

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR  
**Vallmon 8 - 11**

Trollbäcken, inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta över planområdets lokalisering, med planområdet markerat i rött.

**Tyresö kommun**

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45  
plan@tyreso.se • www.tyreso.se

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</b> .....	<b>2</b>
<b>OM DETALJPLANEN</b> .....	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	4
Syfte.....	5
Huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag.....	5
<b>PLANDATA</b> .....	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
Riksintressen .....	6
Översiktsplan .....	6
Gällande detaljplan .....	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	7
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	8
<b>PLANFÖRSLAG</b> .....	<b>9</b>
Bebyggelse .....	9
Kvalitetsprogram .....	11
Sol- och skuggförhållanden.....	12
Konsekvenser för grannfastigheter .....	14
Gator och trafik .....	15
Parkering.....	15
Kollektivtrafik.....	16
Natur och landskapsbild.....	16
Strandzonen.....	16
Planområdet.....	16
Kopplingar mot norr.....	17
Kulturmiljö .....	18
Fornlämningar.....	19
Geotekniska förhållanden .....	19
Radon .....	20
Service.....	20
Teknisk försörjning.....	21
Vatten och avlopp .....	21
Värme .....	21
El.....	21
Ledningar .....	21
Fiber/Digital kommunikation m.m .....	21

Dagvatten .....	21
Miljö, hälsa och säkerhet .....	24
Förorenad mark .....	24
Säkerhet.....	24
Buller.....	25
Strandskydd.....	25
Planbestämmelser .....	26
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR.....</b>	<b>28</b>
Genomförande.....	28
Tidplan för genomförande .....	28
Genomförandetid .....	28
Avtal .....	28
Organisatoriska frågor .....	28
Huvudmannaskap .....	28
Fastighetsrättsliga frågor .....	29
Markägoförhållande .....	29
Fastighetsbildning .....	29
Tekniska frågor .....	30
VA-utbyggnad .....	30
El- och teleledningar .....	30
Fiber.....	30
Avfall .....	30
Utbyggnad av kvartersmark .....	31
Utbyggnad av allmän platsmark .....	31
Ekonomiska frågor.....	31
Planavgift .....	31
Bygglov .....	31
Fastighetsbildning .....	31
Vatten och avlopp (VA).....	31
El.....	31
Tele.....	31
Administrativa frågor.....	32
Medverkande tjänstemän.....	32

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500 med planbestämmelser
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning (Ramböll, reviderad 2020-04-17)
- Översiktligt geotekniskt och bergtekniskt PM (Bjerking 2020-03-24)
- Kvalitetsprogram

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

### Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

### Planprocess och skede

Detaljplanen har vunnit laga kraft.



### Tidplan

Planbesked	Maj 2012
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-08-12
Samråd	Augusti-september 2016
Granskning	Maj 2018
Antagande KF	September 2020
Laga kraft, tidigast	Oktober 2020

## Syfte

Detaljplanens syfte är att kunna uppföra ny bostadsbebyggelse med högst 10 lägenheter förutom befintlig villa. Förslaget bedöms bidra till en varierad bostadsstruktur för kommundelen. Vidare syftar detaljplanen till att bevara parkmark nedanför befintlig kulle i planens sydvästra del.

## Huvuddrag

Planen innebär förtätning med fler bostäder än de tre nya en- eller tvåbostadshus som befintlig plan medger. Sammanlagt 10 bostäder föreslås grupperas som parhus och kedjehus kring en gemensam infartsgata, med en lek- och gemensamhetsyta i planområdets norra del. Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet. Vallmon 10 med befintlig villabebyggelse minskas något till ytan samt ges servitut för tillfart i infartsgatan. Bebyggelsen anpassas till planområdets topografi. Planområdet rymmer en del värdefulla träd och berghällar vilka ges skydd i planen. Med ökad exploatering är dagvattenhanteringen en viktig fråga. Ett kvalitetsprogram har tagits fram och utgör bilaga till exploateringsavtalet.

## Bakgrund

Ägaren till Vallmon 8, 9, 10 och 11 inkom i maj 2012 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för området för att göra möjliggöra förtätning. Positivt planbesked för villabebyggelse gavs i maj 2012. Senare har fastighetsägaren inkommit med önskemål om grupphusbebyggelse och sedan årsskiftet 2015/2016 har en ny exploatör övertagit projektet.



*Flygbild över området*

## Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 8 augusti 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Vallmon 8 - 11 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med standardförfarande.

## PLANDATA

### Lägesbestämning

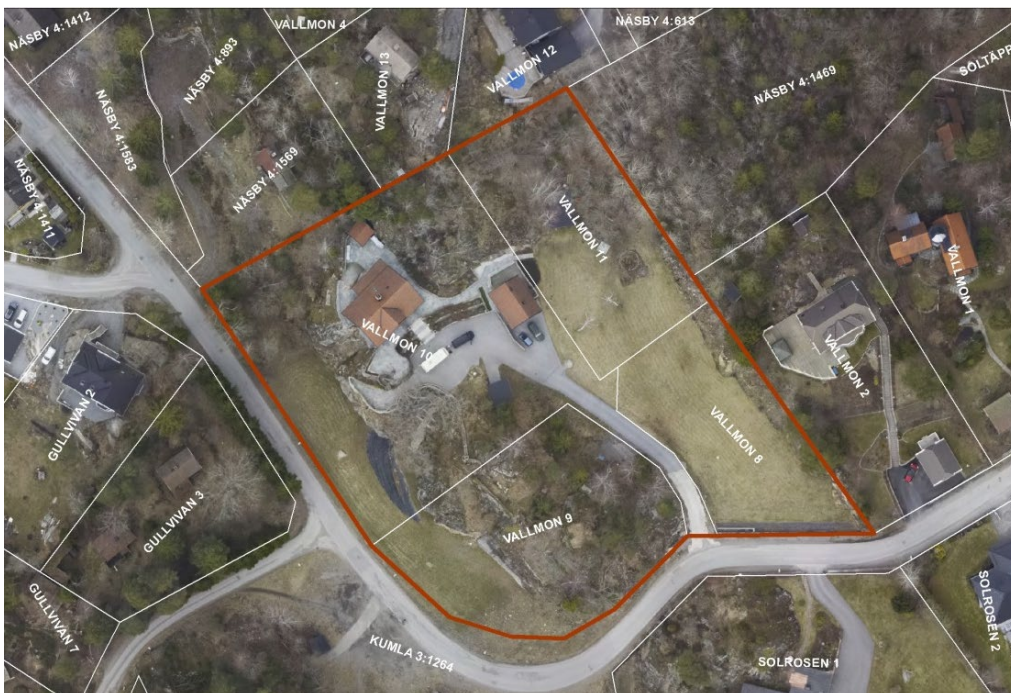
Planområdet är beläget vid Långsjövägen i Skälsätra, Trollbäcken, cirka 50 meter från Långsjöns strand. Områdets gränsar i nordost till ett naturområde vilket i gällande plan är avsatt som park. Längs sydvästra och sydöstra plangränsen löper Långsjövägen, i öster och i nordväst finns grannfastigheter.

### Areal

Planområdets yta är cirka 9 700 kvm.

### Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet är privatägda.



*Ovan redovisas de fastigheter, inom rödmarkerat område, som omfattas av detaljplanen.*

### Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

### Översiktsplan

I den gamla översiktsplanen som gällde när detaljplanearbetet startade, antagen 2008, redovisas området där planområdet ingår som befintlig bebyggelse. I gällande översiktsplan, antagen 2017, redovisas markanvändningen som tätortsmässig karaktär där i huvudsak bostäder i mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus dominerar. Planområdet ligger inte inom ekologiskt särskilt känsligt område eller något annat av kommunens utpekade skyddsvärda områden.

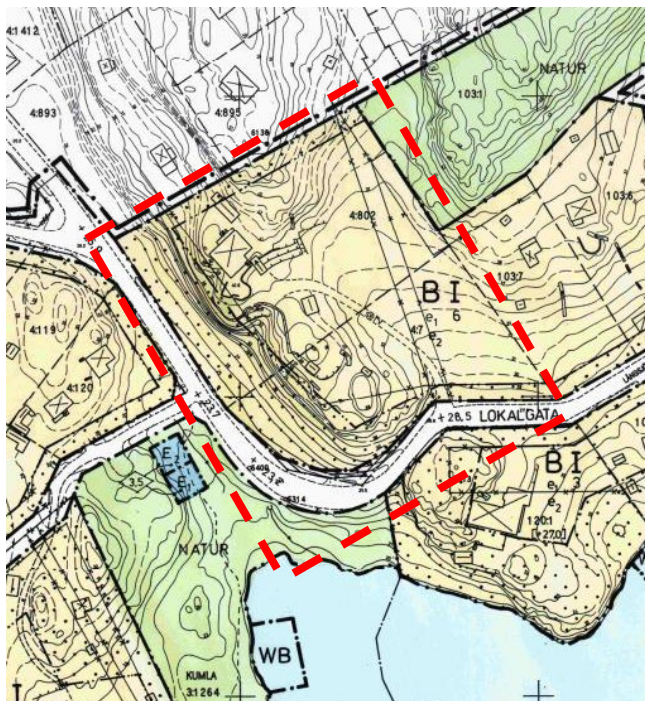
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

## Gällande detaljplan

Följande detaljplan gäller för planområdet till dess att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna: *Detaljplan för del av Skälsätraområdet etapp III*, Plan 243, antagen 1991-02-07. Genomförandetiden för planen har löpt ut.

