

§ 9

Dnr 2008/KSM 0347

Detaljplan för Slånbacken etapp 13 - beslut om antagande**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Detaljplan för Slånbacken etapp 13 antas

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar särskilt yttrande.

Ärendebeskrivning

Tyresös stadsbyggnadskontor (nu samhällsbyggnadsförvaltning) upprättade i oktober 2010 ett förslag till detaljplan för permanent bebyggelse i Slånbacken i Tyresö Strand. Planens syfte är att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. Planen gör det också möjligt att bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt höja standarden på vägarna i området.

Tyresö Strands Markägarförening har under planprocessen framställt önskemål om att tillskapa villafastigheter på naturmarken på den del av fastigheten Strand 1:1 där befintlig högspänningsledning och transformatorstation ligger. Kommunen har tidigare under planprocessen haft som princip att naturmarken skulle planläggas som allmän platsmark. Kommunen har efter en första utställning beslutat att tillmötesgå markägarföreningen i frågan varför förslaget till detaljplanen har ändrats och ställts ut på nytt. Beslutet om ny utställning fattades av kommunstyrelsen den 26 oktober 2010, § 156. Martin Nilsson (S) lämnade då särskilt yttrande och Marie Åkesdotter (Mp) samt Inger Gemicioglu (V) lämnade ersätтарыttranden, se bilagor.

Förslaget har varit ute på en andra utställning under tiden 23 november – 14 december 2010. Utställningshandlingarna har funnits tillgängliga på kommunens servicecenter, på kommunens bibliotek samt kommunens hemsida. Utställningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö och i Dagens Nyheter.

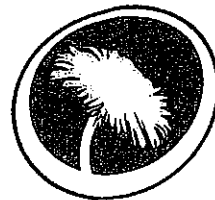
Under utställningstiden har fyra yttranden inkommit. Ett yttrande inkom efter utställningstidens slut. Två ändringar har gjorts i förslaget efter utställningen.

Justerandes sign

T3

Utdragsbestyrkande

Camilla Cam



Särskilt yttrande till kommunstyrelsen 1 februari 2011

§ 9 Detaljplan för Slånbacken, etapp 13 – beslut om antagande

Detaljplanen för Slånbacken har omgestaltats. Det är bra att uppgifterna om en eventuell entré till Erstaviksområdet nu har tydliggjorts. Erstaviks markägare har inte haft samma intention som Tyresö kommun att tillgängliggöra området, vilket kommunen nu inser och har avbrutit samarbetet. Även uppgifterna om att det planeras en skola och förskola på före detta "Brädgårdstomten" har tydliggjorts, dvs att det står inskrivet i en detaljplan. Men vad Miljöpartiet förstår är den borgerliga majoritetens avsikt nu att istället bygga ut Strandskolan.

Miljöpartiet vill vi framföra några ytterligare aspekter som borde ha beaktats i planen.

Klimatet

Miljöpartiet understryker vikten av att detaljplanera i ett långsiktigt perspektiv, med tänkbara effekter av klimatförändringar i åtanke. Bebyggelse i låglänta områden med översvämningsrisk ska ej tillåtas. Detta i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL, 2 kap. 3 §

Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. de boendes och övrigas hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämnning och erosion.

Det är bra att kommunen i planbeskrivningen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Men Miljöpartiet vill lyfta fram Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds tidigare synpunkter; att höga krav på energieffektivitet bör ställas i planbestämmelserna och att energisnål bebyggelse ska förordas. Solinstrålning ska tillvaratas på ett effektivt sätt och byggnaderna ska ha extra god isolering.

På Tyresö kommun vilar ett stort ansvar i att minska koldioxidutsläppen inom kommunens geografiska område. Det handlar om att medvetandegöra och att försöka uppnå attityd- och beteendeförändringar. Kommunens krav till minst två biluppställningsplatser till varje bostad uppmuntrar till ett fortsatt ohållbart samhälle. Upp till hur många parkeringsplatser kommer Tyresö kommun att acceptera?

Strandskydd

Tyresös kust och skärgård är av riksintresse. I Länsstyrelsens rapport 2004:05 (Strandexploatering i Stockholms län, Mälaren och Östersjönstudie) står att Tyresö kommun har en mycket stor andel stränder med mycket kraftig exploatering, både i inner- och mellanskärgården. Detta gäller hus och bryggor i synnerhet i mellanskärgården, jämfört med andra kommuners mellanskärgårdsområden. Rapporten har några år på nacken och det är mycket troligt att exploateringen av kusten är ännu mer omfattande idag. För Östersjöns överlevnad, den biologiska mångfalden och medborgarnas tillgång till oexploaterade stränder måste det bli ett slut på strandexploateringen.

Miljöpartiet anser att eftersom ett övergripande planeringsmål för Tyresö Strand, är att bevara områdets karaktär bör speciella begränsningar i områdets planer införas. Om möjligt bör eventuellt tillkommande bryggors storlek begränsas med hänsyn till att området ingår i riksintresset och att strandskyddet ska gälla inom vattenområdet.

Strandskyddet är dubbelt, dvs det ska trygga goda livsvillkor för djur och växter och tillvarata friluftslivet. Att marken är privat och ianspråktagen innebär att tillgängligheten för allmänheten är begränsad, men utgör därmed inte undantag i hänsyn till djur- och växtliv. När det gäller upphävande av strandskydd där marken redan är ianspråktagen, undrar vi om det därmed är fritt fram för nya byggnader och bryggor? Tillkommer det ytterligare byggnader eller är det fråga om en utväxling av befintliga hus?

Strålning

Södertörns Miljö- och hälsoskyddsförbund föreslår (med stöd av miljömålet Säker strålmiljö) en magnetfältundersökning, eftersom tillkommande bostäder ska uppföras i närheten av en kraftledning. Detta kommer dock inte Tyresö kommun att göra. Miljöpartiet anser dock att kommunen måste säkerställa att strålningen från kraftledningen inte medför några hälsorisker.



Marie Åkesdotter
för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

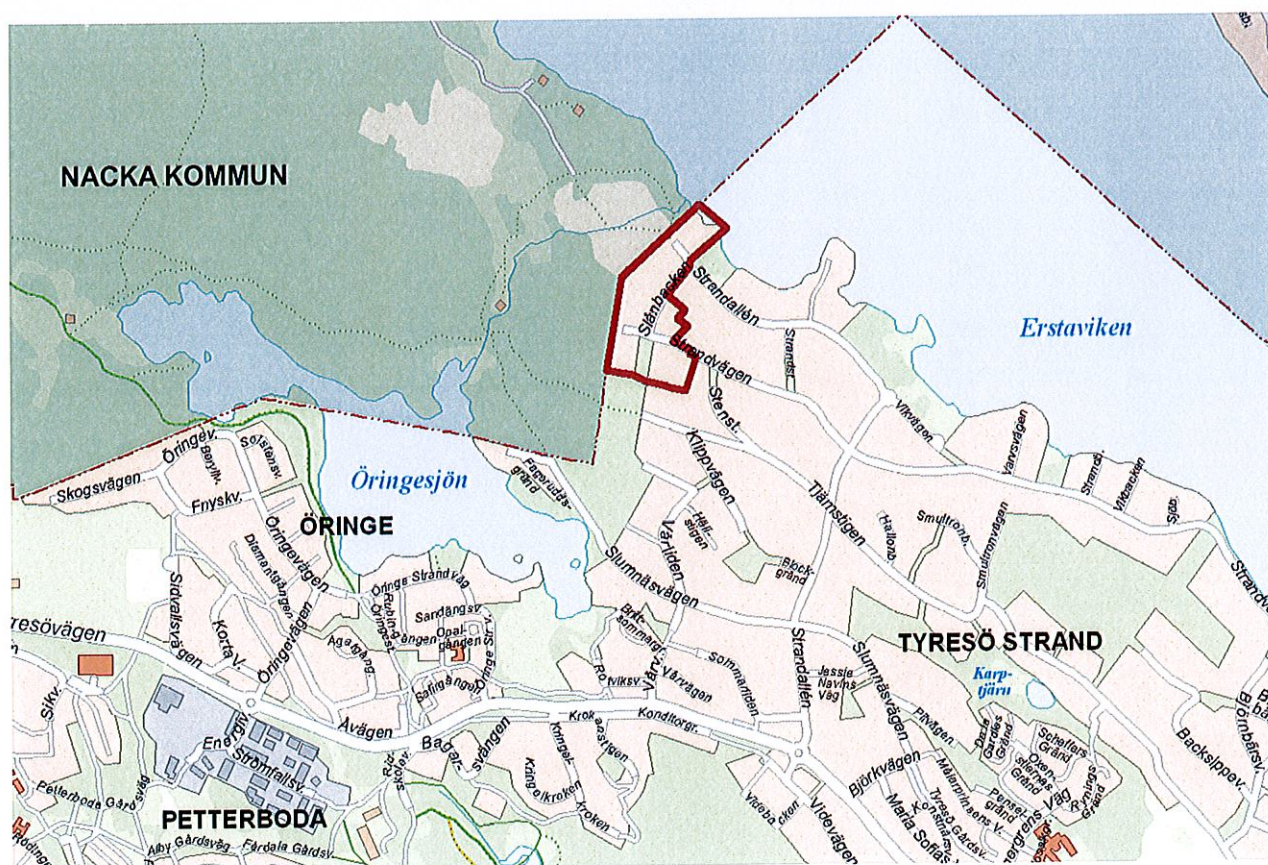


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Slånbacken etapp 13

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Fastigheterna Strand 1:3, 1:183-1:187, 1:242, 1:243, 1:246-1:248, 1:251, 1:252, 1:540, 1:544-1:548 samt del av fastigheterna Strand 1:1 och Strand 1:543 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- en bilaga till planbeskrivningen med foton för att åskådliggöra markförhållanden i de kuperade delarna
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- fördelning av gatukostnader
- fastighetsplaner
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Som ett kunskapsunderlag har en geoteknisk förundersökning för delar av kv. Slånängen gjorts av Sweco Infrastructure AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Sedan 1930-talet har Tyresö Strand varit bebyggt med små fritidshus, men med åren har fler och fler kommit att bo permanent i området. I början av 1990-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera planerna för hela Tyresö Strand. Området vid Slånbacken är den sista i etappen i det arbetet.

