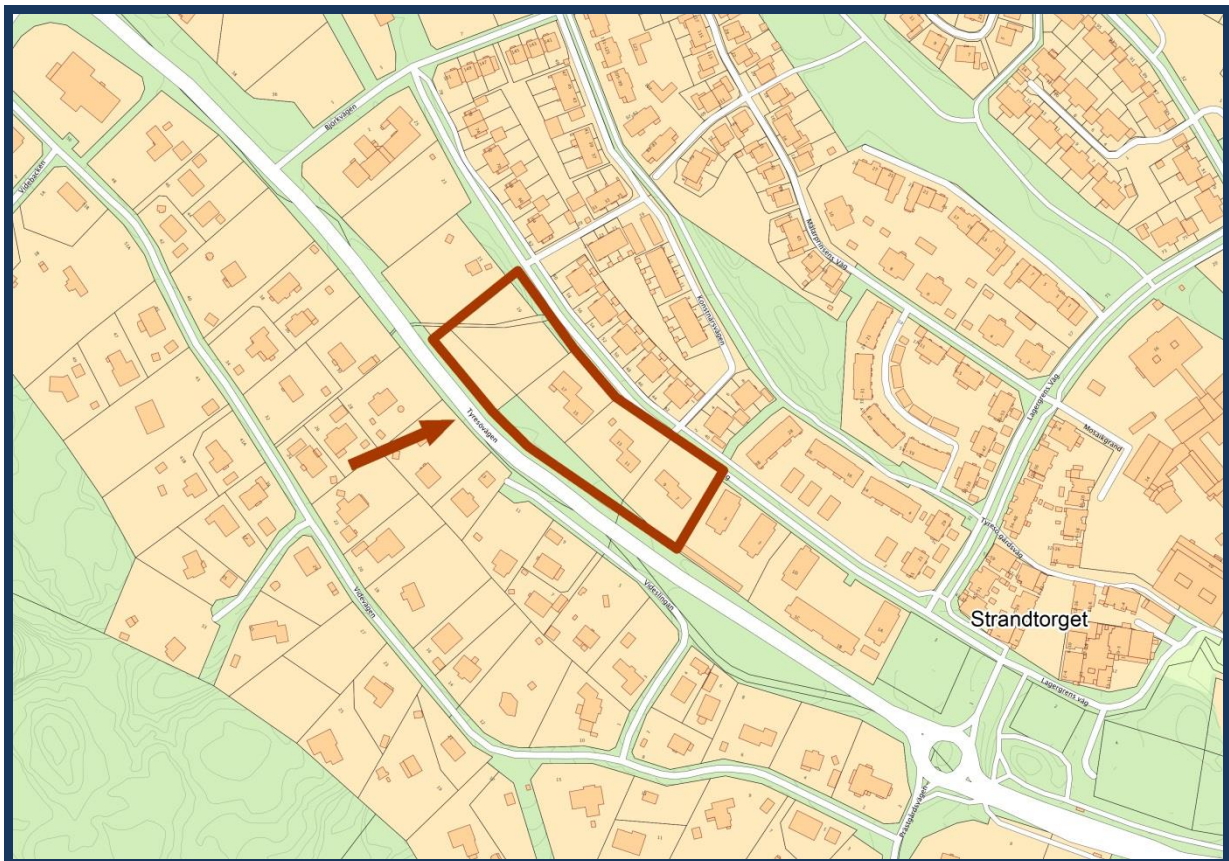


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Maria Sofias väg

Fastigheterna Tyresö 1:480, Strand 1:335, Strand 1:511, Strand 1:519, Strand 1:520 samt del av fastigheterna Tyresö 1:544 och Strand 1:2 i Tyresö Strand, Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet ligger mellan Tyresövägen och Maria Sofias väg och är markerat i rött.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA.....	7
Lägesbestämning	7
Areal	7
Markägoförhållanden	8
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Gällande planer	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
PLANFÖRSLAG	10
Natur och landskapsbild.....	10
Geotekniska förhållanden	11
Radon	11
Bebyggelse.....	12
Gator och trafik	15
Parkering.....	15
Kollektivtrafik.....	16
Kulturmiljö	16
Fornlämningar.....	16
Service.....	16
Handel och kommunal service	16
Barnomsorg och skola	16
Fritid och rekreation	17
Teknisk försörjning.....	17
Vatten och avlopp	17
Värme	17
El.....	17
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	17
Dagvatten	17
Miljö, hälsa och säkerhet	18