Användningsbestämmelsen i detaljplanen från 1991 är bostadsändamål. Planen medger bostäder i högst en våning samt suterrängvåning, byggnadshöjd högst 4,5 meter. Området får delas i högst 4 fastigheter vilka får inrymma högst två bostadslägenheter. På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och ett garage eller uthus uppföras. Huvudbyggnadens byggnadsarea får vara högst 160 kvm. Byggnadsarean för uthus får vara högst 40 kvm. På varje fastighet ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Marken längs Långsjövägen får inte bebyggas.

Följande fastighetsplan gäller för planområdet till dess att föreliggande detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter fastighetsplanen: *Fastighetsplan för del av Kv Vallmon* (aktnr p01/0207), antagen 1991-02-07. I fastighetsplanen delades marken in i fyra lotter avsedda till fastigheter, samt avsattes mark för gemensamhetsanläggning.



Gällande detaljplan anger bostadsändamål inom planområdet samt NATUR nordost och sydväst därom.

Utanför planområdet i sydväst finns byggrätter för pumpstation och transformatorstation.

## Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen 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. Planförslaget 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, rasrisker samt skydd av natur.

## 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:

Recipienten för berört avrinningsområde är Långsjön, vilken ingår i Tyresåns sjösystem. Aktuell status för Tyresån är otillfredsställande ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status. Tyresåns miljökvalitetsnorm är satt till att uppnå God ekologisk status år 2027 och God kemisk ytvattenstatus är gällande. Långsjön betecknas enligt Tyresö kommuns *Riktlinjer för dagvattenhantering* som ”Känslig för mänsklig påverkan”.

Planförslaget bedöms enligt utförd dagvattenutredning inte ge någon negativ påverkan av Långsjöns vattenkvalitetsstatus – se dagvattenutredning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.



*Planområdet sett från öster på Långsjövägen.*



# PLANFÖRSLAG

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

I Skälsätra har omvandling från sportstugeområde till villaområde skett sent jämfört med övriga Trollbäcken och förtätning pågår ännu. En del tomter i närområdet är relativt nyligen bebyggda med villor som ersatt sommarstugor, eller där avstyckning skett. I området som helhet finns byggnadsrepresentanter från olika perioder, den tidiga nationalromantiken, sportstugor från 1940- och 1950- talen samt villabebyggelse från 1980 och framåt.

Planområdet omfattar en bebyggd och tre obebyggda villatomter. Befintlig huvudbyggnad på Vallmon 10 färdigställdes år 2005. Byggnaden är timrad, har mörkbrun kulör och en våning samt vindsvåning. Ursprunglig byggnad, en nu riven timrad sportstuga från mitten av 1940-talet, hade i princip samma läge. En komplementbyggnad med gästrum och garage i suterrängläge uppfördes år 2000.

Under sportstugeperioden användes ofta naturstensmurar för att avgränsa bostadens närområde från branter i terrängen. Planområdets befintliga murar och trappor ovanför Långsjövägen i väster utgörs i en del fall av reparerade äldre konstruktioner, mestadels är de dock, enligt uppgift från fastighetsägaren, åter- eller nyuppförda efter år 2000.



*Till vänster, huvudbyggnad på Vallmon 10 sedd från Långsjövägen, med trädgårdsmurar uppe på klippan. Överst till höger, naturmarken som skyddas enligt planbestämmelse, gräsmarken framför föreslås avsättas som parkmark. Nederst till höger, planområdet sett från dess norra del.*

## Planförslag och konsekvenser

Planområdet föreslås bebyggas med tio lägenheter grupperade som 2 parhus uppe på berget i väster och sex kedjehus längs plangränsen i öster. Varje bostad har egen uteplats och entré. Avsikten är att bebyggelsen ska ansluta till terrängens nivåer. De två bebyggelsegrupperna är samlade kring en gemensam infartsgata innehållande besöksparkering. Norr om kedjehusen på östra sidan ordnas en plats för lek och utevistelse som avses som mötesplats med social funktion för de boende.

Upplåtelseformen avses bli bostadsrättsförening på en gemensam fastighet. Vallmon 10 kvarstår som egen, något förminskad, fastighet med rätt att använda infartsgata och ledningsutrymme för anslutning till den allmänna gatan. Detaljplanen hindrar dock inte att styckning kan ske, och gemensamhetsanläggning kan ordnas för de gemensamma ytorna. Ett gemensamt miljöhus för hushållssopor ska kunna uppföras i anslutning till Långsjövägen.

Den sammanlagda byggnadsarean för bostäderna inom den nya fastigheten får uppgå till maximalt 900 kvm. Tillåten byggnadsarea för Vallmon 10 är densamma som tidigare, 140 kvm samt 40 kvm komplementbyggnad. I den nya detaljplanen uttrycks ytan genom att byggnadsområden begränsats på plankartan istället för som, i den gamla planen, med siffror i bestämmelsetexten.

Den västra husgruppen har ett högt och fritt läge uppe på berget med utsikt över omgivningen och Långsjön i sydväst. Husen avses byggas i suterräng med en våning mot Långsjövägen och med två våningar mot öster. Då sprängning sker för suterrängvåning måste det utföras så att berget inom den skyddade naturmarken intill inte skadas, redovisning behövs i bygglovskedet för att säkerställa detta. Om så behövs kan någon eller några av suterrängvåningarna behöva begränsas till sin yta för att berget ska kvarstå. De övre husen nås via infartsgatans vändplan, där parkering möjliggörs intill entrén. Till de lägre husen ansluter infartsgatan på en lägre nivå med en yta med parkeringsplatser samt anslutning till bostadsentréerna via en kort ramp. Husens uteplatser mot väster utförs som altan eller balkong på plintar/stolpar på befintligt berg. Dessa får, av hänsyn till landskapsbilden, inte glasas in, planbestämmelse reglerar detta. Balkong/altan regleras med plushöjd i plankartan.



*Vy över föreslagen bebyggelse sedd från söder.*



Illustrationsplan över föreslagen bebyggelse.

Den östra husgruppen föreslås som sex kedjehus i två våningar med mellanliggande komplementbyggnader. I öster, där berget sluttar brant uppåt, beräknas viss sprängning krävas för att få rätt nivåer. Här bildas en baksida och några av bostäderna får begränsad utblick från vissa bostadsrum vilket bör kompenseras så långt möjligt. Marken framför huvudbyggnaderna kan i gengäld utföras med ljusa uteplatser mot sydväst. Högsta totalhöjd anges över nollplanet för den västra gruppen, detta för att förenkla höjdmätning vid suterränghus. För den östra husgruppen mäts höjdangivelsen från markens medelhöjd vid varje bostad.

Komplementbyggnader ingår i sammanlagd byggnadsarea och får uppföras till en nockhöjd om 3,7 meter. Komplementbyggnaderna placeras mellan bostadshusen och är sammanbyggda med dessa. För den västra gruppen ska lägenheternas förrådsbehov tillgodoses inom respektive husvolym.

För tillgänglighet gäller BBR. Kommunens tillgänglighetshandbok ska beaktas i möjlig utsträckning. Eventuella avsteg från BBR med anledning av brant terräng avgörs i samråd med bygglovsansvarig. I detaljplanarbetet har dock avvägning gjorts där avsteg tillåts gällande avstånd till sopkärl. På grund av vägens lutning har bedömning gjorts att det inte är lämpligt att sopbil kör in i området. Istället sker sophämtning vid Långsjövägen, vilket resulterar i att en del av hushållen får längre avstånd än 50 meter.

