

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostadsbebyggelse med centrumändamål vid Grindstolpen 1

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



Planområdets läge

HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- plankarta i skala 1:500 (A1) med planbestämmelser,
- denna planbeskrivning,
- behovsbedömning,
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen), samt
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).

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

PLANENS BAKGRUND, SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

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

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

Större delen av planområdet utsätts för buller över riktvärdet 55 dB(A) som riksdagen fastställt som gräns för nybyggnad av bostäder. För flerbostadsbebyggelse kan avstegsfall bl. a. tillämpas i lägen med god tillgång till kollektivtrafik. För att kunna hänvisa till avstegsfall krävs att minst hälften av lägenheternas boningsrum vetter mot en ljuddämpad (eller "tyst") sida.

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

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra bostadsbebyggelse i kombination med centrumändamål. Föreslagen detaljplan medger byggrätt för att uppföra högre flerbostadshus mot Tyresövägen. Flerbostadshuset ska kunna kombineras med lokaler för centrumändamål i markplan mot Tyresövägen.

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

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

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

PLANDATA

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

Areal Planområdet har en areal om drygt 4000 kvm.

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

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

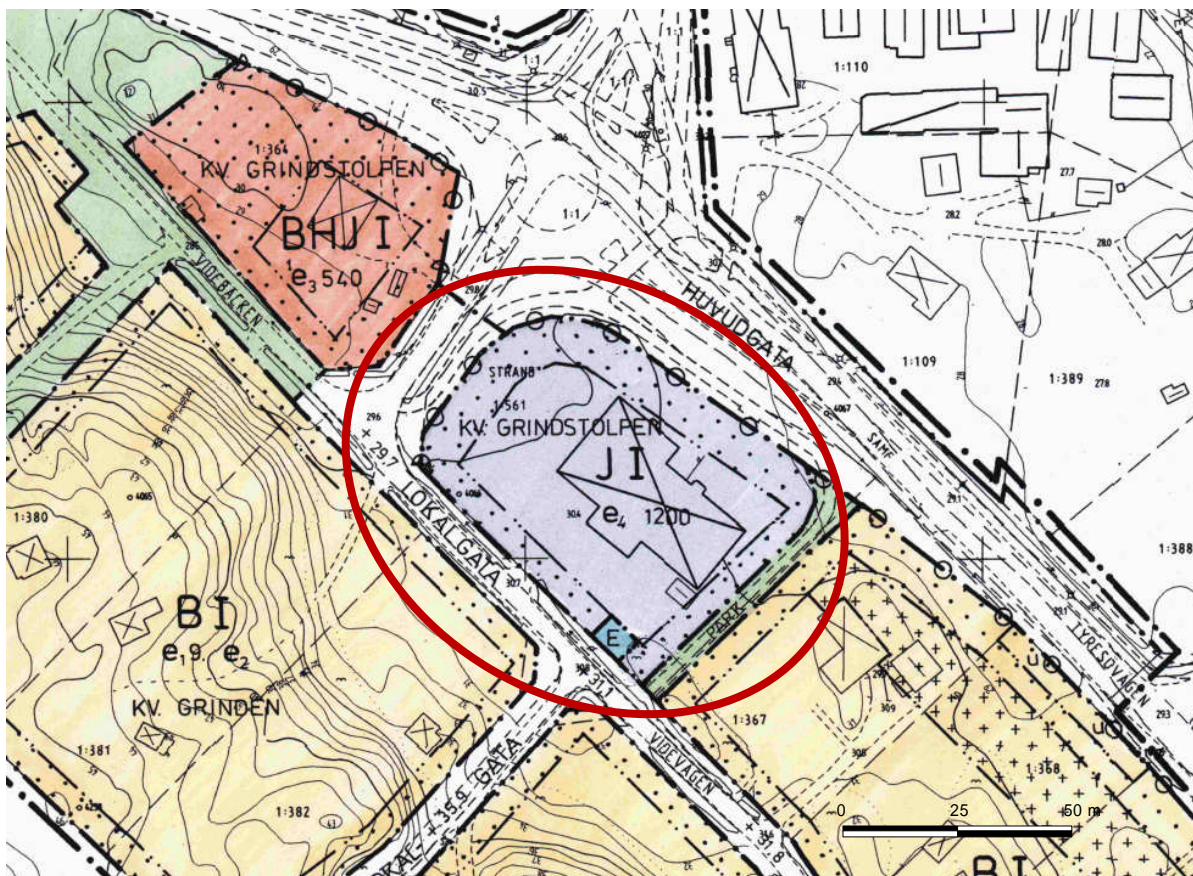
Riksintressen Planen berör inga riksintressen.

