

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

BOLLMORA 1:13, GRÄNSVÄGEN 12

Fastigheten Bollmora 1:13.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Figur 1. Karta över Lindalen med planområdet utmarkerat med rött.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • plan@tyreso.se

www.tyreso.se

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande detaljplan	7
Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
Bedömning	9
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik	12
Parkering	12
Kollektivtrafik	12
Natur och landskapsbild	13
Kulturmiljö	13
Fornlämningar	13
Geotekniska förhållanden	13
Service	14
Teknisk försörjning	14
Vatten och avlopp	14
Värme	14
El	14
Avfall	14
Dagvatten och skyfall	14
Miljö, hälsa och säkerhet	16
Radon	16
Förorenad mark	16
Risker	16
Buller	17
Planbestämmelser	18

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	19
Genomförande.....	19
Genomförandetid	19
Tidplan för genomförande.....	19
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap	20
Avtal.....	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Markägförhållande	20
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning.....	20
Rättigheter och gemensamhetsanläggningar.....	21
Ansökan	21
Tekniska frågor	21
VA-utbyggnad	21
El-, fiber och teleledningar	22
Avfall	22
Byggnation	22
Ekonomiska frågor.....	22
Planavgift	22
Bygglov	22
Fastighetsbildning	22
Vatten och avlopp (VA)	22
El.....	23
Tele.....	23
Administrativa frågor.....	23
Medverkande tjänstepersoner	23

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:400

Detaljplanen grundas på följande:

- Undersökning av betydande miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)
- Dagvattenutredning av NovaTerra (2025-05-26).
- Bullerutredning av Springwell Audio AB (2023-10-24)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Under både samråd- och granskningstiden har myndigheter och allmänheten möjlighet att yttra sig över förslaget till detaljplan. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden efter efterföljande skede.

Detaljplanen antas av kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tidigast tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagivits. Detaljplanen har vunnit laga kraft.



Figur 2. Planprocessens olika skeden för standardförfarande.

Tidplan

Planbesked	2019-10-23
Beslut om planuppdrag (SU)	2021-05-19
Samråd	2023-07-13 – 2023-08-24
Granskning	2024-01-16 – 2024-02-01
Antagande	2025-12-18
Laga kraft	2026-01-13

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

Syfte

Förslaget till detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av bostadshus i form av två parhus i högst två våningsplan på fastigheten Bollmora 1:13. Planförslaget medger avstyckning till fyra bostadsfastigheter.

Huvuddrag

Förslaget till detaljplan innebär att fyra bostäder i form av parhus kan uppföras på fastigheten Bollmora 1:13 samt att fastigheten kan styckas till fyra bostadsfastigheter. De föreslagna parhusen kommer bidra till en mer blandad bostadsbebyggelse i Lindalen och en mer effektiv användning av marken i ett relativt centralt och kollektivnära läge.

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

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Bollmora 1:13 inkom till kommunen i juli 2019 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten Bollmora 1:13 för att möjliggöra fyra fastigheter och två parhus.

Fastigheten ligger inom Lindalen som idag består av främst villatomter.

På angränsande fastighet sydväst om Bollmora 1:13 finns idag två parhus, efter en planändring som i stort motsvarar detta planförslag.

Uppdrag

Samhällsbyggnadskontoret fick den 19 maj 2021 i uppdrag av stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplanen för Bollmora 1:13. Planen tas fram med standardförfarande.



Figur 3. Ortofoto över planområdet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger inom Lindalen, cirka 600 meter norr om Bollmoravägen och 300 meter väst om Njupkärrsvägen. I det närliggande området finns idag villabebyggelse samt några enstaka parhus.

Areal

Planområdet har en yta på cirka 2 010 kvadratmeter.

Markägoförhållanden



Figur 4. Ovan redovisas fastigheten som ingår i detaljplanen.

Fastigheten Bollmora 1:13 är i privat ägo.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2017, som medeltät bebyggelse. Med det menas en tätortsmässig karaktär med i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus.

