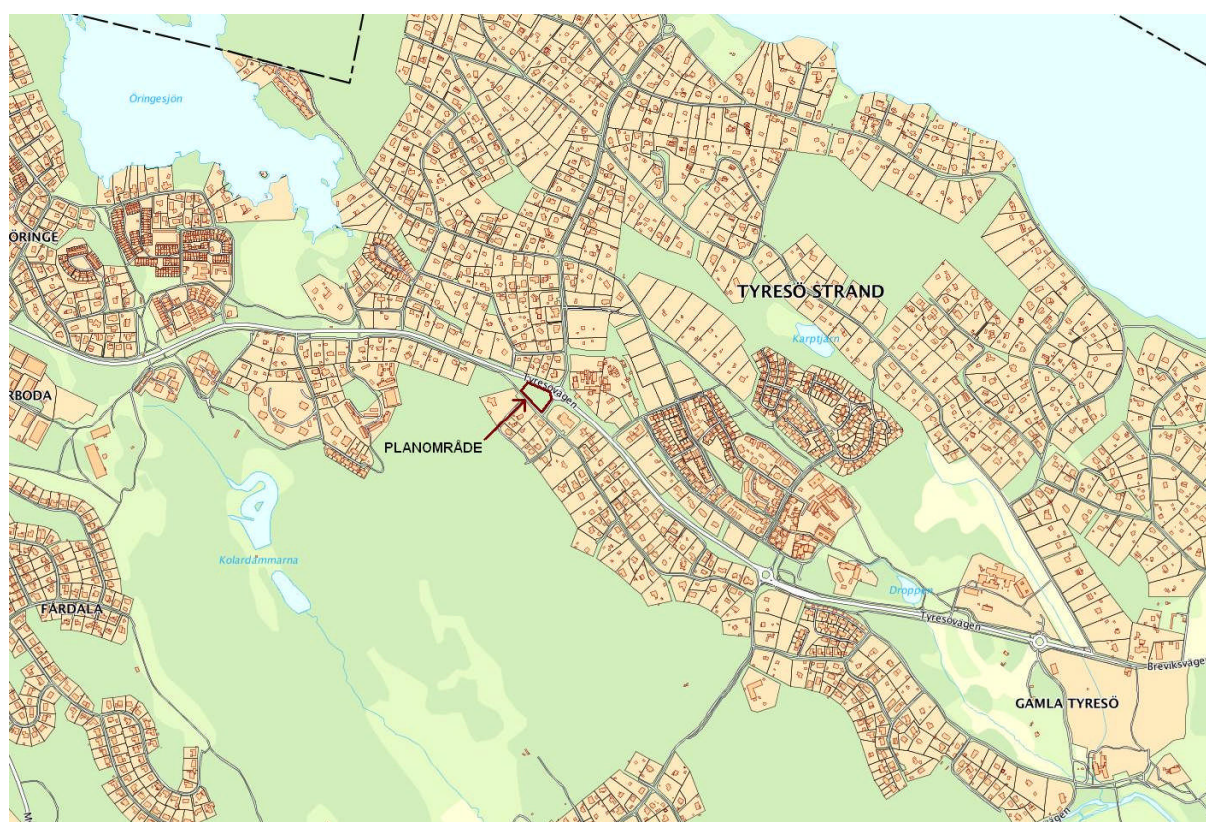


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Infartsparkering Videvägen

Fastigheten Strand 1:364 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning (med avsnitt gällande genomförandefrågor)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Behovet av infartsparkeringar som försörjer Tyresö strand och östra Tyresö har under flera år varit stort och växer i takt med att dessa områden nu planläggs för fler permanentboenden. Infartsparkeringarna är avsedda för pendlare som vill kunna ställa bilen i anslutning till en busshållplats och fortsätta resan med kollektivtrafik.