Kommunstyrelsens planberedning gav därför 2008-09-03 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan vid Slånbacken, etapp 13, i Tyresö Strand med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds den 16 september 2009 in till ett startmöte om det kommande detaljplanearbetet. Detaljplanen ställdes ut för samråd 18 november, 2009 till 7 januari, 2010. En första utställning hölls den 8 juni – 2 juli, 2010. En andra utställning hölls under 23 november – 14 december 2010. Anledningen till att detaljplanen ställts ut en andra gång är att kvartersmarken utökats så att ytterligare två villafastigheter kan avstyckas från naturmarken på fastigheten Strand 1:1. Allmänhetens möjlighet att röra sig runt i området på naturmark har ändå säkerställts genom att ett smalt natursläpp bibehålls på fastigheten.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar användning av mark och vatten. Planprocessen dvs. hur en detaljplan tas fram, regleras i plan- och bygglagen.

Syfte	Planen syftar till att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. För detta krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och standardhöjning av vägnätet i området. En viss förtätning ska bli möjlig genom att vissa fastigheter ges rätt till avstyckning. Vägarna i området breddas och förses med belysning och gångbana.
-------	--

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet gränsar i norr mot Erstaviken och i söder till befintliga villaområden samt skogområden. I väster gränsar planområdet till Erstavik i Nacka kommun med skog och äng. I öster fortsätter villaområdet längs med Strandvägen.
Areal	Planområdet har en areal på ca 7,5 ha.
Markägoförhållanden	Planområdet omfattar 19 fastigheter för villabebyggelse, varav 18 ägs av privatpersoner och 1 ägs av Tyresö kommun. De enskilda fastigheterna som ingår i planområdet är: Strand 1:3, 1:183-1:187, 1:242, 1:243, 1:246-1:248, 1:251, 1:252, 1:540, 1:544-1:548. Fastighet Strand 1:548 tillhör Tyresö kommun. Delar av fastigheten Strand 1:1 ingår i planområdet. Dessa delar består av områdets vägar samt tre naturområden beläget mellan bebyggda villafastigheter. Fastigheten tillhör Tyresö Strands Markägareförening. En mindre del av fastigheten Strand 1:543 som ägs av Tyresö kommun ingår också i planen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Kusten och skärgården i Stockholm är med hänsyn till natur- och kulturvärdena, enligt Miljöbalken, i sin helhet klassade som ett riksintresse. Här ska turismen och friluftslivet särskilt tas tillvara.
Översiktsplan	I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige våren 2008, anges att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för att ge möjlighet till permanentboende. En etappindelning för utbyggnaden i området redovisades. Tyresö Strand delades in i 13 etapper där Slånbacken är angiven som etapp 13. Det är den sista etappen för Tyresö Strand. Översiktsplanen klargör att karaktären i området kommer att

förändras i och med detaljplaneläggningen. Vägarna kommer att byggas om och förses med gatubelysning, andelen stora tomter minskar och andelen permanentboende ökar i området. Höjdlägena i Tyresö Strand ska bevaras med hänsyn till påverkan på landskapsbilden, för rekreation och för möjlighet till utsiktspunkter.

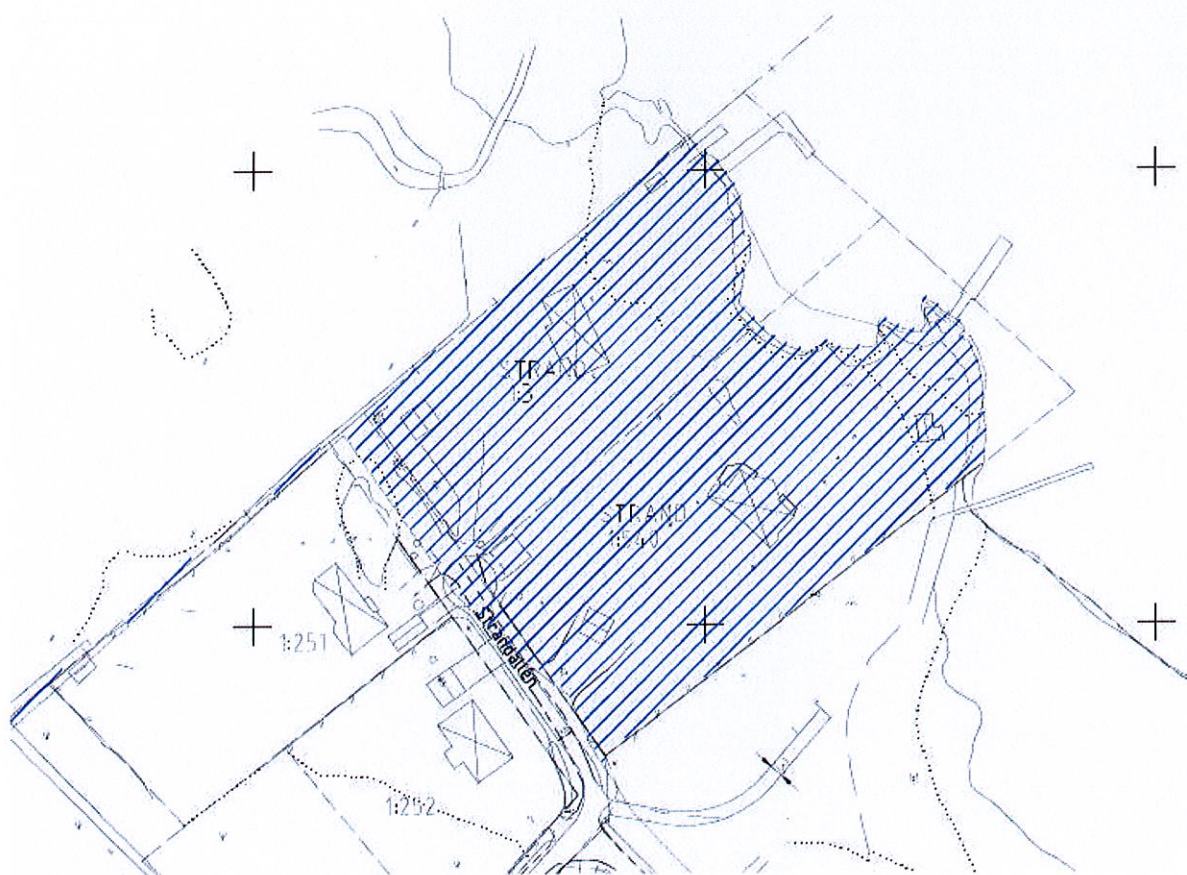
Planprogram	Översiktsplanen ligger till grund för detaljplanen och ersätter formellt programskede enligt plan- och bygglagen, PBL.
Gällande planer	Den 17 januari 1991 upphävdes tidigare planer i väntan på denna planläggning. Syftet med de gamla planerna från 1930- och 40- talet avsåg att tillskapa områden för sportstugebebyggelse.
Strandskydd	Strandskydd 100 meter från Erstavikens strandlinje råder inom planområdet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsbetingelser för djur- och växtliv.
Behov av miljöbedömning	Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

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

Genomförandet av detaljplanen ger en förnyelse av planområdet samt medger ett antal nya avstyckade fastigheter. Samtliga fastigheter såväl befintliga som nytilkomna är enbart avsedda för bostadsändamål. Planens syfte är att bibehålla relativt stora tomter och den medför små förändringar vad avser infrastruktur, trafiklösningar och påverkan på landskapsbilden. Befintliga omoderna enskilda VA-lösningar ersätts av kommunalt vatten och avlopp. Tidigare höga miljöbelastningar på grundvattenresurser från näringsämnen från enskilda avlopp på Erstavikens vattenmiljö minskar då radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och bebyggelse	Området består av stora naturtomter med en blandning av mindre sommarstugor och större villor. Södra delarna ligger i en stark norrsluttning medan områdena närmare Erstaviken är relativt flacka. De vägar som går genom området är Strandallén, Slånbacken och Strandvägen. De mer kuperade fastigheterna i söder har i högre grad fritidshusbebyggelsen bevarad. Dessa fastigheter har generellt sett mer naturlig skogsvegetation på tomterna, medan fastigheterna i de flackare partierna närmare Erstaviken består av större villor och tomter med anlagda trädgårdar.
Planerad bebyggelse "Strandängarna"	Området öster om planområdet har de senaste åren planlagts för tätare bebyggelse. Sammanlagt kommer ca 220 bostäder uppföras. Bebyggelsen kommer att bestå av flerfamiljshus i form av stadsvillor, avlånga brygghus och mindre flerfamiljshus. Våningsantalet varierar mellan 2 och 4 våningar. Kommunen beräknar att området kommer ha ca 500 boende. Parkeringslösningar kommer att anordnas inom kvartersmarken. Detaljplanerna för Strandängarna etapp I och etapp II vann laga kraft i november 2010.
Strand och vatten	En del av planen omfattar en strandlinje mot Erstaviken. Strandlinjen omfattas idag av två privata fastigheter, Strand 1:3 och 1:540, som når ut i vattnet. Fastigheterna är ianspråktagna och bebyggda med privata bostadshus, förråd, garage och brygganläggningar. Strandskyddet råder inom planområdet 100 meter från Erstavikens strandlinje. Lokalgatan Strandallén och förlängningen av denna gata in mot Nackareservatet och Erstavik omfattas också av strandskyddet. Gatan är idag asfalterad och knappt 3 meter bred. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Läs vidare under "Planförslag, Strand och vatten" nedan.
Naturmiljö	Området har stora höjdskillnader från berget i söder på +40 m ned till Erstavikens nivå. Längst i söder dominerar bergknallar med barrskog med blåbärsris som undervegetation. Barrskogen är här och var gles och bjuder glimtvis på utblickar mot Saltsjöbaden och Erstaviken. Längre ned i sluttningen mot Strandvägen ökar inslaget av lövträd. En del av fastigheten Strand 1:1 består av ett trädbevuxet natursläpp där en högspänningsledning går.



