

Informationsmöte för Entitevägen, Etapp 14 inför samråd



tyresö kommun 

Dagordning

- Bakgrund och syfte
- Partneringsarbetet med JM Entreprenad
- Status projekt
- Tidplan
- Projektering
- Detaljplan
- Gatukostnader
- Vatten och avlopp
- Tid för frågor

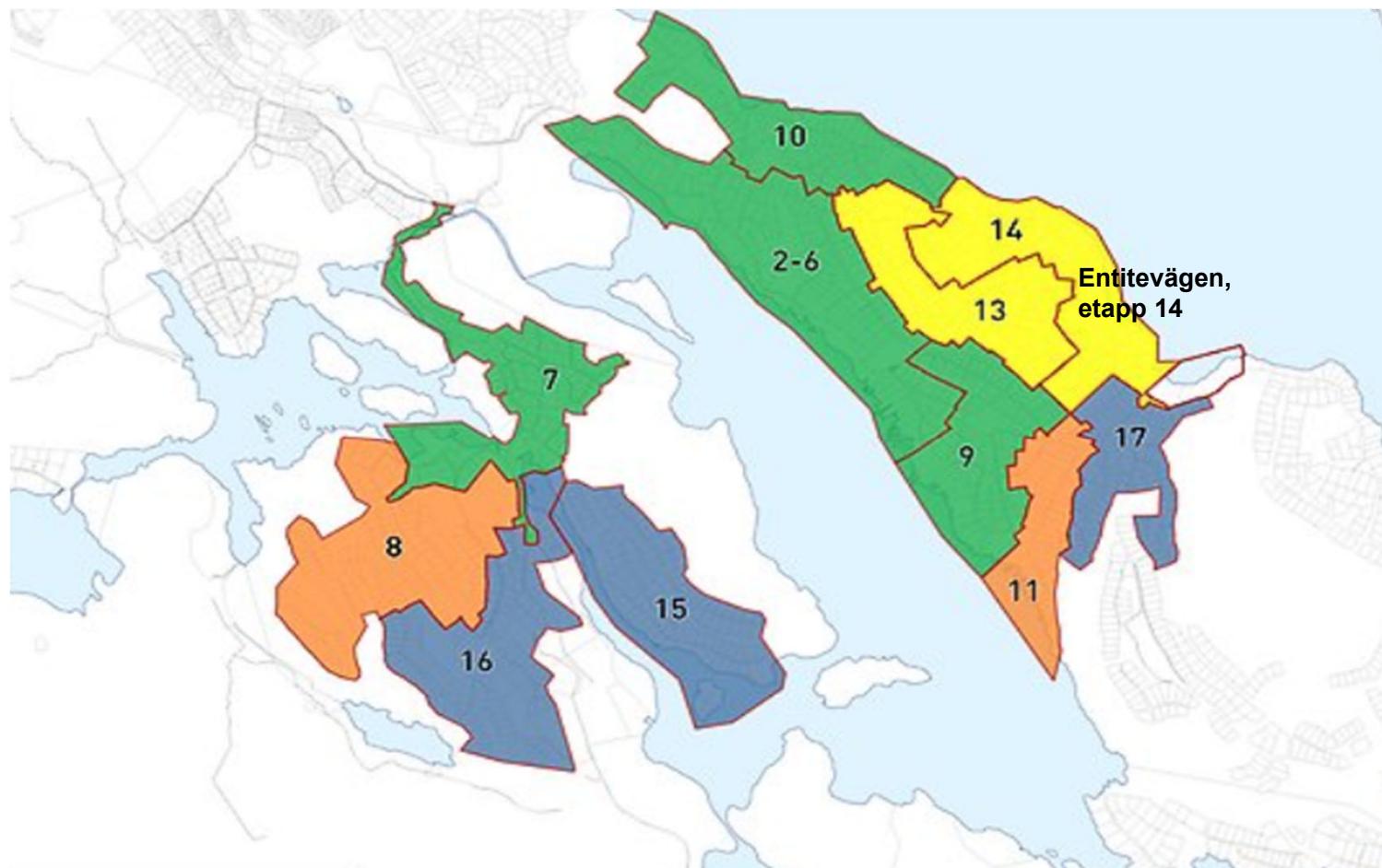
Bakgrund och syfte

- Ökat permanentboende på Brevikshalvön.
- Enskilt vatten och avlopp samt låg vägstandard. Behov av att minska belastningen på recipienterna Kalvfjärden och Erstaviken då vattenkvaliteten inte uppnår miljökvalitetsnormerna.
- Omvandlingsplan för att möjliggöra permanentboende:
 - Kommunalt VA
 - Bättre vägstandard och kommunalt huvudmannaskap
 - Utökade byggrätter
 - Ny belysning för ökad trafiksäkerhet

Styrande dokument

- 2017: Tyresö 2035 översiktsplan
- 2018: Strategi för Östra Tyresö
 - Utbyggnad med kommunalt huvudmannaskap.
 - Minsta fastighetsstorlek 3 000 kvm.
 - Byggrätter för permanentboende.

Etappindelning Östra Tyresö



- Planarbete har inte påbörjats
- Planarbete pågår
- Utbyggnad pågår
- Färdig etapp

Framtida resultat

- Minska belastningen på miljön.
- Säkra vattentillförseln - mängd och kvalitet.
- Förbättrad trafiksäkerhet och tillgänglighet.
- Utökade byggrätter.
- Bevara naturvärden och områdets karaktär.

Varför strategisk partnering?



Entreprenad tyresö kommun



Partnering är en strukturerad arbetsform där byggherren samlar den "rätta" kompetens i tidigt skede av projektet (generalentreprenör, underentreprenörer, konsulter och leverantörer). Alla aktörerna i partneringteamet arbetar med öppna böcker och för projektets bästa i alla lägen.

Tillsammans skapar vi ett strukturerat och djupgående samarbete där beställaren ges maximalt med inflytande i projektets alla faser och vårt förhållningssätt baseras på öppenhet och tillit.

