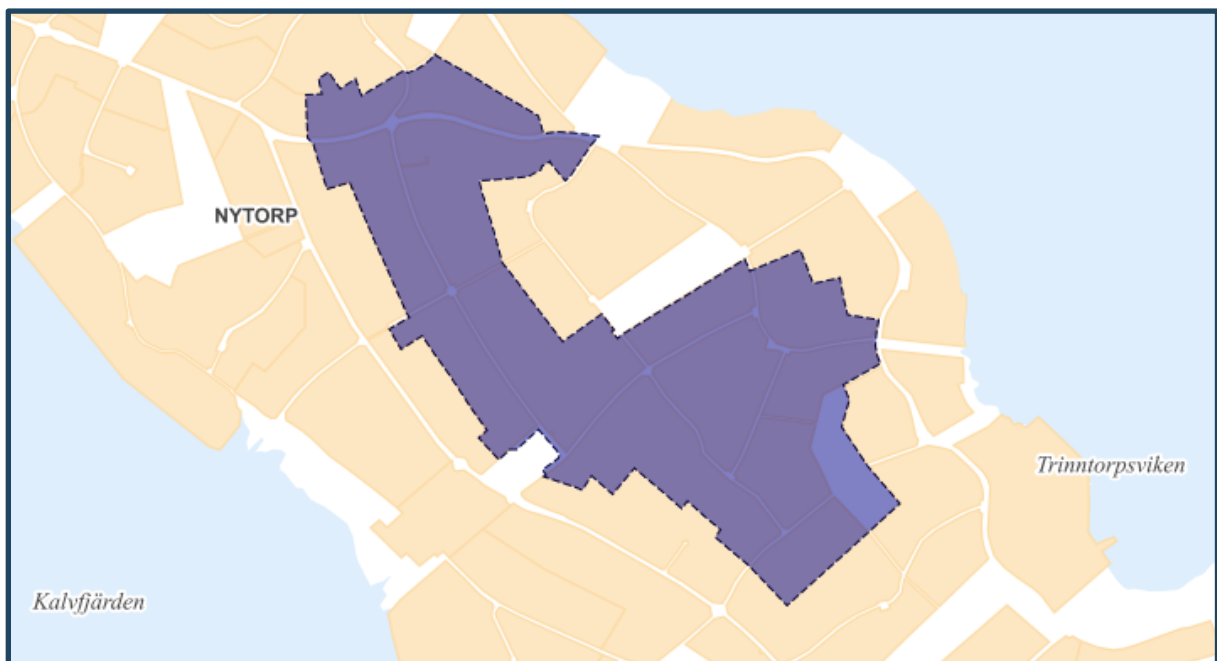


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Fasanvägen etapp 13

Fastigheterna Trinntorp 1:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktsskarta med planområdet markerat med blåfärg

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	5
Tidplan	5
Syfte	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	8
Strategi för Östra Tyresö	8
Gällande planer	8
Sammanfattning av behovsbedömning (MKB upprättas inte)	10
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	10
Bedömning	10
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Bebyggelse	10
Natur och landskapsbild	12
Kulturmiljö	17
Fornlämningar	17
Geotekniska förhållanden	17
Gator och trafik	21
Parkering	23
Kollektivtrafik	23
Barnperspektiv	24
Service	24
Teknisk försörjning	25
Vatten och avlopp	25
Värme	25
El	25
Ledningar	25
Etableringsplatser och upplagsytor	26
Dagvatten	26
Miljö, hälsa och säkerhet	31
Sulfid	31
Radon	31
Förorenad mark	31
Buller	32

Planbestämmelser	34
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	36
Genomförande	36
Tidplan för genomförande	36
Genomförandetid	36
Organisatoriska frågor	36
Huvudmannaskap	36
Kvartersmark för allmännyttigt ändamål	37
Fastighetsrättsliga frågor	37
Markägoförhållande	37
Fastighetsbildning inom allmän platsmark	37
Allmänna anläggningar på kvartersmark	38
Tillköp	40
Avtal med enskilda fastighetsägare	40
Fastighetsbildning inom kvartersmark	40
Ansökan	41
Tekniska frågor	41
Utbyggnad av allmän platsmark	41
VA-utbyggnad	41
El-, fiber- och teleledningar	41
Ansvarsfördelning kvartersmark	41
Ekonomiska frågor	42
Planavgift	42
Bygglov	42
Fastighetsbildning	42
Vatten och avlopp (VA)	42
Gatukostnader	43
El	43
Fiber och Tele	43
Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare	43
Genomförandeorganisation	43
Medverkande tjänstemän	44

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i två delar, storlek A0 i skala 1:1000, med underliggande grundkarta
- Bilaga 1 till planbeskrivningen (Kartor över markinlösen)
- Bilaga 2 till planbeskrivningen (Fastighetskonsekvensbeskrivning)

Övriga handlingar:

- Undersökning av miljöbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- PM Sulfidprovtagning av berg, Sweco (2020-10-19)
- Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik, Sweco (2020-09-30)
- PM Dagvatten, Sweco (2020-09-30)
- PM Geotekniskt utlåtande, Sweco (2020-09-30)
- PM Trafik, Sweco (2021-05-24)
- Dagvattenutredning för Inre Brevik, etapp 1, 14 och 17, Bjerking (2020-09-15)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Brevikshalvön, Sweco (2020-08-31)
- Dagvattenutredning för Fasanvägen etapp 13, WRS (2019-08-19)
- Markteknisk undersökningsrapport, Golder (2019-04-12)
- PM Geoteknik, Golder (2019-04-12)
- PM Geologi och Bergteknik, Golder (Rapport 2019-04-12)
- PM Ras och Skred, Golder (Rapport 2019-04-12)
- PM Riskbedömning Bergsslänter, Golder (2019-04-12)
- Landskapsanalys och naturvärdesinventering, Ekologigruppen (2018-12-20)
- Inventering av skyddsvärda träd, Ekologigruppen (2018-12-17)
- PM Markmiljö, Golder (2018-10-05)
- Trafikutredningen Östra Tyresö, Trivector (2018-04-25)
- PM Utredning VA samt utökade byggrätter inom Östra Tyresö, NAI Svefa (2014-03-07)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 augusti 2017.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med utökat förfarande, då detaljplanen medför stora kommunala kostnader och därför bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Planprocess och skede

Detaljplanen befinner sig i samrådsskede. Inför samrådet kungörs förslaget till detaljplan. Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget i ett tidigt skede i detaljplanearbetet. I detta skede samråds detaljplanens avgränsning, markens användning och bebyggelsens omfattning.

Efter samrådet sammanställs och bemöts inkomna yttranden i en samrådsredogörelse och planhandlingarna uppdateras. I granskningsskedet som är nästa steg redovisas de uppdaterade handlingarna. Både under samråds- och granskningstiden finns möjlighet att yttra sig över detaljplanen.

Detaljplanen antas i kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2017-12-12
Beslut om samråd	2021-06-16
Granskning	Kvartal 2, 2022
Antagande	Kvartal 4, 2022
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2023

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

Syfte

Detaljplanen för Fasanvägen etapp 13 är en omvandlingsplan som syftar till att skapa bättre förutsättningar för permanentboende i området genom god vägstandard och hållbar vattenförsörjning samt ge utökade byggrätter.

Kommunalt ledningsnät för vatten- och avlopp byggs ut. Samtliga fastigheter ansluts till ledningsnät för att säkra en god vattenförsörjning och rening av hushållens spill- och avloppsvatten. Byggrätter ges för permanent bostadsändamål i form av friliggande bostadshus med utgångspunkt i kommunens Strategi för östra Tyresö. Vägarna breddas för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet i området.

Bakgrund

Från medeltiden fram till 1930 tillhörde Brevikshalvön Tyresögodset. Halvön fick under 1930-1950-talen en ny karaktär när stora arealer mark styckades av för fritidshusbebyggelse. Sedan 1990-talet har antalet åretruntboende ökat på Brevikshalvön. Då allt fler flyttar till området ökar belastningen på miljön, genom ökat uttag av grundvatten och undermåliga enskilda avlopp som påverkar miljösituationen för Kalvfjärden och Erstaviken. Vägarna är av typisk lantlig karaktär och är inte dimensionerade för den ökade trafikmängden. Det saknas gång- och cykelbanor och vägbelysning vilket begränsar möjligheten för flera grupper i samhället att röra sig i området.

Kommunen har beslutat att bemöta att allt fler vill bo permanent på Östra Tyresö och bejaka områdets omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende.

Uppdrag

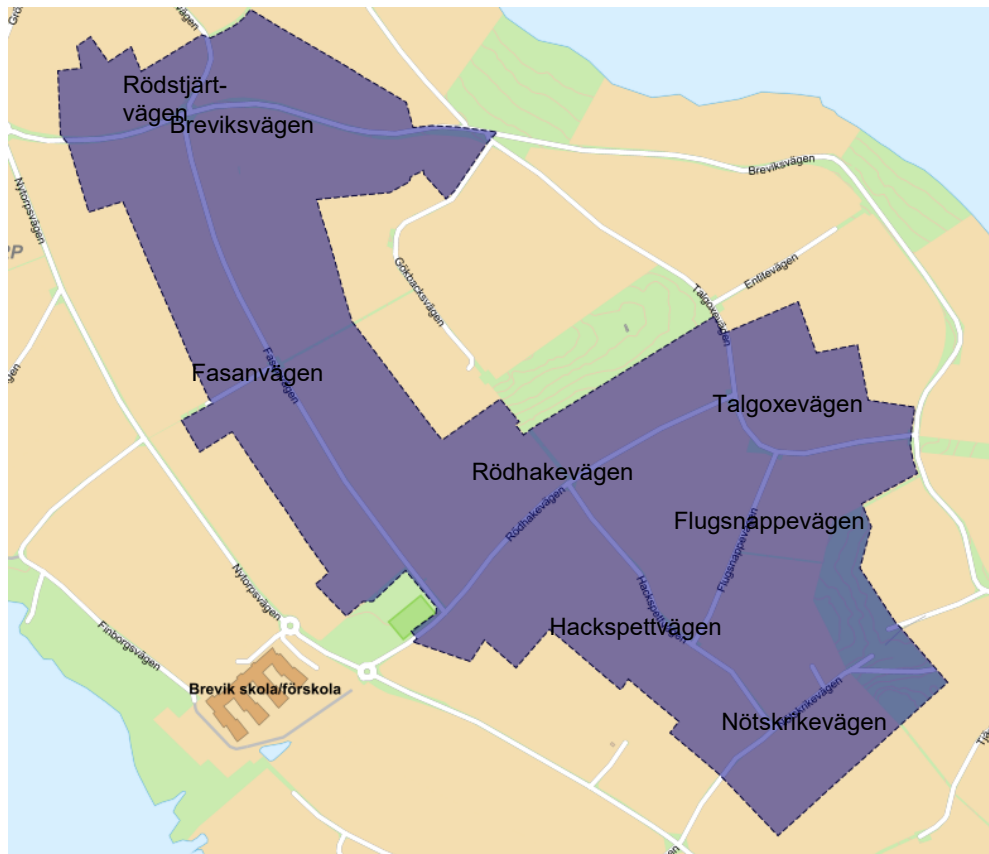
Förvaltningen fick den 12 december 2017 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till ny detaljplan för Fasanvägen etapp 13. Planen tas fram med utökat planförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning

Fasanvägen etapp 13 är beläget mitt på Brevikshalvön. Område är beläget längs Fasanvägen, Hackspettvägen, Flugsnappevägen och del av Breviksvägen, Rödhakevägen Nötskrikevägen, Talgoxevägen och Rödstjärtvägen. Sydväst om området ligger Breviks skola.

Områdets avgränsning är gjord med hänsyn till dagvattnets avrinning och utifrån förutsättningar för utbyggnaden av vatten- och avlopp.



Översiktskarta

med gatunamn

Areal

Planområdet har en yta på cirka 50 hektar.

Markägoförhållanden

Området innehåller 119 bostadsfastigheter. Dessa är privatägda, undantaget en som ägs av kommunen. Vägar inom planområdet tillhör i dagsläget fastigheterna Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:815 som båda är i kommunal ägo.

Riksintressen

Planområdet inrymmer endast 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”. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

Översiktsplan

I Tyresö kommuns översiktsplan är planområdet utpekad för medeltät bostadsbebyggelse. De smala slingrande vägarnas karaktär bevaras där så är möjligt utan att ge avkall på tillgänglighet. Stråk för gång- och cykeltrafik ska utvecklas och vid busshållplatser ska cykelparkeringar anordnas.

Området närmast korsningen Nytorpsvägen och Rödhakevägen i höjd med Breviks skola redovisas som en viktig social knutpunkt med möjlighet för mindre förtätning.

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

Strategi för Östra Tyresö

Kommunen har beslutat att bemöta att allt fler vill bo permanent på Östra Tyresö och bejaka områdets omvandling från fritidshusområde till område för permanentboende. Strategi för Östra Tyresö (2018) beskriver hur området ska utvecklas för att fortsatt bemöta problem med försämrade miljö och att aktivt arbeta med att förbättra situationen.

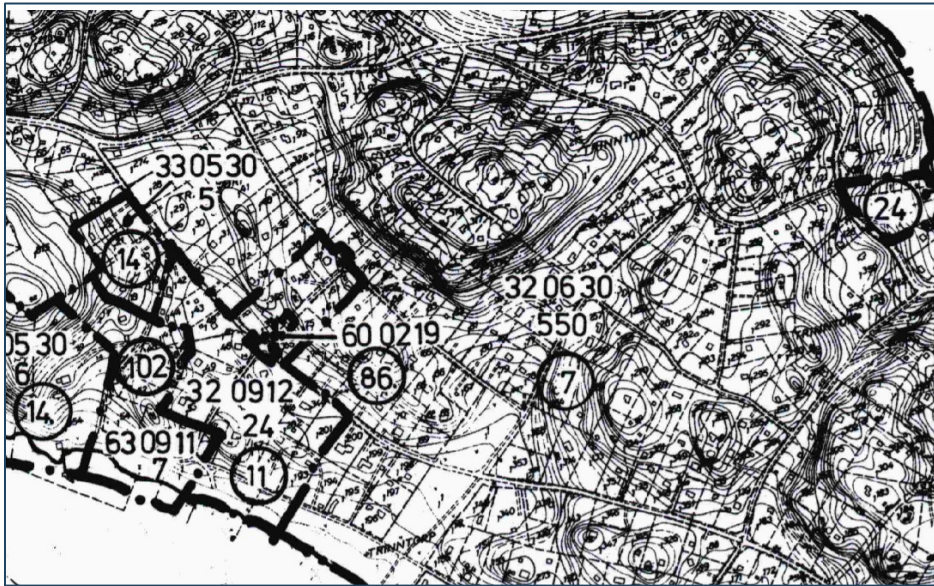
Planområdet ger i enlighet med strategin möjlighet att bygga med kommunalt huvudmannaskap både för allmänna platser, så som vägar och natur samt för allmänna vatten- och avloppsledning. Genom kommunalt huvudmannaskap för vägar kan trafiksäkerheten, framkomligheten och tillgängligheten förbättras. Utvecklingen ska ske med hänsyn till kulturmiljö, naturvärden och landskapskvaliteter.

Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller inom planområdet.

