

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Rödhakevägen, förskola och etableringsyta m.fl.

del av Trinntorp 1:1

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med ungefärligt planområde markerat i rött

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	5
Miljökvalitetsnormer (MKN)	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Gällande planer	8
NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Gator, trafik och parkering	9
Kollektivtrafik	10
Natur och landskapsbild	11
Kulturmiljö	12
Fornlämningar	12
Geotekniska förhållanden	12
Radon	13
Service	13
PostNord	13
Teknisk försörjning	13
Dagvatten	14
Miljö, hälsa och säkerhet	16
Förorenad mark	16
Risker och säkerhet	16
Buller	16
Planbestämmelser	18
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	20
Genomförande	20
Genomförandetid	20
Tidplan för genomförande	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	20

Markägoförhållande	20
Fastighetsbildning	20
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar	21
Ansökan	21
Tekniska frågor	21
Utbyggnad av allmän platsmark	21
VA-utbyggnad	21
EI- och teleledning	21
Fiber	21
Uppvärmning	21
Etablering	21
Ekonomiska frågor	22
Planavgift	22
Bygglov	22
Fastighetsbildning	22
Vatten och avlopp (VA)	22
EI	22
Tele	22
Administrativa frågor	22
Medverkande tjänstemän	22

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

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

Övriga handlingar:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- PM Geo- och Bergsteknik (2018-10-05)
- PM Markmiljö (2018-10-05)
- Dagvattenutredning Rödhakevägen, Östra Tyresö (2021-05-17)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, SFS 2020:603).

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet som är det första formella skedet i detaljplaneprocessen.



Tidplan

Planbesked	2018-10-17
Beslut om planuppdrag (MSU)	2018-12-17
Samråd	2-23 juni 2021
Granskning	Kvartal 3, 2021
Antagande	Kvartal 4, 2021
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2022

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen tas fram för framtida behov och området planläggs med en flexibel användning för att kunna skapa förutsättningar för kommunen att använda området efter de behov som uppstår. Förslaget innebär en ändrad markanvändning från befintlig markanvändning N₁ (lek och rekreation), parkering och transformatorstation till skola, etableringsyta, omsorgsboende, parkering, transformatorstation, samlingslokal och kontor.

Bakgrund

I samband med att allt fler bosätter sig permanent på Östra Tyresö ökar behovet av kommunal service. På Östra Tyresö pågår en utbyggnad av ledningsnätet och vägar vilket medför ett behov av etableringsplatser för exempelvis byggbodas. Enligt kommunens befolkningsprognos så finns det en kommande brist på förskole- och skolplatser för Östra Tyresö, ett behov som kommunen har ansvar att lösa. Planområdet planläggs därför med användning för skola som även skapar förutsättningar för Brevik skola att byggas ut inom planområdet. Det finns även ett behov av en lokal samlingsplats i området och eventuellt i framtiden även för omsorgsboenden. Området är idag till viss del planlagt för parkering och användningen föreslås ligga kvar för att möjliggöra den nuvarande markanvändningen till dess att ett annat behov uppstår.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 17 december 2018 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Trinntorp 1:1 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande.

Undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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

Detaljplanen innebär ingen skada på känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till någon betydande effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966). En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva genomföras. Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

I december 2018 togs ett beslut om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har inte skett enligt de paragrafer i miljöbalken eller miljöbedömningsförordningen som var gällande när beslutet togs och är därför inte giltigt. Bland annat så har samråd i frågan om betydande miljöpåverkan inte skett med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som

på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen, innan beslutet fattas.

En ny undersökning av miljöpåverkan har därför tagits fram och utgör underlag för beslut om betydande miljöpåverkan. Ett undersökningssamråd av betydande miljöpåverkan genomfördes mellan den 21 april – 19 maj 2021.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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:

Recipient för planområdet är Kalvfjärden med statusklassningen måttlig ekologisk status till följd av höga halter näringsämnen. Dock kommer 60 % av den totala belastningen av näringsämnen från utsjön (Östersjön). Kalvfjärden uppnår ej god kemisk status. Klassningen för den ekologiska statusen baseras på miljökonsekvenstypen övergödning som har högst tillförlitlighet. Klassningen för den kemiska statusen är den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen och för Kalvfjärden uppnås inte god kemisk status beroende på att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids.

