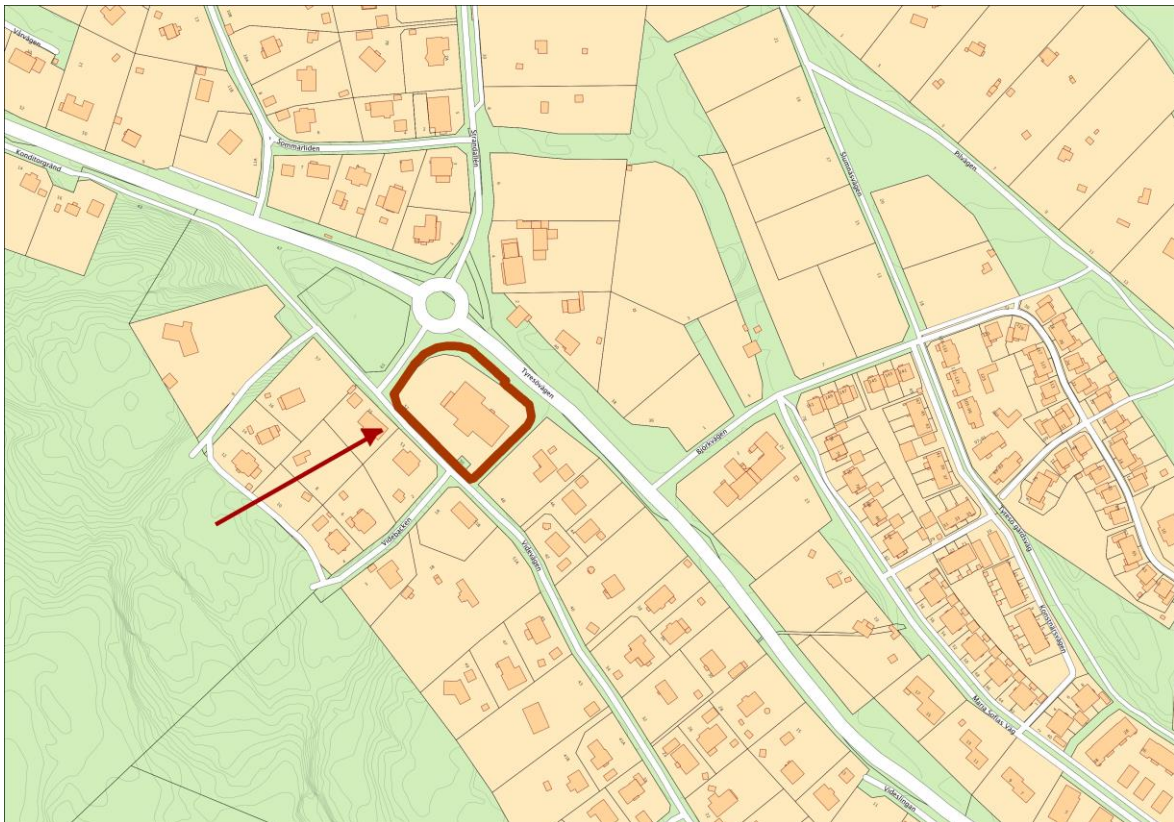


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1

Fastigheten Grindstolpen 1 samt del av Strand 1:2 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Planområdets läge vid Strandrondellen, Tyresö Strand. Planområdesgränsen är markerad med röd linje.

HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:500 (A1) med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning inkl. genomförandebeskrivning (i planbeskrivningen),
- behovsbedömning (i planbeskrivningen),
- granskningsutlåtande,
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen), samt
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplanprocessen går till (längst bak i planbeskrivningen).

Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL (SFS 2010:900).

Till detta planförslag tillhör följande utredningar:

- översiktlig miljöteknisk markundersökning (Iterio 140312),
- geoteknisk undersökning- Projekterings PM (Geomind 140320) ,
- bullerutredning (ACAD Acoustic, Consulting & Design, 140306, reviderad 141127) samt
- dagvattenutredning (Landarkitektur AB, WRS och Akva Novum 141030).