- **Avstyckningsplan, nr 7.** Tyresö-Näs under Tyresö 1:1 med flera (fastställd 1932-06-30). Avstyckningsplanen reglerar fastighetsindelning, vägområden och naturområden.
- **Avstyckningsplan, nr 11.** Del av Tyresö-näs under Tyresö 1:1 med flera (laga kraft 1932-09-12). Ändring av avstyckningsplan för del av området Tyresö-näs.
- **Avstyckningsplan, nr 86.** Delar av Tyresö 1:1, Brevik1:1 med flera (laga kraft 1960-02-19) Ändring av år 1932 den 12 september godkänd avstyckningsplan för delar av Tyresö 1:1, Brevik 1:1 och Trinntorp 1:1 (Tyresö-Näs).
- **Detaljplan, nr 244.** Detaljplan för delar av Tyresö Brevik, sydost om Tyresö kyrka (laga kraft 199-08-15).
- **Detaljplan, nr 401.** Trinntorp1:26 (laga kraft 2012-02-25).
- **Detaljplan, nr 423.** Ändring av detaljplanbestämmelser för delar av Tyresö-näs (laga kraft 2013-10-30).
- **Ändring av detaljplan, nr 468.** Ändring av detaljplan 244 (laga kraft 2018-12-12).

År 1987 trädde plan- och bygglagen i kraft. Det innebar att de gamla avstyckningsplanerna började gälla som detaljplaner, dock utan byggrättsreglerande bestämmelser. År 1989 antog kommunfullmäktige nya detaljplanebestämmelser (plan 244) i syfte att bibehålla områdets karaktär, fastighetsindelning och dess användning för fritidsbebyggelse. De nya detaljplanebestämmelserna vann laga kraft, 1991. De innebar bland annat en begränsning av byggrätten till 50 kvadratmeter för huvudbyggnad + 30 kvadratmeter för uthus.



Utsnitt ur befintlig detaljplan – Detaljplan för delar av Tyresö-Brevik, 1991, (244)

År 2013 antog kommunfullmäktige en ändring av planbestämmelser för två områden på Brevikshalvön. Ändringen innebär en utökad byggrätt om 105 kvm i bruttoarea med en maximal nockhöjd på 9,5 meter för huvudbyggnad i två plan. Ändringen avser områden som inte bedömdes kunna få en ny detaljplan inom en femårsperiod men som hade god tillgång till uttag av grundvatten och där flertalet redan var bosatta permanent. Den utökade byggrätten gäller flertalet men inte alla fastigheter inom planförslaget för Fasanvägen etapp 13.



Utsnitt av områden med utökad byggrätt – Ändring av detaljplanbestämmelser för del av Tyresö-näs, 2013, (423)

Sammanfattning av behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Inom planområdet finns höga värden för kulturmiljö och mycket höga värden för natur. Det finns risker gällande markföroreningar, översvämning, trafikbuller och blocknedfall. De höga värdena bedöms kunna bevaras och riskerna undvikas utan att berörda riktvärden överskrids. Det finns även möjlighet att hantera MKN för vatten på ett bra sätt. Omvandlingen till område för permanentboende med kommunala vägar, vatten och avlopp anses medföra en minskad miljöbelastning på planområdet och dess närhet samt förbättrade sociala värden i och med utbyggnad av gång- och cykelväg samt gatubelysning.

Genomförande av detaljplanen innebär inte sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken (MB) 6 kap 11 § bilaga 2 och 4, med beaktande av förordningen 2005:356. En miljöbedömning enligt MB bedöms därmed inte behöva upprättas.

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

Recipienterna Kalvfjärden SE591280-182070 och Erstaviken SE591400-182320 har måttligt ekologisk status men uppnår ej god kemisk status (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Senast år 2027 ska båda vattenförekomsterna uppnå god ekologisk status och god kemisk status enligt miljökvalitetsnormerna. Ingen försämring av vattenförekomsterna får ske.

Bristfälliga avloppssystem ersätts med anslutningar till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Detta förväntas minska tillförseln av näringsämnen i recipienterna. Därmed kan vattenkvaliteten i Kalvfjärden och Erstaviken förväntas bli bättre.

För omhändertagande av dagvatten dimensioneras magasinbehovet utifrån ett 10-årsregn med en klimatafaktor på 1,25. Fördröjningen sker i huvudsak i gräsbevuxna vägdiken med dämmen för att uppnå reningsbehovet. Reningsbehovet varierar mellan 14–27 % för de olika föroreningarna. Planförslaget innebär en positiv effekt för vattenkvaliteten av Kalvfjärden och Erstaviken.

Bedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, bilaga 2 och 4 med beaktande av förordningen (2005:356). Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Området består av 119 bostadsfastigheter. Merparten av fastigheterna inom planområdet avstyckades från ägor tillhörande Tyresö slott på 1930-talet och framåt. På de relativt stora fastigheterna i området uppfördes fritidshus som anpassades till terrängen. Bebyggelsen i området är fortsatt gles men med flertalet tillbyggnader och ombyggnationer har husen anpassats utefter dagens standard och enskilda

behov. Bebyggelsen är varierande i karaktär och storlek, från enklare fritidshus till moderna medelstora och större villor för permanent boende.

Längst Fasanvägen är bostadshusen placerade längre in på tomten med stöd av terrängen mot bergsklackarna. Karaktären med stora, öppna och fruktträdrika villatomter i den öppna delen av landskapsrummet är motsvarande en trädgårdsstad.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheterna ges en större byggrätt. Stora tomter ska bevaras och byggnader ska underordnas terrängen. Ny bebyggelse ska i sin placering och utformning anpassas och ta hänsyn till landskapsbild, topografi och karaktär för att bevara områdets befintliga kvalitéer.

Placering:

Byggnad ska placeras och anpassas efter tomtens naturliga topografi och terräng. Det kuperade landskapet ska bevaras. Utmed Fasanvägen är det även önskvärt att spara trädgårdarna med de öppna ytorna utmed gatan. Naturmark typiskt för området ska bevaras och det är viktigt att undvika fyllning som skapar platåer för flacka gräsmattor. Att skapa sluttning genom schaktning eller fyllning i syfte att uppföra ett suterränghus är inte tillåtet. Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara områdets karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i följande fall:

- I nära anslutning till planerad byggnad
- För att möjliggöra infart
- Vid nedgrävning av ledningar och utbyggnad av gata

Av brandskyddsskäl ska bostadsbyggnader placeras minst 4,0 meter från angränsande bostadsfastighet.

Komplementbyggnaderna ska byggas friliggande och ha en högsta nockhöjd om 4,5 meters.

Gestaltning:

Bebyggelsen ska ta hänsyn till landskapsrum och terräng. Ny bebyggelse bör bidra till att skapa långsiktiga hållbara värden med väl utformade livsmiljöer och god arkitektur. Ekologiska material och cirkulär ekonomi uppmuntras.

Avstyckning:

Möjlighet till avstyckning bedöms i varje enskilt fall utefter tomtens beskaffenhet. Ytterligare byggrätt och infart ska kunna placeras utan stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi. Minsta tillåtna fastighetsstorlek efter avstyckning är 3 000 kvm. På så vis bibehålls relativt stora tomter i förhållande till bebyggelsen. För planområdet innebär detta att avstyckning kan bli aktuellt endast i enstaka fall.

Byggrätt:

Planförslaget innebär att högst en huvudbyggnad får uppföras per bostadsfastighet. Samtliga byggnader ska uppföras friliggande.

Tre typer av byggrätter har tagits fram i arbete med Strategi för Östra Tyresö (2018). Tilldelad byggrätt ges utefter tomtens storlek, topografi och områdets landskapsbild. På så vis ska naturkaraktären bibehållas. De tre typerna är:

- Friliggande huvudbyggnad på maximalt 200 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden vara 6,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 4,5 meter ska takvinkel vara minst 27 grader. Detta för att säkerställa att byggnadsvolymen upplevs som ett enplanshus.
- Friliggande huvudbyggnad på maximalt 150 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden vara 7,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter ska takvinkeln vara minst 27 grader. Detta för att säkerställa att volymer upplevs som mest som ett tvåplanshus.

- Friliggande huvudbyggnad på maximalt 120 kvm (byggnadsarea). Som högst får nockhöjden vara 8,0 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter ska takvinkel vara minst 27 grader.

Enstaka befintliga byggnader avviker från ovanstående på grund av redan givna bygglov.

På fastigheter som är 3 000 kvm eller större får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagd byggnadsarea om 60 kvm. På fastigheter mindre än 3 000 kvm får komplementbyggnader uppföras till en största sammanlagda area om 40 kvm.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Landskapet utgör en del av Stockholms spricklandskap med omväxlande höjder och sänkor. Områdets karaktär är småskalig och präglas av en dalgång kantad av skogsklädda bergsklackar längs Fasanvägen. I den södra delen och längs med Breviksvägen finns ett kuperat skogslandskap. Bebyggelsen är gles och varierande och består främst av enfamiljshus av olika karaktär och storlek, från enklare fritidshus till moderna medelstora och stora villor. Områdets tomter är större än en normal villatomt, det vill säga större än 1500 kvadratmeter. Tomterna är generellt långsmala med skogsmark, bebyggelse och tomtmark. På många tomter har den ursprungliga vegetationen till stor del bevarats vilket ger området en lummig och bitvis skogslik karaktär.

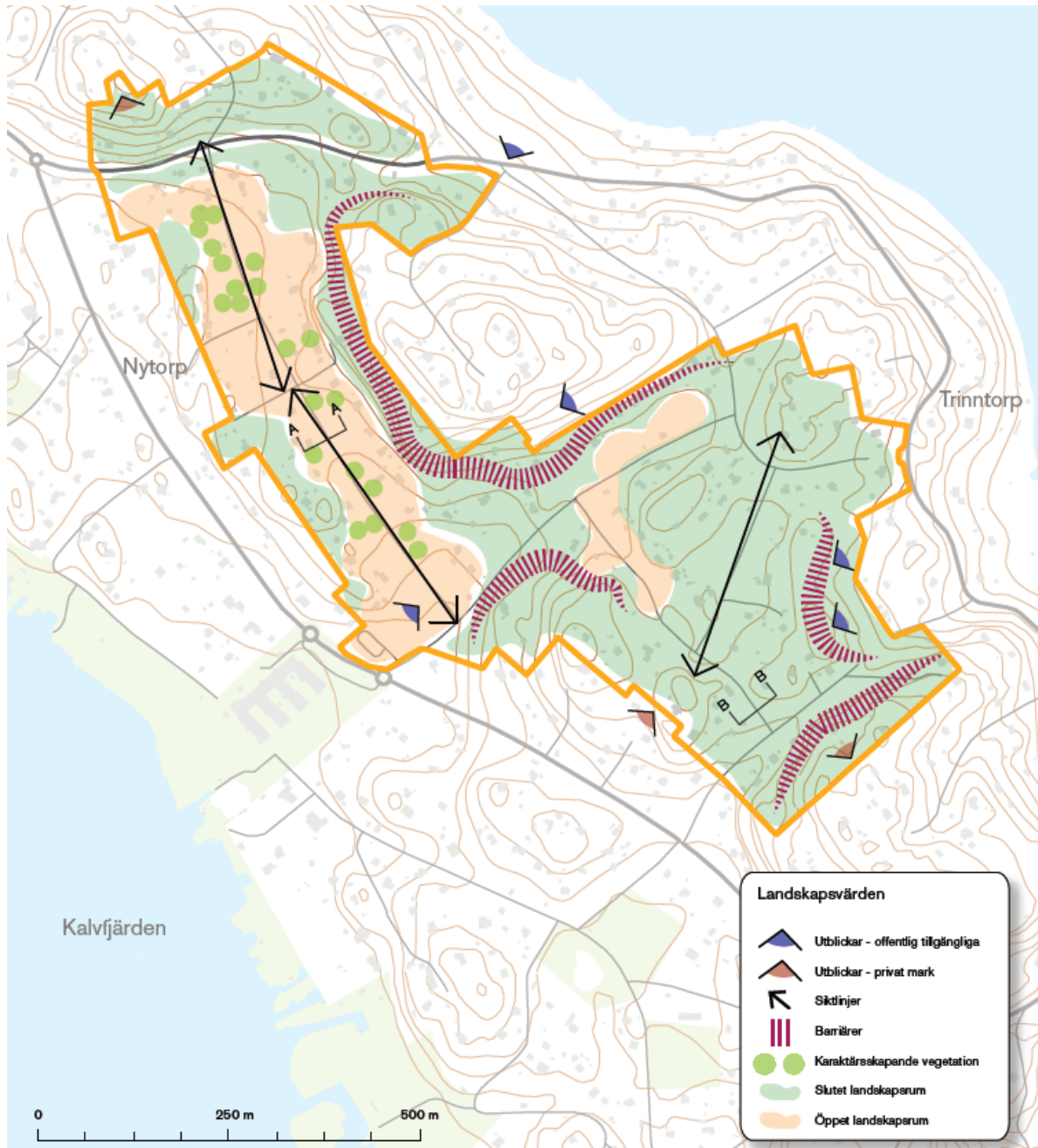
Det kuperade landskapet är karaktärsfullt och väl bevarat i området. En viktig karaktär för områdets landskapsbild är naturtomterna i södra delen. Med naturtomt avses tomtmark där gräsmattor och planteringar inte iordningsställts eller bara delvis förekommer. Intrycket är att husen placerats direkt i naturen, utan att några vidare förändringar av den ursprungliga marken gjorts. Den ursprungliga karaktären av sommarstugeområde är särskilt väl bevarad och läsbar. Endast ett fåtal byggnader har placerats med mindre hänsyn till topografi och karaktär. En annan viktig karaktär i området är känslan av trädgårdsstad som upplevs längst Fasanvägen, med stora, öppna och fruktträdrika villatomter i den öppna delen av landskapsrummet. Husen är placerade längst in på tomterna mot bergsklackarna så att trädgårdarna blir synliga och karaktärsgivande i området. I planområdets södra del har tomterna en mer lummig karaktär av skogsmark med hållmarkstallskog, blandbarrskog men också en del lövträd vilket skapar slutna landskapsrum. Tomterna kantas ofta av naturlig vegetation, både mot väg och mellan tomter eller bakom byggnaderna. På så sätt har skogskänslan bevarats, särskilt längst Rödhakevägen, Nötskrikevägen, Hackspettvägen och Talgoxevägen.

Inom planområdets naturmark finns hållmarker som domineras av gamla tallar men har inslag av ek, lind och andra trädslag. Hållmarksskog med nyligen döda tallar och bränd ved är av stort värde för den biologiska mångfalden knuten till tallskogsmiljöer. Värden inom hållmarker (främst tall och ek) indikerar på hög biologisk mångfald, NVI:n har här klassificerat dessa områden som klass 1 (nationella naturvärden) respektive klass 2 nationella-regionala naturvärden). Arter som ekticka respektive talticka är indikatorarter men också rödlistade arter. Det finns ytterligare rödlistade arter som är knutna till olika äldre trädmiljöer. Även död ved, stående eller liggande stammar i olika nedbrytningsstadier är viktiga element för att ge högsta klass av naturvärde. Dessa arter och mångformigheten i ålder med mera indikerar också på lång kontinuitet i markanvändningen. Många av träden här är över 130 år och en del är över 200 år.