De fyra nyckelfaktorerna i vår partnering är:

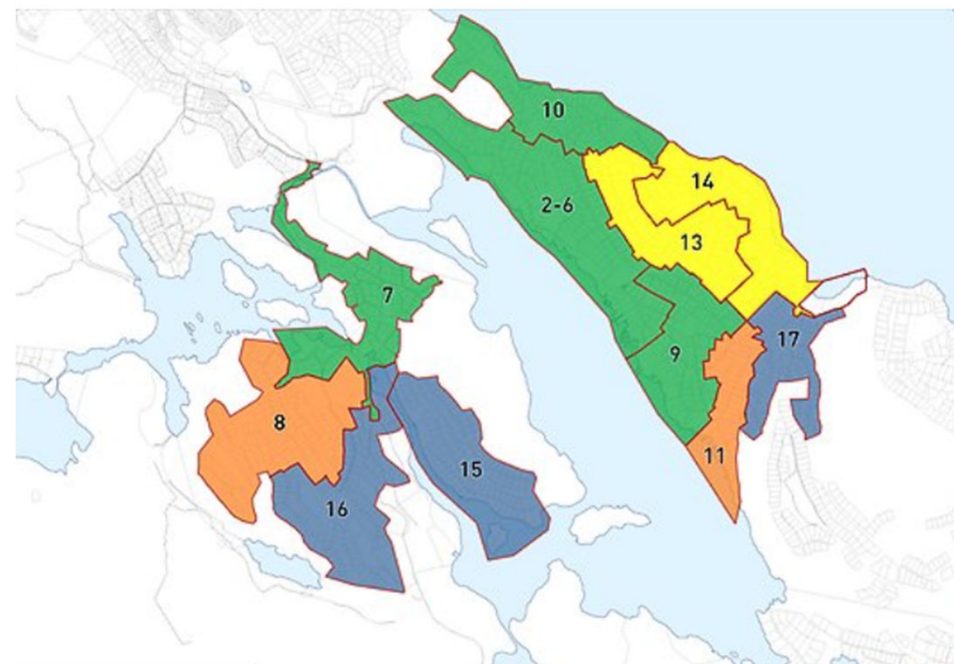
- Gemensam organisation
- Gemensamma mål
- Gemensamma aktiviteter
- Gemensam ekonomi



tyresö kommun



Ingående huvuddelar i partneringkontraktet



Framkomlighetsåtgärder på Tyresövägen

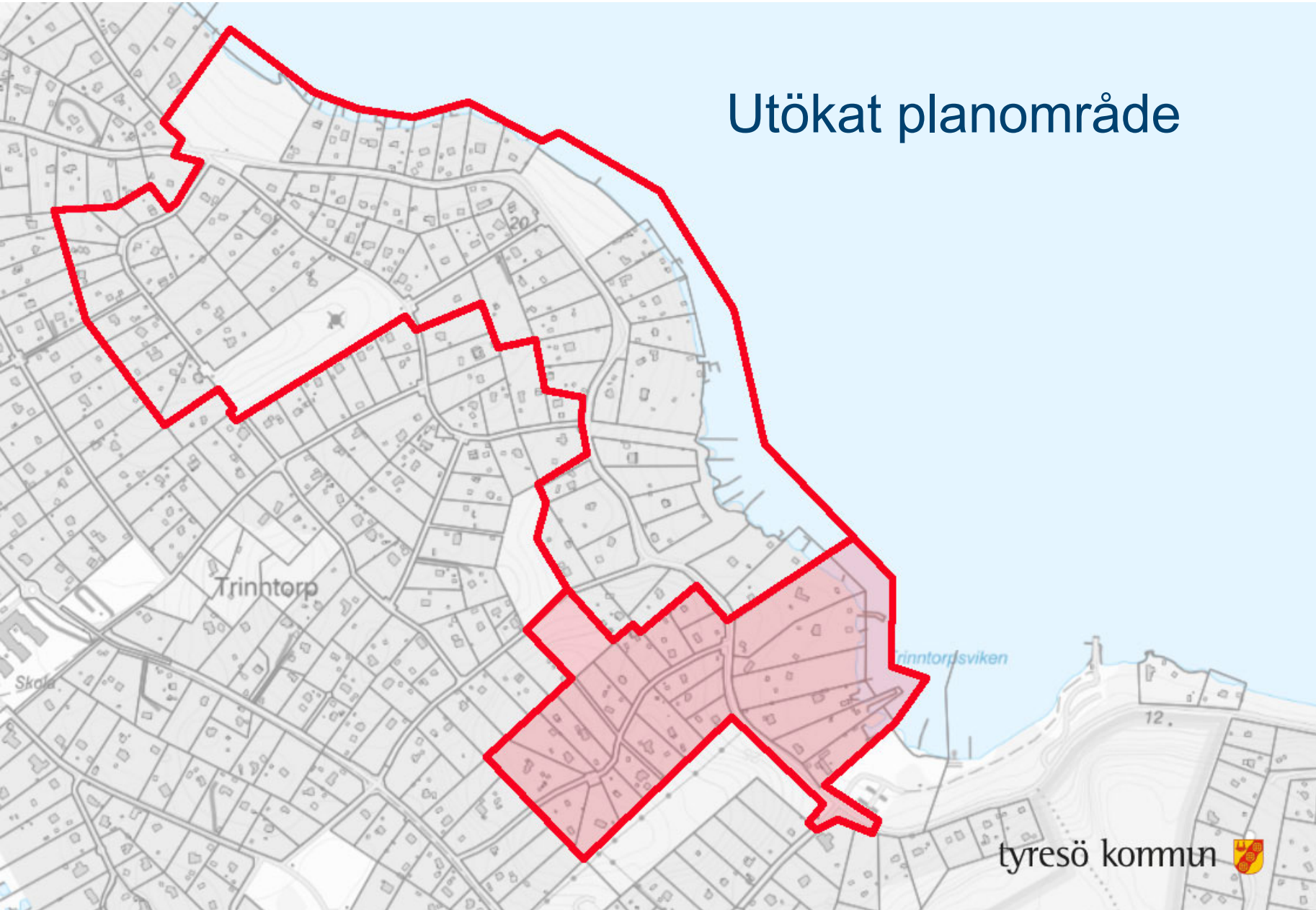


- Planarbete har inte påbörjats
- Planarbete pågår
- Utbyggnad pågår
- Färdig etapp

Status projekt Entitevägen etapp 14

- Planuppdrag mars 2021.
- Utökat planuppdrag maj 2022 med syfte att minska störningarna under byggtiden för boende i området (103 bostadsfastigheter, 5 allmänna ytor samt vägar).
- Ökade krav kring skyfallshantering har medfört behov av kompletteringar i projekteringen.
- Utökning av etappen samt behov av kompletterande projektering har resulterat i en framflyttad tidplan.