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Grindstolpen 1 på Videvägen i Tyresö Strand inkom 2011 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten. Förfrågan avsåg att kunna uppföra flerbostadsbebyggelse i två till sex våningar.

Fastigheten är belägen i det sydöstra hörnet av Strandallénsrondellen mittemot det s.k. "Brädgårdsområdet" som idag är planlagt för skola och förskola. Strax väster om fastigheten ligger en infartsparkering. Aktuell fastighet är idag planlagd för småindustri i en våning. Planområdet är utpekad som befintlig bebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Större delen av planområdet utsätts för buller över riktvärdet 55 dB(A) som riksdagen fastställt som gräns för nybyggnad av bostäder. För flerbostadsbebyggelse kan avstegsfall bl. a. tillämpas i lägen med god tillgång till kol-

lektivtrafik. För att kunna hänvisa till avstegsfall krävs att minst hälften av lägenheternas boningsrum vetter mot en ljuddämpad sida.

Tyresö kommun har generellt brist på handels- och verksamhetstomter och samhällsbyggnadsförvaltningen anser att bostäder med fördel kan kombineras med handel och centrumändamål på fastigheten Grindstolpen 1.

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i kombination med lokaler för centrumändamål.

Planförslaget möjliggör bebyggelse för totalt ca 40 lägenheter och 10 radhus.

Föreslagen detaljplan medger byggrätt för att uppföra högre flerbostadshus mot Tyresövägen. Flerbostadshuset ska kunna kombineras med lokaler för centrumändamål i markplan mot Tyresövägen.

Mot Videvägen och i planområdets östra del möjliggörs radhusbebyggelse. I planen ställs krav på överbyggda parkeringsytor inom planområdet. Ambitionen är att bebyggelsen ska ha hög kvalitet och låg energiförbrukning. Bebyggelsen ska också vara utformad på så sätt att dagvattenbelastningen i närområdet minimeras. Bebyggelsen kommer utgöra en ny entré till Tyresö Strand.

I samband med planarbetet planeras för en ny gångtunnel, under Tyresövägen, nordöst om planområdet.

Huvuddrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 14 augusti 2013 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Grindstolpen 1. Planarbetet sker med normalt planförfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommundelen Tyresö Strand vid Videvägen. Infart sker från rondellen vid Strandallén. Berörda fastigheter är Grindstolpen 1 och del av Strand 1:2.

Areal Planområdet har en areal om drygt 4500 kvm.

Markägoförhållanden Fastigheten Grindstolpen 1 är privatägd.
Strand 1:2 ägs av Tyresö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen Planen berör inga riksintressen.

Planprogram Planområdet tillhör Tyresö strands västra delar som i översiktsplanen är föreslagna för tätare bostadsbebyggelse/ arbetsplatsområde och kommunal verksamhet.

Ett planprogram har bedömts inte behöva upprättas.

Gällande planer och genomförandetid Gällande detaljplan "Område vid Videvägen (267)" vann laga kraft 1994. Enligt detaljplanen är fastigheten Grindstolpen 1 planlagd för småindustri i en våning.

Enligt detaljplan 267 berörs även område avsatt för transformatorstation på kommunens fastighet Strand 1:2. Genomförandetiden för planen gick ut år 2009.

*Bilden till höger:
Plankarta nr 267 med
planbestämmelser för
bl.a. fastigheten
Grindstolpen 1 (lila-
markerad). Planen
medger småindustri i
en våning (JI), område
för transformatorstat-
ion (E) i blått, park-
mark (PARK) markerat
grönt, (LOKALGATA)
och (HUVUDGATA)
markerat i vitt.*



BEHOVSBEDÖMNING

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan kan antas medföra en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Den föreslagna detaljplanen för fastigheten Grindstolpen 1 och del av Strand 1:2 bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan. Följande punkter har särskilt beaktats:

Buller

Åtgärder bör vidtas för att hantera bullerproblematiken från Tyresövägen. Ljudnivåerna överstiger rekommenderade riktvärden för buller mot bostäder. Planområdet bedöms dock ligga i ett centralt läge med goda kommunikationer och en god boendemiljö bedöms kunna uppnås med hjälp av s.k. avstegsfall.

