



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>OM DETALJPLANEN.....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Förfarande .....	4
Planprocess och skede .....	4
Tidplan .....	5
Syfte och huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Politiska beslut .....	5
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning och areal .....	6
Markägoförhållanden .....	6
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande planer .....	8
Sammanfattning av undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte) .....	8
Beslut om betydande miljöpåverkan .....	8
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	9
<b>NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>10</b>
Bebyggelse .....	10
Barnperspektiv .....	13
Gator och trafik .....	14
Parkering .....	15
Kollektivtrafik .....	16
Natur och landskapsbild .....	16
Natur .....	16
Arter .....	21
Landskapsbild .....	22
Kulturmiljö .....	23
Fornlämningar .....	23
Service .....	23
PostNord .....	23
Dagvatten .....	23
Miljö, hälsa och säkerhet .....	24
Radon .....	24
Förorenad mark .....	24
Vattenverksamhet .....	24
Översvämningsrisk .....	24
Geotekniska förhållanden .....	27
Buller .....	28
Strandskydd .....	28
Planbestämmelser .....	32

<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR</b> .....	<b>36</b>
Genomförande.....	36
Tidplan för genomförande.....	36
Genomförandetid .....	36
Organisatoriska frågor.....	37
Exploateringsavtal .....	37
Huvudmannaskap.....	37
Fastighetsrättsliga frågor.....	37
Markägoförhållande .....	37
Fastighetsbildning.....	37
Tekniska frågor.....	39
Utbyggnad av allmän platsmark .....	39
Vatten och avlopp .....	39
El.....	39
Fiber.....	39
Uppvärmning .....	39
Avfall .....	39
Bygg och anläggning .....	39
Ekonomiska frågor.....	40
Planavgift.....	40
Bygglov .....	40
Fastighetsbildning.....	40
Vatten och avlopp (VA).....	40
Ersättning vid markförvärv .....	40
Administrativa frågor.....	40
Medverkande tjänstepersoner .....	41

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500/ A3 i skala 1: 1000
- Planbeskrivning (detta dokument)

Detaljplanen grundas på följande:

- PM underlag till strandskyddsdispens eller upphävande av strandskydd av Iterio (2021-12-07)
- Naturvärdesinventering av ECOGAIN (2020-05-04)
- **Natur och artutredning av ECOGAIN (2021-12-xx)**
- Riskbedömning för fladdermöss av Ekoscandica (2021-07-03)
- **Mindre Hackspett på Prästholmen av Tomas Saxgård, (2021-xx-xx)**
- Anläggning av tillfartsväg och översvämningsrisk av BRIAB Brand och Riskingenjörerna AB (2021-06-30)
- Markteknisk undersökningsrapport för geoteknik av Geotekniska bygnadsbyrån AB (2019-12-04)
- Utlåtande från räddningstjänsten, (2020-03-15)
- Dagvattenutredning av novaterra (2020-10-07)
- Kulturmiljöutlåtande av Lars Gezelius (2019-12-13)
- PM Trafikbuller av ACAD (2019-10-17)
- PM Mobilitetsplan av Iterio (2021-06-21)
- Förprojektering tillfartsväg Strand 1:6 av Iterio (2021-11-01)
- Undersökning av miljöpåverkan, Tyresö kommun (december 2020)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadskontoret)

### Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

### Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

### Planprocess och skede

I granskningskedet redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede.

Detaljplanen antas i kommunfullmäktige efter granskningskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.





## Tidplan

Planbesked (SU)	2017-09-01
Beslut om planuppdrag (SU)	2019-09-25
Samråd	18 januari- 11 februari 2021
Granskning	Kvartal 1 2022
Antagande	Kvartal 1-2 2022
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2 2022

Tidsplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

## Syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra ett flerbostadshus om tre våningar inom området med tillfart och en allmän gångstig runt udden. För fastigheten inkluderas även ett vattenområde.

Projektets kärnfrågor är att föreslagen bebyggelse ska samspela med angränsande bebyggelse och landskapsbilden både från land och vattnet. Översvämningsrisken för ny bebyggelse ska hanteras.

Ett kvalitetsprogram tas fram som bilaga till exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet ska behandla byggnaden, de boendes utemiljö och gångstogens utformning och placering. Kvalitetsprogrammet är påbörjat efter samrådet och ska vara färdigt till att detaljplanen antas.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 3-8§§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966.

## Bakgrund

Ägaren till fastigheten Strand 1:6 inkom med ansökan om planbesked i februari 2017 med en förfrågan om detaljplan för att möjliggöra ny bostadsbebyggelse. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2017, under förutsättning att ett antal listade frågor utreds och beaktas under planarbetet.

## Politiska beslut

Samhällsbyggnadskontoret fick den 25 september 2019 i uppdrag av Samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheten Strand 1:6. Planen tas fram med standardförfarande.

Beslut om samråd gavs den 2020-12-16. Beslut om granskning gavs den xxxx-xx-xx

## PLANDATA

### Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i huvudsak på en udde mot Erstaviken i Tyresö Strand och omfattar en yta på cirka 10 000 kvm, varav landytan är cirka 8 000 kvm. Fastigheten Strand 1:6 angörs via Strand 1:21. Området Strandängarna som angränsar till föreslaget planområde, består av flerbostadshus, radhus och villor. Strax öster om planområdet finns båtbygggor och badplats för allmänheten.



Flygbild över planområdet markerad med gul streckad linje. Gränser i rött visar befintliga fastighetsgränser.

### Markägoförhållanden

Nedan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen:

- Fastighet Strand 1:6 är i privat ägo.
- Fastigheten Strand 1:21 ägs av Tyresö kommun



Karta visar planområdet är markerad med en röd linje streckad linje, orange linjer visar befintliga fastighetsgränser.

## Riksintressen

Förslaget ingår i område som täcks av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. Inga höga objekt planeras inom planområdet.

Förslaget ingår även i område som täcks av riksintresse för kustområde och skärgård, vilket avser område för turism och friluftsliv enligt 4 kap 2 § miljöbalken.

Planförslaget omfattar en allmän gångstig runt udden för att kunna möjliggöra att området nyttjas för friluftslivet.



Ovan utsnitt är från Tyresö kommuns översiktsplan, s.31. Lila linje visar gräns för område som omfattas av riksintresse för kustområde och skärgård. Röd ring visar planområdets ungefärliga placering.

## Översiktsplan

I kommunens översiktsplan redovisas fastigheten som medeltät bebyggelse med tätortsmässig karaktär - i huvudsak mindre flerfamiljshus, radhus, parhus och småhus. Vidare anges att det vid förtätning av befintliga områden i Tyresö Strand ska skapas en varierad bostadsstruktur, ta vara på och förstärka gröna samband samt utveckla kopplingarna till Erstavikens vatten.

Enligt översiktsplanen kan mervärde skapas genom att ny bebyggelse på så sätt att den ger förutsättningar för att stärka befintliga värden och att skapa nya på platsen. Tyresö ska utvecklas till en hållbar och väl gestaltad livsmiljö. En av utvecklingsstrategierna handlar om att göra den storstadsnära naturen och vattnet mer tillgängliga. Översiktsplanen beskriver också hur Tyresös identitet stärks och utvecklas med ny bebyggelse med olika utseende, innehåll och upplåtelseform som kompletterar det tidigare utbudet. Ny bebyggelse ska ha en tilltalande samtida arkitektur och en byggnadsskala som passar in i landskapet. Tydliga gränser ska utformas mellan privat och offentlig mark för att de allmänna platserna ska upplevas som tillgängliga för alla. Prognosen enligt riktlinjer för bostadsförsörjning i Tyresö kommun, visar att befolkningen förväntas växa till 65 000 invånare år 2035. Detta innebär att cirka 300 nya bostäder per år behöver byggas fram till år 2035.



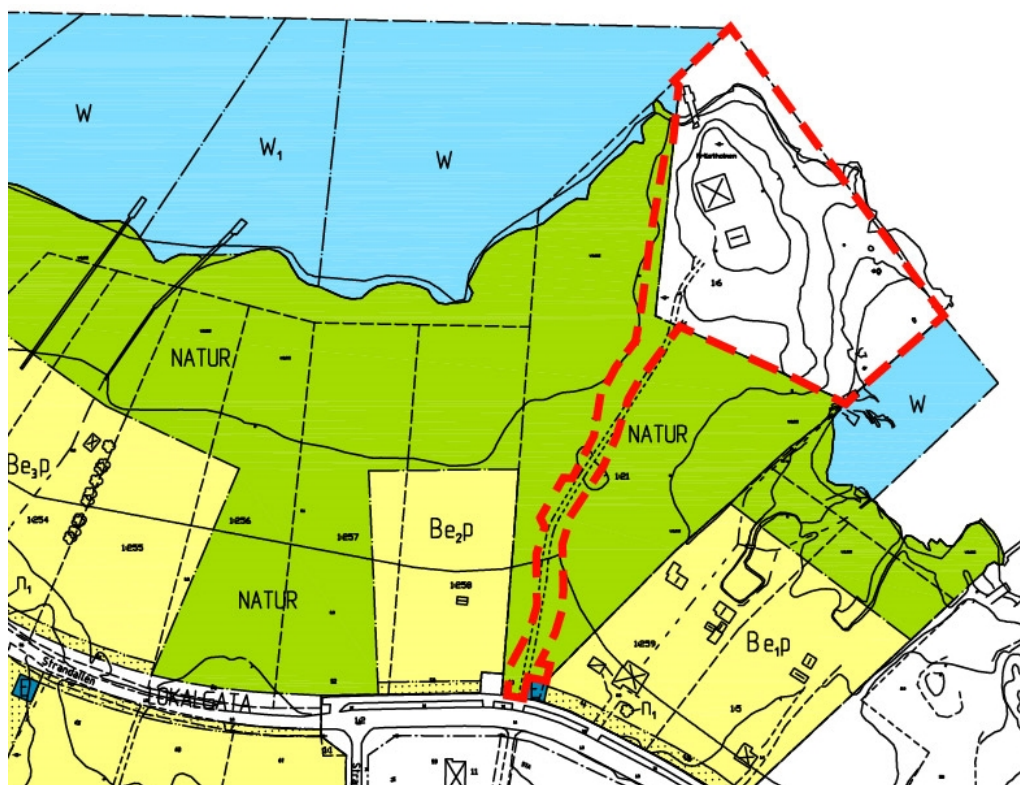
Samhällsbyggnadskontorets bedömning är att den föreslagna utvecklingen inom planområdet är förenlig med och kan bidra till att förverkliga översiktsplanens intentioner.

## Gällande planer

Fastigheten Strand 1:6 är inte detaljplanelagd idag. Följande detaljplan gäller för tillfartsvägen och övrig del av Strand 1:21 som ingår i planområdet till dess att en ny detaljplan för berört område vinner laga kraft och ersätter befintlig detaljplan:

- Detaljplan nr 383. Strandängarna, etapp 1. Detaljplanen vann laga kraft 4 november 2010. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen.

Gällande detaljplan för tillfartsvägen medger Allmän platsmark; NATUR- gångvägar och spänger får anordnas.



Karta visar utsnitt från gällande detaljplan, nr 382. Röd streckad linje visar planområde.

## Sammanfattning av undersökning av miljöpåverkan (MKB upprättas inte)

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.

## Beslut om betydande miljöpåverkan

Kommunen har genomfört en undersökning av miljöpåverkan i vilken genomförandet av detaljplanen inte bedöms innebära någon betydande

miljöpåverkan. De frågor (naturvärde och artskydd) som länsstyrelsen tog upp vid samrådet om betydande miljöpåverkan har utretts i andra former under planarbetet och kommunens bedömning står därmed kvar; ingen strategisk miljöbedömning med tillhörande MKB tas fram under planarbetet.

### Miljökvalitetsnormer (MKN)

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

#### Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

#### Vatten:

	Ekologisk status 2010 - 2016	Kemisk status 2010 - 2016
MKN	Måttlig ekologisk status med kvalitetskrav att god ekologisk status skall uppnås till 2027. Övergödning är undantagen med skälet att det är tekniskt omöjligt att åtgärda till 2021, därav förlängd tidsfrist till 2027.	Uppnår ej god kemisk status. Ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten är kvicksilver (Hg), polybromerade difenyletrar (PBDE), samt PFOS. För mera information se <a href="http://viss.lansstyrelsen.se">viss.lansstyrelsen.se</a>

#### *Tabell från dagvattenutredningen s.7.*

De miljöproblem som innebär att MKN inte uppfylls är övergödning och miljögifter. Den ekologiska statusen har bedömts till måttlig. God ekologisk status med avseende på näringsämnen kommer inte uppnås till år 2021 på grund av att över 60 procent av den totala tillförseln av näringsämnen kommer från utsjö.

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Erstaviken (Östersjön) uppnår ej god kemisk status och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, [www.viss.lansstyrelsen.se](http://www.viss.lansstyrelsen.se)). Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena, Kvikksilver (HG) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyletrar (PBDE) överskrids i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade "överallt överskridande prioriterade ämnen", Hg och PBDE, i statusbedömningen av denna vattenförekomst så bedöms vattenförekomsten ha "God kemisk status".

Vattenkvaliteten i Erstaviken (Östersjön) kan väntas bli bättre eftersom planförslaget innebär att enskilt avlopp med dålig reningseffekt ansluts till kommunalt VA. Dagvatten kommer renas genom dagvattenmagasin. Planförslaget innebär således en positiv effekt för vattenkvaliteten.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen 2017:966. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Undersökningen av miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga. Undersökningen gjordes inför samrådet. Under och efter plansamrådet har frågor om artskydd och naturvärden fått en mer betydande plats i planarbetet. Eftersom frågorna dock utretts i separata utredningar kvarstår ställningstagandet att ingen strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken behöver upprättas.

## NULÄGE, FÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### Nulägesbeskrivning



*Fotografier befintlig miljö.*

*Till vänster: befintlig huvudbyggnad och garage.*

*Nedan till vänster: befintlig brygga med tillhörande förråd.*

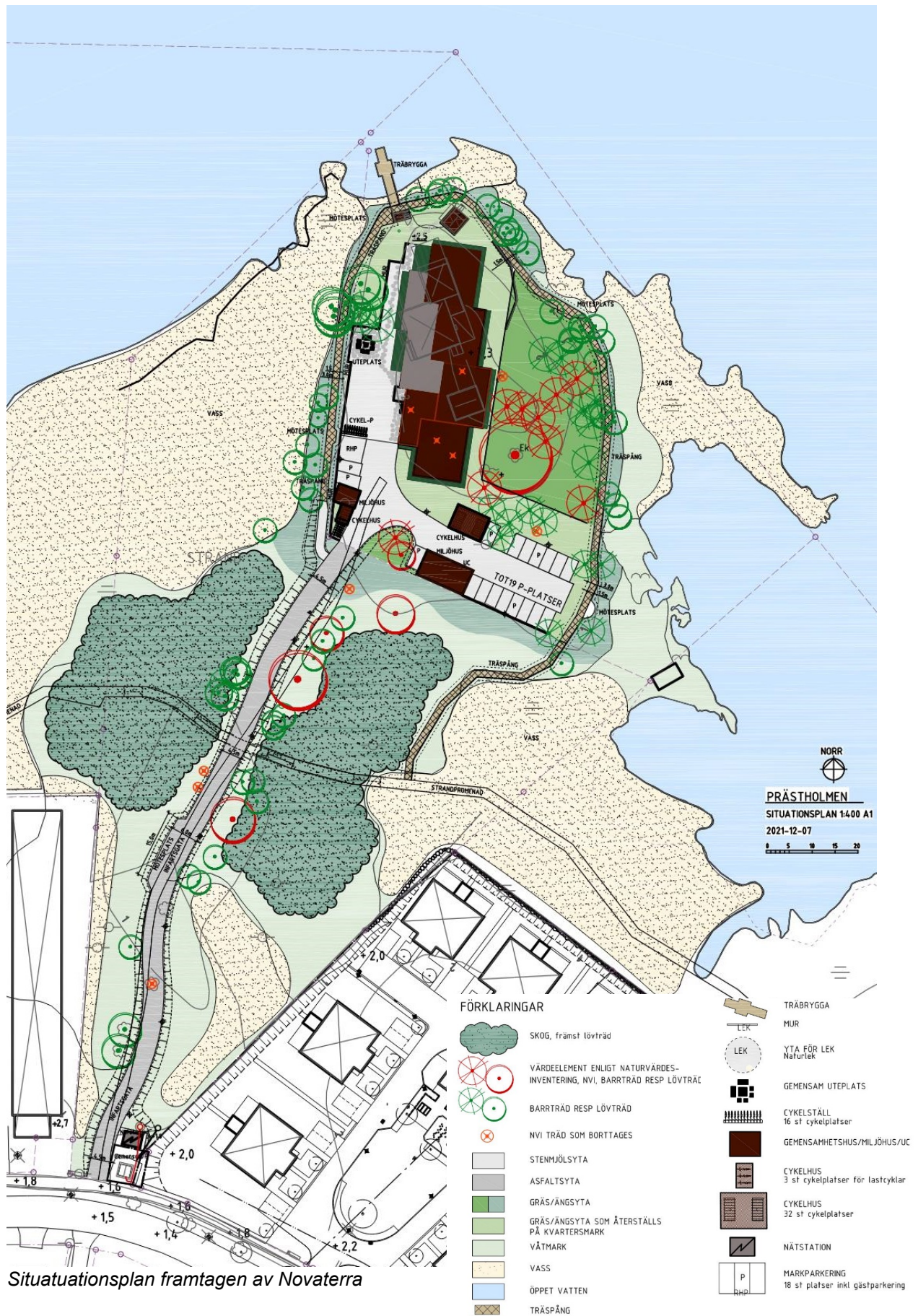
*Nedan till höger: tillfartsvägen till och från fastighet Strand 1:6.*



Fastighet Strand 1:6, ligger på en udde mot Erstaviken vid strandängarna i Tyresö Strand. På fastigheten finns en huvudbyggnad i två våningar och en carport med plats för två bilar. Här finns även ett uthus/ förrådsbyggnad samt en brygga. Byggnaden är obebyggd sedan fastigheten köptes av aktör år 2017. Sydväst om planområdet ligger området Strandängarna bestående av flerbostadshus och radhus.



Planförslag och konsekvenser





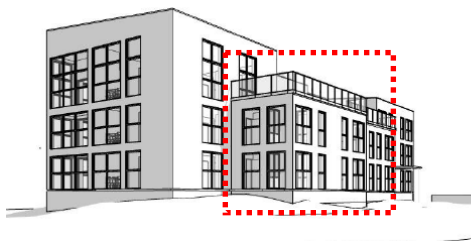


*Illustration över planförslag.*

Förslaget innebär att befintlig byggnad och uthus rivs för att möjliggöra ett flerbostadshus om tre våningar med cirka 19 lägenheter samt skapa en tillgänglig strandzon för allmänheten. Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 820 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras och byggnadens högsta tillåtna nockhöjd är +15, 20 meter över angivet nollplan. Byggnaden ska ha en lägre del mot väster vilket möjliggör en terrass i kvällssol och som också trappar ner byggnadsvolymen.



VY FRÅN SÖDER



VY FRÅN NORR



VY FRÅN ÖSTER

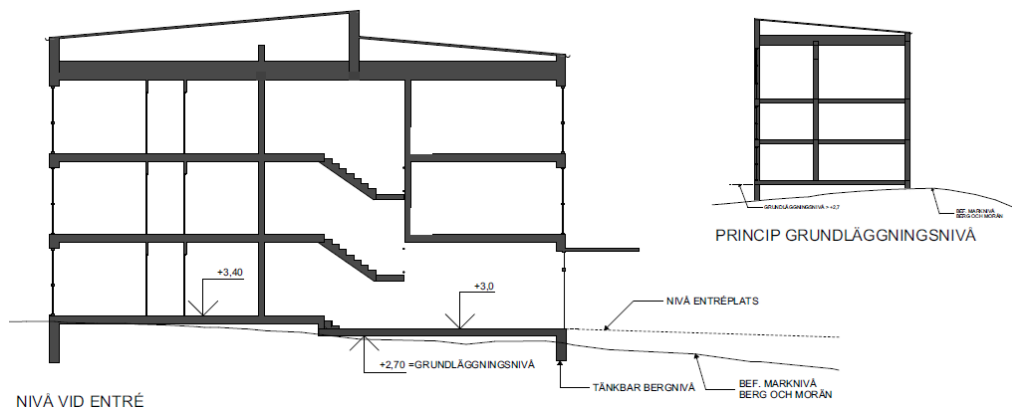
*Byggnadsvolymen, framtagen av Ettelva arkitekter AB, sedd från olika väderstreck. Den lägre delen markerad.*



Byggnadsvolymen föreslås delas upp i flera mindre delar med varierad takfot. I förslaget som tagit fram inför för granskningen föreslås en skifferfasad.

Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå för bostadshus på

+ 2,7 meter över nollplanet kommer inte följas. Tyresö kommun föreslår en lägre grundläggningsnivå på grund av att grundläggningsnivån +2,7 meter i detta läge skulle kräva en väsentlig uppfyllnad av marken samt höga socklar. Som bestämmelse införs istället en lägsta golvnivå på +3,0 meter. Byggnadsdelar som placeras under det ska utföras som vattentät konstruktion. Sprängning och källare medges inte.



*Sektionsritning framtagen av Ettelva arkitekter AB. Byggnadsdelar som placeras under +3,0 ovan nollplanet ska utföras som vattentät konstruktion.*

På tomten medges även komplementbebyggelse. Utöver de två komplementbyggnader som idag finns längst norrut på tomten medges komplementbyggnader med en sammanlagd byggnadsarea om högst 150 kvm. Byggnadsarean bör delas upp i flera mindre byggnader och avses användas för t.ex. sophantering och cykelförvaring. Komplementbyggnaderna föreslås uppföras med träfasad.

## Barnperspektiv

### Nulägesbeskrivning

I dagsläget finns ett enfamiljshus på platsen.

### Planförslag och konsekvenser

Runt fastigheten anläggs en allmän gångstig, därmed ges även barn möjlighet för promenader och kontakt med vattnet samt möjlighet till naturnära lek. Detta tillsammans med att barn kan komma att bo i eller besöka de nybyggda bostäderna kommer troligen innebära att fler barn kommer besöka området. Inga anläggningar specifikt riktade mot barn planeras dock inom planområdet.

När infartsvägen byggs ut och trafikeras av de boende i planområdet kommer möjligheten till lek minska något i naturområdet bredvid vägen/söder om Strand 1:6.

Avstånd till närmsta skola och förskola är ca 2 km. För elever som kan ha rätt till skolskjuts finns busshållplats på Strandallén. Närheten till busshållplats är positiv inte minst för äldre barn som genom god tillgång till kollektivtrafik kan bli mer autonoma i vardagen.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning



*Fotografi på tillfartsväg till och från fastighet Strand 1:6. Till vänster syns intilliggande bostadshus.*



*Fotografier från bil vid utfarten mot Strandallén. Pumphuset skymmer inte sikten för utfart från infartsvägen mot Strandallén.*

Tillfartsvägen ansluter till Strandallén, som består av en bilväg inklusive gång- och cykelbana. Tillfartsvägens höjd varierar mellan cirka + 0,8- +1,6 meter över nollplanet, räknat i höjdsystemet RH2000. Tillfartsvägen är cirka 2,0 meter i bredd. Det är fri sikt till vänster och höger vid utfart mot Strandallén. Bilister behöver inte stanna på gång- och cykelbanan för att kunna köra ut på Strandallén.

### Planförslag och konsekvenser

Framkomligheten på tillfartsvägen är en förutsättning för vidare transport till/ från Strandallén. I syfte att förbättra framkomligheten höjs tillfarten till + 1,8 meter över nollplanet, räknat i höjdsystemet RH2000. Höjdsättning är en avvägning mellan påverkan på naturmark/landskapsbild och översvämningsrisk samt är anpassad både till den befintliga höjden i korsningen med Strandallén (+1,6) och till föreslagen parkering inom Strand 1:6. Höjdsättningen kommer innebära slänter mellan väg och befintlig mark. Slänternas utbredning varierar beroende på omgivande markhöjder.

Tillfartsvägen får en vägbanebredd om 4,5 meter för att två personbilar ska kunna mötas. För att möjliggöra möten med större fordon anläggs en mötesplats i mitten av vägen. Vägområdet i planen omfattar förutom vägbanan även stödremisor och slänter.

Tillfarten bedöms inte utgöra en samhällsviktig verksamhet enligt Länsstyrelsens riktlinjer, då den enbart leder till den tillkommande bebyggelsen inom Strand 1:6. Med hänsyn till att tillfarten endast ska användas av de boende inom planområdet, så bedöms tillfarten endast trafikeras av cirka 20 fordon dagligen.

### *X-område*

I plankartan har tillfarten även försetts med en bestämmelse om markreservat för allmän gångtrafik (så kallat x-område) för att säkerställa att allmänheten kan nå den nya gångstig som planeras runt udden (se vidare i stycket *Gångstig/spång*) samt för att kunna nå den kommunala strandpromenaden.

X-området medger ett samutnyttjande av vägen för både det enskilda ändamålet angöring/tillfart till bostadshuset och för det allmänna ändamålet att gående kunna ta sig till och från de kommunala promenadstigarna på naturmarken. Samutnyttjandet syftar till god resurshållning med mark. Att anlägga en kommunal gångstig utöver tillfartsvägen till bostäderna skulle innebära större intrång i värdefull natur och strandskydd samt större påverkan på landskapsbilden. Väg för fordonstrafik till Strand 1:6 är inte ett allmänt intresse då den bara kommer nyttjas av en enskild fastighet. Om tillfartsvägen gjordes till allmän gata skulle det också krävas en vändplan inom allmän plats vilket även det skulle leda till större påverkan på natur- och landskapsvärden. Kommunen bedömer därför att lösningen med markreservat är lämplig.

### *Gångstig/spång*

En gångstig/spång planeras anläggas på allmän platsmark runt udden i syfte att säkerställa allmänhetens tillgång till natur- och vattenområdet. För att kunna anpassa gångstigen till de naturliga förutsättningarna på platsen och minska påverkan på naturmiljön kommer gångstigen/spången ges en enklare utformning och inte få vinterunderhåll och den får i mindre partier icke tillgänglighetsanpassade lutningar.

Tanken är att man ska kunna nå gångstigen både från infartsvägen (se x-område ovan) och från den kommunala strandpromenad som nu anläggs. En del av gångstigen, den som ska ansluta till strandpromenaden sydöst om planområdet ligger utanför planområdet på mark som idag redan är planerad som allmän platsmark.

## **Parkering**

Tyresö kommun vill i enlighet med Trafikstrategin (2019-03-28) främja hållbart resande och bedömer att det vid Prästholmen är lätt att resa på andra sätt än bil. Tyresö kommun arbetar och utgår från aktiv mobilitet, så som gång och cykel, vilket bidrar till ökad folkhälsa. En grön resplan har tagits fram inför granskningskedet. Syftet är att främja hållbart resande.

## **Nulägesbeskrivning**

Idag finns en carport med plats för två bilar.

## **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget utgår från ett parkeringstal för bil 8 platser/ 1000 ljust BTA. Minst 20 % av parkeringsplatserna förses med laddinfrastruktur och en laddningspunkt. En bilparkering för rörelsehindrade (RHP) ska ordnas på kvartermark, max 25 meter från bostadsentré. Behovet av gästparkering beräknas uppgå till 10 % utöver antal p-platser.

Vidare planeras det finnas 1 st cykelplats per boende varav 70 % ska vara väderskyddade och 15 % ska vara anpassad för specialcykel (ellådcyklar, långa cyklar, sparkcyklar och kärror). Gästparkering för cykel ska läggas till totalen.

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Kollektivtrafik finns, då busshållplatsen Strandbadet ligger inom 130 meters gångavstånd från planområdet. Hållplatserna trafikeras av SL:s linje 824 med en buss i timmen. Vid rusningstrafik kompletteras trafiken med ytterligare en avgång i timmen samt med buss 804 som avgår med max fyra avgångar i timmen (kl 07-08) Till Tyresö centrum tar det cirka 12 minuter.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

## Natur och landskapsbild

### Natur

#### Nulägesbeskrivning

De huvudsakliga naturvärdena på udden utgörs av ett gammalt tallbestånd, en grov ek samt den täta löv- och blandskogen. Tallarna är uppskattningsvis 100-150 år gamla och står spridda söder och sydost om de befintliga byggnaden. Invid byggnaden står en storväxt ek. Inom planområdet står även en alm och några äldre lövträd (klibbal, björk och sälg).

Området närmast Strandallén består av högt gräs, vass och sly. Vid tillfartsvägen till udden står några gamla äppelträd.

Skogen öster om bostadsområdet är utpekad som skyddsvärd trädmiljö. Området är utpekad som nyckelbiotop och ingår i ett svagt spridningssamband för ädellövskogar, inom vilket fastighet Strand 1:6 utgör en ”språngbräda” (stepping stone) som knyter samman lövskogarna i omgivningen.

Nedan följer en beskrivning av naturvärdesobjektsområden inom och runt planen som identifierats vid naturvärdesinventeringar. Område A-E identifierades under inventering 2019 medan område F-H identifierades under en utökad inventering november 2021.

#### Område A (rött i bild ovan)

Området är utpekad som Naturvärdesklass 2 Högt naturvärde- störst positivt betydelse för biologisk mångfald. Här finns ett bestånd av gamla tallar och en stor ek. Träden uppskattas vara 100-150 år gamla. Flera träd har stamhåligheter och hackspettshål (nr 10 och nr 11). Talticka växer på några av tallarna. Desa utgör ett påtagligt biotopvärde. Träd av denna ålder och som har håligheter i stammen hyser normalt rödlistade arter, bland annat skalbaggar. Fynd av talticka och spår av mindre hackspett gör att det finns ett påtagligt naturvärde.

#### Område B (orange i bild)

Området är utpekad som naturvärdesklass 3 – påtagligt naturvärde. I området nordost växer en remsa med små lövträd av olika trädslag, bland annat klibbal, ask, björk, hägg och alm. Strandskogen med lövträd bedöms ha ett visst naturvärde. Inga naturvårdsarter påträffades.

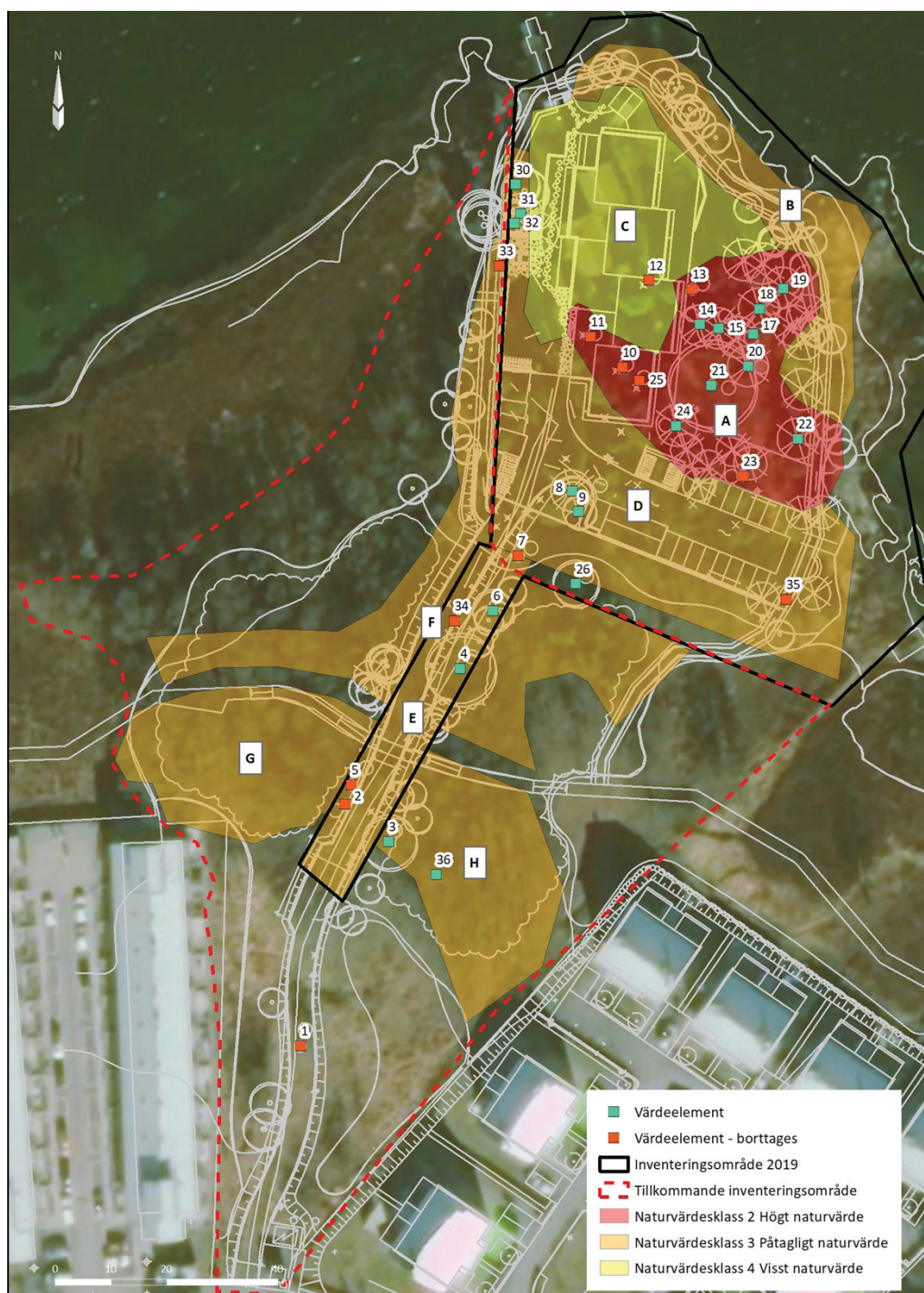
#### Område C (gult i bild)



Området är utpekad som naturvärdesklass 4- visst naturvärde. Den befintliga byggnaden omges av alla sidor av täta buskage. Buskagen utgör en biotop med nektar för insekter och bärrika buskar som har betydelse för fåglar. Det mesta utgörs dock av trädgårdsväxter som inte är inhemska vilket drar ner naturvärdet. Inga naturvårdsarter påträffades av artvärde.

Område D (orange i bild)

Område D är utpekad som naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde. Området består av medelålders skog med enstaka äldre träd. Det finns ett antal arter av lövträd och buskar vilket tillsammans med god tillgång på död ved gör att det finns ett påtagligt biotopvärde. Inga naturvårdsarter påträffades.



Område E (orange i bild)

Område E är utpekad som naturvärdesklass 3 påtagligt naturvärde. Området består av lövskog i strandnära läge med stort antal trädslag och ädla lövträd.

Område F (orange i bild)

Område F är utpekad som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området domineras av klibbal men har rikligt med inslag av andra lövträd som vårtbjörk, rönn, sälg, tall, ek, lönn och hägg. Det finns relativt rikligt med död ved, även av grövre dimension. Det finns även högstubbar, till exempel al klibbal med äldre alticka. Några meter väster om vägen finns äldre träd, bland annat en klibbal med bohål som sannolikt har hackats ut av mindre hackspett. Inga naturvårdsarter påträffades, men skogen utnyttjas av mindre hackspett och har därför ett visst artvärde.

Område G (orange i bild)

Område G är utpekad som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området utgörs av ett Klubbalkärr med inslag av hägg och fågelbär. Det finns relativt gott om liggande död ved av lite mindre dimension. Funktionen av kärret kan ha blivit negativt påverkat genom att den nya strandpromenaden har skurit av förbindelsen med vattnet mot Erstaviken. Intill tillfartsvägen och numera även helt intill den nya strandpromenaden står en klibbal med bohål som sannolikt har hackats ut av mindre hackspett. Inga naturvårdsarter påträffades, men skogen utnyttjas av mindre hackspett och har därför ett visst artvärde.

Område H (orange i bild)

Område G är utpekad som naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Området består av Blandlövskog med ek, ask, klibbal, alm och hagtorn och ett relativt frodigt fåltskikt med t.ex. nejlikrot, lundgröe, skogsvicker och hundäxing. Inom objektet finns en alm som har skadad stam, men inte såg ut att vara angripen av almsjuka. Det finns relativt gott om död ved form av lågor, även av lite grövre dimensioner. Inga naturvårdsarter påträffades, men skogen utnyttjas av mindre hackspett och har därför ett visst artvärde.

### **Planförslag och konsekvenser**

Inom detaljplanen kommer delar av den befintliga naturmiljön att försvinna för att lämna plats för ny byggnad och ytor för angöring och parkering. Delar av objektet klassat som högt naturvärde kommer att tas i anspråk. Områden med påtagligt naturvärde kommer till del tas i anspråk. Resterande delar kommer få en ökad störning genom påverkan av mer mänsklig rörelse, ljus och ljud.

Exploateringen och anläggningsarbetet kan även innebära en indirekt påverkan. Åtgärder i eller i närheten av vattenmiljöer, samt ökad avrinning på grund av att marken hårdgörs, kan påverka vattenflöde och vattenkvalitet nedströms platsen där åtgärden görs. När skog avverkas kan det innebära ett förändrat lokalklimat och förändrat ljusinsläpp i intilliggande naturmiljöer.

För att minska påverkan på naturvärden har några av de skyddsåtgärder som föreslås i naturmiljöutredningen vidtagits i planförslaget:

- Detaljplanen har anpassats för att undvika att ta alltför stor del av naturvärdesobjektet med högt naturvärde i anspråk.
- Vägen har dragits så att en frisk alm (träd nr 3 i inventeringen) kan undvikas att fällas.

- Gångstigen längs stranden föreslås utföras som en träkonstruktion istället för utfyllnad av vattenmiljöer och andra blöta eller fuktiga områden.



Illustration från naturvärdesinventeringen. Byggnadens föreslagna placering i förhållande till naturvärdesobjekt A-E.

Värden kopplade till bottenfauna bedöms inte påverkas av en ombyggnad, då inga ingrepp görs i strandzonen eller i vattenområdet. Upprustning av den befintliga bryggan bedöms kunna göras utan större påverkan på bottenfaunan.

De delar av planområdet som inte behöver hårdgöras för bebyggelse och angöring bedöms ha kvar sin karaktär av naturmark.

#### *Trädkonskvenser:*

Vid ett genomförande av planförslaget kommer träd att behövas tas ner både för att kunna bredda vägen och för att anlägga parkering och göra plats för den nya byggnaden. En trädlista med konsekvenser för träd inom och närheten av planen har tagits fram. Se nästa sida.

Av de 36 träd som naturinventeringen pekat ut som värdeelement kommer 13 att behöva tas ner. Av dessa träd är sex tallar, bland dem två träd där talltickaNT växer och ett hålträd där stareVU häckar. Övriga träd som ska fällas är en klippal med bohål, en äldre grovstammig ask, en frisk alm och ett dött träd.

Av de träd planeras tas ner är endast ett utpekad som värdefullt ädelövträd. Det finns dock ändå risk för viss försvagning av spridningssambandet för ädelövträd eftersom yngre uppväxande ask kommer att tas ner.

Plankartan ställer krav på marklov för fällning av de skyddsvärda träd som omfattas av bevarandebestämmelse n1-4. Om ett träd behöver fällas så ska det ersättas med ett motsvarande träd där växtkvaliteten ska vara enligt Gröna näringens riksorganisations kvalitetsregler för svenska plantskolväxter. Vid ersättning av träd ska utförandet ske enligt branschens regler med trädskydd, stamskydd och bevattningssäck.



Även träd som inte är skyddade med n1 och n2 bör sparas i så stor utsträckning som möjligt. Även för dessa träd gäller att ersättning av nedtagna träd är önskvärt.

Träd utanför planområdet på kommunens mark ska sparas i så stor utsträckning som möjligt. Detta regleras genom avtal mellan aktör och kommunen.



*Illustration framtagen av Novaterra AB. De rödmarkerade träden är de som pekats ut i naturvärdesinventeringen. Träden beskrivs i bilagan till naturvärdesinventeringen.*



## Arter

### Nulägesbeskrivning

De rödlistade arterna mindre hackspett, stare och svartvit flugsnappare bedöms häcka på Prästholmen. Även ett flertal andra rödlistade fåglar observerades vid inventering av området under våren 2021 inga av dessa bedöms dock häcka på Prästholmen. Mindre hackspett och svartvitt flugsnappare är klassade som nära hotade i rödlistan (den lägsta kategorin) medan stare klassas som sårbar (nästkommande kategori) vilket innebär att den är hotad.

Under november 2021 genomfördes en utredning om alternativa häckningsmöjligheter inom bedömda revir för mindre hackspett. Uppskattningen är att Prästholmen som habitat är en väldigt bra häckbiotop för mindre hackspett med en fuktig strandskog av al och ask med många gamla döda alstammar som lämpar sig väl för häckning.

Ett flertal fladdermusarter förekommer på Prästholmen, bland annat de rödlistade arterna (nära hotade) dammfladdermus och nordfladdermus. Dock är det mindre sannolikt att någon fladdermusart har sina yngelkolonier på Prästholmen. Vintertillhåll för enstaka individer kan möjligen förekomma.

Många av tallarna är grova. På träd nr 10, 11, 20 och 24 växer talltickor. Talltickor är en övrig naturvårdsintressant art som är rödlistat (nära hotad).

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att livsmiljön för fåglar och fladdermöss påverkas. Om de föreslagna skyddsåtgärderna nedan vidtas bedöms dock påverkan för livsmiljön för stare, flugsnappare och övriga fågelarter, exkluderat mindre hackspett, samt fladdermöss bli liten.

Föreslagna skyddsåtgärder för fåglar och fladdermöss:

- Avverkning och initiala markarbeten undviks under fåglarnas häckningsperiod (mars-juli), för att undvika risken för att individer, bon, ägg och ungar dödas eller häckningar avbryts.
- Särskilt bullrig byggverksamhet undviks under fladdermössens yngelperiod 15 maj – 15 juni och undvik mycket kraftigt buller som sprängning samt kraftig ljusstörning under fladdermössens vinterdvala 15 november – 15 mars.
- Sätt upp 3 holkar med 50 mm ingångshål för stare på lämpliga träd på Prästholmen. Exakt vilka träd holkar ska sättas på avgörs av ekologisk expertis i fält.
- Sätt upp 5 holkar med 30-35 mm ingångshål på lämpliga träd på Prästholmen. Exakt vilka träd holkar ska sättas på avgörs av ekologisk expertis i fält.
- Sätt upp 5 fladdermusholkar på Prästholmen. Plats för var dessa ska sättas upp avgörs av ekologisk expertis på plats.

När det gäller livsmiljön för mindre hackspett finns det risk för större påverkan på livsmiljön och Prästholmen kan vid ett genomförande av planen förlora den kontinuerliga ekologiska funktionaliteten för mindre hackspett. Om resterande fuktskog lämnas utan gallring, röjning och dränering finns dock fortfarande möjligheter att mindre hackspett kan finna boträd (och föda) på Prästholmen. Frågan blir snarare om hackspetten gillar den mänskliga närvaron. Alternativa häckbiotoper

bedöms finnas inom 500 m från Prästholmen, vid Strandbadets alkärr, strandskog närmast i Nacka reservatet och ett parti gammal lövskog utmed "Slumnäsbäcken".

För att få hjälp av länsstyrelsen att bedöma om planens genomförande kan medföra en sådan betydande påverkan på hackspettens livsmiljö att det strider mot artskyddsförordningen planeras i samband med granskningen ett samråd med länsstyrelsen enligt miljöbalkens 12 kap 6§ att genomföras.

Träd nr 10 och nr 11 har taltickor och behöver tas ned för att möjliggöra ny bebyggelse. Taltickor finns kvar på träd nr 20 och nr 24 som skyddas med (n) i plankartan. Föreslagen exploatering bedöms inte påverka taltickans bestånd negativt.

## Landskapsbild

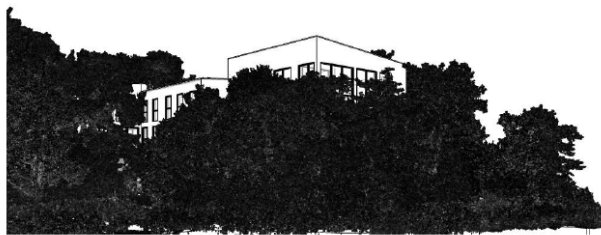
### Nulägesbeskrivning

Områdets karaktär och landskapsbild domineras av det kuperade naturlandskapet och det havsnära läget. Vegetationen är blandad och skiftar mellan löv och barrträd. Idag syns delar av den befintliga bebyggelsen från vattenområdet.

### Planförslag och konsekvenser

Tillfartsvägen höjs till + 1,8 meter över nollplanet för att klara översvämning. Höjning och breddning av tillfarten innebär att denna kommer framträda mer i utblick från angränsande bebyggelse och från Strandallén. En höjning av tillfarten påverkar landskapsbild och en avvägning har gjorts mellan översvämningensrisk och landskapsbild. Den föreslagna höjden är strax över den sk 100årsnivån år 2100. (med 100årsnivån avser man en högvattennivå som har en återkomsttid på 100år dvs sannolikt sker var hundra år).

Föreslagen bebyggelse kommer att synas från vattnet men delvis skymmas av växtlighet, se nedan illustrationer. Bebyggelsen bedöms inte få negativ påverkan på landskapsbild från vattnet.



VY FRÅN NORDOST



VY FRÅN NORDVÄST



VY FRÅN NORR

*Illustrationer framtagna av Ettelva arkitekter AB. Illustrationerna visar vy från vattenområdet. De svarta fälten är punktlinmätta befintliga trädskronor.*

## Kulturmiljö

### Fornlämningar

#### Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

#### Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

## Service

#### Nulägesbeskrivning

2 km sydost om planområdet ligger Strandtorget som fungerar som kommundelscentrum. Där finns ett utbud av restauranger, butiker, träningshall och övrig service. Intill Strandtorget ligger Strandskolan för barn i åldrar 6- 16 år samt en förskola.

#### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

### PostNord

Kommunen uppmanar till att placera och utforma postutlämning enligt PostNords rekommendation.

## Dagvatten

#### Nulägesbeskrivning

Centralt på fastigheten finns en bergsknalle vars marknivå är högre än omgivande mark, vilket medför att dagvatten avrinner mot alla väderstreck inom planområdet. Dagvattenavrinningen sker direkt mot recipienten Erstaviken. Från vägen lutar marken mot naturmark där infiltration och rening av dagvattnet sker naturligt

Fastigheten Strand 1:6 ligger högre än omgivande mark. Fastigheten saknar tillrinning av dagvatten från kringliggande mark. Det föreligger ingen risk för översvämning pga nederbörd på fastigheten vid ett 100 års regn idag.

#### Planförslag och konsekvenser

Dagvatten ska tas omhand lokalt. Dagvatten ska avledas och fördröjas med en volym av minst 24 kubikmeter.

Dagvatten som rinner ner från tak ska ledas till grönyta. Även dagvatten från andra hårdgjorda ytor ska infiltreras, renas och fördröjas i anslutning till källan. Dessa ytor är parkering och tillfart. Parkeringen anläggs med genomsläppligt material och under denna yta anläggs ett makadammagasin som renar och infiltrerar dagvatten.

Tillfartsvägen planeras att höjas på mitten med en dagvattenavrinning mot både väst och öst.

Mark-användning	Fokus	Typ av dagvattenhantering	Exempel på anläggning
Tak	Anses vara relativt rent.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Infiltration</li> <li>Fördröjning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Underjordiska fördröjningsmagasin</li> <li>Växtbäddar</li> <li>Gröna tak</li> </ul>
Gården	<p>Rening av näringsämnen.</p> <p>Fördröjning för att minska flöden mot kommunal ledning.</p> <p>Höjdsättning för att optimera dagvattenhanteringen, dagvatten leds där så är möjligt till ytor för infiltration och perkolatation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Höjdsättning</li> <li>Fördröjning</li> <li>Rening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Växtbäddar</li> <li>Öppen dagvattenhantering i grönytor</li> <li>Makadammagasin</li> </ul>
Parkering	<p>Dagvatten från trafikerade ytor ska renas och fördröjas.</p> <p>Stenmjöl anläggs för rening och infiltration. Under p-yta anläggs ett makadammagasin för rening och fördröjning, eventuellt bräddat dagvatten leds till infiltrationsdike för ytterligare infiltration</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rening</li> <li>Infiltration</li> <li>Fördröjning</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Stenmjöl</li> <li>Makadammagasin/-diken</li> <li>Infiltrationsdike</li> </ul>

Tabell från dagvattenutredningen s. 13. Tabellen visar förslag på hantering av dagvatten inom planområdet.

## Miljö, hälsa och säkerhet

### Radon

Området bedöms ha en låg risk för markradon. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.

### Förorenad mark

Vid den befintliga infartsvägen förekommer fyllning. Detta medför att risken för markföroreningar är något högre. Dock är det troligt att eventuella markföroreningar inom området är låga, detta bör bekräftas med provtagning innan genomförande planen. Eventuell förorenad mark ska saneras eller deponeras inför kommande byggnation.

### Vattenverksamhet

Mindre delar av den träspång som är en del av gångstigen runt udden bedöms kunna hamna i ett område som regelbundet är vått eller står under vatten och planens genomförande kan därmed innebära verksamhet i ett vattenområde. Området är dock begränsat till yta och kräver därmed ingen vattendom. En anmälan om vattenverksamhet måste dock ställas till länsstyrelsen innan verksamheten kan påbörjas. För att innan antagande kunna säkerställa planens genomförbarhet planeras ansökan om vattenverksamhet skickas in i samband med granskningen av detaljplanen.

### Översvämningsrisk

Planområdet ligger lågt och nära stranden och risken för översvämnning vid höga vattennivåer har därför utretts inom planarbetet.

I bilderna nedan visas medelvattenstånd och översvämning vid 100-årsvattenstånd år 2100. Landhöjningen är inkluderad i beräkningarna.

Medelvattenstånd år 2100 visar hur havsnivån förväntas stiga i området medan 100-års vattenstånd år 2100 visar högsta tillfälliga höjning med återkomsttid på 100 år (det vill säga att det beräknas vara på denna nivå var hundra år).



**Medelvattenstånd år 2100, källa: Länsstyrelsen**



**Översvämning vid 100 års vattenstånd år 2100.  
Källa: PM Anläggning av tillfartsväg och  
översvämningrisk BRIAB 2021**

Med hänsyn till översvämningens risk är länsstyrelsens rekommendationer för lägsta grundläggningsnivå för ny bebyggelse längs Östersjökusten + 2,7 meter över nollplanet. I rekommendationerna beskrivs att grundkonstruktionen behöver placeras på ett sådant sätt i förhållande till Östersjön att den inte riskerar att hamna under den rekommenderade nivån. Om byggnader placeras under den rekommenderade nivån kan planbestämmelser försäkra att byggnadsdelar utformas på ett sätt att konstruktionen inte skadas vid eventuella högvatten. Hänsyn till korttidsextremer efter påverkan av vind och vågpåslag samt osäkerheter som medföljer i ett långt tidsperspektiv är inkluderade i beräkningen.

### Planförslag och konsekvenser

Länsstyrelsens rekommendation om lägsta grundläggningsnivå för bostadshus på + 2,7 meter över nollplanet kommer inte följas. Tyresö kommun föreslår en lägre grundläggningsnivå på grund av att grundläggningsnivån +2,7 meter i detta läge skulle kräva en väsentlig uppfyllnad av marken samt höga socklar. Som bestämmelse införs istället en lägsta golvnivå på +3,0 meter. Byggnadsdelar som placeras under det ska utföras som vattentålig konstruktion samt att sprängning och källare inte medges. Sammantaget bedöms dessa åtgärder ge ett gott skydd mot översvämning.

Den planerade tillfartsvägen från Strandallén till bostadshuset planeras ha en höjd på +1,8 meter över nollplanet. Ett krav på att vägen minst ska ha denna höjd finns i plankartan och för startbesked för bostäder krävs att vägen anlagts enligt detta. Tillfartsvägen kommer alltså i sin helhet vara lokaliserad under den rekommenderade grundläggningsnivån om 2,7 m enligt höjdsystem RH2000.

Vägen bedöms inte utgöra samhällsviktig verksamhet utifrån de definitioner som finns då den enbart leder till den tillkommande fastigheten utan det finns förutsättningar för att göra avsteg från den rekommenderade lägsta nivån. En

utformning av tillfartsvägen med en högre placerad vägbanan innebär även att ytterligare naturmark och material kommer att behöva tas i anspråk.

Lättare blåljusfordon bedöms kunna tas sig fram när vattenytan står upp till ca 0,2 meter över vägbanan och tyngre fordon bedöms klara en nivå på upp till 0,5 meter över körbana. Detta motsvarar ett vattenstånd som har betydligt mycket längre återkomsttid än 100 år. Då den förväntade översvämningsnivån för ett 100-årsvattenstånd år 2100 förväntas vara 1,75 meter kommer vägbanan ligga över den förväntade vattennivån, vilket möjliggör framkomligheten för räddningstjänsten även om t.ex. vågor och vinduppstuvning skulle öka vattennivån något. (Våg och vinduppstuvning som ökar vattennivån med upp till 25 cm över 100-årsvattennivån bedöms framkomligheten för räddningstjänsten fortfarande vara acceptabel).

Det skyddade läget medför också sannolikt att påverkan från vinduppstuvning och vågor kommer vara begränsad i det aktuella området. Varaktigheten för de allra högsta vattenstånden då nivån på vattenytan närmar sig vägytan är dessutom mycket kortvariga.



**Medelvattenstånd år 2100.**

**Vattenstånd 100 årsnivå år 2100.**

*Illustrationer framtagna av BRIAB brand och riskingenjörer AB i samarbete med Novaterra AB. Till vänster modellerat medelvattenstånd år 2100 och till höger modellerat vattenstånd vid ett 100 års nivå år 2100.*

Tillfarten ansluts till Strandallén som är belägen på en höjd om +1,6 meter över nollplanet. Framkomligheten till Strandallén är en förutsättning för vidare transport. Anläggning av tillfartsvägen på den föreslagna plushöjden +1,8 meter över nollplanet bedöms inte heller försvåra eller omöjliggöra kommande skyddsåtgärder för den befintliga bebyggelsen och tillfartsvägen bedöms också kunna höjas och anpassas till en eventuell högre framtida höjdsättning av Strandallén.

Föreslagen näststation (E1) vid infarten kommer även den få en omgivande marknivå +1,8 m över nollplanet och bedöms inte översvämmas vid 100-årsnivån. Känslig utrustning placeras ofta högre upp i nästationen vilket ytterligare minimera risken för påverkan vid högt vattenstånd.



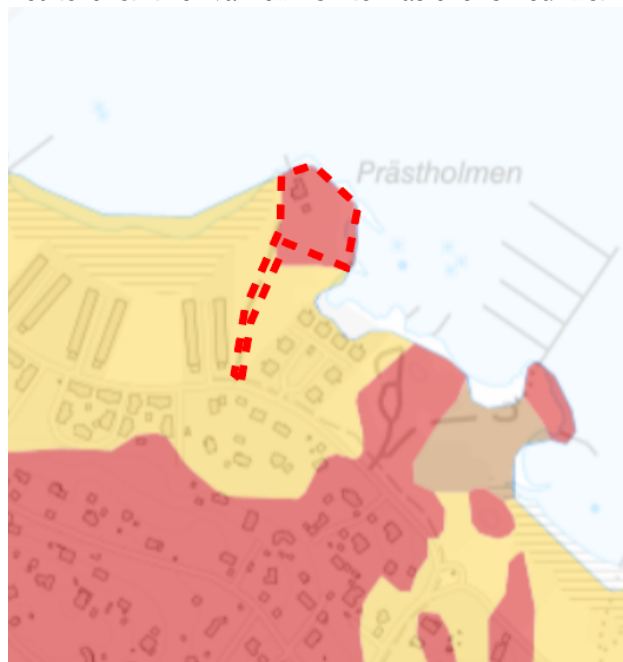
## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Marken inom planområdet består av berg i dagen eller berg under tunna jordlager (rött i karta) och lera -silt (gult i kartan).

Vid tillfartsvägen finns överst fyllning. Denna fyllning har en mäktighet på upp till 1,0 meter. Under fyllning finns mestadels lös lera. Denna lera finns ned till cirka 4 meters djup. Lerdjupen varierar.

Det förekommer varken risk för ras eller skred inom planområdet.



Översiktliga geotekniska förhållanden inom området.

### Planförslag och konsekvenser

Planerad tillfartsväg bedöms kunna grundläggas på fastlagrad friktionsjord alternativt berg efter det att befintlig fyllning och löst lagrad jord schaktats bort. För att erhålla erforderlig stabilitet och reducera sättningar erfordras utskiftning av lera för en kortare del av vägsträckan, ca 50 m., där lerans mäktighet är som störst. Med utskiftning av lera avses att befintlig lera grävs ur och ersätts med sprängstensfyllning. Schaktnings- och återfyllningsarbeten kommer behöva utföras under grundvattenytan för att undvika bortföring av grundvatten. Schaktningsarbetena bör utföras som zonschakt i korta etapper för att upprätthålla erforderlig stabilitet. För att minimera omgivningspåverkan bör grävmaskinen stå inom området för planerad vägsträckning och gräva i korta etapper framåt för att sedan lasta direkt på bil bakom sig. Schaktslänt bedöms vara 2:1 vid zonschakt. Återfyllning ska ske omgående.

Kompletterande geoteknisk undersökning krävs inför genomförande för att ytterligare klargöra utskiftningens omfattning.

När de geotekniska åtgärderna är utförda finns en bra grund för vägen. Vägens undergrund kommer inte vara känslig för erosion i samband med höga vattennivåer.

VA-ledningar planeras att läggas grunt och avloppet utförs med tryckledning.

## **Buller**

Fastigheten är belägen en bit in från Strandallén. Kringliggande gator bedöms endast trafikerats av en mindre mängd fordon. Båttrafiken är begränsad till enstaka mindre båtar. Därmed bedöms att riktlinjer för trafikbuller enligt SFS 2015: 216 med ändring enligt SFS 2017: 359 uppfylls utan åtgärder.

## **Strandskydd**

### **Nulägesbeskrivning**

Planområdet omfattas av strandskydd om 100 meter på land och 100 meter över vatten (räknat från strandlinjen vid medelvattenstånd).

Strandskyddet syftar enligt 7 kap 13 § miljöbalken till att:

1. Trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden.
2. Bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och vatten

Inom strandskyddat område får inte byggnader eller staket uppföras, träd fällas, bryggor anläggas eller andra anläggningar finnas som kan utgöra ett hinder för växt- och djurliv eller allmänhet. Vid alla dispenser och upphävanden måste man lämna en fri passage närmast vattnet.

Fastigheten är idag i privat ägo och sträcker sig ner till vattnet och därmed har kommunen idag ingen möjlighet att uppföra anläggningar som förenklar allmänhetens åtkomst till stranden. Eftersom ingen allmän gångstig eller liknande finns mellan bostadshus, uthus och brygga bedömer kommunen att hemfridszonen sträcker sig ner till strandkanten i planområdets norra del.

Inom planområdet har det förekommit mindre hackspett som är rödlistad (nära hotad) och fridlyst. Även talticka noteras på fler träd, även den (nära hotad) rödlistad. Ett par mindre almar står på tomten. Almen är akut hotad på grund av almsjukan och därmed är friska träd bevarandevärda.

Se även fotografier på nuläge på nästa sida.

### **Planförslag och konsekvenser**

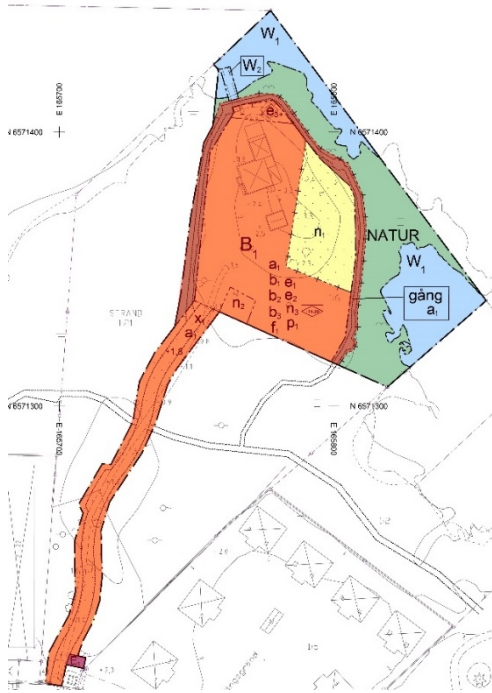
För att kunna genomföra planens syften krävs att strandskyddet upphävs på de ytor där byggnader eller andra konstruktioner planeras. Eftersom en ny detaljplan upprättas, sker prövningen av ett upphävande av strandskyddet inom ramen för detaljplaneprocessen för de delar som ligger inom planområdet.

För att ett upphävande av strandskyddet inte ska ges i strid med gällande bestämmelser behöver minst ett av de särskilda skälen enligt 7 kap. 18c § punkt 5 miljöbalken kunna motiveras.





*Nuläge. Flygbilder samt fotografi taget från söder.*



*Illustration - upphävande av strandskydd. Rödmarkerat område visar var strandskyddet planeras att upphävas genom bestämmelse i detaljplan*

Det skäl som samhällsbyggnadskontoret bedömer vara möjligt att tillämpa för föreslagen byggnad och planerad gångväg är:

- *Nr 1: Att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.*

Indirekt bedöms den gångväg som förläggs utmed stranden runt udden och som sammankopplas med ett kommunalt gångstråk utmed Tyresö strand innebära att även skäl nummer 5 kan tillämpas för just den delen av upphävandet (upphävande av strandskydd på för allmän gångstig/spång).

- *Nr 5: Att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.*

Marken är delvis redan ianspråktagen eftersom en befintlig bostadsfastighet finns här. Fastigheten är i privat ägo och sträcker sig hela vägen ned mot vattnet. Hela fastigheten bedöms idag inte omfattas av hemfridszonen men en privat fritidsfastighet på en udde likt detta, gör att hemfridszonen kan upplevas sträcka sig längre än kring själva boningshuset och uteplatsen. Det är idag inte troligt att allmänheten i någon större utsträckning rör sig inom fastigheten. Nuvarande bostadshus ligger på ungefär samma avstånd till strandlinjen som föreslaget nytt hus. Det nya huset kommer uppta en något större yta jämfört med befintligt bostadshus. Förlängningen av huset sker framför allt bort från vattnet och stranden. Eftersom enfamiljshuset kommer att ersättas av ett flerbostadshus kommer hemfridszonen fortfarande att upplevas vid husets och uteplatsernas direkta närhet men den planerade allmänna gångstigen kommer tydligt skära av hemfridszonen mot norr så att tex bryggan inte längre ligger inom hemfridszonen.

Zonen närmast stranden kommer att vara fortsatt obebyggd och här kommer strandskyddet ligga kvar. Gångstigen kommer att planläggas som allmän platsmark (NATUR i plankartan) vilket tryggar att allmänheten har fri passage utmed stranden och att en mer ordnad gångväg kan tillskapas. Kommunen anser att det är viktigt att det allmänna gångstråket kan anläggas för att tydliggöra allmänhetens tillgång till

området och hindra att hemfridszonen utökas. Detta innebär att allmänhetens tillgänglighet till stranden ökar jämfört med dagens situation trots att bostadsfastigheten befolkas med fler boende vilket utan åtgärder skulle kunna fungera negativt för t.ex. hemfridszonens utbredning..

Kommunen bedömer att upphävande av strandskyddet inom området inte motverkar strandskyddets syften. Den negativa påverkan bebyggelsen bedöms få på livsvillkoren för djur och växter är inte i sådan omfattning att strandskyddets syfte motverkas. Strandskydd föreslås upphävas för flerbostadshus inom markerat område, tillfartsväg samt för gångstig runt udden.

#### *Behov av strandskyddsdispens utanför planområdet*

En del av den nya gångstig som planeras ligger utanför planområdet. Det är den bit av gångstigen som ska koppla ihop den strandpromenad som redan nu anläggs med den framtida gångstigen runt udden. Kopplingen går över mark som idag redan är allmän plats. Kommunen har bedömt att det inte är lämpligt att utöka planområdet så att denna del också ingår. Vid anläggandet av den del av stigen får strandskyddet hanteras genom en strandskyddsdispens. Kommunen har för avsikt att ansöka om strandskyddsdispens redan i samband med granskningen. En sådan dispens bör vara beroende av att planen vinner laga kraft.

Främsta skälen till att planområdet inte utökas för att omfatta den ovan nämnda kopplingen är att kommunen bedömer att det är viktigt att upprätta hålla en flexibilitet i placeringen av gångstigen i detta läge. Då är det lättare att kunna anlägga den så att påverkan på naturmiljön blir så liten som möjligt. Flexibiliteten gör det också att placeringen kan avvägas mot den slutliga placering och höjd som strandpromenaden kommer att få. Att ta med en sådan flexibilitet i planförslaget skulle innebära att strandskyddet upphävdes inom ett större område än nödvändigt medan en dispens kan inskränka sig till den bredd och exakta läge som kopplingen får. Kopplingen behöver heller inte vara med i detaljplanen av andra fastighetsrättsliga skäl.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:	Lagstöd:
<b>NATUR</b>	Naturområde  Syftar till att göra marken längs med stranden till allmän plats och säkra allmänhetens tillträde.  Området ska tillämpas för friväxande grönområden som inte sköts annat än enligt skötselplan eller genom visst begränsat underhåll.	4 kap 8 § 1 stycket punkt 2
<b>B<sub>1</sub></b>	Flerbostadshus.	4 kap 5 § 1 stycket punkt 3
<b>E<sub>1</sub></b>	Transformatorstation/nätstation för eldistribution.	4 kap 5 § 1 stycket punkt 3
<b>W<sub>1</sub></b>	Vattenområde	4 kap 5 § 1 stycket punkt 3
<b>W<sub>2</sub></b>	Vattenområde där brygga får uppföras.	4 kap 5 § 1 stycket punkt 3
<b>gång</b>	Gångstig eller träspång på allmän plats.  Syftet är att säkerställa allmänhetens möjlighet att röra sig runt udden.	4 kap 5 § 1 stycket punkt 2
<b>e<sub>1</sub></b>	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 820 kvm. Högst en huvudbyggnad får uppföras. 20 % av huvudbyggnadens tillåtna byggnadsarea får bebyggas i högst två våningar och med en byggnadshöjd på högst + 12,0 m.  Bestämmelsen avser reglera byggrättens omfattning både avseende utbredning (BYA) och volym så ett del av byggrätten bara tillåts byggas i två våningar. Avsikten är att den lägre delen ska göra så att byggnadsvolymen trappar ner men också möjliggöra för takterrass på den lägre delen.	4 kap 11 § 1 stycket punkt 1
<b>e<sub>2</sub></b>	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 150 kvm.  Gäller inom egenskapsområdet. Avser byggrätt för t.ex. sophus och cykelförråd. Byggnadsarean bör delas upp på flera mindre byggnader.	4 kap 11 § 1 stycket punkt 1
<b>e<sub>3</sub></b>	Största sammanlagda byggnadsarea för komplementbyggnad är 25 kvm.  Gäller inom egenskapsområdet. Avser säkerställa att de två befintliga uthusen kan vara kvar.	4 kap 11 § 1 stycket punkt 1



...	Marken får inte förses med byggnad.	4 kap 11 § 1 stycket punkt 1
+++	Marken får endas förses med komplementbyggnad  Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom fristående uthus, förråd och liknande.	4 kap 11 § 1 stycket punkt 1
<+15, 2>	Högsta nockhöjd över angivet nollplan	4 kap 11 § 1 stycket punkt 1
f <sub>1</sub>	Huvudbyggnadens lägre del ska placeras mot väster. Räcke får förekomma utöver byggnadshöjd.  Syftet är att förtydliga hur byggnadsvolymen ska disponeras på tomten samt säkerställa att räcke får förekomma utöver byggnadshöjden. Sådant räcke utöver byggnadshöjden ska vara en tydligt egen byggnadsdel och får inte utformas så att den uppfattas som en fortsättning av fasadlivet (dvs den får t.ex. ej utformas som en sarg).	4 kap 16 § 1 stycket punkt 1
b <sub>1</sub>	Lägsta golvnivå för huvudbyggnad är + 3,0 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. Byggnadsdelar som placeras under +2,7 m över nollplanet ska utföras som vattentålig konstruktion och tåla naturligt översvämmande vatten.  Syftet är att minska risken för att bebyggelsen översvämmas vid höga vattennivåer.	4 kap 16 § 1 stycket punkt 1
b <sub>2</sub>	Källare får inte finnas.  Syftet är både att minska risker vid höga vattennivåer samt minska ingrepp i marken (se även n4).	4 kap 16 § 1 stycket punkt 1
b <sub>3</sub>	Dagvatten ska avledas och fördröjas med en volym av minst 24 kubikmeter  Dagvatten ska avledas till makadammagasin under parkeringsplatserna. Syftet är att dagvattnet ska renas innan slutrecipient nås.  Dagvatten ska omhändertaras med LOD.	4 kap 16 § 1 stycket punkt 1
b <sub>4</sub>	Lägsta golvnivå är 1,8 meter över nollplanet enligt höjdsystemet RH2000.  Syftet är både att minska risker vid höga vattennivåer. Känslig utrustning rekommenderas placeras högt inne i nätstationen.	4 kap 16 § 1 stycket punkt 1

<b>+1,8</b>	Lägsta nivå för tillfartsväg är +1,8 meter över nollplanet, enligt höjdsystemet RH2000. Konstruktionen ska vara vattentålig och tåla naturligt översvämmande vatten.  Syftet är att säkerställa framkomlighet vid höga vattennivåer (100 årsnivå 2100).	4 kap 10 §
<b>n<sub>1</sub></b>	Skyddsvärda träd (en ek och tallar) ska bevaras.  Se även villkor för lov.	4 kap 10 §
<b>n<sub>2</sub></b>	Skyddsvärda träd (en tall och en rönn) ska bevaras.  Se även villkor för lov.	4 kap 10 §
<b>n<sub>3</sub></b>	Skyddsvärt träd (tall) ska bevaras.  Se även villkor för lov.	4 kap 10 §
<b>n<sub>4</sub></b>	Skyddsvärda träd (en lönn och tallar) ska bevaras.  Se även villkor för lov.	4 kap 10 §
<b>n<sub>5</sub></b>	Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas i möjligaste mån och är endast tillåtet för anläggandet av parkering, infartsväg och ledningar samt inplacering av huvudbyggnad.  Syftar till en fungerande grundläggning för huvudbyggnaden utan att spränga bort befintligt berg i dagen.	4 kap 10 §
<b>Administrativ bestämmelse</b>	Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vann laga kraft.	4 kap 21 §
<b>Villkor för lov</b>	Marklov krävs för fällning av skyddsvärda träd. Mark får endast ges av säkerhets- eller naturvårdsskäl. Återplantering av skyddsvärda träd ska ske med träd av inhemsk art och med ett stamomfång på minst 16-18 cm med rotklump.  Bestämmelsen är kopplad till de träd som är skyddade med bestämmelserna n <sub>1</sub> och n <sub>2</sub> .	4 kap 14 § 1 stycket punkt 1
<b>Villkor för startbesked</b>	Startbesked får inte ges för bostäder förrän tillfartsväg byggts enligt planens bestämmelse om markhöjd (+1,8).  Syftet är att säkra framkomligheten till fastigheten innan nya bostäder byggs/tas i bruk.	4 kap 14 § 1 stycket punkt 2

<p><b>x<sub>1</sub></b></p>	<p>Markreservat för allmännyttig gångtrafik (till och från gångstigen runt udden samt till kommunens strandpromenad).</p> <p>X-område behövs behövs föra att kunna samordna den allmännyttiga gångtrafiken med bostadsfastighetens tillfart och samtidigt ta hänsyn till naturvärden och landskapsbild kunna samordna den allmännyttiga gångtrafiken med den enskilda bostadsfastighetens tillfart. Inget allmännyttigt behov finns för fordonstrafik då sådan endast tjänar den enskilda bostadsfastigheten.</p> <p>Servitut avseende rätt till allmän gångtrafik till förmån för Strand 1:21 som belastar Strand 1:6 avses bildas för området. Det allmänna nyttjandet och därmed ansvaret ska endast omfatta gångtrafik.</p>	<p>4 kap 6 §</p>
<p><b>a<sub>1</sub></b></p>	<p>Strandskyddet är upphävt.</p> <p>Strandskydd är upphävt för flerbostadshus, tillfartsväg samt för gångstig runt udden. Se planbeskrivning avsnitt ”Strandskydd”</p>	<p>4 kap 17 §</p>

## GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

### Genomförande

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.