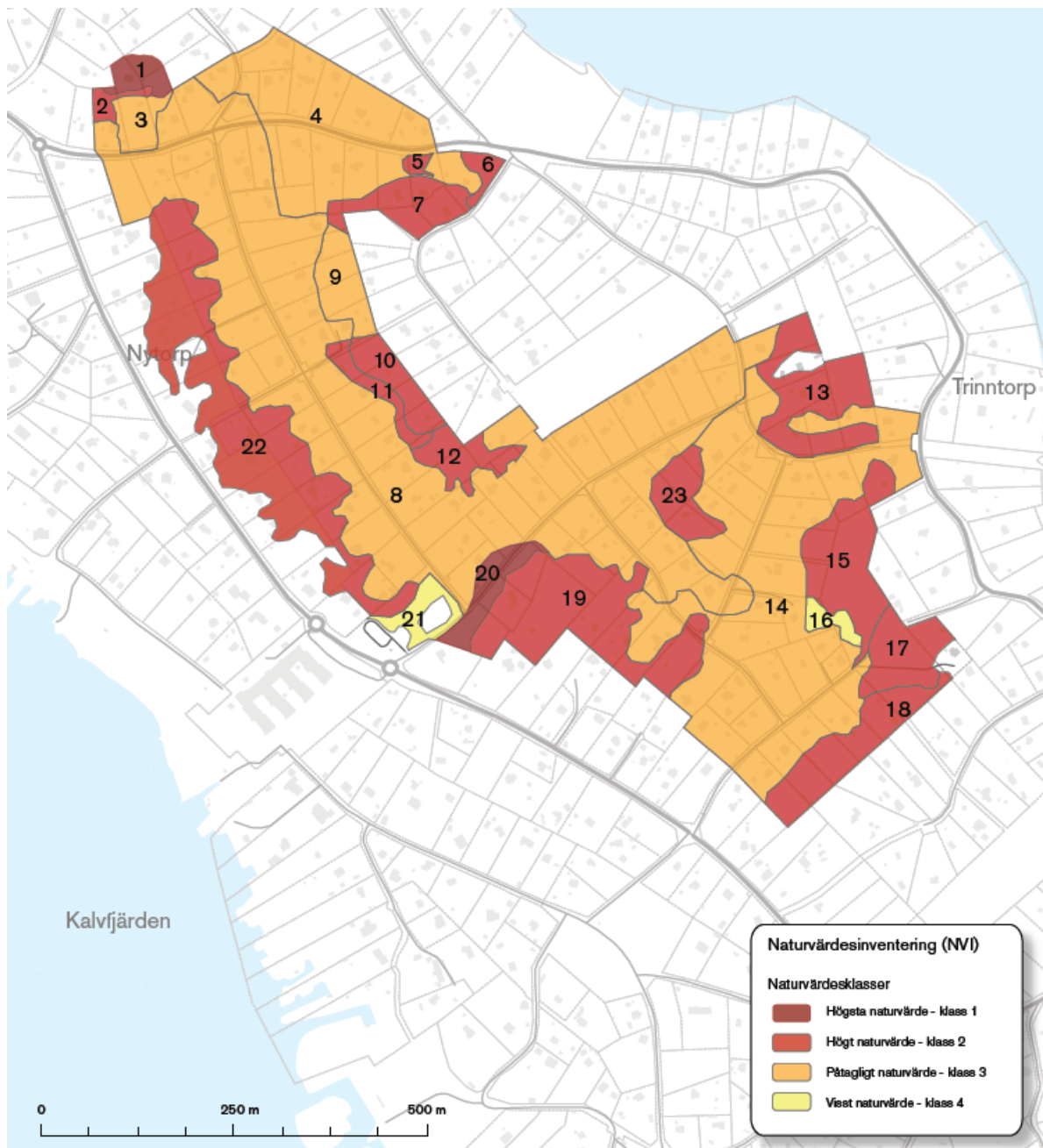
Allmänna skogspartier inom kommunal mark utgörs av klippor med branta sluttningar och angränsar främst till privat tomtmark. De offentliga skogsområdena är idag svårtillgängliga för allmänheten främst på grund av höjdskillnader, men även för att det saknas tydliga vandringsstråk och stigar. Tillgängligheten begränsas ytterligare av otydlig gränsdragning mellan kommunal och privat fastighetsmark, vilket gör det otydligt var det är tillåtet att röra sig.

Befintliga skogsområden och skogsklädda backar är värdefulla som igenkännande och karaktärskapande element för området. Skogsområdena är värdefulla utifrån rekreationssynpunkt och

bör bevaras i sin helhet. Skogen har även en viktig roll som spridningslänk mellan inre- och Yttre Brevik.

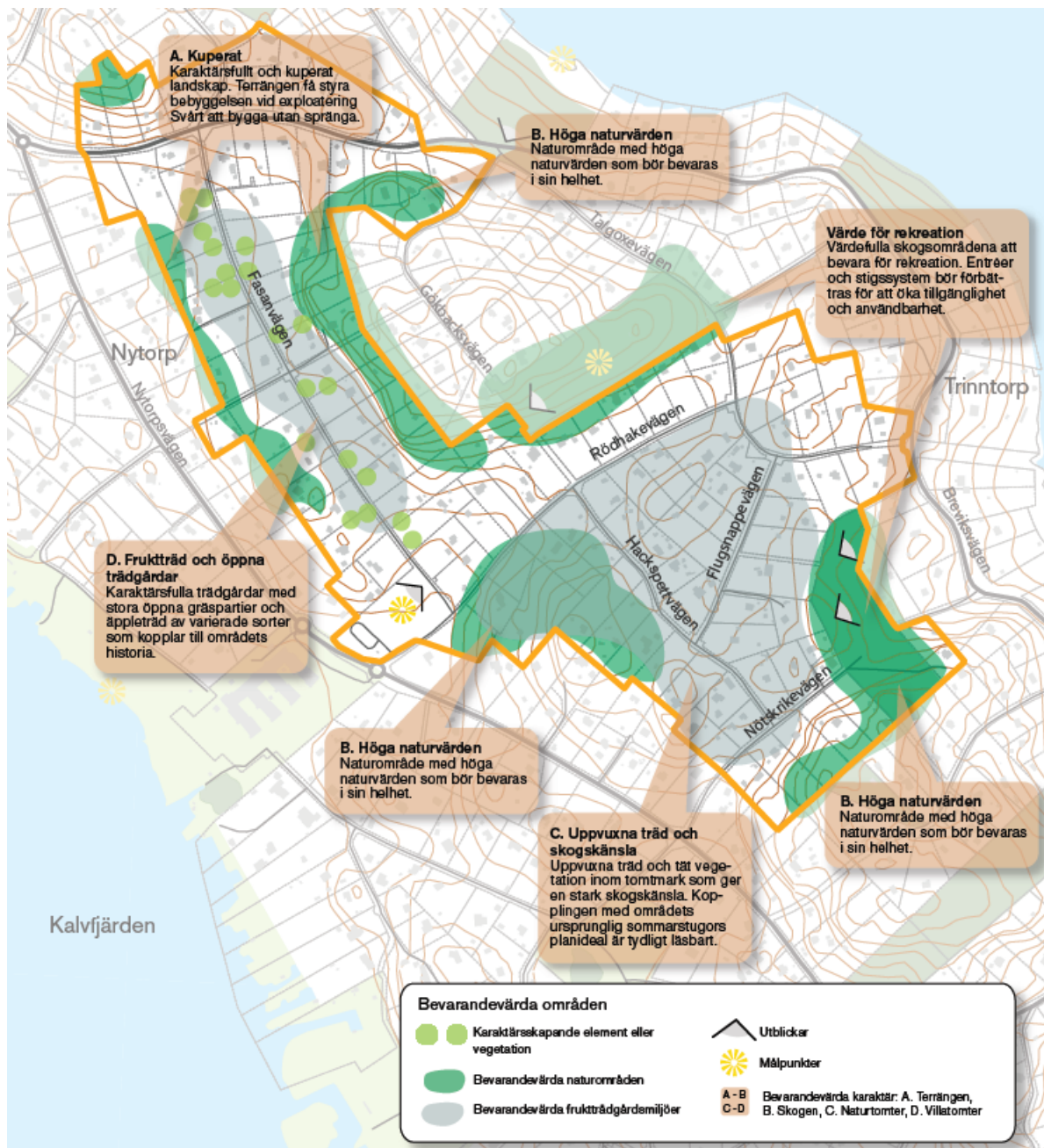


Landskapsvärden (Ekologigruppen 2018-12-20)

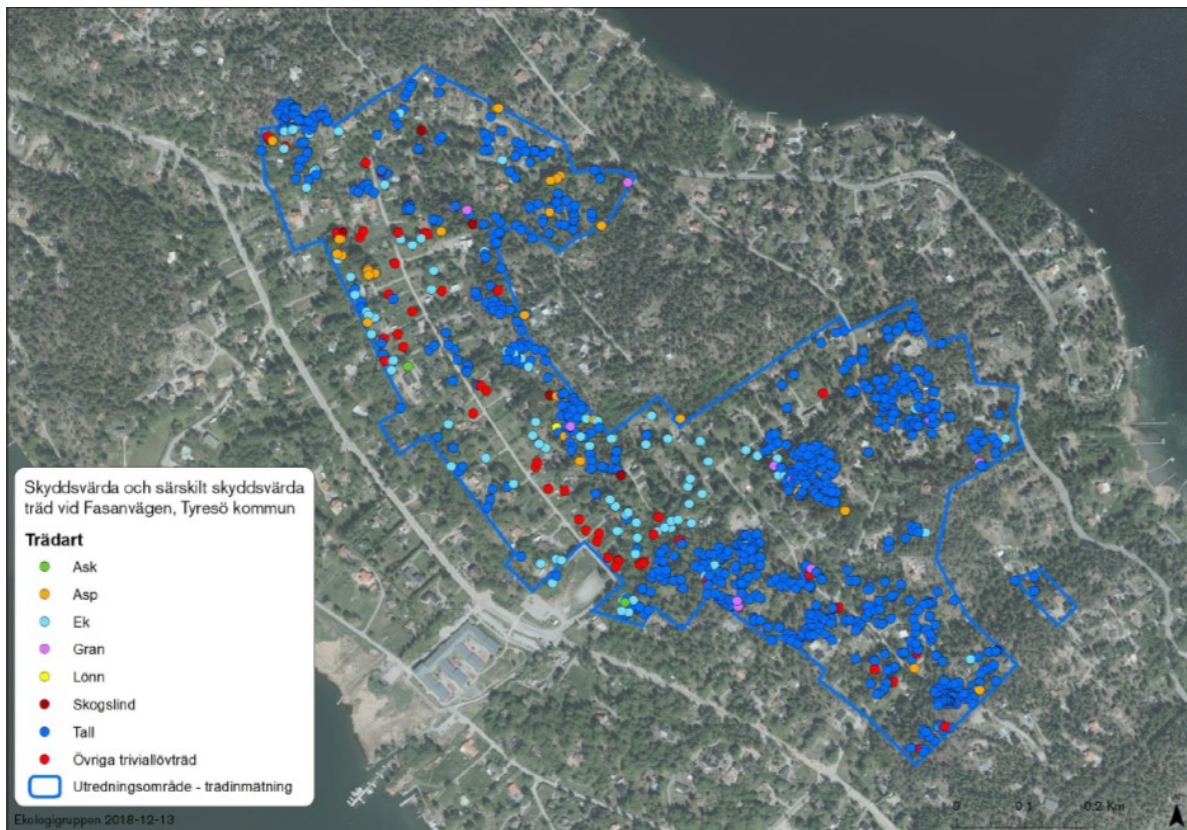


Naturvärdesinventering (Ekologigruppen 2018-12-20). Siffrorna redovisar områden som närmare beskrivs i underlaget Landskapsanalys och naturvärdesinventering

Inom området har två rödlistade fåglar noterats, mindre hackspett och kungsfågel. Mindre hackspett indikerar sammanhängande lövträdsmiljöer med gott om död ved. Arten har noterats i en lämplig häckmiljö och de rika förekomsterna av lövträd med flera hålträd, stärker sannolikheten om att arten sannolikt häckar i området. Arten kungsfågel är fortfarande vanlig i regionen och är ingen bra indikatorart för skyddsvärda miljöer. Arten indikerar istället sammanhängande skogsmiljöer. Skogsknipprot och blåsippan har dokumenterats, dessa omfattas av artskyddsförordningen (ASF § 8). Det finns även andra arter i området som har rödlistestatus, dessa är reliktböck, jättesvampmal, skeppsvarvsfluga, vedskivlav, skuggoranglav, parknål, rosa skärelev, tallharticka, tallticka, ekticka, oxtungssvamp, stor aspticka, skogsalm, ask.



Bevarandevärda områden (Ekologigruppen 2018-12-03)



Karta över förekomster av skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd (Ekologigruppen 2018-12-13)



Karta över skyddsvärda arter knutna till skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd (Ekologigruppen 2018-12-13)

Lägre naturvärden som går förlorade vid bebyggelsen kan kompenseras genom att skapa nya, likartade naturmiljöer i den nya strukturen eller i intilliggande områden. Högre naturvärden ska bevaras, särskilt sådana värden som är knutna till exempelvis gamla träd, hålträd eller mulmträd. Skogsmiljöer med lång kontinuitet går som regel inte att återskapa. Dessa miljöer är mycket känsliga för ingrepp och uppkommen skada på naturvärdena bedöms vara irreversibel.

Planförslag och konsekvenser

Med de relativt stora tomterna finns goda möjligheter att bebygga området med permanent villabebyggelse samtidigt som landskapsbild och värdefulla naturelement kan bevaras. Skogsområden på sluttningar och större träd på tomtmark är särskilt värda att bevaras.

Vid exploatering ska terrängen styra bebyggelsens placering, så att huskroppar inte gör ett avbrott i landskapsbilden.

Skogsområden med höga naturvärden och sammanhängande träd bevaras, för att bibehålla dagens naturtomter och villatomter med öppna trädgårdar och fruktträdgårdar.

Karaktärsfull vegetation längs det nya vägområdet bör behållas och entréer till allmänna naturområden behöver tydliggöras.

Den utökade byggrätten kan innebära att träd behöver fällas som inte skyddas med n inom plankartan.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden







Nulägesbeskrivning

Området karaktäriseras av kuperad terräng med låglänta delar mellan höga, branta bergpartier. I övergången mellan berg och dal utgörs marken av morän. Dalgångarna längs med Fasanvägen, Rödhakevägen samt Nötskriekvägens södra del utgörs av lösare sediment som lera. För vägområden utgörs jordlagerföljden i huvudsak av fyllningsjord på friktionsjord/morän på berg. Inom låglänta delar av området återfinns lösjordsområden med jordlagerföljd av fyllning ovan torrskorpeleran på lera ovan friktionsjord på berg.

Grundvattnet ligger generellt på 0,5–1,4 meter under markytan. Omkring korsningen Fasanvägen/Rödhakevägen har artesisikt grundvatten uppmätts, vilket innebär att grundvattentrycket under leran motsvarar en vattennivå som ligger över nuvarande mark.

Generellt görs bedömningen att risken för skred i befintliga bergslänter är relativt låg. Bergslänter, framförallt i anslutning till fastigheter längs med Fasanvägen och Nötskriekvägen, är dock synligt påverkade av rotsprängning och troligen även frostsprängning. Tidigare blockutfall har noterats längs med delar av de befintliga slänterna/skärningarna, men blockens spridning ligger inte mer än som mest cirka 10 meter utanför slänfot och utgörs dominerande av block mindre än 1 meter i storlek. De block som eventuellt har fallit innanför tomtgränser kan ha använts till stenmurar mm varför de block som återfinns nedanför slänterna idag inte ger någon säker indikation på möjligt spridningsområde. En okulär riskbedömning har gjorts över bergsslänter. Inom planområdet har risker observerats inom följande fastigheter: Tyresö 1:818, 9:3 och Trinntorp 1:90, 1:272, 1:369, 1:82-86, 1:248, 1:249, 1:292, 1:293, 1:305, 1:182 och Brevik 1:182. Berörda områden redovisas nedan indelade på riskområden.

