vilket möjliggör för två personbilar att köra in- och ut samtidigt. Det går att vända två bilar inom fastigheten och på så vis undvika backrörelse från fastigheten. Vid föreslagen in- och utfart ska vegetation såsom buskage och sly tas bort, så att en fri sikttriangel kan hållas. Sikten ska hållas fri från vegetation minst 2,5 meter från Torparevägen.

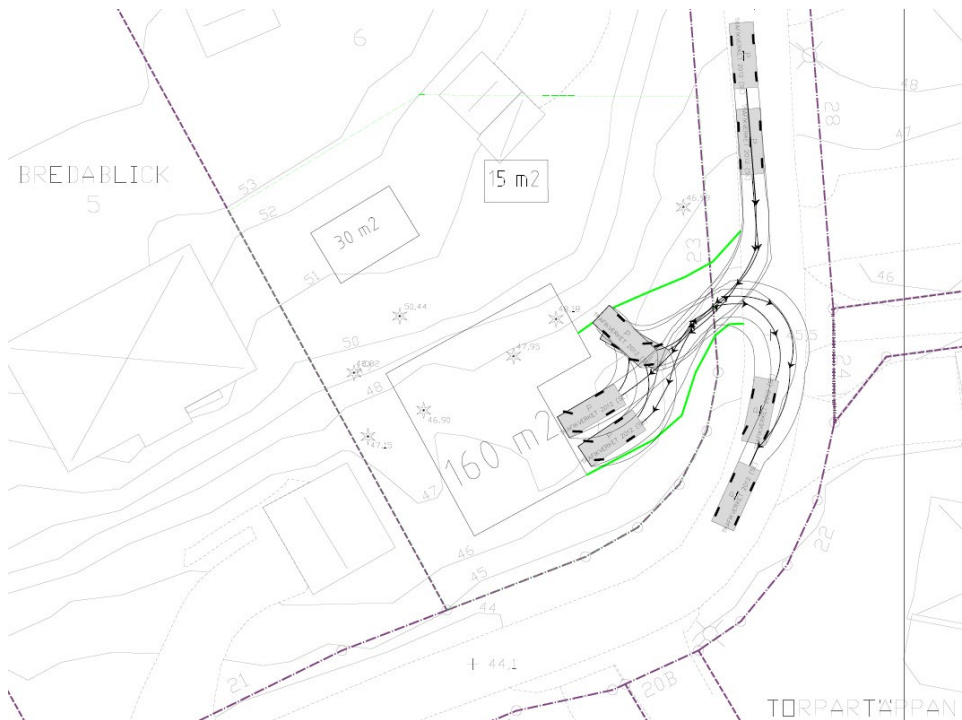


Illustration visar förslag på en in- och utfart samt plats för parkering inom planområdet. Angiven byggrätt är ungefärlig. Illustration framtagen av Cowi, daterad 2022-09-02.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering för bostaden inom Bredablick 6 sker inom fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig bostad kan anordna två parkeringsplatser inom planområdet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har försörjning av kollektivtrafik. Närmsta busshållplats ligger cirka 1 kilometer från planområdet där buss 819 tar dig runt i kommunen eller till Trollbäcken centrum för byte av buss.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Bredablick 6 ligger i ett kuperat villaområde med varierad natur av uppvuxna träd och berg i dagen. Höjdskillnaden inom fastigheten är cirka 10 meter. Fastighetens nivåskillnader tas till viss del upp av stenpartier med sprängsten, vilket skapar några planare delar mellan den högsta och lägsta punkten.

Planområdet är i huvudsak obebyggd. Marken består omväxlande av gräs, sly, träd i olika storlekar och berg i dagen.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att en viss andel träd och vegetation behöver tas bort för att möjliggöra ny bebyggelse. Även viss sprängning kommer att behöva ske. Den nya huvudbyggnaden ska placeras så att sprängning minimeras.

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.