Radon	18
Förorenad mark	18
Säkerhet.....	18
Buller.....	18
Planbestämmelser	18
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	20
Genomförande.....	20
Tidplan för genomförande.....	20
Genomförandetid.....	20
Avtal.....	20
Organisatoriska frågor	20
Huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	21
Fastighetsägare	21
Fastighetsbildning/reglering	21
Rättigheter	21
Ansökan.....	21
Tekniska frågor	21
Utbyggnad av allmän platsmark	21
VA-utbyggnad	21
El- och teleledningar	21
Fiber.....	22
Uppvärmning.....	22
Avfall	22
Ekonomiska frågor.....	22
Planavgift	22
Bygglov	22
Fastighetsbildning	22
Vatten och avlopp (VA).....	22
El.....	22
Tele.....	22
Fjärrvärme.....	22
Ersättning vid markförvärv	23
Administrativa frågor.....	23
Medverkande tjänstemän.....	23

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

Förfarande

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse fram till 1 januari 2015 med normalt förfarande. Planen behandlas med normalt planförfarande då planarbetet påbörjades innan ändringar i PBL trädde i kraft så påverkade de olika planförfarandena. Läs mer om processen på sista sidan i detta dokument.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2013-09-11
Samråd	Januari – februari 2016
Granskning	Under 2016
Antagande	Vinter 2016/2017
Laga kraft, tidigast	Vinter 2017

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen gör det möjligt att uppföra nya bostäder i flerbostadshus vid Maria Sofias väg. Planen möjliggör en bredare demografisk blandning genom tillkomsten av mindre lägenheter i kommundelen Tyresö Strand. Den nya bebyggelsen ska utgöra en ny årsring till Tyresö Strands trädgårdsstad med den utformning och karaktär som kännetecknar denna.

Huvuddrag

Bebyggelse uppförs i form av flerbostadshus i 3-4 våningar, där de högre husen främst placeras närmast Tyresövägen, och de lägre mot befintlig bebyggelse längs Maria Sofias väg. Bebyggelsen föreslås utformas med utgångspunkt i de gestaltungsprogram som finns i Tyresö Strands trädgårdsstad, när det gäller byggnadernas skala, färgsättning och tydligt utformade gaturum. Förslaget möjliggör att cirka 120 nya lägenheter kan uppföras. Av dessa är lägenhetsfördelningen 75 % 1:or och 25 % 2:or. Utöver bostadsbebyggelsen tillkommer miljöhus och parkeringar samt en enkelriktad gårdsgata för god tillgänglighet och anslutning till den nya bebyggelsen. Denna gårdsgata kommer då löpa parallellt med Tyresövägen med en markremsa mellan för trädplantering och häckar. En smal remsa av Maria Sofias väg ingår också i planen.

Bakgrund

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen i under sommaren 2013 med en förfrågan om att uppföra en detaljplan för de aktuella fastigheterna, Tyresö 1:480, Strand 1:335, 1:511, 1:519, 1:520 och delar av Strand 1:2 och Tyresö 1:544. Detta för att möjliggöra uppförande av flerbostadshus inom planområdet. Ansökan omfattade ursprungligen ett större område som sträckte sig hela vägen till Björkvägen i väster som innehöll 10 huskroppar med ca 220 lägenheter. Området minskades senare på grund av markägoförhållanden till att nu enbart beröra fastigheter som Tyresö Bostäder AB i dagsläget äger. Planområdesgränsen har även påverkats av Tyresövägens eventuella framtida behov av breddning.

Fastigheterna ligger i Tyresö Strand där stor del av bebyggelsen uppförts som delar i Trädgårdsstaden vilket inneburit att bebyggelsen har en tydlig karaktär. Denna är viktig att knyta an till och ta hänsyn till. Planområdet är idag måttligt bebyggt med några enstaka friliggande bostadshus. Den nya planen skulle istället möjliggöra tillkomsten av flerbostadshus i 3-5 våningar innehållandes ca 120 smålägenheter.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 11 september 2013 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:480, 1:335, 1:511, 1:519 och 1:520 samt delar av fastigheterna Strand 1:2 och Tyresö 1:544. Planen tas fram med normalt planförfarande.

Behovsbedömning

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.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen nedan i planbeskrivningen.