Utökat planområde



tyresö kommun 

tyresö kommun 

Uppdaterad tidplan

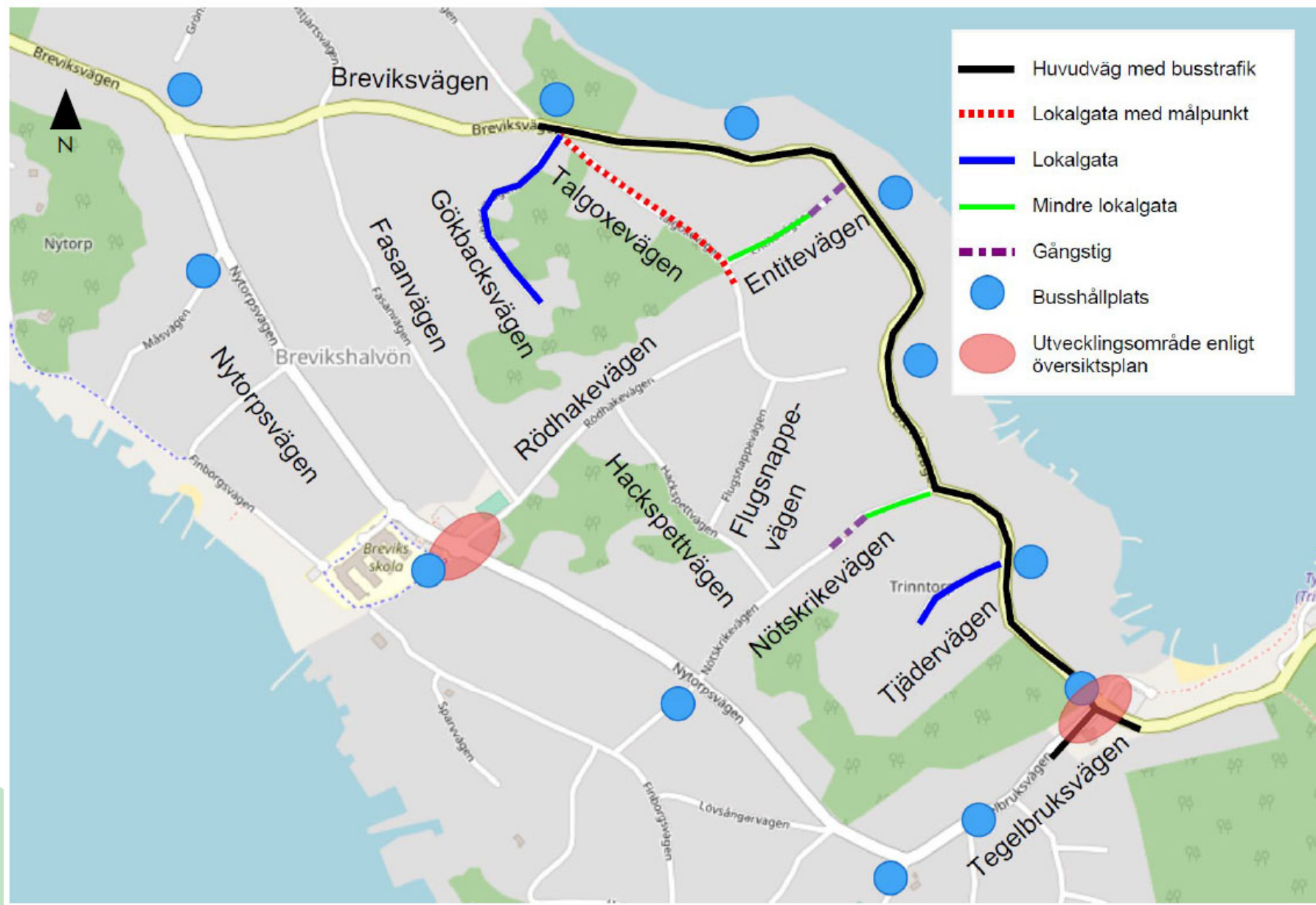
- Samråd: kvartal 2 2024
- Granskning: kvartal 1 2025
- Antagande: kvartal 3 2025
- Start detaljprojektering: kvartal 3 2025
- Start produktion: kvartal 3 2026



