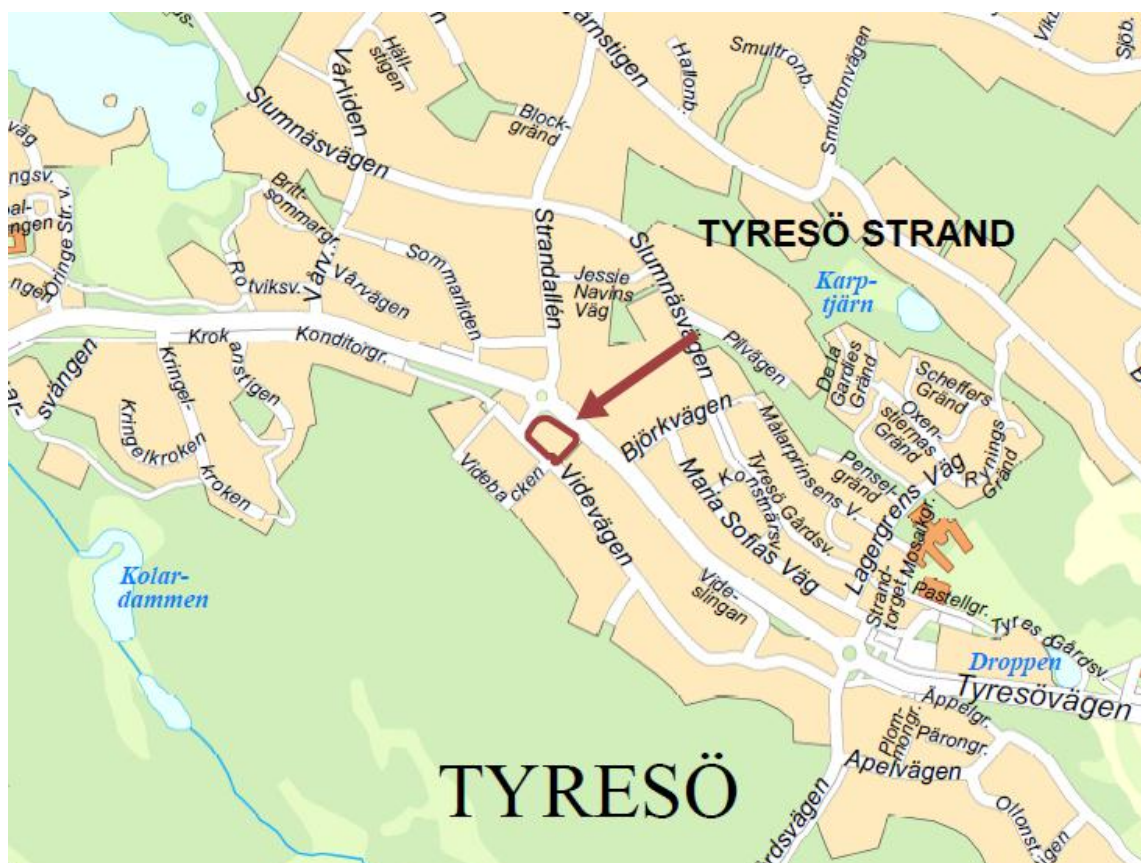


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

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 (i planbeskrivningen),
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen), samt
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i planbeskrivningen).

Detaljplanen upprättas i enlighet med PBL (SFS 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 lokaler för centrumändamål. Planförslaget möjliggör för totalt ca 37 lägenheter och 11 radhus.

Föreslagen detaljplan medger byggrätt för att uppföra

högre flerbostadshus mot Tyresövägen. Flerbostadshuset ska kunna kombineras med lokaler för centrumändmål i markplan mot Tyresövägen.

Mot Videvägen och i 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 utgöra en ny entré till Tyresö Strand.

I samband med planarbetet planeras för en ny gångtunnel, under Tyresövägen, nordöst om planområdet.