Markföroreningar

Markundersökningar ska utföras på fastigheten Grindstolpen 1 där eventuella föroreningar i mark ska identifieras.

I händelse av markföroreningar ska förslag på åtgärder utredas och säkerställas innan förslaget till detaljplan antas av kommunen.

**Miljökvalitetsnormer (MKN)
Luft**

Kommunen bedöms inte inom överskådlig tid överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Planförslaget bedöms ha en måttlig påverkan på MKN för luft och bedöms inte negativt påverka andelen inandningsbara partiklar i närområdet.

Andelen nytillkommen trafik med anledning av planens framtagna bedöms måttlig jämfört med befintliga förhållanden.

Vatten/ dagvatten

Avrinningen från planområdet leds via dagvattenledningar till Öringesjön. Den ekologiska statusen i Öringesjöns vatten är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. En konsekvens av att ytterligare mark i tillrinningsområdet uppströms hårdgörs bedöms kunna vara att miljökvaliteten i sjön kan påverkas negativt. Dagvattenflödena med anledning av planen ska därför minimeras så

att vattenflödena inte försämrar Öringesjöns ekologiska status.

Detaljplanen bedöms sammantaget 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.

Läs mer om respektive ämnesområde under rubriken "planförslaget".

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

På Videvägen vid planområdet består omkringliggande bebyggelse av blandad villabebyggelse i ett eller två plan.

Bebyggelsen på den norra sidan om Tyresövägen avses att på sikt rivas. Området är planlagt för skola och förskola. Fastigheten väster om planområdet är planlagd för infartsparkering.

På planområdet finns idag en industribyggnad (byggår okänt) om ca 800 m² byggnadsarea (BYA) i en våning. Runt byggnaden är fastigheten bevuxen med i huvudsak gran, tall och lövträd.

Utanför planområdet består den omgivande bebyggelsen söder och öster om fastigheten till största delen av enplansvillor med inredd vind eller suterrängvåning. Husen är i varierade utföranden och kulörer. Bebyggelsen är samlad i mindre kvarter med tillfartsvägar från Videvägen.



Bilden ovan: Fastigheten från sydost med plangränsen markerad med vit linje.

Bildkälla: Blomweb.com



Bilder ovan: Fastigheten Grindstolpen 1.



*Bilden ovan till vänster:
GC-väg parkområdet, från Tyresövägen mot Videvägen.*

*Bilden ovan till höger:
Befintlig busshållplats vid planområdet mot Tyresövägen.*

Geotekniska förhållanden

Marken i området består enligt kommunens jordartskarta till stor del av glacial lera. Områden av urberg förekommer i fastigheten Grindstolpens sydvästra- och nordöstra delar.

Till detaljplanen har en geoteknisk undersökning tagits fram för att klargöra mark och grundläggningsförhållanden inom planområdet. Läs mer under "planförslaget".

Markföroreningar

Inom planområdet förekommer idag sprutlackering med lösningsmedelsförtunnad lack. I arbetet används lacker som innehåller lösningsmedel som förtunnats med thin-

ner. Eventuellt spill från thinner bedöms därför ha kunna letat sig ned genom trägolvet och förorena marken under den befintliga byggnaden.

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet. Läs mer under "planförslaget".

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i eller i direkt anslutning till planområdet.

Rekreation och naturmiljö

Naturreseptatet i Alby börjar ca 100 meter söder om planområdet. I reservatet finns det promenadvägar och strövområden.

Närmaste sjö är Öringesjön ca 700 meter nordväst om området. Avståndet till Erstaviken i norr, via Strandallén, är ca 1,1 km.

Gator och trafik

Planområdet angörs från rodellen Tyresövägen, Videvägen och Strandallén. På Videvägen är hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Tyresövägen har ett körfält i vardera riktningen och en kapacitet för cirka 18 000 fordon per dygn.

Enligt en trafikmätning som gjordes i oktober 2014 på Tyresövägen öster om planområdet och öster om rondellen vid Strandallén passerade drygt 10 000 fordon per dygn i höjd med Björkvägen.