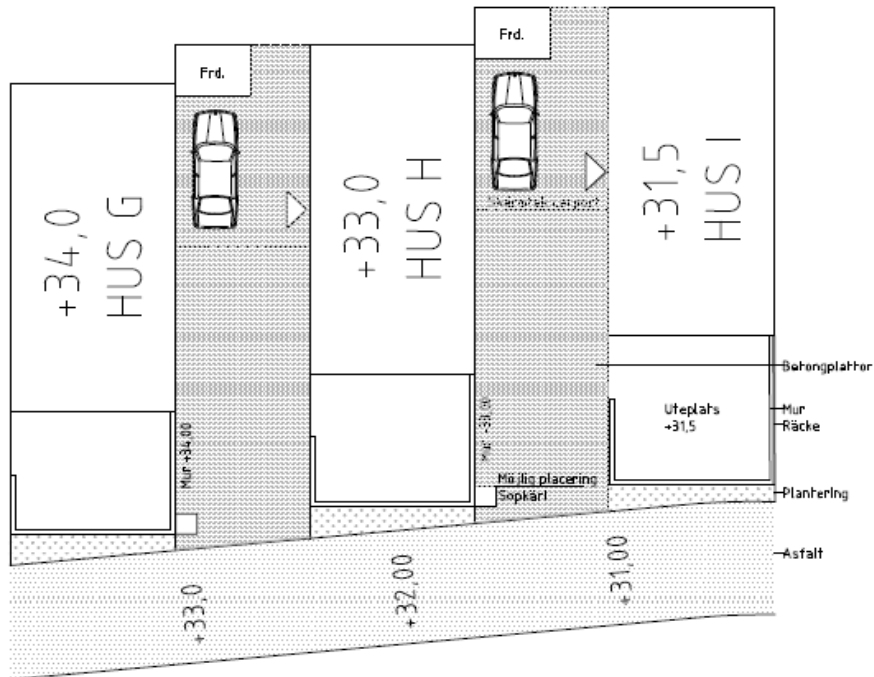
Nära den nya bebyggelsen växer flera värdefulla träd som sparas och som, tillsammans med övrig natur och befintliga trädgårdsmurar, bildar en helhetsmiljö med de nya byggnaderna.

### Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram tas fram i samband med planarbetet. Programmet utgör ett civilrättsligt avtal kopplat till det exploateringsavtal som upprättas mellan kommun och byggherre i samband med planens antagande. Kvalitetsprogrammet anger hur

mark och byggnader ska utformas på ett mer detaljerat sätt än vad detaljplanen reglerar.

I kvalitetsprogrammet beskrivs motiven till de olika ställningstaganden som lett till utformning av bebyggelse och mark. Programmet utgör en ram där mindre ändringar i utförandet är möjliga, efter godkännande av kommunen och på villkor att inte helhetsintrycket påverkas negativt.

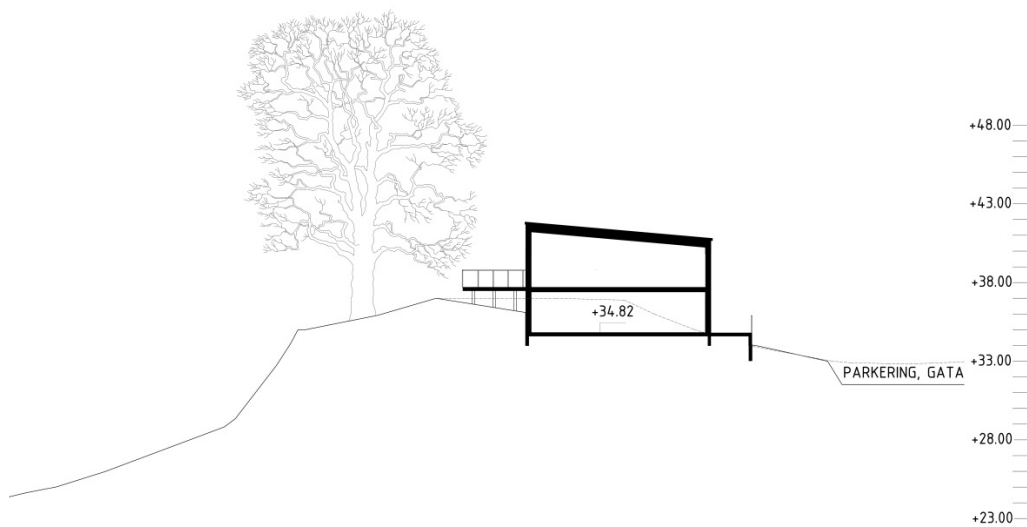
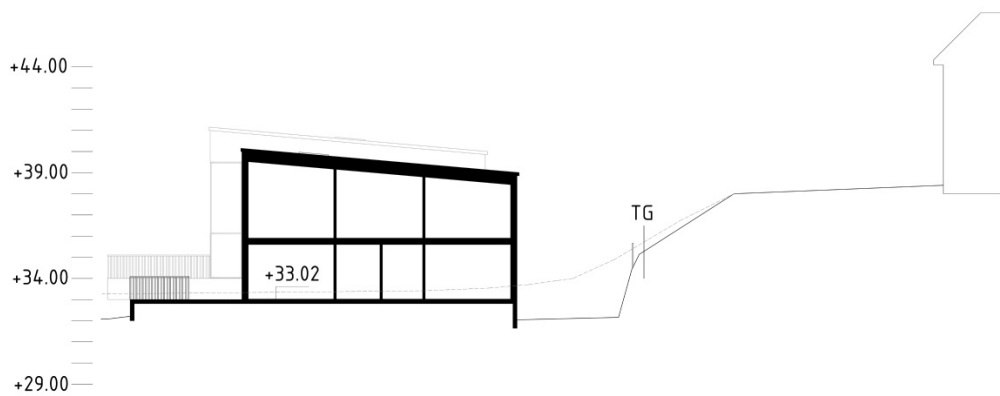


Vid föreslagen bebyggelse för kedjehus anläggs en uteplats mot gatan och avskiljs från trafikytan genom sin höjdskillnad, ett träräcke samt en planteringszon närmast gatan.

Syftet med kvalitetsprogrammet ska vara att säkerställa en bebyggelse av god kvalitet som passar på platsen. Det innebär god arkitektur, en hälsosam miljö med sunda material och liten omgivningspåverkan samt en välplanerad och väl utformad utemiljö.

### Sol- och skuggförhållanden

Alla byggnader orienteras mot sydväst vilket innebär god solbelysning mot lägenheternas viktigaste rum och med beskuggad baksida. Några av de östliga husen får baksidor med utblick endast mot bergväggen bakom.



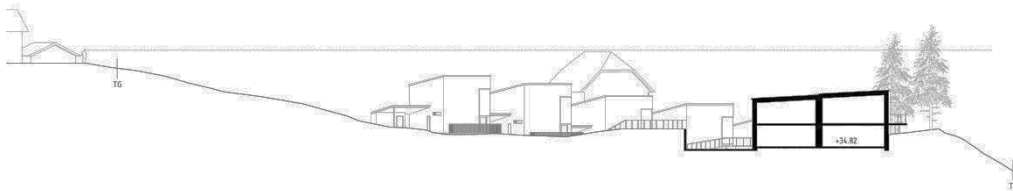
*Sektioner som visar hur den föreslagna bebyggelsen avses passas in i den branta terrängen.*



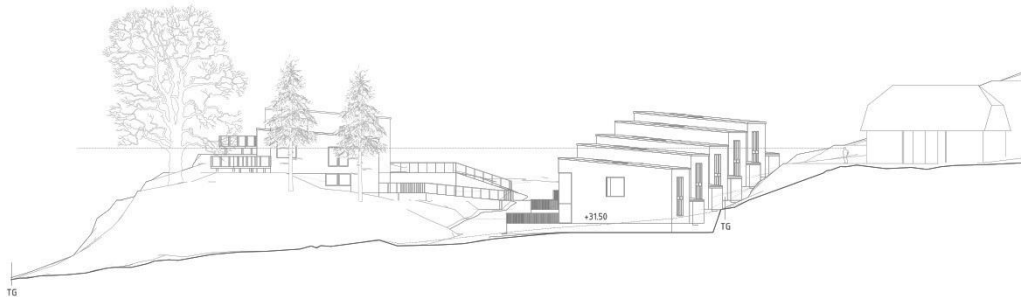
*Vy över den föreslagna bebyggelsen sedd från norr.*

## Konsekvenser för grannfastigheter

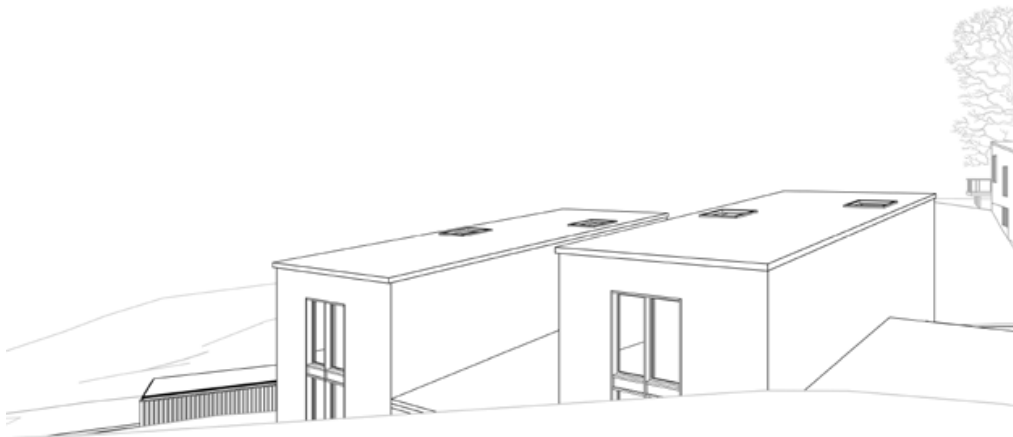
Den nya bebyggelsen kommer att ligga väl avskilt från alla grannfastigheter utom Vallmon 10 och 2. Fastigheternas siktlinje mot vattnet försämras dock inte vilket framgår av sektionsritningarna nedan.



