

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

PRÄSTHOLMEN

Fastigheten Strand 1:6 och del av fastighet Strand 1:21, Tyresö strand
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Karta med planområdet markerat i rött.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan	5
Syfte och huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning och areal.....	6
Markägoförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	7
Sammanfattning av undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte).....	8
Beslut om betydande miljöpåverkan	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Bebyggelse	10
Barnperspektiv.....	11
Gator och trafik	12
Parkering.....	13
Kollektivtrafik.....	13
Natur, arter och landskapsbild	13
Natur	13
Arter	16
Landskapsbild	17
Kulturmiljö	17
Fornlämningar	17
Service.....	18
PostNord	18
Dagvatten	18
Vegetationsklädda tak.....	19
Miljö, hälsa och säkerhet	19
Radon	19
Förorenad mark	19
Översvämningsrisk.....	19
Geotekniska förhållanden	22
Buller.....	22
Strandskydd.....	23
Planbestämmelser	24

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	28
Genomförande.....	28
Tidplan för genomförande.....	28
Genomförandetid.....	28
Organisatoriska frågor.....	29
Huvudmannaskap.....	29
Fastighetsrättsliga frågor.....	29
Markägoförhållande.....	29
Fastighetsbildning.....	29
Tekniska frågor.....	30
Utbyggnad av allmän platsmark.....	30
Vatten och avlopp.....	30
El.....	30
Fiber.....	30
Uppvärmning.....	30
Avfall.....	30
Byggnation.....	30
Ekonomiska frågor.....	31
Planavgift.....	31
Bygglov.....	31
Fastighetsbildning.....	31
Vatten och avlopp (VA).....	31
Ersättning vid markförvärv.....	31
Administrativa frågor.....	31
Medverkande tjänstepersoner.....	32

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500/ A3 i skala 1: 1000
- Planbeskrivning (detta dokument)

Detaljplanen grundas på följande:

- PM underlag till strandskyddsdispens eller upphävande av strandskydd av Iterio (2020-06-10)
- Naturvärdesinventering av ECOGAIN (2020-05-04)
- Anläggning av tillfartsväg och översvämningsrisk av BRIAB Brand och Riskingenjörerna AB (2020-05-18)
- Dagvattenutredning av novaterra (2020-10-07)
- Markteknisk undersökningsrapport för geoteknik av Geotekniska byggnadsbyrån AB (2019-12-04)
- Kulturmiljöutlåtande av Lars Gezelius (2019-12-13)
- PM Trafikbuller av ACAD (2019-10-17)
- Utlåtande från räddningstjänsten, (2020-03-15)
- Undersökning av miljöpåverkan
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet som är det första formella skedet i detaljplaneprocessen. I detta skede samråds planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den så som exempelvis byggnadsvolymer.

I granskningskedet redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede.

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



Tidplan

Planbesked	2017-09-01
Beslut om planuppdrag (SU)	2019-09-25
Samråd	Kvartal 1 2021
Granskning	Kvartal 2-3 2021
Antagande	Kvartal 4 2021
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2022

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

Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus om tre våningar inom området med tillfart och en allmän gångstig runt udden. För fastigheten inkluderas även ett vattenområde.

Projektets kärnfrågor är att föreslagen bebyggelsen ska samspela med angränsande bebyggelse och landskapsbilden både från land och vattnet. Översvämningsrisken för ny bebyggelse ska hanteras.

Ett kvalitetsprogram tas fram som bilaga till exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet ska behandla byggnaden, de boendes utemiljö och gångstogens utformning och placering. Kvalitetsprogrammet påbörjas efter samrådet och ska vara färdigt till att detaljplanen antas.

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

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:6 inkom med ansökan om planbesked i februari 2017 med en förfrågan om möjligheten att göra en detaljplan för fastigheten för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2017, under förutsättning att ett antal listade frågor utreds och beaktas under planarbetet.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 25 september 2019 i uppdrag av Stadsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Strand 1:6. Planen tas fram med standardförfarande.

PLANDATA

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i huvudsak på en udde mot Erstaviken i Tyresö Strand och omfattar en yta på cirka 8 000 kvm, varav landytan är cirka 5 500 kvm. Fastighet Strand 1:6 angörs via Strand 1:21. Området Strandängarna som angränsar till föreslaget planområde, består av flerbostadshus, radhus och villor. Strax öster om planområdet finns båtbyggor och badplats för allmänheten.



Flygbild över planområdet markerad i röd färg. Gränser i orange redogör befintliga fastighetsgränser.

Markägoförhållanden



Karta visar planområdet är markerad med en röd linje.

Nedan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen:

- Fastighet Strand 1:6 är i privat ägo.

- Fastigheten Strand 1:21 ägs av Tyresö kommun

Riksintressen

Förslaget ingår i område som täcks av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

Översiktsplan

Fastigheten redovisas med medeltät bebyggelse, tätortsmässig karaktär i huvudsak mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Vid förtätning av befintliga områden i Tyresö Strand ska det skapas en varierad bostadsstruktur, ta vara på och förstärka gröna samband samt utveckla kopplingarna till Erstavikens vatten.

Enligt översiktsplanen ska nybyggnation skapa mervärde med att ny bebyggelse ska både stärka och förnya befintliga värden på platsen. Tyresö ska utvecklas till en hållbar och väl gestaltad livsmiljö. En av utvecklingsstrategierna handlar om att göra den storstadsnära naturen och vattnet mer tillgängliga. Översiktsplanen beskriver också hur Tyresös identitet stärks och utvecklas med ny bebyggelse med olika utseende, innehåll och upplåtelseform som kompletterar det tidigare utbudet. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet. Tydliga gränser ska utformas mellan privat och offentlig mark för att de allmänna platserna ska upplevas som tillgängliga för alla.

Prognosen enligt riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö kommun, visar att befolkningen förväntas växa till 65 000 invånare år 2035. Detta innebär att cirka 300 nya bostäder per år behöver byggas fram till år 2035.