På den del av Tyresövägen där det går mest trafik (i höjd med Petterboda, väster om Strandrondellen) passerade år 2011 17 000 fordon per dygn på den del som bara har ett körfält i vardera riktningen.

Trafikbuller

Planområdet är i ett bullerutsatt läge mot Tyresövägen och ljudnivåerna överstiger riksdagens fastställda riktvärden för trafikbuller (Infrastrukturpropositionen 1996/97:53). I centrala lägen och lägen med bra kollektivtrafik, kan avsteg från dessa riktvärden göras.

Till detaljplanen har därför en bullerutredning tagits fram och mer om trafikbuller finns att läsa på sidan 16 under "Planförslaget".



Strandalléns cirkulationsplats. Bild: Trivector Traffic.
Planområdets läge markerat med rött.

Kollektivtrafik

Busshållplatserna på Tyresövägen ligger en bit från varandra vilket gör att två olika oreglerade övergångsställen korsas av fotgängare över Tyresövägen. En s.k. "bus-skudde" med avsikt att reducera hastigheten finns vid östra övergångsstället vid rondellen.

Kollektivtrafiken trafikerar Tyresövägen med flera olika busslinjer. Turtätheten är mycket god, med avgångar ca var tionde minut dagtid under vardagar. Busshållplatser i båda färdriktningarna finns i anslutning till planområdet. Busshållplatsen västerut mot Gullmarsplan och Stockholm City nås via övergångsställe Tyresövägen och Strandallén. Busshållplats för trafik österut ligger precis norr om planområdet.

Läs även under avsnitten "gator och trafik" och "tillgänglighet".

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planen möjliggör bostadsbebyggelse längs de omkringliggande huvud- och lokalgatorna. Byggnadsvolymerna ska enligt förslaget sammanlänkas med gemensam gård och garage.

Planens bestämmelser

Kvartersmark

Planförslaget innebär att det aktuella området i huvudsak avsätts för bostadsändamål (**B**) genom lägenheter och radhus.

Byggrätt mot Tyresövägen

I bottenplanet mot Tyresövägen möjliggörs lokaler för centrumändamål (**C**) och för de boende ex. cykelrum och förråd. Tänkt användningsområde inom (**C**) är t.ex. gym, frisör, café, butiker och förenings- och samlingslokaler.

Högsta tillåtna nockhöjd mot Tyresövägen är föreslagen till **+ 53,0** meter över nollplanet eller ca 22 meter över projekterad marknivå vid rondellen vid Strandallén. I den sydöstra delen av byggrätten är den högsta tillåtna nockhöjden begränsad till **+ 46,0** meter över nollplanet eller ca 15 meter över projekterad marknivå mot parkstråket i öster. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggrätten inom (**BC**) är **4500 m² BTA**.

Lägsta bjälklagshöjd för våning i markplan är **3,7 meter** (inom **BC**). Bestämmelsen avser endast publika lokalytor och är till för att lokalerna i markplanet ska ha en tillräcklig rumshöjd för att nödvändiga installationer ska få plats. Bestämmelsen avser måttet från bottenplattans (entréplanets) översida (rå betong) till överliggande bjälklags undersida (rå betong el. motsvarande). Innertak räknas inte in i bestämmelsen. Lägre bjälklagshöjd än 3,7 meter accepteras i t. ex. trapphus.

Mot Tyresövägen ska bostadsentréer placeras för att bidra till en levande stadsbild. Entréerna kan även vara dubbelriktade så att det finns möjlighet till entréer mot/ från gården.

Byggrätt/ radhus

Mot parkmark i öster får endast **radhus** uppföras. Största tillåtna bruttoarea (BTA) är **700 m² BTA (e₁)**. Högsta tillåtna nockhöjd är föreslagen till **+ 43,0** meter över nollplanet, vilket innebär ca 10-12 meter över projekterad marknivå.

Mot Videvägen får endast **radhus** uppföras. Största tillåtna bruttoarea är **1650 m² BTA (e₁)**. Högsta tillåtna nockhöjd är föreslagen till **+ 42,0 meter** över nollplanet, vilket innebär ca 10 meter över marknivån.