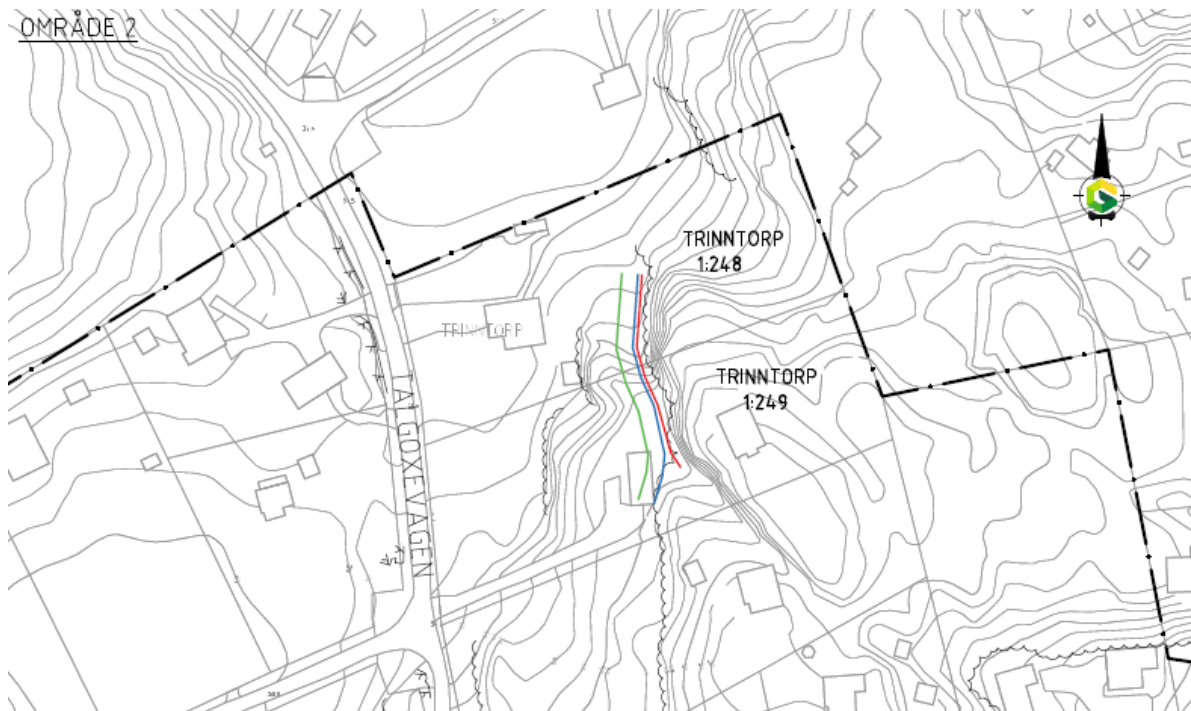
FÖRKLARING

-  YTTRE GRÄNS FÖR MYCKET HÖG SANNOLIKHET FÖR UTFALL ENLIGT SAMMANTAGEN BEDÖMD RISK UTIFRÅN OKULÄR BESIKTNING OCH STATISTISKA ANALYSER
-  YTTRE GRÄNS FÖR TROLIGT UTFALL ENLIGT STATISTISKA ANALYSER.
-  YTTRE GRÄNS FÖR MÖJLIGT UTFALL, DVS SÄMSTA MÖJLIGA SCENARIO, ENLIGT STATISTISKA ANALYSER
-  BERGSKÄRNING
-  INMÄTT BERG I DAGEN
-  PLANOMRÅDE

Teckenförklaring till riskområden 1-5 nedan



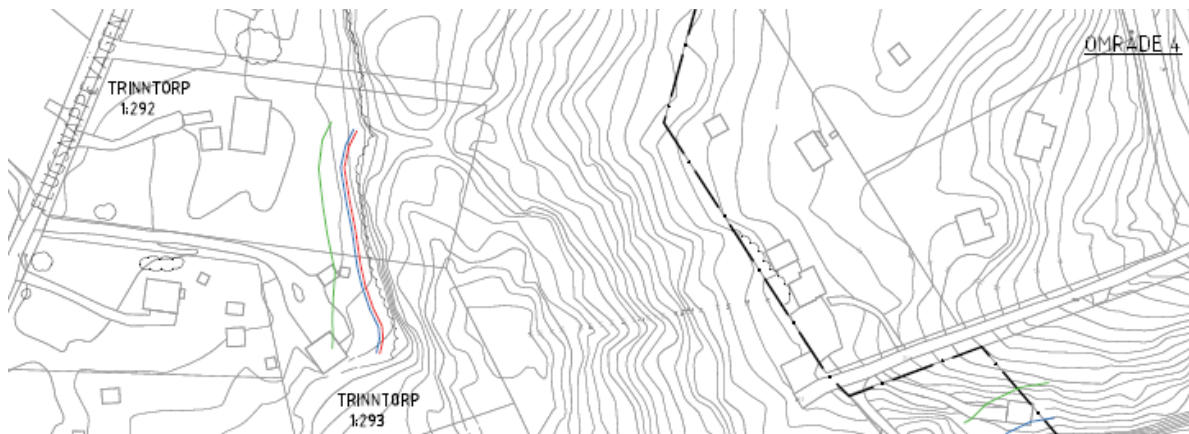
Riskområde 1 Breviksvägen (Golder 2019-04-12)



Riskområde 2 Talgoxevägen (Golder 2019-04-12)



Riskområde 3 Fasanvägen (Golder 2019-04-12)



Riskområde 4 Flugsnappevägen (Golder 2019-04-12)



Riskområde 4 Nötskriekvägen (Golder 2019-04-12)

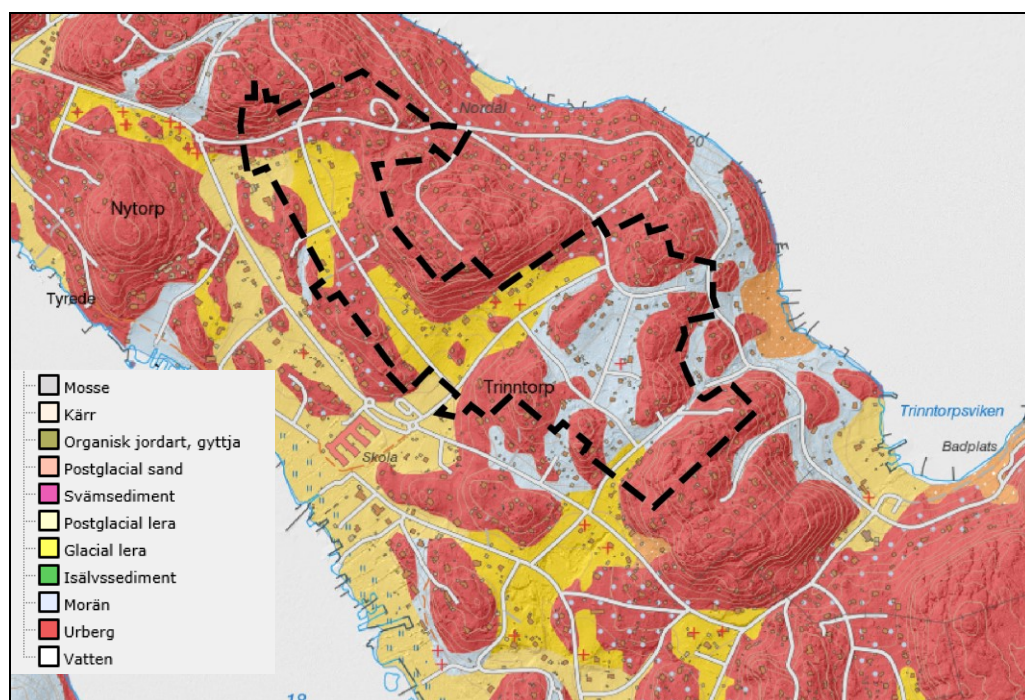


Bild som visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området (SGU).

Enligt SGU:s jordartskarta (1:25 000 – 1:100 000) består området generellt till stor del av berg. Underliggande jordarter består främst av glacial lera längs med stora delar av Fasanvägen och Rödhakevägen. Sandig morän bitvis överlagrat med berg i dagen är representativt för området längs med Hackspettsvägen.

Förekomsten av sulfid har undersökts. Viss förekomst av rost på sprickytor har observerats inom planområdet, vilket kan tyda på att berggrunden är sulfidbärande. Bergmassan kan däremot även vara sulfidbärande trots avsaknad av rost på synliga bergytter.

Planförslag och konsekvenser

Om större mängder klorit påträffas på sprickytor i samband med bergschakt, bör detta beaktas då detta kan vara ogynnsamt för stabiliteten.

Inom allmän plats för gata för utbyggnad av vägar och ledningsförläggning krävs jord- och bergschakt. En geoteknisk förstärkning behövs på grund av lera utefter Fasanvägen och Rödhakevägen inför nedläggning av ledningar. Schakt kan generellt utföras i lutning 1:1,5 till djupet 2,4 meter under nuvarande mark, vid maximal belastning 10 kPa som närmast 2 meter från släntkrön. Vid djupare schakt eller brantare slänter kan stödkonstruktion behövas. Under byggskedet kommer temporär grundvattensänkning utföras för ledningsschakter inom lösjordsområden, framförallt i lägen med artesiskt grundvatten.

Ras och skred

Utmed vägområdet finns det områden med brant sprickstruktur. Befintliga skärningar är sprängskadade sedan tidigare bergschakt och en hel del öppna sprickor i dessa skärningar har noterats. För att minimera behov av bergförstärkning och risk för ”okontrollerat” utfall av bergmassan rekommenderas att bergschakt och eventuell bergförstärkning anpassas efter befintliga sprickstrukturer. Skotning av lösa block utförs innan bergschakt påbörjas. Förstärkningar med vertikala bultar kan eventuellt bli aktuellt, detta behöver då göras innan bergschakt påbörjas. Där träd har fått fäste med sina rötter i sprickor kan blockutfall på sikt ske på grund av rotsprängning. En regelbunden översyn av skärningen bör göras och lösa block bör tas ned.

Inom privata fastigheter redovisas områden med risk för blocknedfall med en bestämmelse m¹ i plankartan. För att bygga inom dessa områden behöver slänterna besiktigas av bergsakkunnig för bedömning av eventuella förstärkningsåtgärder eller andra restriktioner.

Avverkning av träd rekommenderas inte intill slänt, då dessa verkar dämpande för blockutfall och minimerar spridningsavstånd från slänthot. Däremot kan avverkning av träd upp i slänt, där rötter synbart påverkar släntstabiliteten, vara gynnsam för densamma.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Området består idag enbart av enskilda gator, dessa är asfalterade, smala och följer landskapets topografi. Gatustandarden är låg och flera gator har kraftiga lutningar och kurvor med begränsad sikt samt att gångbanor saknas. Gatubredderna på Breviksvägen är cirka 5–6 meter och för de övriga gatorna varierar bredden mellan cirka 3–4 meter. I området varierar hastighetsbegränsningarna mellan 30-50 km/h och de smala gatorna gör att hastigheten hålls nere.



Bild över Breviksvägen vid anslutningen till Fasanvägen, vy västerut (Sweco 2020-09-30)

Breviksvägen används för genomfartstrafik och trafikeras av bussar i linjetrafik. Övriga gator inom området används främst för transport till och från fastigheterna. Inom hela området saknas idag gångbanor. Detta gör det osäkert för gångtrafikanter och inte minst för barn som ska ta sig till och från Brevik skola. Enstaka passager finns för enbart gående och cyklister. Tillgängligheten för gående och cyklister är ett problem i området.

På grund av topografin så saknas det kopplingar i öst-västlig riktning, vilket begränsar möjligheten att ta sig till andra bostadsområden eller till och från sociala och rekreativa målpunkter på halvön. Ett exempel på detta är där Talgoxevägen möter Breviksvägen.



Bilder visar vy från Talgoxevägen mot Breviksvägen respektive dess möte med Breviksvägen

Planförslag och konsekvenser

Inom området görs en generell standardhöjning genom ökad framkomlighet och trafiksäkerhet i området, främst för gående och cyklister. Med hänsyn till de stora höjdskillnaderna i området kommer dock flera gator ha kvar kraftiga lutningar, vilket ger en begränsad tillgänglighet för gående och cyklister längs dessa vägar. Samtliga gator inom planområdet beläggs med asfalt samt förses med

gatubelysning. Inom användningen gata i plankartan inryms exempelvis även diken, mötesfickor och busshållplatser.

Breviksvägen breddas för att bättre anpassas till bussar i linjetrafik samt ges en gång- och cykelbana. Fasanvägen, Rödhakevägen får en gångbana liksom del av Talgoxevägen mellan Rödhakevägen och Breviksvägen i öster. Talgoxevägens östra del mot Breviksvägen öppnas för biltrafik genom att en ny korsning görs. Talgoxevägen förlängs därmed och anpassas till den nya korsningen. Breviksvägen byggs om vid korsningen för att få bättre siktförhållanden. Nötskrievägen bibehåller gångkoppling genom område för natur. Mötesfickor anläggs där behov finns. Mötesplatser behövs på gator smalare än att större fordon kan möta en personbil.

Nedan redovisas respektive gatas bredd:

- **Breviksvägen** 9,5 meter varav 3 meter är en gång- och cykelbana och 6,5 meter körbana. En körbana på 7 meter är inte möjlig på grund av den kraftigt kuperade terrängen, istället görs snäva kurvor bredare för att förbättra framkomligheten för bussar i linjetrafik.
- **Fasanvägen** 6,7 meter varav 2 meter gångbana och 4,7 meter körbana.
- **Rödhakevägen** 6 meter varav 2 meter gångbana och 4 meter körbana.
- **Talgoxevägen** mellan Rödhakevägen och Breviksvägen 6 meter varav 2 meter gångbana och 4 meter körbana. Bilväg öppnas mot Breviksvägen. För den norra delen av Talgoxevägen kommer inte någon gångbana att anläggas.
- **Nötskrievägen** 4 meter körbana, det vill säga samma bredd som anslutande etapp i väster. En gångbana anläggs över område för natur men ingen gångbana anläggs längs gatan.
- **Hackspettvägen** 4 meter körbana. Ingen gångbana.
- **Flugsnappvägen** 4 meter körbana. Ingen gångbana.
- **Rödstjärtvägen** 4 meter körbana, det vill säga samma bredd som utbyggd körbana inom angränsande etapp i norr.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering för boende sker idag inom respektive fastighet.

Planförslag och konsekvenser

Behovet av parkering för boende och besökande ska inrymmas inom den egna fastigheten. För att underlätta framkomligheten på gator, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö kommer det inte finnas parkeringsplatser längs gatorna.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Breviksvägen och Nytorpsvägen trafikeras av bussar i linjetrafik med linjerna 805 och 819. Linje 805 går med varannan tur längs med Breviksvägen och varannan längs med Nytorpsvägen. Turerna längs med Breviksvägen går med ungefär halvtimmestrafik och enbart under rusningstrafik, det vill säga på morgonen och på eftermiddagen. Linje 819 går också både längs med Breviksvägen och Nytorpsvägen. Turerna längs med Breviksvägen har ungefär en tur varannan timme och går under hela dagen. Inom planområdet finns två hållplatser utefter Breviksvägen, dessa är ”Björkgården” och ”Hansbo”.



Hållplats "Björkgården" respektive "Hansbo" på Breviksvägen (Sweco 2020-09-30)

Busshållplatserna är svåra att nå för gångtrafikanter då det saknas gångbanor och för "Björkgården" även en bra yta utanför körbanan för att kunna vänta på bussen på ett säkert sätt.

Planförslag och konsekvenser

Breviksvägen breddas vilket kommer underlätta möten för bussar i linjetrafik. Anläggning av gångbanor i området gör det säkrare att ta sig till och från hållplatslägen till fots. Busshållplatserna får en ny utformning där prioriteten läggs på att göra det säkert för resenärer att vänta på bussen vid hållplatsläget. För att förbättra busshållplatsläget för "Hansbo" så flyttas hållplatsen österut i riktning mot Brevikshalvön.