Planförslaget innebär ökad andel hårdgjord yta inom planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa möjligheterna till rening och fördröjning inom planområdet. För att hantera dagvattnet regleras plankartan med en bestämmelse om maximal hårdgöring och en bestämmelse om att marken inte får bebyggas på fastighetens lågpunkter. Se mer information under avsnittet om dagvatten.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom den inre delen av Brevikshalvön och angränsar till Nytorpsvägen, Rödhakevägen och Fasanvägen. Närområdet består till stor del av villabebyggelse i 1-2 våningar samt Brevik skola väst om planområdet.



Flygbild över planområdet samt en ungefärlig gräns för planområdet markerat med vit linje

Areal

Planområdet har en yta på ca 8 000 kvm.

Markägoförhållanden



Karta som visar det ungefärliga planområdet, del av fastigheten Trinntorp 1:1 markerat i rött.

- Fastighet Trinntorp 1:1 är i kommunal ägo.

Riksintressen

Planområdet ligger inom 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. Ingen bebyggelse med en höjd på över 20 meter planeras. Området berör inga övriga riksintressen.

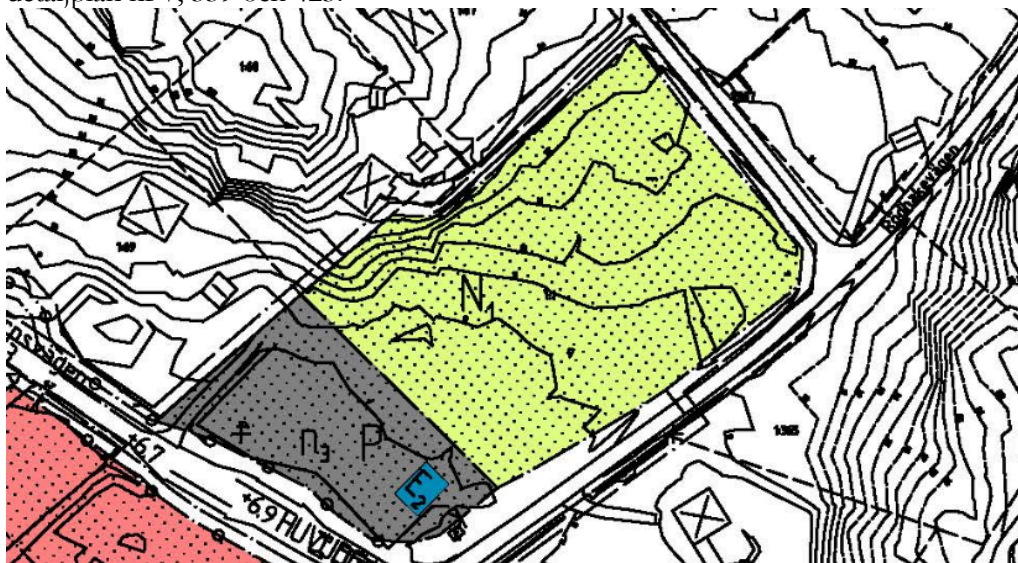
Översiktsplan

Tyresö kommuns översiktsplan (2017) pekar ut större delen av planområdet som tät bebyggelse. Översiktsplanen beskriver att offentlig service som förskola bör förbättras inom kommunen. Förskolor ska planeras så att de är lättillgängliga och har god kontakt med omgivande natur. Planområdet beskrivs som lämplig för platsbildning med utveckling av torg och mindre förtätningar med bostäder.

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

Gällande planer

Detaljplan nr 339 gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter en del av detaljplan nr 339. Detaljplan nr 423 är gällande inom en del av fastigheten men den reglerar endast planbestämmelser som inte finns inom planområdet. När denna detaljplan vinner laga kraft ersätter den också en del av detaljplan nr 423 och underliggande plan nr 7. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplan nr 7, 339 och 423.



Utsnitt från detaljplan 339 med planområdet och gällande planbestämmelser.