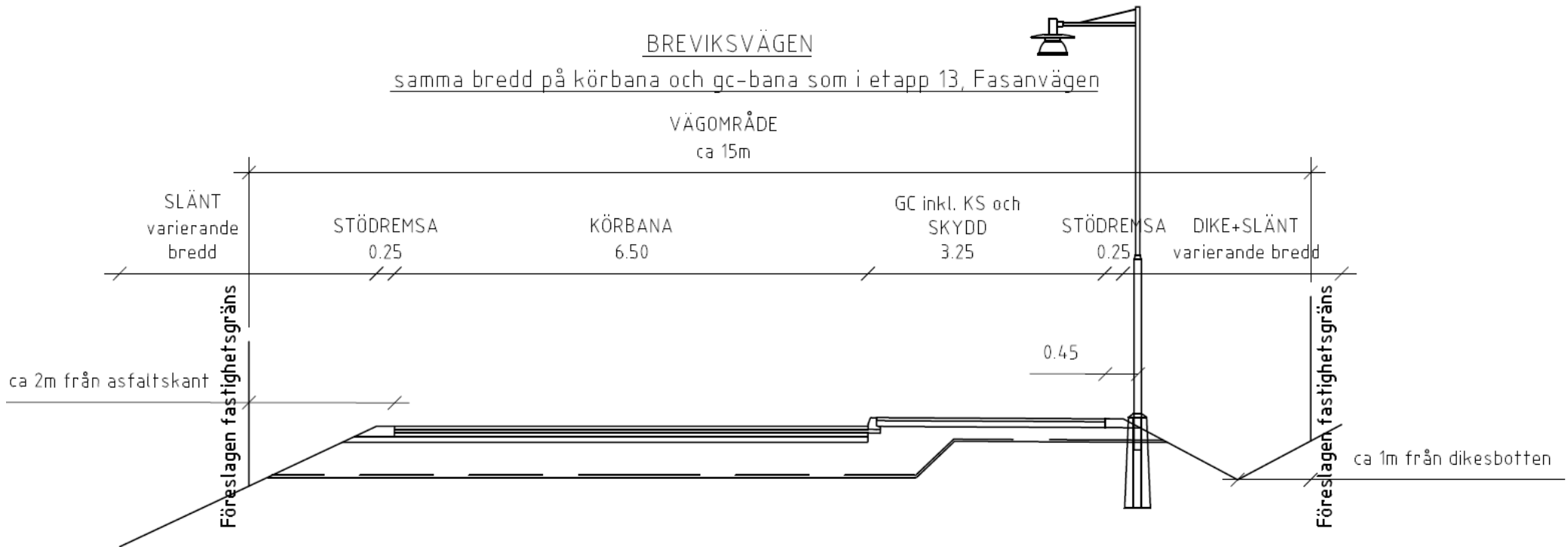
Pågående arbete

- Framtagna utredningar:
 - Geoteknisk utredning
 - Naturvärdesinventering
 - Dagvatten- och skyfallsutredning
 - Bullerutredning
 - Trafikutredning
- Inmätning inför förprojektering samt inventering av fastighetsgränser
- Förprojektering för vägar och VA
- Framtagande av planhandlingar och gatukostnadsutredning