Illustration över befintligt och nytt läge för busshållplats Hansbo som trafikeras i östlig riktning

Barnperspektiv

I området bor familjer med barn. Större byggrätter skapar bättre förutsättningar för en permanent boendestandard och kan göra att det blir mer attraktivt för barnfamiljer att bo i området.

Vägstandarden i området är enkel och saknar gång- och cykelbanor. Inom området görs en generell standardhöjning för ökad trafiksäkerhet och framkomlighet. Anläggande av gångbanor och gatubelysning i området gör det lättare och säkrare att ta sig till och från skola och hållplatslägen till fots, vilket bidrar till en tryggare gatumiljö att vistas i för barn.

Breviks skola är beläget väster om Nytorpsvägen i höjd med Rödhakevägen. I Brevik skola finns förskola, förskoleklass, fritidshem samt årskurs 1-6. väster om planområdet utmed Rödhakevägen planläggs det för etableringsyta, skola, omsorgsboende, parkering, samlingslokal och kontor.

Tillgängligheten i området kommer vara försämrad under utbyggnaden av gatuområdet.

Service

Närmsta plats för handel av livsmedel ligger i Tyresö strand, cirka 3-5 km bort.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen har beslutat att bygga ut ledningsnätet för vatten och avlopp inom Östra Tyresö, undantaget Dyvik. Kommunen har skyldighet att ordna vattenförsörjning eller avlopp i ett större sammanhang om det behövs med hänsyn till skyddet för människors hälsa eller miljön. När utbyggnaden av vatten och avlopp är gjord upphör behovet av befintliga dricksvattenbrunnar inom kommunal mark.

Inom Brevikshalvön har tillsyn av enskilda avlopp visat på bristfälliga system i området. Det finns en begränsad tillgång på grundvatten samtidigt som det finns en pågående och en förväntad ökning av permanentboende i området. En ökad vattenanvändning riskerar att leda till brist på dricksvatten av god kvalitet. Utöver detta finns en miljöbelastning från enskilda avlopp. En stor anledning till att kommunen bygger ut kommunalt vatten och avloppssystem inom inre Brevik är att förbättra vattenkvaliteten i Kalvfjärden och Erstaviken. När bristfälliga avloppssystemen ersätts förväntas tillförseln av näringsämne, som bidrar till övergödning av vattendrag, minska och därmed kan vattenkvaliteten i Kalvfjärden och Erstaviken förväntas bli bättre. Planförslaget ger på så sätt en positiv effekt för vattenkvaliteten som avrinner från området.

Fastigheterna inom planen kommer att kunna anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet som i samband med detaljplanens genomförande förläggs i vägarna inom området. Kommunen arbetar för att nyttja sig av självfallsledningar i första hand. Vid behov kan LTA system (Lätt Trycksatt Avlopp) bli aktuellt.

Verksamhetsområde inrättas för dricksvatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Brandposter placeras inom 1 000 meter till byggnad.

Värme

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som exempelvis bergvärme. Fjärrvärme planeras för närvarande inte till området. Kommunen förespråkar att hus med låg energianvändning byggs och att investeringar görs i hållbar teknik och långsiktigt hållbara byggnader. För att säkerställa en långsiktig elförsörjning och minskad risk för effektbrist i nätet behövs bidrag från flera håll.

EI

Kommunen uppmuntrar förnyelsebara energikällor så som solceller, men det är viktigt att inte träd fälls i onödan för att öka instrålning på solcellerna. Fastighetsägare rekommenderas därför att i ett tidigt skede beakta taktytor, lutning och skuggning för att skapa bra förutsättningar för solenergi utan att vegetation behöver avverkas.

Ledningar

Vattenfall har luftledningar i området. Vissa stolpar kan behöva flyttas eller tas bort i samband med utbyggnad av infrastrukturen. Möjlighet finns att förlägga ledningar i gatan.

Skanova har luftledningar i området. Vissa stolpar kan behöva flyttas eller tas bort i samband med utbyggnad av infrastrukturen. Möjlighet finns att förlägga ledningar i gatan.

Inom området finns det sedan tidigare en teknisk anläggning utmed Fasanvägen, denna utökas med en motsvarande yta söder om Lärkvägen. Ytterligare två nya tekniska anläggningar för transformatorstationer tillkommer. En placeras vid Breviksvägen i norr och en inom område för natur i sydöst.

Etableringsplatser och upplagsytor

Inom Trinntorp 1:81 möjliggörs under begränsad tid användning för etableringsyta. Detta säkerställs med planbestämmelsen [U]. Användningen avser plats för arbetsbodas, entreprenadmaskiner och andra fordon, upplag för material inklusive lastning och lossning.

För effektiva lastbils- och persontransporter behöver etablerings- och upplagsplatser finnas vid utbyggnaden av vatten- och avloppsledning samt annan infrastruktur. Bodas för byggetablering med bland annat toalett bör ligga inom gångavstånd till arbetsområdet. Av de platser som finns att tillgå används i första hand de som ligger i närheten av arbetsområdet.

I anslutning till planområdet pågår en detaljplan för bland annat etableringsyta som ska kunna användas för byggbodas under utbyggnaden av gata och VA. Berg kan återvinnas på upplagsplatsen vid Strandallén. Här kan massor mellanlagras och lastas om från mindre till större fordon och tvärtom för att utbyggnaden av infrastrukturen på östra Tyresö ska ske på ett hållbart sätt. Upplagsplatsen vid Strandallén är till för krossning, mellanlagring och omlastning av massor (jord, grus mm).

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

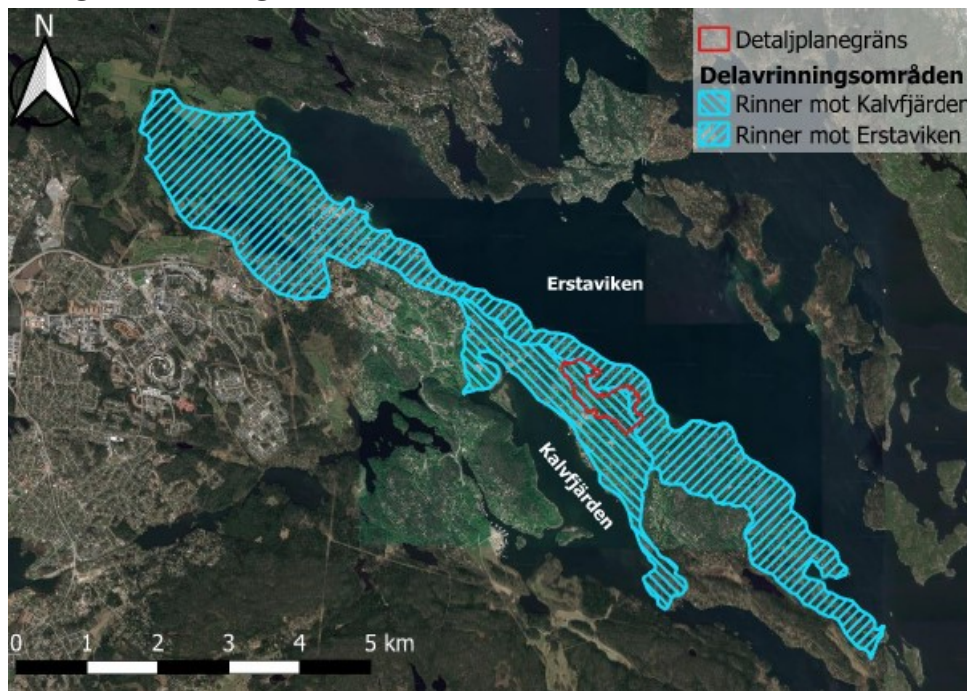
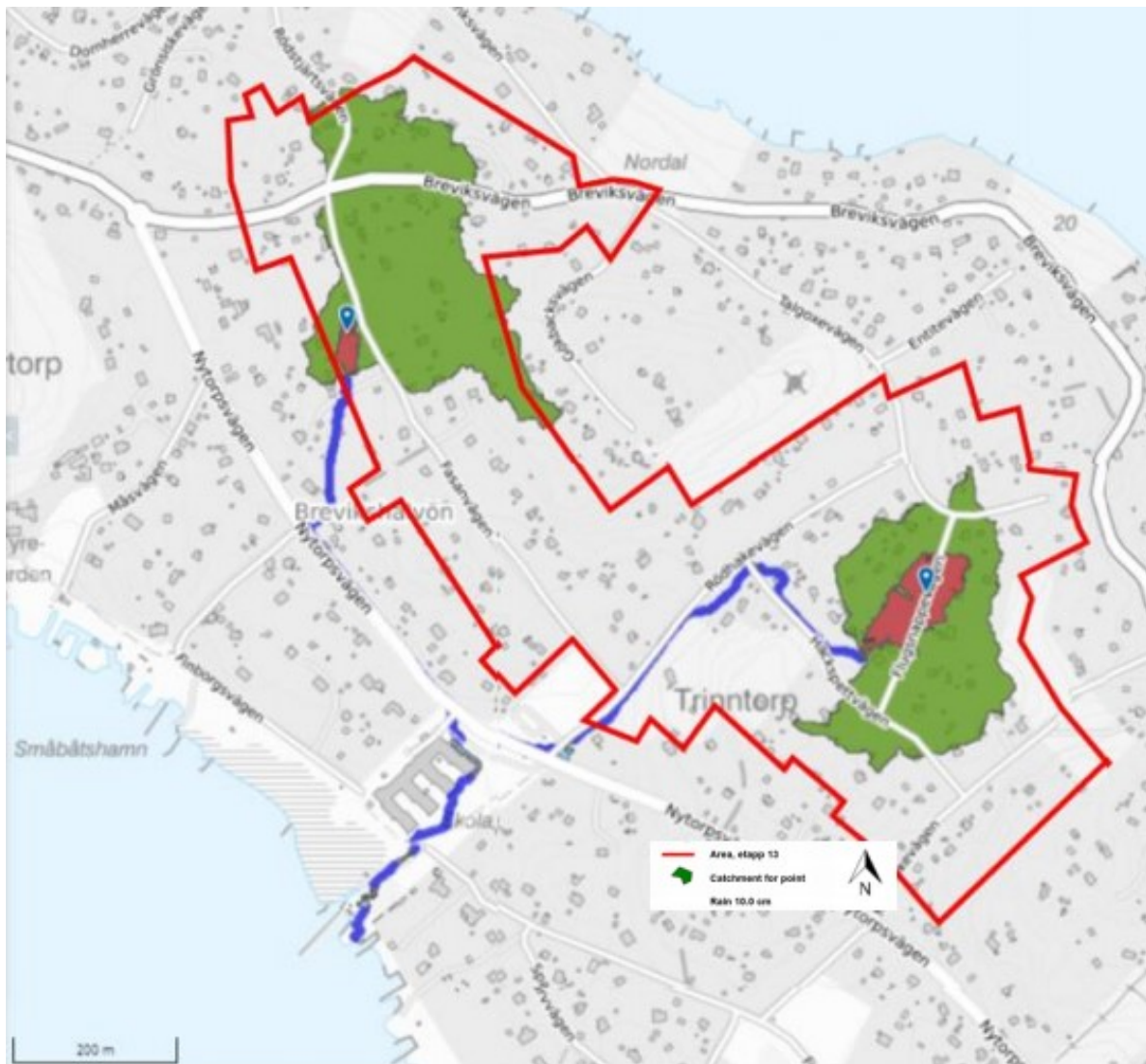


Bild över delavrinningsområde till Kalvfjärden samt Erstaviken (WRS 2019-08-19)

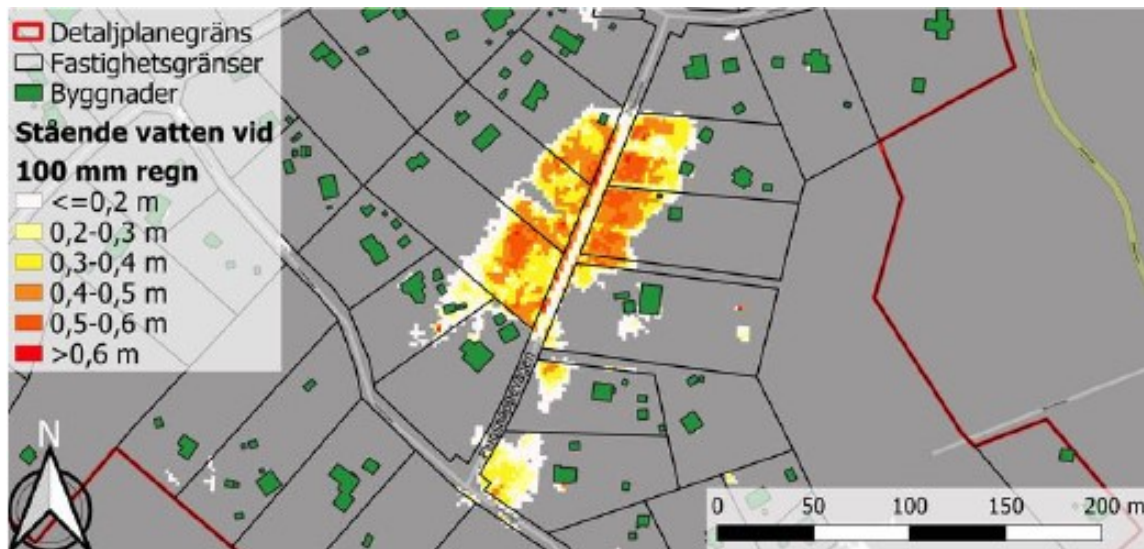
Planområdet befinner sig högt uppströms i avrinningsområdet. Genom planområdet går en vattendelare som medför att majoriteten av området avrinner till recipient Kalvfjärden, övriga delar avrinner till recipient Erstaviken. Båda recipienterna tillhör utsjön, de inre delarna av Östersjön. Kalvfjärden och Erstaviken har enligt den senaste statusklassningen måttlig ekologisk status till följd av höga halter näringsämnen. Dock kommer 60 % av den totala belastningen av näringsämnen från utsjön (Östersjön). Fjärden och viken uppnår god kemisk status med undantag för de överallt överskridande ämnena bromerade difenyletrar och kvicksilver (VISS, 2019a, 2019b).

Vid skyfall, det vill säga ett 100-årsregn med 12 timmars blockregnvaraktighet är dimensionerade system för hantering av dagvatten fulla och marken har inte förmåga att infiltrera vatten tillräckligt snabbt. Nederbörden avrinner istället ytligt utmed områdets topografi till vägdiken och till lågpunkter där det finns risk för stående vatten. Inom området finns två lågpunkter. Den ena lågpunkten är vid Fasanvägen och den andra är utmed Flugsnappevägen.



Karta med lågpunktskartering (röd yta), tillrinningsområden (grön yta) och flödesvägar (blå streck) (Sweco 2020-09-30). Röd linje markerar planområdet

Området vid Fasanvägen avvattnas genom en ledning som går genom privata fastigheter mellan Fasanvägen och Nytorpsvägen. Utmed Flugsnappevägen som går genom en sänka riskerar i stort sett alla fastigheter, utom de längst upp i norr, översvämning utan dräneringsåtgärder. Detta område avvattnas genom en ledning mellan Flugsnappevägen och Hackspettvägen, även denna ligger inom privata fastigheter. Utöver dessa kan det även längs Rödhakevägen ansamlas vatten i sänkor. Berörda fastigheter avvattnas idag via en kulvert som bitvis övergår till öppna diken ner mot Nytorpsvägen.



Lågpunktskartering runt Flugsnappevägen (WRS 2019)

Störst risk för översvämning är det längs Flugsnappevägen där så mycket som 0,6 meter vatten kan ansamlas vid ett 100-årsregn (utan hänsyn till avrinning).