PLANDATA

Lägesbestämning

Berörda fastigheter ligger i Tyresö Strand mellan Tyresövägen och Maria Sofias väg, ca 250 meter från Strandtorget. Planområdets norra gräns ansluter till Maria Sofias väg medan området södra gräns är dragen med hänsyn till en eventuell framtida breddning av Tyresövägen till tre filer. I öster gränsar planområdet till intilliggande fastighet med seniorbostäder och i väster till en privatägd fastighet med ett mindre fristående hus.



Flygbild över området sett från söder. Tyresövägen löper i förgrunden och Maria Sofias väg parallellt med denna längre norrut. Planområdet är markerat med vit linje.

Areal

Planområdet har en yta på ca 10 500 kvm.

Markägoförhållanden



Bilden visar vilka fastigheter som planen omfattar.

- Fastigheterna Tyresö 1:480, Strand 1:335, 1:511, 1:519 och 1:520 ägs av Tyresö Bostäder AB.
- Fastigheten Strand 1:2 och Tyresö 1:544 ägs av kommunen

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

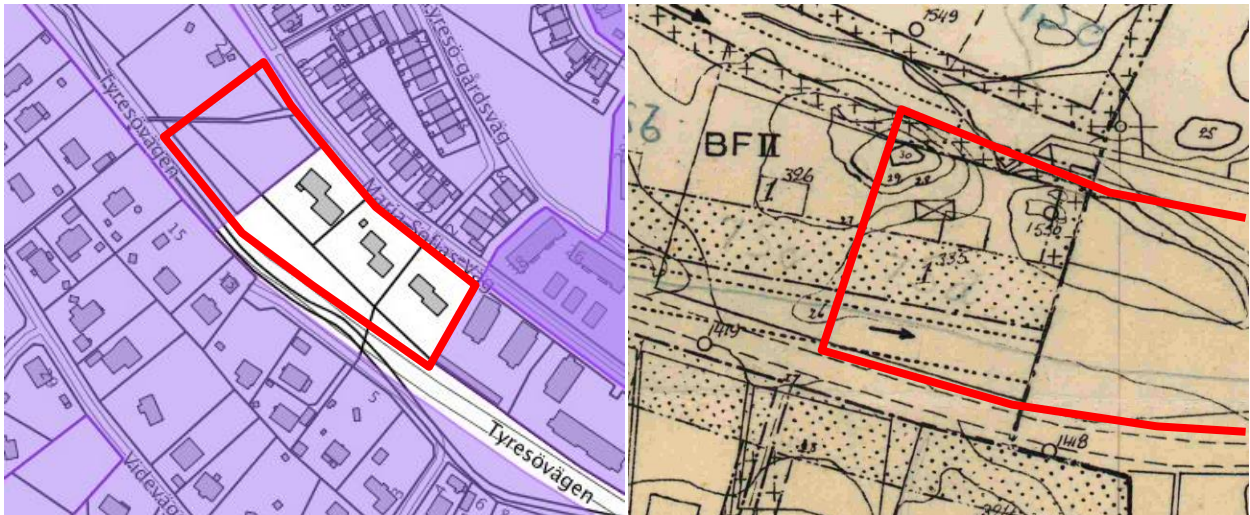
Översiktsplan

I kommunens gällande översiktsplan från 2008 är området utpekad för tätare bebyggelse/arbetsplatsområde.

Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Detaljplan nummer 42 – *Del av Strand 1:1* gäller för norra delen av planområdet (se bild) tills dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. I denna plan regleras i huvudsak fastighetsgränser och att bebyggelsen ska bestå av fristående bostadshus. Genomförandetiden har löpt ut för detaljplanen som gäller för planområdet. Övriga delar av planområdet omfattas inte av någon detaljplan.



Som ena bilden visar vänster) är bara delar av planområdet planlagt (lila). Andra bilden (höger) visar ett utsnitt från gällande detaljplanen som omfattar fastigheterna Strand 1:335 och 1:511. Planområdet är markerat i rött.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Bostädernas placering och anordnande ska utredas under vidare planarbete för bästa ljudmiljö. I övrigt bedöms effekterna av planförslaget 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.