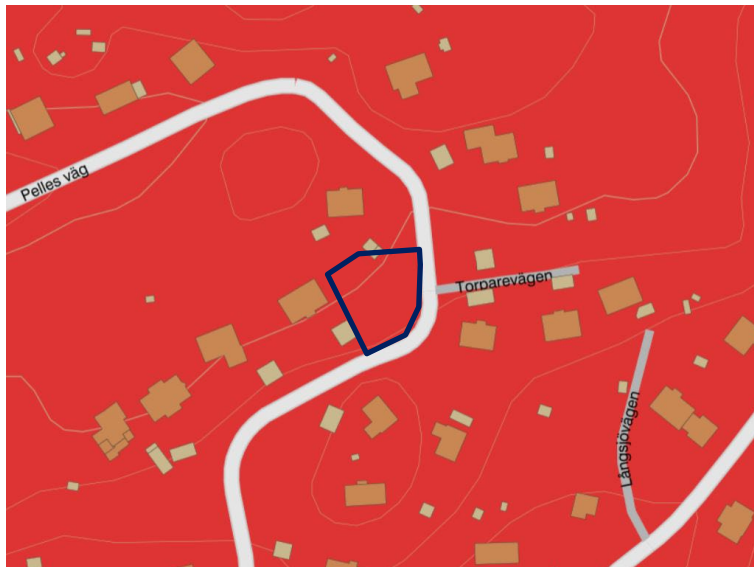


Bild från SGU:s hemsida som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom berörd fastighet. Röd färg visar urberg. Planområdet är markerat med blå linje.

Planförslag och konsekvenser

I enlighet med det geotekniska utlåtandet (Viak AB, 1975) bedöms marken lämplig för byggnation eftersom planområdet är betecknad som fast mark-morän och berg i dagen. Grundläggning kan ske med plattor i naturlig jord (och berg) och/eller på packad fyllning.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom Skälsåtra i kommundelen Trollbäcken, cirka två kilometer från Trollbäckens centrum. Här finns en vårdcentral, dagligvaror och annan service. Något närmare ligger Trollbäckens IP, där omkringliggande område på sikt ska utvecklas med närservice.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

PostNord

Nulägesbeskrivning

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendationer.

Planförslag och konsekvenser

En brevlåda föreslås ordnas vid Torparevägen vilket är i linje med PostNords rekommendationer.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Följande ledningsägare har teknisk infrastruktur och ledningar inom planområdet:

- Tyresö Kommun har anslutningspunkt för kommunalt vatten och avlopp vid fastighetsgräns, dock inga kommunala ledningar inom Bredablick 6
- Skanova
- Vattenfall Eldistribution AB

Planförslag och konsekvenser

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. I dagsläget finns en anslutningspunkt för Bredablick 6.

Skanova har ledningar i Torparevägen samt inom planområdet. Ledningarna finns på mark som i gällande detaljplan är planlagd som prickmark och fortsatt föreslås planläggas med prickmark.

Värme och el

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.

Vattenfall Eldistribution har elledningar i Torparevägen samt inom planområdet. Samtliga ledningar är markförlagda jordkablar med lågspänningsnivån 400v.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Området där fastigheten ligger är inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten och avrinningen från hela bostadsområdet sker via dagvattenledningsnätet till Långsjön.

Inom norra delen av fastigheten Bredablick 6 sker takavvattningen från bostadshuset via stuprör till fastighetens servis som ansluts till kommunens dagvattenledning i Torparevägen. De två uthusen på fastigheten har avvattning som dels leds ut i naturmark och dels leds till planteringslådor för bevattning. Avrinningen från naturmarken är liten, enligt uppgift från fastighetsägaren. Det har inte varit några kända översvämningssproblem inom fastigheten. Vid häftiga regn samlas syns en del ytvatten på den grusade infarten mot boningshuset, innan det avrinner till den lägre liggande naturmarken.

Längs med Torparevägen finns ett vägdike mot fastighetens gräns. Diket är cirka fyra till fem decimeter djupt och fortsätter förbi fastigheten längs vägen söderut. Till detta dike kommer vägvrinning från Torparevägen. Det finns en kupolbrunn i diket som ger diket anslutning till dagvattenledningen i Torparevägen.

