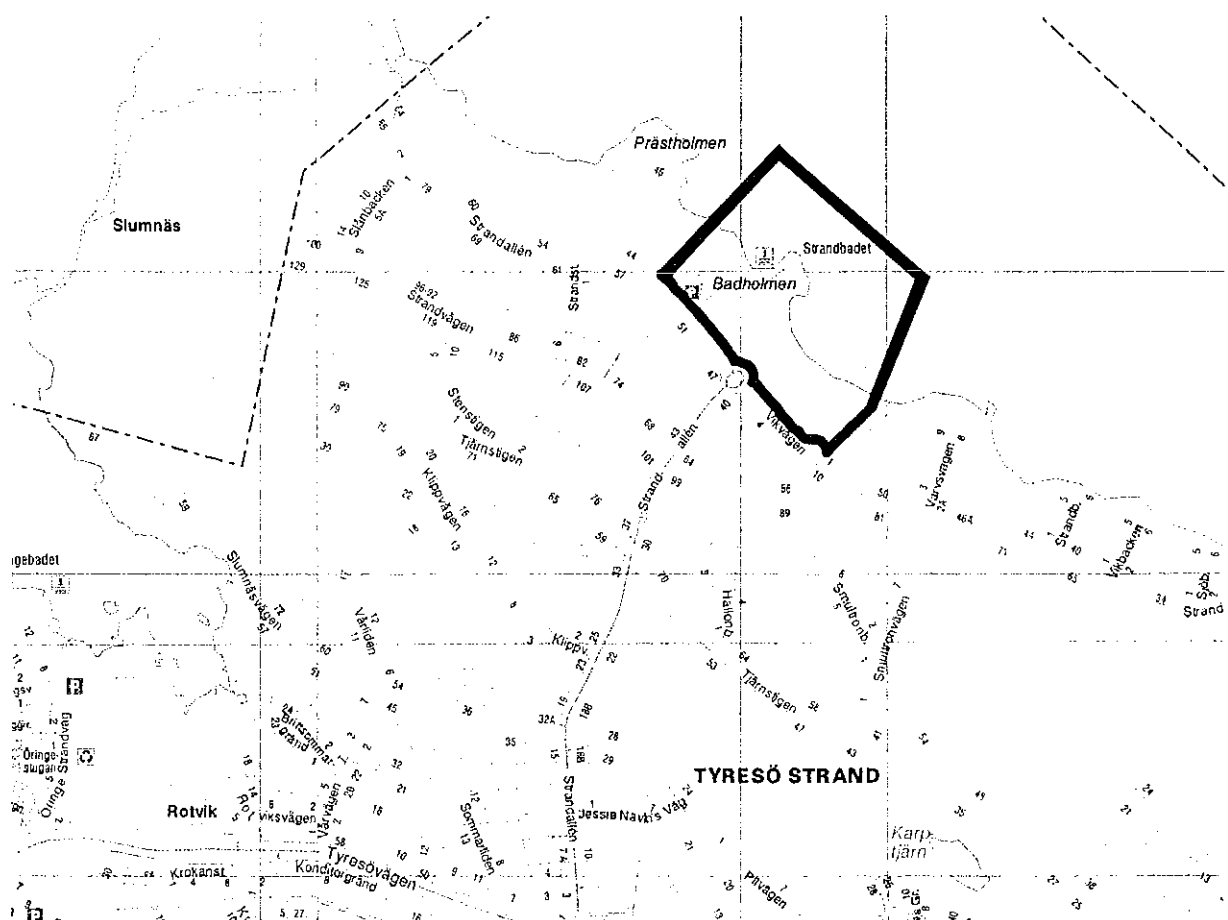


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strandängarna, etapp 2 grönområdet

Del av Strand 1:1 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



h

HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, en genomförandebeskrivning, en fastighetsförteckning, en miljökonsekvensbeskrivning (MKB), ett kvalitetsprogram samt denna beskrivning.

Som underlag till planen fungerar kommunens naturinventering, en geoteknisk undersökning utförd av SWEKO VBB, en trafikprognos för Strandallén samt en naturvärdesbedömning utförd av Ekologi-gruppen, som redogör för områdets naturvärden i land och vatten, biologiska mångfald samt rekreativa kvalitéer.