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

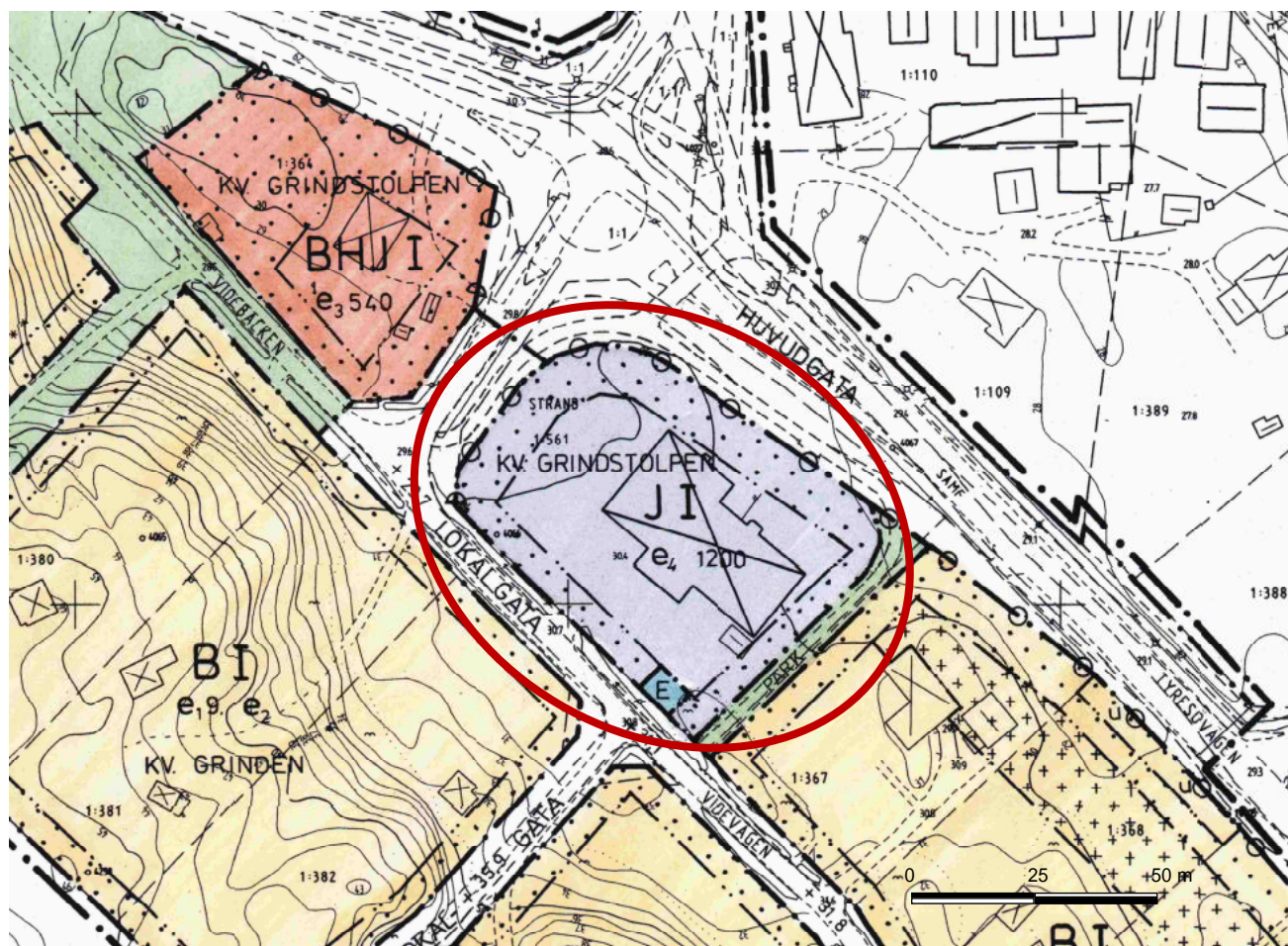
Planområdet tillhör Tyresö strands västra delar som i översiktsplanen är föreslagna för tätare bostadsbebyggelse/ arbetsplatsområde och kommunal verksamhet.