Karta över strandskyddet. Skrafferat område har strandskydd.

I kanten mellan moränkullarna och de flackare områdena finns grova ekar med vida kronor som fått utvecklas i solbelysta lägen.

Lågpunkten i området består av en flack yta. Den flacka ytan är på vissa partier bevuxen med älggräs, vide och nässlor medan den i vissa partier består av kortklippt gräsmatta och enstaka träd och buskar. Genom den flacka ytan leder ett dike från Nacka som avvattnar delar av Slumnäsberget och Erstavik och rinner vidare ut i Erstaviken.

Geotekniska förhållanden Det högre belägna, södra området består mest av skogbevuxet berg och berg i dagen som övergår i morän i de lägre partierna. Se bilaga till planbeskrivningen med bilder för att beskriva markförhållandena i detta område. Ett parti med berg i dagen finns också närmast Erstaviken. I dessa partier bedöms grundläggningsförhållandena vara goda.

I de flackaste partierna mitt i planområdet är det postglacial lera mellan berg- och moränkullarna. En geoteknisk förundersökning är gjord av SWECO Infrastructures AB på fastigheterna Strand 1:548, 1:546 och på delar av 1:251 i

detta område. I korthet visar undersökningen att området längs med diket vid fastigheten 1:548 består av lös lera med något inslag av silt som överlagrar berggrunden. Lerlagrets mäktighet varierar mellan 0 och 10 meter. Leran innehåller sulfid vilket bör beaktas vid dimensionering av pålar eftersom det kan leda till korrosion på betong och stål. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället (mars 2010) straxt under markytan. Lerlagret är sättningsskänsligt och grundförhållandena är komplicerade. Den geotekniska förundersökningen visar att området kan bebyggas med föreslagna byggrätter och att svårigheterna kan bemästras med traditionella geotekniska metoder. De metoder som avses är markstabilisering och pålning.

Kulturmiljö

Tyresö Strand omnämns i "Tyresö kulturhistoriska miljöer", Peter Bratt 1989, som en del i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Bolaget Tyresö förvaltning AB inledde tomtförsäljning av området för sportstugebebyggelse på 1930-talet. Sportstugeområdet i Strand är ett av fyra sportstugeområden som exploaterades under 1930-talet. Sportstugorna från 1930- och 1940-talen byggdes huvudsakligen som små, enkla rektangulära träbyggnader med flacka sadeltak, ofta med en inglasad veranda på ena långsidan. I Slånbacken finns ännu några exempel på dessa enkla sportstugor.

En dokumentation av sportstugebebyggelsen för hela Tyresö Strand har gjorts av Stockholms Byggnadsantikvarier AB i samarbete med Nyréns arkitektkontor AB 2000.

Fornlämningar

Inom planområdet, på fastigheten Strand 1:546, finns en registrerad fornlämning, Tyresö 26:1. Den beskrivs som en övrig kulturhistorisk lämning och består av odlingssten. Inför bygglov på fastigheten bör Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas.

Påträffas fler fornlämningar, vid grävning eller markarbeten som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.



Slånbacken i riktning mot söder sommaren 2008

Elektromagnetiska fält

En högspänningsledning går i områdets södra delar, dels i Strandvägen och dels i naturområdet mellan fastigheterna Strand 1:184 och 1:185, där det också finns en transformatorstation. Ledningen är belägen på delar av fastigheten Strand 1:1.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse, byggrätter

I planbestämmelserna föreslås att det ska bli möjligt att få bygglov för friliggande villor i en eller två våningar.

Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm för envåningshus med inredd vind och 120 kvm byggnadsarea för tvåvåningshus utan vind.

Största byggnadsarea för uthus är 40 kvm.

Alternativt vid byggnation av ett envåningshus får 1/7 av tomten bebyggas och vid byggnation av ett tvåvåningshus får 1/10 av tomten bebyggas. Av 1/7 respektive 1/10 får byggnadsarean för uthus vara maximalt 40 kvm.

Suterrängvåning får anordnas där terrängen medger detta.

Byggnadshöjden för fristående uthus är reglerad till 3,0 meter samt 4,5 meter upp till taknock. Uthus får endast uppföras i en våning.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras för att byggnationen ska vara proportionerlig i jämförelse med tomterna.

Varje huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 del av den totala ytan i byggnaden. Avsikten är att den mindre lägenheten kan användas för generationsboende eller som uthyrningsrum.

En mindre, icke störande verksamhet för omgivningen, medges i en begränsad del, (1/3 del) av bostaden. Syftet med detta är att förenkla för de som vill ha en kontorsarbetsplats, en ateljé eller något liknande i sin villa.

Bebyggelsen får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

För strandtomter är ett korsprickat område markerat invid stranden. Detta betyder att inom det korsprickade området får endast uthus och garage uppföras. Skälet till detta är att förhindra att huvudbyggnader placerade så nära in på stranden på grund av risk för översvämning samt att förhindra ett alltför "bebyggt" intryck från sjösidan.

Sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska minimeras. Byggnaderna ska anpassas till terrängen så mycket som möjligt för att smälta in i landskapet på bästa sätt.

På vissa fastigheter inom området är möjligheten att placera byggnader begränsad av så kallad prickmark, dvs mark som inte får bebyggas. Denna prickmark finns dels i en zon 6 meter närmast gatan, dels där det är så pass brant terräng att byggnation inte är lämplig. Syftet med prickmarken kan också vara att bevara landskapsbilden och naturmiljön, se nedan.

Gestaltning och utformning

Utvändiga färger kräver bygglov. Avsikten är att få en färgsättning som är traditionell och varierad och som upplevs harmonisk inom hela området. För att underlätta valet av fasadfärg har kommunen tagit fram en färgplan. Färgplanen innehåller ett hundratal olika färger att välja mellan.

Tomtstorlekar och avstyckningar

Inom området finns 19 stycken fastigheter för villabebyggelse. Medelstorleken på dessa fastigheter är ca 3400 m². Enligt kommunens riktlinjer för Tyresö Strand ska en fastighet vara minst 3000 m² för att styckas. Tomten ska också vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa områden där terrängen är starkt kuperad är det lämpligt att ta hänsyn till terrängen när en ny gräns för avstyckning görs. Befintlig bebyggelses placering kan också påverka var gränsen för avstyckning kan dras. I dessa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter. Vid styckning ska den mindre delen då vara minst 1200 m².

I detta utställningsförslag visar kommunen ett förslag till avstyckningar med ny fastighetsindelning för området. Kommunen har föreslagit styckningar av fastigheter som är mer än 3000 m² stora och där terräng och infartsförhållandena är lämpliga.

Fastigheterna Strand 1:548 och 1:251 förslås tillsammans bilda fyra fastigheter. I samma områden föreslås en avstyckning av Strand 1:248. En gemensamhetsanläggning (g på detaljplanekartan) föreslås betjäna dessa nya och befintliga fastigheter samt Strand 1:546 med infart och ledningar för vatten och avlopp. Fastigheten Strand 1:251 kan genom servitut över den nya avstyckningen göra sin VA-anslutning mot gemensamhetsanläggningen som beskrivs ovan.

Fastigheterna Strand 1:183 och 1:184 föreslås varsin avstyckning. En gemensamhetsanläggning (g på detaljplanekartan) föreslås betjäna dessa nya och befintliga fastigheter. Gemensamhetsanläggningen förslås ligga helt på Strand 1:183 för att Strand 1:184 lämpligare ska kunna

styckas.

Den del av fastigheten Strand 1:1 som är belägen mellan Strand 1:184 och 1:185 (natursläppet med högspänningsledning) föreslås avstyckas i två fastigheter. Den södra fastigheten får möjlighet till infart och ledningar i gemensamhetsanläggning belägen på fastigheten Strand 1:185. Innan bygglov får ges för dessa fastigheter ska transformatorstationen flyttas västerut och högspänningsledningen markförläggas i den smala delen av naturmarken. Se ändrad lovplikt, a₁, på plankartan. Se också Teknisk försörjning, El, nedan.

Fastigheten Strand 1:185 ges möjlighet till en avstyckning. En gemensamhetsanläggning föreslås betjäna dessa båda fastigheter samt den södra avstyckningen från Strand 1:1 med infart, ledningar, plats för biluppställning och sophantering.