**SYFTE OCH
HUVUDDRAG****Bakgrund och historik**

Området Tyresö Strand tillhörde Tyresö godsets ägor från och med 1500-talet fram till 1930-talet då sportstugeepoken började. Strandområdet längs Erstaviken med slånbuskage och en frodig gräs- och örtvegetation nyttjades främst som betesmark. Under 1935 lanserades Tyresö Strand genom utställningen "det moderna sommarhemmet", avstyckningar påbörjades och byggandet av sportstugor kom igång.

Med åren började fler och fler att bo permanent i området och i början av 1990-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera planerna för hela Tyresö Strand. I översiktsplanen från 1998 gjordes en fördjupad del över Tyresö Strand som redovisar en etappindelning samt utgångspunkter och mål för planeringen av området.

Fram till dagens datum har största delen av Tyresö Strand fått nya detaljplaner och förvandlats från ett fritidshusområde till ett modernt bostadsområde med en blandning av villor och flerbostadshus.

När nu turen kommit till planläggningen av området Strandängarna är kommunens ambition inte bara att skapa ett nytt bostadsområde, utan också göra en stor satsning på att utveckla strandområdet till en allmänt tillgänglig rekreations- och mötesplats som i dag saknas i kommunen. Tanken är att strandområdet ska innehålla både moderna rekreationsanläggningar och mer orörda, naturliga partier.

Markanvisningstävling

Under våren 2006 anordnade kommunen en markanvisningstävling för området. Tävlingen omfattade både ett nytt flerbostadsområde och grönområdet runt badet och båtklubben. Totalt 17 förslag kom in och var under sommaren 2006 utställda för allmänheten i en bemannad lokal i Tyresö centrum. Utställningen annonserades flertalet gånger i Mitt i Tyresö, på hemsidan och på digitala tavlor och affischer i Tyresö centrum. Utställningen var mycket välbesökt. Under utställningstiden fanns det möjlighet att lämna synpunkter på



förslagen, vilka även redovisades för politikerna inför tävlingens avgörande. Som vinnare av tävlingen utsågs Besqab tillsammans med Södergruppen arkitekter och WSP.

Redan 2003.11.23 fick Stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag från kommunstyrelsens planberedning att ta fram en detaljplan för bostadsområdet med normalt förfarande. 2006-11-06 kompletterades uppdraget med att även gälla planen för grönområdet (som den här beskrivningen tillhör).

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att stärka kommunens skärgårdsidentitet genom att utveckla grönområdet till en ny havsnära mötesplats med servering och strandpromenad längs Erstaviken, samtidigt som områdets naturvärden tas tillvara. En ny småbåtshamn anläggs i området för att erbjuda fler kommuninnevånare båtplats. Strandbadet flyttas och rustas upp.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är vackert beläget vid Erstaviken, norr om Strandallén, i Tyresö Strands nordvästra del.

Areal

Planområdet är ca 145 000 kvm varav 90 000 kvm utgörs av vatten.

Markägoförhållanden

Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands markägareförening. Det finns även en samfällid (samägd) fastighet inom området som är en rest från tidigare väg och dikessamfällighet. Deläggande fastigheter i Tyresö skifteslag redovisas i fastighetsförteckningen

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena i sin helhet klassat som ett riksintresse enligt Miljöbalken. Här ska turismen och friluftslivets intressen särskilt tillvaratas.

Översiktsplan och program

I kommunens översiktsplan från 1998 finns en fördjupad del om Tyresö Strand som redogör för mål och strategier för områdets omvandling från fritidshusområde till permanentboende. I översiktsplanen anges att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för permanentboende i villor och flerfamiljshus samt att möjligheterna att ordna en mindre småbåtshamn och gästhamn ska utredas. Områdets befintliga naturmark ska i huvudsak behållas.

Även i den nya översiktsplanen (antagen april 2008), som har varit

på samråd under våren 2006 och på utställning under sommaren/hösten 2007 är området utpekat som naturområde och småbåtshamn.

Tyresö kommun anser därmed att formellt programskede inte är nödvändigt, utan att översiktsplanen kan fungera som program för detaljplanen.

Gällande planer

Området saknar detaljplan.