Bostadsentréerna ska placeras mot Videvägen för att bidra till en levande stadsbild. Entréerna kan vara dubbelriktade så att det finns möjlighet till en ytterligare tillgänglig entré till radhusen mot/ från gården.

Garage/ gård

Den överbyggda gården ska överbyggas med planterbart bjälklag och har en föreslagen högsta tillåten nockhöjd på **+ 36,0 meter** eller ca 4-6 meter över marknivån.

Bestämmelse om planterbart bjälklag finns för att minimera dagvattenpåverkan i området.

På gården ska ytor för **lek och samvaro anordnas**. Under gården **ska garage anordnas** i bottenplanet. Gården kan också innefatta planteringar, trappor, murar, dagvattenmagasin etc.

Utöver angiven högsta nockhöjd över nollplanet får i samtliga fall mindre tekniska och säkerhetsmässiga installationer t.ex. skorstenar, antenner och räcken utföras.

Prickad mark

På prickade områden **får byggnader inte uppföras**, anläggningar t. ex. parkeringar och murar (samt trappor) är tillåtna.

Allmän passage

Del av kvartersmarken är markerad med "x" vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 3.0 meter. Bestämmelsens syfte är att underlätta för passage mellan den planerade gång och cykeltunneln och busshållplatsen.

Takmaterial

Planbestämmelse finns att alla tak inom planområdet ska vara **vegetationsklädda (sedum)** eller vara utförda av material med liknande egenskaper för fördröjning av dagvatten. Se plankartan under bestämmelse "**Utseende**". Taklösa terrassytor i bostadshus behöver inte vara vegetationsklädda.

Kvalitetsprogram

I samband med planens antagande tecknas ett exploateringsavtal med exploatören. Till exploateringsavtalet kopplas sedan ett kvalitetsprogram.

I kvalitetsprogrammet tydliggörs tänkt utformning av bebyggelsen och bostadsgården med parkerings- och vistelseytor samt ytor för omhändertagande av dagvatten. Kommunens intentioner är att byggnaderna ska utformas med vackra och hållbara material som harmoniserar med omgivningen.

Bilden nedan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet: Situationsplan (takplan) med vegetationsklädda tak och en överbyggd parkering med innergård. (BHHA arkitekter).





Bilden ovan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet:
Från korsningen Videvägen/GC-väg. (BHHA Arkitekter).



Bilden ovan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet mot Tyresövägen.
Bilden illustrerar Tyresövägen efter en eventuell höjning av vägnivån med ca 1-2 meter.
(BHHA Arkitekter).