Fastigheten Strand 1:187 ges möjlighet till en avstyckning. En gemensamhetsanläggning föreslås betjäna dessa båda fastigheter med infart, plats för biluppställning och sophantering. Ett servitut föreslås bildas för befintliga ledningar över avstyckningen fram till stamfastigheten.

Fastigheten Strand 1:243 föreslås köpa till del av fastigheten Strand 1:543 som ägs av kommunen. Den nya fastigheten kan då lämpligt avstyckas i två tomter.

Fastigheten Strand 1:247 ges möjlighet till en avstyckning.

Med detta ovan beskrivna planförslag tillkommer 11 nya fastigheter i Slånbacken. För att säkerställa infarter och ledningar för vatten och avlopp har kommunen bedömt att fastighetsplaner för området ska göras. Fastighetsplaner för kvarteret Slånängen, del av kv. Hällen och del av kvarteret Ekängen görs därför i samband med detaljplanarbetet. Fastighetsplanen utgör ett separat dokument som är juridiskt bindande vid sidan av detaljplanen.

Gemensamhets- anläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning av stadigvarande betydelse, som är gemensam för flera fastigheter och som förvaltas av fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggningar inrättas av lantmäterimyndigheten. Alla gemensamhetsanläggningar inom planområdet ska nyttjas för infart och ledningar för vatten och avlopp.

Landskapsbild och
naturvärden

Landskapsbilden i området karaktäriseras av de skogiga norrlutningarna med utblickar över Erstavik och de lägre belägna områdena med mer öppen och halvöppen mark med ekar i brynen. Enligt miljökonsekvensbedömning som kommunen lät göra inför detaljplaneläggningen av Tyresö Strand 2004 är detta kvalitéer i området som kommunen ska sträva efter att bevara.

Landskapsbilden i detaljplanen skyddas genom bestämmelserna "mark får inte bebyggas" (prickad mark) i kombination med n1-bestämmelsen "område med naturmark och vegetation ska bevaras, markens höjd får inte ändras".

Solitära ekar är skyddade genom bestämmelsen n₂ "marklov krävs för fällning av träd". När det gäller n₂-bestämmelsen görs en avvägning mellan intresset att bevara dessa solitära träd och placering av ny bebyggelse i samband med bygglovprövningen.

Naturmark, NATUR

Den del av fastigheten Strand 1:1 där Vattenfalls högspänningsledning går är i detaljplaneförslaget utlagd som kvartersmark med en 5 – 20 meter remsa allmän platsmark, NATUR. Förslaget ger allmänheten möjlighet att nyttja marken för en stig mellan Slånbacken och Tjärnstigen. Högspänningsledningen ska markförläggas i den smalare delen av natursläppet, se vidare under Teknisk försörjning, El, nedan.

Området mellan Strandvägens slut och Nacka kommun föreslås också planläggas som natur.

På sikt kan dessa natursläpp öka möjligheten till promenader och rekreation i området.

Parkmark, PARK

Från Strandalléns slut går en stig som leder in på Erstaviks ägor i Nacka kommun. Genom att planlägga området som parkmark (PARK) blir det möjligt att på sikt sätta upp en skylt med karta och information och i anslutning till det ordna t ex en bänk och en papperskorg. Området är inte avsett för parkering för besökare till Erstavikområdet.

Området längs med diket mellan fastigheterna Strand 1:545 och 1:547 föreslås också att planläggas som park. Se mer nedan vid "Avvattning genom öppet dike".

Strand och vatten

Fastigheterna Strand 1:3 och 1:540 som ligger inom strandskyddat område är redan ianspråktaga för fritids- eller permanentbebyggelse med tillhörande uthus, trädgårdsanläggningar och bryggor. Kommunen anser att fastigheterna i sin helhet kan definieras som hemfridszon för befintlig bebyggelse och är därför inte tillgängliga för friluftslivet.

Lokalgatan Strandallén som berörs av strandskyddet ligger även de på redan ianspråktagen mark och behövs för områdets utbyggnad.

Parkmarken som utgör entrén till Erstavik, Nacka kommun syftar till att öka allmänhetens rörliga friluftsliv i det strandnära området. Parkmarken består idag av ej ianspråktagen mark. Kommunen föreslår därför att strandskyddet ligger kvar i detta område.

Förutsättningar för att strandskydd ska kunna upphävas är att åtgärden inte påtagligt försämrar allmänhetens tillträde till området och att växt- och djurlivet inte påverkas påtagligt. Kommunen bedömer att dessa förutsättningar gäller för de privatägda fastigheterna. Strandskyddet föreslås därför upphävas på land för de privata fastigheterna samt för lokalgatan i samband med att detaljplanen antas, på liknande sätt som skett för intilliggande detaljplaner. En begäran om upphävande av strandskyddsförordningen ställs till länsstyrelsen i samband med utställningen. Strandskyddet i vattnet och på den blivande parkmarken föreslås ligga kvar.

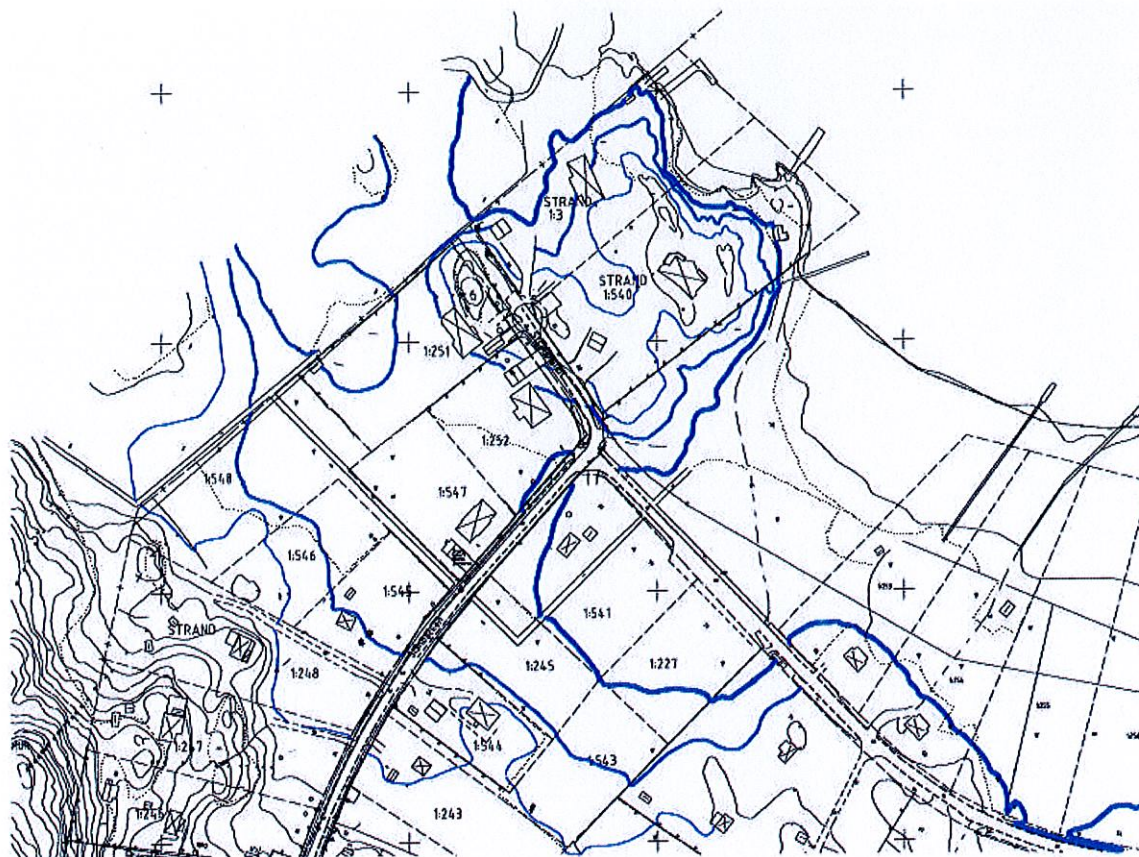


Bild för att åskådliggöra lågt belägna områden.

Fet blå linje = 1 meterskurvan

Mellanfet blå linje = 2-meterskurvan

Tunn blå linje = 3-meterskurva

Risk för höga vattenstånd Delar av planområdet är lågt belägna. För att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnader har dessa fastigheter belagts med källarförbud, "b₁", på plankartan. Detta gäller områden lägre belägna än +3.00 m över nollplanet RH00. Se bild ovan. För dessa lågt belägna områden inom planområdet gäller en teknisk anvisning som står angiven på detaljplanekartan. Enligt denna ska kompletterande geoteknisk undersökning göras inför val av grundläggning av tillkommande bebyggelse.

Kommunens riktlinjer kring hur lågt ny bebyggelse får ligga ska följas. För närvarande gäller följande nivåer: Bottenplanets nivå ska förläggas med betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten som ligger på +0,8 m över RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 1,2 m över högsta högvatten, dvs. på +2,0 m över RH00.

RH00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. RH00 utgår från den medelvattenyta som rådde i Stockholm vid Riddarholmen år 1900.

Geoteknik och
grundläggnings-
förhållanden

Som underlag för planarbetet har Sweco Infrastructures AB gjort en geoteknisk förundersökning på fastigheterna Strand 1:548, 1:546 och på delar av 1:251. Syftet med förundersökningen var att fastställa om fastigheterna är lämpliga att planlägga med byggrätter i föreslagen storlek och att den tekniska anvisningen i detaljplanen kan innehållas. Byggnation och uppfyllnad ger en ökad last på marken varvid sättningar kan uppkomma.