För att tillgodose behovet av parkering gavs fastigheten Strand 1:364 år 2005 ett tillfälligt bygglov som medger rätten att uppföra en parkering inom fastigheten. Eftersom behovet av denna parkeringsyta fortsättningsvis förväntas vara stort behöver nu planen ändras för att möjliggöra en permanent parkeringslösning. Gällande detaljplan för området tillåter bostäder, handel, kontor och småindustri som inte stör omgivningen. Denna detaljplan kommer alltså att ersättas med en detaljplan som medger infartsparkering inom området.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 31 maj 2011 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Strand 1:364 samt att skicka förslaget på samråd. Planen tas fram med enkelt planförfarande.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 5 oktober – 26 oktober och på s.k. underrättelse om antagande under perioden 4 november – 18 november. Samtliga inkomna yttranden inkl. bilagor samt kommunens svar på dessa finns att ta del av i en separat samrådsredogörelse och i det särskilda utlåtandet som hör till detaljplanen.

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

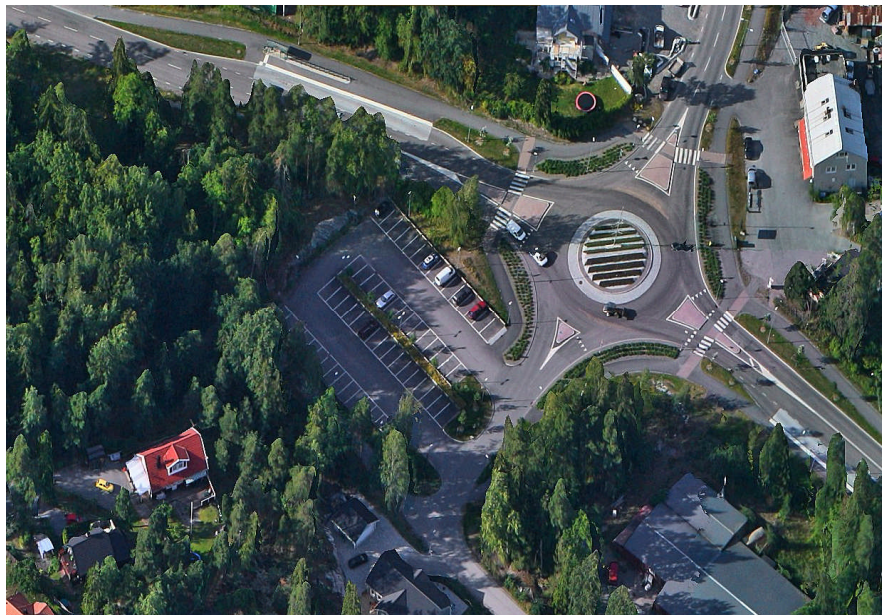
Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en permanent parkeringsyta samt ge möjligheten att anlägga en återvinningsstation för källsortering av förpackningar och dyl. inom fastigheten Strand 1:364. Detaljplanen möjliggör även uppförandet av ett väderskyddat cykelställ.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i anslutning till den rondell där Strandallén ansluter till Tyresövägen. Infarten till parkeringen nås genom angöring från Strandallén från norr eller från Videvägen i söder. Parkeringsytan omgärdas i sydlig och västlig riktning av relativt tät vegetation i form av barr- och lövträd. Bostadsområdet söder om planområdet utgörs av friliggande villabebyggelse som har begränsad visuell kontakt med platsen, med undantag för de två villor som ligger i direkt anslutning till platsen.



Flygbild över området sett från nordväst.

För att till fots nå den intilliggande busshållplatsen Strandallén (busstrafik i västlig riktning, mot centrum/stan) från planområdet krävs det att man korsar Tyresövägen. I riktning österut (mot östra Tyresö) korsar man till fots den södra delen av Strandallén (se karta ovan).

Hastighetsdämpande åtgärder i form av väggupp samt övergångsställen har anlagts för att underlätta för fotgängare

att röra sig över Tyresövägen, som under rusningstid är vältrafikerad. I samband med att brädgårdsområdet och den tredje etappen av Tyresö strand trädgårdsstad uppförs kommer en gång- och cykeltunnel att anläggas öster om rondellen.



Flygbilden visar fastigheten Strand 1:364 med omgivning.

