

INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- fördelning av gatukostnader
- fastighetsplaner
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Som ett kunskapsunderlag har en geoteknisk förundersökning för delar av kv. Slånängen gjorts av Sweco Infrastructure AB.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Sedan 1930-talet har Tyresö Strand varit bebyggt med små fritidshus, men med åren har fler och fler kommit att bo permanent i området. I början av 1990-talet påbörjade därför kommunen arbetet med att modernisera planerna för hela Tyresö Strand. Området vid Slånbacken är den sista i etappen i det arbetet.

Kommunstyrelsens planberedning gav därför 2008-09-03 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan vid Slånbacken, etapp 13, i Tyresö Strand med normalt planförfarande.

De boende inom området bjöds den 16 september 2009 in till ett startmöte om det kommande detaljplanearbetet. Detaljplanen ställdes ut för samråd 18 november, 2009 till 7 januari, 2010.

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.

Syfte

Planen syftar till att modernisera det äldre fritidshusområdet och göra det möjligt att bygga permanentbostäder i området. För detta krävs en utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt en ombyggnad och standardhöjning av vägnätet i området. En viss förtätning ska bli möjlig genom att vissa fastigheter ges rätt till avstyckning. Vägarna i området breddas och förses med belysning och gångbana.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet gränsar i norr mot Erstaviken och i söder till befintliga villaområden samt skogområden. I väster gränsar planområdet till Erstavik i Nacka kommun med skog och äng. I öster fortsätter villaområdet längs med Strandvägen.
Areal	Planområdet har en areal på ca 7,5 ha.
Markägoförhållanden	<p>Planområdet omfattar 19 fastigheter för villabebyggelse, varav 18 ägs av privatpersoner och 1 ägs av Tyresö kommun. De enskilda fastigheterna som ingår i planområdet är: Strand 1:3, 1:183-1:187, 1:242, 1:243, 1:246-1:248, 1:251, 1:252, 1:540, 1:544-1:548. Fastighet Strand 1:548 tillhör Tyresö kommun.</p> <p>Delar av fastigheten Strand 1:1 ingår i planområdet. Dessa delar består av områdets vägar samt tre naturområden beläget mellan bebyggda villafastigheter. Fastigheten tillhör Tyresö Strands Markägareförening.</p> <p>En mindre del av fastigheten Strand 1:543 som ägs av Tyresö kommun ingår också i planen.</p>

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Kusten och skärgården i Stockholm är med hänsyn till natur- och kulturvärdena, enligt Miljöbalken, i sin helhet klassade som ett riksintresse. Här ska turismen och friluftslivet särskilt tas tillvara.
Översiktsplan	<p>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. Tyresö Strand delades in i 13 etapper där Slånbacken är angiven som etapp 13. Det är den sista etappen för Tyresö Strand.</p> <p>Översiktsplanen klargör att karaktären i området kommer att förändras i och med detaljplaneläggningen. 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.</p>
Planprogram	Översiktsplanen ligger till grund för detaljplanen och ersätter

	formellt programskede enligt plan- och bygglagen, PBL.
Gällande planer	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.
Strandskydd	Strandskydd 100 meter från Erstavikens strandlinjen råder inom planområdet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsbetingelser för djur- och växtliv.
Behov av miljöbedömning	<p>Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.</p> <p>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.</p> <p>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. Planens syfte är att bibehålla relativt stora tomter och medför små förändringar vad avser infrastruktur, trafiklösningar och påverkan på landskapsbilden. Befintliga omoderna enskilda VA-lösningar ersätts av kommunalt vatten och avlopp. Tidigare höga miljöbelastningar på grundvattenresurser från näringsämnen från enskilda avlopp på Erstavikens vattenmiljö minskar då radikalt. Miljöbelastande ämnen från väg- och tomtmark kvarstår dock med samma nivåer som idag.</p>

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och bebyggelse	Området består av stora naturtomter med en blandning av mindre sommarstugor och större villor. Södra delarna ligger i en stark norrsluttning medan områdena närmare Erstaviken är relativt flacka. De vägar som går genom området är Strandallén, Slånbacken och Strandvägen. De mer kuperade fastigheterna i söder har i högre grad fritidshusbebyggelsen bevarad. Dessa fastigheter har generellt sett mer naturlig skogsvegetation på tomterna, medan fastigheterna i de flackare partierna närmare Erstaviken består av större villor och tomter med anlagda trädgårdar.
-------------------------------	--

