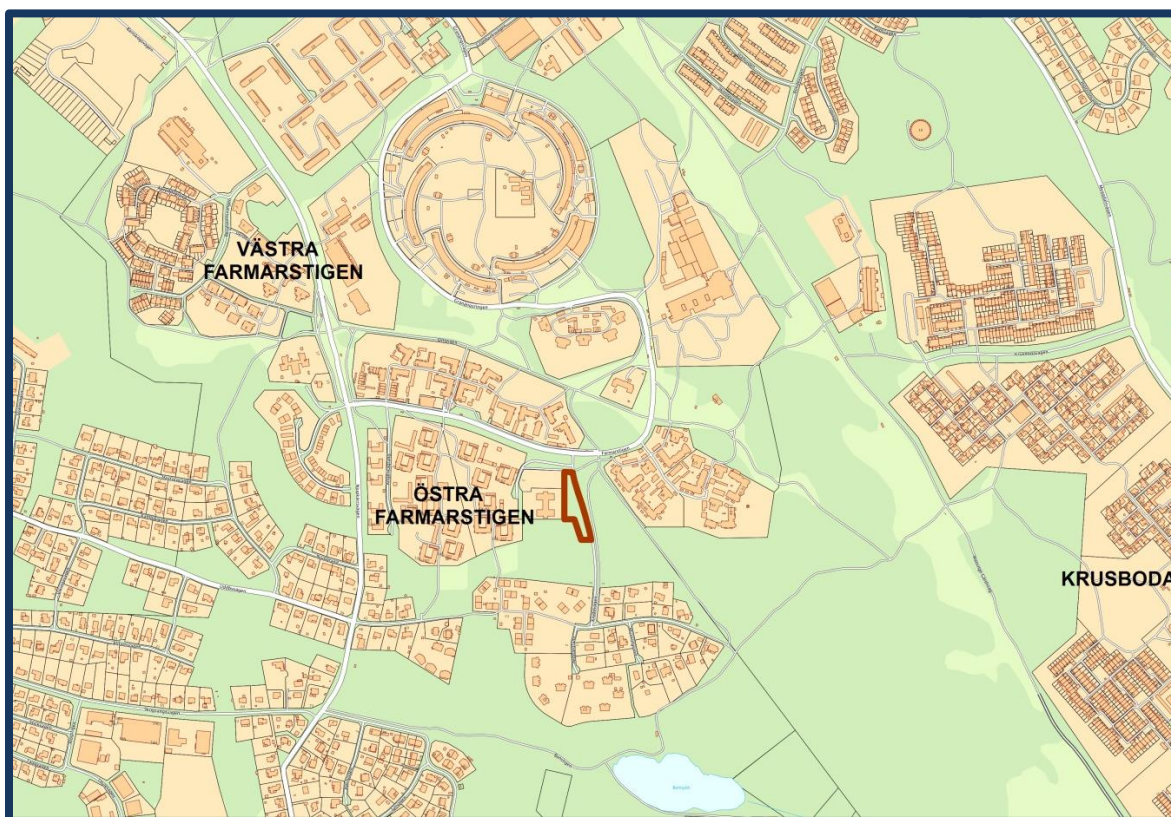


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Kryddvägen, etapp 1

Del av fastigheten Näsby 4:1469
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet är beläget vid Kryddvägen i kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 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	5
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund.....	5
Syfte.....	6
Huvuddrag.....	6
Behovsbedömning.....	6
PLANDATA	7
Lägesbestämning	7
Areal.....	7
Markägoförhållanden.....	7
Riksintressen.....	8
Översiktsplan	8
Gällande planer	8
Förordnande enligt paragraf 113	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte).....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	10
Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities	10
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	11
Natur och landskapsbild	11
Geotekniska förhållanden.....	12
Bebyggelse	13
Planbestämmelser.....	16
Gator och trafik.....	16
Parkering	17
Kollektivtrafik	18
Kulturmiljö	18
Fornlämningar	18
Service	18
Teknisk försörjning	19
Vatten och avlopp.....	19
Värme och el	19
Ledningar	20