Ett 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 område avsatt för transformatorstation och 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 romb). Planen medger småindustri i en våning (JI) lilafärgat, område för transformatorstation (E) i blått, parkmark (PARK) markerat grönt.

Behovsbedömning

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. Följande punkter har särskilt beaktats vid planarbetet:

- Åtgärder bör vidtas för att hantera bullerproblematiken från Tyresövägen. Bullret uppgår enligt kommunens bullerkarta till en ekvivalent ljudnivå upp mot 63 dB vid fasad mot Tyresövägen.

Enligt den bullerutredning som har tagits fram till granskningskedet (ACAD Acoustic, Consulting & Design, daterad 140306, reviderad 140916) över-skrids fastställda maximala och ekvivalenta bullernivåer. Planområdet bedöms dock ligga i ett centralt läge med goda kommunikationer och fastställda nivåer bedöms klaras med hjälp av s.k. avstegsfall (avstegsfall A). Läs mer på under "planbestämmelser" och på plankartan under bestämmelse "**STÖRNINGSSKYDD**".

- I samband med rivning av den befintliga industribyggnaden bör kompletterande miljöteknisk provtagning ske i anslutning till den befintliga byggnaden på fastigheten

En miljöteknisk markundersökning har utförts på fastigheten Grindstolpen 1 (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Iterio daterad 140312). Enligt utredningen finns det inte indikation på omfattande föroreningsituation inom planområdet.

Läs mer under "planbestämmelser". På plankartan finns bestämmelse att bygglov inte får ges innan markförorening avhjälpes och marken uppfyller kraven för känslig markanvändning enligt naturvårdsverkets riktlinjer. Se även under administrativa bestämmelser på plankartan (under "**Ändrad lovplikt**").

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.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) Luft

Kommunen bedöms inte inom överskådlig tid överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Planförslaget bedöms ha en måttlig påverkan på MKN för luft och bedöms inte negativt påverka andelen inandningsbara partiklar i närområdet.

Andelen nytillkommen trafik med anledning av planens framtagande bedöms måttlig.

Vatten/ dagvatten

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

Läs mer under "Planförslaget -teknisk försörjning, vatten och avlopp."

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 rivras. Området är planlagt för skola och förskola. Fastigheten väster om planområdet är planlagt för infartsparkering.

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.



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

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

Geotekniska förhållanden

Till granskningen har en geoteknisk undersökning gjorts för att klargöra mark- och grundläggningsförhållanden inom planområdet (Projekterings PM, Geomind 140320). Den geotekniska undersökningen i sin helhet bifogas planhandlingarna.

Markföroreningar

Inom planområdet förekommer idag sprutlackering med lösningsmedelsförtunnad lack. I arbetet används lacker som innehåller lösningsmedel som förtunnats med thinner. Eventuellt spill från thinner bedöms därför ha kunna

leta sig ned genom trågolvbet och förorena marken under byggnaden.

En miljöteknisk markundersökning har utförts inom planområdet (Översiktlig miljöteknisk markundersökning, Iterio daterad 140312).

Läs mer under "Behovsbedömning" på sidan 5.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i eller i direkt anslutning till planområdet.

Rekreation och naturmiljö

Naturreservatet i Tyresta börjar ca 100 meter söder om planområdet. I reservatet finns det promenadvägar och strövområden.

Närmaste sjö är Öringesjön ca 700 meter nordväst om området. Avståndet till Erstaviken i norr, via Strandallén, är ca 1,1 km.

Gator och trafik

Planområdet angörs från rodellen Tyresövägen, Videvägen och Strandallén. På Videvägen är hastigheten är begränsad till 30 km/h.

Tyresövägen har ett körfält i vardera riktningen och en kapacitet för cirka 18 000 fordon per dygn (idag ca 17 000 bilar).



Strandalléns cirkulationsplats. Bild: Trivector 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 i ett bullerutsatt läge och de högsta ekvivalenta ljudnivåerna har uppmäts mot Tyresövägen (64 dB(A)).