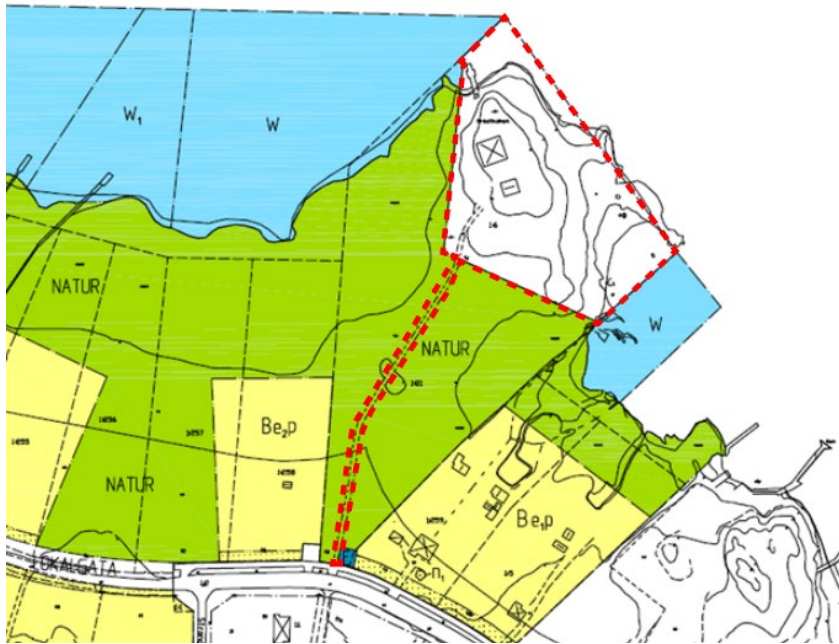
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen inom planområdet är förenlig med och kan bidra till att förverkliga översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Fastigheten Strand 1:6 är inte detaljplanelagd idag. Följande detaljplan gäller för tillfartsvägen till dess att en ny detaljplan för berört område vinner laga kraft och ersätter befintlig detaljplan. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen.

- Detaljplan nr 383. Strandängarna, etapp 1. Detaljplanen vann laga kraft 4 november 2010.

Gällande detaljplan för tillfartsvägen medger Allmän platsmark; NATUR- gångvägar och spänger får anordnas.



Karta visar utsnitt från gällande detaljplan, nr 382. Röd streckad linje visar planområde.

Sammanfattning av undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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.

Beslut om betydande miljöpåverkan

I september 2019 togs ett beslut om att genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande miljöpåverkan. Beslutet har inte skett enligt de paragrafer i miljöbalken eller miljöbedömningsförordningen som var gällande när beslutet togs och är därför inte giltigt. Bland annat så har samråd i frågan om betydande miljöpåverkan inte skett med de kommuner, länsstyrelser och andra myndigheter som på grund av sitt särskilda miljöansvar kan antas bli berörda av planen, innan beslutet fattas.

En ny undersökning av miljöpåverkan har därför tagits fram och kommer att utgöra underlag för beslut om betydande miljöpåverkan. Ett nytt beslut om betydande miljöpåverkan kommer att tas efter genomfört samråd. Kommunens bedömning är dock inte förändrad. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

	Ekologisk status 2010 - 2016	Kemisk status 2010 - 2016
MKN	Måttlig ekologisk status med kvalitetskrav att god ekologisk status skall uppnås till 2027. Övergödning är undantagen med skälet att det är tekniskt omöjligt att åtgärda till 2021, därav förlängd tidsfrist till 2027.	Uppnår ej god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver (Hg), polybromerade difenyletrar (PBDE), samt PFOS. För mera information se viss.lansstyrelsen.se

Tabell från dagvattenutredningen s.7.

De miljöproblem som innebär att MKN inte uppfylls är övergödning och miljögifter. Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig. God ekologisk status med avseende på näringsämnen kommer inte uppnås till år 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjö.

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Erstaviken (Östersjön) uppnår ej god kemisk status och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena, Kvikksilver (HG) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen av denna vattenförekomst så bedöms vattenförekomsten ha "God kemisk status".

Vattenkvaliteten i Erstaviken (Östersjön) kan väntas bli bättre eftersom planförslaget innebär att enskilt avlopp med dålig reningseffekt ansluts till kommunalt VA. Dagvatten kommer renas genom dagvattenmagasin. Planförslaget innebär således en positiv effekt för vattenkvaliteten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga 1

NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning



Fotografi visar befintlig huvudbyggnad och garage.



Fotografi visar befintlig brygga med tillhörande förråd.



Fotografi visar tillfartsvägen till och från fastighet Strand 1:6.

Fastighet Strand 1:6, ligger på en udde mot Erstaviken vid strandängarna i Tyresö Strand. På fastigheten finns en huvudbyggnad i två våningar och en carport med plats för två bilar. Här finns även ett uthus/ förrådsbyggnad samt en brygga. Idag är byggnaden obebodd sedan fastigheten köptes av aktör år 2017. Sydväst om föreslaget planområde ligger området Strandängarna bestående av flerbostadshus och radhus.

Planförslag och konsekvenser



VY FRÅN SÖDER

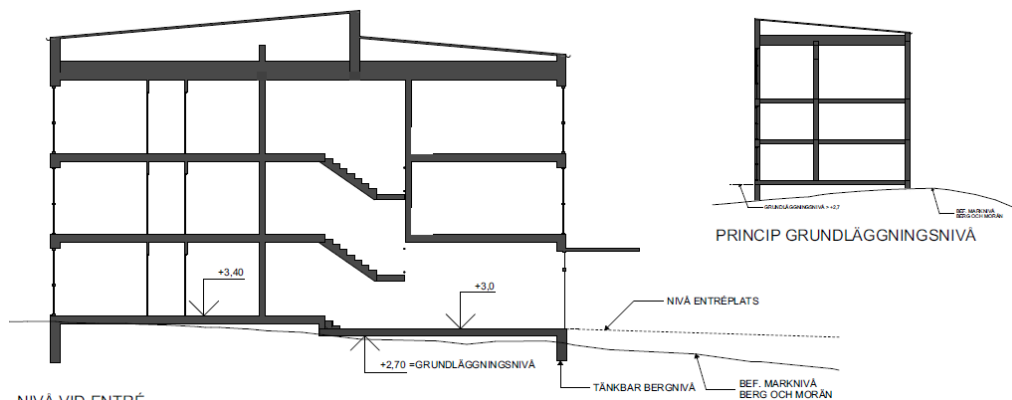


VY FRÅN NORR



VY FRÅN ÖSTER

Byggnadsvolymer framtagen av Ettelva arkitekter AB, sett från olika väderriktningar.



Sektionsritning framtagen av Ettelva arkitekter AB. Byggnadsdelar som placeras under det ska utföras som vattentålig konstruktion.

Förslaget innebär att befintlig byggnad och uthus rivs för att möjliggöra ett flerbostadshus om tre våningar med cirka 20 lägenhet samt skapa en tillgänglig strandzon för allmänheten. Största byggnadsarea är 860 kvm och byggnadens högsta nockhöjd är 15, 20 meter över angivet nollplan.

Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå för bostadshus på + 2,7 meter över nollplanet kommer inte följas. Tyresö kommun föreslår en lägre grundläggningsnivå på grund av att grundläggningsnivån +2,7 meter i detta läge skulle kräva en väsentlig uppfyllnad av marken samt höga socklar. Som bestämmelse införs istället en lägsta golvnivå på +3,0 meter. Byggnadsdelar som placeras under det ska utföras som vattentålig konstruktion samt att sprängning och källare inte medges.

Barnperspektiv

Nulägesbeskrivning

I dagsläget bor ingen inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Runt fastigheten anläggs en allmän gångstig, därmed ges även barn möjlighet för promenader och kontakt med vattnet. Efter uppförande av ny bostadsbebyggelse kan även barn flytta in och besöka de boende i området. Runt fastighet anläggs naturmark inklusive en allmän gångstig, därmed ges även barn möjlighet till kontakt med vattnet samt naturnära lek.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning



Fotografi på tillfartsväg till och från fastighet Strand 1:6. Till vänster syns intilliggande bostadshus.



Fotografi vid Strandallén. Visar vid stopp inför gång- och cykelbana ut mot Strandallén går det att få överblick både till vänster och till höger.

Tillfartsvägen ansluter till Strandallén, som består av en bilväg inklusive gång- och cykelbana. Tillfartsvägen höjd varierar mellan cirka + 0,8- +1,6 meter över nollplanet, räknat i höjdsystemet RH2000. Tillfartsvägen är cirka 2,0 meter i bredd. Det är fri sikt till vänster och höger vid utfart mot Strandallén. Bilister behöver inte stanna på gång- och cykelbanan för att kunna köra ut på Strandallén.

Planförslag och konsekvenser

Framkomligheten på tillfartsvägen är en förutsättning för vidare transport till/ från Strandallén. I syfte att förbättra framkomligheten höjs tillfarten till cirka + 1,6 meter över nollplanet, räknat i höjdsystemet RH2000. Höjdsättning ska fungera både till Strandalléns höjd om +1,6 meter och till föreslagen parkering inom Strand 1:6. Det innebär att slänter kommer finnas utmed sidorna av tillfarten som sluttar ner mot diken. För att möjliggöra utrymme för avfallsfordon samt slänter och diken utmed tillfarten, så breddas hela tillfarten till 5,5 meter.

Tillfarten bedöms inte utgöra en samhällsviktig verksamhet utifrån Länsstyrelsens riktlinjer, då den enbart leder till den tillkommande bebyggelsen inom Strand 1:6. Med hänsyn till att tillfarten endast ska användas av de boende inom planområdet, så bedöms tillfarten endast trafikeras av cirka 20 fordon dagligen.

En gångstig kommer anläggas runt udden i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till natur- och vattenområdet. Gångstigen kommer inte ges vinterunderhåll eller tillgänglighetsanpassning.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Idag finns en carport med plats för två bilar.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget möjliggör 23 parkeringsplatser för bil, inklusive handikapparkering och gästparkering. Cykelparkering i två våningar med väderskydd med 32 platser ska inrymmas inom fastigheten.

En tall (träd nr 23, område A i naturvärdesinventeringen) behöver avverkas för att möjliggöra parkeringsyta för de boende.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Kollektivtrafik finns, då busshållplatsen Strandbadet ligger inom 130 meters gångavstånd från planområdet. Hållplatserna ingår i SL:trafik nät för linje 824. Till Tyresö centrum tar det cirka 12 minuter.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Natur, arter och landskapsbild

Natur

Nulägesbeskrivning

De huvudsakliga naturvärdena på udden utgörs av ett gammalt tallbestånd, den grova eken samt den täta löv- och blandskogen. Tallarna är uppskattningsvis 100-150 år gamla och står spridda söder och sydost om de befintliga byggnaden. Invid byggnaden står en storväxt ek. Inom planområdet står även en alm och några äldre lövträd (klibbal, björk och sälg).

Området närmast Strandallén består av högt gräs, vass och sly. Vid tillfartsvägen till udden står några gamla äppelträd.

Skogen öster om bostadsområdet är utpekad som skyddsvärda trädmiljöer. Området är utpekad som nyckelbiotop. Området ingår i ett svagt spridningssamband för ädellövskogar, inom vilket fastighet Strand 1:6 utgör en ”språngbräda” (stepping stone) som knyter samman lövskogarna i omgivningen.

Område A (rött i bild)

Området är utpekad som Naturvärdesklass 1 Högt naturvärde- störst positivt betydelse för biologisk mångfald.

Här finns ett bestånd av gamla tallar och en stor ek. Träden uppskattas vara 100-150 år gamla. Flera träd har stamhålligheter och hackspettshål (nr 10 och nr 11). Talticka växer på några av tallarna. Dessa utgör ett påtagligt biotopvärde. Träd av denna ålder och som har hålligheter i stammen hyser normalt rödlistade arter, bland annat skalbaggar. Fynd av talticka och spår av mindre hackspett gör att det finns ett påtagligt naturvärde. Sammantaget är naturvärdet högt.

Område B (orange i bild)

Området är utpekad som naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. I området nordost växer en remsa med små lövträd av olika trädslag, bland annat klibbal, ask, björk, hägg och alm. Strandskogen med lövträd bedöms ha ett visst naturvärde. Inga naturvårdsarter påträffades.

Område C (gult i bild)

Området är utpekad som naturvärdesklass 4- visst naturvärde. Den befintliga byggnaden omges av alla sidor av täta buskage. Buskagen utgör en biotop med nektar för insekter och bärrika buskar som har betydelse för fåglar. Det mesta utgörs dock av trädgårdsväxter som inte är inhemska vilket drar ner naturvärdet. Inga naturvårdsarter påträffades av artvärde.

Område D (gult i bild)

Område D är utpekad som naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde. Området består av medelålders skog med enstaka äldre träd. Det finns ett antal arter av lövträd och buskar vilket tillsammans med god tillgång på död ved gör att det finns ett påtagligt biotopvärde. Inga naturvårdsarter påträffades.

Område E (orange i bild)

Område E är utpekad som naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde. Området består av lövskog i strandnära läge med stort antal trädslag och ädla lövträd.



Illustration framtagen av Ecogain AB. Bilden visar planområdets naturvärdesobjekt i kategorin A-E.