Avfallshantering	20
Dagvatten	20
Miljö, hälsa och säkerhet	21
Radon	21
Förorenad mark	22
Risker och säkerhet	22
Buller	22
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	23
Genomförande	23
Tidsplan för genomförande	23
Genomförandetid	23
Avtal	23
Organisatoriska frågor	23
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning	23
Fastighetsrättsliga frågor	24
Fastighetsbildning	24
Ansökan	24
Tekniska frågor	24
VA-utbyggnad	24
EI- och teleledning	24
Fiber	24
Uppvärmning	24
Avfall	24
Ekonomiska frågor	24
Planavgift	24
Bygglov	25
Fastighetsbildning	25
Gatukostnader	25
Vatten och avlopp (VA)	25
EI	25
Tele	25
Fjärrvärme	25
Kvartersmark	25
Medverkande tjänstemän	25

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Behovsbedömning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Förtätningssstudie kring Kryddvägen, framtagen av Temagruppen (2014)
- Övergripande bullerutredning (ÅHA 2014)
- Kompletterande bullerutredning (ÅHA 2015)
- Geoteknisk översyn (Bjerking 2015)

Följande utredningar ska tas fram innan planens antagande:

- Dagvattenutredning

Plan- och bygglagen

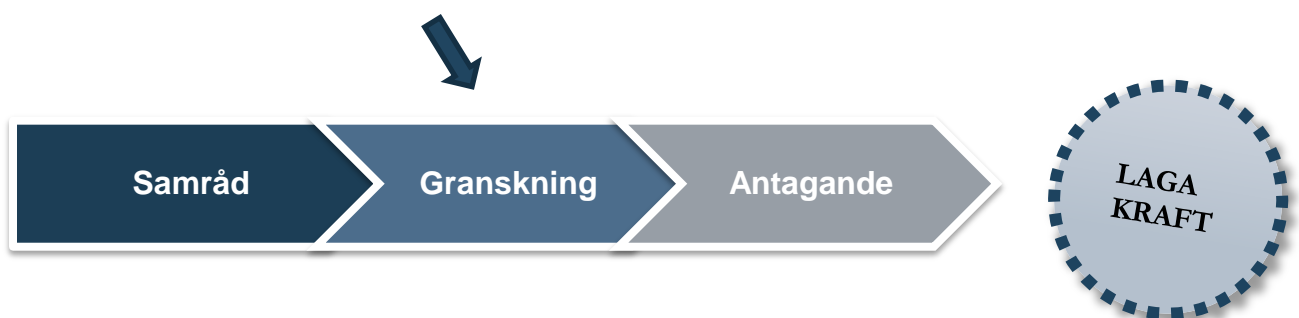
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), enligt dess lydelse före 2015-01-01

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Läs mer om processen på sista sidan i detta dokument.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet. Efter samrådsskedet har planen delats upp i tre etapper, varav aktuellt planförslag är etapp 1.



Tidplan

Skede	Tidpunkt
Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-09-03
Samråd för hela området	Sept-oktober 2014
Granskning etapp 1	November 2015
Antagande etapp 1	Kvartal 1 2016
Laga kraft, etapp 1	Kvartal 1 2016

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

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Behovet av bostäder med blandade upplåtelseformer är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtättningsområden i kommunens översiktsplan från 2008. Ett område kring Kryddvägen finns utpekat som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse. Under 2013 hörde flera intressenter av sig samt kom med förslag till möjlig utveckling av området. Stadsbyggnadsavdelningen såg i samband med detta behov av att ta ett helhetsgrepp för området för att i ett tidigt skede utreda hur området på bästa sätt kan utvecklas. Med anledning av detta genomfördes en exploateringsutredning/förtättningsstudie med konsult hjälp. Utifrån förtättningsförslaget har ett urval med förslag till fortsatt arbete gjorts och presenterats av stadsbyggnadsavdelningens för Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet den 2 april 2014.



Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för utvecklingsområdet som pekats ut i översiktsplanen från 2008. Utifrån den förstudie som gjorts har sedan arbetet gått vidare med ett begränsat planområde, indelat i 3 etapper.

Förslaget till detaljplan utgår från resultatet i förtätningsstudien och samråddes som helhet. Efter samrådet har dock området delats upp i 3 etapper som ställs ut för granskning och antagande var för sig.

Syfte

Syftet med detaljplanen för Kryddvägen etapp 1 är att möjliggöra uppförandet av nya lägenhetshus och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom planområdet.

Huvuddrag

Det föreslagna planområdet är beläget väster om Kryddvägen och utgör etapp 1 i omvandlingen av området runt Kryddvägen till ett bostadsområde med blandad bebyggelse. Området har tidigare varit på samråd tillsammans med etapp 2 och 3 i Kryddvägenområdet. Planerna ställdes ut på gemensamt samråd för att ta ett helhetsgrepp kring platsen och utreda dess relation till omgivningen. Nu har planerna delats upp för att kunna detaljstudera delområdena separat.

Området består idag av en trädbevuxen sluttning samt en gata. De delar av planområdet som består av naturmark planläggs för ny bostadsbebyggelse, parkering och gemensamma vistelseytor och gatumarken planläggs även fortsättningsvis som gata. Bebyggelsen ska i största möjliga mån anpassas efter platsens förutsättningar och topografi. Kryddvägen ska utvecklas till en gata av mer stadsmässig karaktär, där bebyggelsen ska förhålla sig till gaturummet. Säkra infarts- och trafiklösningar som prioriterar miljövänliga transportsätt, främst i form av gång och cykel, ska anordnas.

En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav. För att uppnå detta ska detaljplanearbetet utgå från vissa aspekter i den så kallade BREEAM Communities-certifiering som använts i det övergripande planeringsprojektet för Norra Tyresö Centrum (läs mer på s. 10).

Området är belagt med ett s.k. §113-förordnande enligt gamla byggnadslagen, BL (1947:385). Detta behöver upphävas för att planläggningen av området ska kunna fortsätta. Upphävandet ska kommuniceras med alla sakägare inom den gällande byggnadsplan som berörs av pågående planläggning, vilket görs i samband med granskning.

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.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN. Behovsbedömning för hela Kryddvägenområdet i sin helhet finns att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Aktuell plan utgörs av delområdet väster om Kryddvägen, samt del av Kryddvägen. Området ligger söder om Farmarstigen och öster om äldreboendet Basilikan, i kommundelen Bollmora. Planområdet gränsar i dagsläget till naturmark åt alla håll. Marken på andra sidan Kryddvägen utgör dock etapp 2 i Kryddvägen området och planeras också för nya bostäder. Naturmarken ansluter i öster till det större naturområde som gränsar till Wättinge Gårdväg och Krusboda.



Flygbild över planområdets ungefärliga utbredning sett från söder.

Areal

Planområdet har en yta om ca 3 200 kvm.

Markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en del av fastigheten Näsby 4:1469, som är kommunägd.



Berörd del av kommunens fastighet Näsby 4:1469.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Ett område kring Kryddvägen finns utpekad i kommunens gällande översiktsplan från 2008 som område för tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

Gällande planer

För planområdet gäller detaljplan nr 230, "Del av Barnsjöområdet" (fastställd 1990-02-01) till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. I detaljplanen är planområdet planlagt som naturmark.

Gällande detaljplans genomförandetid har löpt ut och en ny detaljplan kan därmed upprättas.