Planförslag och konsekvenser

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 2,9 kubikmeter för takavvattning för vidare anslutning till

kommunens ledning i Torparevägen med ny servisledning. Inom norra delen av fastigheten föreslås en magasineringsvolym av 3,5 kubikmeter för takavvattning för vidare anslutning till kommunens ledning i Torparevägen i befintlig servisledning. Placering av dessa ytor bör vara i anslutning till taken som avvattnas.

För fördröjningsvolymen föreslås ytliga växtbäddar som bör placeras så att det är möjligt att ansluta alla takytor ytligt till dessa. Utlopp från växtbäddar ska kunna anslutas till kommunens dagvattensserviser, den befintliga för norra delen av fastigheten samt en ny för planområdet. Beslut om läge för ny servis till planområdet tas av VA-huvudmannen (Tyresö kommun).

Dagvatten från parkeringsytor, infarter och naturmarken avleds ytligt till vägdiket mot Torparevägen.

För att reglera att inte mer mark än det som behövs för byggnaderna och parkering hårdgörs föreslås en planbestämmelse om att *högst 30 % av markytan får hårdgöras*. Hårdgjorda ytor är exempelvis ytor bebyggda med byggnader, asfalterade, stenlagda eller belagda med hårt packat grus.

Anläggande av växtbäddar/magasin inom planområdet samt anslutning till ny dagvattensservis föreslås. Enligt nedan illustration är växtbäddar markerade med grön färg. Ett utlopp från växtbädd vid huvudbyggnad är markerad med svart pil mot föreslagen plats för ny dagvattensservis. De gröna böjda linjerna redogör förslag på placering av växtlighet för att hindra att avrinning från den norra delen av fastigheten når byggnaderna inom planområdet.



Illustration visar förslag på placering av växtbäddar/magasin samt förslag på utlopp från växtbädd. PM dagvattenutredning, 2021-01-31.

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 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 endast 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:
B	Bostäder Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement är möjligt. Syftet med planerad bebyggelse är att den ska nyttjas för villabebyggelse.
...	Prickmark- Marken får inte försees med byggnad. Syftet med prickmarken är att föreslagen huvudbyggnad placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns. Syftet med prickmarken är även att säkerställa: • 4,5 meter till planområdesgräns i norr för att säkerställa skötsel av byggnaden, brandsäkerhet samt utrymme för avskärande dike. • 7,1 meter till planområdesgräns i nordöst för att säkerställa underhåll av ledningar. • 4,5 meter till planområdesgräns i väst för att säkerställa skötsel av byggnaden och brandsäkerhet. • 6,0 meter till planområdesgräns i sydöst (mot väg) för att säkerställa skötsel av byggnaden, brandsäkerhet, god sikt vid väg samt att bevara bebyggelsens karaktär i området.
d₁	Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter. Syftet med bestämmelsen är att hindra ytterligare avstyckning inom planområdet.
h₁	Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är +54,0 meter över angivet nollplan. Syftet är att begränsa höjden för huvudbyggnad. Byggnaden kan bli 7,0 meter hög, vilket motsvarar en våning samt en suterrängvåning. Nollplanet är cirka +47,0 meter (47 + 7 = 54).
h₂	Högsta nockhöjd på komplementbyggnaden är 3,5 meter över medelmarknivån. Syftet är att begränsa höjden för komplementbyggnad.
p₁	Byggnaden ska anpassas efter fastighetens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall: • I nära anslutning till planerad huvudbyggnad • Nedgrävning av ledningar • För att möjliggöra infart till planerad huvudbyggnad