Den föreslagna tillkommande bebyggelsen kommer att innebära en påtaglig förändring av landskapsbilden. Planområdet är i dagsläget måttligt bebyggt med mindre flerbostadshus. Det är därför av stor vikt att ny bebyggelse tar hänsyn till den befintliga och knyter an till den utformning som Trädgårdsstaden står för. Den tillkommande bebyggelsen innebär att stora ytor hårdgörs, vilket försämrar möjligheten för dagvatteninfiltration. Däremot kommer stora grönytor kvarstå vilket ger möjlighet för vattnet att infiltreras i marken där. Den nya bebyggelsen ska utformas på ett sätt som ger en god boendemiljö med hänsyn till trafikbullret som Tyresövägen. En bullerutredning ska därför tas fram under vidare planprocess.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

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:

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Kalvfjärden, som är slutreceptienten, uppnår inte god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Vattenkvaliteten i Kalvfjärden väntas inte bli försämrat till följd av planförslaget.

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. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa

effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga ”Behovsbedömning Bostäder vid Maria Sofias väg”.

PLANFÖRSLAG

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Aktuella fastigheter är i dag måttligt bebyggda och större delen av planområdet utgörs av träd-, busk eller gräsbevuxna ytor. Området i sin helhet uppfattas som grönt och lummigt. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen. Vissa träd och bergsknallar skulle dock vara önskvärda att bevara trots uppförande av ny bebyggelse.



Vegetation inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

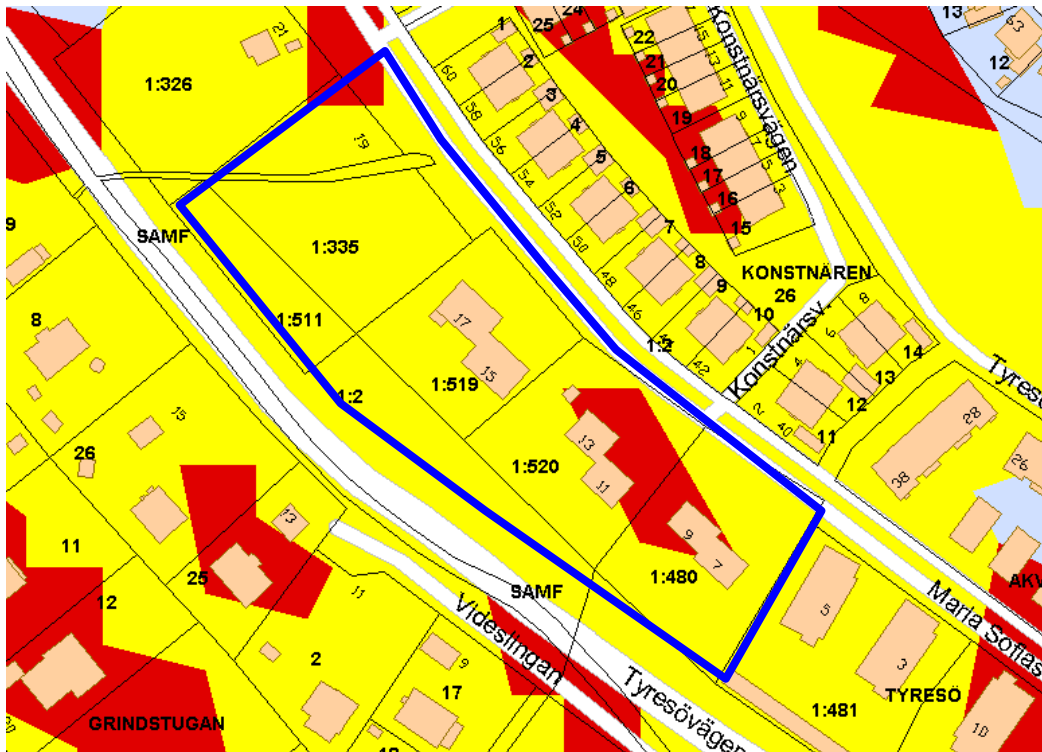
Förslaget innebär att bostadsbebyggelse i flerbostadshus medges. Utöver bostadshusen tillkommer en gårdsgata för att tillgängliggöra och möjliggöra angöring till de nya bostäderna och en parkmiljö med några större gårdsrum. Även parkeringsplatser och avfalls- och återvinningslösningar inryms inom planområdet. Två större bostadsgårdar med delvis bevarad vegetation och topografi kommer finnas inom området.