Mer om trafikbuller finns att läsa på sidan 5 i ”Behovsbedömning”.

PLANFÖRSLAGET

Allmänt

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

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
Kvartersmark

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 **+ 53,0 meter** över nollplanet eller ca 20 meter över projekterad marknivå vid rondellen vid Strandallén. I den sydöstra delen av byggnadskroppen är den högsta nockhöjden begränsad till **+ 46,0 meter** över nollplanet eller ca 14 meter över projekterad marknivå mot parkstråket i öster. Största tillåtna bruttoarea (BTA) för byggnadskroppen inom (**BC**) är **4500 m² BTA**. Lägsta bjälklagshöjd för våning i markplan är **4,0 meter** (inom **BC**).

För byggnadskroppen mot parkmarken är högsta nockhöjd föreslagen till **+ 43,0 meter** över nollplanet, vilket innebär ca 10-12 meter över projekterad marknivå. 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 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 om ett sådant byggs. Bestämmelse om planterbart bjälklag finns för att minimera dagvattenpåverkan i området.

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**. Andra anläggningar ex. murar, trappor etc. är tillåtna.

Del av kvartermarken är markerad med "x" vilket innebär att marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik till en fri höjd av 4.0 meter. Bestämmelsen syftar till att underlätta för passage mellan den planerade gång och cykeltunneln och busshållplatsen.

Delar av marken mot Tyresövägen och Videvägen är prickad och märkt "n₃". Denna del av marken ska utföras i markmaterial som är genomsläppligt och underlättar infiltration av dagvatten.

På gården ska ytor för **lek och samvaro anordnas**. Under gården **ska garage anordnas** i bottenplanet. Marken kan också innefatta planteringar, trappor, murar, dagvattenmagasin etc. Parkering ska dock ske i garage.

Mot Tyresövägen, parkstråket och mot rondellen föreslås utfartsförbud i planen. Se illustration plankartan under rubriken "**Utfart, stängsel**".

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

Lägenheterna i flerbostadshuset mot Tyresövägen kan nås via loftgångar. Hissar och trappor kan nås från en-

tréer mot Tyresövägen och mot rondellen.

Planens möjligheter

Garaget kan enligt planförslaget nås via trappor och hissar i byggnadskroppen mot Tyresövägen och i en separat ingång. I garaget kan minst 34 parkeringsplatser varav 2 stycken handikapplatser.

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

Utformning och gestaltning -möjlig bebyggelse enligt detaljplaneförslaget.

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



Bilden ovan. 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: Från korsningen Videvägen/GC-väg. (BHHA Arkitekter).



Bilden ovan. Illustration av möjlig bebyggelse inom planområdet mot Tyresövägen. (BHHA Arkitekter).