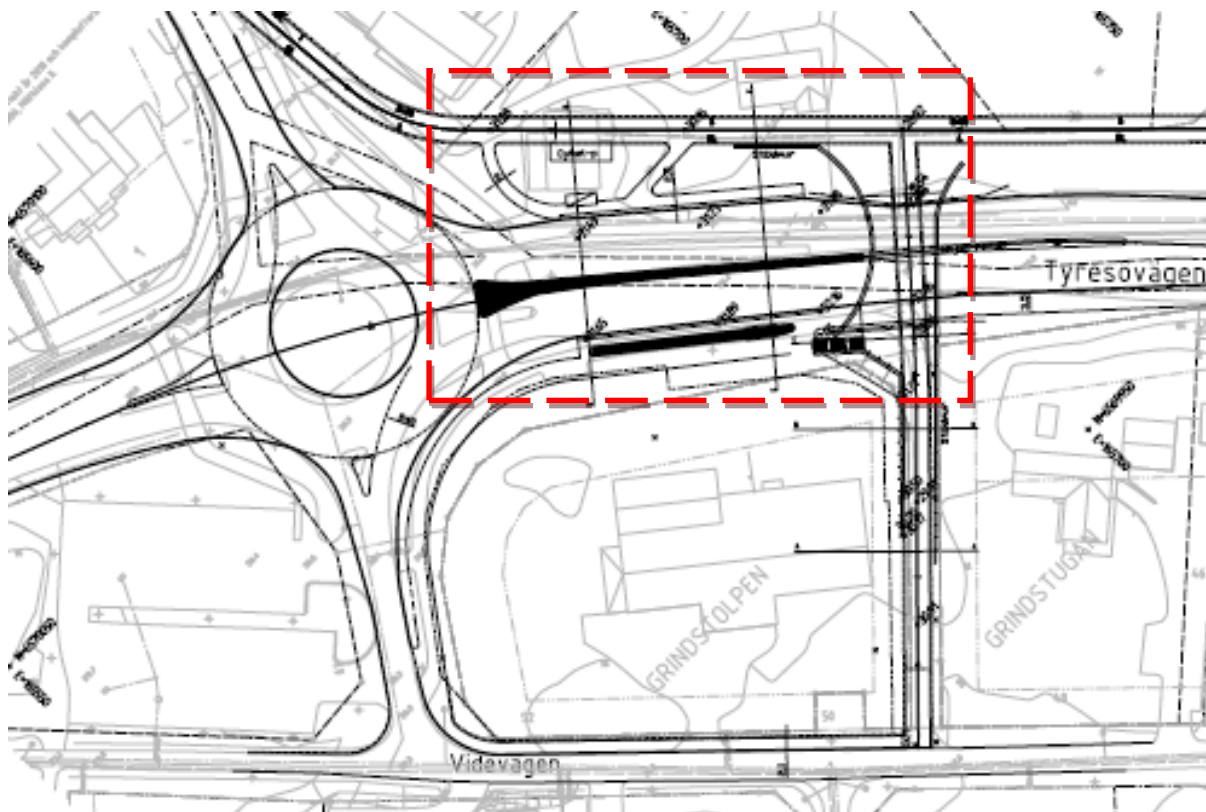
Gator och trafik

Parkering, för både boende och besökande till de planerade bostäderna ska lösas inom kvartersmark. På plankartan finns bestämmelse om att garage ska finnas under den överbyggda gården. Inom planförslaget finns möjlighet till ca 34 st. parkeringsplatser. Mot Tyresövägen finns möjlighet till ca 9 ytterligare p-platser. Planområdet är centralt beläget med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och service.

Mot Tyresövägen, parkstråket och mot rondellen föreslås utfartsförbud i planen. Se illustration plankartan under rubriken "**Utfart, stängsel**".

Sammantaget bedöms inte planen inte medföra ytterligare kapacitetsproblem på omgivande gatunät.

I samband med planarbetet planerar också kommunen för en ny tunnel för cykel- och gång under Tyresövägen. I samband med tunneln, planeras en höjning av Tyresövägen på ca 1-2 meter i höjd med planområdet. I planarbetet har tagits hänsyn för denna eventuella markhöjning.



Planerade åtgärder för GC- vägar samt en ny planerad GC- tunnel under Tyresövägen, markerad i röd rektangel. Rampen ned till tunneln föreslås i det nuvarande parkstråket, öster om planområdet. Skissen visar anslutning och nytt läge för busshållplats på Tyresövägen öster om rondellen. I nuläget ligger busshållplatsen för västgående kollektivtrafik på Tyresövägen väster om rondellen. (Skiss: WSP).

Kollektivtrafik

Planområdet är väl försörjt med kollektivtrafik.

En ny busshållplats för trafik västerut planeras till mitt emot planområdet. Hållplatsen kommer då att kunna nås från bägge sidor om Tyresövägen via den planerade tunneln.

Trafikbuller

Enligt riksdagens fastställda riktvärden bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Enligt den bullerutredning som har tagits fram till detaljplanen överskrids både maximala och ekvivalenta bullernivåer främst mot Tyresövägen på grund av trafikmängderna och uppkomsten av s.k. lågfrekvent buller från bl.a. bussar.

Bullerutredningen har visat att samtliga bostäder inom planområdet uppnår en god boendemiljö med hjälp av minst avstegsfall A. Kommunen bedömer att avstegsfall är motiverat med hänsyn till det kollektivtrafiknära läget och närheten till kommunalscentret vid Strandtorget. Planområdet är en del av Tyresö Strand och i området finns både service och skolor. Tyresö Strand är omnämnt i översiktsplanen från 2008 som ett av kommunens snabbast växande områden för flerfamiljsbebyggelse.