Den hårdgjorda yta som skapas som följd av den tillkomna bebyggelsen ska kompenseras genom att lösningar för hantering av dagvatten tas fram inom fastigheten och redovisas i senare skede.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Enligt kommunens översiktliga kartering består marken inom planområdet av omväxlande berg i dagen och glacial lera. Planområdet är relativt flackt utan stora höjdskillnader. Det förekommer ingen risk för bergras eller skred inom planområdet.



Utsnittet ovan visar vad marken som planläggs består av: rött – urberg och gult – glacial lera. Planområdet markerat med blå linje.

Planförslag och konsekvenser

Planområdet bedöms kunna bebyggas med normala grundläggningsmetoder avseende geoteknik.

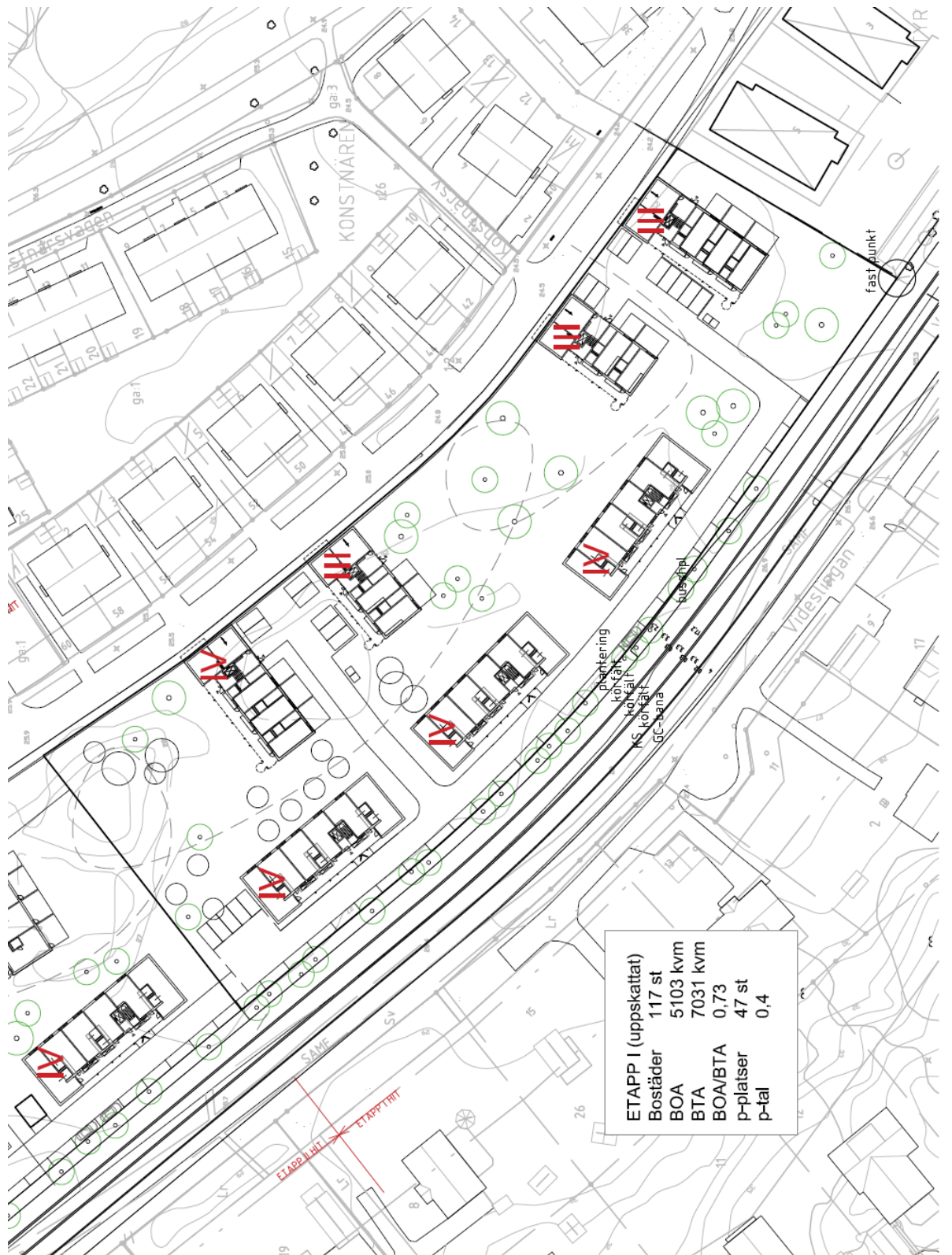
Radon

Nulägesbeskrivning

Marken bedöms vara låg- till normalradonmark.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert.



