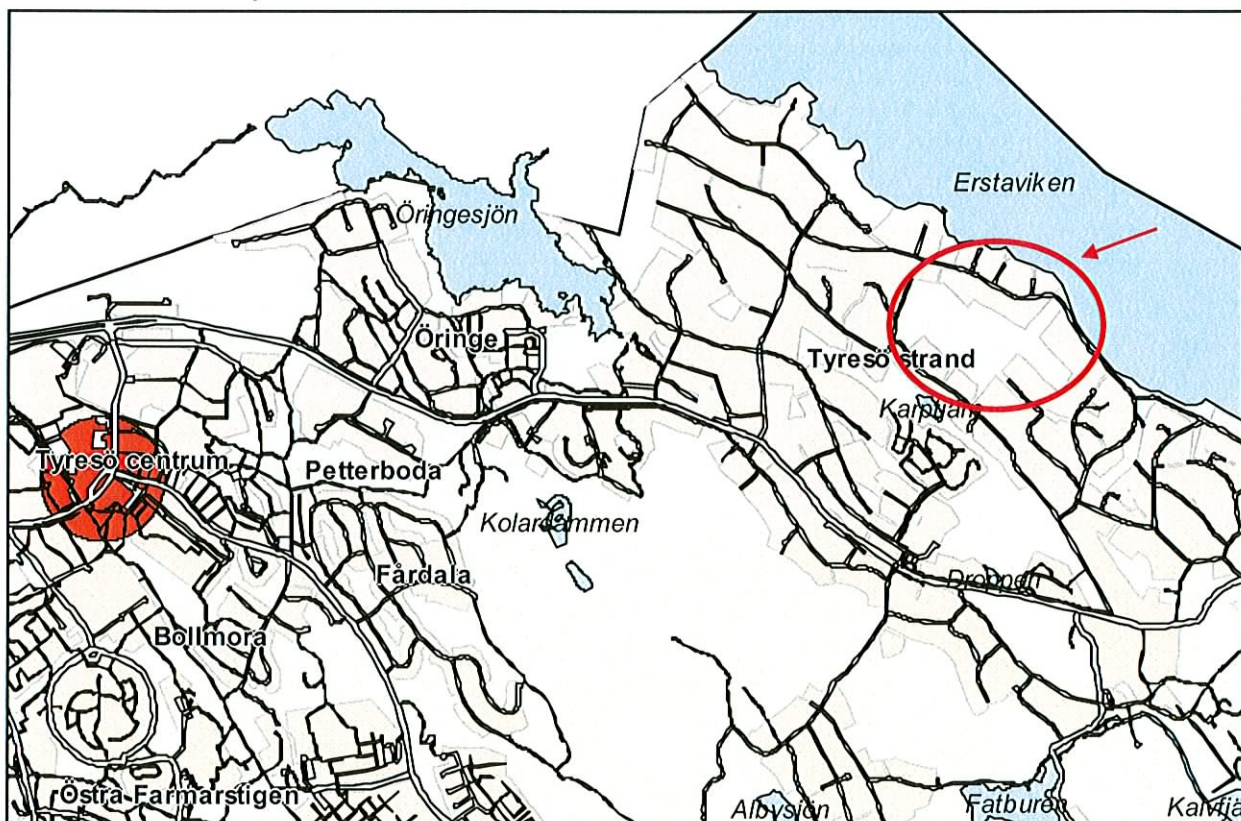


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Sjöbacken

## OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



tyresö kommun 

## HANDLINGAR

Till detta förslag till detaljplan hör plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, fördelning av gatukostnader, illustrationskarta, fastighetsförteckning, miljökonsekvensbedömning och denna planbeskrivning.

## BAKGRUND

Området Tyresö Strand tillhörde Tyresögodsets ägor från och med 1500-talet fram till 1930-talet då sportstugeepoken började. 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 detaljplanelagt 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.

För att kunna utföra de förändringar som omtalas i syftet krävs en ny detaljplan. Kommunstyrelsens planberedning gav därför 2006-11-01 § 26 Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan vid Sjöbacken, etapp 9b och 10, i

Tyresö Strand med normalt planförfarande.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar användning av mark och vatten. Planprocessen dvs. hur en detaljplan tas fram regleras i plan- och bygglagen.

## **PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG**

Planen syftar till att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. En viss förtätning ska bli möjlig genom att vissa fastigheter ges rätt till avstyckning samt att en byggrätt för sammanbyggda hus införs i planen. För detta krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och komplettering av vägnätet inklusive gatubelysning i området. Strandvägen förses med gångbana. Planen omfattar även en ny park öster om varvsområdet och naturmark norr om Strandvägen ner mot Erstaviken.

## **PLANDATA**

Lägesbestämning

Planområdet gränsar i norr mot Erstaviken och i söder till Strandberget. I väster och öster fortsätter villaområdet längs med Strandvägen.

Areal

Områdets areal är ca 16,8 ha varav ca 4,8 ha vatten.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar 35 enskilda fastigheter samt del av Strand 1:1 som ägs av Tyresö Strands Markägarförening. De enskilda fastigheterna som ingår i planområdet är: Strand 1:10 – 1:11, Strand 1:26 – 1:33, Strand 1:293 – 1:301, Strand 1:564, Strand 1:303 – 1:317, Strand 1:332.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**

Riksintressen

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.

Översiktliga planer

I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige våren 2008, anges att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för att ge möjlighet till permanentboende. En etappindelning för utbyggnaden i området redovisades. Den har successivt justerats och kompletterats. Tyresö Strand delades in i 13 etapper där Sjöbacken är angiven som etapp 9 b och 10, vilka har slagits samman till en etapp. Det är den näst sista etappen för Tyresö Strand.