För del av fastighet Trinntorp 1:1 gäller detaljplan:

- 339 - Skola och förskola i Nytorp. Detaljplanen vann laga kraft 2005-02-17. Detaljplanen anger markanvändningen för allmän platsmark Huvudgata. Detaljplanen anger markanvändning för kvartersmark N₁ (område för lek och rekreation), P (Parkering) och E₂ (Transformationsstation).
- 423- Del av Tyresö-näs. Ändringen av detaljplanen vann laga kraft 2013-10-30. Ändringen innebär förändrade planbestämmelserna angående byggrätter.
- 7 – Del av Tyresö nr 1 m.fl. Styckningsplanen reglerar markområden för väg, park och fastighetsgränser.

NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom en del av fastigheten Trinntorp 1:1, i närheten av Brevik skola på Östra Tyresö. Planområdet utgör ett område på cirka 8 000 kvm. Den omkringliggande bebyggelsen består av fristående villor i en till två våningar. Marken är planlagd för lek och rekreation, parkering samt transformatorstation. Ytan för lek och rekreation består av en lätt sluttande öppen gräsyta och grusplan med två fotbollsmål. Inom planområdet finns också en sluttning med större ekar.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet planläggs med en flexibel användning för att kunna skapa förutsättningar för kommunen att använda området efter de behov som uppstår. Den markanvändning som prövas i detaljplanen är skola, etableringsyta, omsorgsboende, parkering, kontor och samlingslokal.

Den dimensionerande användningen inom planområdet är förskola som kräver både byggrätt, friyta och yta för leveranser/hämtning. Planområdet förväntas inte användas av flera användningar samtidigt förutom etableringsyta och parkering. Dessa funktioner kommer eventuellt behövas även när området används för andra ändamål.

Detaljplanen planeras med en byggrätt som motsvarar kommunens konceptförskola (cirka 1250 kvadratmeter inklusive barnvagnsförråd m.m.) samt ytterligare 850 kvadratmeter för att också kunna tillgodose ett samtida behov av byggbodar.

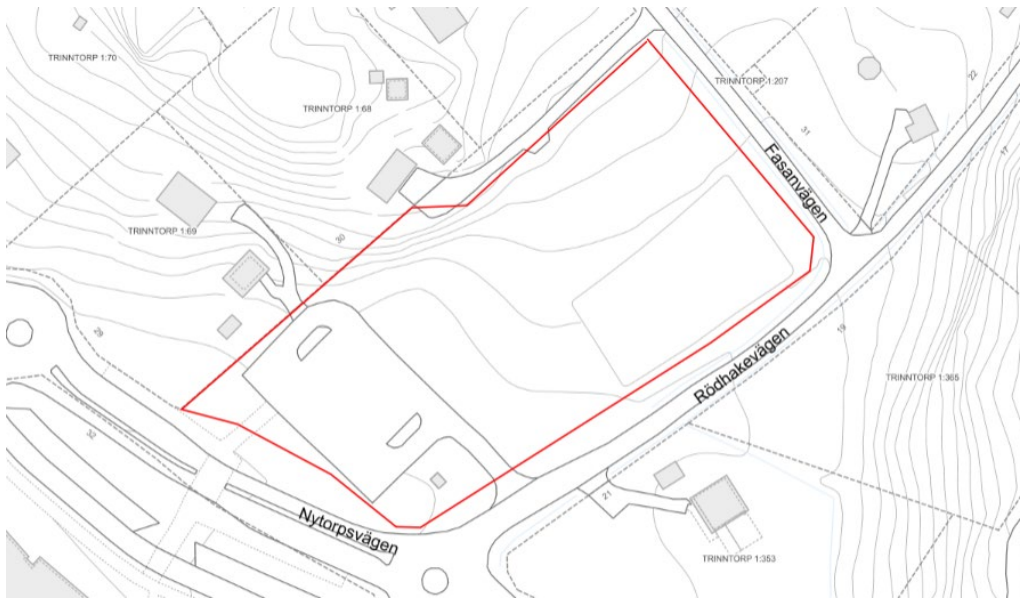
Gator, trafik och parkering

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsar till Nytorpsvägen, Rödhakevägen och Fasanvägen. Rödhakevägen och Fasanvägen är idag smala men ska breddas i samband med utbyggnaden av VA och gata.