b₁	Källare får inte finnas. Syftet är att minska sprängning inom planområdet.
b₂	Lägsta nivå för färdigt golv är +47,0 meter över nollplanet. Syftet är att förhindra mer schaktning än vad som är nödvändigt för att åstadkomma ett bostadshus med hänsyn till landskapsbilden och naturvärdet. Syftet är även att reglera höjdläget för bottenplattan för att säkerställa byggnadens sammantagna höjd.
e₁	Friliggande huvudbyggnad och komplementbyggnader får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea om 160 kvadratmeter. Komplementbyggnader får maximalt utgöra 40 kvadratmeter av den sammanlagda byggnadsarean. Syftet är att få plats med ett suterränghus där hänsyn tas till de topografiska förhållandena genom att sprängning minimeras.
Endast 30 % av markytan får hårdgöras	Bestämmelsen gäller för hela planområdet. Syftet är att säkerställa att tillräcklig infiltration för dagvatten är möjlig inom planområdet genom att andel hårdgjord yta regleras i detaljplanen. Inom definitionen hårdgjord yta ingår tak, asfalt samt plattor eller annan beläggning som helt hindrar infiltrering av dagvatten. Berg i dagen ingår inte i beräkningen för hårdgjord yta.
a₁	Marklov 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.
Gäller hela planområdet	Genomförandetid är 60 månader över hela planområdet och börjar gälla från och med 2023-01-03.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 60 månader 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

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

Preliminär tidplan för genomförande

Detaljplanen kan vinna laga kraft (tidigast) kvartal 4, 2022. Först då kan fastighetsbildning göras av Lantmäteriet och bygglov ges av kommunen.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar kvartersmark. För byggnation och anläggningsarbeten inom kvartersmark ansvarar berörd fastighetsägare.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

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

Fastighetsägaren ansvarar för anslutningspunkt på kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägförhållande

Bredablick 6 ägs av två privatpersoner.

Fastighetsbildning

En ny bostadsfastighet ska styckas av från Bredablick 6 i en lantmäteriförrättning. Fastighetsbildningen prövas av Lantmäterimyndigheten som även prövar hur de nya

fastigheternas gränser utformas. Lantmäteriförrättning initieras och bekostas av fastighetsägaren.

Rättigheter

Detaljplanen berör inga befintliga rättigheter.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäteriet, Fastighetsbildning, 801 82 Gävle, alternativt via Lantmäteriets e-tjänst.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Fastigheten Bredablick 6 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Befintlig servis klarar inte tillkommande bebyggelse utan ny servis behöver upprättas. Servisen upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren. Befintliga ledningar som servar befintligt bostadshus säkras genom servitut.

El- och teleledningar

El- och teleledningar som finns i Torparevägen och i planområdet tillhör Vattenfall Eldistribution AB. Nya el- och teleledningar ska förläggas i mark. Kontakta Vattenfall Eldistribution AB för anslutning. Befintliga ledningar inom Bredablick 6 ska flyttas till lämplig plats inom stamfastigheten.

Fiber

Fiberkablar finns i Torparevägen och tillhör Skanova. Kontakta Skanova för anslutning till fibernätet. Befintliga ledningar ligger också inom fastigheten Bredablick 6 på mark som är planlagd som prickmark och fortsatt föreslås ligga inom prickmark. Befintliga ledningar som servar befintligt bostadshus måste säkras genom servitut. Ledningsägaren ansvarar för att sådan rättighet tillskapas.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Torparevägen. Fastighet inom planområdet samt befintlig bostad ska ha sopkärl vid vägen.

Byggnation

Befintligt garage på fastighet Bredablick 6 ska rivas eller flyttas.

Fastighetsägaren är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas.

Under byggskedet är det viktigt att skydda trädstammarna, trädens rötter och de ytor som är kring träden.

Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

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 ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter 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

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, via länk: <https://www.vattenfalleldistribution.se/el-hem-till-dig/> eller på telefon: 020-82 10 00. Flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren.

Tele

För uppgift om fiberanslutning kontakta respektive fiberleverantör.

Administrativa frågor

Planläggning sker med ett begränsat standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 60 månader (5 år) från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstepersoner

Följande roller från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Planarkitekt, Exploateringsingenjör, mättingsingenjör.

Örjan Lindbeck
Planchef

India Wajda
Planarkitekt