Översiktsplanen klargör att karaktären i området kommer i och med detaljplaneläggningen att förändras. Vägarna kommer att byggas om och förses med gatubelysning, andelen stora tomter minskar och andelen permanentboende ökar i området. Höjdlägena i Tyresö Strand ska bevaras med hänsyn till påverkan på landskapsbilden, för rekreation och för möjlighet till utsiktspunkter.

	Hela området Tyresö Strand har inom kort detaljplane- lagts för permanentboende.
Planprogram	Översiktsplanen ligger till grund för detaljplanen och ersätter formellt programskede enligt plan- och bygglagen, PBL.
Detaljplaner	Den 17 januari 1991 upphävdes tidigare planer i väntan på denna planläggning. Syftet med de gamla planerna från 1930- och 40- talet avsåg att tillskapa områden för sportstugebebyggelse.
Bygglov	Miljö- och byggnadsnämnden fattade 2006-11-16 § 173 beslut om att ansökningar om bygglov för nybyggnad av enbostadshus inom etapp 9b och 10 i Tyresö Strand (denna detaljplan), hanteras enligt PBL 8 kap, 23 §. Det innebär att nämnden beslutar om anstånd med avgörandet om lov till dess att planarbetet i respektive område avslutats.
Strandskydd	Strandskydd 100 meter från strandlinjen råder inom planområdet. (Se även vidare nedan under rubrik strand och vatten).
Behov av miljöbedömning	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.  Genomförandet av detaljplanen ger en förnyelse av planområdet samt medger ett fåtal nya avstyckade fastigheter. Samtliga fastigheter såväl befintliga som nyttillkomna är enbart avsedda för bostadsändamål med ett undantag för några områden där föreslagen användning är natur och park. Planens syfte är att bibehålla relativt stora tomtytor och medför små förändringar vad avser infrastruktur, trafiklösningar och påverkan på landskapsbilden. Befintliga omoderna enskilda VA-lösningar ersätts av kommunalt vatten och avlopp. Detta medför att tidigare höga belastningar på grundvattenresurser och miljöbelastningen av näringsämnen från enskilda avlopp på Erstavikens vattenmiljö radikalt minskar eller helt upphör.  Planläggningens miljökonsekvenser finns i stora drag beskrivna i en miljökonsekvensbedömning (april 2004, rev. febr 06) över kvarvarande etapper (6 - 13 samt A- området) i Tyresö Strand. Miljökonsekvensbedömningen ingår i planhandlingarna.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

## Natur och bebyggelse

Området består av stora naturtomter med mindre sommarstugor och stora villor. Markområdet består huvudsakligen av hållmark och på vilken vegetation av tall, gran och lövträd dominerar. Inga höga naturvärden finns inom planområdet. Området är kuperat och högsta punkten ligger ca 56 meter över havet med vackra utblickar mot Erstaviken. Strandvägen sträcker sig igenom hela planområdet.

I planen är ett mindre område föreslagen naturmark. Området ligger norr om Strandvägen ner mot Erstaviken invid fastigheten Strand 1:26.

Delar av fastigheterna söder om Strandvägen är i planen markerade med prickad mark, det vill säga, mark som inte får bebyggas. På samma område finns bestämmelsen  $n_1$  som innebär att marklov krävs för träd med stamomfång större än 50 cm på en stamhöjd av 1,3 m. Anledningen till dessa bestämmelser är att terrängen är väldigt kuperad och olämplig för byggnation. En byggnation på dessa platser skulle medföra omfattande sprängningsarbeten, vilket planförslaget inte tillåter.

Bestämmelsen finns eftersom kommunen vill bevara landskapsbilden där träddridån är en väsentlig del.

Naturmarken intill Varvsområdet föreslås ändras till parkmark. En liten park kommer att iordningsställas men området kommer i stort sett se ut som det gör idag förutom att kommunen kommer röja en del för att förbättra framkomligheten och möjliggöra för vissa träd att växa till. Målet är även att Erstaviken kommer att synas från Strandvägen. I området finns tre värdefulla träd, en stor ek och två tallar, som kommunen vill bevara. Planbestämmelsen  $n_3$  anger att träden och ett område som motsvarar trädkronans omkrets ska lämnas som skyddsavstånd runt träden. En del av området kommer att planläggas för bostadsändamål se vidare under rubriken Ny föreslagen bebyggelse. Eken ligger inom parkområdet men dess krona och grenar sträcker sig in över den mark som föreslås för bostadsbebyggelse. De båda tallarna ligger helt inom marken för bostadsbebyggelse.

## Geotekniska förhållanden

Den översiktliga jordartskartan visar att området består av gnejs, gnejsgranit morän och lera.

För den delen av Strandvägen som löper invid stranden har geoteknisk undersökning tagits fram som visar att grundförstärkningar kommer att behövas vid breddning.

Det finns en arbetsgrupp i kommunen om utreder var/när och hur kommunen ska utreda risk för översvämningar, ras och skred. Detta har resulterat i en

rapport. I rapporten framgår att vid Strandvägen 39-47 kommer det krävas stabiliseringsåtgärder vid byggnationen av väg och VA-ledningar. Åtgärderna som är gjorda i tidigare etapper är byggande av påldäck för att förstärka vägen. Det kommer att ske även i denna etapp. Detta visar även den geotekniska undersökning som framtagits som underlag till projekteringen av vägen.

I övrigt är området inte utsatt för ras eller skredrisk.