Areal	Planområdet har en yta på ca 2800 kvm
Markägoförhållanden	Fastigheten ägs av Tyresö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Området berör inga riksintressen.
Översiktsplan	Planområdet pekas i kommunens översiktsplan (antagen 2008) ut som befintlig infartsparkering.
Planprogram	Ett program för planen är i regel onödigt om planen uppfyller de formella krav som ställs på ett enkelt planförfarande.
Gällande planer	Nuvarande plan (nr. 267, "Område vid Videvägen") tillåter bostäder, handel, kontor och småindustri som inte stör omgivningen.
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.

Eftersom den föreslagna markanvändningen inte innebär någon väsentlig skillnad från dagens användning av platsen bedöms konsekvenserna bli små. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär

ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande kommer innebära att trafiken inom området ökar marginellt, som en följd av att planen medger att nya parkeringsplatser tillskapas. För att uppmuntra kommunens invånare att välja kollektiva färdmedel ligger det i kommunens intresse att möjliggöra för infartsparkeringar i strategiska lägen. Att möjliggöra för fler personer att ta sig till jobbet med kollektiva transportmedel, i detta fall buss, är positivt utifrån ett miljö- och trafiksäkerhetsperspektiv.

En konsekvens av att planen medger anläggandet av nya parkeringsplatser inom området är att den hårdgjorda ytan ökar, vilket generellt sett ställer hårdare krav på dagvattenhanteringen. Läs mer under rubriken "Dagvatten", s. 8.

Planen möjliggör att vid behov kunna lokalisera en mindre återvinningsstation avsedd för källsortering (förpackningar/tidningar) inom fastigheten. I takt med att fler människor flyttar till Tyresö Strand och Östra Tyresö ökar även behovet av återvinningsstationer för källsortering. Placeringen av en sådan vid en infartsparkering är, utifrån miljösynpunkt positiv, eftersom det då är lätt att transportera förpackningar och dyl. i bilen vilket underlättar och uppmuntrar källsortering.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur



Bild över området sett från sydväst.

Planområdet fungerar idag som infartsparkering och utgörs av en hårdjord parkeringsyta med plats för 61 parkeringsplatser. Raderna med parkeringsplatser separeras av planterade buskar och träd (se bild ovan). Området ligger i direkt anslutning till Tyresövägen och avgränsas från den närmaste omgivningen av små gröna områden. Dessa förbättrar dagvattenhanteringen. Väster om planområdet finns ett skogsparti med relativt tät barr- och lövskog. Detta skogsparti fungerar som ett visuellt skydd och grön buffert gentemot Tyresövägen.

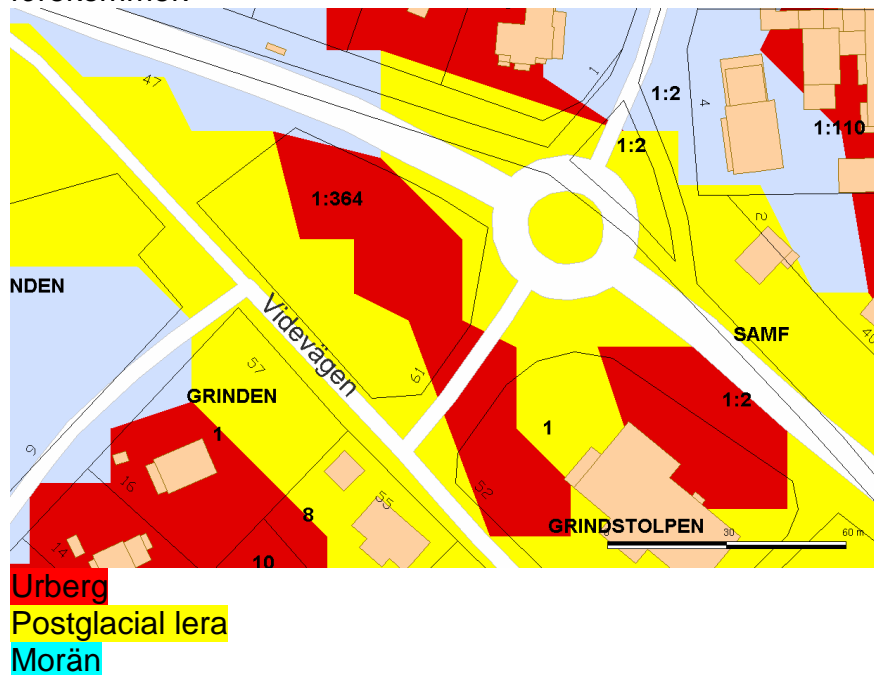


Planområdets östra del där ett antal nya parkeringsplatser kan komma att anordnas.



En del av den remsa med träd som fungerar som visuellt skydd.

Geotekniska förhållanden Jordarterna i området består huvudsakligen av urberg (rött i karta) och lergrund (gult). Även viss morän (blått i karta) förekommer.



Det förekommer ingen risk för ras eller skred inom planområdet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m. (1988:950).

PLANFÖRSLAGET

Förslaget innebär att marken inom planområdet får användas för parkering. Inom området ges möjligheten att vid ett framtida behov upprätta nya parkeringsplatser förutom de 61 platser som finns inom området idag.

Planen möjliggör även anläggandet av en mindre återvinningsstation avsedd för källsortering (förpackningar/tidningar) inom fastigheten. Bilden nedan visar ett typexempel för de funktioner som en återvinningsstation kan innehålla, dvs. behållare för plast-, papper- och metallförpackningar, tomglas och tidningsinsamling.



Typexempel för en återvinningsstation avsedd för källsortering av förpackningar/tidningar.

I dagsläget är det inte möjligt att anlägga en återvinningsstation eftersom den teknik man idag använder för detta kräver en större yta än vad platsen idag erbjuder. Det är dock troligt att man förändrar denna teknik inom ett antal år vilket då skulle möjliggöra uppförandet av en återvinningsstation som inte tar någon större markyta i anspråk. Vid en eventuell placering av en återvinningsstation för källsortering inom fastigheten kommer ett bortfall av befintliga parkeringsplatser att ersättas med p-platser som möjliggörs genom en utvidgning av parkeringsytan.

Planområdet är belagt med prickmark vilket innebär att marken ej får bebyggas. Däremot får ett väderskyddat cykelställ få uppföras, med den placering och omfattning där så är lämpligt, enligt Byggnadsnämndens ställningstagande. Läs mer om detaljplanens bestämmelser under rubriken "Bestämmelser", s. 9.



Grönremsan i planområdets nordöstra del där det blir möjligt att anordna ett väderskyddat cykelställ.

Det skogsområde som finns i planområdets nordvästra del bör bevaras i den mån det går eftersom träden fungerar som grön buffert och visuellt skydd mot Tyresövägen. Skogsmarken och träden fördröjer även avrinningen av dagvatten, vilket ses som positivt.

Gator och trafik

Närmsta anslutande väg är Tyresövägen och Strandallén. Tyresövägen är vältrafikerad under vissa delar av dygnet, främst morgnar och eftermiddagar. Trafikintensiteten på den del av Strandallén som ansluter till planområdet är låg och förutses inte ge upphov till några trafikkonflikter.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas när detaljplanen genomförs.

Planområdet är i dagsläget öppet och lätt att överblicka vid in- och utfart från Strandallén och Tyresövägen. Vid ett framtida uppförande av en gång- och cykeltunnel i anslutning till rondellen (Tyresövägen/Strandvägen) ska hänsyn tas till hur fotgängare och cyklister använder platsen. Det är viktigt att trafiksäkerheten fortsättningsvis är god, inom och i anslutning till området.

Bestämmelser	Förklaring
P1	Parkering och mindre återvinningsstation avsedd för källsortering. Dock ej hushållsavfall eller farligt avfall.
...	Marken får ej bebyggas annat än med parkeringsplats och väderskyddat cykelställ som får uppföras med den placering och omfattning som Byggnadsnämnden finner lämpligt.
b1	Dagvatten ska renas genom t.ex. oljeavskiljare.

TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

Dagvatten	<p>Planområdet är i dagsläget utrustad med en oljeavskiljare, klass 1. Planförslaget medger att grönyta kan försvinna till förmån för hårdgjord parkeringsyta. Konsekvenserna av detta anses dock inte innebära att kraven för hantering av dagvatten inom området behöver förbättras.</p> <p>Recipient för dagvattnet från planområdet är Erstaviken som har god ekologisk status.</p>
-----------	---

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Om genomförandet	<p>Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.</p> <p>Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Infartsparkering Videvägen påbörjades efter den 2 maj och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.</p>
------------------	--

Tidplan	Beslut om planuppdrag och samråd i utskottet för miljö- och samhällsbyggnad	2011-05-31
	Samråd	5 okt – 26 okt 2011
	Antagande	22 november 2011
	Laga kraft, tidigast	December 2011
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.	
	När planens genomförandetid 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 till dess den ändras eller upphävs.	
	Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.	
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.	
	Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på 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.	
	Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.	
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR		
Fastighetsbildning	Fastigheten Strand 1:364 ägs av Tyresö kommun. Fastighetsbildning kommer inte att behöva ske för att genomföra planen.	
Fastighetsindelningsbestämmelser	Fastighetsindelningsbestämmelser enligt Plan- och bygglag (2010:900) kommer inte att upprättas då området inte innehåller några komplicerade fastighetsrättsliga frågor. De frågor som uppkommer behöver därför inte detaljbestämmas	

utan dessa kan avgöras av lantmäteriet i samband med förrättningen.

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)

Fastigheten är sedan tidigare ansluten till det kommunala dagvattennätet.

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.

Bygglov

Bygglovsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra denna plan kommer dock ingen fastighetsbildning att krävas.

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 Telia Sonera AB, telefon 90 200.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggning sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Christian Nützel (planarkitekt), Jenny Holmberg (exploateringsingenjör), Helena Hartzell (trafikingenjör)

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen. Ett enkelt planförfarande kan användas vid mindre förändringar. Handläggningen har färre steg i förhållande till ett normalt planförfarande. Tiden för planen kan därmed kortas. En plan med enkelt planförfarande antas i Kommunstyrelsen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådsförslaget innehåller ett planförslag med en plankarta, planbeskrivning och genomförandebeskrivning. Kommunen ska sedan bereda kända sakägare, organisationer, föreningar, andra som har väsentligt intresse av planen samt länsstyrelsen tillfälle till samråd. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att ha synpunkter och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas.

2. Underrättelse

När ett förslag till detaljplan är upprättat behöver detta inte ställas ut, som i ett normalt planförfarande, utan det räcker att samrådsretsen underrättas om detta. Om samtliga berörda godkänner förslaget kan det tas upp till beslut i kommunen (Kommunstyrelsen). Om inte alla i samrådsretsen godkänner förslaget ska tillfälle ges att under två veckor lämna skriftliga synpunkter till kommunen. Godkännandet kan ges redan vid första samrådstillfället om förslaget då kan presenteras i komplett skick och alla är överens om det.

3. Särskilt utlåtande

De synpunkter som kommit in ska redovisas och behandlas i ett särskilt utlåtande som bifogas planhandlingarna.

4. Antagande

Kommunstyrelsen ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen, förutsatt att man har yttrat sig under samrådstiden eller under underrättelseskedet.

Efter att detaljplanen är klar (planen har vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen med t.ex. en fastighetsreglering etc.

Begreppsförklaring

Fastighetsreglering – Görs när en fastighet, t.ex. dess gränser, ombildas/ändras.

Plankarta – Karta över området med bestämmelser som visar hur marken ska användas enligt lagen.

Planbeskrivning – Beskriver förutsättningarna och förändringarna av området.

Genomförandebeskrivning - Redovisar hur, när och på vilket sätt planen är tänkt att genomföras.

Sakägare – Ägare till fast egendom.

Samrådsrets – Myndigheter, sakägare, bostadsrättshavare, hyresgäster, boende, sammanslutningar och enskilda som har väsentligt intresse av förslaget.