Angöring till planområdet sker via Rödhakevägen som leder till en infartsparkering med 36 parkeringsplatser. Det är Östra Tyresös största infartsparkering. Den används även för att försörja fastighet Trinntorp 1:69 med en infart.

Med bil tar det ca 7 minuter att nå Strandtorget via Nytorpsvägen, Breviksvägen och Tyresövägen.



Karta som visar det ungefärliga planområdet markerat i rött samt omgivande gator.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget kan innebära förändringar för infarten. Framtida infarter föreslås angöra fastigheten via Rödhakevägen. En nyttjanderätt föreslås för att säkerställa infarten för Trinntorp 1:69.

Området är idag till viss del planlagt för parkering och användningen föreslås ligga kvar för att möjliggöra den nuvarande markanvändningen till dess att ett annat behov uppstår. Framtida markanvändning kommer också att kräva en viss mängd parkering som bedöms kunna samutnyttjas.

En etableringsyta kan upplevas störande för omgivningen eftersom den genererar en viss trafik dock bedöms denna typ av etableringsytan inte innebära att några riktvärden överskrids. Planområdet är lämpligt som området för etablering eftersom det är tillgängligt från fler av de kommande utbyggnadsetapperna. Planområdet består till stor del av plan mark vilket behövs för att få plats med byggbodar och upplag av visst material.

Även skola och förskola genererar trafik men närheten till kollektivtrafik och planområdets centrala placering ger förutsättningar för lämning/hämtning med andra alternativ än bil.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Närmaste busshållplats, Brevik skola vid Nytorpsvägen, är placerad mindre än 20 meter ifrån planområdet. Brevik skola trafikeras av busslinje 819 som når Tyresö centrum på cirka 20 minuter och har en turtäthet på cirka 1 gång i timmen. Under rusningstrafik trafikeras Brevik skola också av busslinje 805 som når Gullmarsplan på cirka 40 minuter och har en turtäthet på cirka 2 gånger i timmen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar för kollektivtrafiken.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt och består av en öppen gräsyta, grusplan med två fotbollsmål och parkering samt en transformatorstation. Landskapet är öppet med utsikt mot Kalvfjärden. Inom området finns en sluttning med ek. Ek kan vara habitat för rödlistade arter och är skyddsvärda träd om de är tillräckligt stora. Om man planerar en åtgärd som kan påverka ett särskilt skyddsvärt träd krävs samråd med Länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken. Planområdet innehåller i övrigt inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer eller miljöer med högt klassade naturvärden..

Omkringliggande natur består av villafastigheter med öppna gräsytor med inslag av blandad barr- och lövskog. Brevik skola består främst av öppna gräsytor.



Karta över planområdet markerat med rött. Områden i grön färg, väst och nordöst om planområdet är idag planlagda som natur eller park.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en skola möjliggörs på platsen. Kommunens konceptförskola används som utgångspunkt för detaljplanen och innebär en total friyta utomhus på cirka 31 kvm/barn. Ytor för parkering, leverans och byggnader är exkluderade från friytan. Andelen friyta per barn bedöms vara lämplig då det finns natur inom 300 meter från planområdet. Den del av planområdet som idag är planlagd för natur består av en öppen gräsyta, grusplan med två fotbollsmål kommer att försvinna. En skolgård kommer dock att kunna användas när skolan inte bedriver sin verksamhet. Inom 300 meter från planområdet finns även andra allmänna grönområden som kan nyttjas för lek, motion och annan utevistelse. Dessa områden är idag planlagda för natur eller park. Inga planer finns på att ändra användning för dessa områden.

Sluttningen med ek kan innehålla vissa skyddade arter och skyddas därför med en planbestämmelse om att markens naturmarkskaraktär ska bevaras och att marklov

krävs för trädffällning av träd med en stamdiameter över 10,0 cm 1,0 meter ovan mark. Lov får ges för enstaka träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl. En del av siktstråket längs med Rödhakevägen bevaras och säkerställs med prickmark i plankartan.