Behovsbedömning och MKB

När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas. Eftersom både planen för grönområdet (som denna planbeskrivning tillhör) och planen för utbyggnadsområdet innebär en relativt kraftig förändring av markanvändningen samt att vissa arbeten i vatten kommer att vara nödvändiga, har kommunen bedömt att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En gemensam miljökonsekvensbeskrivning för båda planerna har därför tagits fram av Structor miljöbyrå parallellt med planarbetet.

Den 5 december 2006 hade kommunen och Länsstyrelsen ett möte om avgränsningen av MKB:n där man enades om att MKB:n i första hand skulle behandla frågor gällande vattenmiljön, friluftsliv, översvämningsrisker/ klimateffekter, trafik (buller och luft) samt naturmiljö. Även områdets kulturmiljö ska behandlas översiktligt.

En kort sammanfattning av MKB:n följer nedan:

Planerna innebär främst en påverkan på områdets vatten- och vattennära naturmiljö med avseende på det djur- och växtliv som är beroende av de områden där detaljplanerna medför en exploatering. Detaljplanerna medför även konsekvenser för det rörliga friluftslivet. Planerna innebär att strandskyddet måste upphävas inom kvartersmark samt att dispens från strandskyddet måste medges inom vissa övriga områden. Detta kan medföra konsekvenser för syftet med strandskyddet vilket är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtliv.

Planerna innebär att oexploaterade svårtillgängliga naturmiljöer samt vattenmiljöer tas i anspråk för bostäder, utökade båt- och bryggplatser samt nyanläggande av en badplats. Miljöerna kan också störas av en ökad tillgänglighet till vattenlinjen.

Områdets grunda bottnar kan påverkas genom grumling vid förankring av flytbryggor, anläggande av badplats samt vid röjning av vass. Grumling kan innebära att Erstavikens djur- och växtliv temporärt störs genom försämrade siktförhållanden och frigörande

av eventuella föroreningar i bottenens sediment. Planerna medför även ett ökat antal båtrörelser och hårdgjorda ytor. De verksamheter som planerna medför kan innebära negativa konsekvenser för områdets vattenlevande växter och djur varför skadeförebyggande åtgärder bör vidtas så strandskyddets intentioner att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet kan bevaras och därmed motivera en utbyggnad av planerna.

Genom att samla all båtverksamhet inom ett område kan de negativa konsekvenserna koncentreras kring en punkt istället för på ett flertal olika punkter. Den nya båthamnen anläggs inom område med befintlig båtverksamhet. Planen medför inte att något nytt område för ytterligare båtverksamhet tas i anspråk. Arbeten i vatten (anläggning av t.ex. pirar och bryggor) kan kräva tillstånd respektive en anmälan för vattenverksamhet. Inom ramen för tillståndsansökan krävs att en MKB upprättas vilken kommer att beskriva verksamheterna och dess konsekvenser närmare.

Strandskyddets andra intention att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv bedöms förstärkas av de två planerna. Tillgängligheten och kontakten med strandlinjen och vattnet är idag låg inom Tyresö strand p.g.a. svår vegetation samt strandnära tomtmark. Planerna innebär att tomtmark omvandlas till allmänt tillgänglig naturmark, att en ny badplats anläggs, att befintligt område för båthamnen rustas upp samt att ett gångstråk anläggs längs med vattenlinjen. Detta innebär att kontakten med strandlinjen förstärks genom de två detaljplanerna och att de medför en för allmänheten upplevd förbättring av tillgängligheten till strandlinjen och en ökad vattenkontakt. Friluftslivet utvecklas inom framförallt grönområdet vilket också medverkar till en allmän förstärkning av områdets rekreativvärden. Planerna bedöms även kunna innebära en förstärkning av områdets koppling till omgivande grönområden och grönstruktur.

Inom Tyresö Strandängar är ett antal områden med regionala och kommunala naturvärden identifierade, främst på grund av förekomst av partier med gamla ekar, områden med andra gamla ädellövträd, områden med rödlistade arter samt signalarter och stråk av strandalskog. Detaljplanen för bostadsområdet har utformats med hänsyn till den naturvärdesbedömning som gjorts för området. Bostäderna har placerats så att de områden, som har högst naturvärden, sparas. Denna inriktning skall även gälla för planen för grönområdet där spridningssambandet med övriga värdefulla ekbestånd i omgivningen bevaras och utvecklas och ett kvalitetsprogram har tagits fram för att bevara och utveckla området och dess naturvärden.