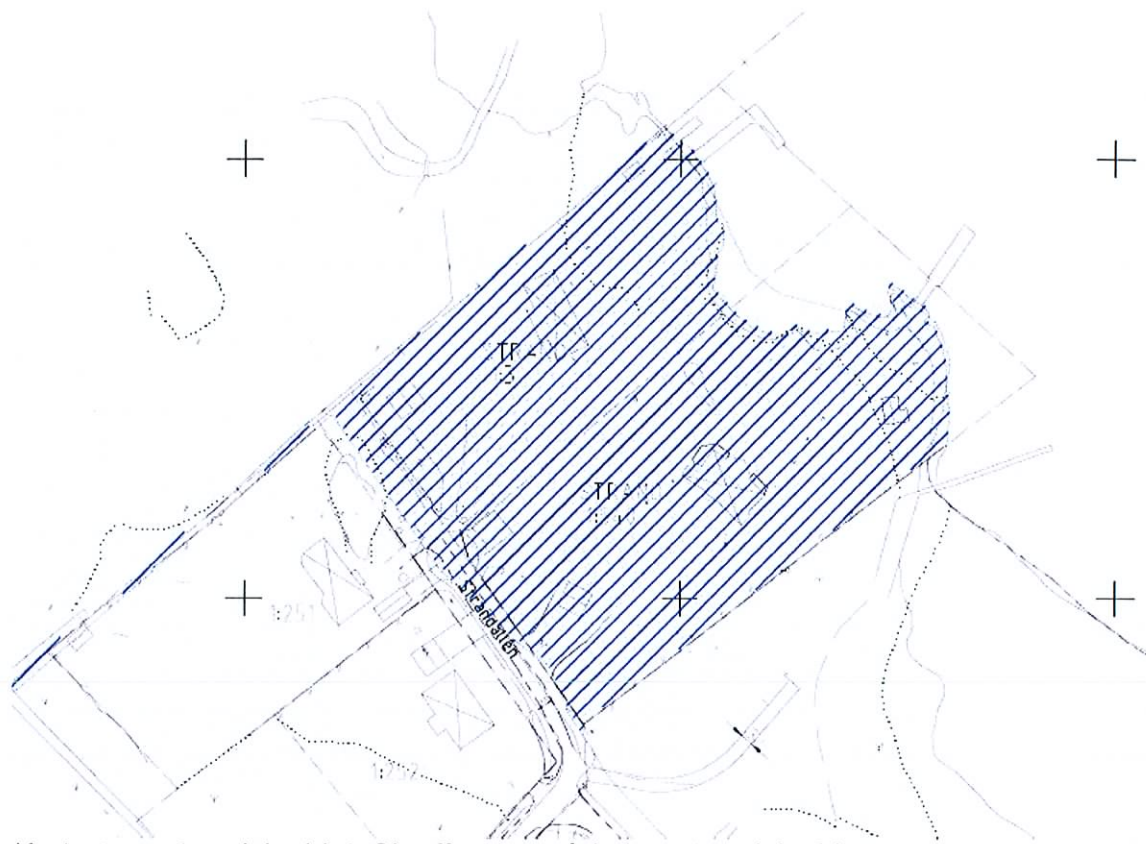
Planerad bebyggelse
"Strandängarna"

Området öster om planområdet har de senaste åren planlagts för tätare bebyggelse. Sammanlagt kommer ca 220 bostäder uppföras. Bebyggelsen kommer att bestå av flerfamiljshus i form av stadsvillor, avlånga brygghus och mindre flerfamiljshus. Våningsantalet varierar mellan 2 och 4 våningar. Kommunen beräknar att området kommer ha ca 500 boende. Parkeringslösningar kommer att anordnas inom kvartersmarken. Detaljplanen för Strandängarna etapp I och etapp II är för närvarande överklagad.

Strand och vatten

En del av planen omfattar en strandlinje mot Erstaviken. Strandlinjen omfattas idag av två privata fastigheter, Strand 1:3 och 1:540, som når ut i vattnet. Fastigheterna är ianspråktagna och bebyggda med privata bostadshus, förråd, garage och brygganläggningar.

Strandskyddet råder inom planområdet 100 meter från Erstavikens strandlinje. Lokalgatan Strandallén och förlängningen av denna gata in mot Nackareservatet och Erstavik omfattas också av strandskyddet. Gatan är idag asfalterad och knappt 3 meter bred. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsvillkor för växt- och djurliv. Läs vidare under "Planförslag, Strand och vatten" nedan.



Karta över strandkyddet. Skrafferat område har strandkydd.

Naturmiljö

Området har stora höjdskillnader från berget i söder på +40 m ned till Erstavikens nivå.

Längst i söder dominerar bergknallar med barrskog med blåbärsris som undervegetation. Barrskogen är här och var gles och bjuder glimtvis på utblickar mot Saltsjöbaden och Erstaviken. Längre ned i sluttningen mot Strandvägen ökar inslaget av lövträd. En del av fastigheten Strand 1:1 består av ett trädbevuxet natursläpp där en högspänningsledning går.

I kanten mellan moränkullarna och de flackare områdena finns grova ekar med vida kronor som fått utvecklas i solbelysta lägen.

Lågpunkten i området består av en flack yta. Den flacka ytan är på vissa partier bevuxen med älggräs, vide och nässlor medan den i vissa partier består av kortklippt gräsmatta och enstaka träd och buskar. Genom den flacka ytan leder ett dike från Nacka som avvattnar delar av Slumnäsberget och Erstavik och rinner vidare ut i Erstaviken.

- Geotekniska förhållanden** Det högre belägna, södra området består mest av berg i dagen som övergår i morän i de lägre partierna. Ett parti med berg i dagen finns också närmast Erstaviken. I dessa partier bedöms grundläggningsförhållandena vara goda.
- I de flackaste partierna mitt i planområdet är det postglacial lera mellan berg- och moränkullarna. En geoteknisk förundersökning är gjord av SWECO Infrastructures AB på fastigheterna Strand 1:548, 1:546 och på delar av 1:251 i detta område. I korthet visar undersökningen att området längs med diket vid fastigheten 1:548 består av lös lera med något inslag av silt som överlagrar berggrunden. Lerlagrets mäktighet varierar mellan 0 och 10 meter. Leran innehåller sulfid vilket bör beaktas vid dimensionering av pålar eftersom det kan leda till korrosion på betong och stål. Grundvattenytan låg vid undersökningstillfället (mars 2010) straxt under markytan. Lerlagret är sättningskänsligt och grundförhållandena är komplicerade.
- Den geotekniska förundersökningen visar att området kan bebyggas med föreslagna byggrätter och att svårigheterna kan bemästras med traditionella geotekniska metoder. De metoder som avses är markstabilisering och pålning.
- Kulturmiljö** Tyresö Strand 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. I Slånbacken finns ännu några exempel på dessa enkla sportstugor.
- En dokumentation av sportstugebebyggelsen för hela Tyresö Strand har gjorts av Stockholms Byggnadsantikvarier AB i samarbete med Nyréns arkitektkontor AB 2000.