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 inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består främst av postglacial lera vilket vanligtvis består av silt och lera men även glacial lera. Planområdet är plant och omges av ett höjddparti med fastmark i nordväst. Jorden utgörs enligt jordartskartan (SGU) av lera med jorddjup enligt jorddjupskartan (SGU) upp till 5-10 m. En okulär geoteknisk undersökning har genomförts. Marklutning inom lerområdet uppskattas till 1:10-1:15. Inga indikationer på rörelser (sättning/stabilitet) noterades vid platsbesök. En liten del av planområdet är aktsamhetsområde för skred.

Ett undre grundvattenmagasin förekommer sannolikt i friktionsjorden under leran. Artesiskt grundvattentryck kan förekomma inom lerområden omgivna av höga bergpartier, som bidrar till stort tillflöde av vatten. Artesiskt grundvattentryck innebär att grundvattentrycket under leran motsvarar en nivå över markytan.



Utsnitt ur PM Okulär bedömning - Geo- och Bergteknik som visar förutsättningen för skred inom det ungefärliga planområdet markerat i rött.

Planförslag och konsekvenser

Inom planområdet har en lutningsanalys (SGU) påvisat områden där förutsättningar för skred (aktsamhetsområde) bör utredas vidare. Eftersom planområdet ligger nedanför aktsamhetsområdet för skred är det framförallt viktigt att det under genomförandeskedet görs en bedömning av schaktning och minskning av laster. Att belasta planområdet med mer laster ökar inte risken för skred. En vidare utredning bör tas fram i samband med genomförandet för att säkerställa utförandet dock bedöms risken för skred utredas vidare under planarbetet.

Radon

Nulägesbeskrivning

Planområdets mark bedöms ha lågrisk för markradon.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Östra Tyresö, ca 3,8 km från Strandtorget. Där finns ett utbud av handel och övrig service. Brevik skola angränsar till planområdet och har förskoleverksamhet samt årskurserna 1-6.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär en möjlighet för kommunen att tillgodose framtida behov i form av förskoleverksamhet, skola, omsorgsboende, gruppboende, kontor och samlingslokal i området. På Östra Tyresö har kommunen ett begränsat markägande. Planområdets storlek och placering gör att området är lämpligt för flera funktioner som kommunen är ansvarig att lösa.

PostNord

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kommer att medföra en ny plats för postutlämning. Inom planområdet finns förutsättningar för att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation.

Teknisk försörjning

Nulägesbeskrivning

Det finns en del befintlig infrastruktur för el- och fiberledningar. Fjärrvärme finns inte i närområdet idag. Inom planområdet, vid korsningen Rödhake-/Nytorsvägen finns en transformatorstation. Vatten och avlopp finns utbyggt i Nytorsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan medföra ledningsflytt av Vattenfall Eldistribution ABs ledningar i samband med byggnation. Om dessa behöver flyttas samordnas det med Vattenfall Eldistribution AB. Val av värmesystem kommer att projekteras utifrån storlek på byggnaden. För större skola/förskola kommer bergvärmesystem att användas. Planförslaget medför inga förändringar angående befintlig transformatorstation.

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. En anslutningspunkt till VA-nätet planeras i ett parallellt projekt, Fasanvägen, etapp 13.