Inom de två planområdena bedöms riktvärden för trafikbuller att underskridas. Utbyggnaden av Tyresö Strandängar och den trafik som alstras innebär dock en viss försämring för boende längs med

Strandallén. De ekvivalenta ljudnivåerna ökar med 1-2 dB(A) längs vägen, vilket dock innebär en knappt märkbar förändring. De maximala ljudnivåerna överskrider riktvärdet vid ett flertal fasader som vetter mot Strandallén. Dessa överskrids dock både i nuläget och i nollalternativet. Utbyggnaden av Strandängarna innebär dock att antalet maximala bullerhändelser ökar. Bullerdämpande åtgärder i form av t.ex. fasadisolering och plank kan eventuellt bli aktuellt för de värst drabbade fastigheterna.

För övriga nämnda aspekter (utsläpp till luft, översvänningsrisker – klimateffekter samt kulturmiljö) bedöms inte några betydande negativa konsekvenser uppstå.

Nollalternativet bedöms främst medföra betydande påverkan på Tyresö Strandängars friluftsliv. I nollalternativet beräknas tomtmark inte övergå till allmänt tillgänglig naturmark och planlagda villatomter bedöms försvaga tillgängligheten och kontakten med strandlinjen och vattenytan. Nollalternativet bedöms därmed innebära en försämring i förhållande till nuläget samt i jämförelse med utbyggnadsalternativet. För övriga aspekter bedöms nollalternativet inte innebära någon betydande förändring i förhållande till nuläget. För områdets vatten- och vattennära naturmiljö kan nollalternativet bedömas som bättre i jämförelse med utbyggnadsalternativen eftersom vatten- och naturmiljön i stort lämnas opåverkat. Dock kan även nollalternativet innebära att strandkyddet upphävs inom de villatomter som nollalternativet kan innebära.

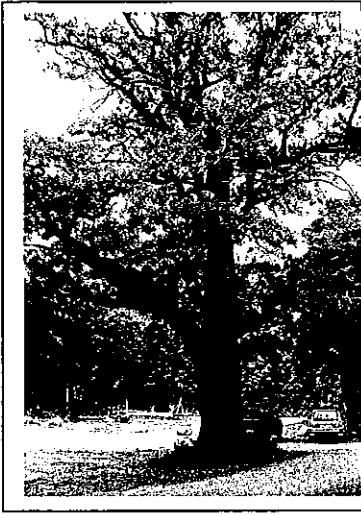
(Läs mer i bifogad MKB.)

Strandskydd	Inom planområdet råder strandskydd 100 meter från strandlinjen. (Se även nedan.)
Kvalitetsprogram	Till planen hör ett kvalitetsprogram som mer utförligt beskriver hur området ska utföras och gestaltas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur
Strand och vatten

Naturområdena inom Tyresö Strand utgörs huvudsakligen av sprickdalsterräng som förekommer allmänt inom Södertörn. Topografin är varierande med höjdlägen som på ett flertal platser ger vackra utblickar ut över Erstaviken och öarna i inre delen av Ingaröfjärden. Planområdet tillhör dock ett av de flackare områdena i Tyresö Strand. Den västra delen av området består av lövdominerade och lundartade skogspartier med stort inslag av äldre ekar, hassel och askar. Centralt i området finns en strandal-skog som även fungerar som områdets dagvattenmagasin. Den östra delen av området innehåller bergknallar med ek och ask omgivna av områden med mer trivial vegetation och ett större vassbevuxet område. Bottnarna består av dy- och sand, men det finns även inslag av klippstränder och skär.



Inför planarbetet gjordes en naturvärdesbedömning av Ekologi-gruppen AB, som redovisar naturvärden på land och i vattnet samt de rekreativa värdena i området. Enligt naturvärdesbedömningen är den västra delen av planområdet av regionalt naturvärde (bl a det området som idag används som vinteruppläggningsplats för båtar). Alkärret och kullarna med ek och ask bedöms vara av kommunalt värde. Övrig mark är av lokalt naturvärde eller utan särskilt naturvärde. I inventeringen av vattenmiljöerna påträffades inga ovanliga eller rödlistade vattenväxter. (Se vidare i naturinventeringen eller i MKB:n).