Radon	Med utgångspunkt för de befintliga geologiska förhållanden som gäller för planområdet och med den noggrannhet som det geologiska kartbladet erbjuder så bedöms området inte hysa några delområden med risk för förhöjd markradonrisk.
Kulturmiljö	<p>Området omnämns i "Tyresö kulturhistoriska miljöer", Peter Bratt 1989, som en del i ett kulturhistoriskt värdefullt område. Bolaget Tyresö förvaltning AB inledde tomtförsäljning av området för sportstugebebyggelse på 1930-talet. Sportstugeområdet i Strand är ett av fyra sportstugeområden som exploaterades under 1930-talet. Sportstugorna från 1930- och 1940-talen byggdes huvudsakligen som små, enkla rektangulära träbyggnader med flacka sadeltak, ofta med en inglasad veranda på ena långsidan. Delar av den miljö som växte fram under 30- och 40-talen finns ännu kvar.</p> <p>En dokumentation av sportstugebebyggelsen för hela Tyresö Strand har gjorts av Stockholms Byggnadsantikvarier AB i samarbete med Nyréns arkitektkontor AB 2000.</p>
Fornlämningar	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.
Strand och vatten	<p>Planen omfattar en kustremsa mot Erstaviken med en strandlinje bestående av både klippor och vass. Strandområdet omfattas idag av privata fastigheter som når ut i vattnet. De är i dagsläget ianspråktagna och bebyggda med privata bostadshus, förråd och brygganläggningar. Många fastighetsägare har privata bryggor tillhörande deras fastigheter. I detaljplanen är ett WB område utlagt med bestämmelsen "vattenområde med brygga för intilliggande fastigheter", vilket medger att stranden får användas för bryggor. Inom planområdet finns det 4 bryggföreningar som äger ett antal bryggor längs med stranden. Planen medger att bryggorna får ligga kvar enligt bestämmelsen WV vattenområde för småbåtsbryggor.</p> <p>Stranden intill vattenområdet för småbåtsbryggor är i detaljplaneförslaget planlagt som småbåtshamn (V). Marken prickad mark som inte får bebyggas eller inhägnas. Den ska även vara tillgänglig för allmän gångtrafik. Båtuppläggning av</p>

mindre småbåtar är tillåten.

Naturmarken och stranden öster om Varvsområdet planläggs för parkändamål. En del av stranden är dock planlagd för småbåtshamn. Befintlig bryggföreningen kommer att ligga kvar. Där gäller även att marken inte får inhägnas och att den ska vara tillgänglig för allmän grängtrafik. Båtuppläggning för mindre småbåtar är tillåten.

#### *Strandskydd*

Strandskydd råder inom planområdet 100 meter från Erstavikens strandlinje. 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, underjordisk pumpstationer och för transformatorstationer samt på delar av gatumarken på allmän platsmark. Se vilka områden det gäller på kartan nedan. Inom de områden som föreslås bli natur, park och småbåtshamn i planen bedömer kommunen att strandskyddet kan ligga kvar och att eventuella nya bryggor, 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.

Förutsättningar för att strandskydd ska kunna upphävas är att åtgärden inte påtagligt försämrar allmänhetens tillträde till området och att växt- och djurlivet inte påverkas påtagligt. Kommunen bedömer att dessa förutsättningar gäller för aktuellt område.

Strandskyddet förslås upphävas i samband med att detaljplanen antas på liknande sätt som skett för intilliggande detaljplaner. En begäran om upphävande av strandskyddsförordnande har skickats till Länsstyrelsen. Den finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret. Nedan framgår vilka särskilda skäl som kommunen angett för ett upphävande av strandskyddet.

#### *Redan ianspråktagen mark*

Fastigheterna Strand 1:312 - 1:317, 1:26-1:32, 1:293 - 1:301, 1:564, 1:10 - 1:11 är redan ianspråkta för fritids- eller permanentbebyggelse med tillhörande trädgårdsanläggningar och bryggor. Planförslaget befäster dagens användning av marken. Stadsbyggnadskontoret anser att fastigheterna i sin helhet kan definieras som hemfridszon för befintlig bebyggelse och är därför inte

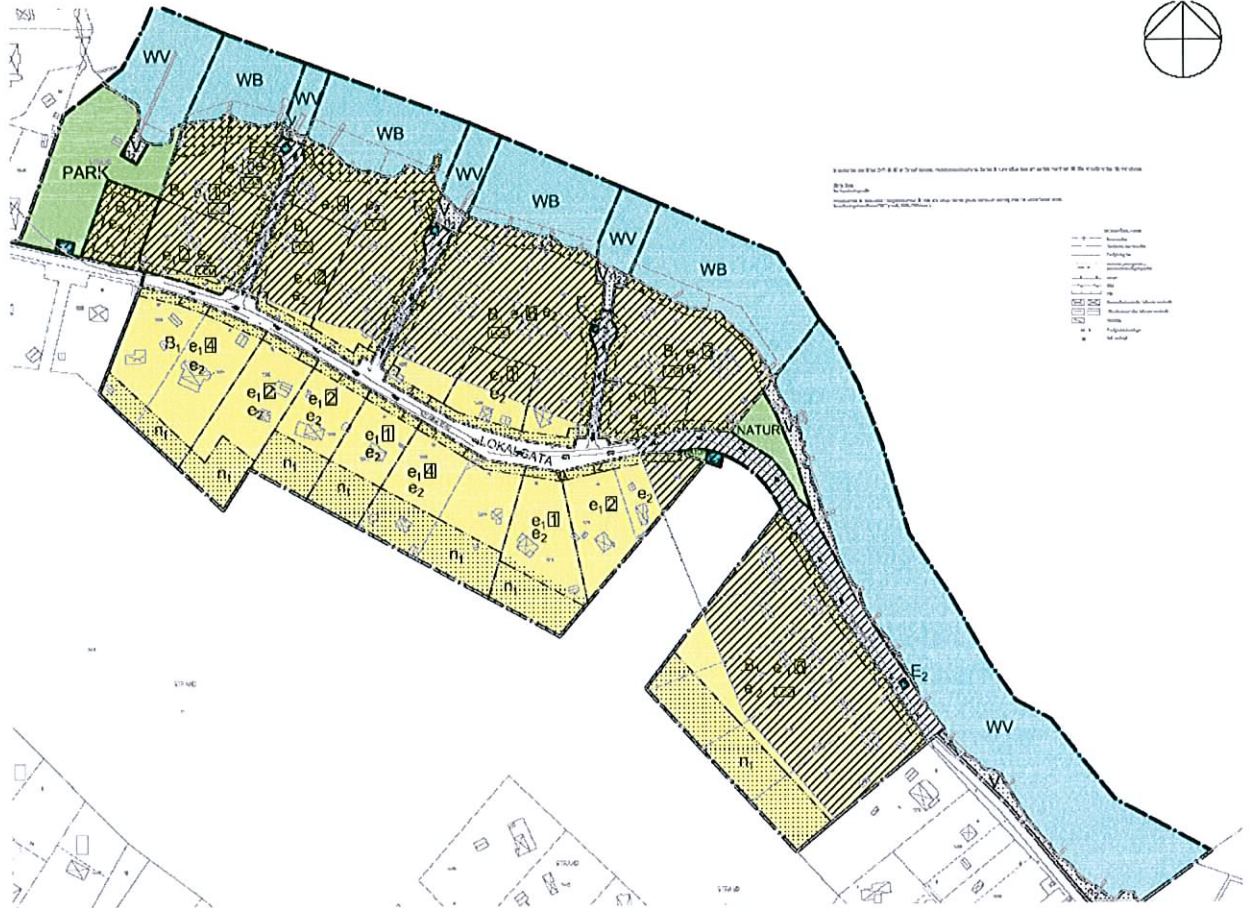
tillgängliga för friluftslivet.