*Bilden ovan visar sektion 1 med siktlinje från befintlig byggnad på Vallmon 12 (byggnad till vänster).*



*Sektion 2 visar siktlinje från befintlig byggnad på Vallmon 2 (byggnad till höger).*



*Östra husens östra fasader i en vy konstruerad från fastigheten Vallmon 2.*

Vallmon 2 öster om planområdet påverkas genom anblicken av närbelägna nya hus från sin gavelsida. Viktigt är att takutformning och markutformning görs med tanke på en god helhetsmiljö kring gränsen mot öster. Sprängning i bergssidan samt anläggande av nedstörtningskydd m.m. behöver utformas med hänsyn till granne.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Skälsättras vägnät karaktäriseras av områdets ursprung från sportstugetiden. Smala vägar slingrar sig fram mellan små naturpartier och uppväxta trädgårdar. Dramatisk terräng med bergsbranter bidrar till skymda kurvor, men också till utblickar med överblick och orientering. Fotgängare delar det smala gaturummet med bilar och bussar. Förtätning och generationsskifte har ökat behovet av en säkrare trafikmiljö, bland annat för de barn som här har sin skolväg. Kommunen planerar att anlägga en gång- och cykelbana, därigenom kan vägområdet behöva breddas på sina håll.

Angöring till fastigheterna Vallmon 8-11 sker från Långsjövägen via en infartsväg på kvartersmark som är anlagd i betong och som löper från planområdets sydöstra del fram till den bebyggda Vallmon 10. Marken närmast Långsjövägen i väster är belägen nedanför det branta berget och saknar naturlig access från planområdet i övrigt.

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att planområdet också fortsättningsvis har in- och utfart från Långsjövägen samt att Vallmon 10 ges servitut för tillfart via den nya fastighet som ska bildas för bostadsrättsföreningen. Infarten byggs om och vägen rätas ut. Vägen har en brant lutning för att anpassa sig till befintliga marknivåer, men får en flackare lutning på 5 % från infarten vid Långsjövägen och 5 m in för att minska risken för olyckor vid halt väglag. En vändzon skapas mellan den västra och den östra husgruppen, där infart till fastigheten Vallmon 10 ansluter.

I anslutning till planområdet passerar Långsjövägen genom ett trångt bergspass. Då kommunen framöver avser anlägga en gångbana utefter Långsjövägen – längs dess södra respektive västra sida - behöver vägområdet breddas. För en trygg gångtrafikantmiljö är det viktigt att marken inom parkmarken hålls öppen och inte tillåts växa igen. Den planerade gångbanan utgör fortsättning på en gångbaneutbyggnad längs hela Långsjövägen som, då den färdigbyggs, ger en säkrare och enklare anslutning för gående mot busshållplatsen vid Kärrvägen samt mot andra målpunkter. Planen bidrar ekonomiskt till genomförandet av en gångbana längs del av Långsjövägen.

### Parkering

Den bebyggda fastigheten Vallmon 10 har en garagebyggnad samt parkeringsplatser inom fastigheten. Då tomtgränsen flyttas kommer parkeringsytan här att minska.

För lägenheterna i den östra gruppen anläggs parkering i anslutning till varje entré, under tak i carport. Varje carport är dimensionerad för att ge utrymme till en parkeringsplats för en rörelsehindrad på 5 x 5m. Framför varje carport rymmer ytterligare en parkeringsplats, vilken kan användas som exempelvis gästparkering. Lägenheterna i den övre västra gruppen angörs via infartsgatans vändplats. Varje bostad har tillgång till en parkeringsplats som även är en möjlig parkering för rörelsehindrade. Lägenheterna i den nedre västra gruppen har sin parkering via en insticksväg på en lägre nivå där två platser per bostad skapas alternativt en plats per bostad för rörelsehindrade.

Utmed infartsvägen finns även tre gästparkeringar.

## Kollektivtrafik

Reguljära busslinjer trafikerar Kärrvägen, cirka 800 meter från planområdet med linjerna 819, 823 och 824 mot Trollbäckens och Tyresö Centrum respektive mot Handen terminalen. På Vendelsövägen, cirka 1,2 km från planområdet, går direktbussar till bland annat Gullmarsplan. Sedan 2015 trafikerar SL även med en så kallade vinkbusslinje, nr 820, slingan Långsjövägen – Skälviksvägen.

## Natur och landskapsbild

Planområdet karaktäriseras av sitt läge i dramatisk terräng och nära intill sjöstrand. Tvåa branter utgör barriärer. Särskilt mot Långsjövägen uppvisar topografin skulpturala bergformationer med stora skönhetsvärden.

## Strandzonen

I söder ligger strandmiljön nära. Även om strandområdet idag mest används för informell iläggning av småbåtar och en pumpstation och inte utgör en särskilt attraktiv rekreativmiljö innebär det en potential för framtiden. Enligt kommunens dagvattenhanteringsplan (2011) finns dock vissa åtgärdsförslag angående dagvatten för platsen, se sid 22. Om inte detta ska genomföras kan kanske någon mindre plats för bad och annan rekreation på sikt utvecklas. Kommunen har dock idag inga planer på detta. Längre bort i väster nära stranden finns anknytning till grönområde.

## Planområdet

Bergslutningen i sydväst mot Långsjövägen utgör en vacker och dramatisk bergsformation som är delvis mossbevuxen. Några större ekar tar plats där skrevor och sprickor i berget medgivit jordmån. Överst på krönet – utanför bilden nedan - finns två mindre bergsklackar, dessa tas bort i samband med byggnationen. I övrigt ges marken skydd genom planbestämmelse om att naturmarkens karaktär och topografi ska bevaras, vilket innebär att bergslutningen som helhet inom markerat område bevaras som natur och skyddas från ingrepp. Dock bör den smala gångstig med trappa som idag finns i brantens övre del kunna få anslutas ner till Långsjövägen, om den utförs väl anpassad till naturen.

Fem av de mest värdefulla ekarna samt en karaktärsfull tall (tallen står nära infartsgatan, vid områdets entré) avses kvarstå. De skyddas genom planbestämmelse och genom kvalitetsprogram/exploateringsavtal. Viktigt är att träden och deras närområden inte skadas.





*Bergsformationen i sydväst mot Långsjövägen med flera värdefulla ekar. En naturstenstrappa tar sig ner mellan ekarna. En gångstig/ny trappa skulle kunna snedda ner längs den lägre slänten som på bilden syns plastövertäckt mot ogräs.*

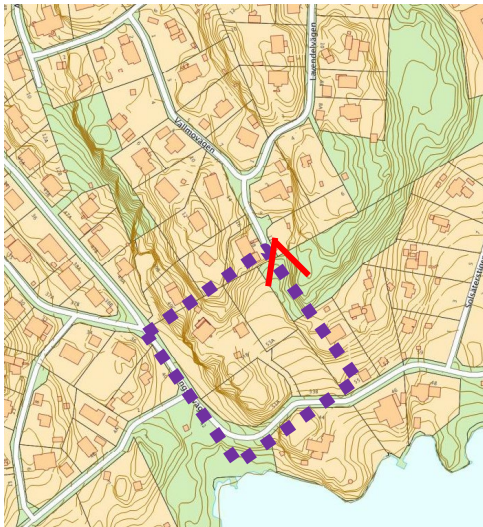
En mindre ek vid infartsgatan behöver tas bort för att inte komma för nära inpå den nya bebyggelsen. Närmast Långsjövägen finns fyra tallar med betydelse som miljöskapare. Möjligheten att bevara dessa, med på släntstabilitet och schaktbehov, får utredas i fortsatt planarbete. I anslutning till en liten dæld i planområdets norra del växer ett antal yngre ekar med hopträngt och spretigt växtsätt, de har bedömts sakna värde för landskapsbilden och kunna tas bort för den nya bebyggelsen. I skogsområdet där lek – och umgängesyta föreslås ska större träd bevaras så att skogskaraktären behålls och skogsbrynet inte flyttas norr. Sly och enstaka mindre träd kan gallras ur för att skapa plats åt lek.

Murar och trappor inom planområdet behöver säkras och underhållas så att de kan behållas och inte blir framtida säkerhetsrisker. Detta säkerställs i genomförandeskedet enligt kvalitetsprogram.

