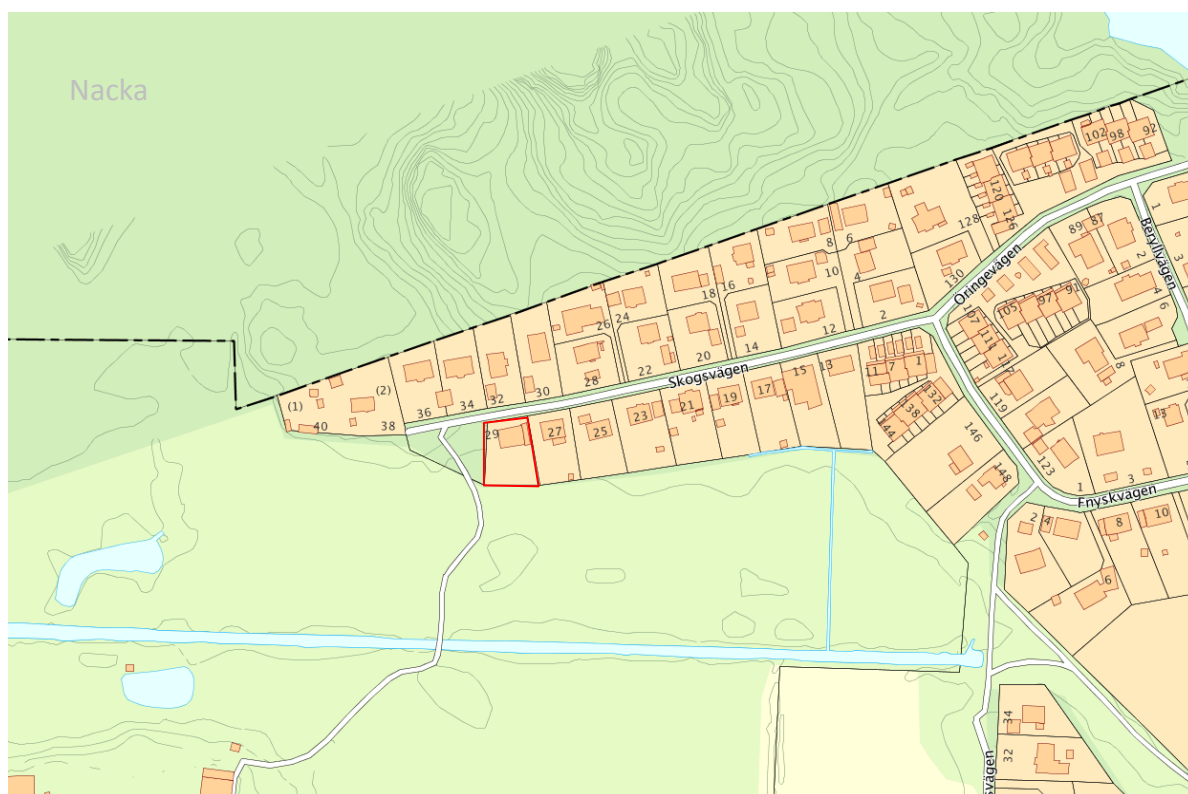


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Briljanten 1, Skogsvägen 29, Öringe

Tyresö kommun, Stockholms län



planområdet

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen · 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94
plan@tyreso.se · www.tyreso.se

tyresö kommun



HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser, en fastighetsförteckning samt denna planbeskrivning (inkl. genomförandebeskrivning).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Brilljanten 1 på Skogsvägen 29 i Öringe inkom till kommunen i februari 2013 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten för att möjliggöra en utökad bebyggelse på mark som i tidigare plan inte fått bebyggas (s.k. prickmark).

Fastigheten är ca 1058 kvm stor och idag bebyggd med ett friliggande enfamiljshus på ca 130 kvm, samt ett garage och carport i anslutning till huvudbyggnaden.

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (2010:900). Planarbetet sker med enkelt förfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

Syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att utöka fastighetens bebyggelse mot väster, på mark som i tidigare plan inte fått bebyggas (s.k. prickmark).

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget på Skogsvägen i Öringe i norra Tyresö, i anslutning till Tyresö golfbana, cirka 1 km nordöst om Tyresö centrum och 700m väster om Öringesjön.

Areal

Planområdet är ca 1058 kvm stort.

Markägareförhållande

Brilljanten 1 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Program

Planen tas fram med enkelt förfarande. Ett planprogram behövs därmed inte upprättas.