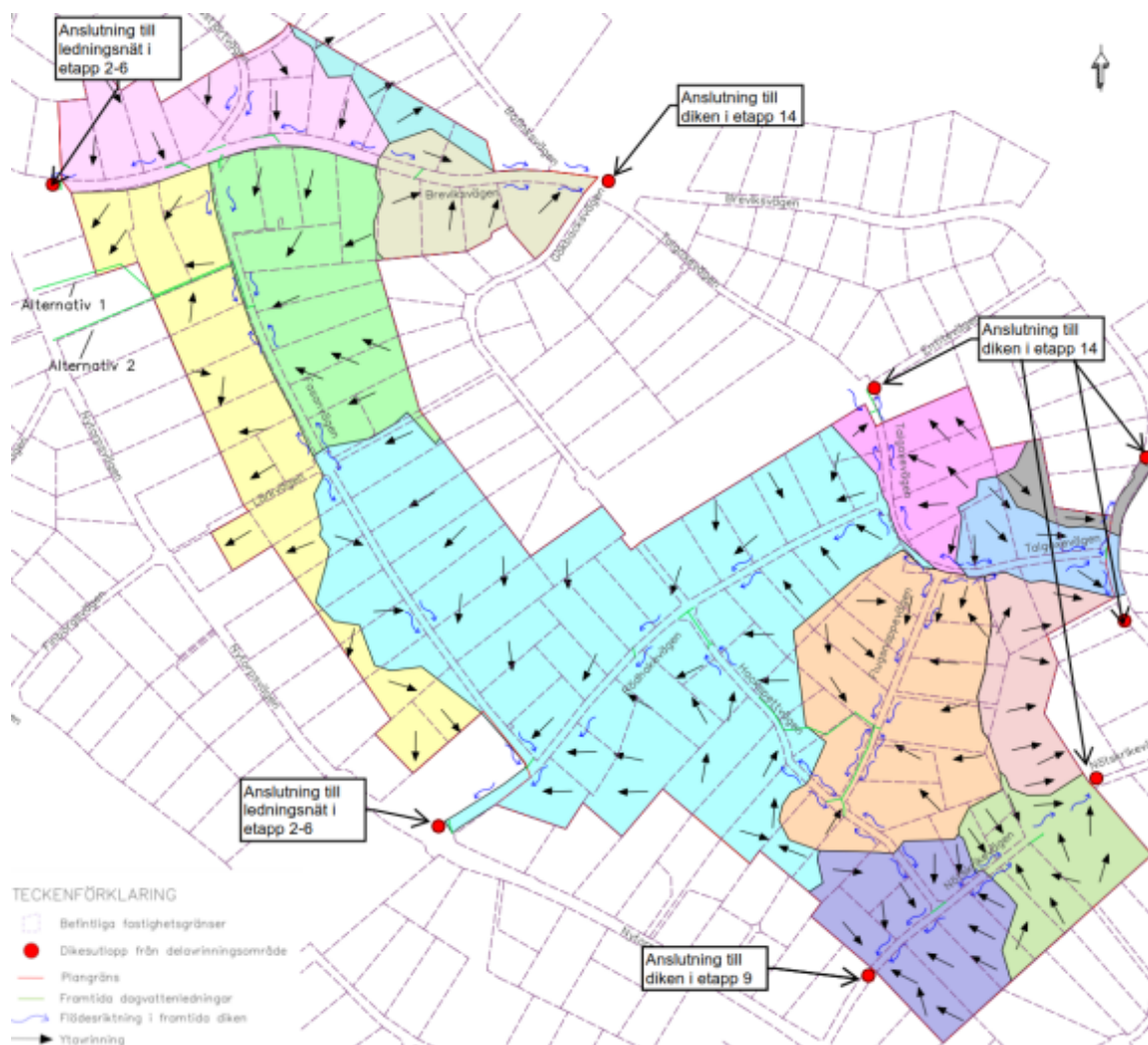


Bild över delavrinningsområden samt flödesriktningar vid ytavrinning (Sweco 2020-09-30 utvecklad från WRS 2019-08-01)

De naturliga förutsättningarna för infiltration i området är begränsade på berg och lera. Det är således främst i moränområden som infiltration kan förväntas ske.

Planförslag och konsekvenser

Området kommer ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten och bestå av dagvattendiken och trummor samt ledningar. Samtliga fastigheter kommer erbjudas förbindelsepunkt för dagvatten. Förbindelsepunkten placeras i dike vid allmän väg, förutom där det på grund av områdets topografiska förutsättningar inte är möjligt att anlägga diken. Dessa är Trinntorp 1:24, 1:25, 1:26, 1:76, 1:77, 1:240, 1:241 samt Tyresö 1:138 och 1:139. I de fallen erbjuds vid behov en förbindelsepunkt till ledning. För fastigheter som inte har anslutning till allmän gata erbjuds förbindelsepunkt i gata, antingen som dike eller via ledning. Detta gäller för Trinntorp 1:36, 1:68, 1:75, 1:320, 1:367, 1:370 och 1:371.



Karta över fastigheter utan anslutning till dike (röda) och fastigheter som inte angränsas mot allmän väg (blå) (Sweco 2020-09-30)

De flesta fastigheterna har egen dricksvattenbrunn idag. I och med kommunalt huvudmannaskap för vatten och avlopp kommer dricksvatten ledas till området från Stockholm Vattens vattenverk i Norsborg. Detta leder till ett minskat uttag av grundvatten, vilket i sin tur kan leda till högre grundvattennivåer med risk för mer vatten i lågpunkter.

För att hantera skyfall säkerställs att större områden vid lågpunkter inte bebyggs, hård görs eller fylls ut. Detta säkerställs med bestämmelser i plankartan. Markytan ska dessutom möjliggöra infiltration av dagvatten. För att avvattna lågpunkterna anläggs nya dagvattenledningar, en från Fasanvägen till ledningsnät i Nytorpsvägen och en från Flugsnappevägen till Hackspettvägen. Dessa ledningsstråk förläggs på tomtmark och säkras genom u-område för ledningsrätt eller avtalsservitut inom planområdet och med avtalsservitut utanför planområdet. Trummor anläggs för sammanhängande avledning.

I samband med utbyggnaden kommer även flöden av dagvatten att öka till följd av ökad andel hårdgjord yta. Förändrad markanvändning inom området innefattar bredare och asfalterade vägar samt ökad byggnadsarea till följd av ökad bygggrätt. Hårdgörningsgraden antas öka från dagens 15 % till 21 % i framtiden. Dagvatten på privat fastighetsmark ska i första hand omhändertas lokalt och infiltreras i mark (LOD) innan det leds vidare i diken och dagvattenbrunnar. Takvatten ska infiltreras på fastigheten.

För att undvika stående vatten och översvämning som innebär risk för skada inom fastigheterna vid en konvertering till permanentbostäder, bör alla nya anläggningar för dagvattenhantering förses med bräddningsmöjlighet. Bräddningsfunktionen ska säkerställa att dagvatten leds bort via så kallade sekundära avrinningsvägar, företrädesvis på markytan, så att inte dämning uppstår.

Dränvatten, det vill säga vatten från ledning som ligger runt husgrund, kan pumpas till kommunens dagvattendiken. Alla fastigheter erbjuds en förbindelsepunkt för dränvatten. I de fall det går är denna anslutning till dike och i andra fall till ledning. Tak- och dagvatten får inte ledas ihop med dränvatten.

Gator läggs lägre än huvudbyggnader, om möjligt upp till 0,5 meter, för att kunna fungera som avrinningsvägar vid skyfall.

Diken anläggs längs med bägge sidor av alla gator för bortförsel av vatten och för att säkerställa att vägdagvatten inte rinner till fastigheter. För att behålla området karaktär utförs diken som gräsdiken. Makadamdiken är enbart aktuellt om inte gräsdiken kan inrymmas. Trummor sammanlänkar diken exempelvis under infarter och korsningar.

Planområdets behov av fördröjningsvolym vid ett dimensionerande 10-årsregn är 825 m³. Inom planområdets projekterade diken uppnås fördröjningsvolymen 960 m³ vid 4 dm vatten i diken. Fördröjningskapaciteten överstiger därmed behovet. Det finns även en stor tillgänglig fördröjningsvolym på fastigheternas grönytor.

Detaljplane- läggning	P [kg/år]	N [kg/år]	Pb [kg/år]	Cu [kg/år]	Zn [kg/år]	Cd [kg/år]	Cr [kg/år]	Ni [kg/år]	Hg [kg/år]	SS [kg/år]	Olja [kg/år]	PAH16 [kg/år]
Före	12	120	0,52	1,2	4,8	0,025	0,3	0,42	0,00096	2600	22	0,03
Efter, utan LOD	15	140	0,69	1,5	6,2	0,034	0,4	0,52	0,0012	3300	28	0,04
Absolut förändring	+3	+20	+0,17	+0,3	+1,4	+0,009	+0,1	+0,1	+0,00024	+700	+6	+0,01
Relativ förändring (%)	+25	+17	+33	+25	+29	+36	+33	+24	+25	+27	+27	+33
Reningsbehov* (%)	20	14	25	20	23	27	25	19	20	21	21	25

* För att föroreningsbelastningen inte ska öka jämfört med innan detaljplaneläggning

Förorenings- och närsaltsbelastning före och efter detaljplaneläggning utan LOD, inklusive absolut och relativ förändring

Reningsbehovet varierar mellan 14–27 % för de olika föroreningarna. Reningsbehovet bedöms kunna uppnås i gräsbevuxna vägdiken med dämnen. Reningsgrader i vägdiken saknas dock för krom, kvicksilver och PAH16, varför det inte går att säga med säkerhet att reningsbehovet för dessa föroreningar uppnås. Därmed bedöms utbyggnaden kunna påverka MKN i recipienterna positivt.

Miljö, hälsa och säkerhet

Sulfid

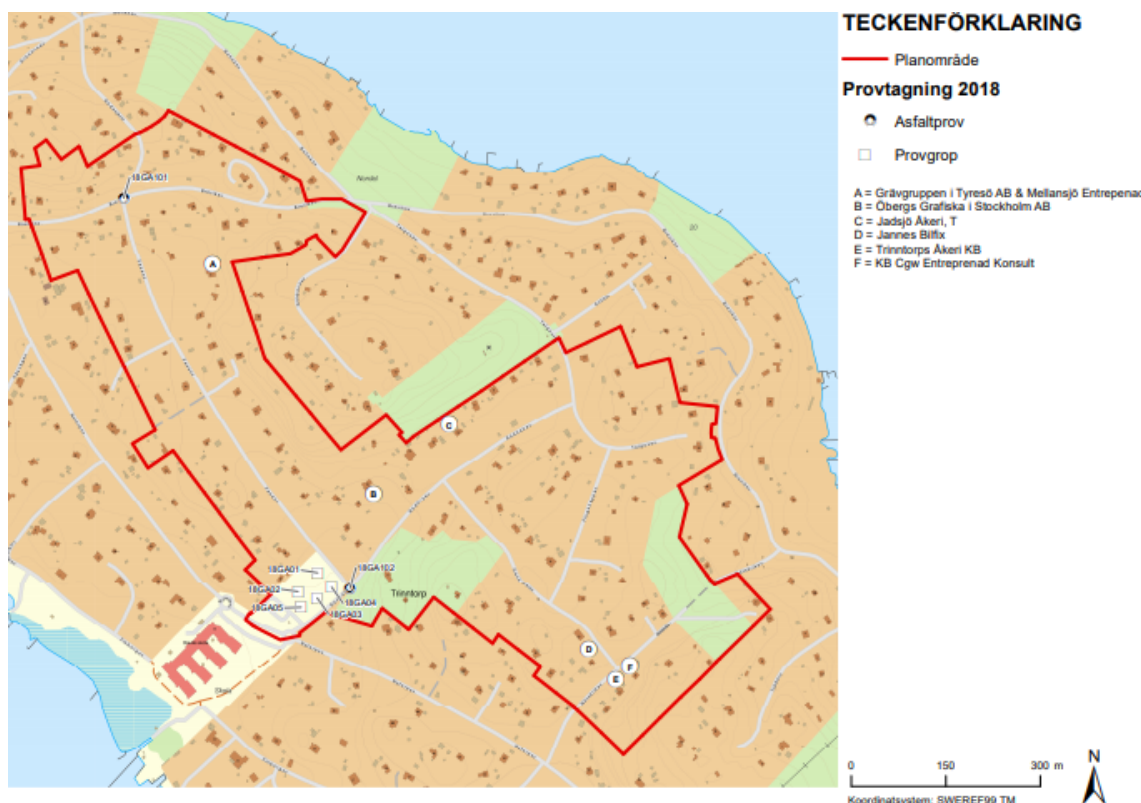
Sulfidprovtagning har utförts utmed planerat vägområde för att undersöka om berget inom området är sulfidförande, då detta kan ha försurande egenskaper. Provtaget bergmaterial visar på halter mellan <40 och 1200 mg/kg TS sulfidsvavel. Majoriteteten av proven visar på bergmaterial med halter av sulfidsvavel <1 000 mg/kg TS. Ett prov tangerade nivån på 1 000 mg/kg TS och ett prov översteg nivån. Med hänsyn till resultaten är den sammanvägda bedömningen att den surgörande potentialen för berget är liten eller begränsad. Därmed kan berget krossas på upplagsplatsen vid Strandallén och återanvändas i gatuutbyggnaden utan några restriktioner.

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet bedöms vara av så kallad normalrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån bör en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Inom området har ett mindre antal fastigheter identifierats med potentiellt förorenad mark. Risken för omfattande förekomst av föroreningar inom området bedöms vara låg. Baserat på geologin är spridningsförutsättningarna inom området generellt låga.



Karta över platser med potentiell förorenad mark (Golder 2018-10-05)

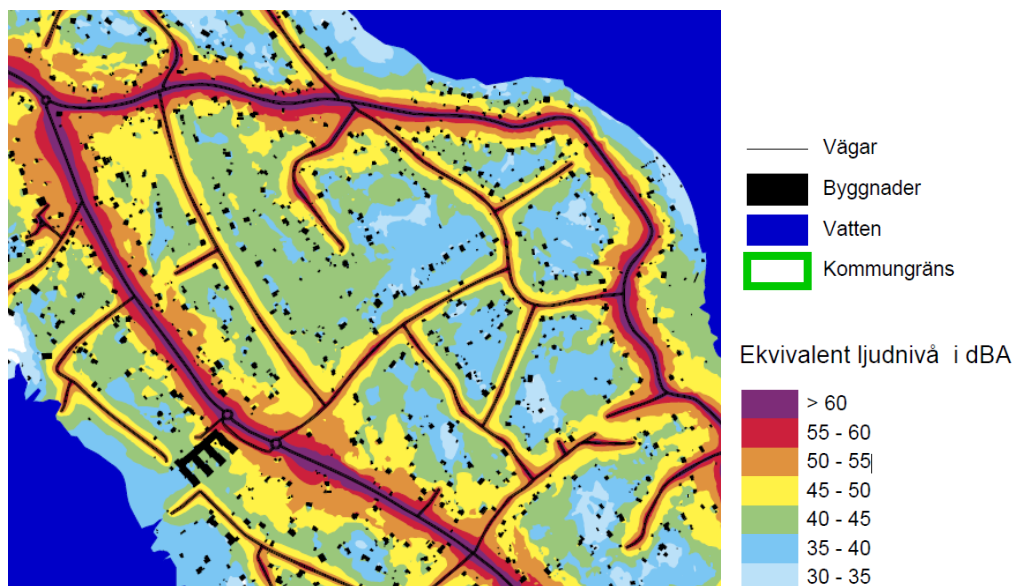
Vid markarbeten inom områden med potentiell förorenad mark eller där det finns misstanke om föroreningar bör provtagningar utföras. Påträffande av förhöjda halter medför upplysningsplikt för fastighetsägaren till tillsynsmyndigheten. Innan efterbehandling, eller schaktning, av förorenade massor påbörjas ska fastighetsägaren i god tid (generellt minst 6 veckor innan) anmäla detta till tillsynsmyndigheten.