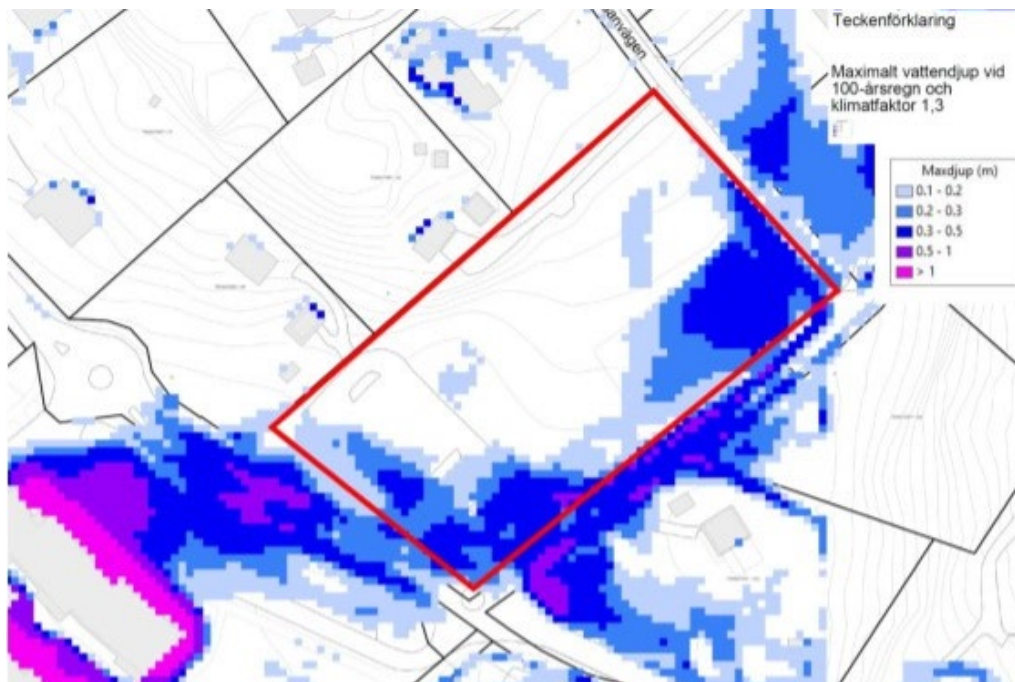
Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet lutar från norr till söder, från nivån +14 m till +7 m (RH2000). Kalvfjärden är recipient för dagvattnet från området och utgör Kustvatten-vattenförekomst (2017-2021) WA38205590 (Länsstyrelsen, 2021). Möjligheterna till infiltration är begränsade beroende på glacialleran som har mycket låg infiltrationskapacitet och som täcker större delen av området. Vid korsningen Fasanvägen/Rödhåkevägen i planområdets nordöstra del uppmättes artesiskt grundvatten vilket innebär att grundvattentrycket under leran motsvarar en vattennivå som ligger över nuvarande mark

Enligt Länsstyrelsens klassning i VISS är den ekologiska statusen måttlig och den kemiska statusen uppnår ej god. Klassningen för den ekologiska statusen baseras på miljökonsekvenstypen övergödning. Dock kommer 60 % av den totala belastningen av näringsämnen från utsjön (Östersjön). Klassningen för den kemiska statusen är den sammanvägda bedömningen för statusen av alla prioriterade ämnen och för Kalvfjärden uppnås inte god kemisk status beroende på att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids.

Planområdet fungerar idag som en lågpunkt som hanterar skyfall. Lågpunkter inom planområdet hanterar upp till 0,5 meter vatten vid ett 100-årsregn med 1,3 som klimatfaktor.



Karta med lågpunkter som vid ett 100-årsregn riskerar att ställas under upp till 0,5 meter inom planområdet. Planområdet är markerat i rött. Källa: Tyresö kommuns skyfallsmodellering.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom detaljplanen tas fram för framtida behov och området planläggs med en flexibel användning så har en dagvattenutredning tagits fram utifrån ett möjligt scenario. Utgångspunkten har varit att byggrätt och parkering totalt utgör 45% av planområdets yta då en bestämmelse om maximal hårdgöring på 45% kommer att tillämpas. Resultatet bedöms vara realistiskt utifrån planbestämmelsernas begränsningar.

Enligt dagvattenutredningen är den dimensionerande volym som ska fördröjas och renas inom planområdet 37 m³. Dagvatten från tak rekommenderas att det antingen fördröjs i gröna tak eller i nedsänkta växtbäddar i nära anslutning till byggnaderna. Gårdsytan bör höjdsättas så att dagvatten från denna yta avrinner till planteringar. Parkeringen höjdsätts så att dagvattnet kan tas om hand i ytliga anläggningar för att skapa en bättre rening som nedsänkta växtbäddar, trädplanteringar med skelettjordar eller i ett svackdike med förstärkt infiltration. Planteringarna på den befintliga parkeringen är idag anlagda med kantsten och markytan är höjdsatt så att dagvattnet avrinner till dagvattenbrunnar som leder dagvattnet till en oljeavskiljare. Om kommunen önskar en ytlig och mindre teknisk rening av dagvattnet från parkeringen behöver alltså markens höjdsättning på parkeringen justeras så att vattnet kan avrinna till planteringar och grönytor istället.