Situationsplan. Norr är åt vänster i bild. Byggnadernas placering ska studeras vidare under planarbetet.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget finns enbart enstaka byggnader inom planområdet i form av friliggande bostadshus i 1-2 våningar. Dessa omringas till stor del av grön tomtmark, träd och växtlighet.

Planområdet avgränsas i väster av en privatägd tomt med ett mindre bostadshus, i norr av Maria Sofias väg och de tvåvåningshus som kantar denna, i öster av bebyggelse i flerbostadshus i 3-4 våningar och i söder av Tyresövägen.

Bebyggelsen i omgivningen präglas generellt av bebyggelse i måttlig skala, mellan 1-4 våningar med väldefinierade och gröna gaturum. Byggnaderna har ofta gröna förgårdar, sluttande sadeltak och putsade fasader i lite olika färgsättningar.



*Bild 1 och 2. Bebyggelse längs Maria Sofias väg sett från väster.
Bild 3 och 4. Befintliga bostadshus inom planområdet.*

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att bostadsbebyggelse i flerbostadshus i 3-4 våningar tillåts inom planområdet. Detta följer den skala som intilliggande bostäder i öster samt byggnaderna kring Strandtorget några hundra meter bort har. Utformningen av bebyggelsen anammar element från den omgivande Trädgårdsstaden så som lutande sadeltak, byggnadsskala, färgskala och ett tydligt gaturum men samtidigt ska bebyggelse utgöra ett nutida tillägg till trädgårdsstaden. Förslaget innebär en tillkomst

av cirka 120 nya lägenheter på 1-2 rok. Utöver bostadsbebyggelsen tillkommer miljöhus och parkeringar.

En mer detaljerad beskrivning av bebyggelsen kommer att redovisas i kommande planskeden samt tillkommande kvalitetsprogram.



Volymstudie. Planområdet är inringat.



Volymstudie. Skiss på bebyggelse längs med Maria Sofias väg.

I det skissarbete som ligger till grund för samrådsförslaget ligger bebyggelsen med gavlar ut mot Maria Sofias väg och med långsidorna mot Tyresövägen. På det sättet kan skyddade bostadsgårdar utan trafik ligga mellan byggnaderna.

Byggnaderna har loftgångar vilket ger ett liv till gaturummen och en möjlighet till balkong med sittplats åt de boende. Bebyggelsens utformning och disposition på området är ett första förslag som kommer att vidareutvecklas och detaljstuderas under planarbetet.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet är långsmalt och ligger mellan Maria Sofias väg och Tyresövägen. Maria Sofias väg är en 6 meter bred lokalgata med dubbelriktad trafik. På den norra sidan kantas vägen av en 2 m bred gång- och cykelväg. Gång- och cykelvägen är separerad från körbana med en trädrad i gräs. På den södra sidan, närmast planområdet, finns ingen gångbana. Här finns infarter till planområdets befintliga bebyggelse. Vägen leder i norr till Björkvägen/Tyresövägen och i söder till Strandtorget/Tyresövägen.

Tyresövägen är den huvudväg som förbinder kommundelarna Bollmora, Tyresö Strand och Östra Tyresö med varandra. Tyresövägen är en genomfartsväg som har två körfält och är ca 7-8 m bred. Vägen saknar både gång och cykelbana på sträckan som passerar planområdet, det finns inte heller några infarter till bostadsfastigheterna som gränsar till vägen. Hastigheten är begränsad till 50 km /h. Vägen trafikeras av buss.

Tyresövägen trafikeras av 8000 antal fordon/ dygn vid Tyresö slott längre österut och 17000 fordon/dygn längre västerut mot Tyresö centrum. Vid planområdet är snittet någonstans mellan.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att merparten av lägenheterna kommer vara 1:or och bilinnehavet förväntas därför bli lågt. Förslaget innebär att gångbana kommer att anläggas på Maria Sofias vägs södra sida längs med hela planområdet. Infart till det nya bostadsområdet kommer att ske från Maria Sofias väg.