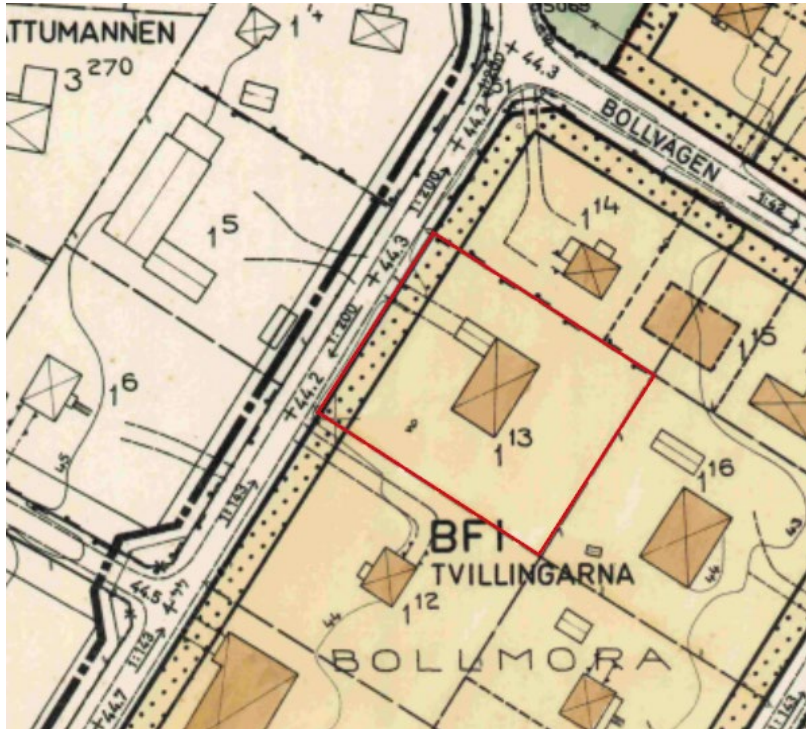
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan

Följande detaljplan gäller för området fram till dess att detta förslag vinner laga kraft: *Detaljplan för Lindalen del 3, Plan 146*, antagen 1970-05-11. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Användningsbestämmelserna i detaljplanen från 1970 anger bostadsändamål. Planen medger bostäder i form av friliggande hus. Byggnader får idag inte uppföras till större höjd än 4,5 meter. Varje enskild tomt får vara minst 750 kvadratmeter.

Huvudbyggnaden får högst uppta en yta som motsvarar en femtedel av den totala fastighetsytan. Placering regleras med prickmark.



Figur 5. Utsnitt ur detaljplan 146.

Sammanfattning av undersökning av betydande miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt förslag till detaljplan bedöms som lämplig. Förslaget till detaljplan 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. Förslaget till detaljplan som presenteras bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljömässiga frågor som behandlas särskilt i denna plan är dagvattenhantering.

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

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

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Tyresöån uppnår ej god status och den ekologiska statusen är otillfredsställande.

En dagvattenutredning har tagits fram för att utreda möjligheten att rena och fördröja dagvatten innan avledning till det kommunala ledningsnätet. Med reningen förväntas inte vattenkvaliteten påverkas negativt.

Bedömning

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.

Ett undersökningssamråd hölls med Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund under perioden 8 november 2021 till 6 december 2021. Både Länsstyrelsen och Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund delar kommunens bedömning att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken behöver inte upprättas för denna detaljplan.

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns idag ett enbostadshus. Huvudbyggnaden är en enplansvilla och används som bostadshus. Bebyggelsen i anslutning till planområdet består till stor del av enbostadshus. Mot planområdets sydvästra gräns finns två parhus med totalt fyra hushåll.