Gator och trafik

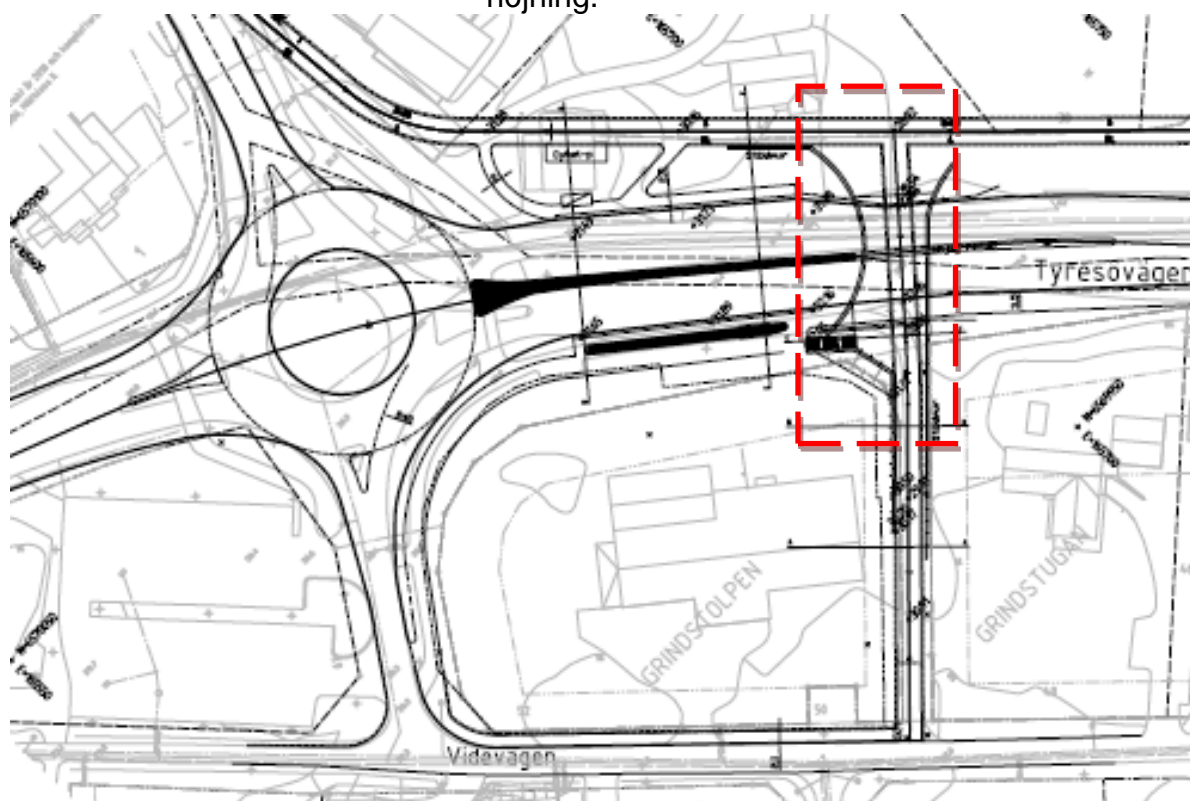
Sammantaget bedöms inte planen inte medföra ytterligare kapacitetsproblem på omgivande gatunät.

Inom planförslaget finns möjlighet till ca 34 st. parkeringsplatser. Mot Tyresövägen finns möjlighet till ca 9 ytterligare p-platser. 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 kvartersmark. På plankartan finns bestämmelse om att garage ska finnas under den överbyggda gården.

In- och utfart direkt Tyresövägen bedöms inte som lämplig med avseende på trafiksäkerheten. Inte heller mot parstråket kommer det att vara möjligt med infart till fastigheten.

I samband med planarbetet planerar också kommunen för en ny tunnel för cykel- och gång under Tyresövägen. I samband med tunneln, planeras även en höjning av Tyresövägen på ca 1-2 meter i höjd med planområdet. Hän-syn har därför tagits i planarbetet för denna eventuella höjning.



Planerade åtgärder för GC- vägar samt en ny planerad GC- tunnel under Tyresövägen, markerad i röd rektangel. Rampen ned till tunneln föreslås gå i det nuvarande parkstråket, öster om planområdet. Skissen visar även anslutning till och nytt läge för busshållplats på Tyresövägen öster om rondellen, i nuläget ligger busshållplatsen väster om rondellen. (Skiss: WSP).