Den nya bebyggelsen kommer att trafikförsörjas från Maria Sofias väg med en gårdsgata på kvartersmark. Den föreslås bli 3,0 meter bred. Trafik inne på området ska ske på gåendes villkor.

Planförslaget leder inte till några trafikmässiga konsekvenser för Tyresövägen mer än viss trafikökning vid rondellen vid Strandtorget och vid korsningen med Björkvägen. För att förbättra framkomligheten på Tyresövägen i rusningstrafik har en utredning gjorts för ett tredje reversibelt körfält och en cykelbana. Bredden på vägområdet kommer i så fall öka till ca 17 m och planområdet har anpassats så att detta ska vara möjligt i framtiden. Breddningen av Tyresövägen kommer inte göras i samband med att denna plan genomförs, utan projekten är oberoende av varandra.

En smal remsa av planområdet är föreslås bli lokalgata så att Maria Sofias väg kan byggas med gångbana hela sträckan.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkeringsbehovet för befintlig bebyggelse är litet och det finns i dagsläget en parkering som rymmer ca 5-7 bilar bredvid Maria Sofias väg.

Planförslag och konsekvenser

Uppnådd parkeringsnorm är 0,4 bilar / lägenhet. Det innebär att området ska förses med minst 45 parkeringsplatser. Av dessa ska minst 3 stycket vara tillgängliga enligt handikappnormerna. För att göra det enkelt att leva utan egen bil ska några platser upplåtas för en bilpool..

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avstånd till närmaste busshållplats är 50 – 150 m beroende på var man är i området. Busshållplatsen trafikeras med både stombusslinje och flera andra busslinjer med god turtäthet. Linjerna trafikerar Tyresö centrum och Gullmarsplan, Stockholm.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.
Förslaget gör det möjligt att den gångväg som idag ger boende i Trädgårdsstaden en gen väg till busshållplatsen Vikvägen kan behållas.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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 kulturmiljö (1988:950).

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Service

Handel och kommunal service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger ca 250 meter från kommunalsentrum Strandtorget. Där finns livsmedelsaffär, restauranger, bibliotek, frisör och några mindre butiker. Området ligger ca 3,5 km från Tyresö centrum där all service finns och som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Vårdcentral finns i Tyresö centrum.

Barnomsorg och skola

Nulägesbeskrivning

Skola med förskoleklass - årskurs 9 och förskola finns på ca 400 meters håll.

Fritid och rekreation

Nulägesbeskrivning

Större naturområde, fotbollsplan och idrottshall finns inom 500 meter. Simhall finns i Tyresö centrum.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns i Maria Sofias väg.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

EI

El finns i Maria Sofias väg.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Fiber finns i Maria Sofias väg.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet är till största delen trädgårdsmark och är måttligt bebyggt varför infiltration kan ske direkt i marken. Dagvattenledning finns i Maria Sofias väg.

Dagvatten från planområdet rinner via dagvattenledning och öppna diken vidare till dagvattendammen Droppen längre österut, där sedimentering sker. Från Droppen leds vattnet via öppna diken vidare till Follbrinksströmmen som i sin tur rinner ut i Kalvfjärden, Östersjön, som är slutrecipient. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget ”måttlig” som en följd av övergödning. Den kemiska statusen är ”god”.

Planförslag och konsekvenser

Andelen hårdgjorda ytor såsom tak, vägmark och parkering kommer öka betydligt som följd av planen. För att möjliggöra att dagvatten kan infiltrera i mark så får inte mer än 5 % av bostadsgårdarna hårdgöras. Ytorna ska vara tillgängliga för dagvattenhantering i syfte att både fördröja och rena dagvatten. Kommunen ser positivt på att tak utförs med vegetation i syfte att fördröja och rena dagvatten.

Dagvattenfördröjningen inom kvartersmarken ska dimensioneras så att motsvarande ett 20-årsregn ska kunna fördröjas. Planförslaget ska inte leda till att MKN vatten påverkas negativt eller överskrids. Dagvattenhanteringen inom området ska utredas vidare under planprocessen.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Marken är av låg- eller normalrisktyp.

Förorenad mark

Inga indikationer på förorenad mark finns.

Säkerhet

Tyresövägen är inte transportled för farligt gods.