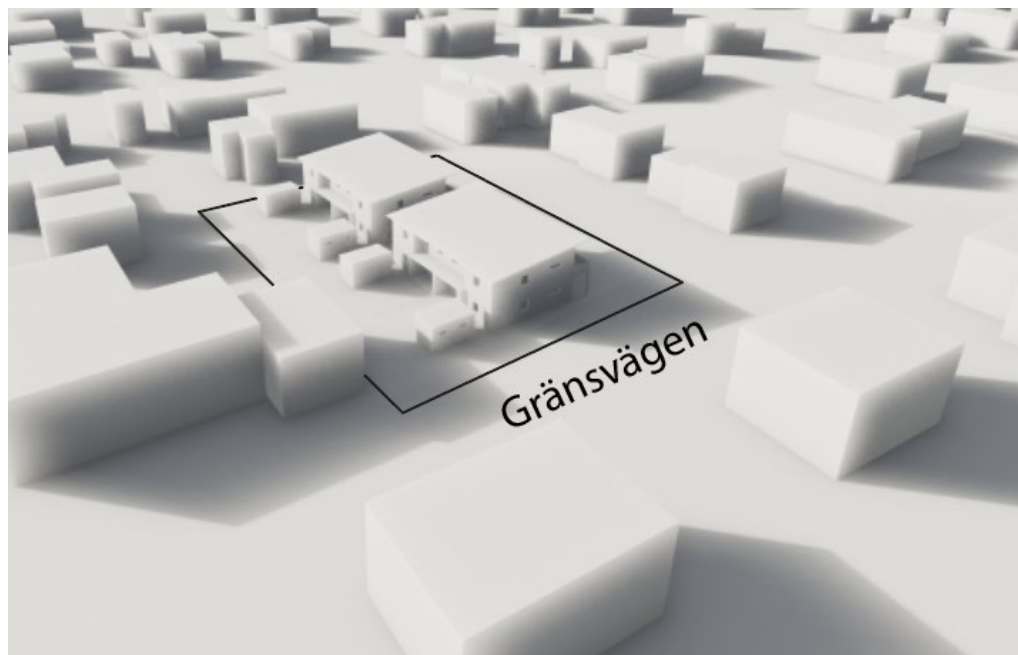
Planförslag och konsekvenser

Den befintliga bebyggelsen inom planområdet planeras att rivas för att möjliggöra att två parhus kan uppföras samt en gemensam angöringsväg för tillkommande bostäder. Förslaget innebär att två parhus i högst två våningar möjliggörs på fastigheten. Nockhöjden föreslås vara högst 7,5 meter över medelmarknivån.

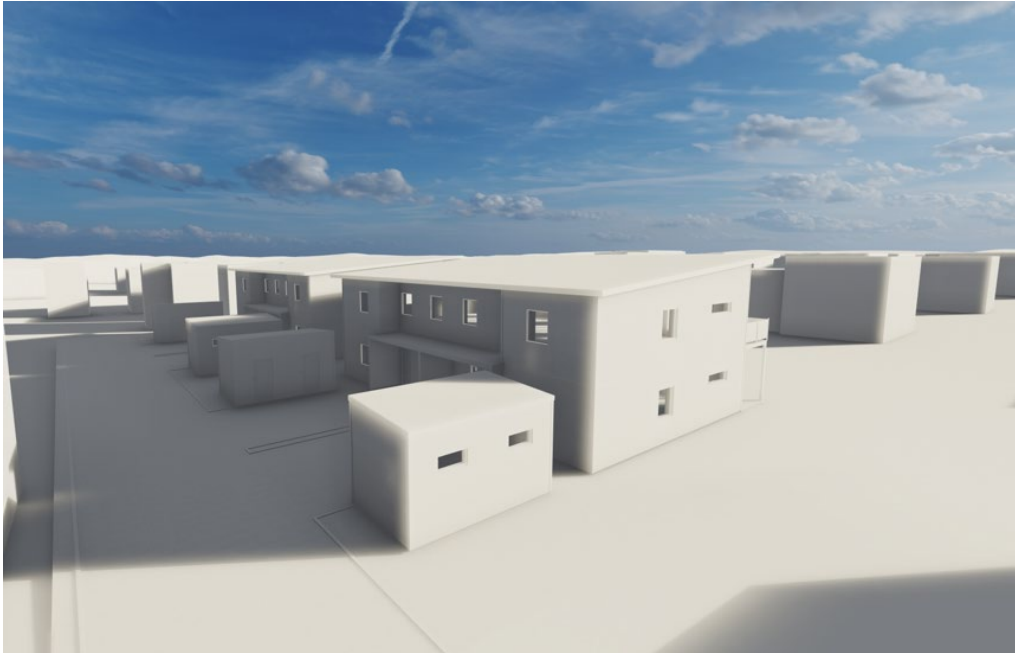
Största byggnadsarea regleras till högst 200 kvadratmeter per parhus, vilket motsvarar en exploateringsgrad om högst en femtedel av den ursprungliga fastighetens area för huvudbyggnader. För komplementbyggnader tillåts en byggnadsarea på 30 kvadratmeter per parhus. Den minsta fastighetsstorleken enligt förslaget är 410 kvadratmeter inom planområdet.