Byggrätten har utformats så att det på den gemensamma gården finns möjligheter att ordna en "bullerdämpad sida".

På plankartan finns bestämmelser under rubriken **"STÖRNINGSSKYDD"**:

"Avsteg görs från riktvärdena att ekvivalent ljudnivå utanför fasad ska vara högst 55 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpad sida med lägre värden än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad för minst hälften av boningsrummen.

Bostad med uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids ska även ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där den maximala ljudnivån inte överstiger 70 dB(A)".

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Kommunen bedöms inte inom överskådlig tid överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Planförslaget bedöms ha en marginell påverkan på MKN för luft.

Vatten:

Läs mer under "Planförslaget -teknisk försörjning, vatten och avlopp."

Tillgänglighet

Kommunen har antagit en tillgänglighetshandbok som ger anvisningar för hur ett tillgängligt Tyresö för funktionshindrade kan skapas.

Inom ramen för föreslagen detaljplan bedöms riktlinjer för tillgänglighet kunna tillgodoses.

Barnkonsekvenser

Sedan 1990 är Sverige skyldig att följa FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.

Planförslaget bedöms i nuläget inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.

På plankartan finns bestämmelse om att lek ska anordnas på gården.

Närmaste väg från planområdet till Strandskolan utan att korsa kraftigt trafikerad väg är via Videvägen. Från Videvägen där hastigheten är begränsad till 30 km/h nås GC-tunnel under Tyresövägen vid rondellen Tyresö Strand. Färdväg ca 800 meter.

Radon

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

Geotekniska förhållanden

Enligt den geotekniska utredningen som tagits fram med anledning av detaljplanen består området i huvudsak av ett fastmarksområde med mindre områden av berg i da-

gen. Ställvis förekommer djupare svackor med lösare jordar. Inom fastmarksområdet är jorrdjupet begränsat till ca 0-4 m ovan berg och består i huvudsak av fyllning, torrskorpelera samt friktionsjord.

Befintlig jord rekommenderas att schaktas ur ned till berg eller lagrad morän och ersättas med packad sprängstensfyllning till aktuell grundläggningsnivå.

Markföroreningar

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Grindstolpen 1. Enligt utredningen ska i samband med rivning av den befintliga industribyggnaden kompletterande miljöteknisk provtagning ske i anslutning till den befintliga byggnaden på fastigheten.

I huvuddelen av de analyserade jordproverna ligger de detekterade halterna för de analyserade parametrarna under Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM) utom i två provpunkter, varav: Den ena provpunkten överskrider de detekterade halterna för alifater samt metallerna kobolt och krom det generella riktvärdet för KM, den andra provpunkten överskrider det generella riktvärdet för KM för PAH_H.

Vid planering av bostäder ska Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning klaras. På plankartan finns därför bestämmelse att bygglov inte får ges innan markförorening avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer. Se även under administrativa bestämmelser på plankartan (under "**Ändrad lovplikt**").

TEKNISK SERVICE / FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) finns i anslutning till planområdet i Tyresövägen/ Videvägen och de nya byggnaderna ska anslutas till det kommunala VA-systemet.

Avfallshantering

Soprum kan placeras åtkomligt från Videvägen.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram till med anledning av detaljplanen.

Enligt dagvattenutredningen beräknas den delvis belastade Öringesjön gynnas av planen eftersom mindre mängder näringsämnen, i synnerhet fosfor, bedöms tillföras från planområdet i framtiden.

Planbestämmelse föreslås på plankartan om infiltration av dagvatten (n3) och att tak inom planområdet ska vara vegetationsklädda (sedum) eller utförda av material med liknande egenskaper. Enligt utredningen kan dagvattenhanteringen klaras inom planområdet med hjälp av s.k. fördröjningsmagasin.

Värme och energi

Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor såsom bergvärme. Energisnål teknik bör användas för att nå en så låg energiförbrukning som möjligt. Fjärrvärme finns i Tyresövägen.