Nedanföret berget i väster finns ett långsträckt och smalt område längs vägen där marken är plan och gräsbevuxen. Olika försök har gjorts att få denna mark mer användbar och anknuten till bebyggelseområdet, dels genom anläggning av trappor dels genom exploateringsförslag. Slutsatsen är dock att denna mark även fortsättningsvis kommer att ligga avskuren från kvartersmarken och att den har en naturlig anknytning till väg och strandzon. Marken överförs därför till allmänplatsmark och ges beteckningen PARK.

### **Kopplingar mot norr**

Promenadsamband mellan planområdet och omgivningen är idag i princip möjligt endast vid infartsgatan. I nordost gränsar området till ett naturområde - se karta nedan samt befintlig detaljplan på sid 7. Naturområdet är på grund av den branta terrängen inte alls tillgängligt för t ex skogspromenader, även om det kan lämpa sig för äventyrslek och klättring, se bild nedan. En liten södervänd dæld ligger här avskuren från omgivningen, den är belägen dels inom planområdet dels inom grönområdet och är igenvuxen av högväxt lövskog/lövsly. Genom markfyllnader, troligtvis i samband med väg eller byggnation, har sambandet mellan dällden och Vallmovägen brutits genom en mycket brant slänt.



*Planområdet är beläget i anslutning till flera grönområden. Planområdet är markerat lila, vypunkt för bilden t h röd.*



*Utblick mot Långsjön över naturmark, från Vallmovägen. Vattnet skymmas genom slyvegetationen, men idag är det knappt möjligt att passera förbi ner mot sjön.*

I samband med planerad bebyggelse planeras en stig eller trappväg i norr, precis söder om lek- och umgängesyta, så att promenadsamband kan upprättas. Med gallring av den täta vegetationen skulle däliden kunna bli en tillgång för närboende och ingå i en trevlig och omväxlande promenadmiljö om det var möjligt att passera igenom. Ett tänkt gångsamband, en stig, visas som en illustration på plankarta och på situationsplan (sid 11).

## Kulturmiljö

### Nulägesbeskrivning

Trollbäcken är ursprungligen ett sportstugeområde som byggdes ut huvudsakligen under perioden 1920 – 1950. Som exempel på ursprunglig bebyggelse finns längre österut på Långsjövägen kulturminnesförklarade gillestugan Solsäter 2012, en tvåvånings svartmålad timmerbyggnad i dalainspirerad allmogestil, uppförd 1920 av föreningen Kulturella Folkdansgillet. Förbättrade kommunikationer till Stockholm ledde till att många sommarstugor så småningom revs och ersattes med permanent bebodda villor. I Skälsåtra skedde denna omvandling tämligen sent, i och med att VA byggdes ut åren 1990-95. Det aktuella planförslaget utgör ett tillägg på mark som ännu inte nåtts av villaförtätningen.

Befintlig bebyggelse på Vallmon 10 är uppförd år 2000-2005. Huvudbyggnaden står på samma plats som den ursprungliga sportstugan från mitten av 1940-talet.

### Planförslag och konsekvenser

Befintliga murar och stentrappor är, även om de delvis är återuppförda, minnen från områdets historia. De bör bevaras där det är möjligt och inarbetas vid markplanering och markutförande. Detta behandlas utförligare i kvalitetsprogrammet.

## Fornlämningar

### Nulägesbeskrivning

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

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

## Geotekniska förhållanden

För att klargöra om det föreligger risk för ras i den branta terrängen samt eventuellt behov av åtgärder har ett Översiktligt geotekniskt och bergtekniskt PM tagits fram (*Bjerkning 2017-08-29*).

### Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs i huvudsak av en sluttande dalgång omgiven av urberg. I dalgången består marken av anlagd gräsmatta på ett tunt lager morän/fyllning vilande på berg. Ytblock och berg i dagen förekommer i den västra delen av planområdet. Nedanför berget i sydväst, vid Långsjövägen, utgörs marken av lera. Berggrunden består i huvudsak av så kallade sedimentådergnejs med inslag av kvarts. Bergmassan består av ett flertal större öppna sprickor samt sprickplan som följer den kraftigt utvecklade förskiffringen. Enligt bergtekniskt PM kan man förvänta sig en del lokala mindre svaghetszoner samt stabilitetsproblem i form av blockutfall från bergsslänt.

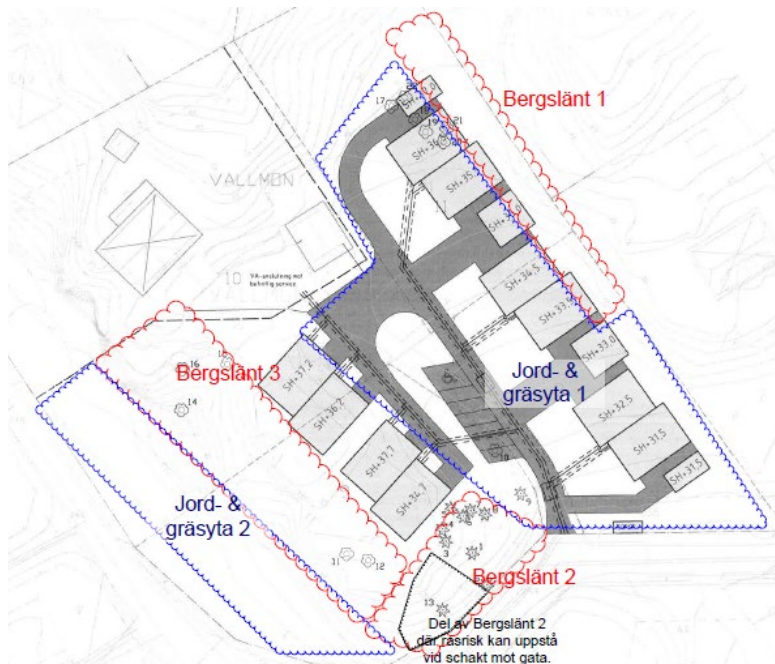
### Planförslag och konsekvenser

Grundläggning föreslås ske på plattor eller plintar direkt på avschaktat berg, på packad sprängbotten eller packad fyllning. Rekommendationerna i bergtekniskt PM ska följas. Den östra husgruppen avses byggas mycket nära befintlig bergssida, vilket innebär viss sprängning nära tomtgräns. Sprängning och eventuell efterbearbetning i form av skrotning etc. bör göras främst med tanke på säkerhetsfrågorna, men även för att erhålla en vacker bergyta, vilken blir fönsterutsikt från en del av rummen i de nya bostäderna. Därvid kan det vara en fördel om snittytan görs lutande för att bättre fånga upp himmelsljuset jämfört med en vertikal yta.

I tomtens södra hörn finns det en bergsslänt, i bild nedan benämnd som bergsslänt 2, som sluttar ned mot Långsjövägen. Ovanför och nedanför nedre bergssläntkrön ligger det ett tunt moränlager. Släntfoten är belägen utanför planområdet på kommunens mark. Moränlagret sträcker sig nästan hela vägen upp till nästa släntkrön cirka 10 meter norr om ovannämnda bergsslänt. Eventuell bergschakt i nedre delen av slänten parallellt med Långsjövägen kommer att innebära en ökad risk för ras i moränskikt. Bergschakt kan komma att bli aktuellt om kommunen i framtiden behöver bredda vägen inom gatumark. Rekommendationen som ges i den geotekniska undersökningen är därför att schakta bort jord ovan bergytan i samband med planens genomförande. Området som bör omfattas av jordschakt sätts ut på plats av sakkunnig innan schakt. Området som omfattas av bergsslänt 3 avses bevaras. Eventuella åtgärder ska göras så osynliga som möjligt. Om inga schaktningsarbeten utförs i jordslänten bedöms risken för skred vara liten.

I den geotekniska utredningen anges vika åtgärder och kontroller som behöver göras för att slänterna inom planområdet ska säkras, dels i byggskedet och dels efter planens

genomförande. Därvid ska även beaktas att den västra bergslänten ur landskapsbilds-  
synpunkt utgör värdefull natur som ska bevaras. De åtgärder som behövs ska göras  
med hänsyn till detta.



Översiktsskarta som visar bergslänter, jord- och gräsytor. Bilden är ett utsnitt från  
geoteknisk undersökning utförd av Bjerking.

## Radon

### Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger inom lågriskområde.

### Planförslag och konsekvenser

Lägsta radonskyddsklass bör vara radonskyddat, eftersom tillfört gruslager är poröst  
under platta och i ledningsgravar, vilket kan leda till inläckage genom otätheter av  
jordluft.

## Service

Planområdet ligger cirka två kilometer från Trollbäckens centrum. Här finns en  
vårdcentral, dagligvaror och annan service. Något närmare, vid Vendelsövägen, finns  
restaurang, pizzeria och bensinmack.

Till Kumla skola med årskurs F-9 är det cirka 1,5 kilometer. Närmaste förskola,  
Kattfoten, ligger bland villabebyggelsen, cirka 700 meter öster om planområdet.