Planförslag och konsekvenser



Illustration från naturvärdesinventeringen. Byggnadens föreslagna placering i förhållande till naturvärdesobjekt A-E.



Illustration framtagen av Novaterra AB. De rödmarkerade träden utgår från naturvärdesinventeringen. Svart linje visar ungefärlig yta för den nya byggnaden. De numrerade träden beskrivs i bilagan för naturvärdesinventeringen.

Förslaget innebär att ett fåtal träd behöver tas bort för att möjliggöra den nya byggnaden. Tallarna inom område A nr: 10, 11, 12 och 25 (nr. 25 gammalt träd) behöver avverkas för att möjliggöra ny bebyggelse, se ovan illustration. Eken (nr 21) och flera tallar är bevarandevärda och skyddas i plankartan genom bestämmelsen (n1 och n3) som innebär att skyddsvärda träd ska bevaras. Den stora eken, många av de äldre tallarna och lövträden längs med vattnet och längs med infartsvägen kommer att finnas kvar även efter att den nya byggnaden uppförs, så bedöms området fortsatt fungera som en ekologisk länk som sammanbinder med lövskogarna i omgivningen..

För tillfartsvägen behöver två träd tas bort. En alm (nr 2, område E), en klippal (nr 5, område E), se illustration på sidan 13. Föreslagen parkering ligger utanför område A där de mest skyddsvärda träden finns.

Värden kopplade till strandzonen samt bottenfauna bedöms inte påverkas av en ombyggnad, då inga ingrepp görs i strandzonen eller i vattenområdet. Upprustning av den befintliga bryggan bedöms kunna göras utan större påverkan på bottenfaunan. Upprustningen får innefatta utbyte av plankor i samma storlek och läge.

Plankartan säkerställer skydd av träd genom (n)- bestämmelse och ställer krav på marklov för fällning av skyddsvärda träd. Om ett träd behöver fällas så ska det ersättas med ett motsvarande träd där växtkvalitén ska vara enligt Gröna näringens riksorganisations kvalitetsregler för svenska plantskolväxter. Vid ersättning av träd ska utförandet ske enligt branschens regler med trädstöd, stamskydd och bevattningssäck.

Planområdet bedöms ha kvar sin karaktär av naturmark.

Arter

Nulägesbeskrivning

Område A-E utnyttjas sannolikt av hackspett, då två av tallarna (träd nr 10 och nr 11) har hackspetthål i stammen. Mindre hackspett noterades på fastigheten i samband med naturvärdesinventeringen. Mindre hackspett, liksom alla vilda fåglar är fridlysta enligt artskyddsförordningen. Mindre hackspett är rödlistad i den lägsta kategorin (nära hotad). Mindre hackspett är beroende av lövträd, både för födosök och boplatser. De tallar med hackspettshål som noterades på fastigheten är sannolikt inte gjorda av mindre hackspett, utan snarare större hackspett. Större hackspett är inte rödlistad, därmed inte prioriterad i artskyddssammanhang.

Många av tallarna är grova. På träd nr 10, 11, 20 och 24 växer talltickor. Talltickor är en övrig naturvårdsintressant art som är rödlistad (nära hotad).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en del av träden tas bort men att de flesta träden kan vara kvar. Mindre hackspett rör sig i stora revir, därmed kommer föreslagen exploatering inte påverka mindre hackspett negativt.

Träd nr 10 och nr 11 har talltickor och behöver tas ned för att möjliggöra ny bebyggelse. Talltickor finns kvar på träd nr 20 och nr 24 som skyddas med (n) i plankartan. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka talltickans bestånd negativt.

Landskapsbild

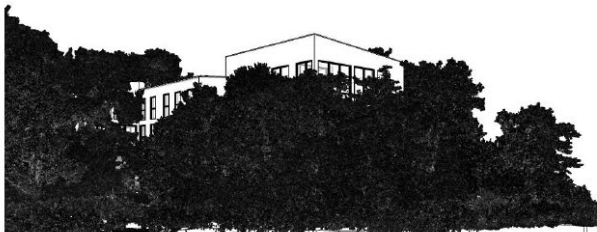
Nulägesbeskrivning

Områdets karaktär och landskapsbild domineras av det kuperade naturlandskapet och det havsnära läget. Vegetationen är blandad och skiftar mellan löv och barrträd. Idag syns delar av den befintliga bebyggelsen från vattenområdet.

Planförslag och konsekvenser

Tillfartsvägen höjs till + 1,6 meter över nollplanet för att klara översvämning. Höjning och breddning av tillfarten innebär att denna kommer framträda mer i utblick från angränsande bebyggelse och Strandallén. En höjning av tillfarten kan komma att påverka landskapsbilden. Detta utreds vidare efter samrådsskedet.

Föreslagen bebyggelsen kommer att synas från vattnet, se nedan illustrationer. Bebyggelsen bedöms inte få negativ påverkan från vattenområdet.



VY FRÅN NORDÖST



VY FRÅN NORDVÄST



VY FRÅN NORR

Illustrationer framtagna av Ettelva arkitekter AB. Illustrationerna visar vy från vattenområdet.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

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

Service

Nulägesbeskrivning

2 km sydost om planområdet ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett utbud av restauranger, butiker, träningshall och övrig service. Intill Strandtorget ligger Strandskolan för barn i åldrar 6- 16 år samt en förskola.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

PostNord

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

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Centralt på fastigheten finns en bergsknalle vars marknivå är högre än omgivande mark, vilket medför att dagvatten avrinner mot alla väderstreck inom planområdet. Dagvattenavrinningen sker direkt mot recipienten Erstaviken. Från vägen lutar marken mot naturmark där infiltration och rening av dagvattnet åstadkoms.

Fastighet Strand 1:6 ligger högre än omgivande mark. Fastigheten saknar tillrinning av dagvatten från kringliggande mark. Det föreligger ingen risk för översvämning av dagvatten på fastigheten vid ett 100 års regn idag.