Efter att dagvattnet har renats inom planområdet avleds det till befintligt dike direkt öster om planområdet som vidare avleder vattnet i dike på Rödhakevägens östra sida under Nytorpsvägen och mot recipienten. Ett avskärande svackdike kan anläggas längs västra delen av planområdet som säkerställer att vatten från högre liggande mark i nordväst kan avledas på ett säkert sätt mot söder. Enligt dagvattenutredningen så finns det förutsättningar att rena dagvattnet inom planområdet. Inför projektering av dagvattenanläggningar och exploatering av planområdet generellt är det viktigt att ta hänsyn till att det finns artesiskt grundvatten i området för att inte riskera att det

tränger upp. Detta bedöms vara möjligt att hantera efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

För att hantera skyfall inom planområdet används prickmark för att säkerställa att byggnader inte placeras inom planområdets lågpunkter. För att säkerställa tillräcklig yta för fördröjning och rening regleras andelen hårdgjord yta. Reningsbehovet bedöms vara möjligt att hantera med föreslagna lösningar.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Enligt PM Markmiljö bedöms risken för omfattande förekomst av föroreningar inom detaljplaneområdet som låg. Dock rekommenderas en markundersökning för att säkerställa förekomsten av markföroreningar inom området (b.la. petroleumföroreningar och metaller).

Planförslag och konsekvenser

En miljötekniskbedömning ska beställas för planområdet och utreda om eventuella saneringsåtgärder krävs i förhållande till känslig markanvändning.

Risker och säkerhet

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns en större lågpunkt som idag hanterar en del skyfall och en del av planområdet är utpekad som aktsamhetsområde för skred.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga nya risker.

Buller

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet ska Naturvårdsverkets riktvärden för trafikbuller på skolgårdar uppnås med maximalt 50 dBA vid delar för lek, vila och pedagogiskt arbete och 55 dBA på resterande delar. Halva planområdet har en ljudnivå på under 50 dBA och halva mellan 50-55 dBA.



Karta med planområdet markerat med blått. Röd yta visar område med 50 dBA eller högre ekvivalent ljudnivå.

Planområdet ligger intill Nytorpsvägen där det finns ljudnivåer över 55 dBA dock är det endast ca 10 meter in i planområdet.



Karta med planområdet markerat med blått. Lila yta visar område med 55 dBA eller högre ekvivalent ljudnivå.

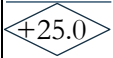
Planförslag och konsekvenser

Kommunen bedömer att riktvärden kan klaras både för nuvarande och prognostiserad trafik efter planerad förtätning på Östra Tyresö. Förskolebyggnaden behöver dock placeras på tomten så att byggnaden utgör ett bullerskydd mot Nytorpsvägen.

Används planområdet för etablering ska anpassningar göras med till exempel bullerskydd vid behov. Ökad trafik bedöms vara den huvudsakliga bullerkällan och hastigheter samt mängden trafik förväntas inte ligga på sådana nivåer att riktvärden överskrids.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
S	Skola Inom området ska skola eller förskola och kompletterande funktioner anläggas. Parkering, infart, cykelparkering, lekutrustning är några av dessa funktioner.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
B ₁	Gruppboende, serviceboende och äldreboende. Syftet med användningen är att kommunen ska kunna använda planområdet för omsorgsboende av olika slag om det uppstår ett behov.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
C ₁	Samlingslokal och kontor. Syfte att inom olika användningar också kunna utforma lokaler för fler behov som finns i området. Till exempel kan en del av en kommande förskola kunna larmas av för att fungera som samlingslokal för området.	PBL 4 kap 5 § punkt 3
E ₁	Transformatorstation	PBL 4 kap 5 § punkt 3
P	Parkering	PBL 4 kap 5 § punkt 3
Z ₁	Etableringsyta	PBL 4 kap 5 § punkt 3
e ₁	Största byggnadsarea är 2100 m ²	PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
:::::	Prickmark – marken får inte förses med byggnad. Syftet är att säkerställa att området kan användas som ytor för att hantera skyfall samt skapa avstånd till intilliggande fastigheter.	PBL 4 kap 11 § punkt 1
	Högsta nockshöjd i meter över nollplanet. Syftet är att säkerställa att konceptförskolan ryms inom detaljplanen.	PBL 4 kap 16 § punkt 1
Endast 45 % av kvartersmarken får hårdgöras. Syftet är att säkerställa att dagvatten kan infiltreras inom planområde Till hårdgjorda ytor räknas takyta, marksten, betong och asfalt. Gräsarmerad betong, permeabel asfalt, grönt tak, grusgångar,		PBL 4 kap. 16 § stycket 1 punkt 1