Centralt i området ligger Strandbadet, ett havsbad med gräsytor och en mindre sandstrand. Badet har utvecklats till att bli ett allt populärare besöksmål för många kommuninvånare.

Precis i anslutning till badet ligger Tyresö Strands båtklubb, som rymmer ca 75 båtplatser uppdelat på tre bryggor. På klubbens område finns även en vinteruppläggningsplats för båtar, parkeringar och enklare byggnader. Eftersom badplatsen och båtklubben ligger så nära varandra uppstår ibland konflikter mellan badgäster och båtägare.

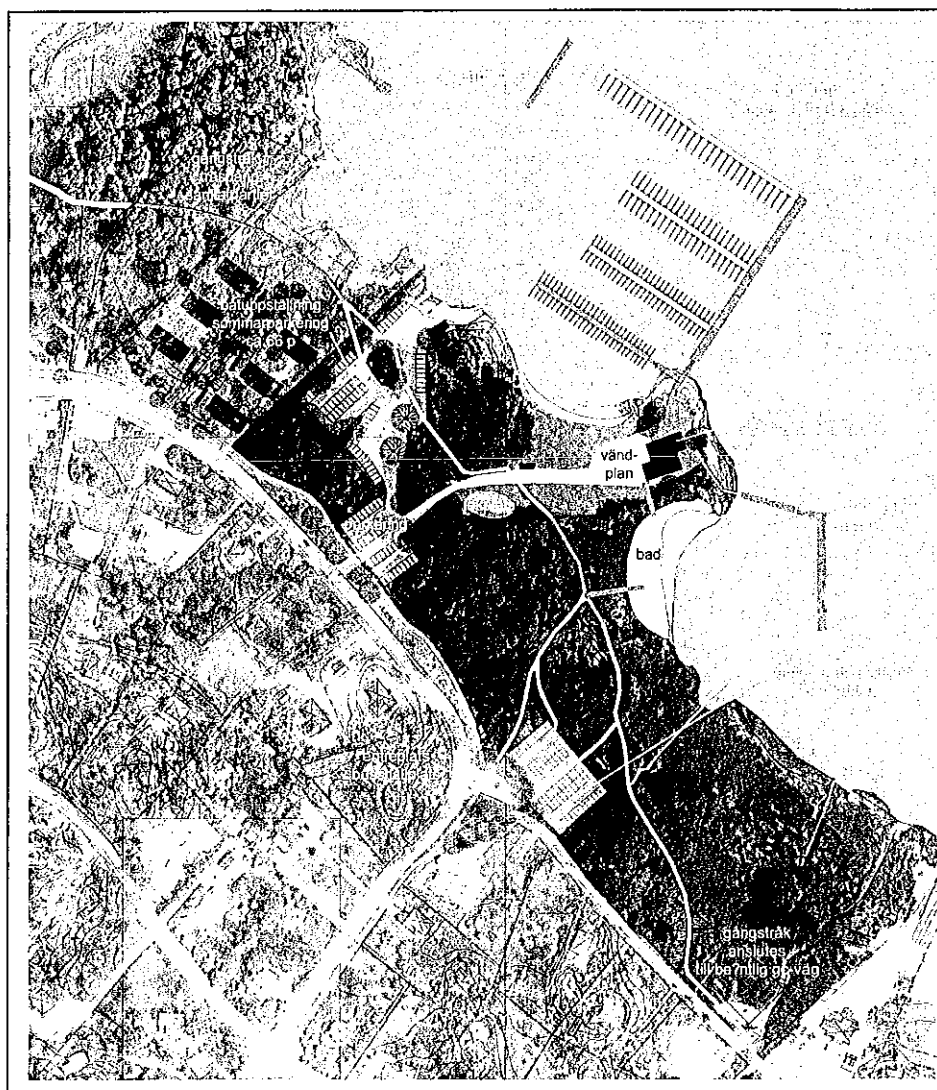


Befintlig båtklubb vid Strandbadet.