Planförslag och konsekvenser

Mark-användning	Fokus	Typ av dagvattenhantering	Exempel på anläggning
Tak	Anses vara relativt rent.	<ul style="list-style-type: none"> Infiltration Fördröjning 	<ul style="list-style-type: none"> Underjordiska fördröjningsmagasin Växtbäddar Gröna tak
Gården	<p>Rening av näringsämnen.</p> <p>Fördröjning för att minska flöden mot kommunal ledning.</p> <p>Höjdsättning för att optimera dagvattenhanteringen, dagvatten leds där så är möjligt till ytor för infiltration och perkolat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> Höjdsättning Fördröjning Rening 	<ul style="list-style-type: none"> Växtbäddar Öppen dagvattenhantering i grönytor Makadammagasin
Parkering	<p>Dagvatten från trafikerade ytor ska renas och fördröjas.</p> <p>Stenmjöl anläggs för rening och infiltration. Under p-yta anläggs ett makadammagasin för rening och fördröjning, eventuellt bräddat dagvatten leds till infiltrationsdike för ytterligare infiltration</p>	<ul style="list-style-type: none"> Rening Infiltration Fördröjning 	<ul style="list-style-type: none"> Stenmjöl Makadammagasin/-diken Infiltrationsdike

Tabell från dagvattenutredningen s. 13. Tabellen visar förslag på hantering av dagvatten inom planområdet.

Dagvatten ska tas omhand lokalt. Dagvatten ska avledas och fördröjas med en volym av minst 24 kubikmeter.

Dagvatten som rinner ner från tak ska ledas till grönyta. Hårdgjorda ytor som medför föroreningsökningar och ökade dagvattenflöden ska infiltreras, renas och fördröjas i anslutning till källan. Dessa ytor är parkering och tillfart. Parkeringen anläggs med genomsläppligt material och under denna yta anläggs ett makadamagasin som renar och infiltrerar dagvatten. Tillfarten planeras att höjas på mitten med en dagvattenavrinning mot både väst och öst.

Vegetationsklädda tak

Kommunens målsättning är att ny bebyggelse som byggs inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak. Gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) bidrar till fördröjning av dagvatten.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Området bedöms ha en låg risk för markradon. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

Förorenad mark

Vid den befintliga infartsvägen förekommer fyllning. Detta medför att risken för markföroreningar är något högre. Dock är det troligt att eventuella markföroreningar inom området är låga, därmed planeras inga provtagningar.

Eventuell förorenad mark ska saneras eller deponeras inför kommande byggnation. Villkor för att startbesked ska ges är att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpats eller att en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på fastigheten.

Översvämningrisk



Medelvattenstånd år 2100, källa Länsstyrelsen.



100-års vattenstånd år 2100, källa: Länsstyrelsen

Medelvattenstånd år 2100 visar hur havsnivån förväntas stiga i området. Landhöjningen är inkluderad i beräkningarna.

100- års vattenstånd år 2100 visar hur havsnivån förväntas stiga tillfälligt/ 1 gång på 100 år. Landhöjningen är inkluderad i beräkningarna.

Länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå längs Östersjökusten i Stockholms län – med hänsyn till risken för översvämning anger att ny bebyggelse ska ha en lägsta grundläggningsnivå om + 2,7 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH2000. I rekommendationerna beskrivs att grundkonstruktionen behöver placeras på ett sådant sätt att i förhållande till Östersjön att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Om byggnader placeras under den rekommenderade nivån kan planbestämmelser försäkra att byggnadsdelar utformas på ett sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten.

Hänsyn till korttidsextremer efter påverkan av vind och vågpåslag samt osäkerheter som medföljer i ett långt tidsperspektiv är inkluderade i beräkningen.

Planförslag och konsekvenser

Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå för bostadshus på + 2,7 meter över nollplanet kommer inte följas. Tyresö kommun föreslår en lägre grundläggningsnivå på grund av att grundläggningsnivån +2,7 meter i detta läge skulle kräva en väsentlig uppfyllnad av marken samt höga socklar. Som bestämmelse införs istället en lägsta golvnivå på +3,0 meter. Byggnadsdelar som placeras under det ska utföras som vattentålig konstruktion samt att sprängning och källare inte medges.

Tillfartsvägen bedöms inte utgöra en samhällsviktig verksamhet, då den enbart leder till den tillkommande bebyggelsen. Tillfarten ansluts till Strandallén som är belägen på en höjd om +1,6 meter över nollplanet. Framkomligheten till Strandallén är en förutsättning för vidare transport, därmed ska tillfarten anläggas på en lägsta höjd om +1, 6 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH2000. Tillfarten bedöms också kunna höjas och anpassas till en eventuell framtida höjning av Strandallén.

Medelvattenståndet år 2100 bedöms inte påverka planerad tillfartsväg då vägen kommer höjas till +1,6 meter över nollplanet räknat i höjdsystem RH2000, se nedan modellerad illustration.

I samband med översvämningsnivån för ett 100-års vattenstånd år 2100 förväntas vattennivån vara 1,75 meter, vilket resulterar i ett vattendjup om 25 centimeter om tillfarten höjs till + 1,6 meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000, se nedan tabell och nedan modellerad illustration. Det innebär besvärade framkomlighet, men hindrar inte framkomligheten för räddningstjänsten. Södertörn brandförsvärsförbund kan ta sig fram med sina fordon om vattennivån är 40 centimeter.

Vattendjup	Påverkan på framkomlighet
0-0,1 m	Begränsad påverkan på framkomligheten
0,1-0,3 m	Besvärade framkomlighet
0,3-0,5 m	Ej möjligt att ta sig fram med vanliga motorfordon
>0,5 m	Ej möjligt att ta sig fram med brandbil, risk för hälsa och liv

Tabell framtagen av Briab brand & Riskingenjörer AB. Tabell redogör djupintervall och resulterade framkomlighetspåverkan.

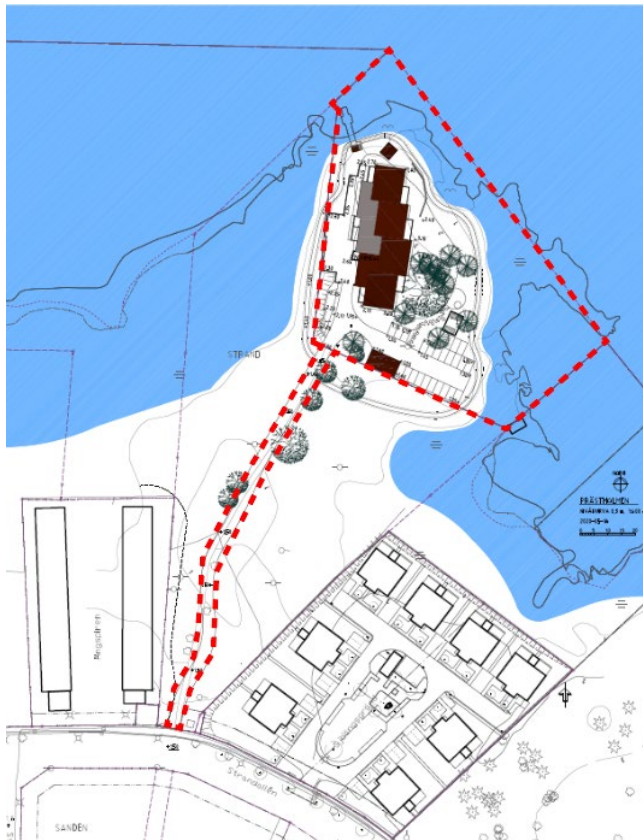


Illustration framtagen av BRIAB brand och riskingenjörer AB i samarbete med Novaterra AB. Modellerat medelvattenstånd år 2100.