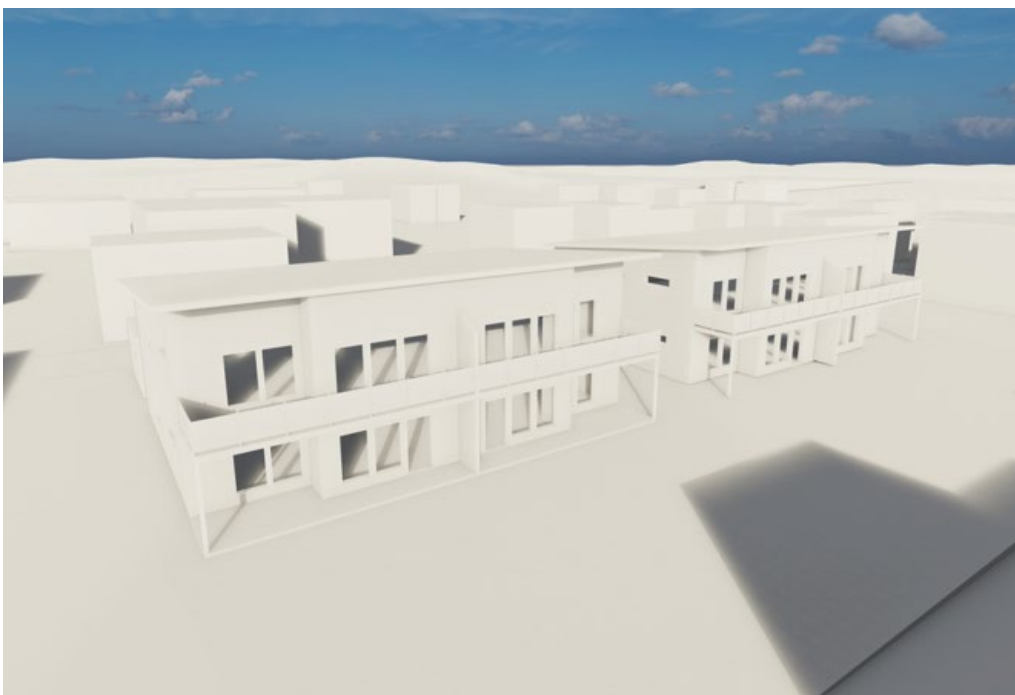
Figur 6. Situationsplan som visar föreslagen placering av byggnaderna inom fastigheten Bollmora 1:13.



Figur 7. Volymstudie. Vy från norr.



Figur 8. Volymstudie, vy från norr.



Figur 9. Vy från väst.



Figur 10. Förslag till bebyggelse sett från sydväst.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsar till Gränsvägen som är en lokalgata utan gångbanor där fotgängare delar gatuutrymmet med bilister.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär in- och utfart mot Gränsvägen från planområdets norra del där det idag finns en befintlig in- och utfart. Åtgärden anses inte påverka området i stort.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Idag finns enbart parkering till enskilda fastigheter.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär parkeringsmöjligheter för de enskilda lägenheterna i anslutning till varje entré.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har en god försörjning med kollektivtrafik. Avståndet till närmsta busshållplats är cirka 380 meter. Det är tät trafik mot Gullmarsplan, Nyfors, Tyresö kyrka och Tyresö centrum.

Planförslag och konsekvenser

Innebär inga konsekvenser för kollektivtrafik.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Området, inklusive planområdet, är plant och utgörs av uppvuxna villatomter.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget möjliggör planteringar som kan bidra till att stärka grönstrukturen och till att bevara områdets karaktär. Planområdets sydvästra del föreslås vara genomsläpplig för att kunna hantera dagvatten.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

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



Figur 11. Bilden visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Planområdet utgörs till stor del av postglacial sand enligt SGU. I det nordöstra hörnet av planområdet är det urberg, vilket är det rödmarkerade området. Postglacial sand innebär goda förutsättningar för en naturlig infiltration av dagvatten.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i Lindalen, cirka en kilometer väst om Tyresö centrum. Där finns ett stort utbud av handel och service. Närmsta livsmedelsaffären ligger cirka 250 meter från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den nya bebyggelsen kommer anslutas till VA-nätet. Anslutning till detta finns i närhet av planområdet.

Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten.

Värme

Kommunen förespråkar energieffektiva byggnader som leder till lägre energianvändning och som uppmuntrar till investeringar i hållbar teknik och långsiktigt hållbara lösningar. För att säkerställa en långsiktig elförsörjning måste alla bidra till att minska risken för effektbrist i nätet.

EI

Befintliga elledningar finns redan idag i Gränsvägen. Elledningar i väg utanför planområdet bedöms inte påverkas.