Kontroll av förekomst av föroreningar har utförts dels i asfalt och dels i vägkropp. Analys med avseende på metaller visar att samtliga uppmätta halter underskrider riktvärdet. I delar av området överskrider däremot uppmätta halter PAH riktvärdet för mindre känslig markanvändning och även riktvärdet för farligt avfall. Jord med halter överskridande gräns enligt rapport från Avfall Sveriges ska omhändertas som farligt avfall.

Buller

Nulägesbeskrivning

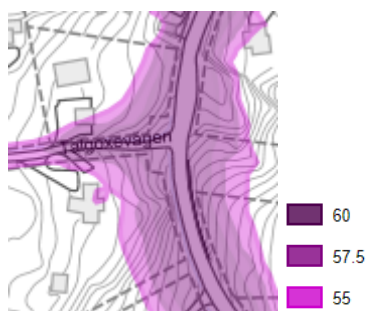
Breviksvägen trafikeras av genomfartstrafik och bussar i linjetrafik, vilket genererar trafikbuller. Detta gör att fastigheter och vissa bostadshus längs med Breviksvägen är bullerutsatta. Enligt en heltäckande trafikbullerutredning framtagen av Structor (2016) visas att det inom planområdet längs med Breviksvägen är ljudnivåerna upp till 50-60 dBA buller på fastigheterna.



Karta över bullerartering i kommunens kartdatabas (Structor 2016)



Bullerartering utmed Breviksvägen redovisad i ekvivalent ljudnivå i dBA



Bullerartering i korsningen Talgoxevägen/ Breviksvägen redovisad i ekvivalent ljudnivå i dBA

Krav i gällande förordning:

- Buller från vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.
- För en bostad om högst 35 kvadratmeter bör inte bullret överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.
- Om ljudnivån ändå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasad.
- Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.




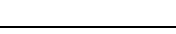

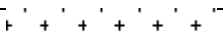
Planförslag och konsekvenser

Trafikutredningen Östra Tyresö visar att vägområdet kommer att belastas med 2 500- 3 000 fordon per dygn i enlighet med framtida exploatering på hela Brevikshalvön.

Inom fastigheterna utmed Breviksvägen begränsas byggrätten närmast vägområdet på grund av bullret. Riktvärden för ny bostadsbebyggelse förväntas därmed uppfyllas i enlighet med trafikförordning 2017:359 utan att vidare åtgärder behöver övervägas.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
	Plangräns - yttre gräns för planområdet
	Användningsgräns – avdelar markanvändningen inom planområdet
	Egenskapsgräns – avgränsar mindre delar av markanvändningen där reglering/begränsning krävs
	Administrativ- och egenskapsgräns
GATA₁	Huvudgata, 4 kap 5§ 1 st 2 p. Allmän gatumark
GATA₂	Lokalgata, 4 kap 5§ 1 st 2 p. Allmän gatumark
NATUR	Naturområde, 4 kap 5§ 1 st 2 p. Allmän naturmark
B	Bostäder, 4 kap 5§ 1 st 3 p. Marken får användas för bostadsändamål
E	Tekniska anläggningar, 4 kap 5§ 1 st 3 p. Marken får användas för teknisk anläggning för nätstation
[U]	Etablering. Tillfällig användning under 10 år, 4 kap 5§ 1 st 3 p, 4 kap. 26-29 §§. Användningen avser plats för arbetsbodas, entreprenadmaskiner och andra fordon, upplag för material inklusive lastning och lossning. Yta för etablering får nyttjas i maximalt 10 år från detaljplanen vinner laga kraft.
träd₁	Skyddsvärda träd ska bevaras, 4 kap. 5 § 1 st 2 p. Ekar samt träd utmed gata som bevaras.
e₁	Inom varje fastighet får en friliggande huvudbyggnad uppföras till en maximal byggnadsarea om 200 kvm till en högsta nockhöjd om 6,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 4,5 meter är minsta takvinkel 27 grader. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad uppföras till en maximal byggnadsarea om 150 kvm till en högsta nockhöjd om 7,5 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader. Alternativt får en friliggande huvudbyggnad uppföras till en maximal byggnadsarea om 120 kvm till en högsta nockhöjd om 8,0 meter. För byggnader med nockhöjder över 6,5 meter är minsta takvinkel 27 grader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
Generell bestämmelse	På fastigheter som är mindre än 3 000 kvm får komplementbyggnader med en största sammanlagda byggnadsarea om 40 kvm uppföras. På fastigheter som är 3 000 kvm eller större får komplementbyggnader med en största sammanlagda byggnadsarea om 60 kvm uppföras. Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvm. Komplementbyggnader ska uppföras friliggande med högsta nockhöjd 4,5 meter, 4 kap. 11 § 1 st 1 p.
	Marken får inte förses med byggnad, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Prickmark, mark som inte får bebyggas.
	Marken får endast förses med komplementbyggnader, 4 kap. 11 § 1 st 1 p. Korsmark (plusmark), marken kan bebyggas med komplementbebyggelse, såsom uthus, växthus, carport, garage med mera. Utmed Breviksvägen är området även stört av buller.

Generell bestämmelse	Minsta fastighetsstorlek ska vara 3 000 kvm, 4 kap. 18 § 1 st p. Gäller vid avstyckning och fastighetsreglering. Vid reglering av mark från en större fastighet till en befintlig som är mindre än 3 000 får inte den större fastigheten understiga 3 000 kvm.
Generell bestämmelse	Byggnad ska placeras och anpassas efter tomtens naturliga topografi och terräng, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.
Generell bestämmelse	Huvudbyggnader inom bostadsändamål ska placeras minst 4,0 meter från angränsande bostadsfastighet, 4 kap. 16 § 1 st 1 p. Av brandskyddsskäl ska byggnader inom bostadsändamål placeras minst 4,0 meter från angränsande fastighet för bostadsändamål.
n1	Skyddsvärd natur. Naturmarken karaktär och skyddsvärda träd ska bevaras, 4 kap. 10 §. Marken har höga naturvärden som behöver bevaras.
n2	Skyddsvärda träd ska bevaras, 4 kap. 10 §. Skyddsområde för träd utgår från fullvuxet träds krona.
n3	Markens höjd får inte ändras, 4 kap. 10 §. Markytan ska möjliggöra uppsamling av dagvatten.
n4	Markytan får inte hårdgöras, 4 kap. 10 §. Markytan ska möjliggöra infiltration av dagvatten
Generell bestämmelse	På varje bostadsfastighet får endast 30 % av fastighetsarean hårdgöras, 4 kap. 10 §. Hårdgjorda ytor ska undvikas, då infiltrering av dagvatten inte kan ske inom dessa.
Generell bestämmelse	Sprängning, schaktning och fyllning ska så långt som möjligt undvikas för att bevara områdets karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet annat än i nära anslutning till planerad byggnad, för att möjliggöra infart samt vid nedgrävning av ledningar och utbyggnad av gata, 4 kap. 10 §.
m1	Område med risk för blocknedfall. 4 kap. 12 § 1st 2. Vid utbyggnad nära slänkrön eller vid släntfot ska slänt besiktigas och förstärkningsbehov bedömas och åtgärdas för att minimera risk för utfall ut mot ny byggnad eller angränsande fastighet.
Generell bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år för allmän platsmark, kvartersmark för teknisk anläggning, [U] och markreservat (u- och z1-områden). Genomförandetiden börjar gälla direkt efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Genomförandetiden är 15 år för övrig kvartersmark och börjar gälla 3 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Bygglov för mindre tillbyggnad eller komplementbyggnad och rivningslov för komplementbyggnad kan ges innan genomförandetiden för övrig kvartersmark börjar gälla, 4 kap. 21 §.
Generell bestämmelse	Marklov krävs för fällning av träd inom n2-område. Lov får ges om det krävs av säkerhetsskäl, 4 kap. 15 § 1 st 3 p.
a1	Startbesked får inte ges för byggnad förrän besiktning av blocknedfall och eventuella åtgärder har kommit till stånd, 4 kap. 14 § 1 st 1 p.
u1	Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar, 4 kap. 6 §.
x1	Markreservat för allmännyttig gångtrafik, 4 kap. 6 §.
z1	Markreservat för släntintrång och stödmur, 4 kap. 6 §.

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.

Tidplan för genomförande

Antagande av detaljplan	Kvartal 4, 2022
Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2023
Byggstart infrastruktur (tidigast)	Kvartal 2, 2023
Byggstart bostäder (tidigast)	Kvartal 1, 2026

Tidplanen är preliminär och anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till flera år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för utbyggnad av väg och VA samt bygglov skjuts framåt i tiden. Tidplanen kan även förändras under planarbetets gång som en följd av övriga oförutsedda händelser.

Genomförandetid

Genomförandetiden varierar inom planområdet. För allmän plats, kvartersmark för teknisk anläggning samt markreservat är den 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark är genomförandetiden 15 år med start 3 år efter det datum då detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska utföra utbyggnad av vägar samt kommunalt vatten- och avlopp innan utökade byggrätter ges.

Syftet är dels att infrastrukturen ska finnas på plats innan bygglov ges, men också för att trafiksituationen ska fungera på ett så bra sätt som möjligt under byggtiden, exempelvis kommer vägar att behöva stängas av tillfälligt och arbeten kommer kräva lastbilstransporter till och från området. Den förskjutna genomförandetiden innebär att trafik som tillkommer vid byggnation på privata fastigheter inte belastar området under tiden entreprenaden pågår. Utöver detta minskar risken för eventuella oklarheter i ansvarsfrågor vid exempelvis sprängningsarbeten när färre entreprenader pågår samtidigt.

När genomförandetiden för kvartersmarken 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.

Fastigheten Trinntorp 1:81 kan användas för etablering och upplag under en begränsad tid.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Allmän platsmark

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, gång- och cykelväg, park och natur) från och med det datum detaljplanen vinner laga kraft. Kommunen

ansvarar för utbyggnad samt drift- och underhåll av allmän platsmark. Huvudmannaskapet innebär även att kommunen löser in mark som planlagts som allmän plats.

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

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Inom naturområdet i sydöst finns ett nyttjanderättsavtal för infart för nuvarande fastighetsägare av fastigheten Trinntorp 1:297, detta löper ut när fastigheten byter ägare.

Vatten och avlopp

Fastigheterna i området har idag enskilt vatten och avlopp. Verksamhetsområde för allmänna vattentjänster kommer inrättas enligt Lag om allmänna vattentjänster (2006:412) och Tyresö kommun kommer vara huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna som anläggs i och med genomförandet av detaljplanen. Att kommunen är huvudman innebär att kommunen ansvarar för ledningarnas utbyggnad samt framtida underhåll fram till varje enskild förbindelsepunkt, som normalt anläggs cirka 0,5 meter utanför den enskildes fastighetsgräns. Vatten- och avloppsledningar förläggs i huvudsak inom allmän platsmark.

Kvartersmark för allmännyttigt ändamål

För transformatorstationer (E-område) har områden reserverats vid Breviksvägen, Fasanvägen och inom naturområdet i höjd med Nötskrikevägen.

Lärkvägen och Hackspettsvägens norra del är planlagda som kvartersmark för bostadsändamål. För att säkerställa allmänhetens rätt att passera upprättas ett markreservat för allmän gångtrafik (x i plankartan). För berörda fastigheter kommer infart att säkerställas med servitut.

Den kommunägda fastigheten Trinntorp 1:81 [U] kan användas som tillfälligt upplag och etableringsyta i 10 år från och med att detaljplanen vunnit laga kraft. Kommunen äger även fastigheterna Tyresö 1:267 och Trinntorp 1:207 som bildats för brunnsplatser.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Tyresö kommun äger fastigheten Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:815 inom vilken huvuddelen av allmän platsmark inom planområdet ligger. Kommunen äger även Trinntorp 1:313 som blir allmän plats natur/park då där finns en naturlig källa.

Vidare äger kommunen bostadsfastigheten Trinntorp 1:81 som under 10 år får användas som etablering och upplag [U] samt fastigheten Tyresö 1:267 och Trinntorp 1:207 med brunnsplatser. Dessa planläggs som kvartersmark. Övriga fastigheter inom planområdet har privata ägare.

Fastighetsbildning inom allmän platsmark

Markinlösen

E-område och allmän platsmark

I detaljplanen är vissa delar av privata fastigheter utlagda som allmän plats och kvartersmark för teknisk anläggning (E-område). Enligt plan- och bygglagen (2010:900) har kommunen som huvudman för allmän plats och allmännyttig teknisk anläggning på kvartersmark (E-område) skyldighet att lösa in och förvärva all mark som krävs för genomförandet av detaljplanen. Fastighetsreglering genomförs av Lantmäteriet.

Fastighetsbildning avseende E-område

Tekniska anläggningar, E-områden, för transformatorstationer som är utlagda i detaljplanen kan bilda enskilda fastigheter. Alternativt upplåts marken för transformatorstationer genom avtal mellan kommunen och Vattenfall. Teknisk anläggning, E-område, för dagvattenhantering kan genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Trinntorp 1:1, alternativt kan området bilda en egen fastighet.

Fastighetsbildning avseende allmän platsmark

Inlösenområdena på respektive fastighet redovisas i Bilaga 1 (kartor) och Bilaga 2 (fastighetskonsekvensbeskrivning).

De områden som är aktuella för inlösen ska överföras till de kommunala fastigheterna Trinntorp 1:1 respektive Tyresö 1:815. Marköverföringen sker i en lantmäteriförrättning, där en förrättningslantmätare beslutar om bland annat marköverföring, tillträde och ersättning. Fastigheter som berörs av inlösen av allmän plats kan även beröras av områden som kommunen behöver för gatuslännt, det vill säga område utritat som z₁-område i plankartan, se avsnitt Markreservat för gatuslännt för mer information.

Gemensamhetsanläggningar

Omprövning av Tyresö ga:3

Vägarna inom planområdet förvaltas idag av Tyresö vägförening (Tyresö ga:3). När kommunen tar över huvudmannskapet i samband med detaljplanens genomförande kommer befintlig gemensamhetsanläggning, Tyresö ga:3, omprövas så att den inte omfattar planområdet och så att fastigheterna inom planområdet inte längre har andel i gemensamhetsanläggningen. Omprövningen sker genom en lantmäteriförrättning som kommunen ansöker om.

Upphävning av del av Tyresö S:2

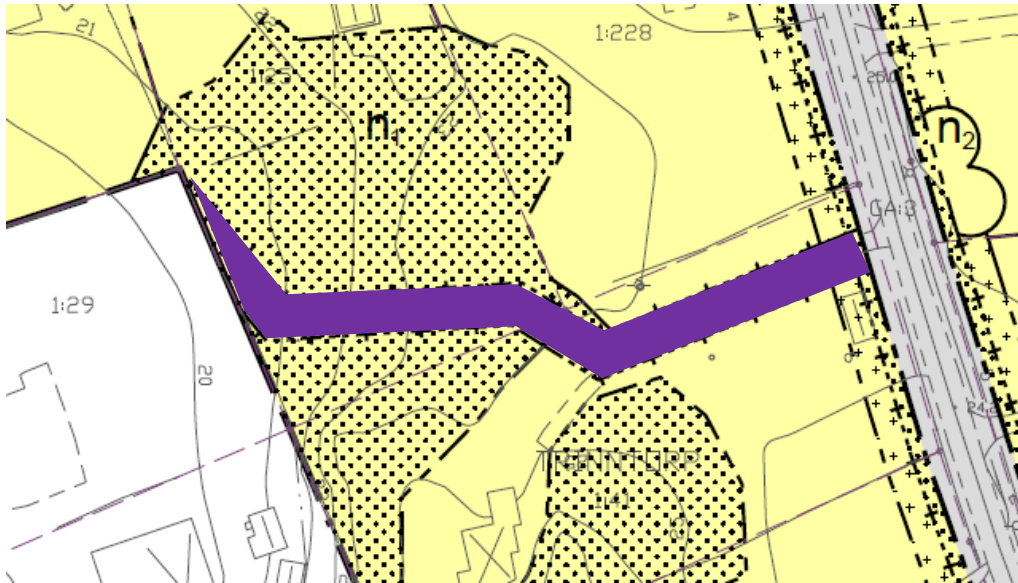
Samfälligheten Tyresö S:2 gällande skifte 8 och 12 kan behöva upphävas.