## Teknisk försörjning

Följande företag har ledningar inom planområdet: Skanova (elektronisk kommunikation), Vattenfall eldistribution, Ellevio AB (el), Svensk infrastruktur (elektronisk kommunikation) och Stokab AB (IT fiber).

### Vatten och avlopp

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutningspunkt finns vid tomtgräns. För planområdet behövs två anslutningar – en för Vallmon 10 och en för övrig bebyggelse.

### Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Byggnaderna bör utföras med energieffektiv teknik som har liten klimatpåverkan.

### EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Elnät finns i Långsjövägen.

### Ledningar

Skanova har ledningar i Långsjövägen samt anslutande ledning till Vallmon 10 i befintlig infartsgata.

### Fiber/Digital kommunikation m.m.

Skanova har ledningar i Långsjövägen samt anslutande ledning till Vallmon 10 i befintlig infartsgata.

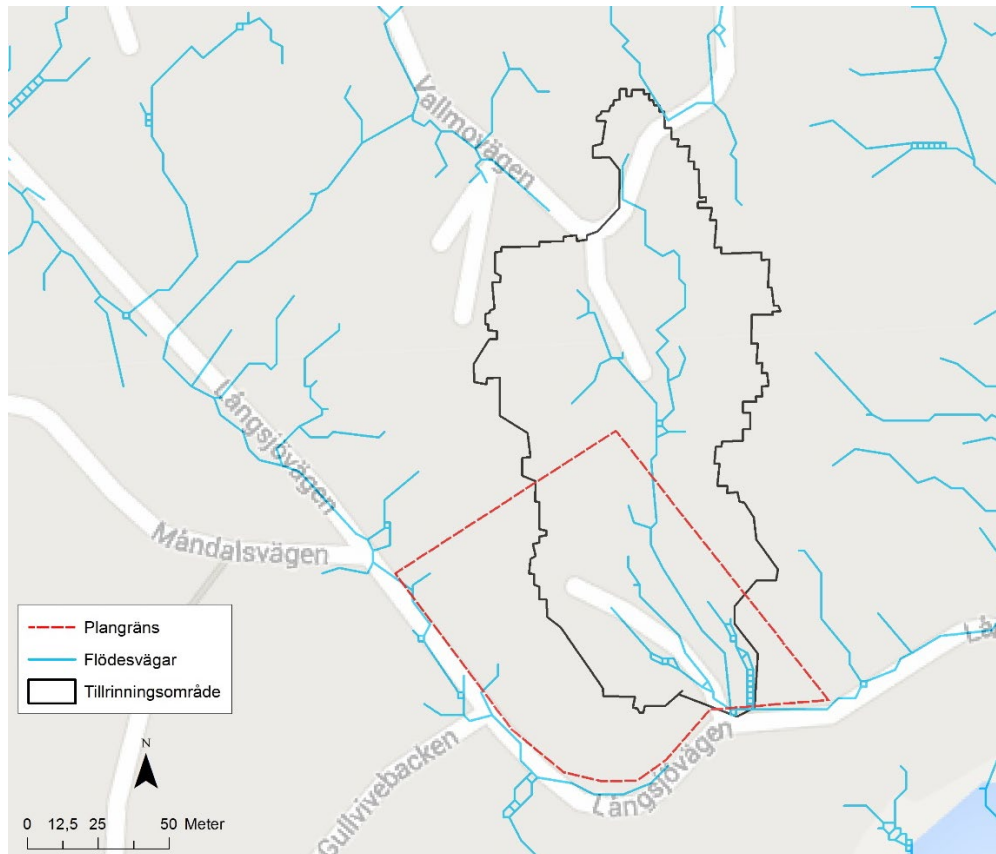
## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget i ett bergigt landskap strax ovanför och norr om Långsjön. Dagvatten rinner från angränsande naturmark och högre belägna fastigheter ned till planområdet, där vattnet idag har viss möjlighet att infiltreras/fördröjas i befintliga gräsytor, belägna på morän och/eller fyllningsmassor. Markens genomsläpplighet inom planområdet bedöms enligt SGU som medelhög.

Idag finns en servisledning med diameter 160 mm inom planområdet. Denna ansluter till dagvattenledning i Långsjövägen, 200 mm PVC-ledning med kapacitet 80+ l/s, mot sydväst med utsläpp mot Långsjön i naturmarken söder om Långsjövägen.

Långsjön, som är recipienten för dagvattnet som rinner söderut, ingår i vattenförekomsten för Tyresån. Enligt Havs- och vattenmyndigheten samt Länsstyrelsens aktuella bedömning har Tyresån dålig ekologisk och kemisk status. Miljökvalitetsnormen är satt till God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus 2015. Normalt ställs vid nybyggnation av tät bebyggelse krav på att varken föroreningshalterna eller mängden dagvatten genererat på tomten får öka. Den allmänna principen för hantering av dagvatten är att dagvatten skall tas omhand lokalt i så stor utsträckning som möjligt. Länsstyrelsens ståndpunkt är att då statusen är sämre än *god* bör föroreningsmängderna minskas vilket innebär krav på såväl fördröjning som rening inom området.



Tillrinningsområdet för dagvatten (svart linje). Blå linjer illustrerar flödesvägarna innan planområdet bebyggs enligt planförslaget. Karta Ramböll.

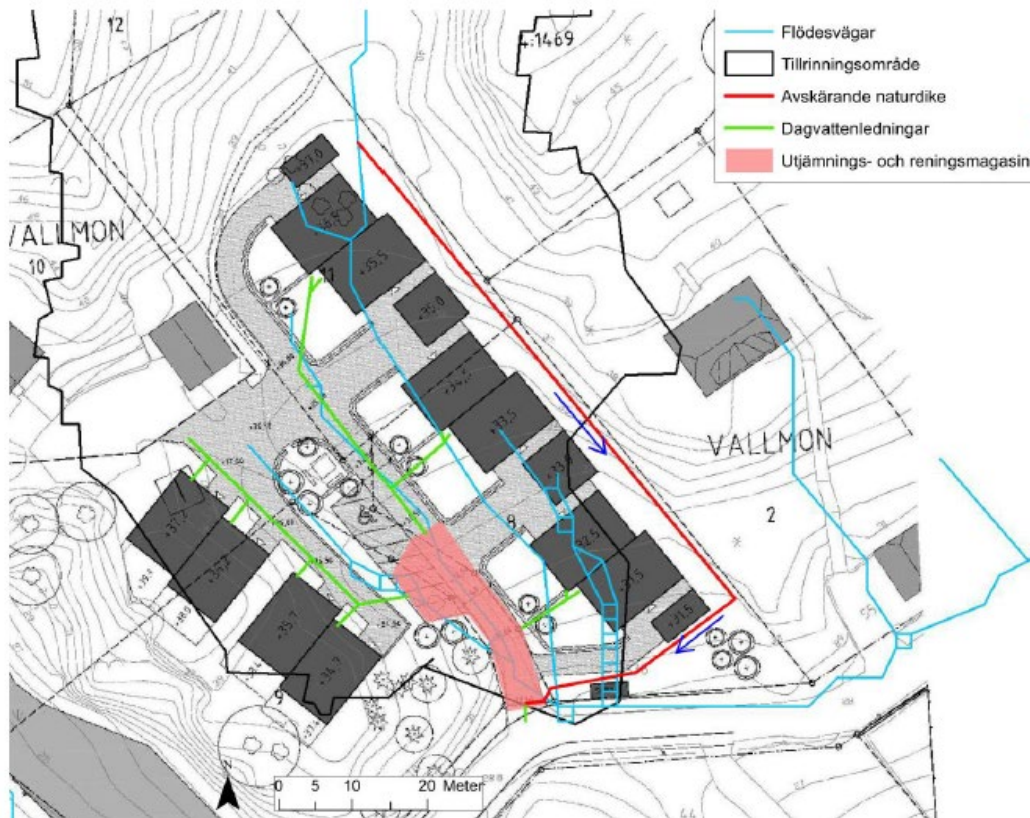
### Planförslag och konsekvenser

För att visa hur dagvattensituationen påverkas av detaljplanen samt föreslå systemlösning för lämplig dagvattenhantering har en utredning tagits fram av Ramböll (*Dagvattenutredning Vallmon 8-1, bostäder, 2017-10-06*).

#### Dagvatten som genereras inom planområdet

Planförslaget innebär att en stor del av den idag bevuxna marken bebyggs och hårdgörs.

Flödet för ett tjuugoårsregn från den del av planområdet som avses bebyggas beräknas öka från 24 l/s före exploatering till 51 l/s efter exploatering. Hanteringen av dagvatten föreslås utformas med en kombination av dagvattenledningar, ett avskärmande naturdike i tomtens östra gräns samt ett utjämningsmagasin av typ makadam med porvolym cirka 30 %. Om utjämningsmagasinet dimensioneras för att fördröja vatten från ett 25 minuters regn, så att flödet vid det dimensionerande regnet blir lika stort efter exploateringen som innan, behöver det ha en volym om 190 m<sup>3</sup>. Det får med 1,0 meters djup en utbredning motsvarande som visas i figuren nedan.