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

Avfall

Varje fastighet ansvarar för sin avfallshantering. En yta för gemensamhetsanläggning reserveras i förslaget som möjliggör gemensam avfallshantering.

Dagvatten och skyfall

En dagvattenutredning har tagits fram (2025-05-26).

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i ett avrinningsstråk där dagvatten från högre belägna fastigheter passerar. Marken består av postglacial sand som bedöms ha en hög genomsläpplighet och kapacitet att infiltrera dagvatten.

Utredningsområdets ytvattenrecipient är Albysjön, sjön är en del av Tyresåns vattenförekomst, Tyresån rinner från Drevviken i väster och mynnar i vattenförekomsten Kalvfjärden i öster. Tyresåns ekologiska status har bedömts till måttlig med avseende på övergödning och flödesförändringar, Tyresåns miljö kvalitetsnorm för ekologisk status är att uppnå god status till 2027. Miljö kvalitetsnormen för god kemisk status är uppnådd, med undantag för de överallt överskridande ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) 1 samt PFOS.

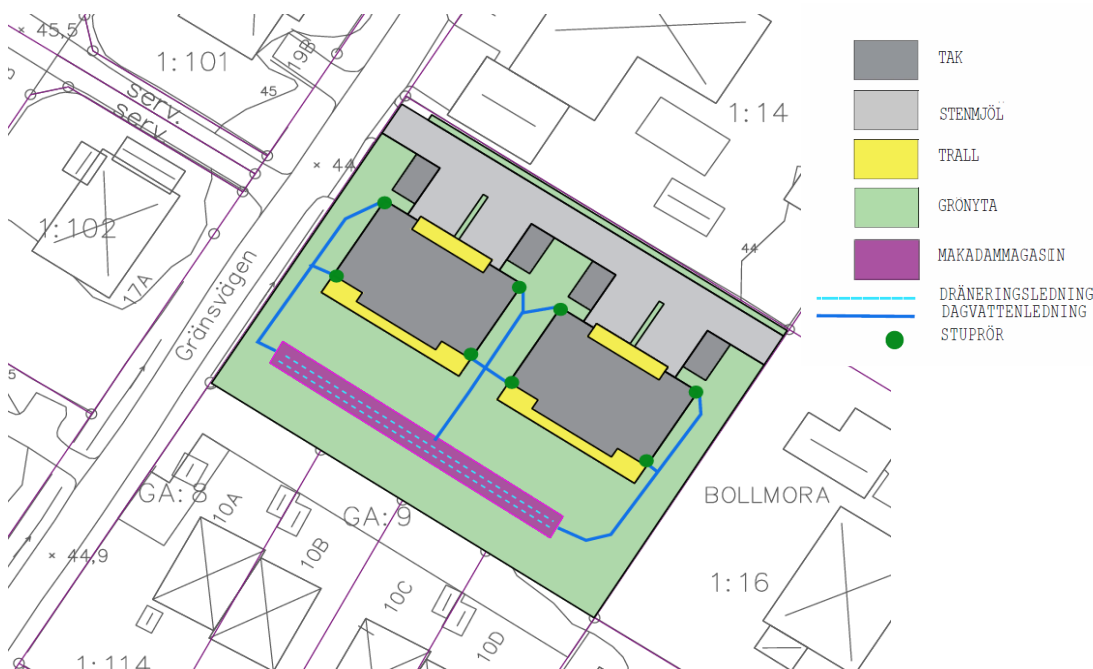
Planförslag och konsekvenser

I dagvattenutredningen har fastighetens förutsättningar innan exploatering jämförts med efter exploatering där flödes samt föroreningsberäkningar har utförts med klimatfaktor 1,30. Dagvattenflödet visar sig då öka med 7 l/s.

För att inte dagvattenflödet vid ett 10-årsregn med klimatfaktor 1,30 ska öka krävs det en effektiv fördröjningsvolym om 4 kubikmeter, vilket motsvarar 13 kubikmeter makadammagasin. Genom att anlägga ett makadammagasin kommer varken dagvattenflödena eller föroreningar att öka om man jämför med dagens läge. Då markens genomsläpplighet bedöms vara hög föreslås makadammagasinet anläggas med öppen botten för att möjliggöra perkolation av det renade dagvattnet till grundvattnet.