gräsmattor, sand, bark, regnbäddar och planteringar bedöms ha genomsläpplig yta.		
n ₁	Markens naturmarkskaraktär ska bevaras. Syftet är att säkerställa att planområdet har en varierad karaktär med uppvuxna träd och skydda potentiella naturvärden.	PBL 4 kap 10 §
a ₁	Marklov krävs även för trädfällning av träd med en stamdiameter över 10,0 cm 1,0 meter ovan mark. Lov får ges för enstaka träd om det krävs av säkerhets- eller naturvårdsskäl. Syftet är att säkerställa att områdets karaktär inte förändras.	PBL 4 kap 15 § stycket 1 punkt 3
Genomförandetid - detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.		PBL 4 kap 21 §

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 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. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen 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.

Tidplan för genomförande

Tidplan saknas eftersom detaljplanen genomförs för framtida behov.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar endast kvartersmark som ägs av kommunen.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.

Skanova ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Tyresö kommun äger all mark inom planområdet, del av fastigheten Trinntorp 1:1.

Fastighetsbildning

En ny fastighet som omfattar hela planområdet föreslås bildas genom avstyckning. Fastighetsbildningsåtgärder kan tidigast ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning sker på initiativ av fastighetsägaren genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om avstyckning prövas av Lantmäteriet utifrån bland annat fastighetsbildningslagen (1970:988) och gällande detaljplan.

Fastighetsbildningsåtgärder som endast berör en fastighet, såsom avstyckning, kan endast sökas av lagfaren fastighetsägare eller köpare av fastigheten. I en lantmåteriförrättning kan även rättigheter mellan fastigheter bildas, exempelvis officialservitut. Utöver de rättigheter som tillskapas i lantmåteriförrättning kan fastighetsägare avtala om särskild rätt till fastighet; nyttjanderätter eller avtalservitut.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet ska rättighet upprättas till förmån för fastigheten Trinntorp 1:69 för att säkerställa en infart till fastigheten.

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 Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Inom planområdet finns ingen allmän plats. Dock ligger planområdet intill ett område för en pågående detaljplan, Fasanvägen etapp 13 som omfattar utbyggnad av gata samt vatten och avlopp.

VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut i Rödhakevägen utanför planområdet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

EI- och teleledningar

EI- och teleledningar ska förläggas i mark. Inom planområdet finns ledningar. Dessa planläggs med prickmark förutom en ledning som eventuellt kommer att flyttas. Inom planområdet finns en transformatorstation som regleras med E-område.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör Skanova. Dessa ledningar förväntas inte påverkas av planförslaget.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns inte i området. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla. Val av värmesystem kommer att projekteras utifrån storlek på byggnaden. För större skola/förskola kommer bergvärmesystem att användas. Planförslaget medför inga förändringar angående befintlig transformatorstation.

Etablering

Planområdet planläggs som yta för etablering. Syftet med detta är att kommunen ska kunna använda området för byggbodar under tiden som vatten och avlopp samt gata byggs ut i området.

För att anlägga skola/omsorgsboende/kontor/samlingslokal inom planområdet kommer byggbodar samt upplagsområden för material behöva ske inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Planarbetet bekostas av planenhetens verksamhetsbudget och planavgift ska 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. Kommunen som fastighetsägare betalar fastighetsbildningskostnaden.

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 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 Sverige AB.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i framtagandet av planen:

Elanor Holm	Planarkitekt (projektledare)
Johan Smeder	Exploateringsingenjör
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör
Carina Lindberg	Projektledare
Jonas Hedh	Bygglovschef
Sandra Calestam	VA-strateg