Allmänna anläggningar på kvartersmark

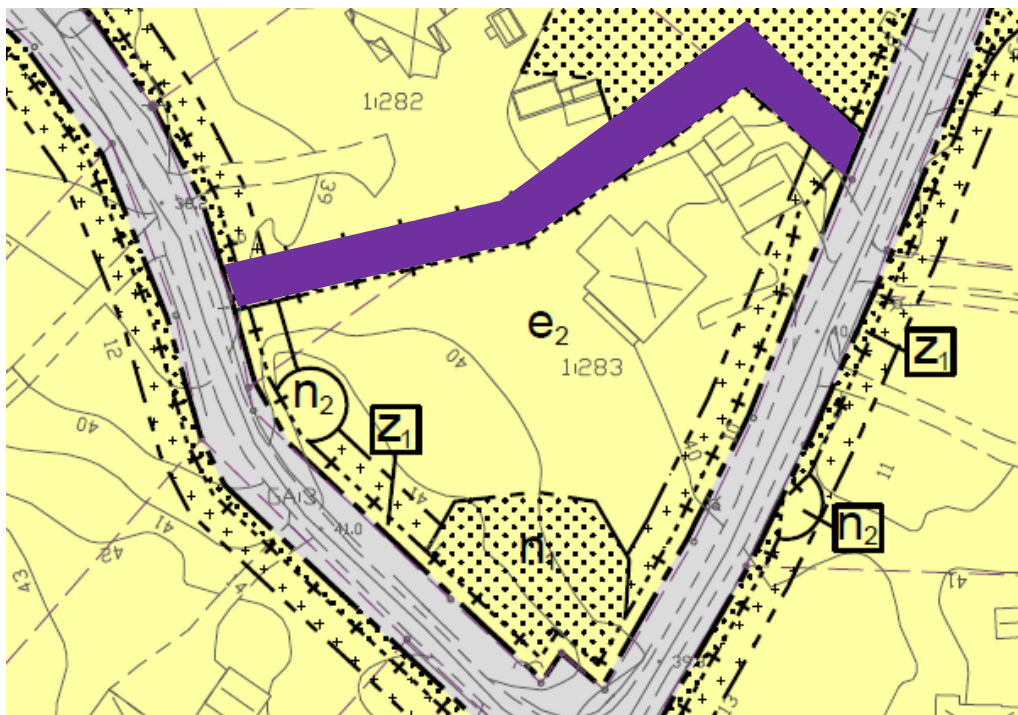
Markreservat

Allmännyttiga underjordiska ledningar (u-områden)

Inom två områden måste allmänna dagvatten- samt avloppsledningar anläggas inom kvartersmark för bostäder. För att säkerställa dessa dragningar markeras dessa som u-områden i plankartan, markreservat för allmänna underjordiska ledningar. Fastigheter som berörs av detta är Trinntorp 1:282, Trinntorp 1:283 och Trinntorp 1:284 där en befintlig dagvattenledning finns samt fastigheterna Trinntorp 1:41 och 1:25 där befintlig dagvattenledning finns bland annat inom Trinntorp 1:41.



Markreservat för underjordisk ledning mellan Fasanvägen och Nytorpsvägen, markerad med lila



Markreservat för underjordisk ledning mellan Flugsnappevägen och Hackspettvägen, markerad med lila

Inom u-områden kan markanvändning som hindrar utnyttjandet av markreservatet inte ske. Det innebär exempelvis att byggnader inte kan vara placerade inom u-område utan kommer behöva rivas. Infartsväg på u-område bedömer kommunen inte utgör något hinder för att nyttja markreservatet. För att säkra VA-huvudmannens rätt till ledningarna och möjlighet till anläggning och underhåll av ledningsnätet avser kommunen att ansöka om inrättande av ledningsrätt alternativt att teckna avtalsservitut för dessa markområden. Såväl ledningsrätt som avtalsservitut som upplåts i fastighet fortsätter att gälla även om fastigheten byter ägare.

Övriga ledningsägare svarar själva för att trygga sina ledningsnät till exempel genom avtal eller ledningsrätt.

Allmännyttig gångtrafik (x-områden)

Vid Hackspettsvägens norra del och vid gångstråket på Fasanvägens mitt, benämnt Lärkvägen, säkerställs allmänhetens tillgång till passage genom kvartersmark. Detta görs genom att servitut för allmän gångtrafik bildas.

Gatuslänt (z₁-områden)

För utbyggnaden av gatorna i planområdet behöver släntområden anläggas inom kvartersmarken. Dessa områden är utöver de delar som kommunen löser in som allmän plats. Marken tillhör fortfarande fastigheten och när utbyggnaden av de kommunala anläggningarna är genomförd kan släntområdet nyttjas av fastighetsägaren, dock med begränsningen att åtgärder inte får vidtas som kan skada vägen och dess uppbyggnad.

Områden för släntintrång redovisas genom z₁-bestämmelse i detaljplanekartan.

Tillköp

Några privata bostadsfastigheter kan få köpa kommunal angränsande mark. Möjlighet för tillköp kan finnas för följande fastigheter:

- Trinntorp 1:68 tillköp av del av Trinntorp 1:1 för infartsväg
- Trinntorp 1:370 möjligt tillköp avser område del av Trinntorp 1:1 (infart)
- Trinntorp 1:78 möjligt tillköp av del av Trinntorp 1:207 (brunnsplats)
- Tyresö 1:137 och 1:138 möjligt tillköp av del av Tyresö 1:267 (brunnsplats)
- Trinntorp 1:287 möjligt tillköp av del av Trinntorp 1:313 (infart).

Dessa redovisas i Bilaga 2 (fastighetskonsekvensbeskrivning).

Avtal med enskilda fastighetsägare

När detaljplanen vunnit laga kraft kommer projektledare från exploateringsenheten att kontakta de fastighetsägare som är berörda av markinlösen, u-område och släntintrång för att teckna överenskommelser om fastighetsreglering (marköverföring eller servitut), ledningsrätt eller avtalsservitut. Kommunen ansöker om fastighetsreglering och ledningsrätt hos Lantmäteriet som beslutar om marköverföring, ledningsrätt eller bildande av servitut i en lantmäteriförrättning. Avtalsservitut skickas till Lantmäteriet för inskrivning i fastighetsregistret.

Om överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägare inte kan nås ansöker kommunen om genomförande av fastighetsreglering (marköverföring eller servitut) eller ledningsrätt hos Lantmäteriet, för att fastighetsbildningen ska överensstämja med detaljplanen.

Fastighetsbildning inom kvartersmark

Fastighetsbildningsåtgärder (exempelvis fastighetsreglering, avstyckning, bildande av gemensamhetsanläggning) kan tidigast ske när detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning inom kvartersmarken i detaljplanen, både vad gäller exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering, sker på initiativ av fastighetsägarna själva genom att ansökan skickas till Lantmäteriet. Ansökan om avstyckning eller fastighetsreglering 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. Fastighetsbildningsåtgärder som berör två eller flera fastigheter, såsom fastighetsreglering, kan sökas av någon av de berörda fastighetsägarna. Generellt gäller att om två fastighetsägare inte kan komma överens om en viss fastighetsregleringsåtgärd, exempelvis om ersättningsvillkor, kan dessa frågor avgöras vid en lantmäteriförrättning som någon av parterna initierar.

I en lantmäteriförrättning kan även rättigheter mellan fastigheter bildas, exempelvis officialservitut. Utöver de rättigheter som tillskapas i lantmäteriförrättning kan fastighetsägare avtala om särskild rätt till fastighet; nyttjanderätter eller avtalsservitut.

Befintliga servitut

Inom kvartersmark finns oregistrerade officialservitut, dessa påverkar inte genomförandet av detaljplanen men bör registreras av Lantmäteriet. Detta görs i samband med att en eventuell lantmäteriförrättning genomförs för berörd fastighet.

Inom området finns äldre så kallade villaservitut som kan behöva hanteras i kommande förrättningar. Inom området finns även fastigheter som belastas av övriga nyttjanderätter och servitut. Dessa rättigheter tas inte upp här då de inte bedöms påverkas av detaljplanens genomförande. Nyttjanderätter gällande VA-anläggningar mellan olika privata fastigheter förlorar sitt syfte när anslutning sker till kommunalt VA. Nyttjanderätterna regleras mellan respektive fastighetsägare.

Avstyckning - nybildade av fastighet

I plankartan finns bestämmelser om minsta fastighetsstorlek. Enligt planförslaget finns det möjlighet för en fastighet, fastigheten Trinntorp 1:367, att nybilda en bostadsfastighet genom avstyckning.

Ytterligare några avstyckningar skulle kunna bli aktuella om fastigheteter går ihop för marköverföringar och avstyckning så att alla fastigheter, inklusive ny fastighet, enskilt uppfyller minsta fastighetsstorlek om 3 000 kvm.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Dessa utförs efter ansökan till Lantmäteriet. Ansökan av fastighetsbildning för att bilda allmän platsmark utförs av kommunen och skickas till Lantmäteriet Fastighetsbildning 801 82 Gävle.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark (gator, gång- och cykelväg, park och natur).

VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga gator. För enskild fastighet upprättas förbindelsepunkt i fastighetens eller infartens omedelbara närhet. Från förbindelsepunkt byggs och underhålls privata vatten- och avloppsledningar inom kvartersmark av respektive fastighetsägare.

El-, fiber- och teleledningar

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad. Nätbolaget ansvarar för investeringar i nätet, utbyggnad och underhåll.

Skanova är ansvariga för fiber- och telekablar på allmän platsmark.

Vattenfalls och Skanovas luftledningar kan behöva flyttas eller tas bort. Möjlighet finns att i samband med genomförandet av planen förlägga ledningar för el-, fiber- och tele i gatan. Hur ledningarna ska hanteras beslutas i samråd med ledningsägarna under detaljprojekteringen. El- och fiberledningar ska vara i drift under entreprenadtiden.

Ansvarsfördelning kvartersmark

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggande eller upprustning samt drift och underhåll för samtliga anläggningar (som inte är allmänna) och byggnader på kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaderna för planläggning tas ut som planavgift enligt gällande taxa i samband med bygglovgivning.

Bygglov

Vid ansökan om bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning, lägeskontroll och planavgift. Se mer om taxan på kommunens webbplats.

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 betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark och för släntservitut. Kommunen bekostar bildande av ledningsrätt för kommunala ledningar samt omprövning av Tyresö ga:3 i samband med övertagande av huvudmannaskap för allmän platsmark inom området Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

Ersättning för inlösen av allmän plats, E-område och markreservat

När kommunen förvärvar (löser in) allmän platsmark, E-område eller erhåller rättighet för z₁- och u-områden från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning för fastighetens marknadsvärdeminskning vilket normalt sett innefattar ersättning för markintrånget samt ersättning för eventuella tomtanläggningar såsom träd, buskar och staket som står på denna mark och som påverkar fastighetens marknadsvärde. Tomtanläggningar utanför den egna fastigheten ersätts inte. Ersättningen ska motsvara den minskning i marknadsvärdet som fastigheten får på grund av intrånget. Dessutom ska ett påslag om 25 % på ersättningsnivån göras enligt expropriationslagens (1972:719) bestämmelser. Reglerna om ersättning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988), ledningsrättslagen (1973:1144) och expropriationslagen (1972:719). I de fall där rätt att ha ledningar inom u-område redan finns utgår ingen ersättning.

Kommunen avser skriva överenskommelser om fastighetsreglering, släntservitut och ledningsrätt med fastighetsägarna och värderar då marken och tomtanläggningarna själv. Om parterna, det vill säga kommunen och enskild fastighetsägare, inte når en överenskommelse prövas ersättningsfrågan av Lantmäteriet som då gör en värdering.

Tillköp

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas för den tillkommande marken. Överenskommelse om marköverföring och ersättning skrivs mellan fastighetsägare och kommunen. Reglerna om ersättning för fastighetsreglering finns i fastighetsbildningslagen (1970:988) och expropriationslagen (1972:719).

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.

Observera att det är den VA-taxa som gäller vid när avgiftsskyldigheten inträder som slutligen kommer att faktureras fastigheten. VA-anläggningsavgift tas även ut för attefallshus (komplementbyggnad eller komplementbostadshus). Information om aktuell VA-taxa finns på kommunens webbplats.

Anläggningsavgift kan enligt vattentjänstlagen (2006:412) debiteras när kommunen har anvisat och informerat om den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Detta sker vanligtvis efter godkänd slutbesiktning av de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt den VA-taxa som gäller när fastigheten bebyggs.

Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av anläggningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar säkerhet kan ställas. Ytterligare information finns på kommunens webbplats.

Gatukostnader

Parallellt med detaljplanen upprättas en gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13 som redovisar kostnader för anläggande för allmänna platser som kommunen ska vara huvudman för samt hur kostnaderna ska fördelas. Kostnader för utbyggnaden av de allmänna platserna kommer att debiteras fastighetsägare inom planområdet. Debitering sker då de allmänna anläggningarna som kommunen är huvudman för är utbyggda och brukbara.

För mer information se Gatukostnadsutredningen för Fasanvägen etapp 13.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Fiber och Tele

För uppgift om anslutningsavgift kontakta Telia Sverige AB.

Sammanfattning, ekonomiska konsekvenser för fastighetsägare

En laga kraftvunnen detaljplan med utökad byggrätt, standardhöjning av gator med mera samt anslutning till det kommunala VA-nätet leder ofta till en ökning av fastigheternas värde. Fastigheter som berörs av inlösen och/eller z1-område erhåller ersättning för mark och anläggningar.

Sammanfattningsvis omfattar genomförandet av detaljplanen kostnader i form av:

- Gatukostnad
- VA-anläggningsavgift
- Vatten- och avloppsledningar samt övriga ledningar inom enskild fastighet
- Fastighetsbildning, i förekommande fall
- Nybyggnadskarta
- Bygglovsavgift inklusive planavgift.

Genomförandeorganisation

Genomförandet inom allmän plats, som berör utbyggnad av allmänna vatten- och avloppsledningar samt gator, leds och samordnas av projektavdelningen på samhällsbyggnadskontoret. Markfrågor som har att göra med kommunens mark, som exempelvis inlösen av mark och anläggningar för utbyggnad av gata handläggs av exploateringsenheten.

Medverkande tjänstemän

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

Christina Bolinder	Planarkitekt
Åsa Ström	Exploateringsingenjör (projektledare)
Svetoslava Gerova	Projekteringsamordnare
Franco Panfichi Silva	Byggprojektledare
Svetlana Jouravlova	VA-ingenjör
Ulrika Johansson	Renhållning
Sandra Calestam	Dagvatteningenjör
Sofia Eneborg	Strategisk trafikplanerare
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Göran Bardun	Kommunekolog
Pär Tolander	Vattenstrateg
Mikaela Hansson	Projekteringsledare, JME
Elin Helmersson	Projekteringsledare, JME
Mattias Grönkvist	Projektchef, JME