Slånbacken i riktning mot söder sommaren 2008

Fornlämningar

Inom planområdet, på fastigheten Strand 1:546, finns en registrerad fornlämning, Tyresö 26:1. Den beskrivs som en övrig kulturhistorisk lämning och består av odlingssten. Inför bygglov på fastigheten bör Länsstyrelsens kulturmiljöenhet kontaktas.

Påträffas fler fornlämningar, vid grävning eller markarbeten som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt

enligt fornminneslagen.

- Radon Området är ett lågriskområde för radon och varken marken eller grundvattnet bedöms inte utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.
- Elektromagnetiska fält En högspänningsledning går i områdets södra delar, dels i Strandvägen och dels i naturområdet mellan fastigheterna Strand 1:184 och 1:185, där det också finns en transformatorstation. Ledningen är belägen på delar av fastigheten Strand 1:1.

PLANFÖRSLAGET

- Bebyggelse, byggrätter I planbestämmelserna föreslås att det ska bli möjligt att få bygglov för friliggande villor i en eller två våningar.
- Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 160 kvm för envåningshus med inredd vind och 120 kvm byggnadsarea för tvåvåningshus utan vind.
Största byggnadsarea för uthus är 40 kvm.
- 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 maximalt 40 kvm.
- Suterrängvåning får anordnas där terrängen medger detta.
- Byggnadshöjden för fristående uthus är reglerad till 3,0 meter samt 4,5 meter upp till taknock. Uthus får endast uppföras i en våning.
- På varje fastighet får högst en huvudbyggnad och två uthus uppföras för att byggnationen ska vara proportionerlig i jämförelse med tomterna.
- 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.
- En mindre, icke störande verksamhet för omgivningen, medges i en begränsad del, (1/3 del) av bostaden. Syftet med detta är att förenkla för de som vill ha en kontorsarbetsplats, en ateljé eller något liknande i sin villa.

Bebyggelsen får inte placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter.

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 förhindra att huvudbyggnader placerade så nära in på stranden på grund av risk för översvämning samt att förhindra ett alltför "bebyggt" intryck från sjösidan.

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

På vissa fastigheter inom området är möjligheten att placera byggnader begränsad av så kallad prickmark, dvs mark som inte får bebyggas. Denna prickmark finns dels i en zon 6 meter närmast gatan, dels där det är så pass brant terräng att byggnation inte är lämplig. Syftet med prickmarken kan också vara att bevara landskapsbilden och naturmiljön, se nedan.

Gestaltning och utformning

Utvändiga färger 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 mellan.

Tomtstorlekar och avstyckningar

Inom området finns 19 stycken fastigheter för villabebyggelse. Medelstorleken på dessa fastigheter är ca 3400 m². Enligt kommunens riktlinjer för Tyresö Strand ska en fastighet vara minst 3000 m² för att styckas. Tomten ska också vara så beskaffad att ett nytt bostadshus med lämplig infart kan placeras utan att alltför stora ingrepp (sprängning, schaktning, uppfyllnad) i natur och topografi behöver göras. I vissa områden där terrängen är starkt kuperad är det lämpligt att ta hänsyn till terrängen när en ny gräns för avstyckning görs. Befintlig bebyggelses placering kan också påverka var gränsen för avstyckning kan dras. I dessa fall kan en fastighet styckas i två olika stora lotter. Vid styckning ska den mindre delen då vara minst 1200 m².

I detta utställningsförslag visar kommunen ett förslag till avstyckningar med ny fastighetsindelning för området. Kommunen har föreslagit styckningar av fastigheter som är mer än 3000 m² stora och där terräng och infartsförhållandena är lämpliga.

Fastigheterna Strand 1:548 och 1:251 förslås tillsammans

bilda fyra fastigheter. I samma områden föreslås en avstyckning av Strand 1:248. En gemensamhetsanläggning (g på detaljplanekartan) föreslås serva dessa nya och befintliga fastigheter samt Strand 1:546 med infart och ledningar för vatten och avlopp. Fastigheten Strand 1:251 kan genom servitut över den nya avstyckningen göra sin VA-anslutning mot gemensamhetsanläggningen som beskrivs ovan.

Fastigheterna Strand 1:183 och 1:184 föreslås varsin avstyckning. En gemensamhetsanläggning (g på detaljplanekartan) föreslås serva dessa nya och befintliga fastigheter. Gemensamhetsanläggningen föreslås ligga helt på Strand 1:183 för att Strand 1:184 lämpligare ska kunna styckas.

Fastigheten Strand 1:185 ges möjlighet till en avstyckning. En gemensamhetsanläggning föreslås serva dessa båda fastigheter med infart, plats för biluppställning och sophantering.

Fastigheten Strand 1:187 ges möjlighet till en avstyckning. En gemensamhetsanläggning föreslås serva dessa båda fastigheter med infart, plats för biluppställning och sophantering.

Fastigheten Strand 1:243 föreslås köpa till del av fastigheten Strand 1:543 som ägs av kommunen. Den nya fastigheten kan då lämpligt avstyckas i två tomter.

Fastigheten Strand 1:247 ges möjlighet till en avstyckning.

Med detta ovan beskrivna planförslag tillkommer 9 nya fastigheter i Slånbacken. För att säkerställa infarter och ledningar för vatten och avlopp har kommunen bedömt att fastighetsplaner för området ska göras. Fastighetsplaner för kvarteret Slånängen, del av kv. Hällen och del av kvarteret Ekängen görs därför i samband med detaljplanarbetet. Fastighetsplanen utgör ett separat dokument som är juridiskt bindande vid sidan av detaljplanen.