Planområdet är idag planlagt som naturmark (utsnitt ur plan nr. 230)

Förordnande enligt paragraf 113

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt den gamla byggnadslagen, BL (1947:385), utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § byggnadslagen att ägare till exploateringsfastigheter, skulle upplåta all obebyggd mark inom fastigheten som var planlagt som väg eller annan allmän plats i byggnadsplanen utan ersättning. För att sådan mark ska kunna planläggas som kvartermark (exempelvis bostäder) måste förordnandet upphävas av länsstyrelsen. Först måste dock upphävandet samrådats med alla sakägare (boende inom den gamla byggnadsplanen), vilket i aktuell plan görs i samband med plangranskning.

För aktuell mark är det detaljplan 57 för Kumla Trädgårdsstad, Njupkärrsområdet och detaljplan 58 för Trädgårdsstad s.k. Bansjöområdet som är belagda med förordnandet då detta inte upphävdes i samband med planläggning av gällande plan (230, Del av Bansjöområdet).

Sammanfattad behovsbedömning (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. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Planförslaget utgår från den landskapsanalys som ingår i den exploateringsutredning/förtättningsstudie som tagits fram för området. I denna landskapsanalys pekats viktiga stråk och kopplingar (inom och till Kryddvägenområdet), värdefull natur och intressanta målpunkter ut. Planförslaget anpassas efter områdets förutsättningar genom bl.a. suterränglösning och vegetationsklädda tak.

Kryddvägen fungerar idag som huvudstråk genom området. Öster om Kryddvägen löper ett promenad-/cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar samman området

med Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Väster om Kryddvägen föreslås Basilikagränd förlängas till ett stråk i nord-sydlig riktning. Planförslaget innebär att den kommande bebyggelsen ska förhålla sig till dessa stråk och på detta sätt ta hänsyn till den branta topografien som präglar planområdets direkta närhet (två bergsknallar i öst-västlig riktning).

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur till stor del ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader samt hårdgjord kringyta. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. För att förbättra fördröjningen av dagvatten inom området ska vattnet omhändertas lokalt (LOD) och alla nya byggnader förses med vegetationsklädda tak. Parkeringsytor och dylikt ska även göras genomsläppliga för att förbättra infiltrationen. En separat dagvattenutredning tas fram parallellt med planarbetet för att utreda konsekvenserna av förslaget och föreslå åtgärder för att förbättra situationen. Utredningen ska vara klar innan detaljplanens antagande och planen ska följa rekommendationerna i denna.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. För att minska effekten av detta hålls parkeringstalet lågt och alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik uppmuntras.

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 Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se). Fler hårdgjorda ytor innebär större belastning på Albysjön men kommunens bedömning är att erforderliga åtgärder i form av vattenrening inte kommer att innebära någon försämring av Albysjöns värden.

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.

Behovsbedömning i sin helhet finns att läsa på Tyresös Samhällsbyggnadsförvaltning.

Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities

I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, använde man sig av en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska BREEAM Communities-konceptet. Det handlar om ett poängsättningsystem/certifieringssystem som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Utifrån de aspekter som behandlades i arbetet med Norra Tyresö Centrum fokuserar denna detaljplan på följande aspekter: Dialog och engagemang (en öppen samrådsaktivitet hölls gemensamt för de tre etapperna i september 2014);

Grön infrastruktur (odlingsmöjligheter m.m.); Hållbara byggnader (fjärrvärme bl.a.); Omhändertagande av dagvatten (gröna tak etc.) samt cykelvägnät och koldioxidutsläpp från transporter (fokus på cykel och kollektivtrafik samt lågt p-tal). Läs mer i den behovsbedömning som hör till hela Kryddvägenområdet samt det etappspecifika kvalitetsprogrammet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av en trädbevuxen sluttning samt del av Kryddvägen. Vegetationen karaktäriseras av blandskog med berg i dagen.

Planområdet är oexploaterat och ingår i en spridningskorridor för djur och växter. Planområdet används inte för rekreativa syften, annat än utblick, på grund av sin kupering och närhet till andra rekreationsområden.