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

Planprogram har bedömts inte behöva upprättas.

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

Enligt detaljplan 267 berörs även områden avsatta för transformatorstation och parkmark på kommunens fastighet Strand 1:2. Genomförandetiden för planen gick ut år 2009.



Bilden ovan:

Plankarta nr 267 med planbestämmelser för fastigheten Grindstolpen 1 (markerad med cirkel). Planen medger småindustri i en våning (JI) lilafärgat, område för transformatorstation (E) i blått, parkmark (PARK) markerat grönt.

Behov av miljöbedömning

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

Den föreslagna detaljplanen för fastigheten Grindstolpen 1 och del av Strand 1:2 bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan förutsatt att:

- Åtgärder vidtas för att hantera bullerproblematiken från Tyresövägen. Bullret uppgår enligt kommunens bullerkarta till en ekvivalent ljudnivå upp mot 63 dB vid fasad. En bullerutredning ska tas fram till granskningskedet. Avstegsfall kan bli aktuellt.
- Markundersökningar utförs på fastigheten Grindstolpen 1 där eventuella föroreningar i mark identifieras. I händelse av markföroreningar ska förslag på åtgärder utredas innan förslaget till detaljplan antas av kommunen.

Detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Luft

Den planerade bebyggelsen bedöms inte negativt påverka andelen inandningsbara partiklar i närområdet. Andelen nytillkommen trafik med anledning av planens framtagande bedöms måttlig.

Dagvatten

Planområdets avrinningsområde är via dagvattenledningar till Öringesjön. Den ekologiska statusen i vattnet är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. En konsekvens av att ytterligare mark i tillrinningsområdet uppströms hårdgörs bedöms kunna vara att miljökvaliteten i sjön kan påverkas negativt. Dagvattenflödena med anledning av planen ska därför minimeras så att vattenflödena inte försämrar Öringesjöns ekologiska status.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

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

Bebyggelsen på den norra sidan om Tyresövägen avses att på sikt rivas. Området är planlagt för skola och förskola. Fastigheten där infartsparkeringen idag återfinns, är planlagd för bostäder, handel, kontor och småindustri.

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

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



Bilden ovan:

Fastigheten från nordost med befintlig byggnad (gul pil) och omgivande bebyggelse. "Brädgårdsområdet" längst ner till höger i bild. Infartsparkeringen intill Tyresövägen i bildens överkant. Bildkälla: Blomweb.com



Bilder: Fastigheten Grindstolpen 1 vintertid.



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

*Bilden ovan till höger:
Befintlig busshållplats vid planområdet- mot Tyresövägen/ sommartid*

Geotekniska förhållanden

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

Planbeskrivningens del om geotekniska förhållanden kommer att kompletteras till granskningskedet.

Markföreningar	<p>Sedan slutet av 1990-talet har länsstyrelsen kartlagt förekomsten av föreningar som kan ha uppkommit på grund av nuvarande eller tidigare industriella verksamheter i hela landet.</p> <p>Verksamhetsområdet placeras i en riskklass som beror av föreningarnas farlighet, föreningensnivån, områdets spridningsförutsättningar samt känslighet för människors hälsa och naturens skyddsvärde. Totalt finns fyra riskklasser.</p> <p>Inom planområdet förekommer idag sprutlackering med lösningsmedelsförtunnad lack. Verksamheten har riskklass 4- liten risk. I arbetet används lacker som innehåller lösningsmedel som förtunnats med thinner. Eventuellt spill från thinner bedöms därför ha kunna leta sig ned genom trägolvet och förorena marken under byggnaden.</p> <p>Företaget får endast använda de VOC-produkter som uppfyller Kemikalieinspektionens föreskrift (KIFS 2008:2) om kemiska produkter och biotekniska organismer.</p>
Fornlämningar	<p>Inga kända fornlämningar finns i eller i direkt anslutning till planområdet.</p>
Rekreation och naturmiljö	<p>Naturreseptatet i Tyresta börjar ca 100 meter söder om planområdet. I reservatet finns det promenadvägar och strövområden.</p> <p>Närmaste sjö är Öringesjön ca 700 meter nordväst om området. Avståndet till Erstaviken i norr, via Strandallén, är ca 1,1 km.</p>
Gator och trafik	<p>Planområdet angörs från rodellen Tyresövägen, Videvägen och Strandallén. På Videvägen är hastigheten är begränsad till 30 km/h.</p> <p>Tyresövägen har ett körfält i vardera riktningen och en kapacitet för cirka 18 000 fordon per dygn (idag ca 17 000 bilar).</p>



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

Kollektivtrafik

Busshållplatserna på Tyresövägen ligger en bit ifrån varandra, vilket gör att två olika oreglerade övergångsställen korsas av fotgängare över Tyresövägen.

Busskuddar med avsikt att reducera hastigheten finns vid båda övergångsställena.

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

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

Trafikbuller

Planområdet är påverkat av trafikbuller. Enligt kommunens bullerkartor är mellan 51-65 dB ekvivalet ljudnivå uppmätt från Tyresövägen i höjd med planområdet.

På fastigheten Grindstolpen 1 bakom befintlig huvudbyggnad (i en våning) mot Videvägen är mellan 36-50 dB ekvivalet ljudnivå uppmätt.

Läs mer under avsnittet: Planförslaget, "trafikbuller".

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

Planen möjliggör bebyggelse längs de omkringliggande huvud- och lokalgatorna. Byggnadsvolymer kan enligt förslaget sammanlänkas med gemensam gård och garage.

Plankartans bestämmelser skapar en möjlig byggnadsform som har en bullerdämpande effekt mot Tyresövägen. Inne på den gemensamma gården finns då möjligheter att tillskapa en god ljudmiljö.

Byggrättens form ger även omgivande gaturummen en tydlig avgränsning. Byggnaderna ska utformas med vegetationstak av sedum eller material med liknande egenskaper för att minimera dagvattenpåverkan.

Planens bestämmelser

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

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

För byggnadskroppen mot Tyresövägen möjliggör planen bostäder eller bostäder kombinerat med lokaler i markplan. Högsta nockhöjd mot Tyresövägen är föreslagen till **+ 52,0 meter** över nollplanet eller ca 20 meter över marknivån vid rondellen vid Strandallén. I den sydöstra delen av byggnadskroppen är den högsta nockhöjden begränsad till **+ 44,0 meter** över nollplanet eller ca 14 meter över marknivån vid parkmarken i öster. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnadskroppen inom (**BC**) är **4200 m² BTA**. Lägsta bjälklagshöjd för våning i markplan är **4,0 meter**.

För byggnadskroppen mot parkmarken är högsta nockhöjd föreslagen till **+ 42,0** meter över nollplanet, vilket innebär ca 10 meter över marknivån. Byggnadskroppens användning är **radhus** (bostäder). Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnadskroppen är **700 m² BTA (e₁)**.

För byggnadskroppen mot Videvägen är högsta nockhöjd även här föreslagen till **+ 42,0 meter** över nollplanet, vilket innebär ca 10 meter över marknivån. Byggnadskroppens huvudsakliga användning är **radhus** (bostäder). Största tillåtna bruttoarea för byggnadskroppen är **1650 m² BTA (e₁)**.

Den överbyggda gården har en föreslagen högsta nockhöjd på **+ 35,0 meter** eller ca 3,5 meter över marknivån. Marken **ska överbyggas med planterbart bjälklag**. Under gården ska **garage** placeras.

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

På prickade områden **får byggnader inte uppföras**.

Mot Tyresövägen och mot Videvägens utfart mot Tyresövägen föreslås utfartsförbud i planen. Infart till garaget kan ske via nuvarande parkmark i sydöst mot Videvägen. Området är benämnt "**gårdsgata**" på plankartan.

På gården ska ytor för **lek och samvaro anordnas**. Under gården ska **garage** ordnas i bottenplanet.

Planbestämmelse finns att alla tak inom planområdet ska vara **vegetationsklädda (sedum)** eller vara utförda av material med liknande egenskaper för fördröjning av dagvatten.

Planens möjligheter

Lägenheterna i flerbostadshuset mot Tyresövägen kan nås via loftgångar. Hissar och trappor kan nås från entréer mot Tyresövägen och mot rondellen.

Garaget kan enligt planförslaget nås via trappor och hissar i byggnadskroppen mot Tyresövägen och i en separat ingång mot radhusen. I garaget kan ordnas 37 parkeringsplatser och 2 stycken handikapplatser.

I den västra delen av radhusen mot Videvägen kan sop-

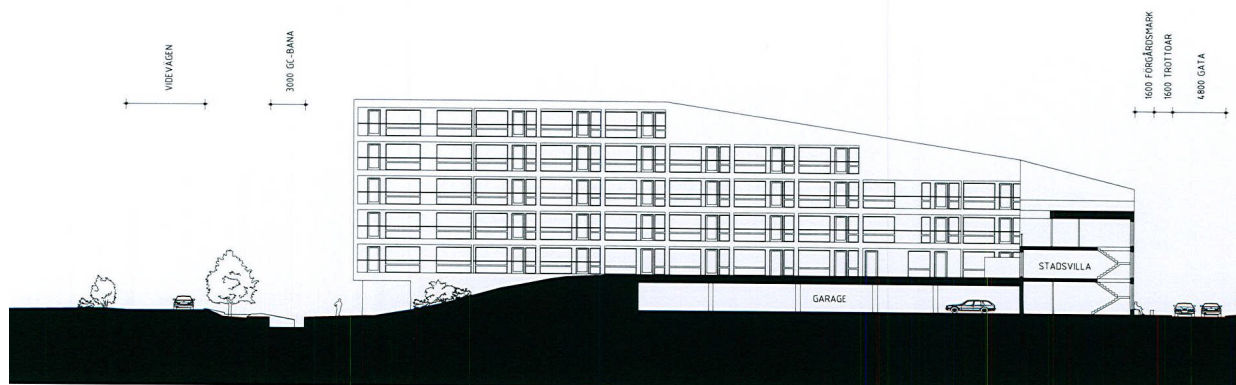
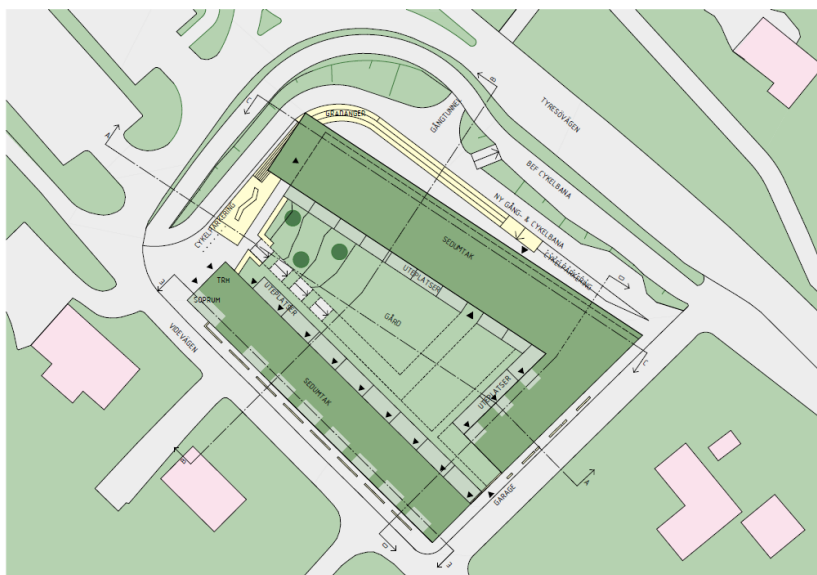
rum placeras åtkomligt från Videvägen.

Radhusen kan förses med dubbla ingångar både från Videvägen och från innergården på plan 2. Utanför varje radhus kan ordnas en yta i anslutning till entrén som kan användas för trädgårdsändamål.

Utformning och gestaltning

Ett kvalitetsprogram kommer att bifogas planhandlingarna till granskningskedet. I kvalitetsprogrammet tydliggörs utformning av bebyggelsen och bostadsgården med parkerings- och vistelseytor samt ytor för oomhändertagande av dagvatten. Kommunens intentioner är att byggnaderna ska utformas med vackra och hållbara material som harmoniserar med omgivningen.

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



Bilden ovan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet: Sektion genom gård/ garage mot norr med radhus till höger i bild och flerbostadshuset mot Tyresövägen i bakgrunden. (BHHA Arkitekter).



*Bilden ovan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet:
Från korsningen Videvägen/GC-väg. Radhus mot Videvägen till höger i bild. (BHHA Arkitekter).*



*Bilden ovan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet:
Mot Tyresövägen med gradänger mot den planerade GC-vägen och GC-tunneln.
(BHHA Arkitekter).*

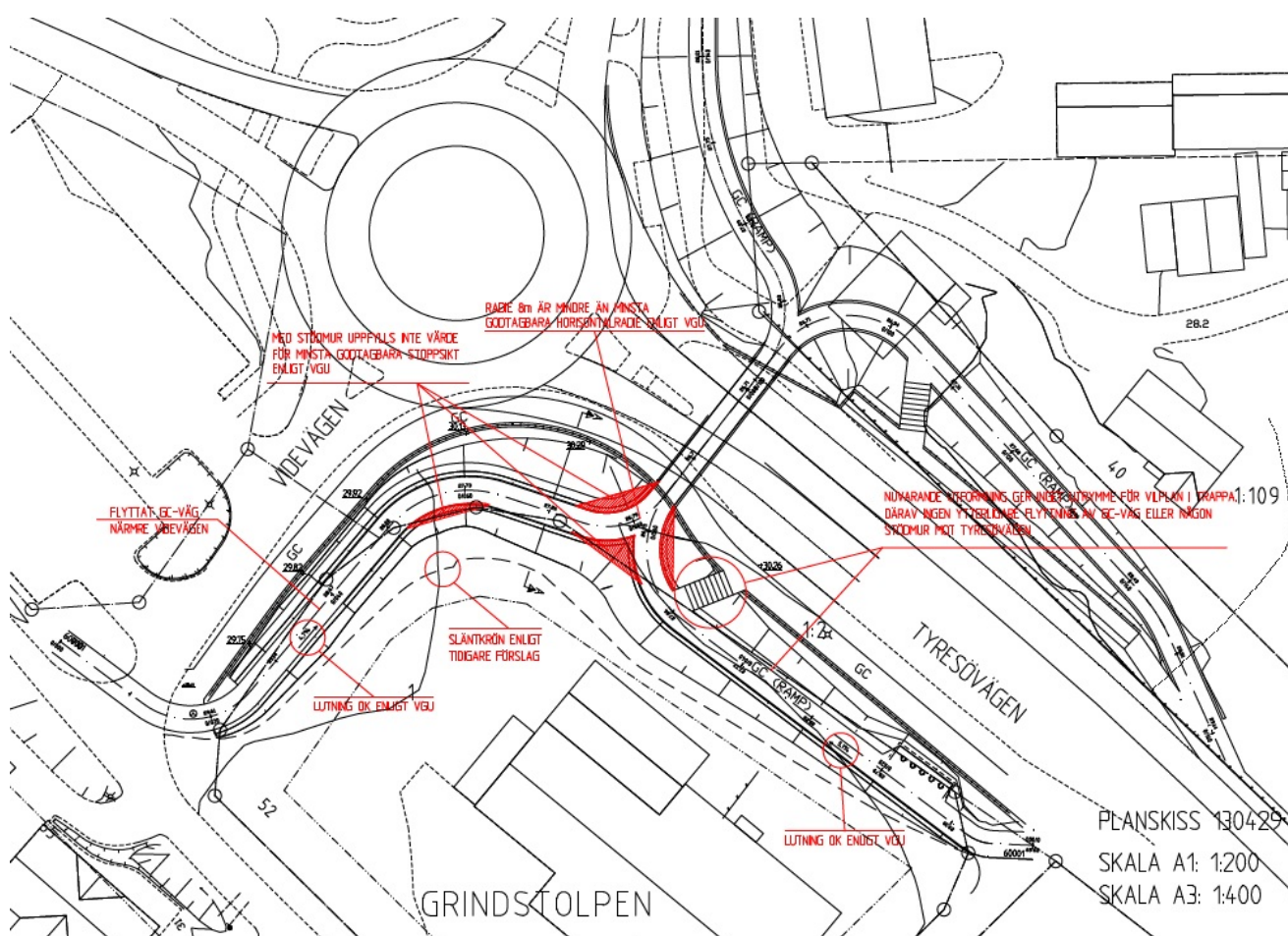
Gator och trafik

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

Utrymmet för bilar är i planförslaget relativt låg. Detta motiveras av att planområdet är centralt beläget med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och service.

Parkering, för både boende och besökande till de planerade bostäderna ska lösas inom kvarteretsmark. På plankartan finns bestämmelse om att garage ska finnas under den överbyggda gården.

In- och utfart direkt mot Videvägen i sträckan mot rondellen Tyresövägen bedöms inte som lämplig med avseende på trafiksäkerheten och planerad GC-väg med anslutning till GC-tunnel (se bild nedan).



Planerade åtgärder för GC- vägar samt ny GC- tunnel under Tyresövägen. Skissen visar även anslutning till och nytt läge för busshållplats på Tyresövägen, västerut. (Skiss: WSP).

Kollektivtrafik	Se bild på föregående sida (skiss: WSP) och läs mer under "förutsättningar".
Trafikbuller	<p>Bullernivån överskrider riksdagens rekommenderade riktvärde och de kvalitetsmål som anges av Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholms län i rapporten "Trafikbuller och planering". I rapporten anges dock vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning.</p> <p>Avstegsfall anses vara motiverat då området är väl försörjt med kollektivtrafik (se vidare under rubriken Kollektivtrafik och under Planförslaget- gator och trafik).</p> <p>En bullerutredning kommer att komplettera planhandlingarna till granskningskedet. Störningsskydd kommer att då att vid behov revideras på plankartan.</p>
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	<p>Luft: Kommunen bedöms inte inom överskådlig tid överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Planförslaget bedöms ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.</p> <p>Läs mer under Planförslaget-teknisk försörjning, vatten och avlopp.</p>
Tillgänglighet	<p>Kommunen har antagit en tillgänglighetshandbok som ger anvisningar för hur ett tillgängligt Tyresö för funktionshindrade kan skapas. Vid byggnation på fastigheten ska därför anvisningar i tillgänglighetshandboken användas för att tillgodose tillgängligheten. Utöver detta ska byggnation uppfylla BBR:s krav på tillgänglighet.</p> <p>Kommunen planerar i samband med planarbetet en ny gång- och cykeltunnel under Tyresövägen med tillhörande ramper. En ny busshållplats för trafik västerut planeras till mitt emot planområdet. Hållplatsen kommer då att kunna nås från bägge sidor om Tyresövägen via den planerade tunneln. Läs mer under -planförslaget "gator och trafik".</p> <p>Inom ramen för föreslagen detaljplan bedöms riktlinjer för tillgänglighet uppfyllas.</p>

Barnkonsekvenser	<p>Sedan 1990 är Sverige skyldig att följa FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.</p> <p>Planförslaget bedöms i nuläget inte innebära omedelbara förändringar sett från barnens perspektiv.</p> <p>Byggherren kommer tillsammans med arkitekten att ta fram förslag på utemiljö på innergården. På plankartan finns bestämmelse om att lek ska anordnas. Läs mer under "planens bestämmelser". Barnsäkerhet gällande räcken, trappor, soprum m.m. kommer att behöva studeras (krav i BBR).</p> <p>Närmaste väg från planområdet till Strandskolan utan att korsa kraftigt trafikerad väg är via Videvägen. Från Videvägen där hastigheten är begränsad till 30 km/h nås GC-tunnel under Tyresövägen vid rondellen Tyresö Strand. Färdväg ca 800 meter.</p> <p>Se även under avsnittet "tillgänglighet" om kommunens planerade GC-tunnel under Tyresövägen i höjd med planområdet.</p>
Radon	<p>En markradonundersökning bör utföras innan byggnation. Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark utföras radonskyddade och på högradonmark utföras radonsäkert.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>En geoteknisk undersökning på fastigheten Grindstolpen 1 kommer att behöva tas fram innan granskningen av planen.</p> <p>Även del av kommunens fastighet Strand 1:2 kan med anledning av planerad gång-och cykel (GC) tunnel och planerade GC-vägar kan kräva geotekniska undersökningar</p>
TEKNISK SERVICE / FÖRSÖRJNING Vatten och avlopp	<p>Vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) finns i anslutning till planområdet i Tyresövägen/ Videvägen.</p> <p>De nya byggnaderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.</p>

Avfallshantering	Soprum för bostäderna avses att ligga i bottenvåningen i radhusen mot Videvägen och kan angöras vid tömning direkt från Videvägen.
Dagvatten	<p>Vid uppförandet av ny bostadsbebyggelse kommer marken inom området till större del att hårdgöras.</p> <p>Till granskningsskedet kommer planhandlingarna att kompletteras med en dagvattenutredning för planområdet. Dagvattenutredningen ska beskriva åtgärder för viss rening i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering och för förebyggande av utsläpp under bygg- och driftskede.</p> <p>Dagvattenutredningen ska upprättats i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering som följer EUs vattendirektiv och Sveriges miljömål rörande yt- och grundvatten.</p> <p>Som planbestämmelse anges att byggnader ska utformas med vegetationsklädda tak (sedum).</p>
Infart till fastighet	<p>Infart till garaget förordas från Videvägen (lokalgata) via gårdsgatan i sydost som ersätter en del av kommunens tidigare parkmark.</p> <p>Infart från sydväst bedöms inte lämpligt med hänsyn till den planerade nya GC- vägen som kommer att byggas nordväst om planområdet. Sträckan är markerad med utfartsförbud.</p>
Värme och energi	Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor såsom bergvärme. Energisnål teknik bör användas för att nå en så låg energiförbrukning som möjligt. Fjärrvärme finns i Tyresövägen.
EI	Lågspänningsledningar är förlagda mot planområdet vid Tyresövägen. Högspänningsledningar finns på den norra sidan om Tyresövägen. Elledningarna tillhör Vattenfall.
Fiber	Fiberkablar finns förlagda norr om Tyresövägen

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan/ Preliminär tidplan	<p>Beslut om planuppdrag i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet</p> <p>Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet</p> <p>Samråd</p> <p>Beslut om granskning i kommunstyrelsen</p> <p>Granskning</p> <p>Antagande i kommunfullmäktige</p> <p>Laga kraft, tidigast</p> <p>Byggstart, tidigast</p>	<p>14 aug 2013</p> <p>13 nov 2013</p> <p>nov/dec 2013</p> <p>maj 2014</p> <p>juni 2014</p> <p>nov 2014</p> <p>dec 2014</p> <p>1: a kvartalet 2015</p>
Genomförandetid	<p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.</p> <p>När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.</p>	
Exploateringsavtal	<p>I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.</p>	

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastighetsbildning föreslås ske genom fastighetsreglering mellan kommunens fastighet Strand 1:2 och exploatörens fastighet Grindstolpen 1, vilket överenskommes i exploateringsavtalet.
Fastighetsindelningsbestämmelser	Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser då detta ej anses nödvändigt för att uppnå syftet med planen.
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns angivna ovan. Övriga för planen nödvändiga förrättningar hos Lantmäteriet ansöks om och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)	<p>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.</p> <p>Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan. Anläggningsavgift kan enligt <i>lagen om allmänna vattentjänster</i> 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.</p> <p>Dagvattenanläggningar (vegetationsklädda tak) planeras inom planområdet och beräknas kunna hantera delar av det dagvatten som hamnar på fastigheten. En anslutningspunkt för dagvatten kommer dock ändå att ges för behov vid större skyfall.</p>
Infrastruktur/Gatukostnader	Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.

Bygglov	Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.
Planavgift	Exploatören ska enligt ett planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.

UPPLYSNING

Entreprenad	Genomförande av föreslagen planering kan antas medföra risk för störningar (ex. buller och damning) i samband med markarbeten (sprängning, schaktning etc.) och byggnation. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherren ansvarar för att informera berörda.
Grundkarta	Grundkartans höjdsystem är RH2000. Samtliga höjder i detaljplanen redovisas därmed i höjdsystemet RH2000.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän

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

Kent Wiklund, planenheten
Björn Edén, mark- och exploateringsenheten
Hanna Wikström, bygglovenheten
Caroline Eriksson, mark- och exploateringsenheten.
Börje Buss, mät- och kartenheten
Anders Rydström, bygglovenheten
Helena Hartzell, trafikheten
Göran Bardun, kommunekolog
Tony Ytterstedt, gata & park
Susanna Peuraniemi, mät- och kartenheten
Anette Jansson, administration
Ulrika Johansson, renhållning
Thomas Lagervall, VA- enheten

Sara Kopparberg
stadsbyggnadschef

Kent Wiklund
planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Program

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

2. Samråd

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

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

3. Granskning

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

4. Antagande och genomförande

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

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