### Tidplan för genomförande

Antagande i Kommunfullmäktige	Kvartal 2 2022
Godkännande av exploateringsavtal i Kommunfullmäktige	Kvartal 2 2022
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2-3 2022
Fastighetsbildning, (ansökan)	tidigast när detaljplan vunnit laga kraft
Beviljat bygglov,	tidigast när detaljplan vunnit laga kraft
Anläggning väg/VA utförs av exploatör, tidigast	Kvartal 3-4 2022
Byggnation utförs av exploatör	Kvartal 4 2022 – 1 2024
Anläggning av gångstig och utemiljö, utförs av exploatör.	Kvartal 2 -3 2023 utförs under sommarhalvåret.
Uppföljning kvalitetsprogram och exploateringsavtal	Kvartal 2 2024
Slutredovisning	Kvartal 3 2024

Tidsplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

### 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 fastighetsägaren 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.

### Avtal

Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige ska ett exploateringsavtal godkännas av kommunfullmäktige. Detta avtal tecknas mellan Tyresö kommun och aktör för att reglera bland annat ekonomiska överenskommelser och ansvarsfördelningar. Ett kvalitetsprogram biläggs till exploateringsavtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvalitéer som bestäms under planprocessen.



## Organisatoriska frågor

### Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen lämnas för antagande i kommunfullmäktige kommer ett förslag till exploateringsavtal också lämnas för godkännande. Avtalet tecknas mellan Tyresö kommun och aktör för att reglera bland annat ekonomiska överenskommelser, marköverlåtelse och ansvarsfördelning under genomförandetiden. Detaljplanen och exploateringsavtalet säkerställer tillgång till strandzon och gångstig för allmänheten från Strandallén och runt udden. Ett kvalitetsprogram biläggs exploateringsavtalet för att säkerställa att bebyggelsen och utomhusmiljön på kvartermark innehåller de kvalitéer som överenskommit under planprocessen.

Nedan beskrivs huvudmannaskap och ansvarsfördelning internt i kommunen.

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats (NATUR i plankartan).

Tyresö kommun är huvudman för befintliga allmänna vatten- och avloppsanläggningar i Strandallén, fram till anvisad anslutningspunkt. Fastighetsägaren ansvarar för ledningar inom kvartermark.

Respektive ledningsägare för fiber, el och tele är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartermark. Fastighetsägaren ansvarar för utförande och byggande av alla typer av ledningar inom kvartermark.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Markägoförhållande

Strand 1:6 är privatägd. Kommunen äger angränsande fastighet Strand 1:21 där befintlig och kommande infartsväg till Strand 1:6 ligger. Servitut för befintlig körväg finns. Naturmark för gångstig och markområde vid vattnet samt vattenområde ska överföras till kommunens fastighet Strand 1:21 och infartsvägen ska överföras till Strand 1:6.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning krävs för genomförande av detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen har kommunen rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark, vilket är naturmark i denna detaljplan. Överföringen till kommunen sker genom fastighetsreglering. Överföring av vattenområde och infartsväg sker också genom fastighetsreglering. Fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

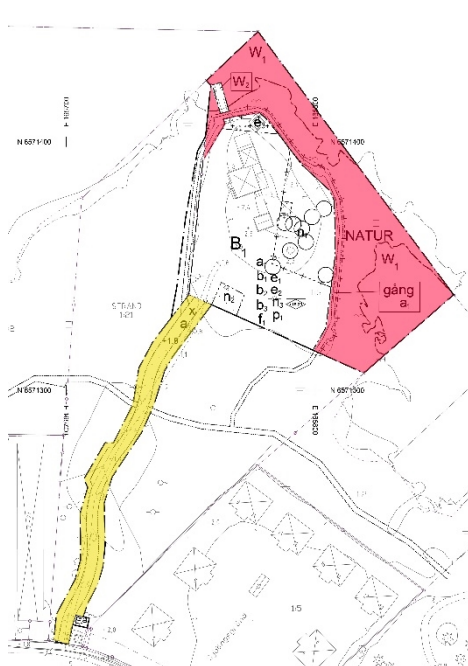
### Marköverföring

#### Allmän platsmark

Fastigheten Strand 1:6 berörs av markinlösen för allmän plats naturmark och vattenområde. Marköverföringen av naturmark och vattenområde sker till den kommunala fastigheten Strand 1:21. Marken som överförs till Strand 1:21 är rödmarkerad i kartan till höger och vattenområdet utanför är vitt område innanför svart streckad linje med markering W.

### Kvartersmark

Genom fastighetsreglering överförs området där infartsvägen är belägen från Strand 1:21 till Strand 1:6 för att bli kvartersmark. Se gulmarkerat område i bilden till höger.



*Illustration – marköverlåtelser.  
Rödmarkerat övergår från Strand 1:6  
till Strand 1:21 och gulmarkerat  
övergår från Strand 1:21 till Strand  
1:6*

### Rättighet

För att allmänheten ska kunna promenera till den allmänna gångstigen runt udden är det lämpligt att fastighetens tillfartsväg samnyttjas. Tillfartsvägen som anläggs för de nya bostäderna är lämplig att använda även som promenadväg fram till gångstigen. Kommunen och fastighetsägaren skriver ett avtalsservitut för gångtrafik om 1,5 meters bredd längs tillfartsvägens östra del som är markerat med x-område i plankartan. Den angränsande kommunala naturmarken skulle teoretiskt sett kunna användas för att iordningställa en gångstig fram till udden. Detta vore ett onödigt ingrepp i naturen. För att skydda naturvärden anses väsentlighetsvillkoret för servitutet uppfyllas.

Ett avtalsservitut tecknas mellan Vattenfall eldistribution AB och fastighetsägaren för att säkerställa tillfarten till E-området för Vattenfall eldistribution ABs fordon. Ett avtalsservitut tecknas även för kommunen för säkerställande att framföra fordon till pumphuset.

### Ansökan

Fastighetsbildning kan genomföras först när detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas av kommunen till, Lantmäteriet Fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Till ansökan ska biläggas en överenskommelse om fastighetsreglering mellan fastighetsägarna.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän platsmark

Exploator ansvarar för och bekostar utbyggnad av gångstig i samband med byggnation av bostäder i enlighet med upprättat kvalitetsprogram.

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns vid Strandallén. Efter att kommunen samrått om och meddelat anslutningspunkt för fastigheten upprättas VA-servis av kommunen för Strand 1:6. Fastighetsägaren till Strand 1:6 ansvarar för att anlägga och bekosta vatten- och avloppsledningar från anslutningspunkt.

På naturmarken utanför planområdet som angränsar till Strand 1:6 har kommunen dagvattenledningar, breddningsbrunn och diken. Om dessa behöver förändras eller flyttas för genomförande av detaljplanen så ansvarar och bekostar fastighetsägaren till Strand 1:6 detta.

### EI

Elledningar ska förläggas i mark. Flytt av befintlig markkabel bekostas av fastighetsägaren. Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

Vattenfall eldistribution AB ansvarar för uppförande av en ny nätstation som håller sig på angiven färdigt golvhöjd +1,8 meter för att klara översvämning. Denna planläggs som (E1) i plankartan med ett utrymme om 4 x 6 meter. Vattenfall eldistribution AB ska ges tillgång till området för arbetsfordon. Ett avtalsservitut tecknas mellan Vattenfall eldistribution AB och fastighetsägaren för att säkerställa tillfarten till E-området.

### Fiber

Fiberledning finns i Strandallén. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta [www.oppnenfiber.se](http://www.oppnenfiber.se). Fiberledning ska förläggas i mark.

### Uppvärmning

Ny bebyggelse bör ansluta sig till fjärrvärme eller annan förnyelsebar uppvärmningskälla. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

### Avfall

Exploatorn ansvarar för att hus för avfall med sorteringsmöjligheter ska uppföras inom planområdet. Huset ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen från Avfall Sverige. Transportväg för avfallsfordon ska utformas enligt Handbok för avfallsutrymmen från Avfall Sverige

### Bygg och anläggning

Exploatorn ansvarar för utbyggnad av gångstigen i anslutning till sin fastighet. Exploator är skyldig att bedriva bygg- och anläggningsarbeten inom planområdet på ett sådant sätt att omkringliggande fastigheter (inklusive häckar, träd och staket) inte skadas. Fastighetsägare som får skador på sin fastighet begär skadestånd från den part som orsakat skadan.

## **Miljö**

En berganalys ska göras inför grundläggningsarbeten. Detta för att veta om berget innehåller höga sulfidhalter och hur detta ska hanteras. Exploatören ansvarar för att gällande miljölagstiftning följs under byggskedet. Ett skriftligt miljökontrollprogram ska tas fram av byggaktör och skickas till Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund (SMOHF) senast två månader innan byggstart.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

### **Bygglov**

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för all fastighetsbildning för genomförande av detaljplanen.

### **Vatten och avlopp (VA)**

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

### **Ersättning vid markförvärv**

För inom detaljplanen inlöst allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättning för nödvändiga marköverlåtelser bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna och regleras i separat avtal.

## **Administrativa frågor**

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

## Medverkande tjänstepersoner

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

Monica Juneheim	Planchef
Åsa Ström	Exploateringsingenjör (projektledare)
	Bygglov
My Lundblad Wistedt	Arkitekt
	Landskapsarkitekt
Esther Östin	Drift park
Mikael Öholm	Drift VA
Per Tholander	Vattenstrateg
Ulrika Johansson	Avfallsplanerare
Eleonora Vasi	Trafik
Maria Harvig	Kommunikatör