

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 kvarteretsmarken 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 detaljplaneläggningen.

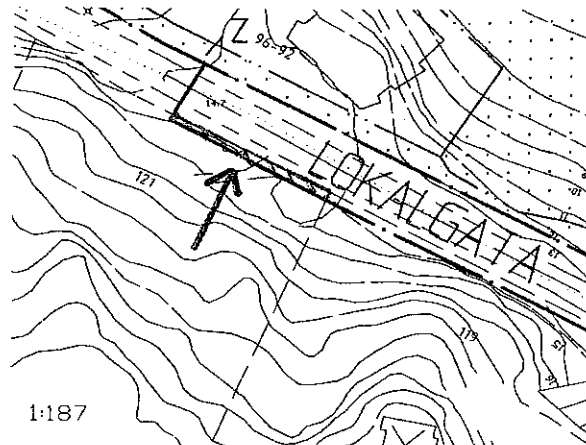
Fastigheten Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands markägareförening. Fastigheterna Strand 1:187 och Strand 1:188 är i privat ägo.

Fastighetsbildning

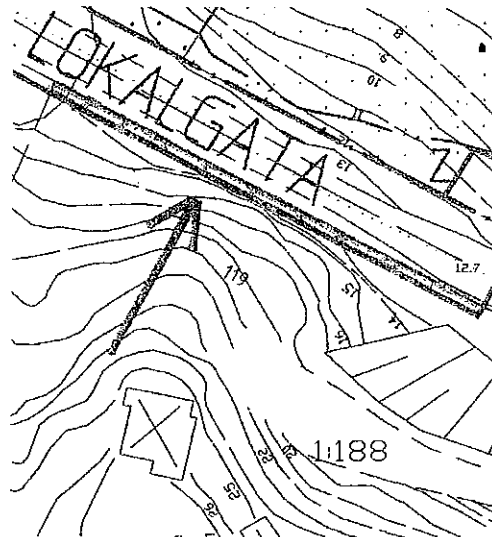
I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar.

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 rastrerat 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) | <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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.</p> <p>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.</p> |
| Gatukostnader | <p>I exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören regleras frågorna om fördelning av kostnader för utbyggnad av gator samt Vatten och avloppsledning. Gatukostnad för Strand 1:187 kommer att tas ut i samband med att fastigheten detaljplaneläggs i sin helhet tillsammans med övriga villafastigheter i området.</p> |
| Bygglov m.m. | <p>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)</p> |
| Fastighetsbildning | <p>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.</p> |
| Ei | <p>För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Bygdevägen 18, 191 97 Sollentuna, telefon 020-82 00 00.</p> |
| Tele | <p>För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.</p> |
| TEKNISKA FRÅGOR | |
| VA-utbyggnad | <p>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.</p> |

| | |
|-----------------------|---|
| 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. |
| El- och teleledningar | El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med att VA-ledningar förläggs i gatan. |
| Vegetation | <p>Värdefulla träd ska mätas in och ett skyddsavstånd motsvarande kronans vidd ska hägnas in under byggtiden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
| 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

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 kvartersmark 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 detaljplanelagt 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 ianspråktagna 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 båtbygggar 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.

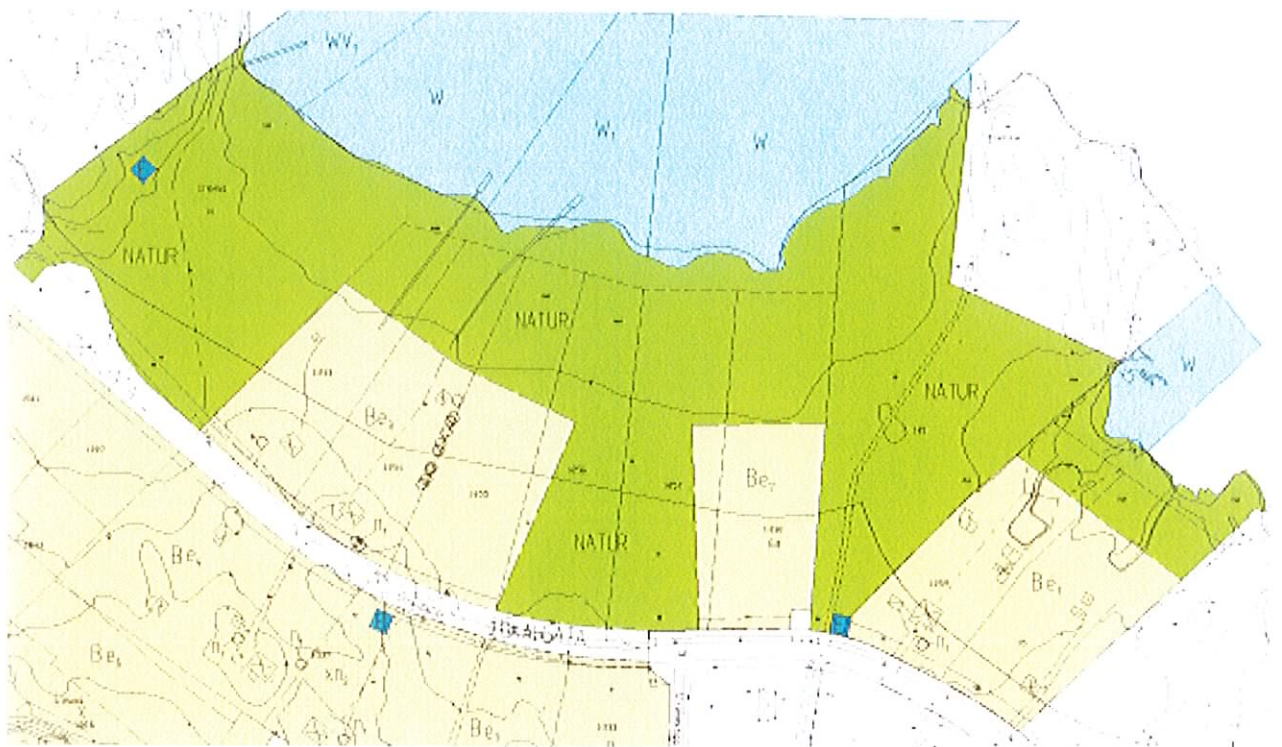
Inför planarbetet gjordes en naturvärdesbedömning av Ekologigruppen AB. Bedömningen omfattar både fritidshustomterna och naturmarken inom Strand 1:1 och redovisar naturvärden på land och i vattnet samt de rekreativa värdena i området. Enligt naturvärdesbedömningen finns det norr om Strandallén ett ädellövskogsområde som är av kommunalt naturvärde. Övrig mark är av lokalt naturvärde eller utan särskilt naturvärde. Vissa delar av området, som de obebbyggda 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).



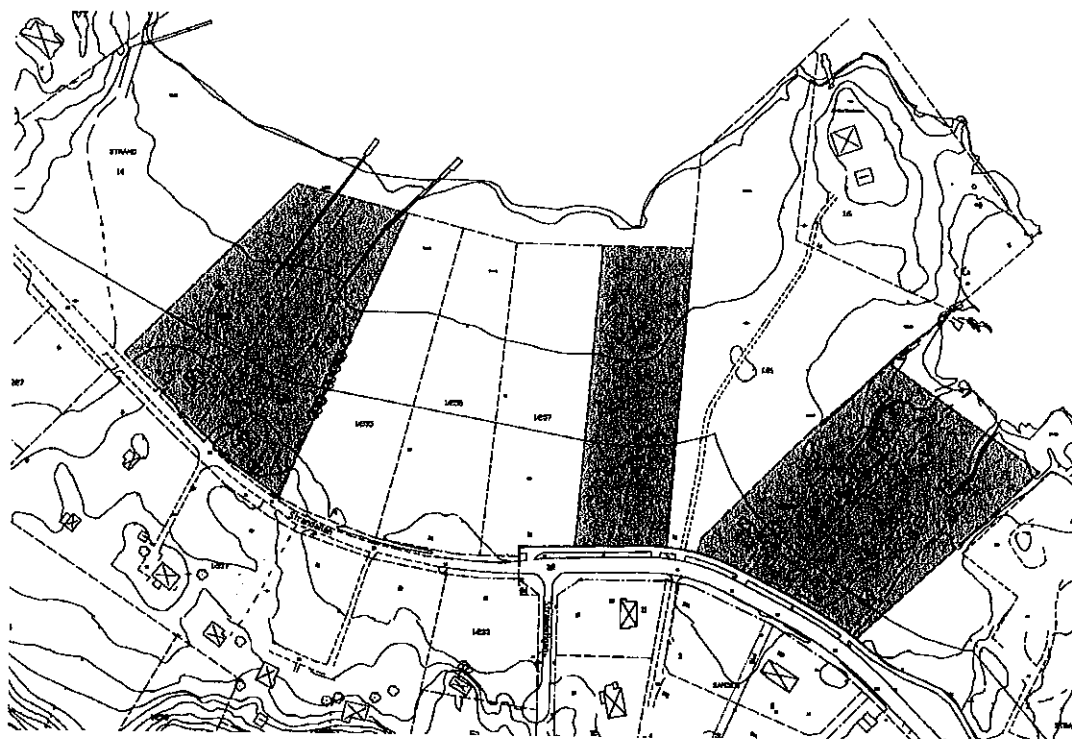
Planförslaget

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

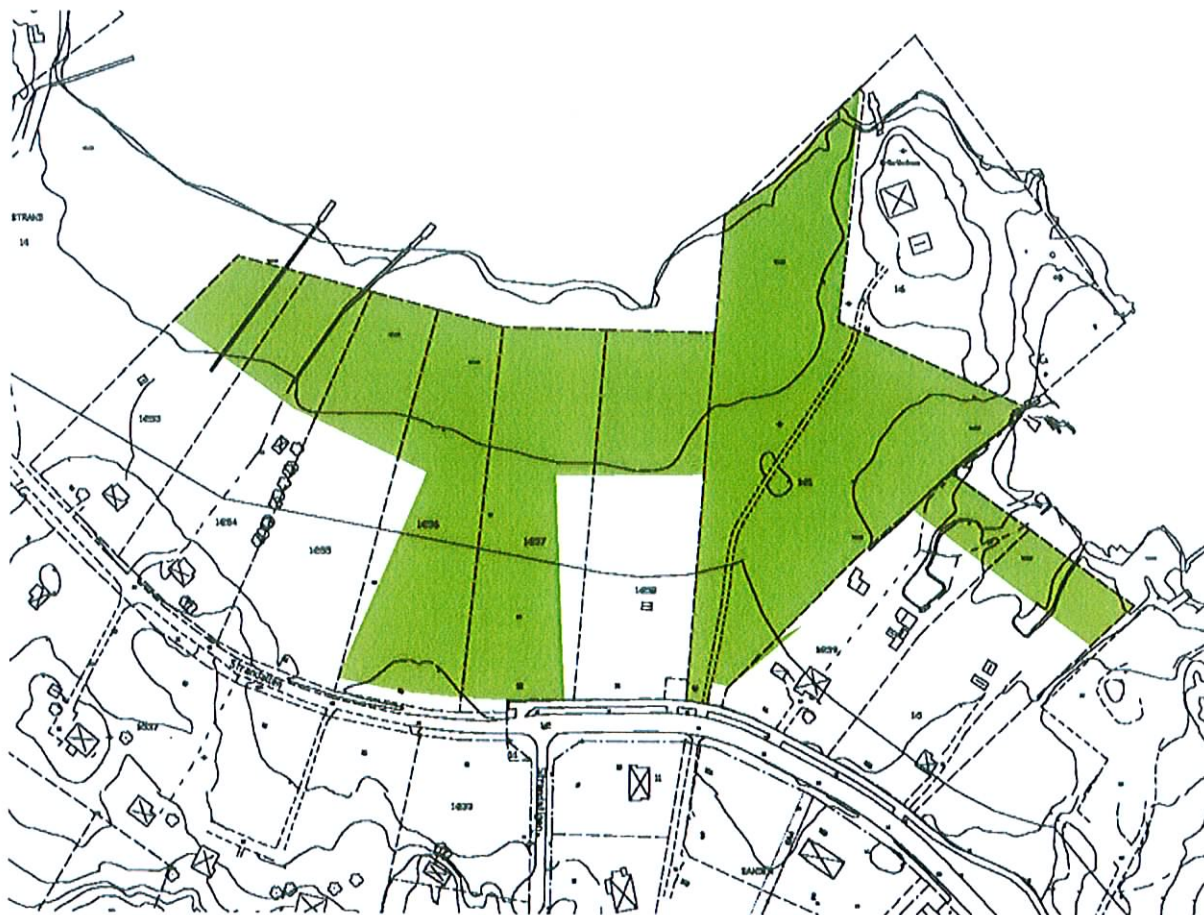
Fastigheterna Strand 1:253, 1:254, 1:258, 1:5 samt 1:259, som innehåller nästan 80 % av den föreslagna kvartersmarken norr om Strandallén, är eller har varit ianspråktaga för fritidshusbebyggelse med tillhörande trädgårdsanläggningar och bryggor. I väntan på planläggning har fastigheterna tidigare hyrts 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 spänger. 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.