El

Lågspänningsledningar är förlagda mot planområdet vid Tyresövägen. Högspänningsledningar finns på den norra sidan om Tyresövägen. Elledningarna tillhör Vattenfall. Diskussion har förts med Vattenfall om en ny planerad ledning för att tillgodose effekthöjning i Tyresö Strand. Den ledningen kan då läggas under den nya planerade GC-vägen och tunneln under Tyresövägen.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda norr om Tyresövägen

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Flyghinderanmälan

Enligt Luftfartsverket (LFV) kan byggnader över 20 meter påverka luftfarten. Det ska därför i bygglovskedet göras en flyghinderanmälan till LFV.

Tidplan/ Preliminär tidplan

Beslut om planuppdrag i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 14 aug 2013

Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 13 nov 2013

Samråd 3 dec 2013 – 7 jan 2014

Beslut om granskning i kommunstyrelsen 7 okt 2014

	Granskning	21 okt – 11 nov 2014
	Antagande i kommunfullmäktige	kv. 1 2015
	Laga kraft, tidigast	kv. 1 2015
	Byggstart, tidigast	kv. 2 2015
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid. När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte 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.	
Exploateringsavtal	I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägförhållanden, bebyggelseutformning och övriga exploatörsåtaganden.	
Fastighetsbildning	Fastighetsbildning föreslås ske genom fastighetsreglering mellan kommunens fastighet Strand 1:2 och exploatörens fastighet Grindstolpen 1, vilket överenskommes i exploateringsavtalet.	
Fastighetsindelningsbestämmelser	Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser då detta ej anses nödvändigt för att uppnå syftet med planen.	
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94	

Stockholm. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns angivna ovan. Övriga för planen nödvändiga förrättningar hos Lantmäteriet ansöks om och bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna 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.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan. Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

Dagvattenanläggningar (vegetationsklädda tak) planeras inom planområdet och beräknas kunna hantera delar av det dagvatten som hamnar på fastigheten. En anslutningspunkt för dagvatten kommer dock ändå att ges för behov vid större skyfall.

Infrastruktur/ gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Planavgift

Exploatören ska enligt ett planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på tel. 0771-63

63 63.

UPPLYSNING

Entreprenad Genomförande av föreslagen planering kan antas medföra risk för störningar (ex. buller och damning) i samband med markarbeten (sprängning, schaktning etc.) och byggnation.

Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherren ansvarar för att informera berörda.

Grundkarta Grundkartans höjdsystem är RH2000. Samtliga höjder i detaljplanen redovisas därmed i höjdsystemet RH2000.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.

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

Kent Wiklund, planenheten
Björn Edén, mark- och exploateringsenheten
Hanna Wikström, bygglovenheten
Caroline Eriksson, konsult WSP (vägprojektering)
Börje Buss, mät- och kartenheten
Martin Fahlman, bygglovenheten
Anders Rydström, bygglovenheten
Helena Hartzell, trafikenheten
Göran Bardun, kommunekolog
Tony Ytterstedt, gata & park
Susanna Peuraniemi, mät- och kartenheten
Anette Jansson, administration
Ulrika Johansson, renhållning
Johanna Wretman, renhållning
Thomas Lagervall, VA- enheten

Heléne Hallberg
planchef

Kent Wiklund
planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Planprocessen kan inledas med ett planprogram där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. Detta skede är inte ett obligatoriskt steg i planprocessen utan planläggningen kan inledas med samråd. För aktuell detaljplan har inte något program upprättats.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag (med programmet som underlag om sådant upprättats). Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden bemöts.

3. Granskning

Kommunen bearbetar av planförslaget efter inkomna synpunkter och annat som kommit fram under arbetets gång. Detaljplanen tas därefter upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Efter beslut skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningsutställningen sammanställs inkomna yttranden och bemöts i ett granskningsutlåtande från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Efter beslut om antagande finns det möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll från antagande har kungjorts, vilket innebär ca fyra veckor efter att kommunfullmäktige har antagit planen.

Efter att detaljplanen är klar (vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen.