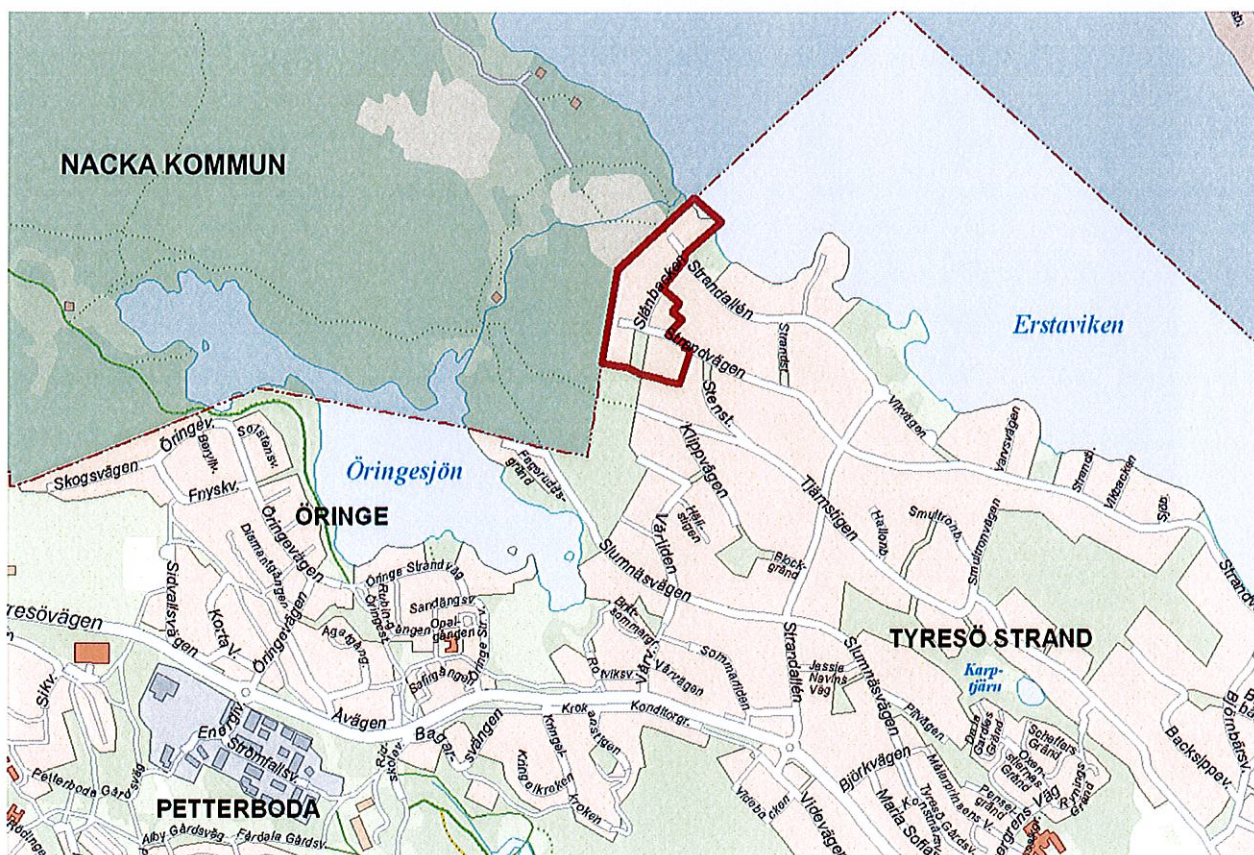


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Slånbacken etapp 13

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Fastigheterna 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 samt del av fastigheterna Strand 1:1 och Strand 1:543 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- en bilaga till planbeskrivningen med foton för att åskådliggöra markförhållanden i de kuperade delarna
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- 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 första utställning hölls den 8 juni – 2 juli, 2010. En andra utställning hölls under 23 november – 14 december 2010. Anledningen till att detaljplanen ställts ut en andra gång är att kvartermarken utökats så att ytterligare två villafastigheter kan avstyckas från naturmarken på fastigheten Strand 1:1. Allmänhetens möjlighet att röra sig runt i området på naturmark har ändå säkerställts genom att ett smalt natursläpp bibehålls på fastigheten.

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 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.

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.

En mindre del av fastigheten Strand 1:543 som ägs av Tyresö kommun ingår också i planen.

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.

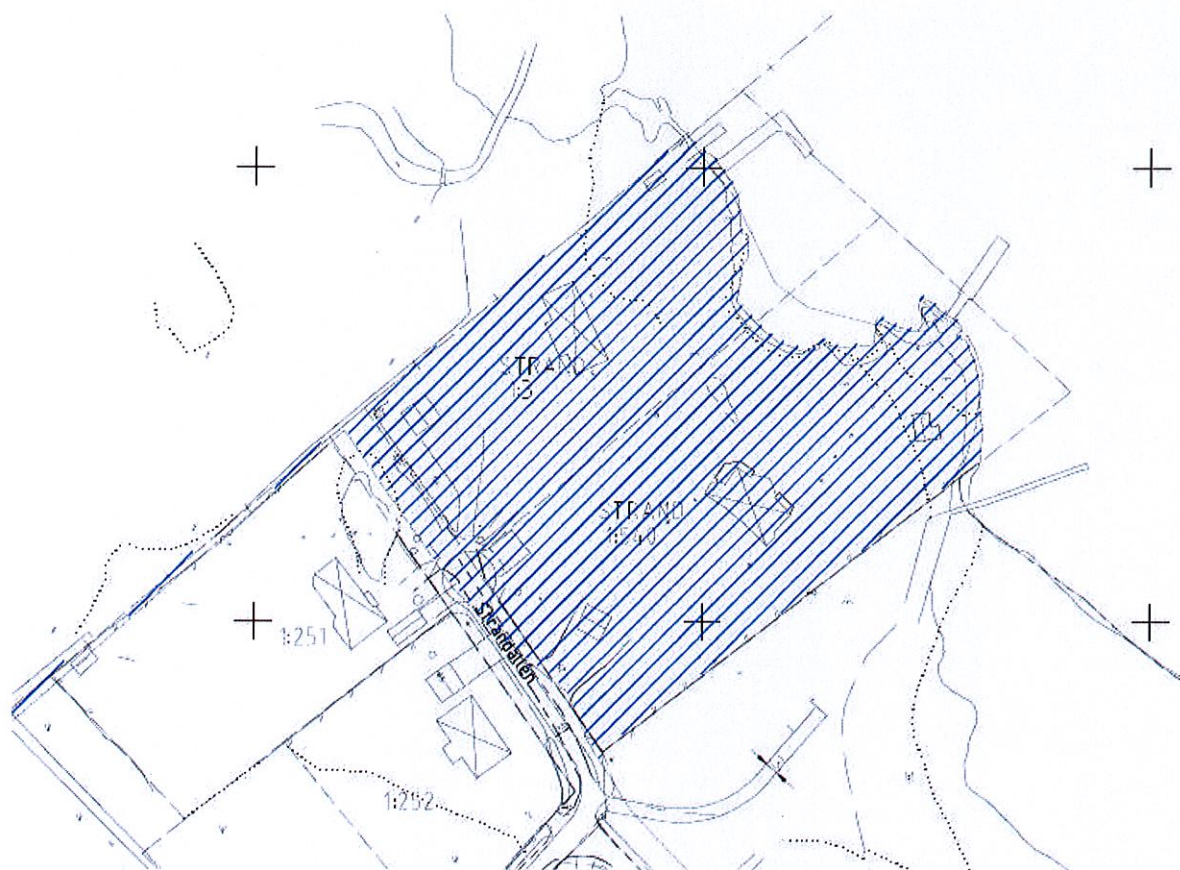
Översiktsplan I översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen av kommunfullmäktige våren 2008, anges att hela Tyresö Strand ska detaljplaneras för att ge möjlighet till permanentboende. En etappindelning för utbyggnaden i området redovisades. Tyresö Strand delades in i 13 etapper där Slånbacken är angiven som etapp 13. Det är den sista etappen för Tyresö Strand.

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.
- 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 strandlinje råder inom planområdet. Syftet med strandskyddet är att trygga förutsättningarna för allmänhetens friluftsliv och bevara goda livsbetingelser för djur- och växtliv.
- Behov av miljöbedömning** 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.
- 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 antal nya avstyckade fastigheter. Samtliga fastigheter såväl befintliga som nytillkomna är enbart avsedda för bostadsändamål. Planens syfte är att bibehålla relativt stora tomter och den 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.

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. Detaljplanerna för Strandängarna etapp I och etapp II vann laga kraft i november 2010.
Strand och vatten	<p>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.</p> <p>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.</p>
Naturmiljö	<p>Området har stora höjdskillnader från berget i söder på +40 m ned till Erstavikens nivå.</p> <p>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.</p>



Karta över strandskyddet. Skrafferat område har strandskydd.

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 skogbevuxet berg och berg i dagen som övergår i morän i de lägre partierna. Se bilaga till planbeskrivningen med bilder för att beskriva markförhållandena i detta område. 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 sättningssärligt 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.

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 utgöra någon hälsorisk. Radonundersökning bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val av grundläggningsmetod.



Slånbacken i riktning mot söder sommaren 2008

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.

	<p>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.</p>
Gestaltning och utformning	<p>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.</p>
Tomtstorlekar och avstyckningar	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 betjäna 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.</p> <p>Fastigheterna Strand 1:183 och 1:184 föreslås varsin avstyckning. En gemensamhetsanläggning (g på detaljplanekartan) föreslås betjäna dessa nya och befintliga fastigheter. Gemensamhetsanläggningen förslås ligga helt på Strand 1:183 för att Strand 1:184 lämpligare ska kunna</p>

styckas.

Den del av fastigheten Strand 1:1 som är belägen mellan Strand 1:184 och 1:185 (natursläppet med högspänningsledning) föreslås avstyckas i två fastigheter. Den södra fastigheten får möjlighet till infart och ledningar i gemensamhetsanläggning belägen på fastigheten Strand 1:185. Innan bygglov får ges för dessa fastigheter ska transformatorstationen flyttas västerut och högspänningsledningen markförläggas i den smala delen av naturmarken. Se ändrad lovplikt, a₁, på plankartan. Se också Teknisk försörjning, El, nedan.

Fastigheten Strand 1:185 ges möjlighet till en avstyckning. En gemensamhetsanläggning föreslås betjäna dessa båda fastigheter samt den södra avstyckningen från Strand 1:1 med infart, ledningar, plats för biluppställning och sophantering.

Fastigheten Strand 1:187 ges möjlighet till en avstyckning. En gemensamhetsanläggning föreslås betjäna dessa båda fastigheter med infart, plats för biluppställning och sophantering. Ett servitut föreslås bildas för befintliga ledningar över avstyckningen fram till stamfastigheten.

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 11 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 detaljplaneläggningen av Tyresö Strand 2004 är detta kvaliteter 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 kvartersmark med en 5 – 20 meter remsa allmän platsmark, NATUR. Förslaget ger allmänheten möjlighet att nyttja marken för en stig mellan Slånbacken och Tjärnstigen. Högspänningsledningen ska markförläggas i den smalare delen av natursläppet, se vidare under Teknisk försörjning, EI, nedan.

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

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

Parkmark, PARK

Från Strandalléns slut går en stig som leder in på Erstaviks ägor i Nacka kommun. Genom att planlägga området som parkmark (PARK) blir det möjligt att på sikt sätta upp en skylt med karta och information och i anslutning till det ordna t ex en bänk och en papperskorg. Området är inte avsett för parkering för besökare till Erstavikområdet.

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. Kommunen 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.

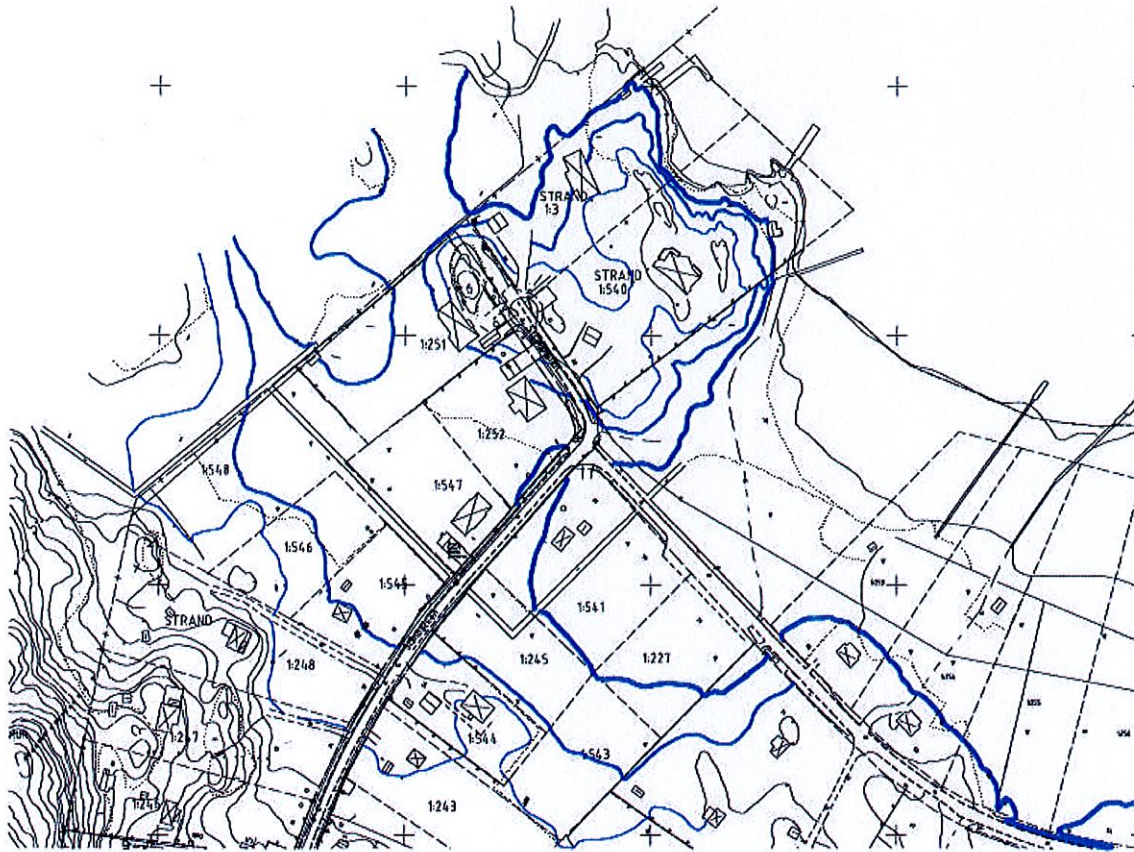


Bild för att åskådliggöra lågt belägna områden.

Fet blå linje = 1 meterskurvan

Mellanfet blå linje = 2-meterskurvan

Tunn blå linje = 3-meterskurva

Risk för höga vattenstånd Delar av planområdet är lågt belägna. För att säkerställa att vatten inte tränger in i byggnader har dessa fastigheter belagts med källarförbud, "b₁", på plankartan. Detta gäller områden lägre belägna än +3.00 m över nollplanet RH00. Se bild ovan. För dessa lågt belägna områden inom planområdet gäller en teknisk anvisning som står angiven på detaljplanekartan. Enligt denna ska kompletterande geoteknisk undersökning göras inför val av grundläggning av tillkommande bebyggelse.