Lokalgatorna och de tekniska anläggningar som berörs av strandskyddet ligger även de på redan ianspråktagen mark och behövs för områdets utbyggnad.

*Behovet av tätortsutveckling och förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv*

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 dessa områden i anspråk för ny bebyggelse har Tyresö kommun därför sedan 60-talet strategiskt planerat marken i alla kommundelar för att göra det möjligt att blanda upp och förtäta 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. I kommunens översiktsplan från 2008 redovisas utgångspunkter och mål för planeringen av Strandområdet. Genom att tillskapa ett mindre område för radhus/kedjehus inom Strand 1:1 kan kommunen erbjuda fler ett attraktivt boende samtidigt som ett område vid vattnet, som tidigare varit privatägt, läggs ut som allmänt tillgängligt parkområde. Den tillkommande bebyggelsen kommer genom sin placering och arkitektur väl ansluta till befintlig bebyggelse i området och avgränsas så att det omkringliggande parkområdet inte riskerar att få en halvprivat karaktär. Eftersom bebyggelsen placeras i anslutning till Strandvägen och den gamla betesmarken i resten av området varsamt restaureras och läggs ut som park, bedömer kommunen att goda livsvillkor för djur- och växtlivet kommer att kunna bevaras i området.





Markerat område visar var kommunen vill upphäva strandskyddet.

### Höga vattenstånd

För att strandfastigheterna utefter Erstaviken ska klara en eventuell översvämning förbjuds bostadsbebyggelse i låglänta strandområden. Därför har stranden belagts med korsprickad mark. Erstavikens högsta högvatten ligger på +0,8 m enligt RH00. Därför har Tyresö kommun använt sig av en marginal och tillåter endast bebyggelse på +2,0 m. Den korsprickade marken följer tvåmetershöjdkurvan.

RH 00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. Höjdsystemet bygger på den medelvattenyta (0 m) som rådde i Stockholm (Riddarholmen) år 1900.

### Tomtstorlekar och avstyckningar för villabebyggelse

Inom området finns 35 enskilda fastigheter. Medelstorleken på tomterna är ca 2900 kvm. I förslaget har delning av tomterna föreslagits där nuvarande fastighetsstorlek överstiger 3000 kvm och där tomterna i övrigt är lämpliga för delning. På plankartan anges hur många fastigheter de olika områdena i planen får delas in i. Minsta tomtstorlek i planen är 1200 kvm.

I vissa områden i planområdet där terrängen är starkt kuperad kan det vara lämpligt att ta hänsyn till terrängen vid styckning. Fastigheten kan då delas i en mindre och en större tomt. Befintlig bebyggelse kan också påverka en mer lämplig avstyckning. En fastighet ska då vara 3000 kvm för att kunna avstyckas, varav den mindre delen ska vara minst

1200 kvm. På illustrationskartan visas förslag till fastighetsindelning.

En anledning till att behålla relativt stora tomter är att det finns bättre förutsättningar att bibehålla viss naturmark och befintliga träd och därmed mer av nuvarande karaktär.

#### Landskapsbild

Landskapsbilden i området har en speciell karaktär på grund av sina terrängförhållanden med skogskaraktär och närhet till vattnet.

Landskapsbilden skyddas i planen genom bestämmelserna mark som inte får bebyggas (prickad mark) och n1. Påverkan på landskapsbilden bedöms kunna begränsas såvida placeringen och utformningen av tillkommande byggnader anpassas till de topografiska förhållandena i synnerhet vid avstyckningar.

#### Föreslagna byggrätter

I planbestämmelserna föreslås att det ska bli möjligt att få bygglov för en- alternativt tvåvåningshus. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad får vara 160 kvm för envåningshus med inredd vind och 120 kvm byggnadsarea för tvåvåningshus utan vind. För båda alternativen gäller 40 kvm för uthus. Suterrängvåning får anordnas där terrängen medger detta.

Alternativt vid byggnation av ett envåningshus får 1/7 av tomten bebyggas och vid byggnation av ett tvåvåningshus får 1/10 av tomten bebyggas. Av 1/7 respektive 1/10 får byggnadsarean för uthus vara 40 kvm.

Byggnadshöjden för fristående uthus är reglerad till 3,0 meter samt 4,5 meter upp till taknock. Uthus får endast uppföras i en våning. Detta är reglerat för att kommunen vill undvika att t.ex. ett bostadsrum inreds ovanpå garaget eller att en gäststuga blir dominerande över huvudbyggnaden, vilket inte är estetiskt tilltalande.