Kollektivtrafik	Se bild på föregående sida (skiss: WSP) och läs mer under "förutsättningar".
Trafikbuller	<p>Enligt riksdagens fastställda riktvärden bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse: 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad) 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad</p> <p>Enligt den bullerutredning som har tagits fram till granskningsskedet (ACAD Acoustic, Consulting & Design, daterad 140306, reviderad 140916) överskrids fastställda maximala och ekvivalenta bullernivåer främst mot Tyresövägen. Planområdet bedöms dock ligga i ett centralt läge med goda kommunikationer. Fastställda riktvärden för buller bedöms därmed klaras med hjälp av s.k. avstegsfall (avstegsfall A). Läs även mer under "behov av miljöbedömning" på sidan 5)</p> <p>Plankartans utformning möjliggör en byggnadsform som har en bullerdämpande effekt mot Tyresövägen och på den gemensamma gården finns möjligheter att ordna en s.k. "bullerdämpad sida".</p> <p>Följande bestämmelse har därför lagts till på plankartan under rubriken "STÖRNINGSSKYDD": "Avsteg görs från riktvärdena att ekvivalent ljudnivå utanför fasad ska vara högst 55 dB(A). Samtliga lägenheter ska ha tillgång till bullerdämpad sida med lägre värden än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad för minst hälften av boningsrummen.</p> <p>Bostad med uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids ska även ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där den maximala ljudnivån inte överskrider 70 dB(A)".</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 måttlig påverkan på MKN för luft.</p> <p>Vatten: 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>På plankartan finns bestämmelse om att lek ska anordnas. Läs mer under "planens bestämmelser".</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>Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark utföras radonskyddade och på högradonmark utföras radonsäkert.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>Enligt den geoteknisk undersökning som tagits fram med anledning av planen (Projekterings PM, Geomind 140320) består området i huvudsak av ett fastmarksområde med</p>

mindre områden av berg i dagen och ställvis förekommer djupare svackor med lösare jordar. Inom fastmarksområdet är jorddjupet begränsat till ca 0-2 m ovan berg och består av fyllning, torrskorpelera samt friktionsjord.

Befintlig jord ska schaktas ur ned till berg eller lagrad morän och ersättas med packad sprängstensfyllning till aktuell grundläggningsnivå.

TEKNISK SERVICE / FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) finns i anslutning till planområdet i Tyresövägen/ Videvägen.

De nya byggnaderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

Avfallshantering

Soprum för bostäderna avses att ligga i bottenvåningen i radhusen mot Videvägen och kan angöras vid tömning direkt från Videvägen.

Dagvatten

En dagvattenutredning (av Landarkitektur AB, WRS och Akva Novum daterad 140825) har tagits fram till med anledning av detaljplanen.

Enligt utredningen beräknas den delvis belastade Öringesjön gynnas av planen eftersom mindre mängder näringsämnen, i synnerhet fosfor, bedöms tillföras från planområdet i framtiden.

Planbestämmelse finns på plankartan om infiltration av dagvatten (n₃). Vidare finns även planbestämmelse om att tak inom planområdet ska vara vegetationsklädda (sedum) eller utförda av material med liknande egenskaper. Enligt utredningen klaras därigenom dagvattenhanteringen inom planområdet. Dagvattenhanteringen behandlas i bygglovskedet och inför startbesked.

Dagvattenutredningen bifogas detaljplanen.

Infart till fastighet

Infart till fastigheten är möjlig från Videvägen.

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. Diskussion har förts med Vattenfall om en ny planerad ledning för att tillgodose effekthöjning i Tyresö Strand. Den ledningen kan då läggas under den nya planerade GC-vägen och tunneln under Tyresövägen.
Fiber	Fiberkablar finns förlagda norr om Tyresövägen

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan/ Preliminär tidplan	Beslut om planuppdrag i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	14 aug 2013
	Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	13 nov 2013
	Samråd	3 dec 2013 – 7 jan 2014
	Beslut om granskning i kommunstyrelsen	okt 2014
	Granskning	okt/ nov 2014
	Antagande i kommunfullmäktige	kv. 1 2015
	Laga kraft, tidigast	kv. 1 2015
	Byggstart, tidigast	kv. 1 2015
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,</p>	

vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.

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)

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

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan. Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt

VA-taxan när fastigheten bebyggs.

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.

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, konsult WSP (vägprojektering)
Börje Buss, mät- och kartenheten
Martin Fahlman, bygglovenheten
Anders Rydström, bygglovenheten
Helena Hartzell, trafikheten
Göran Bardun, kommunekolog
Tony Ytterstedt, gata & park
Susanna Peuraniemi, mät- och kartenheten
Anette Jansson, administration
Ulrika Johansson, renhållning
Johanna Wretman, renhållning
Thomas Lagervall, VA- enheten

Heléne Hallberg
planchef

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.