Enligt skyfallskarteringen erhållen av Tyresö kommun samlas/avleds skyfall från fastigheten samt omkringliggande mark på sydvästra delen av tomten. För att inte skapa en försämring får inte de anslutande höjderna mellan den sydvästra delen av tomten och gatan förändras. Dämningsnivån enligt Scalgo vid ett 100-årsregn med 1,30 klimatfaktor är +44,47 meter från nollpunkten. För att parhusens nya golvnivå ska ligga över dämningsnivån för skyfall krävs det en höjning av marken med cirka 0,5 meter vilket skulle innebära en golvnivå på +44,50. Höjningen av marken innebär att det är 21 kubikmeter vatten som trängs bort. För att inte skapa en försämring nedströms föreslår dagvattenutredningen att man dimensionerar makadammagasinet för ytterligare 21 kubikmeter vilket innebär att makadammagasinet ska ha utrymme för att omhänderta 25 kubikmeter totalt. Det ger en total volym om 83 kubikmeter makadammagasin. Dagvattenutredningen redovisar att genom att anlägga ett makadammagasin på 83 kubikmeter kommer fastigheten inte att försämrats för omkringliggande fastigheter eller försvåra möjligheterna för recipienten att uppnå miljö kvalitetsnormerna.

Golvnivån föreslås till +44,60 meter över nollplanet för att vilket ger en marginal på 13 centimeter.



Figur 12. Situationsplan med förslag till placering av makadammagasin bild från Novaterra, 2025.



Figur 13. Skiss på vattenflödet över planområdet. Bild från Novaterra, 2025.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena har bedömts vara av så kallad lågrisktyp gällande markradon.

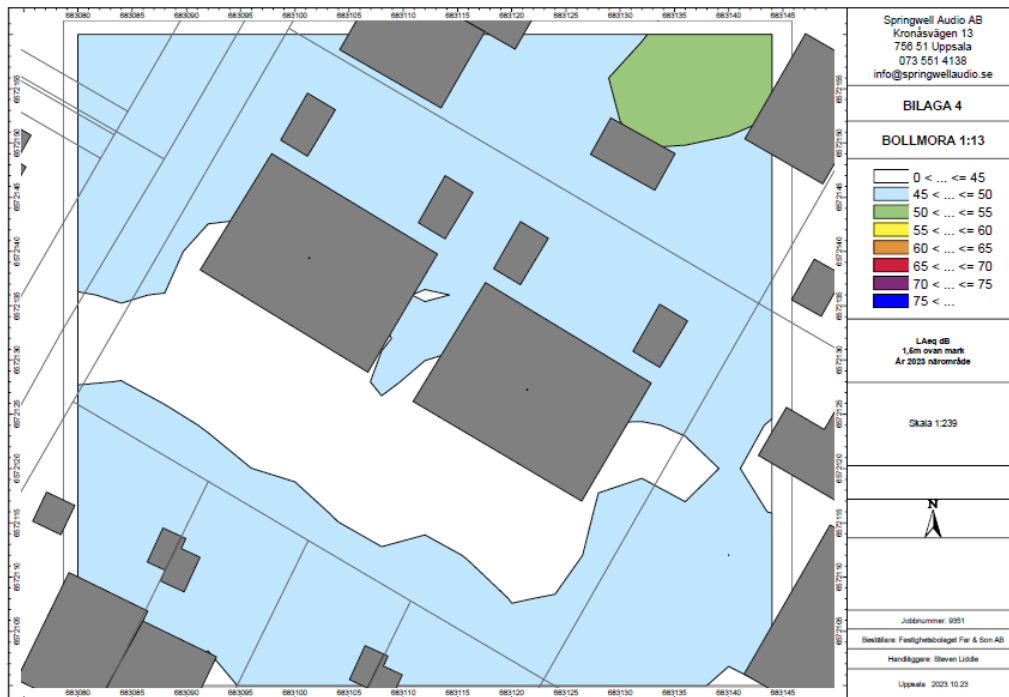
Förorenad mark

Det finns inte någon känd verksamhet inom planområdet eller inom dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