Bevarandevärd karaktäristisk bergknalle med blandad vegetation i anslutning till (söder om) planområdet.

Planförslag och konsekvenser

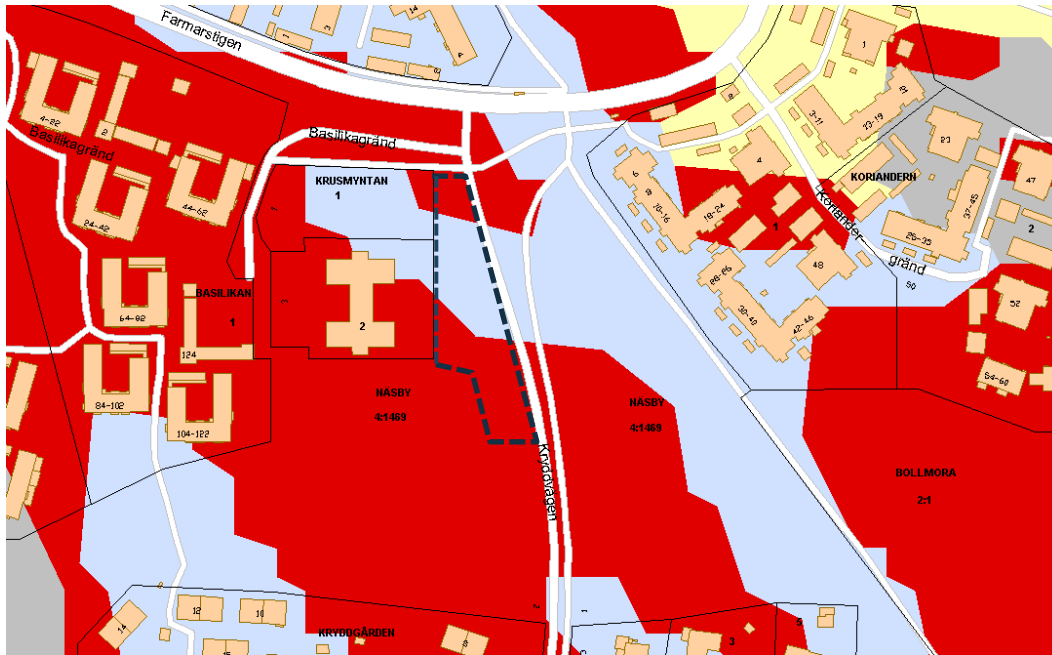
Uppförandet av ny bebyggelse och tillhörande utemiljöer innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär en stor påverkan på platsens landskapsbild. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar (topografi, intilliggande natur osv.) och att ny design och arkitektur håller en hög nivå som bildar en helhetsverkan med

övriga Kryddvägenområdet. Detta säkerställs i det kvalitetsprogram som kopplas till förslaget genom exploateringsavtalet.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Planområdet har generellt goda geotekniska grundförutsättningar. Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av ett tunt lager morän ovanpå urberg. Ytblock och berg i dagen förekommer ställvis inom planområdet.



Översiktlig karta över planrådets geotekniska förutsättningar (jordarter)



Inför granskning har en översiktlig geoteknisk utredning gjorts, enligt vilken det inte bedöms förekomma några generella stabilitetsproblem inom området. Några stabilitetsproblem bedöms inte heller bli aktuella för planerade konstruktioner.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget ska ta hänsyn till de grundförutsättningar som råder inom området och anpassas till terrängens höjdförhållanden genom suterränglösning för att undvika onödig sprängning bland annat.