Gemensamhets- anläggning

En gemensamhetsanläggning är en anläggning av stadigvarande betydelse, som är gemensam för flera fastigheter och som förvaltas av fastighetsägarna. Gemensamhetsanläggningar inrättas av lantmäterimyndigheten. Alla gemensamhetsanläggningar inom planområdet ska nyttjas för infart och ledningar för vatten och avlopp.

Landskapsbild och naturvärden

Landskapsbilden i området karaktäriseras av de skogiga norrslutningarna med utblickar över Erstavik och de lägre belägna områdena med mer öppen och halvöppen mark med ekar i brynen. Enligt miljökonsekvensbedömning som kommunen lät göra inför detaljplaneläggningsplanen av Tyresö Strand 2004 är detta kvalitét i området som kommunen ska sträva efter att bevara.

Landskapsbilden i detaljplanen skyddas genom bestämmelserna "mark får inte bebyggas" (prickad mark) i kombination med n1-bestämmelsen "område med naturmark och vegetation ska bevaras, markens höjd får inte ändras".

Solitära ekar är skyddade genom bestämmelsen n2 "marklov krävs för fällning av träd". När det gäller n2-bestämmelsen görs en avvägning mellan intresset att bevara dessa solitära träd och placering av ny bebyggelse i samband med bygglovprövningen.

Naturmark, NATUR

Den del av fastigheten Strand 1:1 där Vattenfalls högspänningsledning går är i detaljplaneförslaget utlagd som allmän platsmark, NATUR. Förslaget innebär att allmänheten kan nyttja marken för en stig mellan Slånbacken och Tjärnstigen.

Området mellan Strandvägens slut och Nacka kommun förslås också planläggas som natur.

På sikt kan dessa natursläpp öka möjligheten till promenader och rekreation i området.

Parkmark, PARK

Området mellan Strandalléns slut och Erstavik i Nacka föreslås ställas i ordning så att en tydligare entré till Erstavik och Nackareservatet bildas. Kommunens intentioner är att entrén ska tillgänglighetsanpassas så att barnvagnar och permobiler kan ta sig fram och in på den grusade promenadstig som leder in i Erstavik. Kommunens vilja är att skylta entrén med en informationstavla och i anslutning till det sättas upp en bänk och en papperskorg. Möjlighet till parkering för besökare kommer inte att anordnas inom planområdet.

Området längs med diket mellan fastigheterna Strand 1:545 och 1:547 föreslås också att planläggas som park. Se mer nedan vid "Avvattning genom öppet dike".

Strand och vatten

Fastigheterna Strand 1:3 och 1:540 som ligger inom strandskyddat område är redan ianspråktagna för fritids- eller permanentbebyggelse med tillhörande uthus, trädgårdsanläggningar och bryggor. Stadsbyggnadskontoret anser att fastigheterna i sin helhet kan definieras som hemfridszon för befintlig bebyggelse och är därför inte tillgängliga för friluftslivet.

Lokalgatan Strandallén som berörs av strandskyddet ligger även de på redan ianspråktagen mark och behövs för områdets utbyggnad.

Parkmarken som utgör entrén till Erstavik, Nacka kommun syftar till att öka allmänhetens rörliga friluftsliv i det strandnära området. Parkmarken består idag av ej ianspråktagen mark. Kommunen föreslår därför att strandskyddet ligger kvar i detta område.

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 de privatägda fastigheterna. Strandskyddet föreslås därför upphävas på land för de privata fastigheterna samt för lokalgatan i samband med att detaljplanen antas, på liknande sätt som skett för intilliggande detaljplaner. En begäran om upphävande av strandskyddsförordningen ställs till länsstyrelsen i samband med utställningen. Strandskyddet i vattnet och på den blivande parkmarken föreslås ligga kvar.

Geoteknik och
grundläggnings-
förhållanden

Som underlag för planarbetet har Sweco Infrastructures AB gjort en geoteknisk förundersökning på fastigheterna Strand 1:548, 1:546 och på delar av 1:251. Syftet med förundersökningen var att fastställa om fastigheterna är lämpliga att planlägga med byggrätter i föreslagen storlek och att den tekniska anvisningen i detaljplanen kan innehållas. Byggnation och uppfyllnad ger en ökad last på marken varvid sättningar kan uppkomma.

Den geotekniska förundersökningen visar att marken kan bebyggas med traditionella geotekniska metoder. Marken i undersökningsområdet består till stor del av lös lera. Lerlagrets tjocklek varierar i området men går ned till 10 meters djup. För att inga sättningar ska uppstå på dessa fastigheter och på angränsande fastigheter i samband med ökad last ska fullständig projektering av markförstärkning och grundläggning ske i samråd med geotekniker. Speciella hänsyn ska också tas vid projektering av ledningar till bebyggelse.

Projekteringen ska genomföras inför bygglov. För att säkerställa detta har bestämmelsen "b2" lagts in på detaljplanen för alla fastigheter som ligger på eller under +3 m över nollplanet RH00 där liknande markförhållanden kan tänkas råda.

Generellt i hela planområdet gäller att sprängning, fyllning och schaktning alltid ska minimeras.