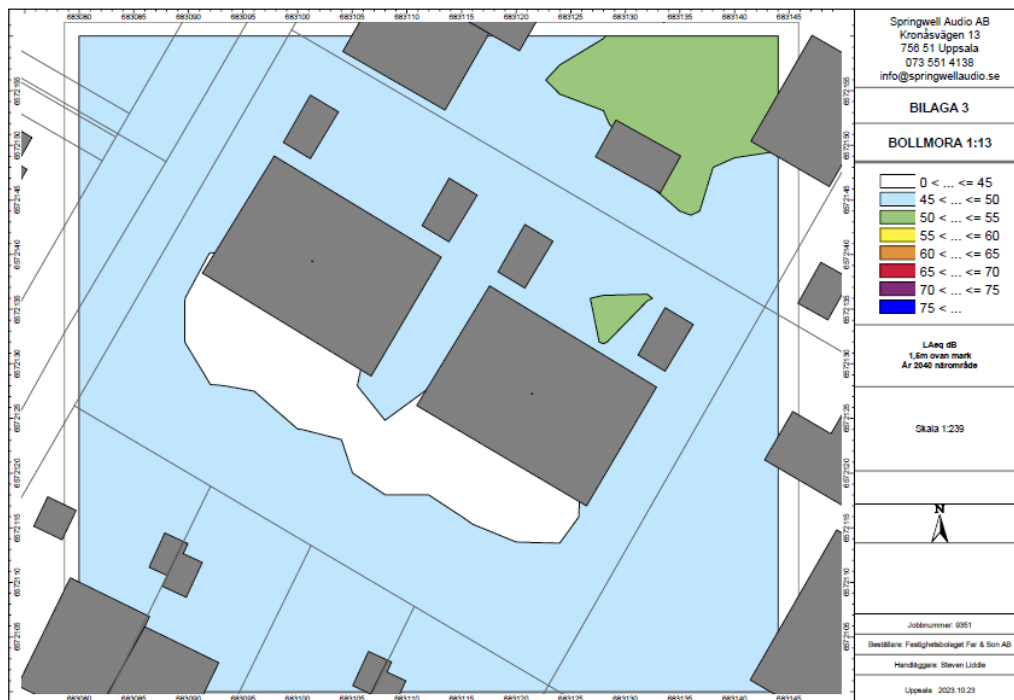
Risker

Det finns inte någon känd risk för ras och skred inom planområdet eller i dess närhet som medför en risk för människors hälsa eller säkerhet.

Buller



Figur 14. Bullerkartering år 2023 1,5 meter ovan mark.





Figur 15. Bullerkartläggning år 2040 1,5 meter ovan mark.

Till förslaget har en bullerutredning utförts av Springwell Audio AB för att beräkna trafikbullernivåer för fastigheten Bollmora 1:13. Resultatet är att fastigheten Bollmora 1:13 uppfyller svensk författningssamling 2015:216 (Förordning (2017:359)).

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B - Bostäder	Möjliggöra bostäder
 Marken får endast förses med sophus, förråd och garage	Korsmark säkerställer ytor för sophus, förråd och garage.
 Marken får inte förses med byggnadsverk.	<p>Prickmark säkerställer att inga byggnader får uppföras på ytor mellan byggnader, mot fastighetsgräns och på tomt.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att den föreslagna bebyggelsen inte ska placeras för nära fastighetsgränsen.</p> <p>Mot Gränsvägen regleras avstånd mellan bebyggelse och gata till 6,0 meter, i likhet med befintlig bebyggelse.</p> <p>Avstånd mellan föreslagna placering av parhusen är 4 meter.</p> <p>Avstånd mellan föreslagna övriga fastighetsgränser regleras till 4,5 meter.</p> <p>Prickmark syftar även till att säkerställa tillräcklig yta för dagvattenhantering.</p>
e ₁ - Största byggnadsarea inom egenskapsgräns är 200 m ² .	<p>Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark.</p> <p>Syftet är att anpassa tillkommande bebyggelse till områdets karaktär, att säkerställa tillräcklig friyta och dagvattenhantering.</p>
e ₂ - Största byggnadsarea inom egenskapsgräns är 30 m ² .	<p>Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark.</p> <p>Syftet är att anpassa tillkommande bebyggelse för sophus, förråd och garage.</p>
h ₁ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 7,5 meter över medelmarknivån.	Syftet är att anpassa höjden på de planerade parhusen.
h ₂ - Högsta nockhöjd är 3,0 meter över medelmarknivån.	Syftet är att anpassa höjden på tillkommande sophus, förråd och garage.
n ₁ - Markens höjd får inte ändras.	Syftet är att dagvatten och skyfall fortsatt ska kunna passera över fastigheten. Inom området tillåts det att ett dagvattenmagasin anläggs.