Riksintressen

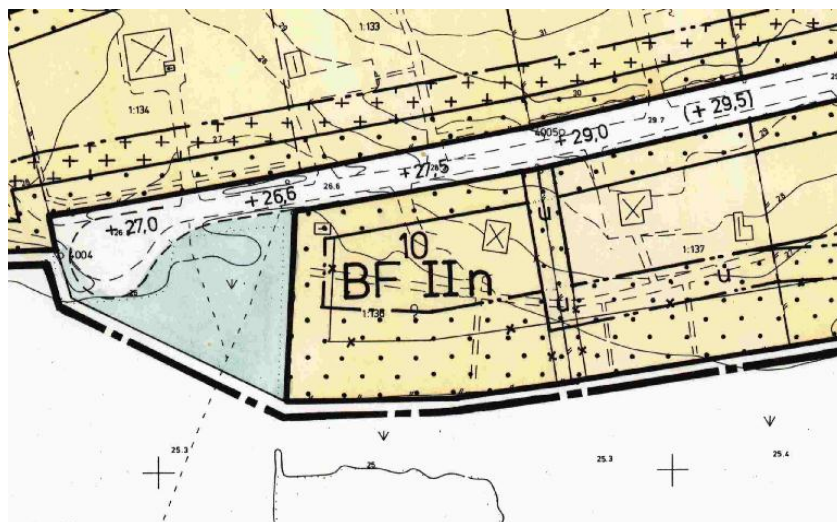
Inga riksintressen finns i området.

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2008-04-17, är planområdet utpekade som befintlig bebyggelse.

Gällande planer

För området gäller idag detaljplan för Öringe (Västra), del 3, som vann laga kraft 1979-11-14, och som föreskriver friliggande bostadshus i två plan utan vind. I gällande plan får stora delar av fastigheten inte bebyggas (prickad mark).



Planområdet, i gällande plan

Behov av miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Markanvändningen bostäder är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig.

Hushållning med naturresurser bedöms inte påverkas negativt. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Inga kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

**FÖRUTSÄTTNINGAR
OCH FÖRÄNDRINGAR**

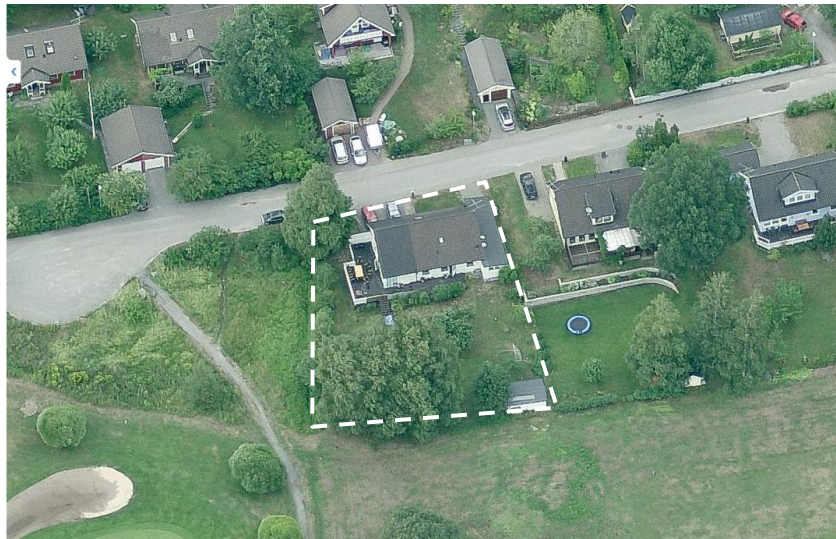
Landskapsbild

Närområdet har karaktären av ett villaområde från 1900-talets andra hälft, med trähus i en våning med inredd vind (med få undantag).

Söder om planområdet ligger en golfbana med öppen gräsmark. Norr om området finns ett skogsparti som tillhör Nacka kommun.

Mark och vegetation

Fastigheten består av villaträdgård med gräsmatta och enstaka lövträd samt en hårdgjord biluppställningsplats mot gatan.



Fastigheten sedd från söder

Bebyggelse

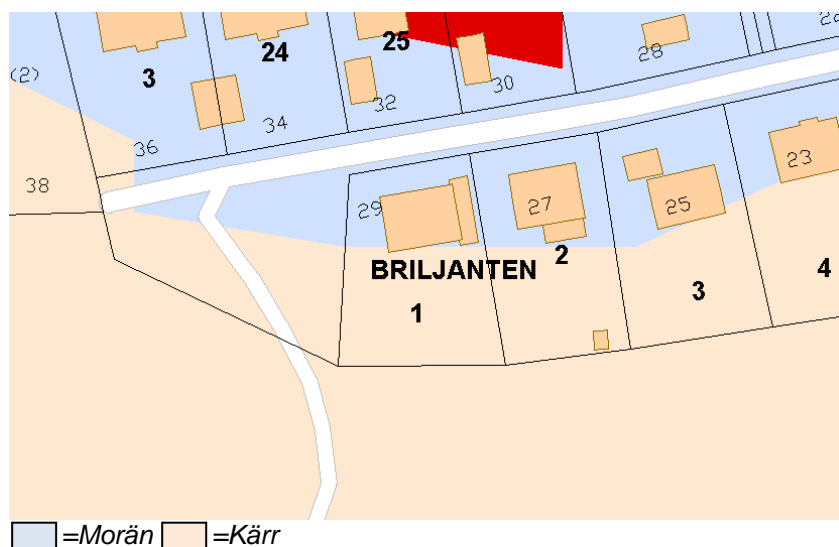


Fastighetens bebyggelse sett från Skogsvägen

Fastigheten är idag bebyggd med en friliggande villa i en våning med inredd vind och ett sammanbyggt garage och carport.