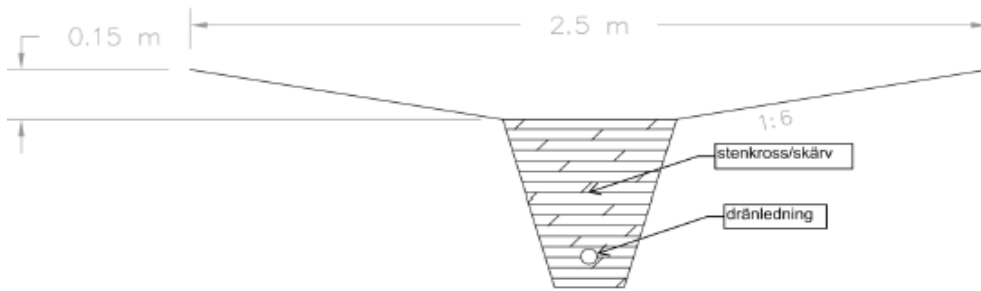
*Föreslagen dagvattenhantering, med nuvarande flödesvägar inritade. Ritningsunderlaget visar tidigare föreslagen bebyggelse, vilken ej stämmer. Figuren visar ungefärlig placering av dike, dagvattenledningar - enligt projektets preliminära VA-plan - samt utjämningsmagasin. Karta Ramböll 171006.*

De beräknade halterna i dagvattnet för det exploaterade området, understiger riktvärden motsvarande 2M (riktvärde för dagvattenutsläpp, Regionala dagvattennätverket i Stockholms län, februari 2009). I och med detta bedöms bebyggelsen inte försämra möjligheten för recipienten att uppnå sina miljö kvalitetsnormer. Efter rening med föreslagna åtgärder beräknas föroreningshalten minska för alla ämnen utom kvicksilver och BaP. Halterna för dessa ämnen är dock med marginal under riktvärdena för 2M.

#### Dagvatten från områden utanför detaljplaneområdet

Dagvattenutredningen visar att flödesvägarna för ytavrinnande vatten från ett cirka 9 000 m<sup>2</sup> stort naturområde passerar igenom planområdet. Vid kraftiga regn finns risk att detta vatten dels kan orsaka erosion och dels rinna mot den östra huslängan.

Genom att anlägga ett avskärande dike av makadam/sprängsten i nord/sydlig riktning längs tomtgräns, se röd linje i kartan ovan, kan vattnet avledas och risken för negativ påverkan minimeras. Diket föreslås dimensioneras för ett 100 års regn, se figur nedan, få en längd om cirka 100 meter och anslutas till dagvattenledning i Långsjövägen.



*Förslag till dikessektion för naturdike invid östra plangränsen som enligt dagvattenutredningen skulle klara att avleda ett 100 års regn.*

Enligt *Dagvattenhanteringsplan för Tyresö kommun* (2011) finns åtgärdsförslag beträffande befintlig våtmark och eventuell anläggning av fördelningsdike; beläget strax söder om planområdet. Dock anges som en svårighet att det är ont om plats för detta. Som alternativ föreslås anläggning av en flytbassäng med skärmar ute i viken. Vidare anges att det idag finns ett öppet dike vid Långsjövägen-Skälsätra och att vissa utbyggnadsmöjligheter finns, men är lågt prioriterade då åtgärder här skulle bidra med en relativt liten belastningsminskning på Långsjön.



*Strandzonen söder om Långsjövägen.*

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet, inte heller några indikationer på att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

### Säkerhet

Viss nedstörtningrisk kan förekomma, främst ovanför bergsbranten i öster där grannfastigheten får en brantare bergskärning än idag. Här kan skydd i form av ett eller flera staket behöva utföras; dessa bör utföras genomskiktliga för att inte ta bort



Ljus från bostäderna nedanför. Ovanför branten i väster kan skydd i vissa fall behövas, omfattningen bedöms i bygglovskedet. Även här är det att föredra att staket utförs så diskret som möjligt. Utformning behandlas närmare i Kvalitetsprogram.

Utförd utredning (*Bjerkning 2016-05-07*) anger att vid sprängningsarbete inom fastigheten kan åtgärder behöva vidtas för att säkra slänten i öster. Åtgärder och erforderlig kontroll bestäms i bygglovskedet.

## Buller

Detaljplanen bedöms inte påverkas av bullernivåer som riskerar överskrida gällande riktlinjer.

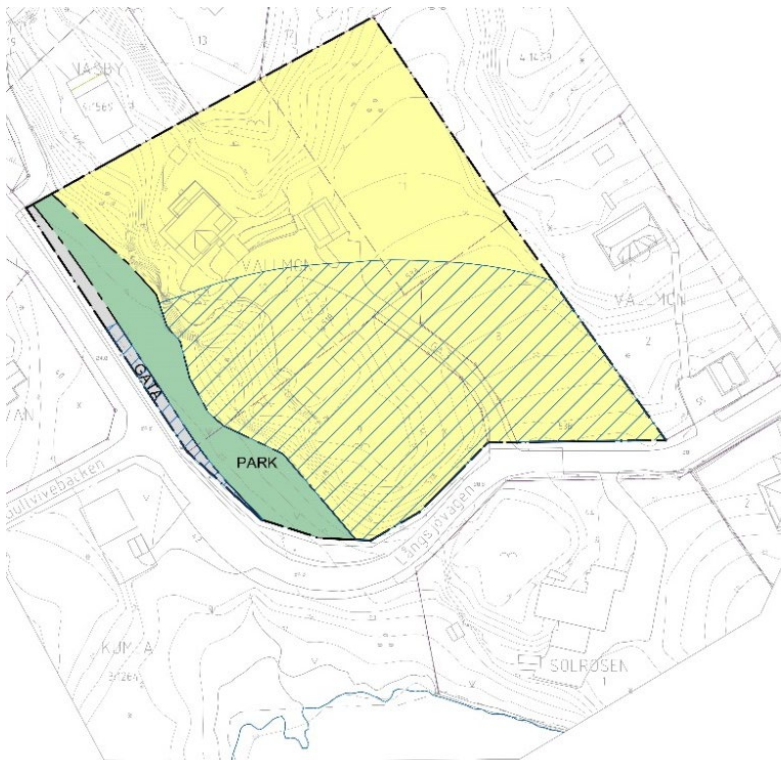
## Strandskydd

### Nulägesbeskrivning

I gällande detaljplan från 1991 är strandskyddet upphävt. Vid ny planläggning faller strandskyddet automatiskt in igen 100 meter upp på land. Syftet med strandskyddet är att värna växt- och djurliv samt ge allmänheten tillträde till strand och vatten.

### Planförslag och konsekvenser

Strandskyddet föreslås upphävas inom kvartersmark för den del av planområdet som ligger närmare än 100 meter från strandlinjen, se karta nedan.



***Blå skraffering anger område inom vilket strandskyddet avses upphävas.***

Det särskilda skäl som åberopas för upphävandet är nr 2 i Miljöbalken kap 7§18c. Området ligger väl avskilt från strandlinjen genom en allmän väg som trafikerar av reguljär busstrafik samt befintlig bebyggelse söder om Långsjövägen intill vattnet, vilket gör att det inte är relevant att hävda strandskyddsintresset på platsen.

Området saknar betydelse för strandskyddets syften att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden och att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detaljplanen påverkar inte livsvillkoren för djur- och växtlivet, se avsnitt Natur och landskapsbild s. 18-19. Då planområdet saknar koppling till strandzonen i och med befintliga avskärmningar i form av berg inom planområdet, allmän väg och bebyggelsen söder om Långsjövägen, bedöms strandskyddet kunna upphävas på kvartersmark inom fastigheten.



Planområdet är markerat i vitt. Bilden visar områdets lokalisering i förhållande till vattnet.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
<b>GATA</b>	Gata (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
<b>PARK</b>	Park (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
<b>B</b>	Bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
<b>e<sub>1</sub> 0</b>	Högsta antal huvudbyggnader (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
<b>e<sub>2</sub> 00</b>	Största sammanlagda byggnadsarea (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
<b>e<sub>3</sub></b>	Huvudbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 7,5 meter från medelmarknivå. Komplementbyggnader får ha en högsta nockhöjd på 3,7 meter från medelmarknivå (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
<b>&lt;&lt;00,0&gt;&gt;</b>	Högsta totalhöjd i meter (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
<b>&lt;+00,0&gt;</b>	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
<b>00-00</b>	Minsta och största takvinkel (PBL 4 kap 11 § punkt 1) Bestämmelsen gäller befintlig bebyggelse.