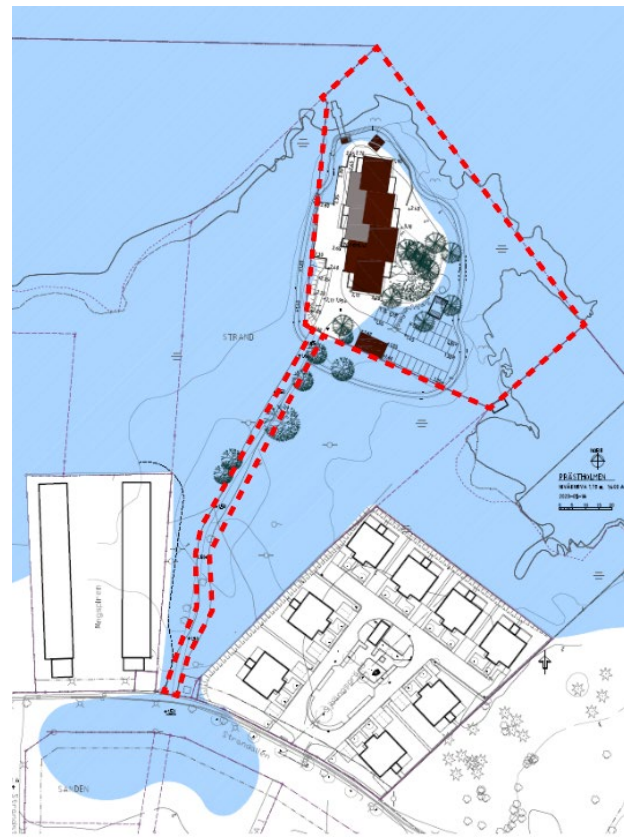


Illustration framtagen av BRIAB brand och riskingenjörer AB i samarbete med Novaterra AB. Modellerat vattenstånd vid ett 100 års nivå år 2100.

Vattenfalls nätstation (e1) vid infarten får inte översvämmas. En förprojektering av tillfartsvägen ska göras inför granskning och i samband med denna ska placering av nätstationen detaljstuderas.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

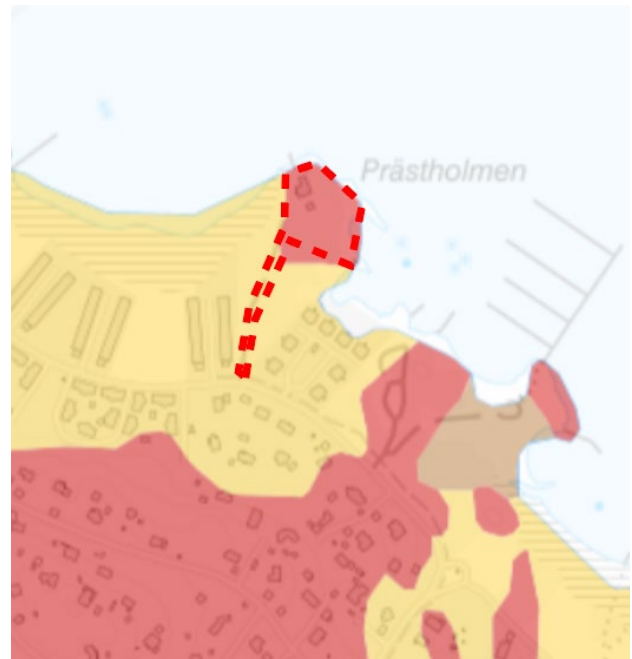
Marken inom planområdet består av berg i dagen eller berg under tunna jordlager (rött i karta) och lera -silt (gult i kartan).

Vid tillfartsvägen finns överst fyllning. Denna fyllning har en mäktighet på upp till 1,0 meter. Under fyllning finns mestadels lös lera. Denna lera finns ned till cirka 4,0 meter djup. Lerdjupen varierar.

Planförslag och konsekvenser

Det förekommer varken risk för ras eller skred inom planområdet. För infartsvägen ska man schakta bort 0,5 meter fyllning och ersätta denna volym med cellplast och därefter fylla upp med 0,5 meter. För tillfarten innebär schakter på över 1,0 meter djup att spont måste användas. Det innebär att VA-ledningar läggs grunt och att avloppet utförs med tryckledning.

En förprojektering av tillfartsvägen ska göras i samband med granskningskedet.



Översiktliga geotekniska förhållandena inom området.

Buller

Fastigheten är belägen en bit in från Strandallén. Kringliggande gator bedöms endast trafikeras av en mindre mängd fordon. Båttrafiken är troligen begränsad till enstaka mindre båtar. Därmed bedöms att riktlinjer för trafikbuller enligt SFS 2015: 216 med ändring enligt SFS 2017: 359 uppfylls utan åtgärder.

Strandskydd

Nulägesbeskrivning

Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter på land och vatten (räknat från strandlinjen vid medelvattenstånd). Fastigheten är i privat ägo och sträcker sig ner till vattnet och därmed har allmänheten ingen åtkomst till marken eller stranden inom fastigheten.

Planförslag och konsekvenser

Vid ny planläggning träder strandskyddet automatiskt in igen 100 meter ut i vattnet och 100 meter upp på land. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Inom strandskyddat område får inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet.

Samhällsbyggnadskontoret bedömer att upphävande av strandskyddet inom området inte motverkar strandskyddets syften. Flerbostadshus och allmän gångstig väger tyngre än strandskyddsintresset och det finns särskilda skäl för ett sådant beslut. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet inom planområdet med följande skäl:

- 1) Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Fastigheten Strand 1:6 är redan ianspråktagen som privat fastighet sedan lång tid. På fastigheten finns en huvudbyggnad, carport, förrådsbyggnad och en brygga. Det område som i planen anges kvartersmark (B-bostäder) omfattar det område kring befintligt bostadshus som idag upplevs vara privat tomt, hemfridszon. Inom område för bedömd hemfridszon finns en brunn, traditionella trädgårdsväxter, carport, förrådsbyggnad och en mur. Hemfridszonen avgränsas naturligt mot strandzonen av att marken upp till befintlig byggnad är delvis högre belägen som övrig strandzon.