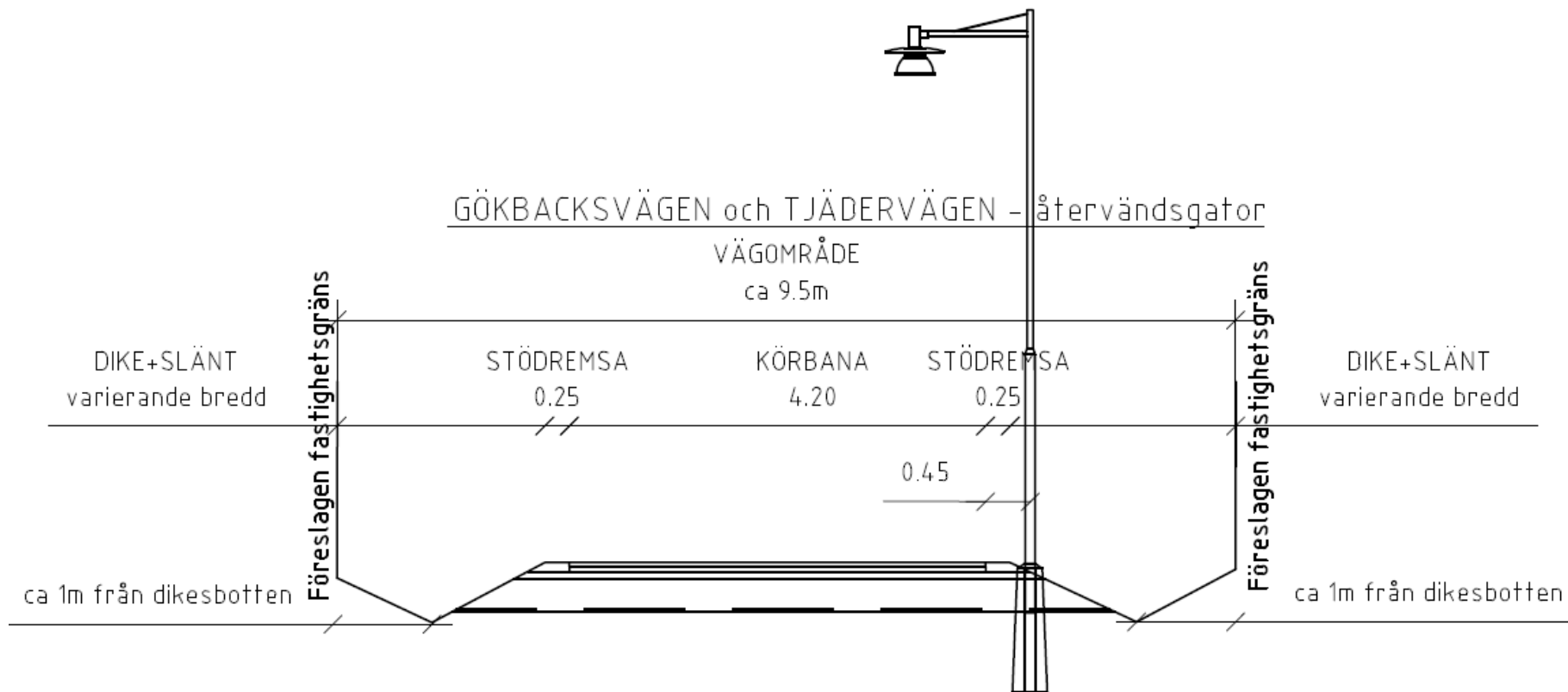
Översikt gatutyper



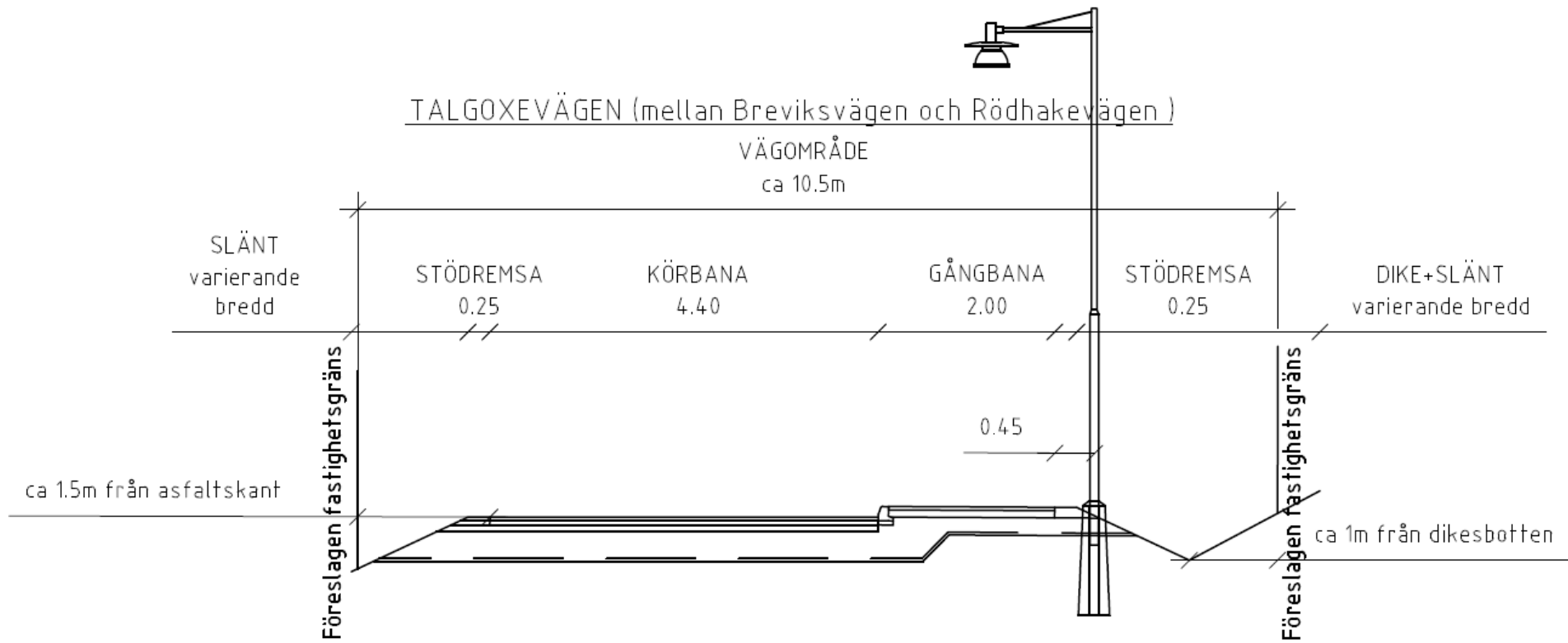
Typsektion - Breviksvägen



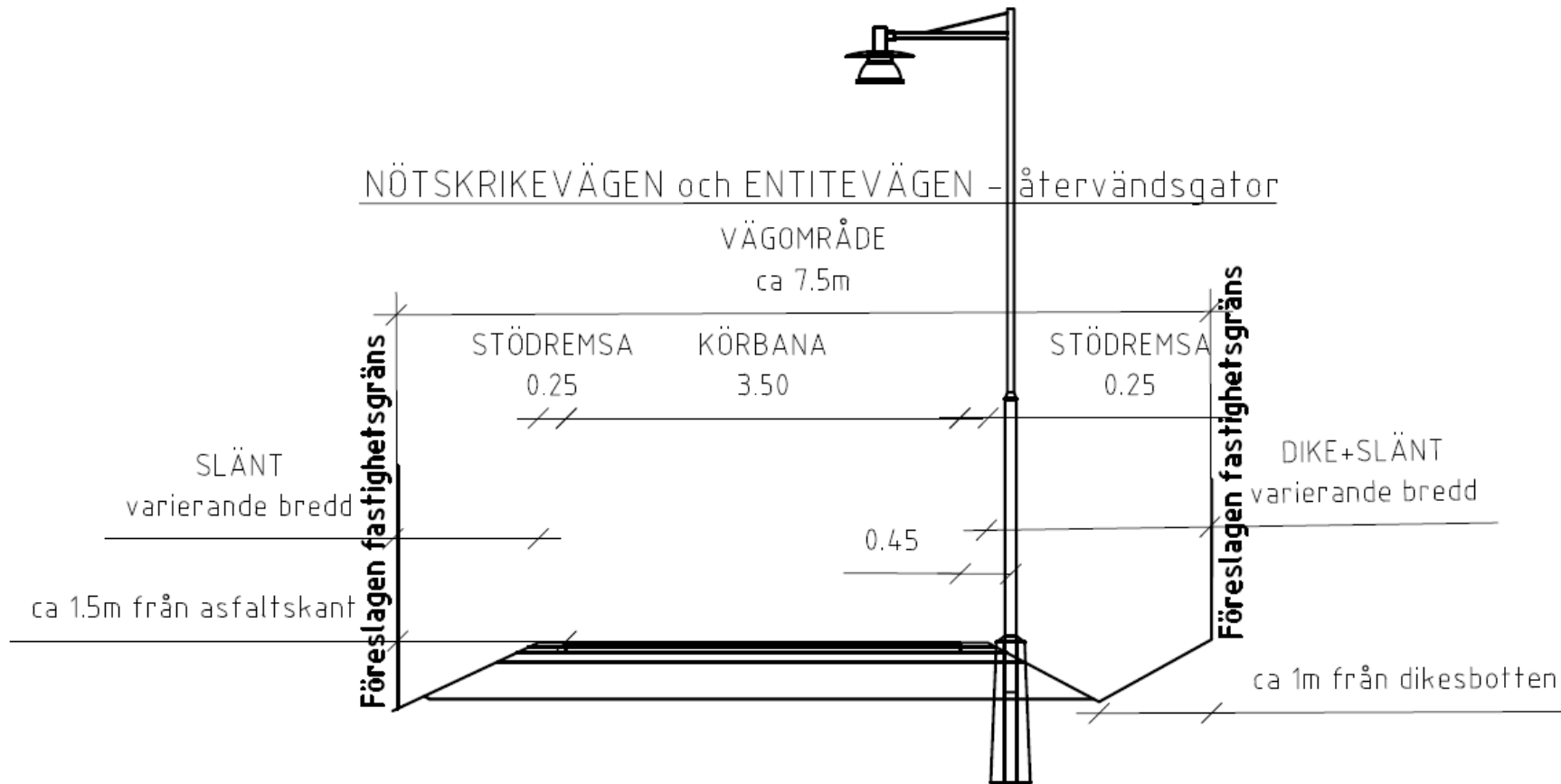
Typsektion - Gökbacksvägen och Tjädervägen