Varje huvudbyggnad får inrymma högst två bostadslägenheter, varav en får uppta högst 1/3 del av den totala ytan i byggnaden. Avsikten är att den mindre lägenheten kan användas för generationsboende eller som uthyrningsrum.

På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras för att byggnationen ska vara proportionerlig i jämförelse med tomterna.

Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns. Detta avstånd används som standard i kommunen. För strandtomter är ett korsprickat område markerat invid stranden. Detta betyder att inom det korsprickade området får endast uthus och garage uppföras. Skälet till detta är att

kommunen inte vill ha huvudbyggnader placerade så nära in på stranden på grund av risk för översvämning.

Detaljplanen tillåter mindre icke störande verksamheter för omgivningen i en begränsad del, (1/3 del) av bostaden. Anledningen är att förenkla för de som vill ha en kontorsarbetsplats, en frisersalong eller något liknande i sin villa.

Utvändiga färger på fasad kräver bygglov. Avsikten är att få en färgsättning som är traditionell och varierad och som upplevs harmonisk inom hela området. För att underlätta valet av fasadfärg har kommunen tagit fram en färgplan. Färgplanen innehåller ett hundratal olika färger att välja emellan.

Sprängning, schaktning och utfyllnadsarbeten ska minimeras. Detta är för att byggnaderna ska anpassas till terrängen så mycket som möjligt för att smälta in i landskapet på bästa sätt.

#### Ny föreslagen bebyggelse

På naturområdet intill Varvsområdet föreslås att sammanbyggda hus uppförs. Högst tre enheter får uppföras i två våningar med högsta bruttoarea 150 kvm per enhet. Utöver det får förråd, garage eller carports uppföras i en våning i 40 kvm per enhet. Förråd mm ska sammanbyggas med huvudbyggnaden. Fasader ska utföras i träpanel eller puts utan synliga skarvar.

Två biluppställningsplatser ska anordnas för varje bostad.

#### Skola och förskola

I Trädgårdsstaden vid Lagergrens väg finns i dag Strandskolan för barn i åldrarna 6 – 16 år och förskolan Strandpärlan. I närheten ligger också Tyresö skola som även den är för åldrarna 6 –16 år. Ytterligare en skola planeras på fd. "Brädgårdstomten" på södra delen av Strandallén.

#### Gatunät

Den huvudsakliga trafiken till och från området sker i dag via Tyresövägen/Strandallén eller Bryggvägen in på Strandvägen. I det fortsatta detaljplanearbetet inom Tyresö Strand planeras för en fortsatt förbättring av gångtrafiken i området. Inom detaljplanen byggs en gångbana på norra sidan av Strandvägen mot Erstaviken. Gångbanan kommer att bli ca 1,8 m bred. Strax innan Himlabacken vid Fastigheten Strand 1:313 byggs gångbanan på den södra delen av Strandvägen och där blir den något smalare ca 1,5 m bred. Utbyggnaden av gångbanan inom det nu aktuella planområdet ingår i en samlad lösning för Tyresö Strand.

Utbyggnad av området innebär att Strandvägen kommer att bli 5 m breda och förses med gatubelysning. Den delen av Strandvägen som går nere vid stranden kommer av geotekniska skäl att bli smalare ca 3,5 m bred.

Vikvägen, Sjöbacken och Strandbacken kommer att förses med varsinn vändplan ner mot stranden.

Kommunen har ansvar för utbyggnad och drift av samtliga gator.

I planen anges på vilken höjd strandvägen ska anläggas. På plankartan markerar bestämmelsen z områden där kommunen kommer att behöva göra släntinrång. Marken är prickad, (mark som inte får bebyggas) 6 meter in på fastigheterna från gatan. Anledningen till detta är att bebyggelsen inte ska hindra goda siktförhållanden vid utfart från fastigheterna.

#### Parkering

I dagsläget finns en infartsparkering vid Brakmarsvägen - Kyrkvägen och vid Strandtorget, Lagergrens väg samt i korsningen Strandallén /Tyresövägen.

På varje fastighet som är avsatt för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas. Detta är för att de flesta hushåll använder sig av två bilar.

Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag är ej tillåtet inom planområdet. Anledningen till detta är för att underlätta framkomlighet på vägarna samt att onödig tung trafik inte ska förekomma i området. Detta för att förhindra olyckor och en åstadkomma en bra boendemiljö.

#### Kollektivtrafik

Busslinje mellan Gullmarsplan och Brevik eller Tyresö kyrka via Tyresö centrum, går på Tyresövägen. Närmaste busshållplats finns ca 1 km bort vid Strandtorget, Tyresövägen/Tjärnstigen eller vid Strandallén.

#### Rekreation

Närrekreation kan ske på grönområdet invid Himlabacken och på Strandberget. Det är dock inte tillgängligt för rörelsehindrade. Området utgörs av skog med berg idagen. Det kommer att bli möjligt att nå stranden på de ställen där den inte direkt tillhör villatomterna. Promenader kommer att underlättas då gångbanan är utbyggd längs med Strandvägen. Inom det nya området Strandängarna, inte långt från planområdet, planeras en havsnära mötesplats med bad, båthamn och ett gångstråk längs vattnet mot Erstavik.

#### Service

Ett litet stadsdelscentrum finns vid Strandtorget, Lagergrens väg. Där finns en större livsmedelsbutik, bibliotek, småbutiker, restauranger m.m. Dessutom finns ytterligare en närbutik och restaurang väster om planområdet i korsningen Tyresövägen - Öringevägen.

#### TEKNISK SERVICE

Omhändertagande av dagvatten	<p>För att minimera belastningen på Erstaviken bör fastigheter i planområdet där det är möjligt anordnas för lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD från hårdgjorda mark- och takytor. Dessa är markerade på plankartan. Övriga fastigheter bör anslutas till ett traditionellt dagvattensystem.</p> <p>Kommunens nya riktlinjer för hantering av lokalt omhändertagande av dagvatten finns tillgängliga på kommunen.</p> <p>Om befintlig LOD anläggning uppfyller de krav kommunen ställer prövas i varje bygglovsärende.</p>
Vatten och avlopp	<p>Det är endast 12/35 fastigheter som har blivit besiktigade eller har tillstånd för enskild avloppsanläggning i området. Det finns endast två stycken som har tillstånd sedan 2007. Merparten har tillstånd sedan 1990-1999.</p> <p>Vattenförsörjning sker idag via egna brunnar.</p> <p>I genomförandeskedet av denna detaljplan kommer utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnetet ske i området. Det kommer att anordnas fyra stycken underjordiska pumpstationer för att pumpa avloppsvattnet till rening. Dessa är markerade på plankartan med planbestämmelsen E<sub>2</sub>.</p> <p>Kommunen har utrett alternativa platser för pumpstationerna och funnit att det tyvärr inte är möjligt att placera dessa mer än 50 m från bostäder/byggrätter enligt Boverkets rapport "Bättre plats för arbete". I dagens läge har tekniska kontoret möjlighet att förebygga obehag från pumpstation med ozonaggregat som gör att lukten försvinner.</p>
Transformatorstation	<p>Det finns en befintlig transformatorstation på grönområdet intill det fd. varvet. Detaljplanen möjliggör att befintlig placering av transformatorstationen bibehålls. En byggrätt för ytterligare en transformatorstation är inlagd på naturmarken invid Himlabacken och Strand 1:312. Den tillkom för att området ska kunna el-försörjas på ett tillfredsställande sätt.</p>
El- och teleledning	<p>Detaljplanen föreskriver att el- och teleledning inom kvarters- och gatumark ska förläggas i mark. Huvudsakliga anledningen till att kommunen vill förlägga ledningarna i mark är för att ledningarna ska skyddas vid oväder.</p>
Administrativa frågor	<p>Planläggningen sker i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen</p>

självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen

Genomförandetiden för kvartersmark är 15 år räknat 2 år från det datum då såväl beslutet att anta planen som fördelningen av gatukostnaderna har vunnit laga kraft.

För allmän platsmark och z områden börjar genomförandetiden att gälla direkt från det att detaljplanen har vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Bygglov kan medges som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden trätt i kraft.

Medverkande tjänstemän  
Projektgrupp

Annika Almqvist, planarkitekt och projektledare  
Martin Larsson, exploateringsingenjör  
Roland Karlsson, projekteringsingenjör  
Ronny Magnusson, fastighetsingenjör  
Göran Bardun, kommunekolog  
Set Maront, bygglovshandläggare

Sara Kopparberg  
Planchef

Annika Almqvist  
Planarkitekt

**Stadsbyggnadskontoret**  
Martin Larsson, exploateringsingenjör

**Utställningshandling**  
Januari 2009

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

**Sjöbacken,**  
Område för villabebyggelse

Inom Tyresö kommun

**Stadsbyggnadskontoret**  
markenheten · 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94  
sbk@tyreso.se · [www.tyreso.se](http://www.tyreso.se)

tyresö kommun





**OM GENOMFÖRANDE-  
BESKRIVNINGEN**

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 modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. En viss förtätning ska bli möjlig genom att vissa fastigheter ges rätt till avstyckning. För detta krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och komplettering av vägnätet i området.

Dessutom föreslås ett mindre område att bebyggas med flerbostadshus med 3 bostadslägenheter.

Planområdet är ca 15,3 ha och består idag av 35 fastigheter för bostadsbebyggelse och 1 fastighet för vägar och natur.

**ORGANISATORISKA  
FRÅGOR****Planförfarande**

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).

**Tidplan**

Beslut om planuppdrag i planberedningen	2006-11-01
Program	Översiktsplan
Beslut om samråd i planberedningen	2006-11-01
Samråd	16:e jan - 27:e feb. 2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	februari 2009
Utställning	feb - mars 2009
Antagande i kommunfullmäktige	maj 2009
Laga kraft, tidigast	sommaren 2009
Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	sommaren 2009

**Genomförandetid**

Detaljplanens genomförandetid är 15 år. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att inledas



vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark, u- och z- områden börjar genomförandetiden gälla direkt från det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.
- För kvartersmark börjar genomförandetiden att löpa två år från det att detaljplan vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år. När utbyggnad av vatten och avlopp skett ska bygglov kunna medges som mindre avvikelse även om genomförandetiden ännu ej trätt i kraft.

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (2 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid för kvartersmarken börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighets- ägares 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.

Endast de avstyckningar som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

#### Huvudmannaskap ansvarsfördelning

I och med genomförandet av detaljplanen kommer kommunen att vara huvudman för gator och andra allmänna platser inom detaljplaneområdet. Kommunen ansvarar även för utbyggnad av gator

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för el-ledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

#### Exploateringsavtal

Exploateringsavtal avses att tecknas mellan den exploatör som ska bygga flerbostadshusen och Tyresö kommun innan detaljplanen antas.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Markägare

Fastigheten Strand 1:1 ägs av Tyresö strands markägareförening. Resterande fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

### Fastighetsbildning

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark och parkmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Förvärven sker genom fastighetsreglering och kommunen kommer att kontakta samtliga berörda fastighetsägare angående detta när planen vunnit laga kraft. De fastigheter som berörs av dessa förvärv är Strand 1:1, 1:10, 1:11, 1:27, 1:31-1:33, 1:296 och 1:299