Huset är från 1980-talet och klätt i vit stående träpanel.
Huvudbyggnaden är ca 130 kvm stor (exkl. garage och carport).

Ny bebyggelse	Planförslaget innebär att byggnaden kan utökas mot väster, på mark som i tidigare plan varit bortprickad.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsskyldighet enligt kulturminneslagen.
Geotekniska förhållanden	Marken består av morän i den övre delen av planområdet (där huset står) och kärr i den södra delen, mot golfbanan. Ingen geoteknisk undersökning är gjord under planskedet.



Radon	Marken i området vid Skogsvägen bedöms vara av lågrisk- eller normalrisktyp med avseende på markradon.
Dagvatten	Då ökningen av hårdgjord yta är marginell bedöms inte den tillkommande bebyggelsen ha någon negativ inverkan på tillrinningsområdet.
Markavvattningsföretag	Planområdet omfattas av Bollmora- Gimmerstads torrlägningsföretag, d.v.s. en vattensamfällighet med syfte att torrlägga marken. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ inverkan på markavvattningsföretaget.
Tillgänglighet och säkerhet.	Södertörns brandförsvärsförbunds rekommendationer ska efterföljas. De nya byggnaderna ska uppfylla gällande krav på tillgänglighet för funktionshindrade.
Gator och trafik	Fastigheten angörs från Skogsvägen. Den tillkommande bebyggelsen beräknas inte generera någon trafikökning till området.

Parkering	Parkeringar anordnas inom fastigheterna.
Rekreation och lek	<p>Strax norr om planområdet finns ett större naturområde och ca 500 m åt nordöst ligger Öringesjön, vilka erbjuder goda rekreativmöjligheter.</p> <p>Närmaste lekplats finns vid Diamantgången, ca 600 meter från planområdet.</p>
Service och kollektivtrafik	<p>Kommersiell och social service finns i Tyresö centrum, ca 1,2 km gång-/ cykelväg från planområdet. Närmaste grundskola är Stimmets skola ca 800 meter därifrån.</p> <p>Närmsta busshållplats ligger vid Bäverbäcken på Tyresövägen, på andra sidan golfbanan.</p>
Jämställdhet	Planområdets närhet till kommunikationer och service kan anses positivt ur ett jämställdhetsperspektiv.
Buller	Fastigheten ligger inte intill någon hårt trafikerad led och utsätts inte för höga trafikbuller- eller andra bullernivåer.
TEKNISK SERVICE	
Vatten och avlopp	Fastigheten är ansluten till befintligt kommunalt vatten- och avloppssystem.
Dagvatten	Dagvattenledningar finns i Skogsvägen.
Värme och el	Kommunen uppmuntrar användning av förnyelsebara energikällor, som exempelvis bergvärme.
Avfall	En mindre återvinningsstation finns vid korsningen sikvägen/siklöjevägen ca 0,5 km gång-/ cykelväg från planområdet. Närmaste kretsloppsstation finns i Petterboda industriområde, ca 1,6 km bilfärd därifrån.

Tidplan	<p>Beslut om planuppdrag och samråd i MSU 17 april 2013</p> <p>Samråd april/maj 2012</p> <p>Antagande juni 2013</p> <p>Laga kraft, tidigast juli 2013</p>
Genomförandetid	<p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.</p> <p>När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte 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.</p>
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	<p>Planområdet innefattar ingen allmänplats mark, dock angränsar området till gatu- och parkmark som förvaltas i kommunal regi.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral. Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.</p>
Fastighetsindelningsbestämmelser	<p>Briljanten 2 berörs av fastighetsplan 130 för kv. "Briljanten". Planförslaget medför ingen förändring av fastighetsplanen.</p>
Avstyckning	<p>Planförslaget medför ingen ny fastighetsbildning.</p>
<p>EKONOMISKA FRÅGOR</p>	
Vatten och avlopp (VA)	<p>Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Fastighetsägaren anlägger och ansvarar för ledningar inom kvartersmark ut till kommunal förbindelsepunkt. För eventuell tillkommande VA-anslutning kommer en VA-taxa att debiteras fastighetsägaren</p>
Bygglov	<p>Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.</p>
Planavgift	<p>Fastighetsägaren har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun och betalat en planavgift för framtagandet av detaljplanen.</p>

Fastighetsbildning Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.

EI För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:

Hanna Fürstenberg Danielson, planarkitekt
Amalia Tjärnstig, Exploateringsingenjör

Sara Kopparberg
Planchef

Hanna Fürstenberg Danielson
Planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Underrättelseskede

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planförslaget skickas återigen till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter underrättelsen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen antar planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till Länsstyrelsen och i sista hand till Mark- och miljööverdomstolen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Mark- och miljödomstolen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.