- 2) Att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Ett angeläget intresse syftar till planerad allmän gångstig runt fastigheten/ udden. Planerad gångstig kräver ingrepp i naturmarken i samband med anläggandet, vilket innebär att strandskyddet behöver upphävas.

Allmänhetens tillgång till strandzonen och udden förstärks med förslaget jämfört med dagens situation. En fri passage närmast vattnet kommer finnas. Allmänhetens tillgång till gångstigen säkerställs med planbestämmelsen NATUR.

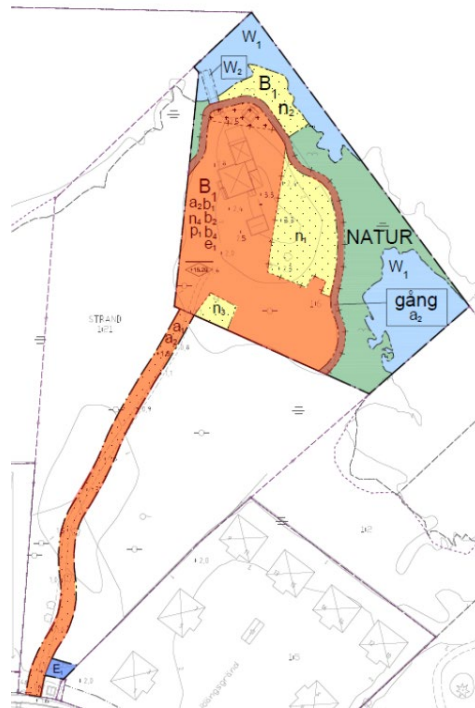


Illustration som visar att det rödmarkerade området visar var strandskyddet planeras att upphävas inom planområdet

Föreslagen bebyggelse innebär att träd behöver tas ned, vilket innebär att värden för växt- och djurlivet försvinner eller försämras. Förlust av biologisk mångfald innebär negativa konsekvenser, men konsekvenser på lokal nivå innebär inte konsekvenser på en övergripande nivå. Det påverkar därmed inte en eller flera arters fortlevnad och populationsnivå. Flertalet av de utpekade äldre träden enligt naturvärdesinventeringen kommer stå kvar och skyddas med (n)-bestämmelse i plankartan. Det kommer fortfarande vara möjligt för mindre hackspett att födosöka i området. Mindre hackspett bedöms inte ha sin häckningsplats inom området eller på annat sätt vara beroende av området för häckning.

Området kommer, även då föreslagen bebyggelse uppförs fortsatt kunna fungera som en ”stepping stone” mellan intilliggande större lövskogsområden där hackspetten kan födosöka.

Strandskydd är upphävt för flerbostadshus inom markerat område, tillfartsväg samt för gångstig runt udden.

Den negativa påverkan bebyggelsen bedöms få på livsvillkoren för djur och växter är inte i sådan omfattning att strandskyddets syfte motverkas.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
NATUR	Naturområde Syftar till att allmänheten ges möjlighet att promenera runt udden utmed en gångstig. Området ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts mer än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.	4 kap 8 § punkt 1 st punkt 2
B₁	Flerbostadshus	4 kap 5 § 1st punkt 3
E₁	Transformatorstation (nätstation) Transformatorstation (nätstation) får ej översvämmas.	4 kap 5 § 1st punkt 3
W₁	Vattenområde	4 kap 5 § punkt 3
W₂	Vattenområde där bryggafår uppföras	4 kap 5 § punkt 3
gång	Gångstig Syftet är att säkerställa allmänhetens tillgång runt udden.	4 kap 5 § punkt 1 st punkt 2
e₁	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 860 kvm.	4 kap 11 § punkt 1
e₂	Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 105 kvm.	4 kap 11 § punkt 1
...	Marken får inte förses med byggnad.	4 kap 11 § punkt 1
+++	Marken får endas förses med komplementbyggnad Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom miljöhus eller cykelförråd.	4 kap 11 § punkt 1
<+15, 20>	Högsta nockhöjd över angivet nollplan	4 kap 11 § punkt 1
p₁	Byggnadens placering ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet.	4 kap 16 § punkt 1
b₁	Lägsta golvnivå är + 3,0 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. Byggnadsdelar som placeras under +2,7 m över nollplanet ska utföras som vattentålig	4 kap 16 § punkt 1

	konstruktion och tåla naturligt översvämmande vatten	
b₂	Källare får inte finnas	4 kap 16 § punkt 1
b₄	Dagvatten ska avledas och fördröjas med en volym av minst 24 kubikmeter Dagvatten ska avledas till makadammagasin under parkeringsplatserna. Syftet är att dagvattnet ska renas innan slutrecipient nås. Dagvatten ska omhändertas med LOD.	4 kap 13 § 2
+1,6	Lägsta nivå för tillfartsväg är +1,6 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. Konstruktionen ska vara vattentålig och tåla naturligt översvämmande vatten. Syftet är att inte försämra framkomligheten jämfört med den framkomlighet som råder på den anslutande Strandallén	4 kap 10 §
n₁	Skyddsvärda träd (en ek och tallar) ska bevaras.	4 kap 10 §
n₂	Naturens karaktär ska bevaras	
n₃	Skyddsvärda träd (en tall och en rönn) ska bevaras.	4 kap 10 §
n₄	Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas i möjligaste mån och är endast tillåtet för anläggandet av parkering, infartsväg och ledningar samt inplacering av huvudbyggnad. Syftar till en fungerade grundläggning för huvudbyggnaden utan att spränga bort befintlig berg i dagen.	4 kap 10 §
Administrativ bestämmelse	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vann laga kraft.	4 kap 21 §
Villkor för lov	Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd och får endast ges av säkerhets- eller naturvårdsskäl. Återplantering av skyddsvärda träd ska ske med träd av inhemsk art och med ett stamomfång på minst 16-18 cm med rotklump.	4 kap 14 § punkt 1
a₁	Servitut avseende rätt till allmän gångtrafik.	4 kap 18 § punkt 2.2

a2	Strandskyddet är upphävt. Strandskydd är upphävt för flerbostadshus, tillfartsväg samt för gångstig runt udden.	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

Projektering, utförs av exploatör	Q3 - Q4 2021
Framtagande av handlingar, utförs av exploatör	Q3 - Q4 2021
Antagande i Kommunfullmäktige	Kvartal 4 2021
Godkännande av exploateringsavtal i Kommunfullmäktige	Kvartal 4 2021
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1 2022
Fastighetsbildning, (ansökan)	Kvartal 1 2022
Beviljat bygglov, tidigast när detaljplan vunnit laga kraft	
Anläggning väg/VA utförs av exploatör, tidigast	Kvartal 2-4 2022
Byggnation utförs av exploatör	Kvartal 4 2022 – 1 2024
Anläggning av gångstig och utemiljö, utförs av exploatör.	Kvartal 2 -3 2023 utförs under sommarhalvåret.
Uppföljning kvalitetsprogram och exploateringsavtal	Kvartal 2 2024
Slutredovisning	Kvartal 3 2024

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 fastighetsägaren 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.