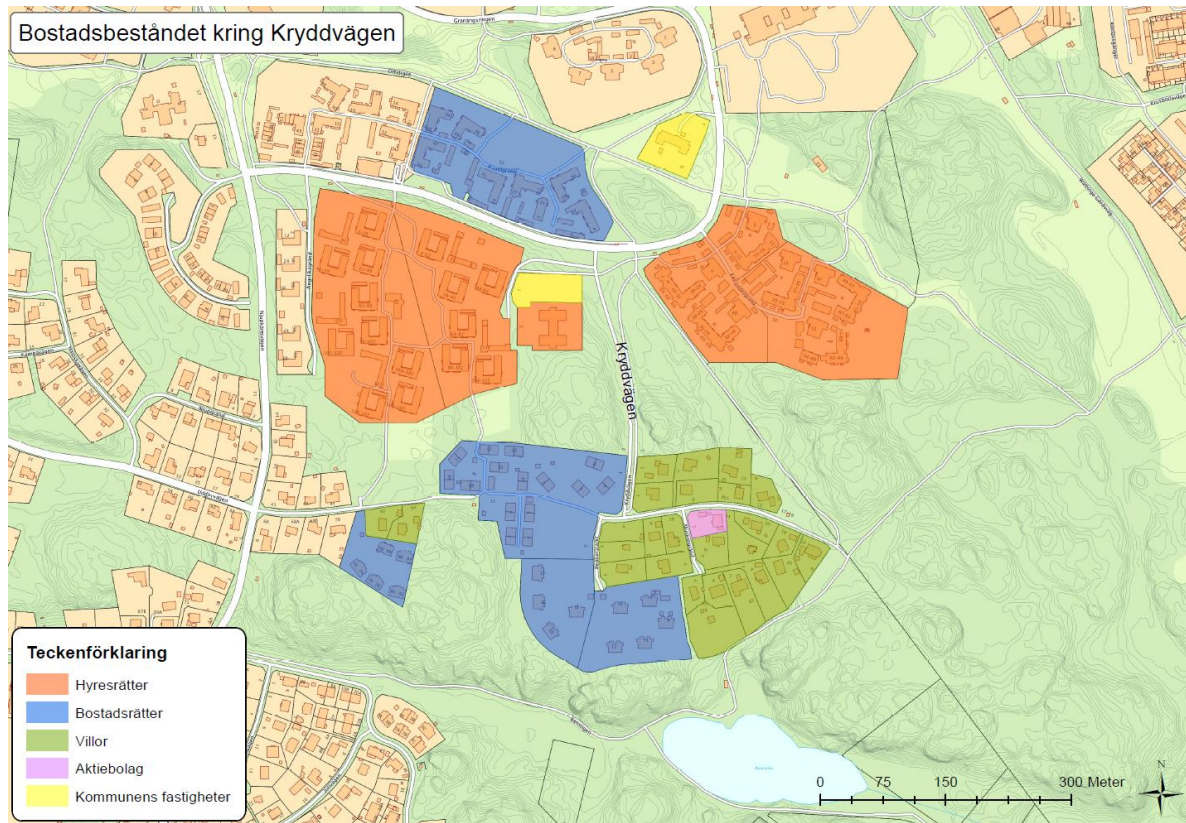
Byggnader föreslås grundläggas på plattor eller plintar direkt på avschaktat berg, packad sprängbotten eller packad fyllning. Förekommande fyllning, mull- eller finjord schaktas bort före grundläggning. Rensning av ytblock ska ske ovanför planerade slänter

Inför byggnation bör riskutredning och kompletterande undersökningar av jorrdjup utföras.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet i dagsläget. Omkringliggande bebyggelse är varierad. På bilden nedan visas hur bostadsbeståndet i anslutning till planområdet ser ut. Läs mer om den omkringliggande bebyggelsen i den förtätningsstudie som tagits fram inför planarbetet.



Bostadsbeståndet i anslutning till planområdet är blandat.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse möjliggörs inom området. Exploateringsutredningen av Kryddvägenområdet, som ligger till grund för förslaget, bygger på att allmänna stråk accentueras och att högre exploatering samlas längs Kryddvägen och Farmarstigen och trappas ner runt om. Husen ska samspela med gaturummet så att gatan får en mer urban karaktär, med entréer och fönster mot gatan i bottenvåningen bland annat. Husen ges även en indragen takvåning, för att ge ett nättare intryck från gatan.