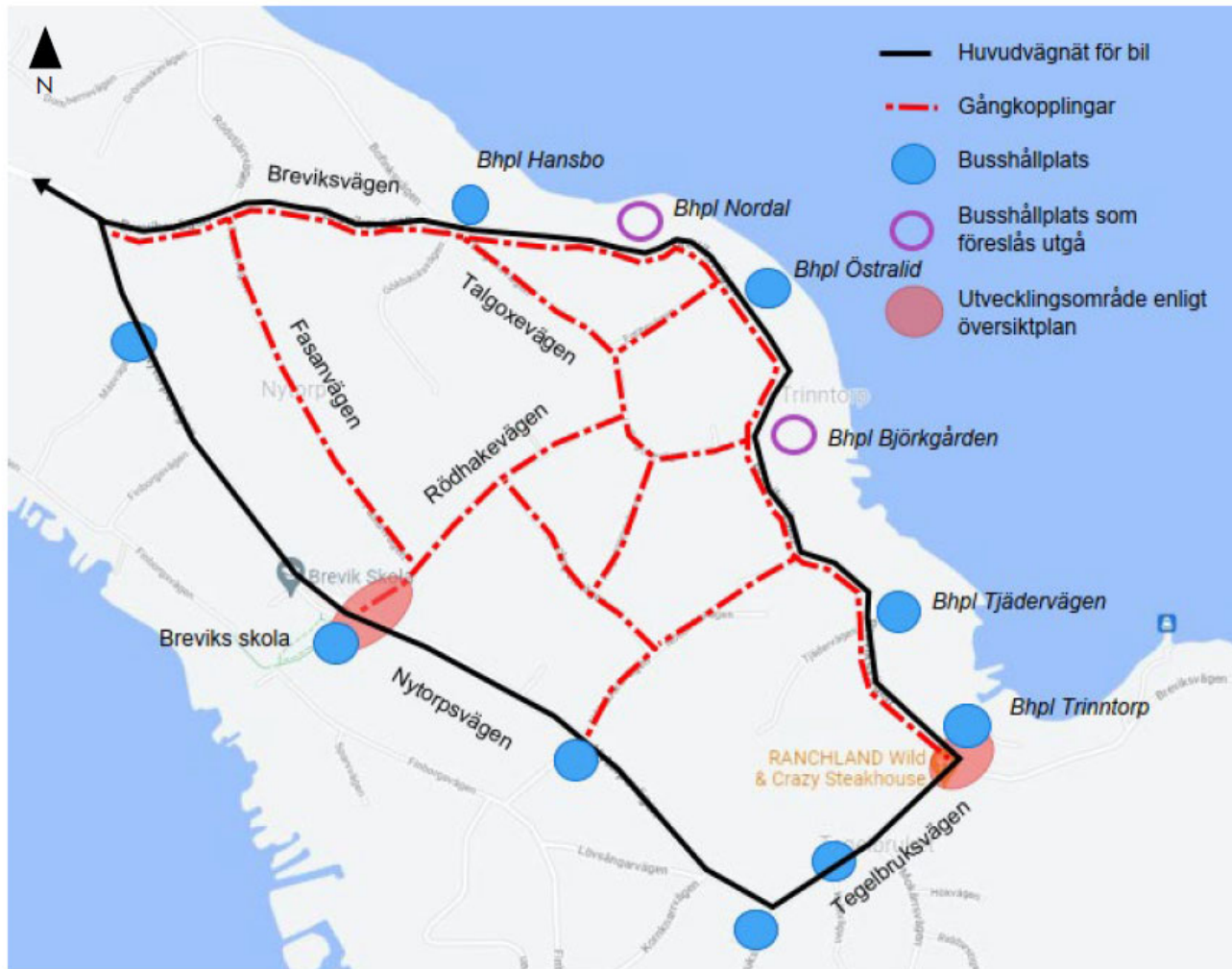
Typsektion - Talgoxevägen



Typsektion - Entitevägen och Nötskrikevägen

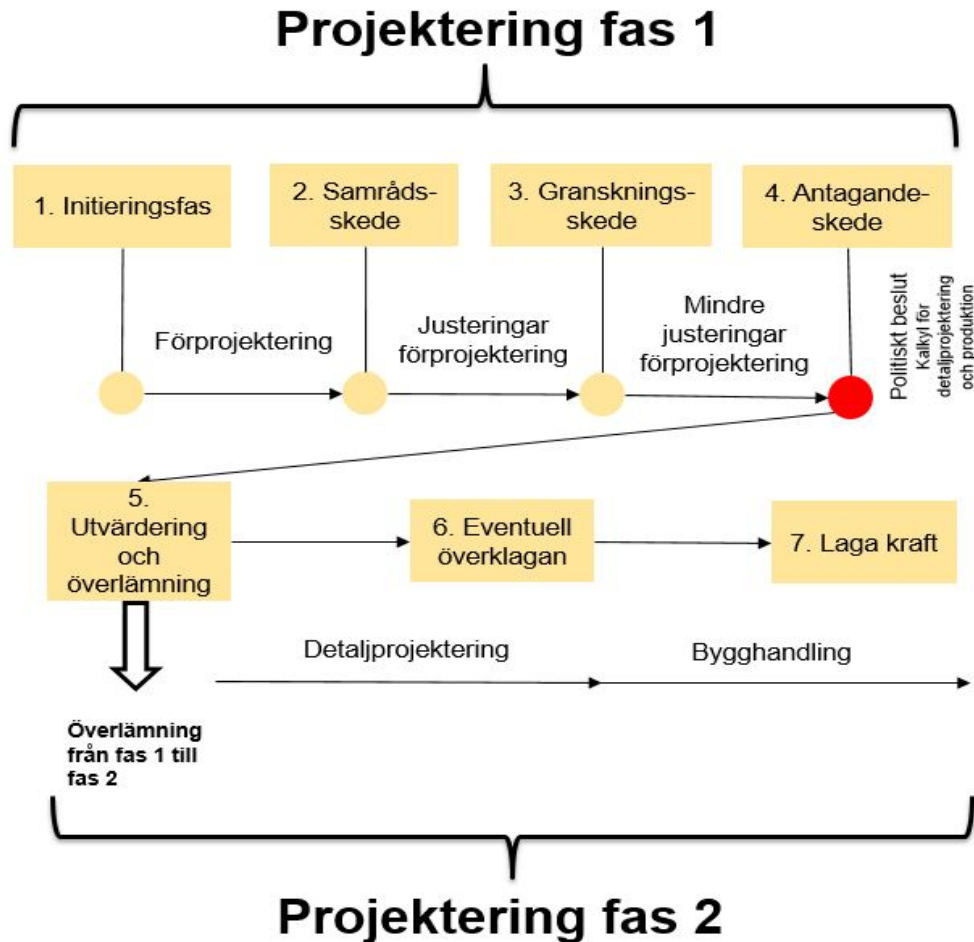


Busshållplatser



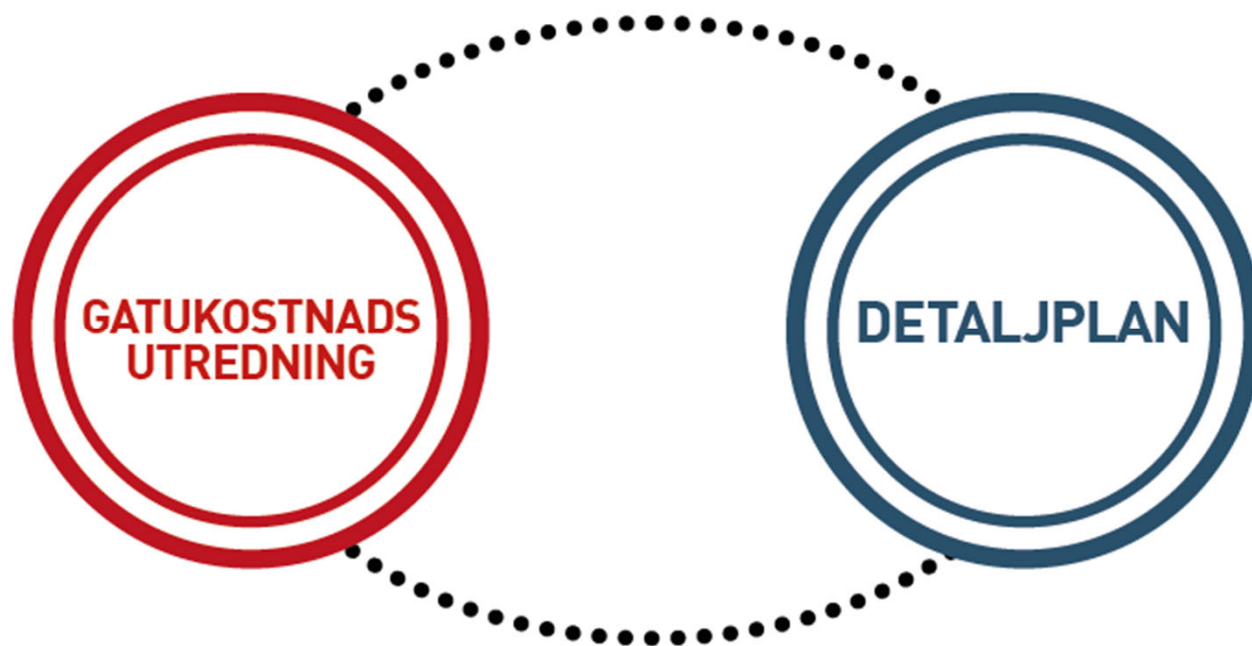
Figur 8 Kartbild över busshållplatserna (Bakgrundskarta: Google maps, kartdata 2022). Hållplatserna på Nytorpsvägen visar bussens linjeföring vid ungefär varannan tur då de inte trafikerar Breviksvägen. Dessa hållplatser ingår inte i Etapp 14.

Projektering



- Fas 1 - förprojektering pågår från initieringsfas fram till antagen plan.
- Fas 2 - detaljprojektering pågår fram till att bygghandlingar tas fram

Två separata utredningar



Detaljplan

- Vad är en detaljplan?
 - Reglerar bebyggelse och markanvändning.
 - Består av en plankarta och en planbeskrivning.
- Hur ser planprocessen ut?



Under planarbetet

- Säkerställa kvalitéer
- Avvägning mellan olika intressen
 - Byggbarhet
 - Naturvärden
 - Buller