Kommunens riktlinjer kring hur lågt ny bebyggelse får ligga ska följas. För närvarande gäller följande nivåer: Bottenplanets nivå ska förläggas med betryggande säkerhet mot Erstavikens högsta högvatten som ligger på +0,8 m över RH00. Lägsta nivå på färdigt golv ska ligga minst 1,2 m över högsta högvatten, dvs. på +2,0 m över RH00.

RH00 är det höjdsystem som Tyresö kommun använder vid mätning av höjder i kommunen. RH00 utgår från den medelvattenyta som rådde i Stockholm vid Riddarholmen år 1900.

Geoteknik och grundläggningsförhållanden

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 bör fullständig projektering av markförstärkning och grundläggning ske i samråd med geotekniker. Speciell hänsyn ska också tas vid projektering av ledningar till bebyggelse. Projekteringen ska genomföras inför bygglov.

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

Risk för bergras och nedfallande block

Kommunens bedömning är att sannolikheten för ras och skred i områdets branta partier är liten, men befintlig. Se bilaga till planbeskrivningen "Bilder för att åskådliggöra topografi och markförhållanden på fastigheter i branta partier".

Om det i bygglovskedet bedöms att en risk föreligger ska fastighetsägaren låta undersöka berget och därefter vidta lämpliga säkerhetsåtgärder i samband med bygglovgivning och inför exploatering.

På detaljplanekartan finns en teknisk anvisning som gäller de branta områden där risk för bergras och nedfallande block kan föreligga.

Elektromagnetiska fält vid högspänningsledning

En bestämmelse om placering av bostäder (p_1) har lagts till i området vid transformatorstationen. Bostäder ska inte placeras närmare än 6 meter ifrån transformatorstationen. Den elektromagnetiska strålningen avtar snabbt med avståndet från ledningen. Om ledningen skulle komma att belastas maximalt är ett avstånd om 6 meter tillräckligt för en säker boendemiljö oavsett om den är markförlagd eller går i

	luften.
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 svag. 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 diket 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. En gällande detaljplan finns för ytterligare en skola och förskola 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 markinlösen 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 säkerhet	Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.
Parkering	På varje fastighet som är avsatt för bostadsändamål ska minst två bilupställningsplatser anordnas. Varaktig uppställning av tyngre fordon och upplag 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 avloppsnätet 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.

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.



Villa vid Strandvägen

EI

En transformatorstation finns på fastigheten Strand 1:1 inom planområdet. Transformatorstationen och högspänningsledningen kommer behöva flyttas för att genomföra planen. Ett nytt E-område för teknisk anläggning finns något väster om befintligt läge. Högspänningsledningen ska markförläggas i den smalare delen av det stråk som planläggs som NATUR. Vattenfalls riktlinjer kring säkerhetsavstånd kan hållas under förutsättning att ledningen markförläggas. Det ledningsstråk som föreskrivs för underjordisk ledning är 4 meter, medan en luftledning behöver ett område med 10 meters bredd pga av risker med nedfallande ledning.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

För allmän platsmark (LOKALGATA, PARK, NATUR),

teknisk anläggning (E-område) och z-områden börjar genomförandetiden gälla direkt efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och gäller sedan i 15 år.

Genomförandetiden för kvartersmark (B₁, Bostäder, friliggande villor) 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 ges som mindre avvikelse om vatten, avlopp och gator blir utbyggt innan genomförandetiden för kvartersmarken trätt i kraft. Bygglov kan i vissa fall även ges för mindre åtgärder, som mindre avvikelse, 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
Jenny Holmberg – exploateringsingenjör
Camilla Engel – projekteringsingenjör
Göran Bardun – kommunekolog
Azadeh Iranpour - bygglovschef
Viviana Munoz – kart- och mättningsingenjör
Håkan Ivarsson – kart- och mättningsingenjör,
fastighetsplaner

Sara Kopparberg
Planchef


Sophia Norrman Winter
Planarkitekt