Aktuell etapp utgörs av två 5-våningshus med lägenheter samt tillhörande parkeringsytor norr, söder samt mellan husen. Husen har fyra våningar närmast gatan och en indragen femte våning under tak med snedställd nock. Under nocken göms teknikutrymmen för bland annat hiss och ventilation. Det planerade fasadmaterialet är plåt i en varm nyans med variation i form av horisontala band. Balkongfronterna görs genomsiktliga för ett ökat samspel med gatan, vilket är särskilt viktigt i den nedersta våningen där balkongen ligger strax över gatunivån. Förslaget håller en hög arkitektonisk nivå för att bättre samspela med sina omgivningar.



Situationsplan över den nya bebyggelsen, sedd från söder. Illustration ÅWL arkitekter



Planerad ny bebyggelse sedd från söder.

Den nya bebyggelsen ska även förhålla sig till områdets branta topografi och för att undvika för stora ingrepp i terrängen ska husen placeras med suterräng. Även kringytorna ska anpassas till områdets kupering i mesta möjliga mån, för att bättre smälta in i omgivningarna. Bland annat förläggs parkeringsgaraget i en suterrängvåning mellan huskropparna och gemensam uteplats placeras ovanpå.



T.v. Exempel på terränganpassad anläggning ur kvalitetsprogrammet. **T.h.** huskropparna sedda från nordöst, med garaget emellan.

Det ställs höga krav på den nya bebyggelsens gestaltning. Dessa krav kopplas till planen genom ett kvalitetsprogram, där ramarna för områdets utformning slås fast. I Kvalitetsprogrammet anges bland annat fasadmaterial, markbeläggning, utemöblering m.m. För en mer detaljerad beskrivning av områdets gestaltning, se kvalitetsprogrammet (separat dokument).

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
B	Bostäder. Syftar till att möjliggöra uppförande av bostadshus med tillhörande parkering.
I-VI	Högsta höjd för bebyggelse är sex våningar. Mot gata ska bebyggelsen upplevas som fyra våningar, vilket innebär att de översta våningarna ska vara indragen. I våning sex får endast teknikrum inrymmas.
<<+47.5>> - <<+64.0>>	Den högsta totalhöjd ovanför markens nollplan som bebyggelsen får uppföras till.
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas. Undantag görs för tak till cykelparkering samt växthus.
f₁	Bostadshusens tak ska vara vegetationsklädda, med sedum eller dylikt.
b₁	Garagebyggnadens tak ska utföras med planterbart bjälklag så att gemensam uteplats kan anordnas ovanpå.
För att undvika att lägenheterna blir bullerstörda ska bebyggelsen utformas så att: · minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster, · bostad med uteplats för vilken de rekommenderade riktvärdena överskrids ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där ljudnivåerna inte överskrider 70 dB(A) maximal ljudnivå.	

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Området angörs från norr via Farmarstigen som är en relativt trafikerad huvudgata med blandad trafik (inkl. kollektivtrafik).

Genom planområdet löper Kryddvägen, en lokalgata med landsvägskarakteristik och separerad gång- och cykelväg, som trafikförsörjer villaområdet och flerbostadshusen vid Peppargränd söder om området. Vägen kan upplevas som relativt trafiksäker men otrygg, främst kvällstid, eftersom varken privatbostäder eller verksamheter ligger utmed den.

Kryddvägen fungerar idag som huvudstråk genom området. Öster om Kryddvägen löper ett promenad/cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar samman området med Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Väster om gång- och cykelvägen (utanför planområdet) löper en gång- och cykelväg som knyter samman bostadsområdet vid Basilikagränd med bostäderna vid Kryddgården.