Buller

Området är bullerstört av trafikbuller från Tyresövägen. I kommunens övergripande bullerkartläggning Bostäderna ska därför disponeras så att fönster kan öppnas mot tyst sida. Bebyggelsen ska disponeras på området så att bullerskyddade bostadsgårdar med ljudmässigt bra utemiljöer kan anläggas.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B₁	Bostäder i flerbostadshus. Lokaler för bostadskomplement och/eller mindre, ej störande verksamhet får inrymmas i bottenplan.
+++	Kryssmark (plussmark). Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom uthus, växthus, carport, garage, grillpalts m.m. <i>I denna plan tillåts även bullerskydd uppföras inom dessa områden. I denna plan kompletteras bestämmelsen med en byggrätt angiven i kvadratmeter (se längre ner)</i>
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas. <i>I denna plan utgörs dessa ytor av mark som är ämnad som väg för de boende och för angränsande parkering samt ett område i norra hörnet vars natur och topografi anses viktig att bevara.</i>
x	Marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. <i>Syftet med denna bestämmelse är att vägen som belagts med denna restriktion ska kunna ersätta den stig som idag finns i området och som leder upp till befintlig busshållplats.</i>
e00	Högsta tillåtna totala bruttoarea (BTA). <i>Med bruttoarea menas den totala yta, på samtliga våningar, som byggnader består av.</i>
n₁	Maximalt 5 % av ytans totala area får hårdgöras. Väg får inte anläggas. <i>Denna bestämmelse syftar till att säkerställa att ytorna som belagts med bestämmelsen förblir gröna och fungerar som rekreativa gårdar för de boende att kunna vistas i utombusmiljö, samt att dagvatten kan infiltreras. I remsan längs Tyresövägen med denna bestämmelse syftar den till att marken ska vara tillgänglig för dike till väg, uppläggning för snö och hänga ihop med en grön markremsa med plantering som kommunen äger.</i>
n₂	Markens topografi och vegetation ska bevaras. <i>Ytan som utgör planens norra hörn har, utöver prickmark, även fått aktuell bestämmelse. Detta för att denna bergbäll ger området och gårdsmiljön en naturlig karaktär. Omkringliggande område i sin helhet tar hänsyn till naturen och låter denna ta plats och få inspel i utformning, så ska det vara även inom denna plan. Ytterligare område inom vad som väntas bli planområdets centrala gård har belagts med denna bestämmelse (i kombination med a₁) för att skydda den vegetation som finns där idag.</i>
parkering	Parkeringsplatser skall finnas. <i>Området som belagts med denna egenskap ska innehålla kantstenparkering längs gatan för att säkerställa att parkeringsplatser anordnas för de boende.</i>
III-IV	Högsta antal våningar
a₁	Marklov krävs för fällning av träd. <i>Bestämmelsen syftar till att särskilt skydda de värdefulla och karaktärsgivande träd som finns där idag.</i>

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Tidplan för genomförande

Detaljplan laga kraft (tidigast) vinter 2016

Byggstart bostäder (tidigast) vår 2017

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 och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras eller upphävas om det inte 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 att den ändras eller upphävs.

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och Tyresö Bostäder för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och Tyresö Bostäder där marköverlåtelse och ansvarsfördelning regleras. Till exploateringsavtalet biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överskomna kvalitéer för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, gångvägar, torg och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

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

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Fastigheterna Tyresö 1:480, Strand 1:335, 1:511, 1:519 och 1:520 ägs av Tyresö Bostäder AB.

Fastigheten Strand 1:2 och Tyresö 1:544 ägs av kommunen

Fastighetsbildning/reglering

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Förvärv av gatumark utlagd som allmän plats sker vanligtvis genom fastighetsreglering (marköverföring till en kommunlat ägd fastighet) när planen vunnit laga kraft. En fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Rättigheter

Rättigheter utreds till granskning.

Ansökan

När detaljplanen 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.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av allmän plats i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtal med Tyresö Bostäder.

VA-utbyggnad

Befintliga VA-ledningar finns i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

EI- och teleledningar

EI- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Fibernät finns i närområdet.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Avfall

Avfallshantering sker på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Tyresö bostäder 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.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark enligt detaljplan.

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 brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Ersättning vid markförvärv

Ersättning för nödvändiga marköverlåtelser bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

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:

Sophia Norrman Winter	Planarkitekt (projektledare)
Pia Björnhård	Exploateringsingenjör (projektledare)
Hanna Wikström	Bygglovhandläggare
Kimberly Disley	Planpraktikant

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