Den geotekniska förundersökningen visar att marken kan bebyggas med traditionella geotekniska metoder. Marken i undersökningsområdet består till stor del av lös lera. Lerlagrets tjocklek varierar i området men går ned till 10 meters djup. För att inga sättningar ska uppstå på dessa fastigheter och på angränsande fastigheter i samband med ökad last bör fullständig projektering av markförstärkning och grundläggning ske i samråd med geotekniker. Speciell hänsyn ska också tas vid projektering av ledningar till bebyggelse. Projekteringen ska genomföras inför bygglov.

Generellt i hela planområdet gäller att sprängning, fyllning och schaktning alltid ska minimeras.

Risk för bergras och
nedfallande block

Kommunens bedömning är att sannolikheten för ras och skred i områdets branta partier är liten, men befintlig. Se bilaga till planbeskrivningen "Bilder för att åskådliggöra topografi och markförhållanden på fastigheter i branta partier".

Om det i bygglovskedet bedöms att en risk föreligger ska fastighetsägaren låta undersöka berget och därefter vidta lämpliga säkerhetsåtgärder i samband med bygglovgivning och inför exploatering.

På detaljplanekartan finns en teknisk anvisning som gäller de branta områden där risk för bergras och nedfallande block kan föreligga.

Elektromagnetiska fält vid
högspänningsledning

En bestämmelse om placering av bostäder (p_1) har lagts till i området vid transformatorstationen. Bostäder ska inte placeras närmare än 6 meter ifrån transformatorstationen. Den elektromagnetiska strålningen avtar snabbt med avståndet från ledningen. Om ledningen skulle komma att belastas maximalt är ett avstånd om 6 meter tillräckligt för en säker boendemiljö oavsett om den är markförlagd eller går i

luften.

Avvattning genom öppet dike	Mellan Erstavik, Nacka och lokalgatan Slånbacken löper ett öppet dike. Området längs med diket är flackt och lutningen i diket är svag. För att avvattningen ska fungera så effektivt som möjligt och vatten inte ska bli stillastående har kommunen gjort bedömningen att diket ska vara öppet och inte kulverteras. Diket föreslås att planläggas som allmän platsmark, PARK, i detaljplanen. Längs med diket finns ett område 2 meter brett avsett för underhåll och skötsel av diket, även det planlagt som PARK. På den sträcka mellan Slånbacken (se plankartan) och de inre fastigheterna där infarten löper kommer skötsel av diket ske från infarten. Kommunen föreslås därför också ha en andel i den gemensamhetsanläggning som gäller infarten. Syftet med denna parkmark är alltså att säkerställa dikets funktion med kommunen som huvudman.
Offentlig service	Vid Strandtorget i Tyresö Strand finns bibliotek, skola och förskola och butiker och restauranger.
Skola och barnomsorg	I Trädgårdsstaden vid Strandtorget, på ett avstånd om 2,5 km finns i dag Strandskolan för barn i åldrarna 6 – 16 år och förskolan Strandpärlan. En gällande detaljplan finns för ytterligare en skola och förskola på före detta "brädgårdstomten" vid korsningen Strandallén/Tyresövägen, på ett avstånd om ca 1,6 km. Vid Rotvik finns också en förskola ca 2,7 km bort.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats finns vid Strandallén ca 700 meter bort. Efter utbyggnaden av bostadsområdet Strandängarna finns möjlighet att denna buss förlängs till korsningen Slånbacken/Strandallén. Bussen går till Gullmarsplan via Tyresö centrum, men det är ingen snabbuss. Direktbuss och stombuss mellan Gullmarsplan och Brevik eller Tyresö kyrka via Tyresö centrum, går på Tyresövägen vid Strandtorget, Tyresövägen/Tjärnstigen ca 1 km bort.

Inlösen av fastigheter	Kommunen kommer att behöva göra markinlösen på vissa fastigheter inom planområdet. Andra fastigheter föreslås köpa till mark. Läs vidare om detta i genomförandebeskrivningen.
Barn- hälso och jämställdhetskONSEKVENSER	Kommunens bedömning är att området i och med planförslaget anpassas efter människors olika behov. Gångbanorna gör gatorna mer trafiksäkra och belysning ger ökad trygghet. Det är nära till naturområden överallt inom planen vilket ökar möjligheten till närrekreation. Möjligheten att åka med kollektivtrafik är också väl tillgodosedd, vilket gynnar rörligheten för kvinnor enligt statistiken.
Tillgänglighet och säkerhet	Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.
Parkering	På varje fastighet som är avsatt för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö.

TEKNISK SERVICE/FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	När detaljplanen genomförs kommer vatten- och avloppsnätet byggas ut i området. Dessa anläggningar kommer att ligga i gatorna. När planförslaget tas fram kommer kommunen diskutera lämpliga anslutningspunkter med de enskilda fastighetsägarna. Fastighetsägarna svarar själva för anläggningen från anslutningspunkten in till bostaden.
Dagvatten, LOD	För att minimera belastningen på Erstaviken bör fastigheter där det är möjligt ta hand om dagvattnet från hårda ytor inom fastigheten. Detta kallas för "lokalt omhändertagande av dagvatten", LOD. De fastigheter där kommunen bedömer att det är lämpligt anges med LOD på plankartan. Övriga fastigheter ska anslutas till kommunens dagvattensystem. Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten finns på kommunens hemsida.

Uppvärmning, energi

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder icke förnyelsebara bränslen är inte lämpliga. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.



Villa vid Strandvägen

EI

En transformatorstation finns på fastigheten Strand 1:1 inom planområdet. Transformatorstationen och högspänningsledningen kommer behöva flyttas för att genomföra planen. Ett nytt E-område för teknisk anläggning finns något väster om befintligt läge. Högspänningsledningen ska markförläggas i den smalare delen av det stråk som planläggs som NATUR. Vattenfalls riktlinjer kring säkerhetsavstånd kan hållas under förutsättning att ledningen markförläggs. Det ledningsstråk som föreskrivs för underjordisk ledning är 4 meter, medan en luftledning behöver ett område med 10 meters bredd pga av risker med nedfallande ledning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

För allmän platsmark (LOKALGATA, PARK, NATUR),

teknisk anläggning (E-område) och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetiden för kvartersmark (B₁, Bostäder, friliggande villor) är 15 år räknat 1,5 år (ett år och sex månader) från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

Bygglov kan ges som mindre avvikelse om vatten, avlopp och gator blir utbyggt innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även ges för mindre åtgärder, som mindre avvikelse, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet.

Medverkande
tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare
Jenny Holmberg – exploateringsingenjör
Camilla Engel – projekteringsingenjör
Göran Bardun – kommunekolog
Azadeh Iranpour - bygglovschef
Viviana Munoz – kart- och mättningsingenjör
Håkan Ivarsson – kart- och mättningsingenjör,
fastighetsplaner

Sara Kopparberg
Planchef


Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

BILAGA TILL PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Slånbacken etapp 13

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

BILDER FÖR ATT ÅSKÅDLIGGÖRA TOPOGRAFI OCH
MARKFÖRHÅLLANDEN PÅ FASTIGHETER I BRANTA PARTIER

Bilder på fastighet Strand 1:183 nerifrån och upp (från norr till söder)