Avvattning genom öppet dike	Mellan Erstavik, Nacka och lokalgatan Slånbacken löper ett öppet dike. Området längs med diket är flackt och lutningen i diket är svagt. För att avvattningen ska fungera så effektivt som möjligt och vatten inte ska bli stillastående har kommunen gjort bedömningen att diket ska vara öppet och inte kulverteras. Diket föreslås att planläggas som allmän platsmark, PARK, i detaljplanen. Längs med diket finns ett område 2 meter brett avsett för underhåll och skötsel av diket, även det planlagt som PARK. På den sträcka mellan Slånbacken (se plankartan) och de inre fastigheterna där infarten löper kommer skötsel av diket ske från infarten. Kommunen föreslås därför också ha en andel i den gemensamhetsanläggning som gäller infarten. Syftet med denna parkmark är alltså att säkerställa diketets funktion med kommunen som huvudman.
Offentlig service	Vid Strandtorget i Tyresö Strand finns bibliotek, skola och förskola och butiker och restauranger.
Skola och barnomsorg	I Trädgårdsstaden vid Strandtorget, på ett avstånd om 2,5 km finns i dag Strandskolan för barn i åldrarna 6 – 16 år och förskolan Strandpärlan. Ytterligare en skola och förskola planeras på före detta "Brädgårdstomten" vid korsningen Strandallén/Tyresövägen, på ett avstånd om ca 1,6 km. Vid Rotvik finns också en förskola ca 2,7 km bort.
Kollektivtrafik	Närmaste busshållplats finns vid Strandallén ca 700 meter bort. Efter utbyggnaden av bostadsområdet Strandängarna finns möjlighet att denna buss förlängs till korsningen Slånbacken/Strandallén. Bussen går till Gullmarsplan via Tyresö centrum, men det är ingen snabbuss. Direktbuss och stombuss mellan Gullmarsplan och Brevik eller Tyresö kyrka via Tyresö centrum, går på Tyresövägen vid Strandtorget, Tyresövägen/Tjärnstigen ca 1 km bort.
Inlösen av fastigheter	Kommunen kommer att behöva göra intrång på vissa fastigheter inom planområdet. Andra fastigheter föreslås köpa till mark. Läs vidare om detta i genomförandebeskrivningen.
Barn- hälso och jämställdhetskonsekvenser	Kommunens bedömning är att området i och med planförslaget anpassas efter människors olika behov. Gångbanorna gör gatorna mer trafiksäkra och belysning ger ökad trygghet. Det är nära till naturområden överallt inom planen vilket ökar möjligheten till närrekreation. Möjligheten att åka med kollektivtrafik är också väl tillgodosedd, vilket gynnar rörligheten för kvinnor enligt statistiken.
Tillgänglighet och	Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars

- säkerhet riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.
- Parkering På varje fastighet som är avsatt för bostadsändamål ska minst två biluppställningsplatser anordnas.
- Varaktig uppställning av tyngre fordon och uppplag är inte tillåtet inom planområdet. Syftet med detta är att underlätta framkomligheten på vägarna, förhindra olyckor och att åstadkomma en bra boendemiljö.

TEKNISK SERVICE/FÖRSÖRJNING

- Vatten och avlopp När detaljplanen genomförs kommer vatten- och avlopps nätet byggas ut i området. Dessa anläggningar kommer att ligga i gatorna. När planförslaget tas fram kommer kommunen diskutera lämpliga anslutningspunkter med de enskilda fastighetsägarna. Fastighetsägarna svarar själva för anläggningen från anslutningspunkten in till bostaden.
- Dagvatten, LOD För att minimera belastningen på Erstaviken bör fastigheter där det är möjligt ta hand om dagvattnet från hårda ytor inom fastigheten. Detta kallas för "lokalt omhändertagande av dagvatten", LOD. De fastigheter där kommunen bedömer att det är lämpligt anges med LOD på plankartan.
- Övriga fastigheter ska anslutas till kommunens dagvattensystem.
- Kommunens riktlinjer för hantering av dagvatten finns på kommunens hemsida.



Villa vid Strandvägen

Uppvärmning, energi

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. 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.

EI

En transformatorstation finns på fastigheten Strand 1:1 inom planområdet. Ett E-område för teknisk anläggning kommer finnas för denna transformatorstation i detaljplanen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid För allmän platsmark (LOKALGATA, PARK, NATUR) och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetiden för kvartersmark (B1) är 15 år räknat 1,5 år (ett år och sex månader) från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

Bygglov kan medges som mindre avvikelser om vatten och avlopp blir utbyggt innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även ges för mindre åtgärder, som mindre avvikelser, innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Detta under förutsättning att byggnationen inte stör utbyggnaden av vatten, avlopp och gator inom planområdet.

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

Sophia Norrman Winter – planarkitekt, projektledare
Camilla Hanke – exploateringsingenjör
Camilla Engel – projekteringsingenjör
Göran Bardun – kommunekolog
Set Maront – bygglovschef
Viviana Munoz – kart- och mättningsingenjör
Håkan Ivarsson – kart- och mättningsingenjör,
fastighetsplaner

Sara Kopparberg
Planchef

Sophia Norrman Winter
Planarkitekt

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN
FÖR

Slånbacken

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Del av fastigheten Strand 1:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Stadsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



ALLMÄN INFORMATION

Om genomförande- beskrivning	Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamåls- enligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskriv- ningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.
Bakgrund och sammanfattning	Planen syftar är att förbereda området för permanentboende enligt den målsättning som beskrivs i översiktsplanen. Planförslaget innebär utbyggnad av vatten- och avloppsledningar, ombyggnad av vägnätet i området, utbyggnad av gångstråk samt större byggrätter. Planförslaget innebär också en förtätning av området. Planområdet är ca 7,5 hektar (ha), varav ca 0,2 ha vattenområde och består idag av 19 fastigheter för bostadsbebyggelse samt 1 fastighet som är vägar och natur.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Förfarande	Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se planbeskrivningen).																		
Tidplan	<table><tr><td>Beslut om planuppdrag i planberedningen</td><td>3 sep 2009</td></tr><tr><td>Program</td><td>översiktsplanen</td></tr><tr><td>Beslut om samråd i planberedningen</td><td>4 nov 2009</td></tr><tr><td>Samråd</td><td>18 nov – 7 jan 2010</td></tr><tr><td>Beslut om utställning i kommunstyrelsen</td><td>25 maj 2010</td></tr><tr><td>Utställning</td><td>juni 2010</td></tr><tr><td>Antagande i kommunfullmäktige</td><td>nov 2010</td></tr><tr><td>Laga kraft, tidigast</td><td>dec 2010</td></tr><tr><td>Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast</td><td>vår 2011</td></tr></table>	Beslut om planuppdrag i planberedningen	3 sep 2009	Program	översiktsplanen	Beslut om samråd i planberedningen	4 nov 2009	Samråd	18 nov – 7 jan 2010	Beslut om utställning i kommunstyrelsen	25 maj 2010	Utställning	juni 2010	Antagande i kommunfullmäktige	nov 2010	Laga kraft, tidigast	dec 2010	Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	vår 2011
Beslut om planuppdrag i planberedningen	3 sep 2009																		
Program	översiktsplanen																		
Beslut om samråd i planberedningen	4 nov 2009																		
Samråd	18 nov – 7 jan 2010																		
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	25 maj 2010																		
Utställning	juni 2010																		
Antagande i kommunfullmäktige	nov 2010																		
Laga kraft, tidigast	dec 2010																		
Byggstart för VA-ledningar och gator samt inlösen av allmän platsmark, tidigast	vår 2011																		
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 15 år räknat 1,5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den längsta genomförandetid en detaljplan kan ges																		