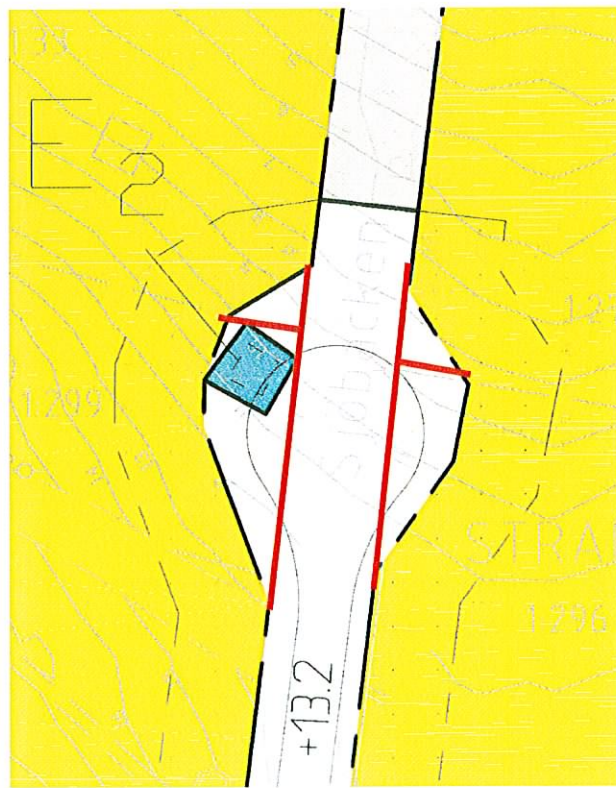
För att vändplanerna i slutet av Strandbacken, Vikbacken och Sjöbacken ska få plats är delar av fastigheterna Strand 1:11 (40 m<sup>2</sup>) och 1:31 (21 m<sup>2</sup>) vid Strandbacken, Strand 1:10 (124 m<sup>2</sup>) och 1:32 (21 m<sup>2</sup>) vid Vikbacken och Strand 1:27 (13 m<sup>2</sup>), 1:33 (12 m<sup>2</sup>), 1:296 (44 m<sup>2</sup>) och 1:299 (77 m<sup>2</sup>) vid Sjöbacken utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen. Detta innebär att dessa delar av fastigheterna kommer att överföras till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartorna nedan är områdena avgränsade med röd färg.



Strandbacken



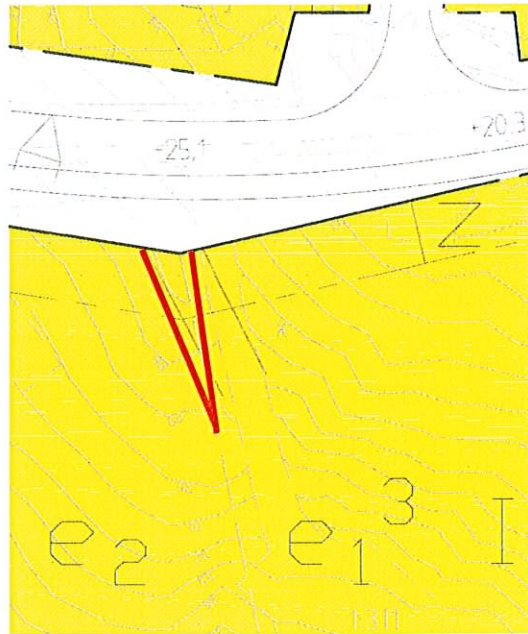
Vikbacken



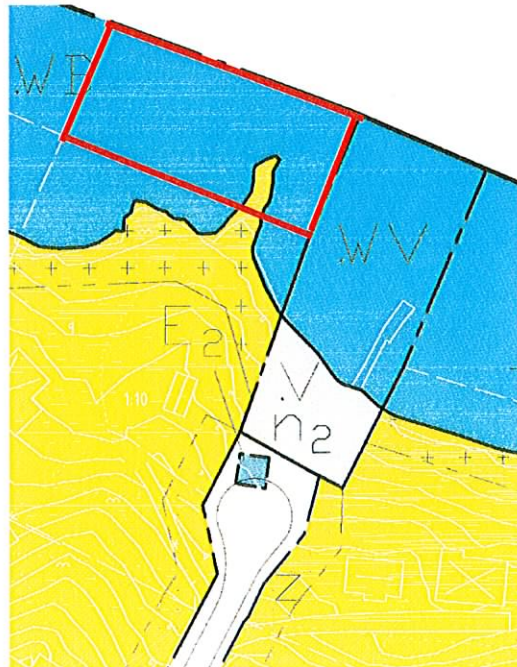
Sjöbacken



Till förmån för fastigheten Strand 1:311 Föreslås att servitut bildas avseende utfart till Strandvägen. Belastad fastighet är den intilliggande Strand 1:310. På kartan nedan är området markerat med röd färg.



Fastigheten Strand 1:10 föreslås att utökas genom tillköp av kvartersmark från Strand 1:1. Detta görs för att få en fastighetsindelning bättre anpassad efter dagens förhållanden. Området är markerat med rött på kartan nedan.



Fastighetsplan

Upprättandet av en fastighetsplan är i dagsläget inte aktuellt.

Ansökan När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning samt marköverföring genom fastighetsreglering 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.

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan och uppgår för närvarande till mellan 140 000 och 200 000 kronor inklusive moms, beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten. Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen 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 Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelats på alla fastigheter. En redovisning av beräkningen samt fördelningen av kostnaderna görs i ett särskilt dokument kallat gatukostnadsutredning. Gatukostnaden för en befintlig fastighet är 118 185 kr och för en nybildad fastighet 177 278 kr. Gatukostnadsutredningen kommer att tas fram samtidigt med detaljplanen för Sjöbacken. För mer information om kommande gatukostnad se vidare i gatukostnadsutredningen.

Finansiering Fastighetsägare kan erhålla ett tioårigt kommunalt lån för finansiering av gatukostnader och anslutningsavgift för vatten och avlopp om godtagbar pantbrevssäkerhet kan ställas. Beträffande **gatukostnaden** kan nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Läs vidare i gatukostnadsutredningen.

Ersättning vid markförvärv När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark från privata fastighetsägare betalar kommunen ersättning dels för marken och dels för tomtanläggningar, t.ex. träd, buskar och staket.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren.

