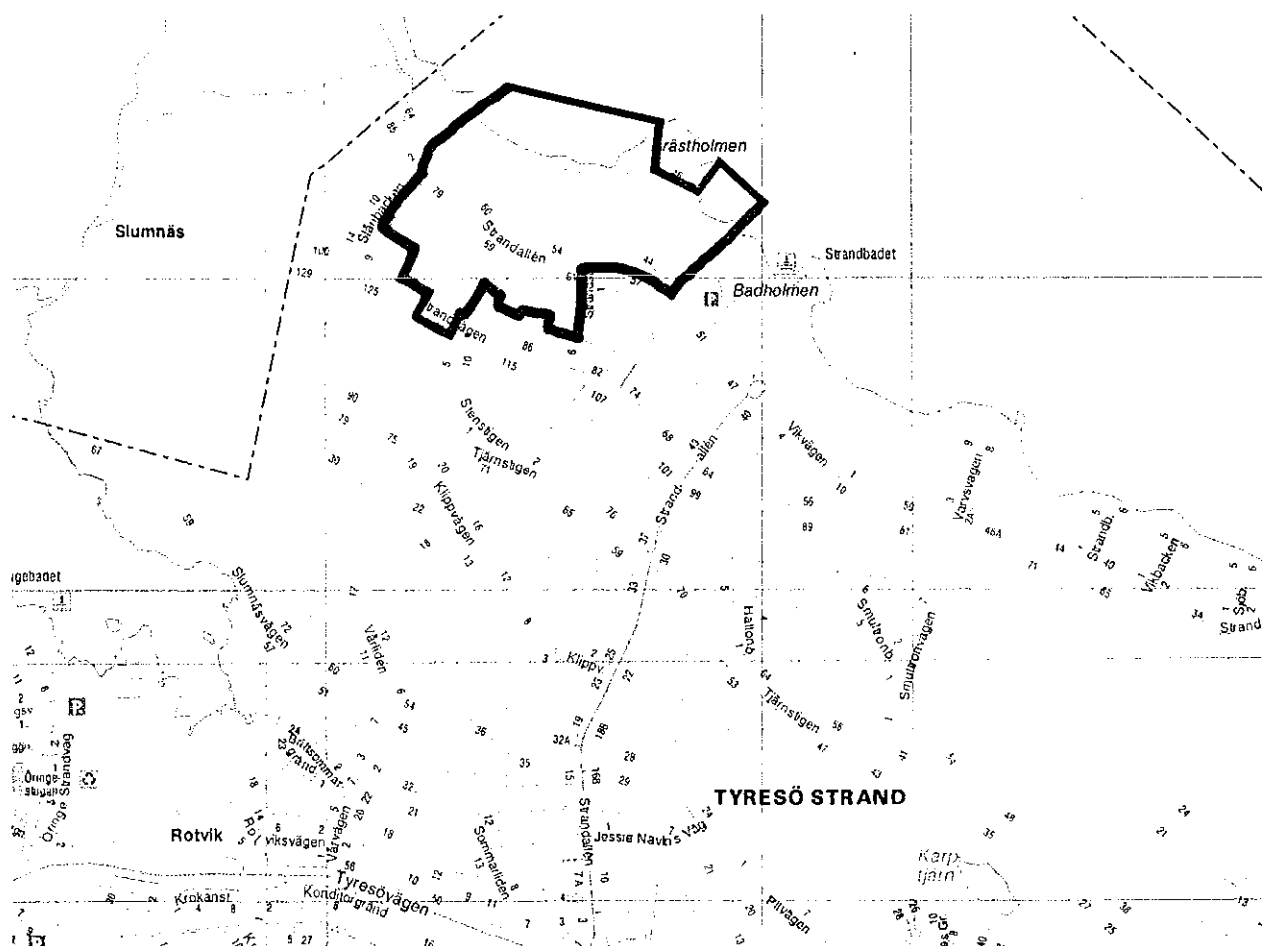


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strandängarna, etapp 1 utbyggnadsområdet

Strand 1:5, 1:21, 1:227, 1:233 - 234, 1:245, 1:253 - 259, 1:537, 1:541, 1:543
samt 1:566 samt del av Strand 1:187, Strand 1:188 och Strand 1:1

inom Tyresö kommun, Stockholms län.



HANDLINGAR

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

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

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

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

Med åren började fler och fler att bo permanent i området och i början av 1990-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera planerna för hela Tyresö Strand. Syftet var bland annat att skapa större byggrätter, fler fastigheter genom avstyckningar och anslutning till kommunalt VA. Kommunen har även haft ambitionen att blanda upp den ensidiga villabebyggelsen med större eller mindre flerbostadshusområden och har därför sedan 60-talet gjort strategiska markköp, bl a vid Strandängarna, för att göra detta möjligt. I översiktsplanen från 1998 gjordes en fördjupad del över Tyresö Strand som redovisar utgångspunkter och mål för planeringen av området.

Medan de nya detaljplanerna i Strand togs fram, upphävdes de gamla avstyckningsplanerna för att göra det möjligt att bevilja bygglov för större hus, innan de nya planerna var färdiga. Upphävandet av de gamla planerna innebar också att strandskyddet återinfördes på kvartersmark.

Fram till dagens datum har största delen av Tyresö Strand etappvis fått nya detaljplaner och förvandlats från ett fritidshusområde till ett modernt villaområde med inslag av flerfamiljshus, radhus och parhus. Genom avstyckningar har många nya fastigheter tillkommit. I samtliga detaljplaner inom Tyresö Strand där kommunen detaljplanlagt privatägda fastigheter som omfattats av strandskydd har Länsstyrelsen upphävt strandskyddet. Detta har gjort att stränderna varit kvar i privat ägo och successivt omvandlats till villatomter med gräsmattor, båthus och brygganläggningar mm.

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

Markanvisningstävling

Under våren 2006 anordnade kommunen en markanvisningstävling för området. Tävlingen omfattade både ett nytt flerbostadsområde och grönområdet runt badet och båtklubben. Totalt 17 förslag kom in och var under sommaren 2006 utställda för allmänheten i en bemannad lokal i Tyresö centrum. Utställningen annonserades flertalet gånger i Mitt i Tyresö, på hemsidan och på digitala tavlor och affischer i Tyresö centrum. Utställningen var mycket välbesökt. Under utställningstiden fanns det möjlighet att lämna synpunkter på förslagen, vilka även redovisades för politikerna inför tävlingens avgörande. Som vinnare av tävlingen utsågs Besqab tillsammans med Södergruppen arkitekter och WSP.

Stadsbyggnadskontoret fick 2003-11-23 och 2006-11-06 i uppdrag från kommunstyrelsens planberedning att ta fram en detaljplan för utbyggnadsområdet (som den här beskrivningen tillhör) och en detaljplan för grönområdet med normalt förfarande.

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheterna att uppföra ca 220 lägenheter i området, fördelade i fem olika hustyper med tillhörande bostadsgårdar och parkeringar. Strandallén föreslås byggas ut med parallell gång- och cykelbana samt med en ny bussvändplats i väster. En viktig del av förslaget är att göra stranden i norr mer tillgänglig för allmänheten genom att anlägga ett nytt promenadstråk på spänger längs Erstaviken som ansluter till området runt småbåtshamnen i öster.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är vackert beläget vid Erstaviken i Tyresö Strands nordvästra del.