och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan för förnyelseområden erfarenhetsmässigt tar lång tid. Inom detaljplaneområdet kommer genomförandetiden att inledas vid två olika tidpunkter.

- För allmän platsmark 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 ett och ett halvt år från det att detaljplanen har 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 inte trätt i kraft.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och fram till genomförandetidens start för kvartersmark (1,5 år) ska kommunen bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt bygga om och förbättra gatorna.

När planens genomförandetid för kvartersmark börjar har fastighetsägarna 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.

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

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Gator och naturmark ägs idag av Tyresö Strands Markägareförening. I samband med planens genomförande kommer kommunen att reglera över marken till en kommunägd fastighet.

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

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

TeliaSonera Skanova Access AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där TeliaSoneras kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på

olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

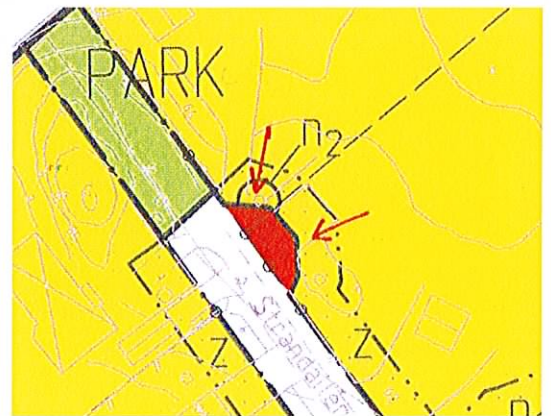
Ägandeförhållanden

Fastigheten Strand 1:548 ägs av Tyresö kommun och Strand 1:1 ägs av Tyresö Strands Markägarförening. Resterade fastigheter inom planområdet är i privat ägo.

Fastighetsbildning, intrång och inlösen

I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att lösa in och förvärva all allmän platsmark. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer Tyresö kommun att kontakta alla fastighetsägare som är berörda av intrång och förvärven sker sedan genom fastighetsregleringar. De privata fastigheter som berörs av dessa intrång är Strand 1:252, Strand 1:183-187, Strand 1:540 och Strand 1:3.

För att få plats med vändplanen på Strandallén är delar av fastigheten Strand 1:3 och Strand 1:540 utlagd som allmän platsmark, gata i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan bredvid är området markerat vid pilarna.

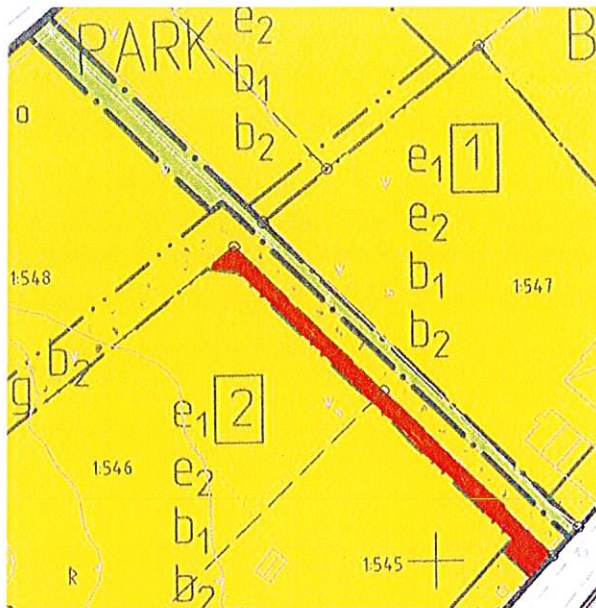


För att kurvan vid korsningen Slånbacken/Strandallén ska få en tillfredställande utformning är delar av fastigheten Strand 1:252 utlagd som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan bredvid är området markerat vid pilen.

Vissa delar av planområdet är väldigt lågt belägna. För att klara avrinning av dagvattnet från angränsade naturområde