 - Dagvatten
 - Trafiksäkerhet och framkomlighet
 - Placering av VA –anslutningspunkter
 - Inlösen och slänter
 - Samordning med ledningsägare

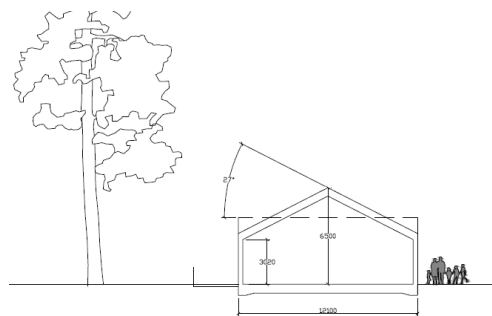
Planavgift och bygglovsavgift

- Planavgift och bygglovsavgift för utökad byggrätt tas ut i samband med bygglovsansökan.
- Taxa beslutad av kommunfullmäktige
 - Planavgift baseras på ökning av bruttoarea.
 - Avgift för lov baseras på ärendetyp.

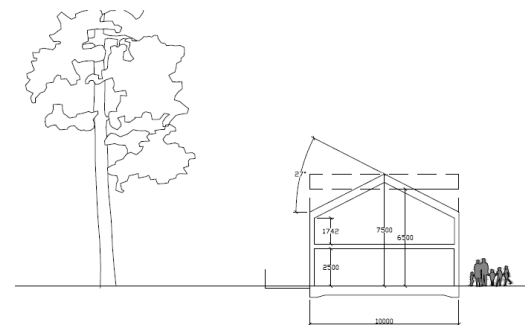
Byggrätter

(Strategi Östra Tyresö)

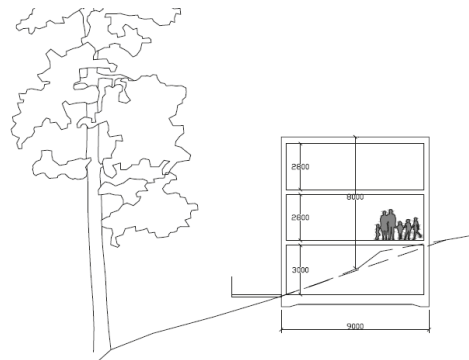
BYA 200 kvm; nockhöjd 6,5 meter



BYA 150 kvm; nockhöjd 7,5 meter



BYA 120 kvm; nockhöjd 8 meter



Gatukostnader

- Regleras i plan- och bygglagen.
- Politiskt beslut att ta ut gatukostnader.
- Gatukostnadspolicy.
- Utbyggnad av gator i området finansieras av fastighetsägarna.
- Överstandard skattefinansieras, t ex bussgator och cykelbanor.
- Underhåll av gator övertas av kommunen.