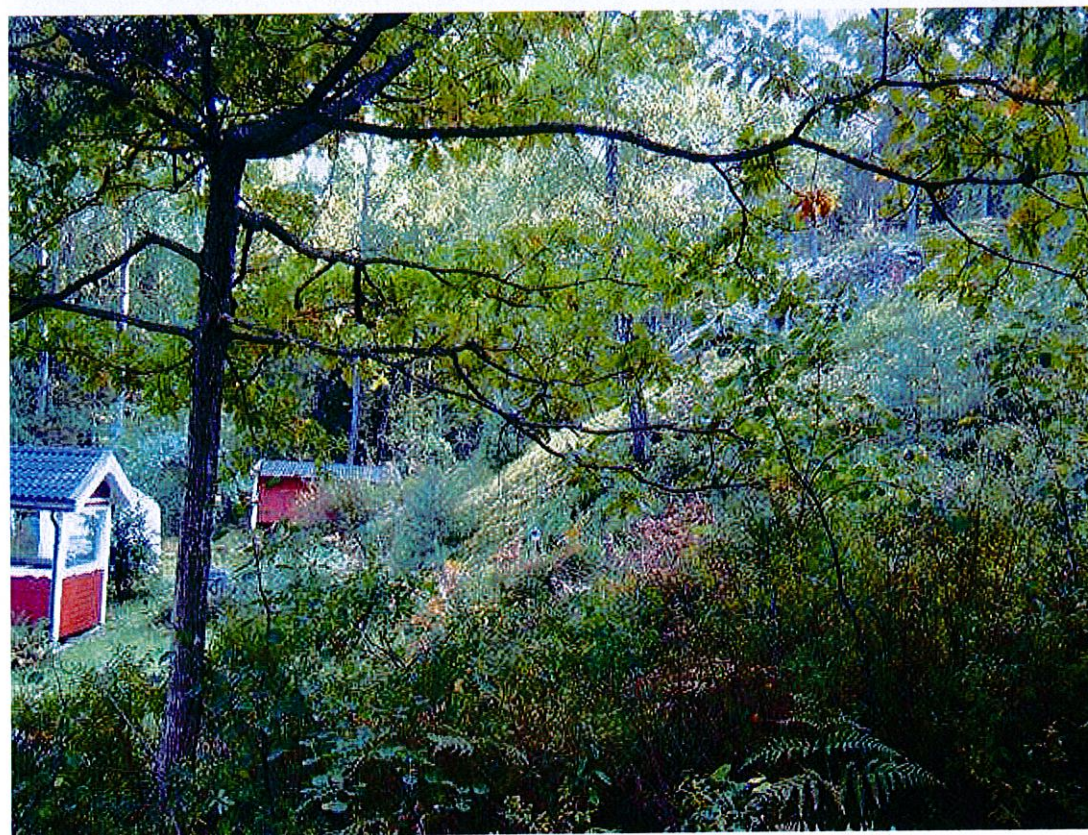






Bilder från 1:184 nerifrån och upp







Bilder från natursläppet där två nya villafastigheter föreslås





Bilder från fastighet Strand 1:185 nerifrån och upp

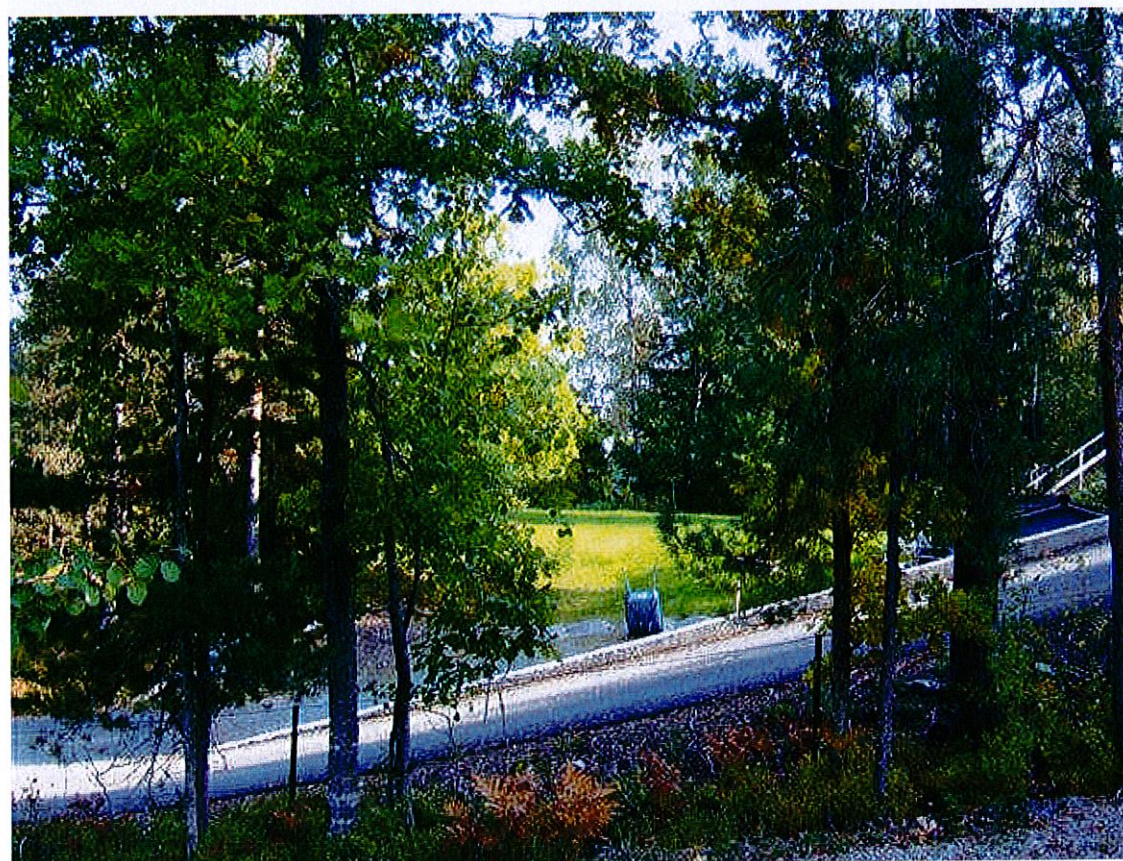




Bilder från fastighet Strand 1:186 nerifrån och upp



Bilder från fastighet Strand 1:187 nerifrån och upp





GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Slånbacken

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Del av fastigheten Strand 1:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

ALLMÄN INFORMATION

Om genomförande-
beskrivningen

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

Planen syftar till att förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i översiktsplanen. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter. Planförslaget innebär också en förtätning av området.

Planområdet är ca 7,5 hektar (ha) stort, varav ca 0,2 ha är vattenområde. Området består idag av 19 fastigheter för bostadsbebyggelse samt 1 fastighet för vägar och natur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Tidplan	Beslut om planuppdrag i planberedningen	3 sep 2009
	Program	översiktsplanen
	Beslut om samråd i planberedningen	4 nov 2009
	Samråd	18 nov – 7 jan 2010
	Beslut om utställning i kommunstyrelsen	25 maj 2010
	Utställning	8 juni – 2 juli 2010
	Beslut om ny utställning i kommunstyrelsen	26 okt 2010
	Ny utställning	23 nov – 14 dec 2010
	Antagande i kommunfullmäktige	feb 2011
	Laga kraft, tidigast	mars 2011
	Inlösen av allmän platsmark, tidigast	vår 2011
	Byggstart för VA-ledningar och gator, tidigast	sep 2011

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat 1,5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att inledas vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark, E-område och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
- För kvartersmark börjar genomförandetiden att löpa ett och ett halvt år från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelse även om genomförandetiden ännu inte trätt i kraft.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (1,5 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid för kvartersmark börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägars bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Endast de avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Gator och naturmark ägs idag av Tyresö Strands Markägarförening. I samband med planens genomförande kommer kommunen att reglera över marken till en kommunägd fastighet.

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där TeliaSoneras kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

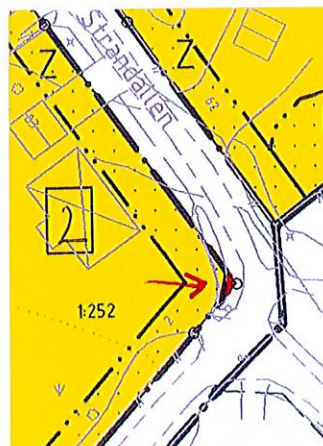
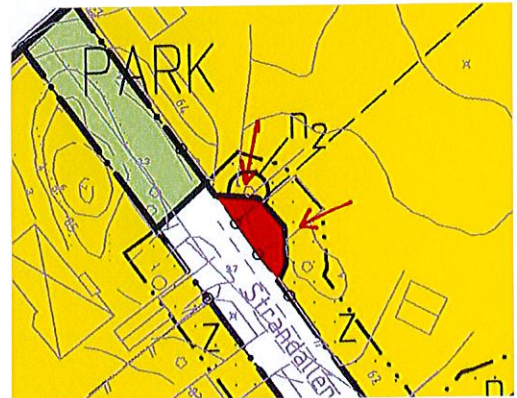
Ägandeförhållanden

Fastigheten Strand 1:548 ägs av Tyresö kommun och Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands Markägarförening. Resterade fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar. De privata fastigheter som berörs av dessa intrång är Strand 1:252, Strand 1:183-187, Strand 1:540 och Strand 1:3.

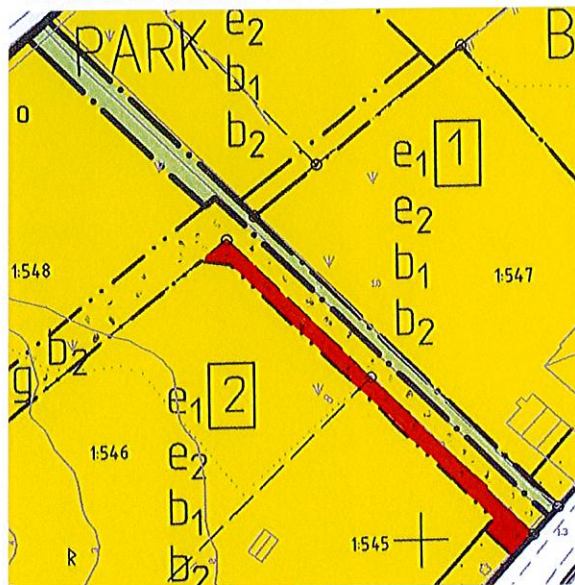
För att få plats med vändplanen på Strandallén är delar av fastigheten Strand 1:3 och Strand 1:540 utlagd som allmän platsmark, gata i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan bredvid är området markerat vid pilarna.



För att kurvan vid korsningen Slånbacken/Strandallén ska få en tillfredställande utformning är delar av fastigheten Strand 1:252 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan bredvid är området markerat vid pilen.

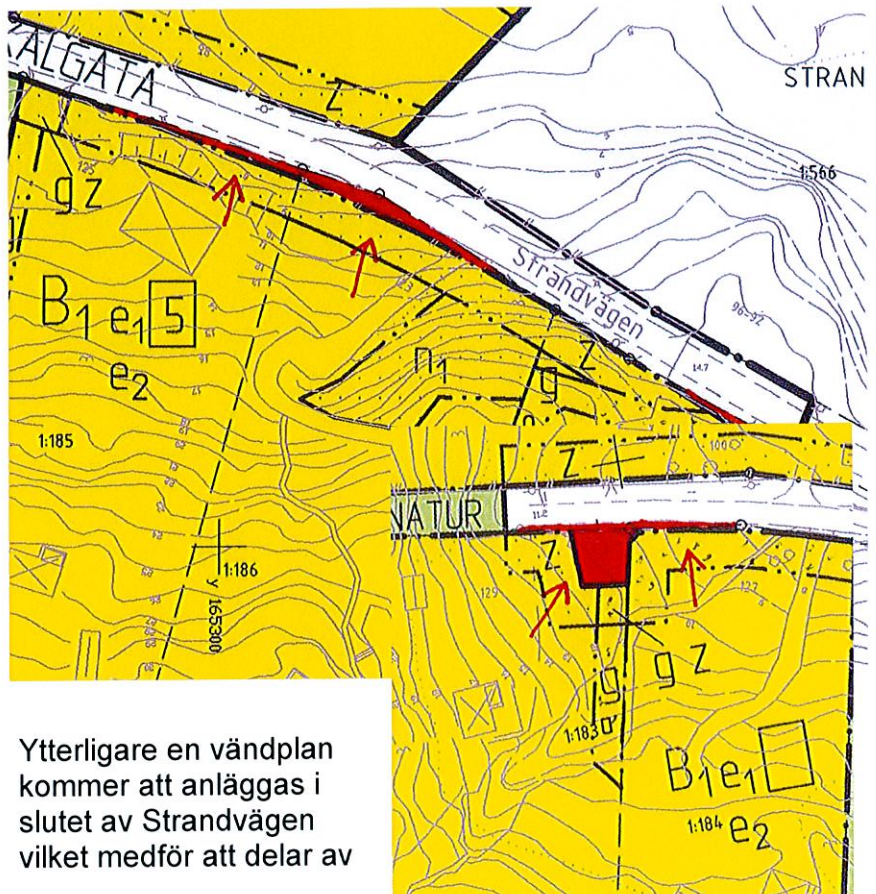
Vissa delar av planområdet är väldigt lågt belägna. För att klara avrinning av dagvattnet från angränsade naturområde är delar av fastigheten Strand 1:548 utlagd som allmän platsmark, park och kommer att föras över till en annan kommunägd fastighet Strand 1:2.

För att få plats med skaftväg till Strand 1:548, Strand 1:546 och tillkommande styckningar behöver intrång ske på Strand 1:545 och Strand 1:546. På kartan bredvid syns parkområdet



som grönt och intrånget är markerat med rött. Detta intrång är utökat från samrådsförslaget då en noggrannare utredning gjorts på skaftvägens bredd.

För att få plats med gata och dike längs med Strandvägen är delar av fastigheterna Strand 1:185-187 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan nedan är områdena markerade vid pilarna.



Ytterligare en vändplan kommer att anläggas i slutet av Strandvägen vilket medför att delar av

fastigheterna Strand 1:183 och Strand 1:184 är utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan ovan är området markerat vid pilarna.

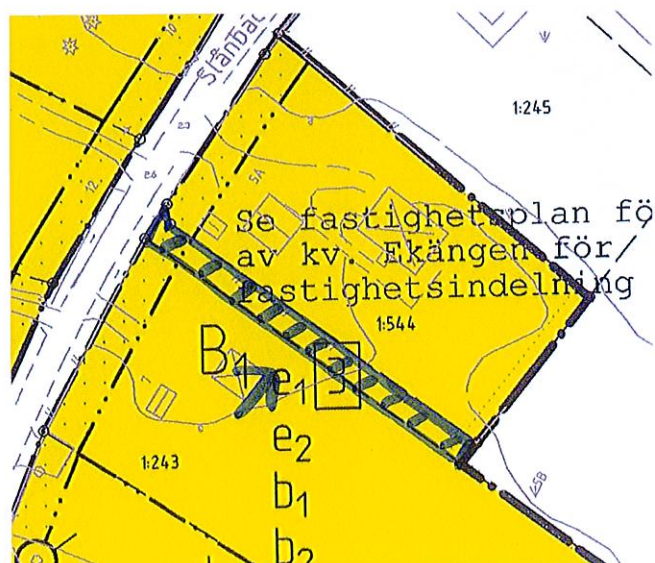
Fastighetsbildning, tillköp Tre fastigheter i detaljplanen ska utökas genom tillköp av kvartersmark.

Strand 1:242 och Strand 1:246 föreslås båda utökas genom tillköp av mark i korsningen Strandvägen/Slånbacken. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer



ändamålsenlig fastighetsindelning. Områdena är på kartan nedan rasterade vid pilarna.

För att skapa en styckningsrätt på fastigheten Strand 1:243 föreslås tillköp från kommunens fastighet Strand 1:543 enligt området rasterat vid pilen på kartan nedan.



Vissa fastigheter omfattas av så kallade villaservitut. Om dessa innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen

av servitutet att tas bort vid fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Tre fastighetsplaner kommer att upprättas eftersom det finns behov av gemensamma lösningar för flera fastigheter gällande väg samt vatten och avlopp inom kvartersmark. Fastighetsplanen bestämmer också den exakta gränsen för styckningar inom området.

Gemensamhets- anläggning och servitut

Planen ger stöd för bildande av fyra gemensamhetsanläggningar för väg, dagvatten-, vatten- och avloppsledningar samt område för sophantering och postlådor. Tre av dessa är belägna i kv. Hällen och en i kv. Slånängen. Se mer om detta i beskrivningen för respektive fastighetsplan.

Utöver detta föreslås att servitut skapas för vatten- och avloppsledningar dels för Strand 1:251 och för Strand 1:187. Strand 1:251 behöver dra ledningar över lotten G och därefter ansluta till angränsande gemensamhetsanläggning. Strand 1:187 behöver dra ledningar över lotten H för att nå det kommunala VA-nätet.

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 bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande till mellan 140 000 och 200 000 kronor inklusive moms, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten.

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.

Gatukostnader	Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelas på antalet fastigheter. Med 19 befintliga och 11 nybildande fastigheter blir avgiften för en befintlig fastighet 101 126 kronor och för en nybildad fastighet 151 689 kronor. Gatukostnader är inte belagda med moms. Se vidare i gatukostnadsutredningen.																
Finansiering	Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar pantbrevssäkerhet kan ställas. Beträffande gatukostnaden finns eventuellt möjlighet för nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Mer information om detta redovisas i gatukostnadsutredningen.																
Ersättning vid markförvärv	När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket. När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren.																
Bygglov	Nedan följer ett exempel på bygglovsavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea: <table data-bbox="619 1249 1149 1534"> <tr><td>Bygglov</td><td>8 000</td></tr> <tr><td>Byggnmälan</td><td>8 400</td></tr> <tr><td>Nybyggnadskarta</td><td>6 750</td></tr> <tr><td>Utstakning</td><td>4 300</td></tr> <tr><td>Lägeskontroll</td><td>2 500</td></tr> <tr><td>Detaljplanavgift</td><td>16 000</td></tr> <tr><td><u>Fastighetsplanavgift</u></td><td><u>10 000</u></td></tr> <tr><td>Summa</td><td>55 950 kronor</td></tr> </table> Denna summa är ungefär densamma för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea. Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.	Bygglov	8 000	Byggnmälan	8 400	Nybyggnadskarta	6 750	Utstakning	4 300	Lägeskontroll	2 500	Detaljplanavgift	16 000	<u>Fastighetsplanavgift</u>	<u>10 000</u>	Summa	55 950 kronor
Bygglov	8 000																
Byggnmälan	8 400																
Nybyggnadskarta	6 750																
Utstakning	4 300																
Lägeskontroll	2 500																
Detaljplanavgift	16 000																
<u>Fastighetsplanavgift</u>	<u>10 000</u>																
Summa	55 950 kronor																
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 63 63 63.																

Kommunen tar initiativ till och betalar kostnaden för fastighetsbildningen vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostanden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

El	För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Skanova Access AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Delar av området är mycket lågt belägna och vid mycket regn bildas lätt vattensamlingar. Kommunen har därför genomfört en förundersökning av geotekniken i området. En fullständig geoteknisk undersökning krävs inför grundläggningsprojektering av tillkommande bebyggelse. För att få en bättre avrinning från området och för att undvika onödigt intrång ska diket över Strand 1:548 grävas om. Området är också planlagt som park för att kontinuerligt underhåll ska göras.
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.
El- och teleledningar	Allmänt för detaljplanen gäller att det i samband med ombyggnationen av området är upp till huvudmännen för el- och tele att besluta om markförläggning av ledningar. Kommunen rekommenderar att dessa förläggs i marken samtidigt som att VA-ledningar förläggs i gatan. Under byggtiden ska befintliga elanläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid. Innan bygglov ges på den del av fastigheten Strand 1:1 som är belägen mellan Strand 1:184 och 1:185 kommer den befintliga högspänningsledningen att behövas flyttas till, och markförläggas i, det närliggande natursläppet. Även den befintliga transformatorstationen kommer att behöva flyttas. Fastighetsägaren till Strand 1:1 ska betala kostnaderna för flytten och har ansvaret för att kontakt tas med Vattenfall för

bättre samordning angående densamma.

Markförlagda kablar får inte byggas över. För lågspänningsluftledningar gäller ett skyddsavstånd om 2 meter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.

Slänter

För att kunna bygga om vägarna samt anlägga gångväg längst Slånbacken och stora delar av Strandvägen behöver slänt mer eller mindre gå in på varje fastighet i planområdet. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser att teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Infart till fastighet

Fastigheten Strand 1:546 har idag ingen direkt infart från gatan och föreslås därför ingå i den föreslagna gemensamhetsanläggningen i kv. Slånängen.

Lotten L i fastighetsplanen för Slånängen har ingen direkt anslutning till gemensamhetsanläggningen utan kommer att behöva köra över parkmark för att ansluta till gemensamhetsanläggningen.

Uppvärmning

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder förnyelsebara bränslen är att rekommendera där så är lämpligt. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän

För planläggningen och plangenomförande svarar samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.

Sophia Norrman Winter, planarkitekt
Jenny Holmberg, exploateringsingenjör
Håkan Ivarsson, mättningsingenjör
Azadeh Iranpour, bygglovschef
Camilla Engel, vägprojektör



Jenny Holmberg
Exploateringsingenjör



Socialdemokraterna i Tyresö

Tyresö 2010-10-28
Martin Nilsson
Oppositionsråd

Särskilt yttrande angående Detaljplan för Slånbacken etapp 13 – beslut om ny utställning samt Fastighetsplan för del av kvarteret Hällen – beslut om utställning

KS 2010-10-26 - §156/157

Sedan den förra behandlingen i kommunstyrelsen har ändringar i dessa planer gjorts. Dessa har inte behandlats i Planberedningen och vi känner inte att vi tillräckligt fått konsekvenserna av dessa senaste ändringar klargjorda. Vi anmäler därför att vi inför en kommande fullmäktigebehandling kommer värdera frågan närmare då.

För socialdemokraterna i kommunstyrelsen

Martin Nilsson



Ersättaryttrande till kommunstyrelsen 26 oktober 2010

§ 156 Detaljplan för Slånbacken, etapp 13 – beslut om ny utställning

Detaljplanen för Slånbacken har omgestaltats och borde därmed också ha behandlats i planberedningen innan den ställs ut på nytt.

Vi har svår att bedöma tillgänglighetsaspekten kring förändringen av detaljplanen. Ett par andra frågor är också oklara. Dels framstår det som att det kommer att bli en entré till Erstaviksområdet. Detta måste vara högt osäkert, eftersom ägaren till Erstavik inte har samma intention som Tyresö kommun. Utställningshandlingen riskerar därmed att ge en skenbild av verkligheten. Dels står det också att det planeras en skola och förskola på före detta "Brädgårdstomten". Så vitt Miljöpartiet förstår har dessa planer förändrats och det den borgerliga majoriteten nu tittar på är att bygga ut Strandskolan.

Klimatperspektivet

Miljöpartiet understryker vikten av att detaljplanera i ett långsiktigt perspektiv, med tänkbara effekter av klimatförändringar i åtanke. Bebyggelse i låglänta områden med översvämningsrisk ska ej tillåtas. Detta i enlighet med Plan- och bygglagen, PBL, 2 kap. 3 §

Bebyggelse skall lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till

1. de boendes och övrigas hälsa och säkerhet,
2. jord, berg- och vattenförhållandena,
3. möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning och avlopp samt annan samhällsservice,
4. möjligheterna att förebygga vatten- och luftföroreningar samt bullerstörningar, och
5. risken för olyckor, översvämning och erosion.

Det är bra att kommunen i planbeskrivningen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Men Miljöpartiet vill lyfta fram Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbunds tidigare synpunkter; att höga krav på energieffektivitet bör ställas i planbestämmelserna och att energisnål bebyggelse ska förordas. Solinstrålning ska tillvaratas på ett effektivt sätt och byggnaderna ska ha extra god isolering.

På Tyresö kommun vilar ett stort ansvar i att minska koldioxidutsläppen inom kommunens geografiska område. Det handlar om att medvetandegöra och att försöka uppnå attityd- och beteendeförändringar. Genom att kräva minst två biluppställningsplatser till varje bostad uppmuntrar planeringen till ett fortsatt ohållbart bilsamhälle.

Strandskydd

Tyresös kust och skärgård är av riksintresse. I Länsstyrelsens rapport 2004:05

(Strandexploatering i Stockholms län, Mälaren och Östersjönstudie) står att Tyresö kommun har en mycket stor andel stränder med mycket kraftig exploatering, både i inner- och mellanskärgården. Detta gäller både hus och bryggor, i synnerhet i mellanskärgården, jämfört med andra kommuners mellanskärgårdsområden. Rapporten har några år på nacken och det är mycket troligt att exploateringen av kusten är ännu mer omfattande idag. För Östersjöns överlevnad, den biologiska mångfalden och medborgarnas tillgång till oexploaterade stränder måste det bli ett slut på strandexploateringen.

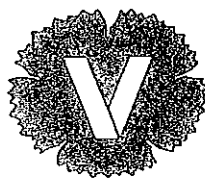
Miljöpartiet anser att eftersom ett övergripande planeringsmål för Tyresö Strand, är att bevara områdets karaktär bör speciella begränsningar i områdets planer införas. Om möjligt bör eventuellt tillkommande bryggors storlek begränsas med hänsyn till att området ingår i riksintresset och att strandskyddet ska gälla inom vattenområdet.

När det gäller upphävande av strandskyddet där marken redan är ianspråktagen, undrar vi om kommunen menar att det därmed är fritt fram för nya byggnader och bryggor?! Strandskyddet är dubbelt, dvs det ska trygga goda livsvillkor för djur och växter och tillvarata friluftslivet. Att marken är privat och ianspråktagen innebär att tillgängligheten för allmänheten är begränsad, men utgör därmed inte undantag i hänsyn till djur- och växtliv.



Marie Åkesdotter
för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

VÄNSTERPARTIET I TYRESÖ



Vänsterpartiet

2010-03-31

ERSÄTTARYTTTRANDE

KOMMUNSTYRELSENS SAMMANTRÄDE 2010-10-26

§ 156 Detaljplan för Slånbacken etapp 13 – beslut om ny utställning

Vänsterpartiet hade om vi haft rösträtt yrkat på följande förändringar i detaljplanen:

- Vi är emot att vi vid framtagandet av nya detaljplaner i allt högre grad upphäver strandskyddet. Vi vill att strandskyddet ska bevaras så att allmänheten kan garanteras tillträde till våra stränder och att natur- och djurliv inte störs av nybyggnation. Detta skulle vi vilja föra in i detaljplanen.
- Vi ser återigen att när det gäller uppvärmning skrivs in i detaljplanerna att - "Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor". Vänsterpartiet anser inte att denna skrivning är tillfredsställande. Vi anser att det är hög tid att börja bygga energisnålt, d.v.s. så kallade passivhus. Vi ser detaljplan efter detaljplan antas utan att vi börjar bygga energisnåla hus. Vi hade om vi haft rösträtt yrkat på att en skrivning om energisnåla hus förts in i detaljplanen och vi kommer att yrka på detta i kommunfullmäktige vad gäller samtliga kommande detaljplaner.
- Så vitt vi har förstått har de nya förändringarna i detaljplanen inte diskuterats i planberedningen. Vi hade önskat att en diskussion hade skett där innan kommunstyrelsen fattar beslut om ny utställning.

För Vänsterpartiet i Tyresö

Inger Gemicioglu, ersättare (v) i kommunstyrelsen

Plats och tid

Kommunhuset Tyresö, sammanträdesrum Bollmora
Tisdag 1 februari 2011, kl. 18:30 – 20.30

Beslutande

Enligt bilaga

Övriga deltagare

Enligt bilaga

Utses att justera

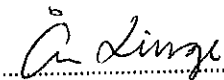
Martin Nilsson

Justeringens plats och tid

Kommunstyrelsens kansli,
måndagen den 7 februari 2011.

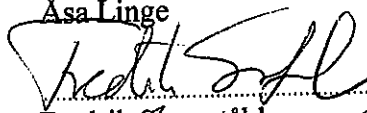
Underskrifter

Sekreterare


Åsa Linge

Paragrafer 1-14, 16-26

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Martin Nilsson

ANSLAG/BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag

Organ

Kommunstyrelsen

Sammanträdesdatum

2011-02-01

Datum för anslags uppsättande

2011-02-08

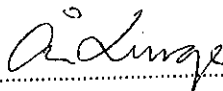
Datum för anslags nedtagande

2011-03-02

Förvaringsplats för protokollet

Kansli- och personalkontoret

Underskrift


Åsa Linge

Närvarolista kommunstyrelsen

Sammanträdestid: 2011-02-01, kl. 18.30 – 20.30

Justering: Martin Nilsson

Ordinarie ledamöter:

Namn	Närv.	Beslutande	Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Fredrik Saweståhl (M)	X				
Mats Larsson (Fp)	X				
Martin Nilsson (S)	X				
Anki Svensson (M)	X				
Andreas Jonsson (M)	X				
Dick Bengtsson (M)	X				
Matilda Lundh (M)	X				
Mats Lindblom (FP)	-	Thomas Holmberg			
Leif Kennerberg (Kd)	X				
Susann Ronström (S)	-	Marita Bertilsson			
Anita Mattsson (S)	X				
Kristjan Vaigur (S)	X				
Marie Åkesdotter (MP)	X				

Ersättare:

Namn	Närv.		Kom kl.	Gick kl.	Anm.
Lotta Stjernfeldt (M)	X				
Christer Flodfält (M)	X				
Marianne Kronberg (M)	X				
Martin Johem (M)	X				
Thomas Holmberg (Fp)	X				
Margareta Ternstedt (Fp)	X				
Henrik Gustavsson (C)	-				
Anna Lund (KD)	X				
Marita Bertilsson (S)	X				
Marie Linder (S)	X				
Sara Albornoz (S)	X				
Peter Bylund (MP)	X				
Elisabet Hedlund (V)	X				

Tjänstemän:

Bo Renman

Dan Näsman

Åke Skoglund

Kerstin Hedén

Maj Ingels Fagerlund §§ 1-7

Staffan Agesand

Martin Larsson §§ 1-14, 27

Sara Kopparberg §§ 1-14, 27

Maria Hagbom

Åsa Linge

tyresö kommun



TS

Åke