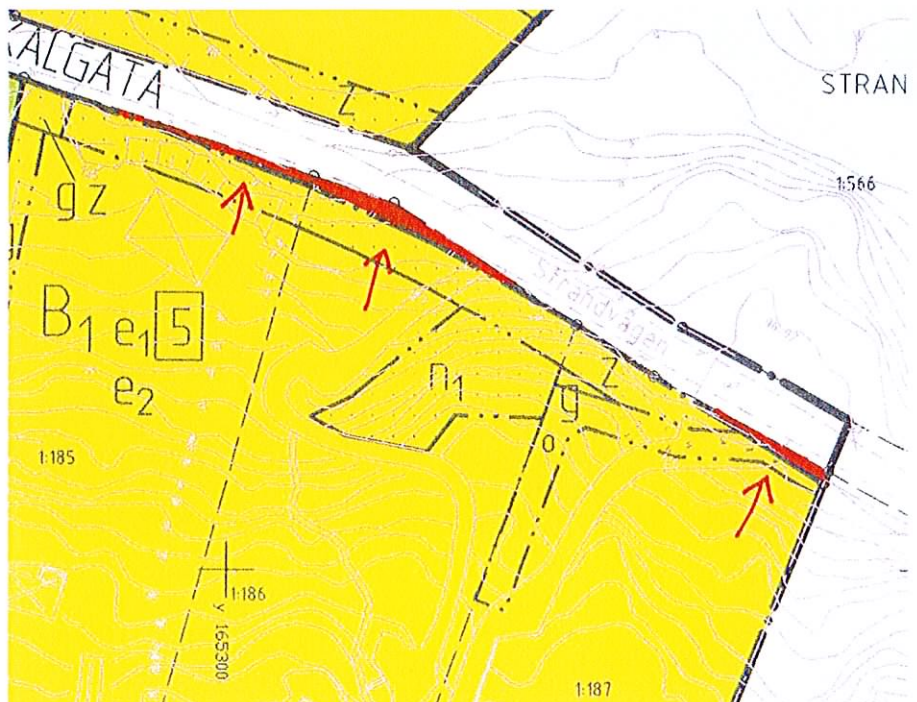
är delar av fastigheten Strand 1:548 utlagd som allmän platsmark, park och kommer att föras över till en annan kommunägd fastighet Strand 1:2.

För att få plats med skaftväg till Strand 1:548, Strand 1:546 och tillkommande styckningar behöver intrång ske på Strand 1:545 och Strand 1:546. På kartan bredvid syns parkområdet

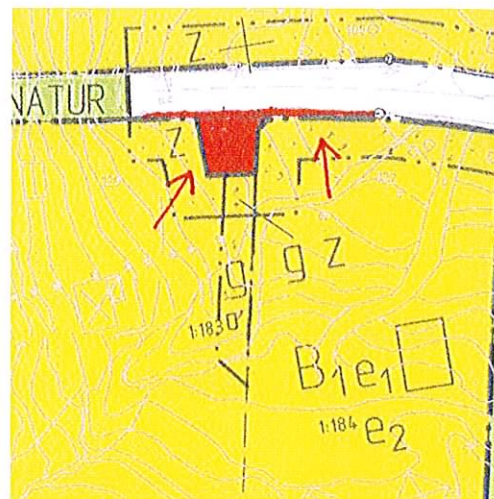


som grönt och intrånget är markerat med rött. Detta intrång är utökat från samrådsförslaget då en noggrannare utredning gjorts på skaftvägens bredd.

För att få plats med gata och dike längs med Strandvägen är delar av fastigheterna Strand 1:185-187 utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan nedan är områdena markerade vid pilarna.



Ytterligare en vändplan kommer att anläggas i slutet av Strandvägen vilket medför att delar av fastigheterna Strand 1:183 och Strand 1:184 är utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att föras över till kommunens fastighet Strand 1:2. På kartan ovan är området markerat vid pilarna.



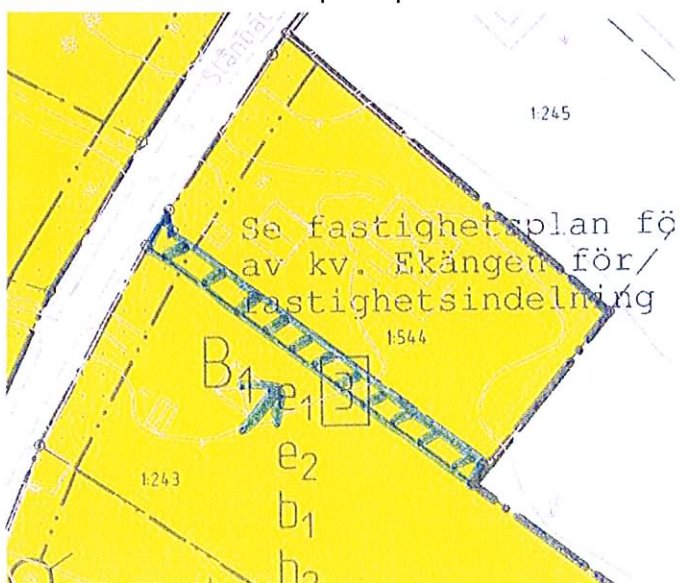
Fastighetsbildning, tillköp

Tre fastigheter i detaljplanen ska utökas genom tillköp av kvartersmark.

Strand 1:242 och Strand 1:246 föreslås båda utökas genom tillköp av mark i korsningen Strandvägen/Slånbacken. Justeringen genomförs för att få en bättre och mer ändamålsenlig fastighetsindelning. Områdena är på kartan nedan rasterade vid pilarna.



För att skapa en styckningsrätt på fastigheten Strand 1:243 föreslås tillköp från kommunens fastighet Strand 1:543 enligt området rasterat vid pilen på kartan nedan.



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

Fastighetsplan

Tre fastighetsplaner kommer att upprättas eftersom det finns behov av gemensamma lösningar för flera fastigheter gällande väg samt vatten och avlopp inom kvartersmark. Fastighetsplanen bestämmer också den exakta gränsen för styckningar inom området.

Gemensamhetsanläggning och servitut

Planen ger stöd för bildande av fyra gemensamhetsanläggningar för väg, dagvatten-, vatten- och avloppsledningar samt område för sophantering och postlådor. Tre av dessa är belägna i kv. Hällen och en i kv. Slånängen. Se mer om detta i beskrivningen för respektive fastighetsplan.