g - Markreservat för gemensamhetsanläggning.	Syftet är att säkerställa att alla fastigheter och hushåll inom planområdet ska ha tillgång till en in- och utfart samt möjlighet till en gemensam avfallshantering.
b ₁ - Mark ska vara genomsläpplig.	Syftet är att säkerställa markens kapacitet till infiltration av dagvatten.
b ₂ - Byggnaden ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv för entréplan på +44,6 meter över nollplan.	Byggnaden ska utföras med en lägsta nivå på färdigt golv för entréplan på +44,6 meter över nollplan. Syftet är att säkerställa att det finns en säkerhetsmarginal mellan dämmningsnivån och färdig golvnivå på byggnaderna så att byggnaderna inte tar skada vid ett skyfall.
Dagvatten ska avledas mot fördröjningsytor med en effektiv fördröjningsvolym om minst 25 kubikmeter. (Generell planbestämmelse)	Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att det finns ett dagvattenmagasin inom planområdet som omhändertar det ökade dagvattenflödet som exploateringen genererar.
Minsta fastighetsstorlek är 410 m ²	Minsta fastighetsstorlek efter avstyckning eller fastighetsreglering får inte understiga 410 kvadratmeter.

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 (60 månader) från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Preliminär tidplan redovisas nedan:

Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 4 2025
---	----------------

Ansöka om bygglov och fastighetsbildning (tidigast)	Kvartal 1 2026
Byggstart (tidigast)	Kvartal 2 2026

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar ingen allmän plats. Planområdet angränsar till Gränsvägen där Tyresö kommun är huvudman för allmän plats. Tyresö kommun är också huvudman för de allmänna vatten och avloppsanläggningar i området.

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

Fastighetsägarna/exploatören ansvarar för uppförande, drift och skötsel av bebyggelse på kvartersmark, anslutningar mot allmän plats samt för samtliga ledningar inom kvartersmark.

Avtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och byggaktör/fastighetsägare till Bollmora 1:13. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser och övriga exploateringsåtaganden. Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet för att säkerställa bebyggelse på kvartersmark innehåller de kvalitéer som kommunen och byggaktören kommit överens om under planprocessen.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastigheten Bollmora 1:13 ägs idag av Fastighetsbolaget Far&son Ramberg AB.

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra detaljplanen. Detaljplanen möjliggör avstyckning av upp till fyra fastigheter inom planområdet. Fastighetsägaren ansöker hos Lantmäteriet om samtliga fastighetsrättsliga åtgärder samt bekostar dessa.



Figur 16. Karta över förslag till fastighetsindelning.

Rättigheter och gemensamhetsanläggningar

Markreservat för gemensamhetsanläggning redovisas med g i plankartan. Syftet är att säkerställa att alla hushåll inom planområdet har tillgång till en in- och utfart. Inom gemensamhetsanläggningen reserveras en yta för en gemensam avfallshantering.

Ett officialservitut avseende rätt till utfartsväg och utrymme för diken enligt tidigare avstyckningsplan bildades i samband med avstyckning fastställd 1934-10-25 akt 01-TYE-445. Servitutet bedöms inte påverka detaljplanen. I samband med kommande lantmäteriförrättning kan utredas huruvida servitutet bör upphävas eller ändras för att överensstämja med dagens situation.

Kommunen har, i samband med detaljplanearbetet, ansökt och fått beviljat dödning av inskrivet villaservitut (01-IM8-41/1332.1), då detta inte längre bedömts vara aktuellt.

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.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Fastigheten Bollmora 1:13 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Befintlig servis är inte dimensionerad för den tillkommande bebyggelsen, 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.

EI-, fiber och teleledningar

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

För anslutning av fiber respektive tele kontakta respektive leverantör. Om flytt av befintlig markkabel är aktuell utförs det av Skanova och bekostas av fastighetsägaren.

Avfall

Hämtning av avfall sker vid Gränsvägen. Gemensam yta för uppställning av avfallskärl reserveras inom planområdet.

Byggnation

Byggaktör är skyldig att bedriva byggarbeten inom sin fastighet och på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Byggaktören 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 fastighetsbildning behöva göras. Fastighetsbildningen bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp (VA)

Kostnaden för byte av befintlig servis till en som är dimensionerad efter den planerade bebyggelsen bekostas av fastighetsägaren till Bollmora 1:13.

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (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.
Eventuell flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstepersoner

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

Örjan Lindbeck

Planchef

Ludwig Bennström

Planarkitekt