## Bygglov m.m.

Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en planenlig villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea:

Bygglov	8 000
Bygganmälan	8 400
Nybyggnadskarta	6 750
Utstakning	4 300
Lägeskontroll	2 500
<u>Detaljplanavgift</u>	<u>16 000</u>
Summa	45 950 kronor

Denna summa kan bli något högre för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea.

Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.

## Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771-63 63 63.

Kommunen tar initiativ till och betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter enligt detaljplanen.

## EI

För uppgift om elanslutningsavgift och beställning av kabelutsättning på privat fastighet 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 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.

Vissa fastigheter kommer inte anslutas till kommunal dagvattenledning utan omhändertagandet av dagvatten ska ske lokalt inom fastigheten. Dessa fastigheter har markerats med LOD (Lokalt Omhändertagande av Dagvatten) på

plankartan.

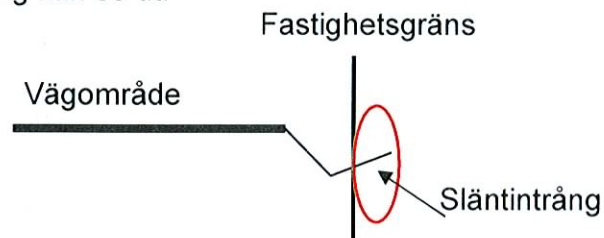
El- och teleledningar

El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Det sker i normalfallet i samband med utbyggnaden av gatorna.

Kommunen står för kostnader av provisorisk flytt för el och teleledningar.

Slänter

För att kunna bygga om Strandvägen, Strandbacken, Vikbacken och Sjöbacken enligt detaljplanen behöver slänt gå in på vissa fastigheter, skissen nedan visar hur ett släntintrång kan se ut.



De fastigheter där släntintrång blir nödvändigt är Strand 1:10, 1:11, 1:27, 1:30- 1:33, 1:293-1:299, 1:301, 1:303, 1:307, 1:308, 1:311-1:313 och 1:564. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall en formell rättighet behöver skapas kan detta göras hos lantmäterimyndigheten som då bildar ett servitut.

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. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

För planarbete och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i samråd med fastighetsägarna.

Martin Larsson  
Exploateringsingenjör

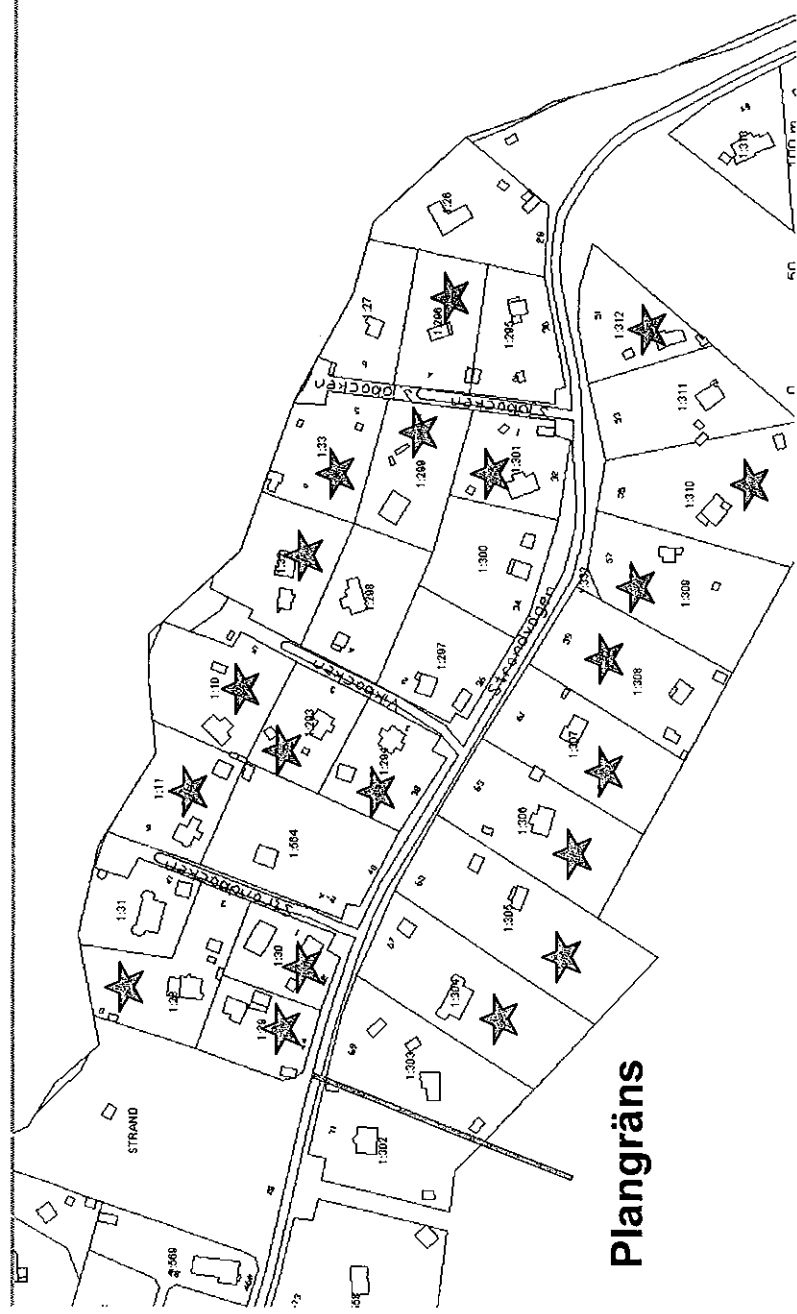








Fastighetsägarna inom planområdet som yttrat  
sig under samrådet (karta 1/2)



# Fastighetsägarna inom planområdet som yttrat sig under samrådet (karta 2/2)