Utöver detta föreslås att servitut skapas för vatten- och avloppsledningar dels för Strand 1:251 och för Strand 1:187. Strand 1:251 behöver dra ledningar över lotten G och därefter ansluta till angränsande gemensamhetsanläggning. Strand 1:187 behöver dra ledningar över lotten H för att nå det kommunala VA-nätet.

Ansökan

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat 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, bland annat beroende på fastighetens storlek. I detta ingår anslutning till både vatten, spillvatten och dagvatten.

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.

Gatukostnader	Gatukostnad för ombyggnad av gatorna i området har beräknats och fördelas på antalet fastigheter. Med 19 befintliga och 9 nybildande fastigheter blir avgiften för en befintlig fastighet 110 694 kronor och för en nybildad fastighet 166 041 kronor. Gatukostnader är inte belagda med moms. 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 finns eventuellt möjlighet för nuvarande ägare få anstånd med betalningen till dess fastigheten byter ägare, bygglov beviljas eller avstyckning genomförs. För anstånd med gatukostnaden krävs godtagbar pantbrevssäkerhet. Mer information om detta redovisas i gatukostnadsutredningen.																
Ersättning vid markförvärv	När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark 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	Nedan följer ett exempel på bygglovavgift m.m. för en villa i en våning på 160 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea: <table border="0" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>Bygglov</td> <td style="text-align: right;">8 000</td> </tr> <tr> <td>Bygganmälan</td> <td style="text-align: right;">8 400</td> </tr> <tr> <td>Nybyggnadskarta</td> <td style="text-align: right;">6 750</td> </tr> <tr> <td>Utstakning</td> <td style="text-align: right;">4 300</td> </tr> <tr> <td>Lägeskontroll</td> <td style="text-align: right;">2 500</td> </tr> <tr> <td>Detaljplanavgift</td> <td style="text-align: right;">16 000</td> </tr> <tr> <td><u>Fastighetsplanavgift</u></td> <td style="text-align: right;"><u>10 000</u></td> </tr> <tr> <td>Summa</td> <td style="text-align: right;">55 950 kronor</td> </tr> </table> <p>Denna summa är ungefär densamma för en villa i två våningar på 120 kvm byggnadsarea och ett uthus på 40 kvm byggnadsarea.</p> <p>Observera att detta är exempel och att avgiften varierar beroende på förhållandena och vid varje tillfälle gällande taxa.</p>	Bygglov	8 000	Bygganmälan	8 400	Nybyggnadskarta	6 750	Utstakning	4 300	Lägeskontroll	2 500	Detaljplanavgift	16 000	<u>Fastighetsplanavgift</u>	<u>10 000</u>	Summa	55 950 kronor
Bygglov	8 000																
Bygganmälan	8 400																
Nybyggnadskarta	6 750																
Utstakning	4 300																
Lägeskontroll	2 500																
Detaljplanavgift	16 000																
<u>Fastighetsplanavgift</u>	<u>10 000</u>																
Summa	55 950 kronor																
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 kostnaden för fastighetsbildningen vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostanden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar enligt detaljplanen.

- EI För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.
- Tele För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera Skanova Access AB, telefon 90 200.

TEKNISKA FRÅGOR

- Tekniska utredningar Delar om området är mycket lågt beläget och vid mycket regn bildas lätt vattensamlingar. Kommunen har därför genomfört en förundersökning av geotekniken i området. En fullständig geoteknisk undersökning krävs inför grundläggningsprojektering av tillkommande bebyggelse.
- För att få en bättre avrinnig från området och för att undvika onödigt intrång ska diket över Strand 1:548 grävas om. Området är också planlagt som park för att kontinuerligt underhåll ska göras.
- 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.
- EI- och teleledning I samband med ombyggnationen av området är det upp till huvudmännen för el- och tele att besluta om markförläggning av ledningar. Kommunen rekommenderar att dessa förläggas i mark samtidigt med att VA-ledningar förläggs i gatan. Under byggtiden ska befintliga elanläggningar hållas tillgängliga för Vattenfall. Kommunen samordnar med Vattenfall så att utsättning av befintliga kablar på allmän mark sker i god tid.
- Markförlagda kablar får inte byggas över. För lågspänningsluftledning gällande ett skyddsavstånd om 2 meter. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras.
- Slänter För att kunna bygga om vägarna samt anlägga gångväg längst Slånbacken och stora delar av Strandvägen behöver

slänt mer eller mindre gå in på varje fastighet i planområdet. Kommunen kommer att ta kontakt med berörda fastighetsägare och avser teckna frivilliga avtal om släntintrång. I de fall frivillig överenskommelse inte uppnås kan kommunen ansöka om servitutsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Infart till fastighet

Fastigheten Strand 1:546 har idag ingen direkt infart från gatan och föreslås därför ingå i den föreslagna gemensamhetsanläggningen i kv. Slånängen.

Lotten L i fastighetsplanen för Slånängen har ingen direkt anslutning till gemensamhetsanläggningen utan kommer att behöva köra över parkmark för att ansluta till gemensamhetsanläggningen.

Uppvärmning

Vattenburna system med ackumulatortank och bergvärme alternativt frånluftsvärmepump rekommenderas. Uppvärmningskällor som använder förnyelsebara bränslen är att rekommendera där så är lämpligt. Vid inplacering av nya hus bör övervägas om solvärme kan vara lämplig uppvärmning. Fjärrvärme till enskilda villor är inte aktuellt för närvarande.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän För planläggningen och plang genomförande svarar stadsbyggnadskontoret i Tyresö kommun i samråd med fastighetsägarna.

Sophia Norrman Winter, planarkitekt
Camilla Hanke, exploateringsingenjör
Håkan Ivarsson, mättningsingenjör
Set Maront, bygglovsarkitekt
Camilla Engel, vägprojektör

Camilla Hanke
Exploateringsingenjör