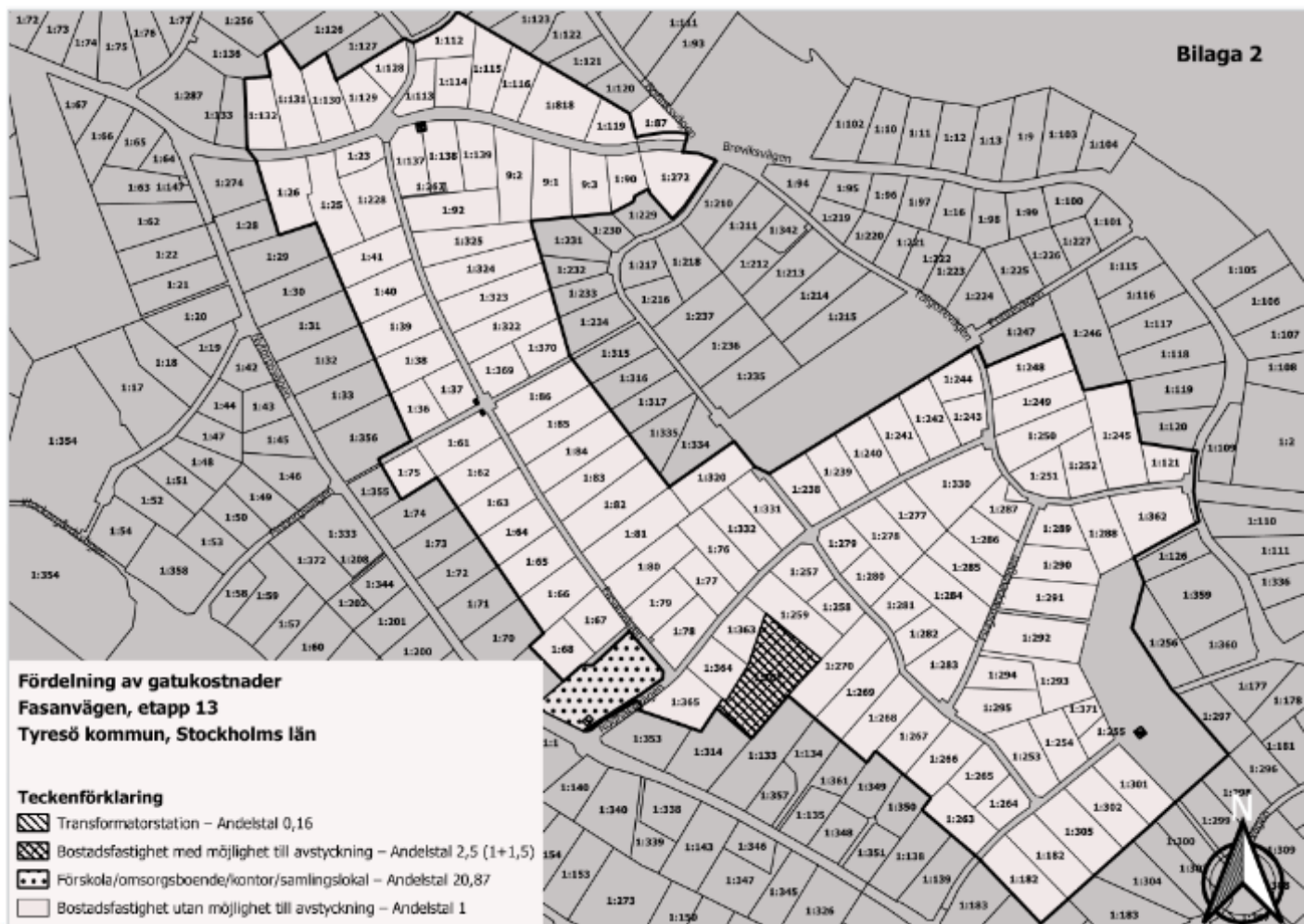
Gatukostnadsutredning

- Parallellt med detaljplanprocessen.



- Reglerar hur kostnaderna för gator ska fördelas i enlighet med gatukostnadspolicyn.
- Redovisar vilka kostnader varje fastighetsägare ska betala.

Fördelningsområde – kartexempel från Fasanvägen etapp 13



Andelstal

Fastighet	Andelstal
Befintlig bostadsfastighet	1,00
Nybildad bostadsfastighet	1,50
Övriga fastighetstyper	Enligt beräknad trafikmängd

Debitering

- Beräknade kostnader justeras med index.
- Efter laga kraft och slutbesiktning av hela entreprenaden.
- Betalning inom 60 dagar efter utskickad faktura.
- Möjlighet finns att ansöka om lån eller anstånd.

Markfrågor

- Markinlösen (mark/
tomtanläggningar)
- Släntintrång (servitut)
- Omprövning av
gemensamhets-
anläggning



Vatten och avlopp

- Skäl för utbyggnad – Stor andel permanentboende, MKB.
- Kommunen drar ledningar fram till fastighetsgräns.
- Kommunen tar fram förslag till placering/läge för förbindelsepunkt. Fastighetsägares eventuella synpunkter på alternativ placering hanteras.
- Från förbindelsepunkt till huset ansvarar fastighetsägaren själv för nedläggning av ledningar.
- Anslutning till VA-systemet får ske först när hela VA-anläggningen är färdigbyggd och övertagen av VA-huvudmannen i Tyresö.
- LTA gäller spillvatten i etapp Entitevägen. Information om LTA hittar du här:

<https://www.tyreso.se/boende--miljo/vatten-och-avlopp/avlopp/lta.html?searchKeyword=LTA>

Kostnader för vatten- och avlopp

- VA-kostnaden är uppdelad i två delar;
 1. Anläggningsavgift
 - Engångskostnad.
 - Vid debiteringstillfället gällande VA-taxa tillämpas.
 - Avgiften varierar bl.a. av fastighetens storlek och antal bostadsenheter som ansluts.
 2. Brukningsavgift
 - Återkommande fast avgift.
 - Rörlig avgift för vattenförbrukning.

Vatten- och avloppskostnad

När och hur betalas avgifterna?

- Anläggningsavgift faktureras när VA-anläggningen är slutbesiktigad. Vanligen tillämpas 60-dagars förfallotid.
- Brukningsavgift betalas kvartalsvis via faktura. Denna samfaktureras med avfallsavgiften.

För mer information

Prenumerera på webbsidan för detaljplanen: www.tyreso.se/entitevagen

Kontaktpersoner

- Planfrågor: Henrik Nordström, planarkitekt henrik.nordstrom@tyreso.se
- Exploateringsfrågor: Viktor Bjelvenfeldt, exploateringsingenjör viktor.bjelvenfeldt@structor.se
- Projekteringsfrågor: Svetoslava Gerova, projekteringsamordnare svetoslava.gerova@tyreso.se
- VA-frågor: vatten@tyreso.se
- Övergripande frågor: Malin Hansson, projektledare malin.hansson@tyreso.se

