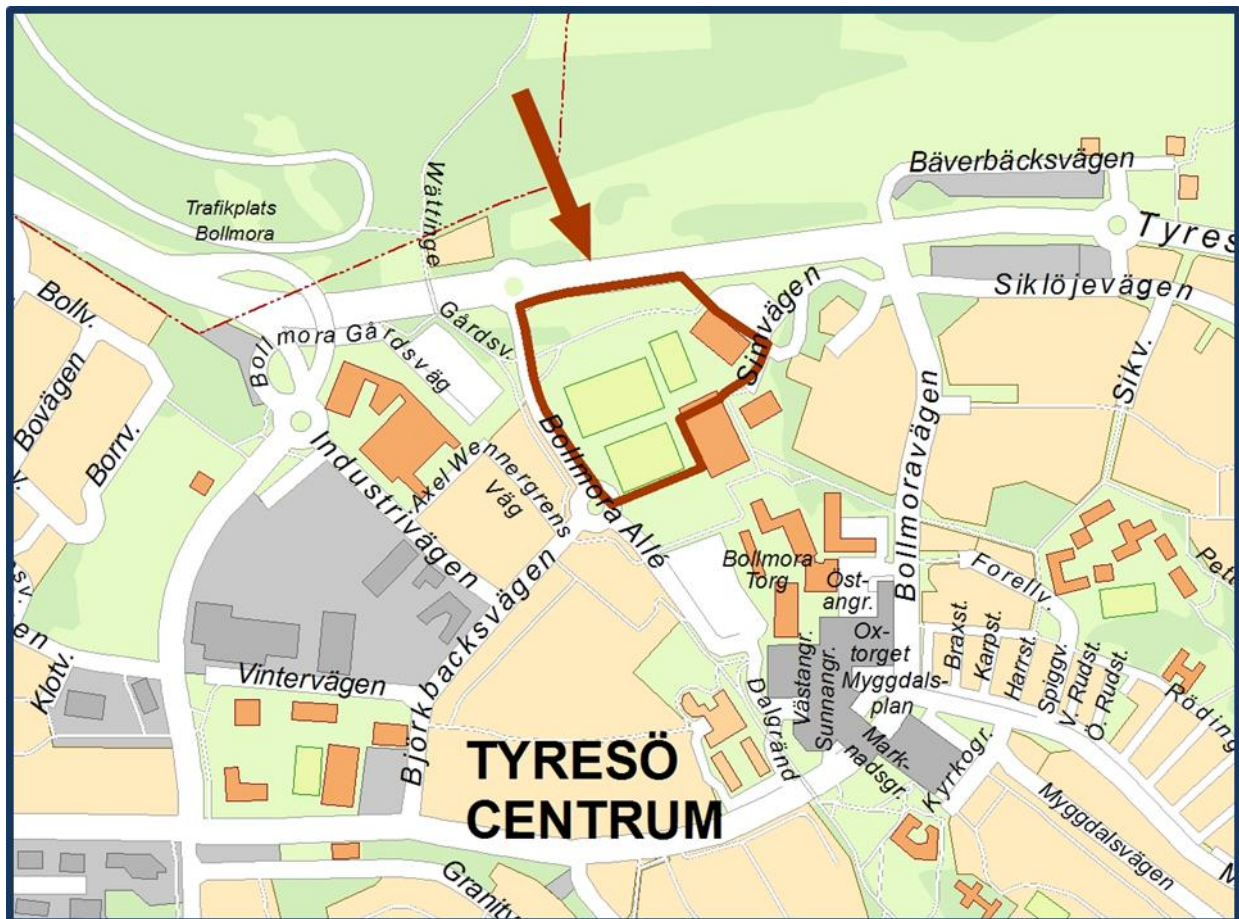


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Tyresövallen

Delar av fastigheterna Forellen 15 och Bollmora 1:94
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

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

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram innan granskningsskedet:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (2013)
- Översiktlig beskrivning av geotekniska förhållandena Norra Tyresö Centrum (Sweco, 2013)
- Dagvattenhanteringsplan för Norra Tyresö Centrum (2015)
- Gröna strategier för Norra Tyresö Centrum (2015)
- Studie av sopsugsanläggning för Norra Tyresö Centrum (2015)
- Övergripande parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum 2014
- Lokala riktlinjer för energianvändning (2011, reviderad 2014)
- Utredning av fysisk aktivitet i Norra Tyresö Centrum (2014)
- Övergripande trafikbulerutredning för Norra Tyresö Centrum (2014)

Följande utredningar kommer tas fram innan antagandet:

- Övergripande transportplan för Norra Tyresö Centrum
- Markundersökning gällande stabilitet och föroreningar för planområdet
- Undersökning av störningar från TyresövalLEN på planerade omkringliggande bostäder

Plan- och bygglagen

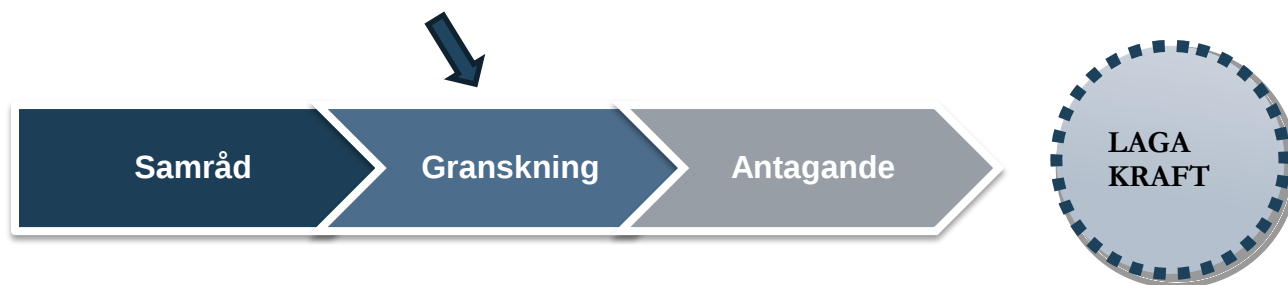
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), i dess lydelse före 2015-01-01.

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Se mer om processen på sista sidan.

Planprocess och skede

Planarbetet befinner sig i granskningsskedet (illustration nästa sida).



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)
Samråd
Granskning
Antagande
Laga kraft, tidigast

2014-01-15
December 2014
Juni 2015
Höst 2015
Höst 2015

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny ishall, som ersätter den befintliga, ett nytt parkeringshus och intilliggande sopsugscentral samt en välkomnande entré till området. Bebyggelsen placeras i anslutning till Tyresövallen och den nyttillkommande bebyggelsen i Norra Tyresö Centrum. Inom planområdet ska även omklädningsrum och kansli lokaler till samtliga föreningar som nyttjar Tyresövallen idag finnas. Fotbollens läktare och övrig komplementbebyggelse tillåts också permanent inom området, på mark där bebyggelse inte är tillåtet i gällande plan.

Huvuddrag

Planen gör det möjligt att förlägga en ny ishall i anslutning till fotbollsplanerna, i norr mot Tyresövägen, samt nödvändig bebyggelse för fotbollens ändamål, så att ishockeyn och fotbollen kan fortsätta att dela på vissa resurser. I gällande plan är marken inom planområdet belagd med s.k. prickmark, vilket innebär att den inte får bebyggas. Den bebyggelse som tillhör fotbollen idag, som läktare bl.a, är uppförd med tillfälliga bygglov och dessa kan inte ges permanenta lov utan ny detaljplan. Planen möjliggör även uppförande av ett parkeringshus där aquaarenan (simhallen) har markparkering idag, för att tillgodose det förväntat ökade parkeringsbehovet framöver. I anslutning till parkeringshuset möjliggörs också en sopsugscentral, för hantering av avfall.

Då planområdet är beläget i närheten av infarten till Tyresö är det viktigt att bebyggelsen utformas för att utgöra en tilltalande entré till Tyresö.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga Norra Tyresö Centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera ca 950 nya bostäder. Förslaget innebär att den befintliga ishallen, som ligger i området, rivs och ersätts med ett bostadskvarter, varför en ny ishall behöver uppföras. Enligt kvalitetsprogrammets tidplan för utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum skulle ishallen behöva rivas år 2016. Det innebär att en ny ishall skulle behöva börja uppföras senast under 2015.

Planen var ute på samråd mellan 9 december 2014 och 13 januari 2015. Efter samrådet har tre nya e-områden för sopsugscentral och transformatorstationer samt skyddsbestämmelser lagts till och parkmarken utökats i planförslaget.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2014-01-15 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för TyresövalLEN.

Behovsbedömning

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. Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, eller risk för människors hälsa och säkerhet. Lokaliseringen bedöms som lämplig. För en fullständig prövning se separat behovsbedömning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Norra Tyresö Centrum, söder om Tyresövägen, öster om Bollmora allé och väster om Tyresö nya Aquarena (simhallen).



Flygbild över området

Areal

Planområdet har en yta om ca 45 000 kvm.

Markägförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av fastigheten Forellen 15 som är kommunalägd
- Del av fastigheten Bollmora 1:94 som är kommunalägd

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (antagen 2008) är planområdet utpekad som utvecklingsområde för förnyelsen av Tyresö centrum. Aktuell del är utpekad för idrottsändamål.

Planprogram

Ett planprogram för utvecklingen av Tyresö centrum togs fram 2007. Aktuell plan ligger i linje med programmet, som strävar efter en attraktivare stadsdel med större möjligheter till möten, ökad funktionsblandning och förbättrad orienterbarhet.

Kvalitetsprogram

Som styrdokument till detaljplanearbetet och för kommande markanvisningar i och med centrumförnyelsen finns ”Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum”, antaget i december 2013.

Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner i dagsläget:

- Detaljplan nr 162 för Bollmora centrum norra från 1975.
- Detaljplan nr 364 för simhall och evenemangshall från 2008.
- Detaljplan nr 371 för Dalgrändsförlängning från 2009 (endast liten del berörs)
- Detaljplan nr 134 för kv Järnet från 1969 (endast liten del berörs).
- Detaljplan nr 403 för Bostäder vid Bollmora allé från 2011 (endast liten del berörs).

I gällande planer är marken inom planområdet utpekad för idrotts- och kulturändamål, parkområde, allmän plats, område för allmänt ändamål, huvudgata, samt, till största delen, område för idrottsändamål som inte får bebyggas.

Samtliga gällande planers genomförandetid kommer ha löpt ut vid aktuell plans antagande.



Utsnitt ur gällande plan nr 162, idrottsändamål.



Utsnitt ur gällande plan nr 364, idrotts- och kulturändamål

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är planområdet endast bebyggt med fotbollsplanernas läktare samt några mindre komplementbyggnader för drift av idrottsanläggningarna.

Intill planområdet ligger idag den befintliga ishallen och en förskola, som båda ska rivas i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum, samt Tyresö Aquarena. Övrig mark i anslutning till området är idag obebyggd, men kommer att bebyggas med främst bostäder framöver.

Marken inom området består idag av tre fotbollsplaner med konstgräs, parkering samt en gräsyta med en cykelväg med långslöpande träddridå, och enstaka andra träd och buskar.

Omgivande mark är idag till största delen öppen och används främst för parkering. Majoriteten av marken öster, väster och söder om planområdet kommer dock att bebyggas i samband med centrumutvecklingen samt uppförandet av kvarteret Järnet på andra sidan Bollmora allé.



Den norra läktaren, som ersätts i.o.m. planens genomförande.