<b>f</b>	Endast balkong eller altan får uppföras. Balkong och altan får ej inglasas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
<b>+++</b>	Korsmark – på marken får endast komplementbyggnad uppföras. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 3,5 meter om inte annat anges. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 och 16 § punkt 1)
<b>b<sub>1</sub></b>	Marken får endast byggas under med förråd. Bjälklag ska dimensioneras för laster motsvarande uppställning av större räddningsfordon (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
<b>n<sub>1</sub></b>	Skyddsvärt träd som ska bevaras (PBL 4 kap § 10) Träd får inte fällas. Undantag gäller om trädet är sjukt, medför risk för liv och egendom eller på annat sätt medför betydande olägenheter. Då krävs marklov.
<b>n<sub>2</sub></b>	Naturmarkens karaktär och topografi ska bevaras. Sprängning, schaktning och fyllning är inte tillåtet (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
<b>...</b>	Prickmark - marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
<b>a<sub>1</sub></b>	Marklov krävs för fällning av träd och får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 15 §)
<b>a<sub>2</sub></b>	Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 15 cm vid 1 meters höjd. Marklov får endast ges om trädet är sjukt eller utgör säkerhetsrisk. (PBL 4 kap 15 §)
<b>g</b>	Markreservat för gemensamhetsanläggning (PBL 4 kap 18 § första stycket)
Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft (PBL 4 kap § 21)	
Startbesked för bygglov får inte ges förrän åtgärder för att motverka risk för bergras genomförts. (PBL 4 kap 14 §)	
Startbesked för bygglov får inte ges förrän anordnande av dagvattenmagasin genomförts. (PBL 4 kap 14 §)	
Strandskyddet upphävs för kvartersmark och gatumark. Se planbeskrivning avsnitt ”Strandskydd”(PBL 4 kap 17 §).	

## 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 KF	Kvartal 2 2020
Godkännande av exploateringsavtal, KF	Kvartal 2 2020
Laga kraft, tidigast	Kvartal 3 2020
Fastighetsbildning (ansökan)	Kvartal 3 2020
Bygglov, tidigast när detaljplan och fastighetsbildning har vunnit laga kraft.	

Tidsplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får, mot berörda fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

### Avtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att godkännas. Detta avtal tecknas mellan Tyresö kommun, exploatör och fastighetsägare för att reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser och ansvarsfördelning. Ett kvalitetsprogram biläggs till exploateringsavtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvarteretsmark innehåller de kvalitéer som diskuterats under planprocessen. Ett avtalsservitut biläggs till exploateringsavtalet för att säkerställa allmänhetens tillgång till passage genom planområdet via infartsgata och lekplats.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats (gata och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

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

Fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av anläggningar, ledningar och byggnader inom kvartersmark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållande

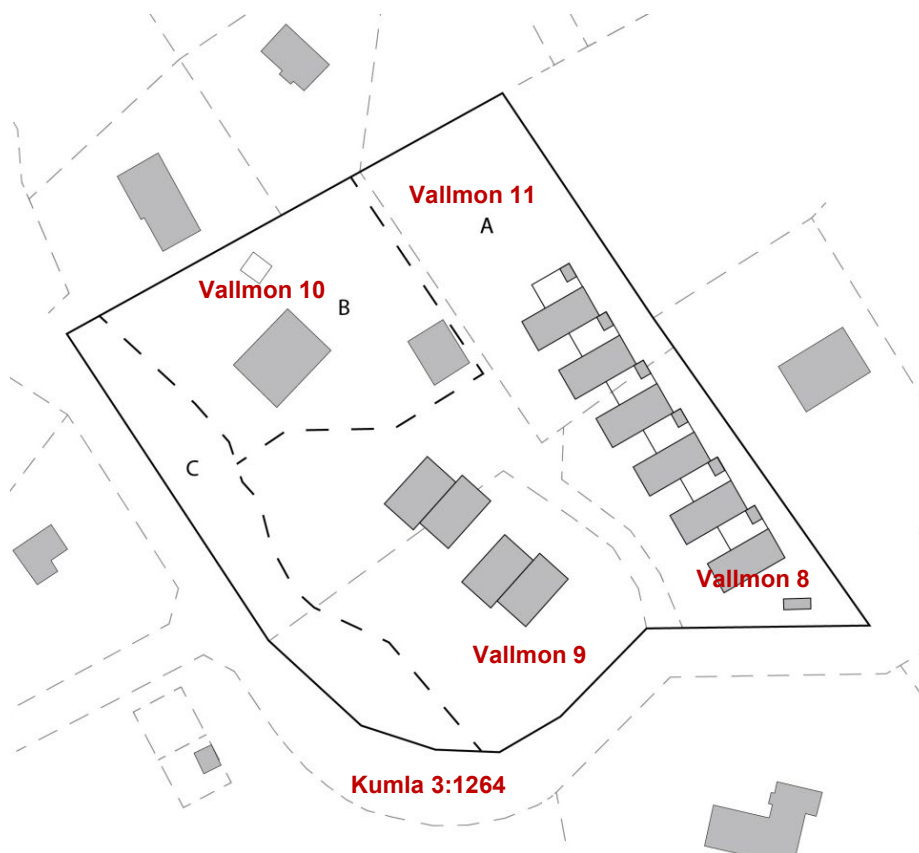
Fastigheterna Vallmon 8-11 är privatägda.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för genomförande av detaljplanen.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark, vilket är park samt gatumark i denna detaljplan. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Förvärv av ex. gatumark utlagd som allmän plats sker vanligtvis genom fastighetsreglering (marköverföring). En fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten på initiativ av fastighetsägaren och är möjlig att genomföra först efter att detaljplanen har vunnit lagakraft.



*Bilden visar föreslagen fastighetsbildning.*

### **Marköverföringar, allmän platsmark**

Fastigheterna Vallmon 9 och 10 berörs av markinlösen för allmän platsmark för gata och park. Marköverföringen av område C ska därav överföras till den kommunala fastigheten Kumla 3:1264.

### **Marköverföringar, kvartersmark**

Genom fastighetsbildning (fastighetsreglering eller sammanläggning) bildar de obebyggda bostadsfastigheterna Vallmon 8, 9 och 11 en bostadsfastighet av mark utlagd som kvartersmark i detaljplanen, område A i illustration ovan. Mark från den bebyggda bostadsfastigheten Vallmon 10 överförs till, område A.

### **Gemensamhetsanläggning och rättigheter**

Gemensamhetsanläggning för väg samt vatten- och avloppsledningar finns inom detaljplaneområdet. Gemensamhetsanläggningen är till förmån för Vallmon 9-11 och belastar Vallmon 10. Denna gemensamhetsanläggning ska upphävas.

Ny gemensamhetsanläggning ska bildas, i denna ska Vallmon 10 och område A ingå. I gemensamhetsanläggningen ska exempelvis in/utfartsväg, gångbana till miljöhuset, miljöhus inkl. angöringsficka, belysning samt vatten- och avloppsledningar ingå.

Rättigheten för allmänhetens tillgång till passage genom planområdet via infartsgata och lekplats säkerställs via avtalsservitut.

### **Ansökan**

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till, Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

## **Tekniska frågor**

### **VA-utbyggnad**

Fastigheten Vallmon 10 är bebyggd och sedan tidigare ansluten till kommunalt VA. Befintlig servis klarar inte tillkommande bebyggelse utan ny servis behöver upprättas. Servisen upprättas av kommunen efter kontakt från fastighetsägaren.

Kommunen ansvarar för ledningarna fram till förbindelsepunkten och därefter ansvarar fastighetsägaren.

### **EI- och teleledning**

En 20 kV kabel finns i Långsjövägen utanför planområdet, ifall markbeläggning behöver ändras kontaktas Vattenfall för samordning i frågan.

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

### **Fiber**

Nät finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta [www.öppenfiber.se](http://www.öppenfiber.se).

### **Avfall**

Sophantering ska hanteras gemensamt för bostadsbebyggelsen inom detaljplanen.

### **Utbyggnad av kvartersmark**

En berganalys ska göras inför grundläggningsarbeten. Detta för att veta om berget innehåller höga sulfidhalter och hur detta ska hanteras. Exploatören ansvarar för att gällande miljölagstiftning följs under byggskedet. Ett skriftligt miljökontrollprogram ska tas fram av byggaktör och skickas till SMOHF senast två månader innan byggstart.

### **Utbyggnad av allmän platsmark**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. park, gata och gångbana. Den ersättning (exploateringsbidrag) som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av allmän plats i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtal med exploatören.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Exploatörerna 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 fastighetsbildningar behövas göras.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden på för fastighetsbildning inom kvartersmark.

### **Vatten och avlopp (VA)**

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

### **EI**

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

### **Tele**

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

## Administrativa frågor

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

## Medverkande tjänstemän

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

Christina Bolinder	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Häll	Exploateringsingenjör (projektledare)
Anna Bengtsson	Planarkitekt
Rickard Enström	Bygglovshandläggare
Stefan Ljungdahl	VA
Tony Ytterstedt	Trafik

Monica Juneheim  
Planchef

Christina Bolinder  
Planarkitekt