Planförslaget innebär att en båthamn för ca 190 båtar i olika storlekar byggs vid befintlig båtklubb. Huvudbryggan blir allmänt tillgänglig och kan även användas som gästbrygga. Badet flyttas till viken som ligger öster om badholmen. Mellan badet och båthamnen planeras en servicebyggnad som kan rymma omklädningsrum, toaletter, förråd och eventuellt en servering. Badudden med sina hållar bevaras för bad och rekreation. Vinteruppläggningsplatsen och parkeringen inom båtklubbens

område ligger kvar, men disponeras om och effektiviseras i samarbete med båtklubben (se även i kvalitetsprogrammet).

Genom området dras ett gångstråk som leder vidare längs vattnet via spänger mot Erstavik. Strand- och vassområdet längs i öster ut i planområdet bevaras orört.



Förslag till utformning av planområdet.

[Handwritten signature]

Geotekniska förhållanden Marken i området består i huvudsak av lera respektive lera med torrskorpa av varierande djup, vilket innebär svåra grundläggningsförhållanden.

Ramböll gjorde under vintern 2007 en mindre geoteknisk undersökning för att utröna vilka åtgärder som krävs för att anlägga en marina och vilken bryggkonstruktion som skulle vara lämpligt. Undersökningen visar att det är så långt till fast botten att endast flytbryggor är möjliga att anlägga. Ingen muddring eller sprängning kommer att krävas, men vass måste röjas och en duk läggas ut för att göra det möjligt att anlägga badplatsen.

Strandskydd Inom planområdet råder strandskydd inom 100 meter från strandlinjen. Kommunen bedömer att planförslaget väl överensstämmer med syftet med strandskyddet och att det därför kan ligga kvar inom planområdet. De nya bryggorna, gårdsgatan och servicebyggnaden kan tillkomma genom ett dispensförfarande. I samband med det kommer även erforderliga tillstånd för vattenverksamheten sökas, enligt 11 kapitlet Miljöbalken.

Fornlämningar Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Trafik och parkering Tillfart till planområdet sker via Strandallén. En gårdsgata för varu- och handikapptransporter till servicebyggnaden anläggs genom befintlig parkering i planområdets västra del. En bom kommer att skydda området för obehörig trafik.

Behovet av parkeringsplatser i området kommer att variera mycket under året. Vissa sommark dagar och till stora helger kommer det vara många besökare till badet och den utbyggda båthamnen, medan det under vinterhalvåret inte alls finns samma behov av parkeringsplatser. Kommunen har därför strävat efter att så långt det är möjligt dubbelutnyttja ytor. Ett exempel är båtklubbens område där parkeringen på vintern kan användas för vinterförvaring av båtar. För att skydda de gamla ekarna och om möjligt få in fler parkeringsplatser, kommer området struktureras upp, effektiviseras och snyggas till. Ett annat område som kan dubbelutnyttjas vid stora helger är fotbollsplanen som då tillfälligt får användas som parkeringsplats. Ytterligare mindre parkeringsenheter kommer att, vid behov, byggas i området.

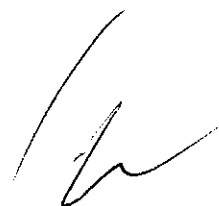
(Se vidare i kvalitetsprogrammet).



Kollektivtrafik och cykelvägar	Närmaste busshållplats ligger på Strandallén, precis i anslutning till planområdet. Strandallén har en separat gång- och cykelbana som ansluter till Tyresövägens cykelstråk.
Service	Cirka 1,5 km sydost om planområdet, ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett litet utbud av restauranger och butiker. Inom planområdet planeras en servicebyggnad som kan rymma omklädningsrum, toaletter och eventuellt en servering.
Lek och rekreation	Planområdet är tänkt att bli kommunens nya rekreations- och mötesplats vid vattnet som också kan stärka kopplingen med Tyresös övriga rekreationsstråk och strövområdena inom Erstavik. Tyvärr är tillgängligheten till dessa grönområden i dagsläget begränsade. Kommunen samarbetar med markägaren för att på sikt förbättra ingångarna till grönområdet. Inom området ska en allmän lekplats anordnas.
TEKNISK SERVICE Vatten och avlopp	Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.
Dagvatten	Idag leds en stor del av dagvattnet i Tyresö Strand till alkärret inom planområdet där en naturlig rening sker innan vattnet rinner vidare ut i Erstaviken. Dagvattnet från planområdet ska även det omhändertas lokalt i området. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras. För att undvika föroreningar i dagvattnet ska byggnadsmaterial med tungmetaller inte användas. Parkeringsytor med fler än 11 platser ska förses med oljeavskiljare.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Elisabeth Argus
Stadsbyggnadschef

Sara Kopparberg
Planchef



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

Först ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. I det här fallet fungerar kommunens översiktsplan som program.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. 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 besvaras.

3. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter utställningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter utställningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

5. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner detaljplanen laga kraft efter 3 veckor eller när Länsstyrelsen eller Regeringen avgjort ärendet. Först när planen vinner laga kraft kan bygglov behandlas och beviljas.



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strandängarna, etapp 2

Del av Strand 1:1

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



ALLMÄNT

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Detaljplanens syfte är att stärka kommunens skärgårdsidentitet genom att utveckla grönområdet till en ny havsnära mötesplats med servering och strandpromenad längs Erstaviken, samtidigt som områdets naturvärden tas tillvara. En ny småbåtshamn anläggs i området för att erbjuda fler kommuninnevånare båtplats. Strandbadet flyttas och rustas upp.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	2003-11-23 och 2006-11-06
Beslut om samråd i planberedningen	2007-05-09
Samråd	23 maj till och med 21 juni 2007
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	2008-01-29
Utställning	3 mars – 4 april 2008
Antagande i kommunfullmäktige	12 juni 2008
Laga kraft och byggstart, tidigast	sommaren 2008

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

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 tills den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap

I och med detaljplanen blir Tyresö kommun huvudman för allmänna platser såsom vägar och park.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Fastigheten Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands markägareförening. Det finns även en samfälld(samägd) fastighet inom området som är en rest från tidigare väg och dikessamfällighet. Deläggande fastigheter i Tyresö skifteslag redovisas i fastighetsförteckningen

Fastighetsbildning

I detaljplanen är stora områden utlagda som allmän plats (gatumark, parkmark) Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

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 brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771-636363.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga gator. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Buller

Uppföljande bullermätningar bör göras efter att detaljplanerna är utbyggda utmed Strandallén. Detta för att undersöka behovet av bullerdämpande åtgärder i form av t.ex. fasadisolering eller bullerplank.



Dagvatten

Dagvattnet från grönområdet ska tas om hand innan det når Erstaviken genom öppna dikessystem med rening genom fördröjning och fastläggning i vegetation. Om dagvattnet måste ledas om efter alkärret när badet flyttas ska omledningen ske på ett sådant sätt att alkärret inte dräneras, d.v.s. befintliga diken ska inte påverkas på sådant sätt att alkärrets funktion påverkas. Stor hänsyn ska även tas till alkärrets känslighet vid anläggandet av parkeringsplatsen.

Åtgärder vegetation och båthamn

Vassröjning inom området ska ske med varsamhet mot bottenarna och dess djur- och växtliv. Vis anläggande av spänger i vassen ska även hänsyn tas till våtmarkslevande fåglar och kompensationsåtgärder ska vidtas, som anläggandet av häckplattformar. Eventuella ingrepp i vassbältet ska inte utföras under häckningsperiod.

En skötselplan ska tas fram för att bevara och utveckla området och dess naturvärden. Skötselplanen ska bl a innehålla riktlinjer för hur de delar av strandängarna som ligger på naturmark ska hävdas och hur spridningssambanden mellan ekbestånden ska utvecklas. Skötselplanen tas fram av Tyresö kommun i samband med att området projekteras.

Vid anläggning av båthamn och badplats ska länsar med bottenförankrade geotextilskärmar läggas runt arbetsområdet/förankringssområdet, för att förhindra att grumling sprids. Skärmarna ligger kvar till dess grumlingen/siktdjupet har återgått till det normala. Ingen grumlande verksamhet bör pågå under perioden 15 april-31 augusti.

EI- och teleledningar

EI- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan. Telenätet kommer att förberedas för IT, bredbandsanslutning, till tomtgräns. Förberedelse sker genom att tomrör för tele är stort nog att rymma ytterligare en kabel.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Anders Lind
Exploateringschef