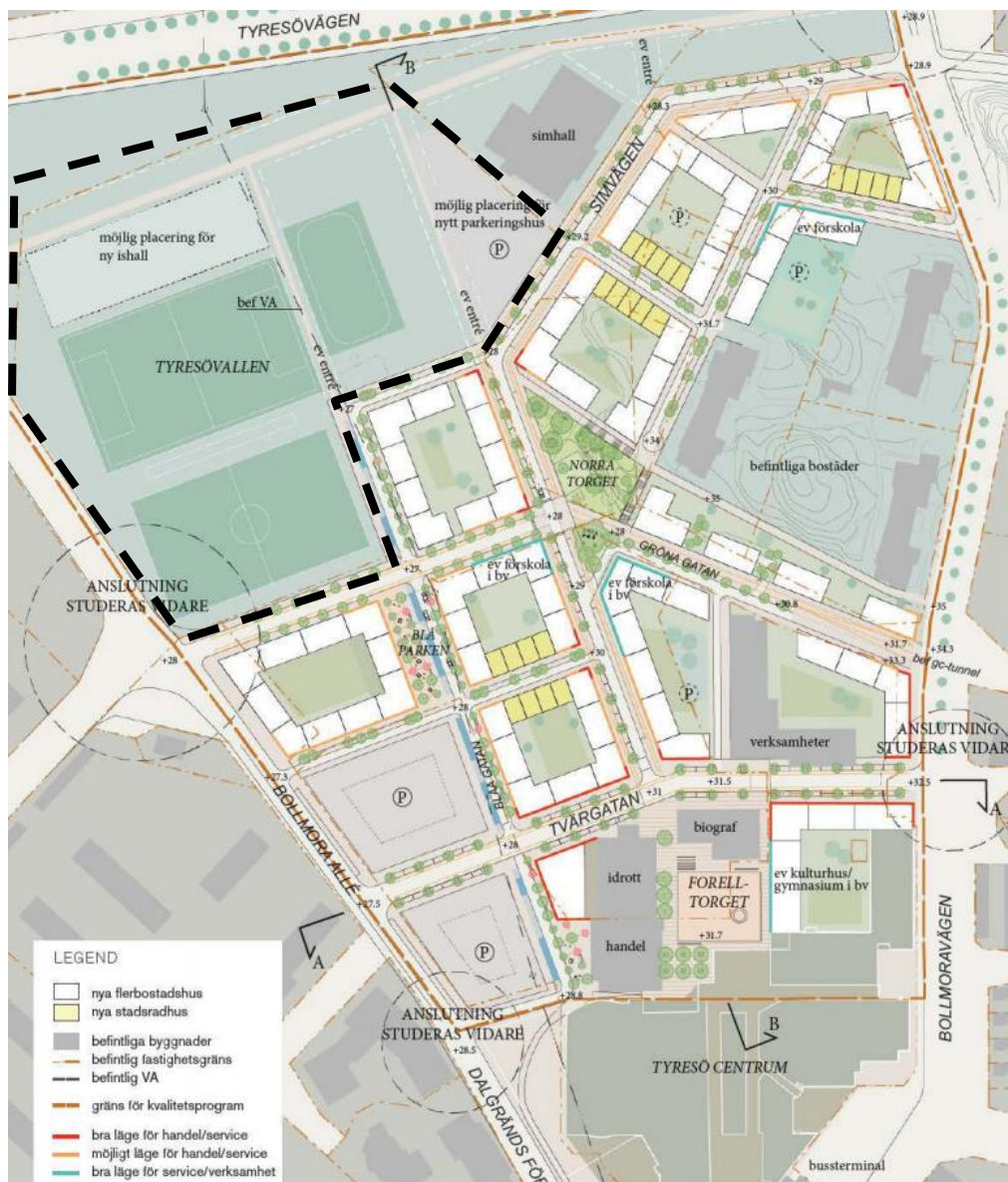
Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen förändring av befintlig användning, utan idrottsändamålet behålls inom planområdet. Förslaget innebär dock att ishall samt läktare och komplementbyggnader tillåts på mark som i gällande plan inte får bebyggas.

Ishallen och marken runt omkring ska utformas med hänsyn till platsens värde som entré till Tyresö. Planområdet ska fylla både ishockeyns och fotbollens behov av utrymmen för omklädning, administration etc. Utformningen utreds vidare under granskningsskedet.

Ett parkeringshus och en sopsugscentral (uppsamlingsplats för avfall kopplat till sopsugssystem) tillåts där Aquarenan idag har sin markparkering. Även parkeringshus och sopsugscentral ska utformas med omsorg om läget vid infarten till Tyresö och den besöksstäthet som aktiviteterna inom och runt planområdet genererar.

Norra Tyresö Centrum planeras att utformas så att området blir tillgängligt, lättorienterat och tilltalande.



Situationsplan från kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum. Ishallens placering längst upp till vänster. Planområdet markerat med streckad kontur.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

En översiktlig geoteknisk beskrivning utfördes under 2013. Den baseras på de undersökningar som gjordes inför Tyresö centrum's utbyggnad på 1960-talet och har kompletterats med grundvattenrör som lästs av under 2013.

Marken inom planområdet består av lös organisk jord och lös lera över ett lager av friktionsjord, med undantag för Aquarenans parkering som är belägen på urberg. Inom området med lös jord finns sättningsproblem och det kan finnas risk för

stabilitetsproblem. En undersökning av markens stabilitet har initierats och ska finnas tillgänglig inför planens antagande.

Grundvattenobservationer som utförts under år 2013 inför centrumutvecklingen visar att vid undersökningstillfället låg grundvattenytan på nivån +24,9 i det grundvattenrör som är beläget strax söder om planområdet, vid norra delen av markparkeringen. Den mätta nivån motsvarar en grundvattennivå på 2,1 m:s djup under markytan.

Planförslag och konsekvenser

Den nya ishallen ska placeras inom området med lös jord och det planerade nya parkeringshuset och sopsugscentralen placering är delvis på lös jord och delvis på fast mark. Inom området med lös jord kommer särskild hänsyn till sättningsrisk krävas vid grundläggning inför byggnation. Markförhållandena kommer att fördyra anläggning inom området.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

I dagsläget angörs planområdet från Simvägen och parkeringen på Dalgränd. Området nås med gång och cykel via Petterboda gårdsväg eller Wättinge gårdsväg bland annat. En laddningsstation för elbilar ligger strax utanför planområdet.

De anslutande gatorna blir fler i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande förväntas inte ge upphov till någon betydande ökning av trafiken inom området då funktionerna redan i dagsläget ryms inom eller i anslutning till planområdet.

Under arbetet med centrumförnyelsen kommer en transportplan tas fram. Den ska ge riktlinjer för hur transporter till lokalerna i området ska ske. Till kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum har även en trafikhierarki tagits fram som ska följas vid genomförandet av aktuell plan.

Angöring till den nya ishallen kan lösas inom planområdet.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering för besökare till Tyresövägen och Tyresö centrum finns på fastigheten Forellen 17, söder om fotbollsplanerna. Ett större antal cykelparkeringar samt en cykelpump finns vid centrumgallerians entré.

Planförslag och konsekvenser

För detta planområde liksom för hela Norra Tyresö Centrum ska parkering för cyklister och bilpoolsbilar prioriteras, enligt rådande trafikhierarki. Parkeringen ska bidra till ett effektivt utnyttjande av marken och aktörer inom Norra Tyresö Centrum ska verka för ett samutnyttjande av parkeringsplatser, vilket även gäller det föreslagna parkeringshuset.

Cykelparkeringsplatser ska ordnas i anslutning till entrén till ishallen och fotbollsplanerna. Tillräcklig yta för att bussar ska kunna stanna ska även beredas i anslutning till ishallen, på ett s.k. angöringstorg.

För att klara minskningen av markparkeringsplatser som centrumutvecklingen kommer att leda till möjliggör planförslaget ett parkeringshus intill Aquarenan, på den mark som idag används för Aquarenans markparkering. De mest lättillgängliga parkeringsplatser för bil ska vara parkeringsplatser för rörelsehindrade (minst 5 m bred) och miljöbilar. Parkeringshuset ska utformas med stor hänsyn till platsens funktion som entré till Tyresö.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste busstation ligger på Bollmoravägen respektive i Tyresö centrum, på fem minuters gångväg från planområdet. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt till Gullmarsplan, Stockholms stad, Haninge och Nacka.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken, men centrumutvecklingen medför nya gatudragningar som även kommer ge möjlighet till en utbyggnad av busstrafiken.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Planområdet är plant och innebär inga utmaningar vad gäller tillgänglighet.

Planförslag och konsekvenser

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för all ny bebyggelse och utemiljö.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse i dagsläget och inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

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

Ekologi

Nulägesbeskrivning

Grönyrtorna inom planområdet ingår i ett svagt ekologiskt samband, vilket ska beaktas vid genomförandet av planen. I granskningsförslaget har parkmarken utökats, för att värna det ekologiska sambandet. Planområdet innehåller idag ingen särskilt värdefull natur men har viktiga sociala och rekreativa värden.

Planförslag och konsekvenser

I samband med arbetet med Norra Tyresö Centrum har en ekologistrategi tagits fram för området som anger att områdets karaktär bör präglas av urban grönska med synlig hantering av dagvatten. Strategierna innebär bland annat att biologisk mångfald bör stärkas, ekosystemtjänster tydliggöras och mångfunktionella ytor och gröna mötesplatser planeras in. På kvarterers mark kan detta göras genom vegetationstak, gröna väggar, insektshotell, holkar och dammar exempelvis.

För ytan närmast Tyresövägen föreslås att de ekologiska värdena stärks genom skötsel och inplantering av arter. Bollmora allé föreslås utformas som en grön gata för att stärka sambandet söderut mot Wättinge gårdsväg och stadsparken samt norrut mot Nackareservatet och Erstavik genom bland annat trädplantering. Hur detta kan gestaltas ska anges i landskapsförslaget som tas fram i samband med genomförandet av planen.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Tyresö centrum, med ett stort utbud av handel och social och kommersiell service samt kollektivtrafik. Det är även beläget nära Bollmora verksamhetsområde, som också har ett brett serviceutbud.

Flera skolor och förskolor finns på gångavstånd från planområdet. Även två vårdcentraler finns i närheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tillför inga nya funktioner till området, men innebär att funktionerna kan effektiviseras samt tillåtas permanent. Utöver idrottsrelaterade faciliteter planeras den nya hallen även att innehålla servering. Servering kan även förekomma i mobila vagnar under större event.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nulägesbeskrivning

Kommunala vatten- och avloppsledningar löper genom planområdet. Genom planområdet går idag en dagvattenkylvert.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten och avloppssystemet. Den befintliga dagvatten kulverten kommer att flyttas, mark har reserverats i planen för detta. Se u-område i plankartan.

Värme

Nulägesbeskrivning

Fjärrvärme finns i Simvägen som angränsar planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Inom projektet Norra Tyresö Centrum ska riktlinjer för energianvändning tas fram.

Ishallen kommer även ha goda förutsättningar att kunna värmas med spillvärme.

EI

Nulägesbeskrivning

Elledningar finns vid planområdet. Ledningarna tillhör Vattenfall.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt elnät.

Energiförsörjningen av området ska utredas vidare under planprocessen.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

En kulvert för dagvatten löper genom planområdet. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön. Albysjön ingår i Tyresås avrinningsområde och har i dagsläget mycket höga halter av gödningsämnen. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Planförslag och konsekvenser

Enligt den rapport gällande dagvatten och VA som tagits fram i samband med arbetet med Norra Tyresö Centrum ska allt dagvatten som uppkommer på kvartersmark inom området fördröjas. Exempelvis kan bebyggelsen förses med s.k. gröna tak för att fördröja dagvattnet eller så kan dagvattendammar eller översvåmningsbara ytor anläggas inom området. Tillräckliga ytor för detta finns inom planområdet. Dagvattenhanteringen ska beaktas vid genomförandet av planen.

Planen ska resultera i förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning och rening inom planområdet och ska inte leda till att MKN vatten försämrats.

Förslaget ska utformas med hänsyn till de krav som följer av BREEAM Communities, som att begränsa översvåmningsrisken och skyddsåtgärder mot förorening av vatten. Även Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Forellen 15 finns med i kommunens register över potentiellt förorenad mark sedan deponi och bilvård förekommit inom fastigheten tidigare.

Planförslag och konsekvenser

Markanvändningen anses inte vara av känslig karaktär och planförslaget omfattar inte några stora förändringar från dagens användning. En undersökning av eventuella markföroreningar har beställts för att klargöra markens lämplighet och planförslaget har utökats med en skyddsbestämmelse om att marken inom området inte får överskrida riktvärdena för mindre känslig markanvändning.

Radon

Nulägesbeskrivning

Mark och berggrundsförhållandena är av s.k. normalrisktyp ur radonsynpunkt och bedöms därför inte utgöra några hälsorisker.

Planförslag och konsekvenser

På normalradonmark ska bebyggelse för stadigvarande vistelse utföras radonskyddat.

Risker

Nulägesbeskrivning

Tyresövägen som löper norr om planområdet är sekundär transportled för farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

Den nya ishallen ska placeras utanför rekommenderat bebyggelsefritt avstånd från farligt godsled, som är 25 meter. Eftersom ishallen kan betraktas som personintensiv verksamhet måste hänsyn ändå tas till olycksrisken vid utformning och byggnation.

Inför granskning har en riskutredning tagits fram för att säkerställa att placeringen är lämplig med hänsyn till eventuella risker. Riskutredningen klargjorde att endast risken för olycka med transporter av farligt gods på Tyresövägen är av sådan omfattning att den behöver hanteras. Risknivån avseende individrisk är acceptabel men risknivån avseende samhällsrisk är låg och delvis acceptabel och behovet av åtgärder anses därmed begränsat. Följande säkerhetshöjande åtgärder har införts som planbestämmelser i planen:

- Områden inom 25 meter från Tyresövägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.
- Ishallen ska förses med minst en utrymningsväg som mynnar bort från Tyresövägen (vilken ska vara tillräckligt dimensionerad för att hantera aktuella personflöden).
- Friskluftsintag till ishallen placeras på taket eller mot sida som ej vetter mot Tyresövägen.
- Ishallens ventilation ska förses med en manuell avstängningsfunktion.

Buller

Nulägesbeskrivning

En bullerutredning har tagits fram i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. I dagsläget belastas området av trafikbuller från Tyresövägen som löper norr om planområdet. Markanvändningen anses dock inte vara av bullerkänslig karaktär, då verksamheten i sig är högljudd samt inte innefattar lokaler för vila eller andra tystnadskrävande aktiviteter.

Planförslag och konsekvenser

Den nya ishallen kommer avskärma planområdet från bullret från Tyresövägen och därmed bidra positivt till ljudmiljön inom planområdet samt för nytillkommande bebyggelse runt omkring. Läktare och dylikt inom planområdet måste dock utformas med hänsyn till risken för bullerspridning mot omgivande bebyggelse.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
PARK	Parkmark. Grönyta som inte får bebyggas.
R₁	Idrottsanläggning. Marken planläggs för ishall, fotbollsplaner och tillhörande komplementbebyggelse.
PE₁	Parkering och teknisk anläggning för avfallshantering. Mark som får bebyggas med parkeringshus och sopsugscentral.
E₂	Teknisk anläggning. Mark som får bebyggas med transformatorstation.
<16>	Bebyggelsen inom området får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 16,0 meter.
<14>	Bebyggelsen inom området får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 14,0 meter.
u	Yta markerad med u ska hållas tillgänglig för allmän underjordisk dagvattenkulvert.
.....	På prickmarkerad mark får byggnader inte uppföras.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Planarbetet påbörjades i januari 2014 och följer plan- och bygglagen (2010:900).

Tidplan

Beslut om planuppdrag i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	januari 2014
Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	november 2014
Samråd	december 2014
Granskning	juni 2015
Antagande	höst 2015

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Planen innefattar allmän platsmark och kommunen är huvudman för gator och park.

Avtal

Genomförandeavtal kommer att tecknas mellan kommunen och eventuella framtida exploatörer.

Till antagandet av planen kommer ett kvalitetsprogram tas fram. Av kvalitetsprogrammet framgår hur planområdet ska utformas och gestaltas.

Fastighetsrättsliga frågor

Allmän platsmark

Ingen fastighet berörs av markinlösen för allmän platsmark, eftersom kommunen redan är fastighetsägare.

Rättigheter

I planområdet finns ett flertal officialservitut och ledningsrätter som kan komma att beröras. Exakt omfattning och konsekvens för dessa rättigheter kommer att utredas inför genomförandet. Mark har reserverats för allmännyttiga ledningar i u-område.

Fastighetsindelning

All kvartermark inom planområdet kommer att bli föremål för någon form av fastighetsbildning. Aktuella fastighetsbildningsåtgärder sker när planen genomförs.

Ekonomi

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till det kommunala VA- och dagvattennätet.

För nyanslutning 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.

Bygglov

Kostnaden för framtagande av planer och påföljande bygglov följer av kommunen antagna taxor.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

E1

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.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta:
Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

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

Hanna Fürstenberg Danielson	Planarkitekt (projektledare)
Björn Hellqvist	Enhetschef, idrottsfastigheter
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör
Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Börje Buss	Kartingenjör
David Karlsson	Bygglovshandläggare

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. Samråd

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

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.