Avtal

Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal godkännas av kommunfullmäktige. Detta avtal tecknas mellan Tyresö kommun och exploatör för att reglera bland annat ekonomiska överenskommelser och ansvarsfördelningar. Ett kvalitetsprogram biläggs till exploateringsavtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvarteretsmark innehåller de kvalitéer som bestäms under planprocessen.

Organisatoriska frågor

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats (NATUR i plankartan).

Tyresö kommun är huvudman för befintliga allmänna vatten- och avloppsanläggningarna i Strandallén. Vatten- och avloppsledningarna från anslutningspunkt för Strand 1:6 är fastighetsägarens ansvar att anlägga och bekosta från anslutningspunkt.

Respektive ledningsägare för fiber, el och tele är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark. Fastighetsägaren ansvarar för utförande och byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Strand 1:6 är privatägd. Kommunen äger angränsande fastighet Strand 1:21 där infartsväg till Strand 1:6 finns. Naturmark för gångstig och markområde vid vattnet samt vattenområde ska överföras till kommunens fastighet Strand 1:21 och infartsvägen ska överföras till Strand 1:6.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för genomförande av detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark, vilket är naturmark i denna detaljplan. Överföringen till kommunen sker genom fastighetsreglering. Överföring av vattenområde och infartsväg sker också genom fastighetsreglering. Fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Marköverföring, allmän platsmark

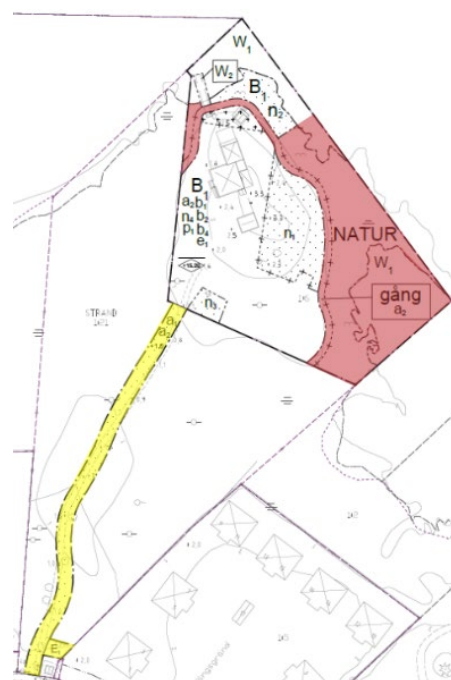
Fastigheten Strand 1:6 berörs av markinlösen för allmän plats naturmark och vattenområde. Marköverföringen av naturmark och vattenområde sker till den kommunala fastigheten Strand 1:21. Marken- och vattenområdet som överförs till Strand 1:21 är markerade med röd färg i bilden.

Marköverföring, kvartersmark

Genom fastighetsreglering överförs området där infartsvägen är belägen samt mark till ett blivande E-område från Strand 1:21 till Strand 1:6 för att bli kvartersmark. Se gult område i bilden till höger.

Rättighet

Inom fastighetsregleringen bildas ett officialservitut för gångtrafik på tillfartsvägen (gulmarkerat område) för att allmänheten ska kunna promenera till- och från gångstigen.



Ett avtalsservitut tecknas mellan Vattenfall AB och fastighetsägaren för att säkerställa tillfarten till E-området för Vattenfalls fordon.

Ansökan

Fastighetsbildning kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas av kommunen till, Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Till ansökan ska biläggas en överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Exploator ansvarar för och bekostar utbyggnad av gångstig i samband med byggnation av bostäder. Gångstigen ska vara minst 2,5 bred för att klara underhållet.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns vid Strandallén. Efter kontakt från fastighetsägaren upprättas VA-servis av kommunen för Strand 1:6 i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

Kommunens dagvattenledningar och diken ligger utanför planområdet.

E1

Elledningar ska förläggas i mark. Flytt av markkabel bekostas av fastighetsägaren. Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

En ny nätstation för Vattenfall AB planläggs som (E1) i plankartan med ett utrymme om 4 x 6 meter. Nätstationen får ej översvämmas. Vattenfall AB ska ges tillgång till området för arbetsfordon. Ett avtalsservitut tecknas mellan Vattenfall AB och fastighetsägaren för att säkerställa tillfarten till E-området.

Fiber

Fiberledning finns i Strandallén. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.oppenfiber.se. Fiberledning ska förläggas i mark.

Uppvärmning

Ny bebyggelse bör ansluta sig till Vattenfalls fjärrvärme eller annan förnyelsebar uppvärmningskälla. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Avfall

Hus för avfall med sorteringsmöjligheter ska uppföras inom planområdet. Transportväg för renhållningsbil ska utformas enligt Teknisk handbok.

Byggnation

Exploatorn ansvarar för utbyggnad av gångstigen i anslutning till sin fastighet.

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

Miljö

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 SMOOHF senast två månader innan byggstart.

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 för fastighetsbildning på 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 brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Ersättning vid markförvärv

För inom detaljplanen inlöst allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättning för nödvändiga marköverlåtelse bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna och regleras i separat exploateringsavtal.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstepersoner

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

India Wajda	Planarkitekt (projektledare)
Åsa Ström	Exploateringsingenjör
Johannes Wikdahl	Bygglöshandläggare
My Lundblad Wistedt	Arkitekt
Mina Alsawadi	Landskapsarkitekt
Ester Östin	Drift park
Mikael Öholm	Drift VA
Per Tholander	Vattenstrateg
Ulrika Johansson	Avfallsplanerare
Göran Bardun	Kommunekolog
Maria Harving	Kommunikatör
Jennifer Peel	Koordinator
Anna Hessel	Koordinator (ekonomi)

Monica Juneheim
Planchef

India Wajda
Planarkitekt