Areal

Planområdet är ca 140 000 kvm varav 24 000 kvm utgörs av vatten.

Markägoförhållanden

Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands markägarförening. Strand 1:187 och 1:188 är privat ägo. Övriga fastigheter ägs av Tyresö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksentressen	Kusten och skärgården är med hänsyn till natur- och kulturvärdena, enligt Miljöbalken, i sin helhet klassat som ett riksintresse. Här ska turismen och friluftslivets intressen särskilt tas tillvara.
Översiktsplan och program	I kommunens översiktsplan från 1998 finns en fördjupad del om Tyresö Strand som redogör för mål och strategier för områdets omvandling från fritidshusområde till permanentboende. I den etappindelning som hör till kapitlet, pekas området Strandängarna ut som ett område som är tänkt för någon form av tätare bebyggelse. I översiktsplanen står även att bebyggelsen inom området ska vara småskalig och att husen ska placeras och utformas med karaktärsdrag från skärgårdsbebyggelse. Även i den nya översiktsplanen (antagen april 2008), som har varit på samråd under våren 2006 och på utställning under sommaren/hösten 2007 är området utpekad som ett område för tätare bostadsbebyggelse. Tyresö kommun anser därmed att formellt programskede inte är nödvändigt, utan att översiktsplanen kan fungera som program för detaljplanen.
Gällande planer	Området saknar detaljplan.
Behovsbedömning och MKB.	När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Om planen bedöms medföra betydande miljöpåverkan ska den genomgå en miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) ska upprättas. Eftersom både planen för utbyggnadsområdet (som denna planbeskrivning tillhör) och planen för grönområdet, innebär en relativt kraftig förändring av markanvändningen samt att arbeten i vatten kan komma att vara nödvändiga, har kommunen bedömt att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En gemensam miljökonsekvensbeskrivning för båda planerna har därför tagits fram av Structor miljöbyrå parallellt med planarbetet. Miljökonsekvensbeskrivningen kan också fungera som underlag vid ansökan om vattendom. Den 5 december 2006 hade kommunen och Länsstyrelsen ett möte om avgränsningen av MKB:n där man enades om att MKB:n i första hand skulle behandla frågor gällande vattenmiljön, friluftsliv, översvämningsrisker/ klimateffekter, trafik (buller och luft) samt naturmiljö. Även områdets kulturmiljö ska behandlas översiktligt.



En kort sammanfattning av MKB:n följer nedan:

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

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

Områdets grunda bottnar kan påverkas genom grumling vid förankring av flytbryggor, anläggande av badplats samt vid röjning av vass. Grumling kan innebära att Erstavikens djur- och växtliv temporärt störs genom försämrade siktförhållanden och frigörande av eventuella föroreningar i bottenens sediment. Planerna medför även ett ökat antal båtrörelser och hårdgjorda ytor. De verksamheter som planerna medför kan innebära negativa konsekvenser för områdets vattenlevande växter och djur varför skadeförebyggande åtgärder bör vidtas så strandskyddets intentioner att bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet kan bevaras och därmed motivera en utbyggnad av planerna.

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

Strandskyddets andra intention att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv bedöms förstärkas av de två planerna. Tillgängligheten och kontakten med strandlinjen och vattnet är idag låg inom Tyresö strand p.g.a. svår vegetation samt strandnära tomtmark. Planerna innebär att tomtmark omvandlas till allmänt tillgänglig naturmark, att en ny badplats anläggs, att befintligt område för båthamnen rustas upp samt att ett gångstråk anläggs längs med vattenlinjen. Detta innebär att kontakten med strandlinjen förstärks genom de två detaljplanerna och att de medför en för allmänheten upplevd förbättring av tillgängligheten till strand-



linjen och en ökad vattenkontakt. Friluftslivet utvecklas inom framförallt grönområdet vilket också medverkar till en allmän förstärkning av områdets rekreativvärden. Planerna bedöms även kunna innebära en förstärkning av områdets koppling till omgivande grönområden och grönstruktur.

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

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

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

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



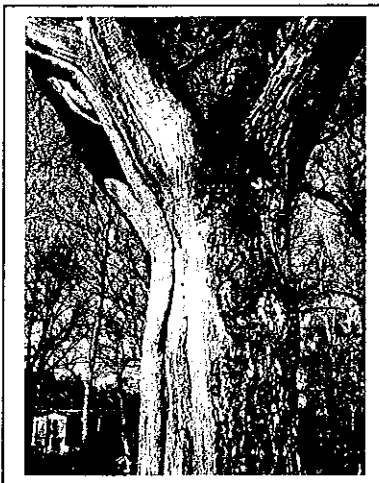
Strandskydd

Längs Erstaviken råder strandskydd 100 meter från strandlinjen. Syftet med strandskyddet är att i ett långsiktigt perspektiv trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet. (Se även nedan.)



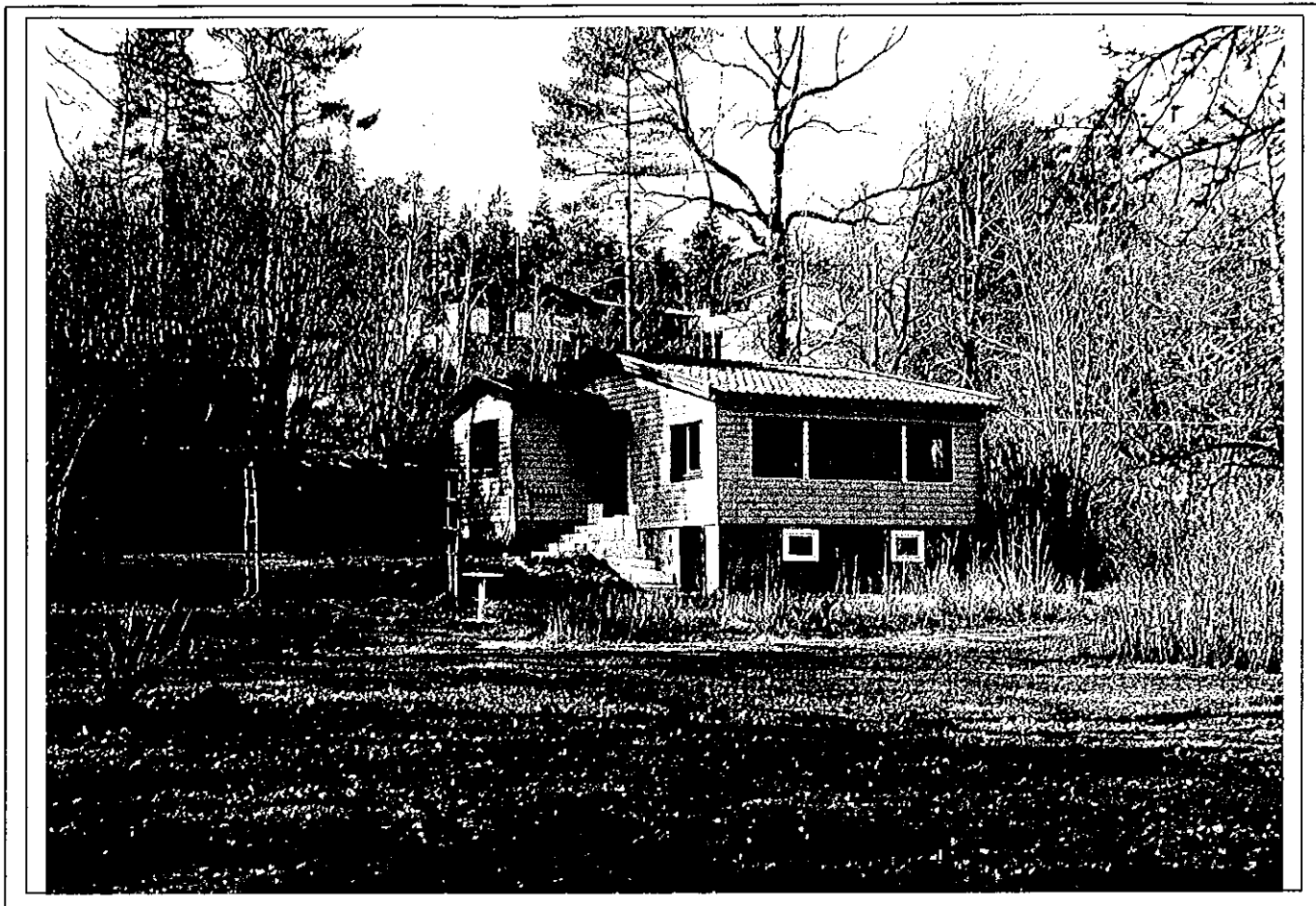
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nulägesbeskrivning



Tyresö Strandområdet är under omvandling från ett fritidshusområde till ett modernt villaområde med en mycket varierad bebyggelse. De flesta fastigheter inom planområdet har varit bebyggda med mindre sportstugor, men väntan på planläggning har de successivt rivits.

Naturområdena inom Tyresö Strand utgörs huvudsakligen av en sprickdalsterräng som förekommer allmänt inom Södertörn. Topografin är varierande med höjdlägen som på ett flertal platser ger vackra utblickar ut över Erstaviken och öarna i inre delen av Ingaröfjärden. Planområdet tillhör dock en av de flackare delarna av Tyresö Strand och präglas av leriga markförhållanden, rikligare och mer fuktberoende lägre växtlighet samt bland- eller lövskog. Den södra delen av området, närmast Strandvägen, består av barrskogsklädd hållmark som övergår i ett sluttande lövskogsparti med inslag av hassel och ek som leder ner mot trädgårdstomterna längs Strandallén.



Området norr om Strandallén innehåller både gamla trädgårdstomter och öppen äng av högörtstyp som övergår till ett sumpskogsområde med al längst i öster. Närmast Erstaviken består marken av ett brett vassområde med många vikar och ett rikt fågelliv. Utanför vassen består botten av dy- och sand, men det finns även inslag av klippstränder och skär. I området finns ett flertal mindre båtbygggor. Det är i dag svårt att röra sig närmast vattnet, eftersom marken är vattensjuk och delvis ianspråktagen av fritidshusbebyggelse.

Inför planarbetet gjordes en naturvärdesbedömning av Ekologigruppen AB. Bedömningen omfattar både fritidshustomterna och naturmarken inom Strand 1:1 och redovisar naturvärden på land och i vattnet samt de rekreativa värdena i området.

Enligt naturvärdesbedömningen finns det inom planområdet två ädellövskogsområden som är av kommunalt naturvärde. Övrig mark är av lokalt naturvärde eller utan särskilt naturvärde (se vidare i MKB:n). Vissa delar av området, som de obebyggda delarna av Strandängarna, kan trots att de saknar egentliga naturvärden, vara värdefulla som ovanliga biotoper och bör därför bevaras.



Planförslaget

Planförslaget innebär att området bebyggs med flerbostadshus i två till fyra våningar, fördelade på fem olika delområden: Parkvillorna, Brygghusen, Trädgårdshusen samt Nedre och Övre utkiken. Husens arkitektur och områdets utformning beskrivs utförligt i det kvalitetsprogram som hör till planen (se bilaga).

Bebyggelsen har placerats in på de gamla fritidshustomterna med stor hänsyn till de befintliga naturvärdena och med ambitionen att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och vattnet. Mark som har höga naturvärden eller som fungerar som en värdefull biotop, beläggs med byggnadsförbud med speciella restriktioner när det gäller trädfällning och hårdgörning.

De delar av tomterna norr om Strandallén som ligger centralt i området eller närmast vattnet, planläggs som naturmark och blir därmed allmänt tillgängliga. För att göra det lättare att promenera längs vattnet, utan att göra för stora ingrepp i vassvegetationen, kommer spänger anläggas. Båtklubben i den västra delen av området kommer att ligga kvar medan övriga privata bryggor, som har hört till fritidshusen, kommer att avvecklas.

Kulturmiljö och fornlämningar

Området omnämns i "Tyresö kulturhistoriska miljöer" av Peter Bratt 1989 som en del i ett område med kulturhistoriskt värdefull struktur. En dokumentation av sportstugebebyggelsen för hela Tyresö Strand har gjorts av Stockholms Byggnadsantikvarier AB i samarbete med Nyréns arkitektkontor år 2000. Dokumentationen finns att ta del av på Tyresö bibliotek i Tyresörummet.

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

Geotekniska förhållanden

SWECO VBB gjorde under 2004 en geoteknisk beskrivning av området som visar att marken i huvudsak består av lera respektive lera med torrskorpa av varierande djup. Särskilda åtgärder vid grundläggning av både, byggnader, vägar och ledningar kommer att krävas, då det är stor risk för sättningar i stora delen av området. Grundläggning ska ske betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten.

SWCO VIAK har även utfört en miljöteknisk undersökning av området i januari 2007 för att se eventuell förekomst av föroreningar. Inga föroreningar hittades.

En markradonundersökning ska ske inför bygglovsskedet, innan grundläggningsmetod väljs. Resultatet ska redovisas för Miljö- och byggnadsnämnden.

Upphävande av strandskydd

För att genomföra planen måste strandskyddet upphävas på den kvartermark som föreslås planläggas för bostäder. Inom de områden som föreslås bli natur i planen bedömer kommunen att strandskyddet kan ligga kvar och att de nya spängerna och bryggorna, kan tillkomma genom ett dispensförfarande. Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken får Länsstyrelsen på kommunens begäran upphäva strandskyddet för område som kommer att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger. Nedan redovisas en sammanfattning av de särskilda skäl som kommunen åberopar för upphävande av strandskyddet:

Redan ianspråktagen mark

Fastigheterna Strand 1:253, 1:254, 1:258, 1:5 samt 1:259, som utgör 65 % av den föreslagna kvartermarken i planen, är eller har varit ianspråktaga för fritidshusbebyggelse med tillhörande trädgårdsanläggningar och bryggor.

Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv

Planförslaget innebär att tillgängligheten till strandlinjen och vattnet ökar. Dels genom att hela området närmast vattnet läggs ut som allmän platsmark och därigenom blir allmänt tillgängligt, dels genom att spänger



anläggs över ängarna och genom vassen för att göra det fysiskt möjligt för allmänheten att röra sig över de vattensjuka partierna och komma nära vattnet, utan att för stora ingrepp behöver göras i den känsliga vassvegetationen. Genom att ett stort centralt område av strandängarna bevaras orört och husen läggs ut i ett solfjädermönster, bevaras även den visuella kontakten mellan Strandallén och Erstaviken. Till skillnad mot en lägre men mer spridd bebyggelse bidrar de föreslagna flerbostadshusen med sin placering och arkitektur till att stråket känns offentligt och inte riskerar att få en halvprivat karaktär.

Behovet av tätortsutveckling

Tyresö kommun har inga stora oexploaterade landområden som lätt kan planläggas och bebyggas. Knappt en tredjedel av kommunens yta består av nationalpark och naturreservat. Tyresö kommun och har därför sedan 60-talet gjort strategiska markköp (i bl a Strandområdet) för att göra det möjligt att blanda upp villabebyggelsen med större eller mindre flerbostadshusområden i alla kommundelar. På så sätt skapas bättre förutsättningar och underlag för bl a kollektivtrafik och service, samtidigt som utbudet av olika boendeformer i kommunen ökar. Genom att planera för flerbostadsbebyggelse vid Strandängarna istället för villabebyggelse kan kommunen erbjuda fler ett attraktivt boende, samtidigt som stora delar f d tomtmark frigörs som allmänt tillgängliga naturområden. Tillsammans med den nya rekreationsanläggningen öster om planområdet skapas på så sätt en ny havsnära mötesplats för hela kommunen.

Påverkan av livsvillkor på land och i vatten för djur- och växtlivet

Eftersom bebyggelsen är lokaliserad mot Strandallén och planförslaget inte innebär någon utökad båtverksamhet, muddring eller motsvarande, bedömer kommunen att vassbältet eller havsbottnarnas biologiska mångfald och produktionsförmåga inte kommer att påtagligt påverkas av planförslaget.

Gator och parkering

Tillfart till planområdet sker via Strandallén i öster och från Strandvägen i söder. Tyresö kommun blir huvudman för lokalgatorna inom området. Strandallén kommer att breddas och fördes med trädplaneringar och separat gång- och cykelbana (Se illustrationer i kvalitetsprogrammet). I områdets västra del kommer Strandallén att flyttas något söder ut. Den del av Strandvägen som ingår i planen breddas och fördes med gångbana.

Minst 1,4 p-platser per lägenhet samt ett antal gästparkeringar ska anordnas inom kvartersmark.

Kollektivtrafik och cykelvägar

I dag trafikeras Strandallén med en buss som vänder i höjd med Vikvägen. Planförslaget innebär att en ny bussvändslinga anläggs i den västra delen av planområdet. På så sätt ligger närmaste busshållplats max 300 meter från bostadshusen. Den del av Strandallén som går genom planområdet fördes med gång- och cykelbana som ansluter till befintlig sträckning längs Strandallén och Tyresövägen.

Service	Cirka 1,5 km sydost om planområdet, ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett litet utbud av restauranger och butiker. Intill Strandtorget ligger Strandskolan för barn i åldrarna 6 -16 år samt en förskola. På ca 500 meters avstånd från Strandskolan ligger Tyresö skola som även den är för åldrarna 6 -16 år. På sikt planerar kommunen för en ny skola och förskola i anslutning till Strandallén och Tyresövägen.
Lek och rekreation	Planområdet gränsar till Erstavik i Nacka kommun som innehåller stora strövmarker. Tyvärr är tillgängligheten till dessa grönområden i dagsläget begränsad. Kommunen samarbetar med markägaren för att på sikt förbättra ingångarna till grönområdet. I anslutning till planområdet kommer en ny vattennära mötesplats skapas med bad, småbåtshamn, lekplats och servering. En utrustad lekplats ska anläggas inom bostadsområdet.
TEKNISK SERVICE	
Energi	Uppvärmning bör ske med ett flexibelt system, som kan anslutas till fjärrvärme. Uppvärmning med direktverkande el är inte tillåtet.
Vatten och avlopp	I dag är området inte anslutet till den kommunala Va-nätet, utan har enskilda lösningar. Den nya bebyggelsen inom planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. En ny pumpstation anläggs inom parkmarken i den västra delen av området.
Dagvatten	Dagvattnet ska omhändertas lokalt i området. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras. För att minimera föroreningar i dagvattnet ska byggnadsmaterial med tungmetaller undvikas. Parkeringsytor med fler än 11 platser ska förses med oljeavskiljare.
Avfall	Hus för hushållssopor ska uppföras inom området med möjlighet till sortering och kompostering av avfall. Sophusen ska placeras så att de lätt nås från gatan.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Elisabeth Argus
Stadsbyggnadschef

Sara Kopparberg
Planchef



Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Program

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

2. Samråd

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

3. Utställning

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

4. Antagande och genomförande

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

5. Laga kraft

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



GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Strandängarna, etapp 1

Strand 1:5, 1:21, 1:227, 1:233 - 234, 1:245, 1:253 - 259, 1:537, 1:541, 1:543
samt 1:566 samt del av Strand 1:187, Strand 1:188 och Strand 1:1

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



ALLMÄNT

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

BAKGRUND OCH
SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra uppförandet av flerbostadshus i huvudsak överensstämmande med Besqab Projekt och Fastigheter AB:s vinnande förslag i markanvisningstävling för Strandängarna. För detta krävs även en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och komplettering av vägnätet i området.

ORGANISATORISKA
FRÅGOR

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidplan

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

Genomförandetid

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

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA
FRÅGOR

Markägare

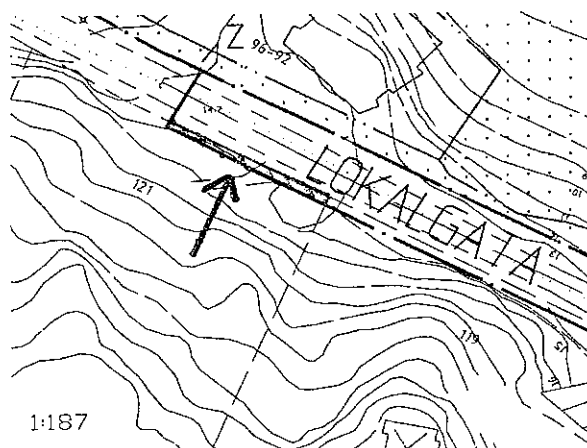
Fastigheterna Strand 1:5, 1:21, 1:227, 1:233-234, 1:245, 1:253 – 259, 1:537, 1:541, 1:543 samt 1:566 ägs av Tyresö kommun. Strand 1:2 som även den ägs av Tyresö kommun ligger utanför planområdet och rymmer allmän plats såsom vägar och naturmark. Denna fastighet kommer genom fastighetsreglering även inrymma den allmänna platsmark som bildas i och med detaljpanelläggningen. Fastigheten Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands markägareförening. Fastigheterna Strand 1:187 och Strand 1:188 är i privat ägo.

Fastighetsbildning

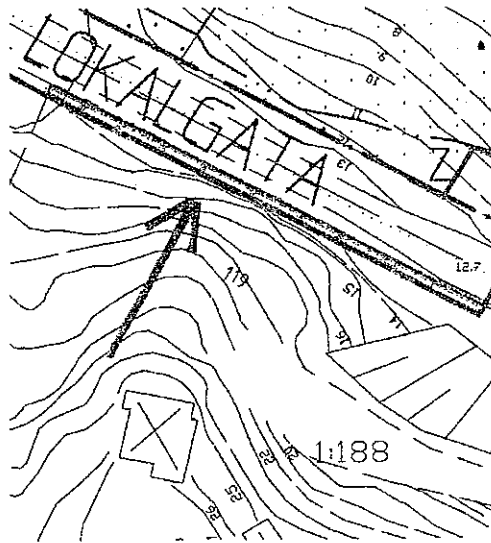
I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar.

De fastigheter som berörs av dessa förvärv är (förutom kommunägda fastigheter som ingår i upprättat exploateringsavtal mellan Besqab Projekt och Fastigheter AB och Tyresö kommun) Strand 1:1, Strand 1:187 samt Strand 1:188.

För att få plats med gångbana utmed Strandvägen och för att bredda vägen är del av Strand 1:187 utlagd som gata i detaljplanen. På kartan nedan är området rasterat vid pilen.



För att få plats med gångbana utmed Strandvägen och för att bredda vägen är del av Strand 1:188 utlagd som gata i detaljplanen. På kartan nedan är området rasterat vid pilen.



De delar av kommunens fastigheter som i detaljplanen är utlagda som kvartersmark kommer att säljas till Besqab i enlighet med exploateringsavtalet för området. Kommunen har i särskild överenskommelse om fastighetsreglering överenskommit med Tyresö Strands markägareförening om att överföra mark tillhörande Strand 1:1 till Strand 1:2 eller annan kommunägd fastighet. Detta innebär att även den del av Strand 1:1 som är utlagd som kvartersmark kommer att ägas av Besqab. Det område av Strand 1:1 som efter justering av utställningsförslaget fortfarande planeras bli kvartersmark är endast den mark som i dag är vägmark men som på grund av förslag till ändrad vägsträckning blir kvartersmark.

All allmän platsmark (gatumark, naturmark, parkmark) kommer att ägas och förvaltas av Tyresö kommun.

Inom område markerat med x på detaljplanen ska marken vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Detta ska regleras genom bildandet av ett servitut till förmån för Strand 1:2 eller annan kommunägd fastighet.

Vissa fastigheter omfattas av så kallade villaservitut. Om dessa innehåller förbud mot avstyckning kommer den delen av servitutet att tas bort vid fastighetsbildning.

Fastighetsplan

Fastighetsplan kommer att tas fram för del av planområdet norr om Strandallén.

Ansökan

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt lagen om allmänna vatten- och avloppsanläggningar 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

I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören regleras frågorna om fördelning av kostnader för utbyggnad av gator samt Vatten och avloppsledningar. Gatukostnad för Strand 1:187 kommer att tas ut i samband med att fastigheten detaljplanläggs i sin helhet tillsammans med övriga villafastigheter i området.

Bygglov m.m.

Bygglov debiteras alltid enligt vid varje tillfälle gällande taxa. För mer information kontakta Miljö- och bygglovsavdelningen, f.n. telefontid 13.00-14:30 måndag till fredag (tfn 08 – 742 91 00 vx)

Fastighetsbildning

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

El

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.

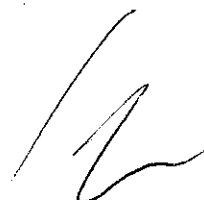
Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut i samtliga allmänna 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.



Dagvatten

Byggherren ska utreda och bekosta åtgärder för att dagvattnet från bostadsområdet kan fördröjas eller omhändertas lokalt. Andelen hårdgjorda ytor ska minimeras. Hur dagvattenssystemet ska utformas ska redovisas i bygglovsansökan.

Buller

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

EI- och teleledningar

EI- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan.

Vegetation

Värdefulla träd ska mätas in och ett skyddsavstånd motsvarande kronans vidd ska hägnas in under byggtiden.

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

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

Slänter

För att kunna bygga om vägarna enligt detaljplanen behöver slänt gå in på vissa av fastigheterna som Besqab förvärvar. Rättigheten till att ha slänt på dessa områden säkras genom servitut enligt exploateringsavtalet mellan kommunen och Besqab.

Uppvärmning

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.

Administrativa frågor

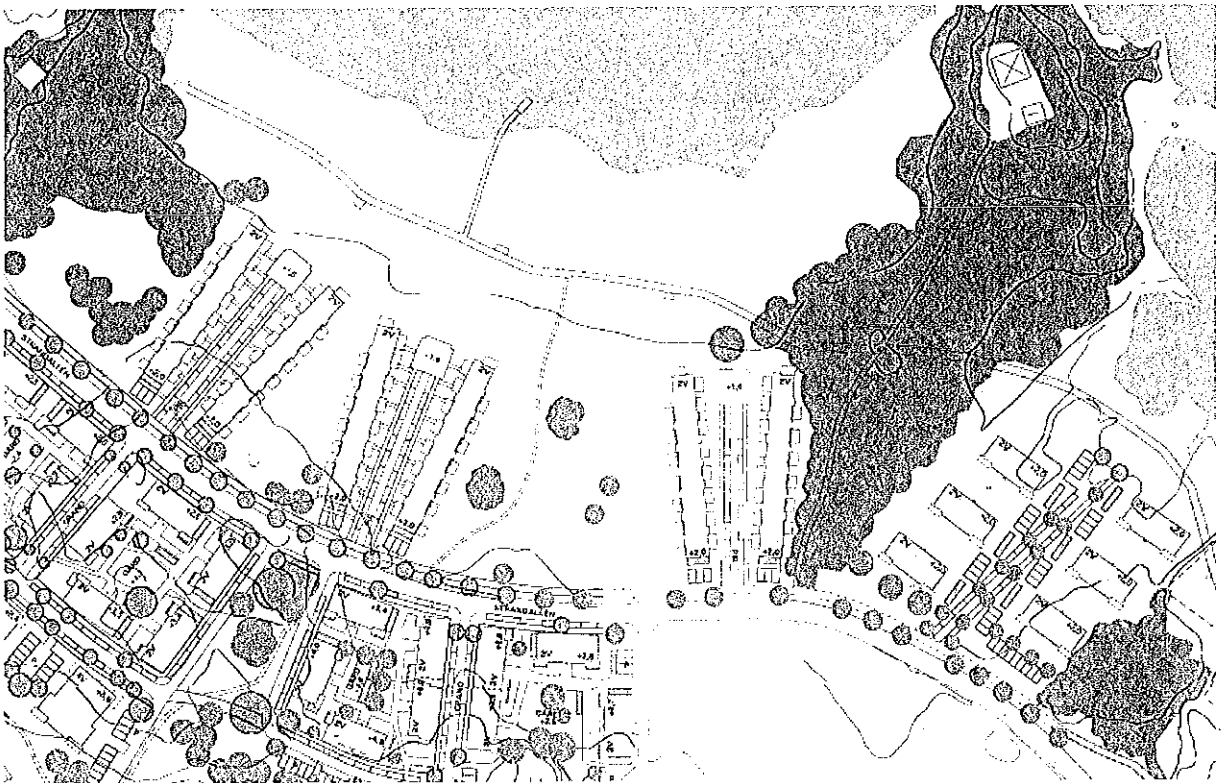
För planarbete och plangenomförande svarar Tekniska kontoret och Stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Anders Lind
Exploateringschef





Begäran om upphävande av strandskydd inom området Strandängarna i Tyresö kommun

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' shape with a horizontal line extending to the right.

Tyresö kommun ansöker härmed om upphävande av strandskyddet för delar av fastigheterna Strand 1:5, 1:259 samt 1:253 - 1:258 med anledning av planerad bebyggelse inom området Strandängarna.

Bakgrund

Området Tyresö Strand tillhörde Tyresögodsets ägor från och med 1500-talet fram till 1930-talet då sportstugeepoken började. Strandängarna längs Erstaviken med slånbuskage och en frodig gräs- och örtvegetation nyttjades främst som betesmark innan de styckades upp som fritidshustomter i samband med att en avstyckningsplan togs fram på 1930-talet.

Med åren började fler och fler att bo permanent i området och i början av 1990-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera planerna för hela Tyresö Strand. Syftet var bland annat att skapa större byggrätter, fler fastigheter genom avstyckningar och anslutning till kommunalt VA. Kommunen har även haft ambitionen att blanda upp villabebyggelsen i området med större eller mindre flerbostadshusområden och har för att möjliggöra detta sedan 60-talet gjort strategiska markköp, bl a vid Strandängarna. I översiktsplanen från 1998 gjordes en fördjupad del över Tyresö Strand som redovisar utgångspunkter och mål för planeringen av området.

Medan de nya detaljplanerna i Strand togs fram, upphävdes de gamla avstyckningsplanerna för att göra det möjligt att bevilja bygglov för större hus, innan de nya planerna var färdiga. Upphävandet av de gamla planerna innebar också att strandskyddet återinfördes på kvarteretsmark 100 meter från Erstavikens strandlinje.

Fram till dagens datum har största delen av Tyresö Strand etappvis fått nya detaljplaner och förvandlats från ett fritidshusområde till ett modernt villaområde med inslag av flerfamiljshus, radhus och parhus. Genom avstyckningar har många nya fastigheter tillkommit. I samtliga detaljplaner inom Tyresö Strand där kommunen detaljplanlagt privatägda fastigheter som omfattats av strandskydd har Länsstyrelsen, på kommunens begäran, upphävt strandskyddet. Detta har gjort att stränderna varit kvar i privat ägo och successivt omvandlats till villatomter med gräsmattor, båthus och brygganläggningar mm.

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

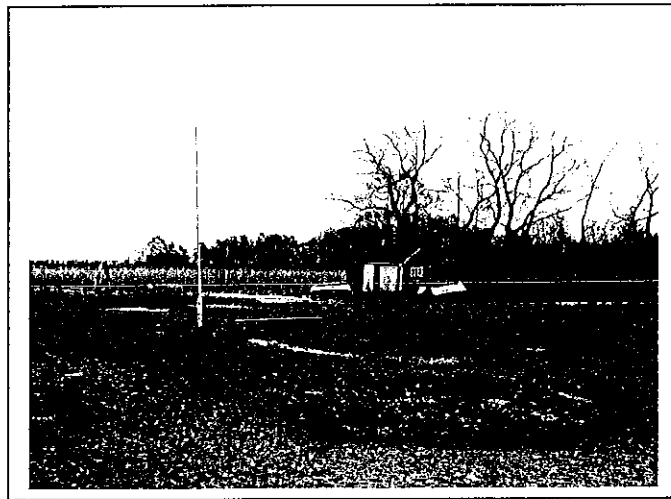
Under våren 2006 anordnade kommunen en markanvisningstävling för området. Tävlingen omfattade både ett nytt flerbostadsområde och grönområdet runt badet och båtklubben. Totalt 17 förslag kom in och som vinnare av tävlingen utsågs Besqab tillsammans med Södergruppen arkitekter och WSP.

Stadsbyggnadskontoret fick 2003-11-23 och 2006-11-06 i uppdrag från kommunstyrelsens planberedning att ta fram en detaljplan för utbyggnadsområdet (etapp1) och en detaljplan för grönområdet (etapp 2) med normalt förfarande.



Områdets egenskaper

Området Tyresö Strand är under omvandling från ett fritidshusområde till ett modernt villaområde med en mycket varierad bebyggelse. Den del av planområdet som ligger norr om Strandallén innehåller nio stycken kommunägda fastigheter som bildades för fritidshusbebyggelse i samband med att en avstyckningsplan upprättades på 1930-talet, samt en del av Strand 1:1 som ägs av Tyresö Strands markägareförening. Fem av kommunens fastigheter är eller har varit ianspråktaga för bebyggelse, men i väntan på planläggning har ett par av husen rivits. Området innehåller därför både anlagda trädgårdstomter och mer orörda partier med öppen äng av högörtstyp som övergår till ett sumpskogsområde med al längst i öster. Närmast Erstaviken består marken av ett brett vassområde med många vikar och ett rikt fågelliv. Utanför vassen består botten av dy- och sand, men det finns även inslag av klippstränder och skär. I området finns ett flertal mindre båtbyggor av privat karaktär som hör till fritidshusen. Det är i dag svårt att röra sig närmast vattnet, eftersom marken är vattensjuk och delvis ianspråktagen av fritidshusbebyggelse och andra anläggningar.



Bilder på befintlig bebyggelse och brygganläggningar.

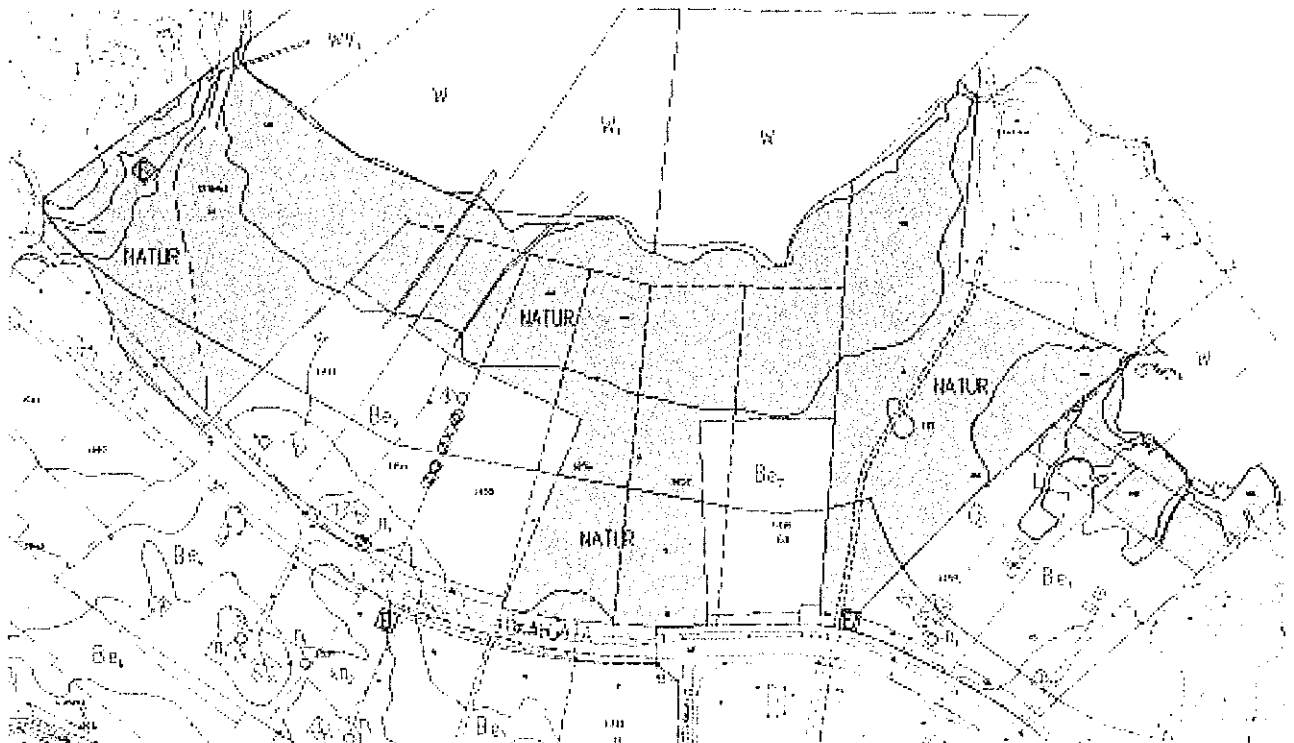
Inför planarbetet gjordes en naturvärdesbedömning av Ekologigruppen AB. Bedömningen omfattar både fritidshustomterna och naturmarken inom Strand 1:1 och redovisar naturvärden på land och i vattnet samt de rekreativa värdena i området. Enligt naturvärdesbedömningen finns det norr om Strandallén ett ädellövskogsområde som är av kommunalt naturvärde. Övrig mark är av lokalt naturvärde eller utan särskilt naturvärde. Vissa delar av området, som de obebyggda delarna av Strandängarna, kan trots att de saknar egentliga naturvärden, dock vara värdefulla som ovanliga biotoper eller naturtyper och har därför till största del bevarats i förslaget. Även områdets mjukbottnar och vassområden har bedömts värdefulla (Se vidare i planens MKB).

Planförslaget

Planförslaget innebär att delar av fastigheterna norr om Strandallén bebyggs med flerbostadshus i två till tre våningar, fördelade på 12 huskroppar. Bebyggelsen har i första hand placerats i anslutning till Strandallén på de fritidshusfastigheter som redan är ianspråktaga och bebyggelsen har utformats med stor hänsyn till de befintliga naturvärdena och med ambitionen att öka allmänhetens tillgänglighet till stranden och vattnet.

Hela det centrala området samt områdena norr, väster och öster om bebyggelsen planläggs som naturmark och blir därmed allmänt tillgängliga. För att göra det möjligt att promenera längs vattnet, utan att göra för stora ingrepp i vassvegetationen, kommer spänger anläggas. Båtklubben i den västra delen av området kommer att ligga kvar medan övriga privata bryggor, som har hört till fritidshusen, kommer att avvecklas.

(Se vidare i planbeskrivningen, kvalitetsprogrammet och MKB:n).



Planförslaget

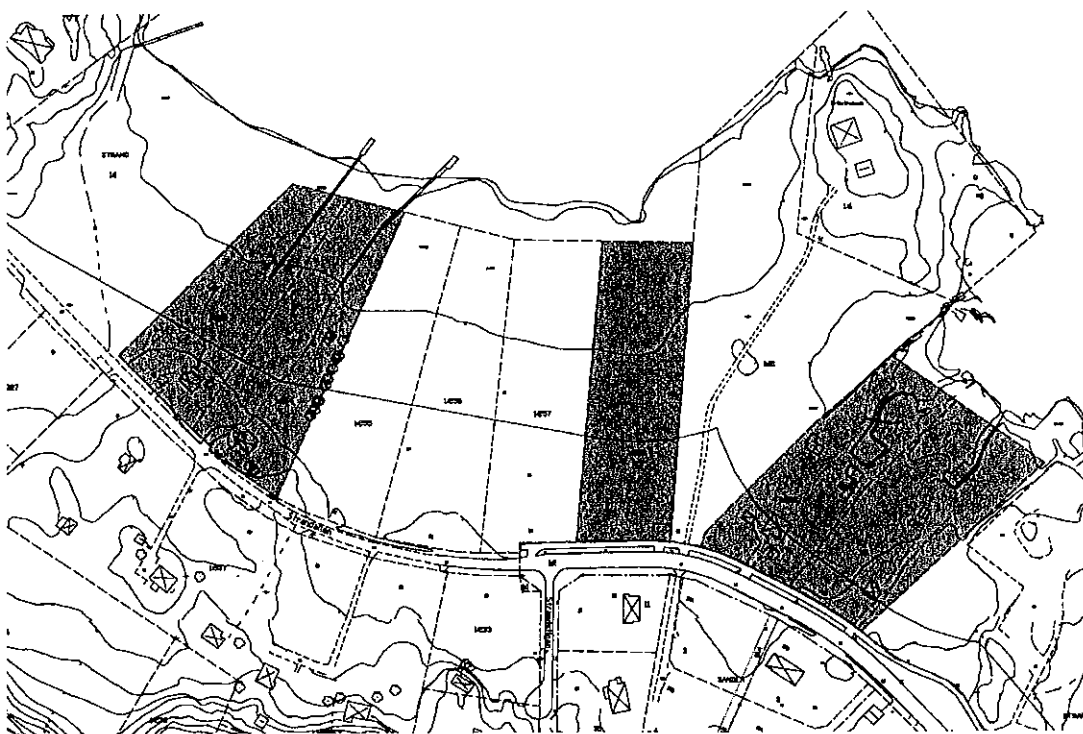
h

Särskilda skäl

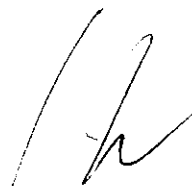
Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för djur- och växtliv. För att genomföra planen måste strandskyddet upphävas på den kvartersmark som föreslås planläggas för bostäder. Inom de områden som föreslås bli natur i planen bedömer kommunen att strandskyddet kan ligga kvar och att de nya spängerna och bryggorna, kan tillkomma genom ett dispensförfarande. Enligt 7 kap. 15 § miljöbalken får Länsstyrelsen på kommunens begäran upphäva strandskyddet för område som kommer att ingå i detaljplan, om särskilda skäl föreligger. Nedan redovisas de särskilda skäl som kommunen åberopar för upphävande av strandskyddet:

Redan ianspråktagen mark

Fastigheterna Strand 1:253, 1:254, 1:258, 1:5 samt 1:259, som innehåller nästan 80 % av den föreslagna kvartersmarken norr om Strandallén, är eller har varit ianspråktaga för fritidshusbebyggelse med tillhörande trädgårdsanläggningar och bryggor. I väntan på planläggning har fastigheterna tidigare hyrts ut till privatpersoner och föreningar, men håller nu successivt på att rivas. Stadsbyggnadskontoret anser att fastigheterna i sin helhet kan definieras som hemfridszon för befintlig/riven bebyggelse.

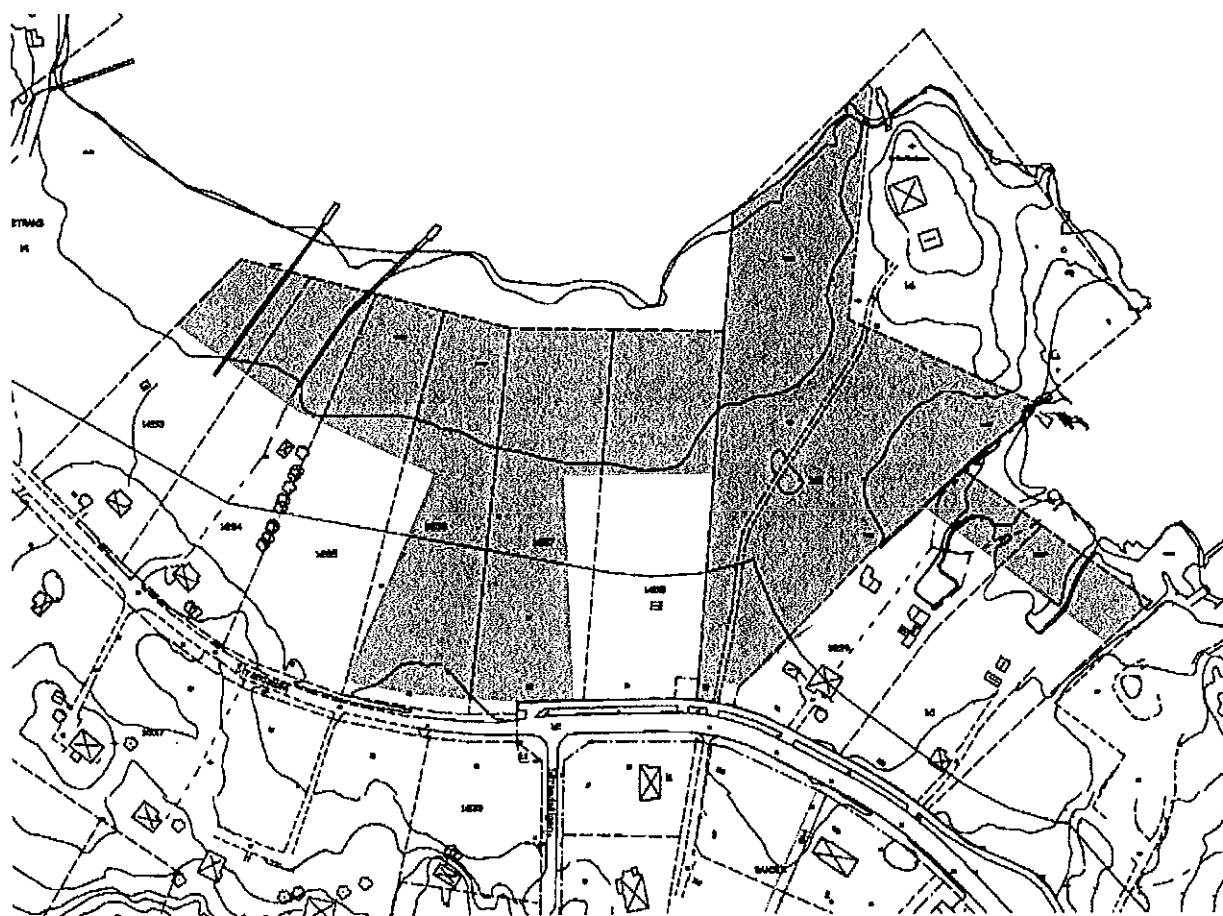


Fastigheter som är eller har varit ianspråktaga (gråmarkerade).



Förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv

Planförslaget innebär att tillgängligheten till strandlinjen och vattnet ökar. Dels genom att hela området närmast vattnet läggs ut som allmän platsmark och därigenom blir allmänt tillgängligt, dels genom att spänger anläggs över ängarna och genom vassen för att göra det fysiskt möjligt för allmänheten att röra sig över de vattensjuka partierna och komma nära vattnet, utan att för stora ingrepp behöver göras i den känsliga vassvegetationen. Genom att ett stort centralt område av strandängarna bevaras orört och husen läggs ut i ett solfjädermönster, bevaras även den visuella kontakten mellan Strandallén och Erstaviken. Till skillnad mot en lägre men mer spridd bebyggelse bidrar de föreslagna flerbostadshusen med sin placering och arkitektur till att stråket känns offentligt och inte riskerar att få en halvprivat karaktär.



De delar av fritidshusfastigheterna som i planförslaget läggs ut som naturmark. Sammanlagt ca 30 000 kvm.

Strandområdet ligger avsidet och saknar idag tydliga kopplingar till andra kommunala grönstråk. Kopplingen, eller i alla fall närheten till, den regionala grönstrukturen är något tydligare, då området västerut gränsar till Erstavik och Tyrestakilen. Tyvärr är tillgängligheten till dessa grönområden i dagsläget begränsad. Kommunen samarbetar med markägaren för att på sikt förbättra ingångarna till grönområdet.

Strax öster om planområdet ligger området runt Strandbadet som föreslås utvecklas till en ny vattennära mötesplats med bad, småbåtshamn, lekplats och servering.

Kommunens ambition är att skapa ett varierat rekreationsområde vid Erstaviken med både fritidsanläggningar och mer orörda, naturliga partier. Syftet är att på så sätt skapas en ny havsnära mötesplats för hela kommunen. Om rekreativa kvaliteter och friluftaktiviteter utvecklas i området kan vinsten med att integrera området i den kommunala grönstrukturen öka. Strandområdet kan utvecklas till en mycket värdefull målpunkt för promenader och cykelturer vilket talar för en förstärkning av de gröna förbindelserna mellan planområdet och övriga grönstrukturområden.

Behovet av tätortsutveckling

Tyresö kommun har inga stora oexploaterade landområden som lätt kan planläggas och bebyggas. Knappt en tredjedel av kommunens yta består av nationalpark och naturreservat. För att inte behöva ta naturmark i anspråk för ny bebyggelse har Tyresö kommun därför och sedan 60-talet gjort strategiska inköp av tomtmark i alla kommundelar för att göra det möjligt att blanda upp villabebyggelsen med större eller mindre flerbostadshusområden. På så sätt skapas bättre förutsättningar och underlag för bl a kollektivtrafik och service, samtidigt som utbudet av olika boendeformer i kommunen ökar. Genom att planera för flerbostadsbebyggelse vid Strandängarna, istället för villabebyggelse, kan kommunen erbjuda fler ett attraktivt boende, samtidigt som stora arealer tomtmark vid vattnet frigörs som allmänt tillgängliga naturområden. I översiktsplanen från 1998 gjordes en fördjupad del över Tyresö Strand som redovisar utgångspunkter och mål för planeringen av området.

Livsvillkor för växt- och djurliv

Eftersom bebyggelsen dras tillbaka mot Strandallén och planförslaget inte innebär någon utökad båtverksamhet, muddring eller motsvarande, bedömer kommunen att vassbältet eller havsbottnarnas biologiska mångfald och produktionsförmåga inte kommer att påtagligt påverkas av planförslaget. De privata bryggor, som har hört till fritidshusen, kommer att avvecklas och allmänheten leds över strandängarna på spånger. Detta gör det möjligt att röra sig över de vattensjuka partierna och komma nära vattnet, med minsta möjliga påverkan på den känsliga vassvegetationen och fågellivet. De områden som enligt naturvärdesbedömning har kommunala eller lokala naturvärden läggs ut som natur i planen. Även de största delarna av de obebyggda fritidshusfastigheterna som ligger centralt på strandängarna skyddas som natur i planförslaget. Därmed bedöms goda livsvillkor för djur- och växtlivet kunna bevaras i området.

I enlighet med denna ansökan finner Stadsbyggnadskontoret att det föreligger särskilda skäl för upphävande av strandskyddet i den omfattning som anges i bilaga 1.

Tyresö kommun 2008-02-22

*Sara Kopparberg
Planchef*

Bilaga 1: Karta över gällande och föreslagna strandskyddsgränser.