I samband med genomförandet av efterföljande etapper i Kryddvägenområdet kommer Kryddvägen att breddas och byggas om. Målsättningen är att skapa en trafiksäker gata med gestaltning av hög kvalitet. Gatan förses med gångbanor på båda sidor samt kantstensparkering längs gatans östra sida och cykelbana.



Kryddvägen, vy mot norr. Gång- och cykelvägen syns till höger i bild.

Planförslag och konsekvenser

Kryddvägen ska utvecklas till en gata av mer stadsmässig karaktär, där bebyggelsen ska förhålla sig till gatan. Gaturummet ska gestaltas och belysas för att upplevas som välkomnande, tryggt och säkert. Infarter till parkeringarna ska lösas på ett trafiksäkert sätt, där gång- och cykeltrafikanter är prioriterade.

Entrén till området ska förstärkas och förmedla en positiv bild av områdets karaktär till besökare.

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dagsläget finns ingen befintlig parkering inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Parkering ska lösas inom egen kvartersmark. Markparkering anordnas norr och söder om de planerade husen. Parkeringarna utformas med stor hänsyn till gestaltning och dagvattenhantering för att göra ett så litet visuellt och ekologiskt avtryck som möjligt. Mellan husen förläggs ett garage i en våning, med gemensam vistelseyta ovanpå samt gröna väggar för att bättre smälta in i omgivningarna.

En parkeringsnorm har tagits fram för planområdet och hålls på en låg nivå för att uppmuntra miljövänligt resande. P-normen har satts till 0,8 för stora lägenheter (3 rok. eller större) och 0,5 för små lägenheter (1-2 rok). Närheten till kollektivtrafik och service gör att bilandvändandet kan hållas lågt. Åtgärder som minskar bilandvändandet ska främjas, som cykelparkering bland annat. Totalt planeras ca 95 cykelparkeringsplatser varav ca hälften i glasade cykelrum i bottenvåningen och hälften utomhus i anslutning till husen.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik, främst i form av stombuss 872 som trafikerar sträckan Gullmarsplan-Tyresö centrum. Närmaste busshållplats, Koriandergränd, ligger ca 150 meter från planområdets mitt, och kan nå trafiksäkert.

Planförslag och konsekvenser

Det anses positivt att planera bostäder i goda kollektivtrafikslägen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

Inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning skulle påträffa lämningar som tidigare varit okända föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Kommersiell och social service

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 1500 meter från Tyresö centrum och 2000 meter från Trollbäckens centrum. Platserna har ett rikt utbud av kommersiell och social service. Ca 400 meter från planområdet, vid Kanelgränd, finns matvarubutik och kiosk.

Unga och äldre

Runt planområdet ligger ett flertal förskolor och skolor. Närmaste förskola är Kardemumman med ett avstånd om ca 300 meter. Tyresö Gymnasium är beläget mindre än 500 meter från planområdet. I direkt anslutning till planområdet finns även äldreboendet Krusmyntan, beläget på Basilikagränd.



Äldreboendet Krusmyntan skymtar mellan träden. Bild från Kryddvägen.

Idrott, kultur och rekreation

Närmsta idrottsanläggning är Wättingehallen (ca 500 meter) samt Trollbäckens IP (ca 900 m). I Tyresö centrum finns simhall, ishall, skatepark och gym samt bibliotek, biograf och kulturskola bland annat

Utbudet av rekreationsområden i närområdet är mkt stort, bland annat finns ett elljusspår sydost om planområdet och sjön Barnsjön på 500 meters avstånd. I närheten finns också grönområdet Wättingestråket, som mynnar i Tyresö stadspark. Ca 2 km söder om planområdet ligger även Tyresta naturreservat.

Planförslag och konsekvenser

Det anses positivt att planera bostäder i goda service- och rekreationslägen. Nya invånare kan även bidra till ett ökat serviceunderlag för framtida etableringar.

Teknisk försörjning

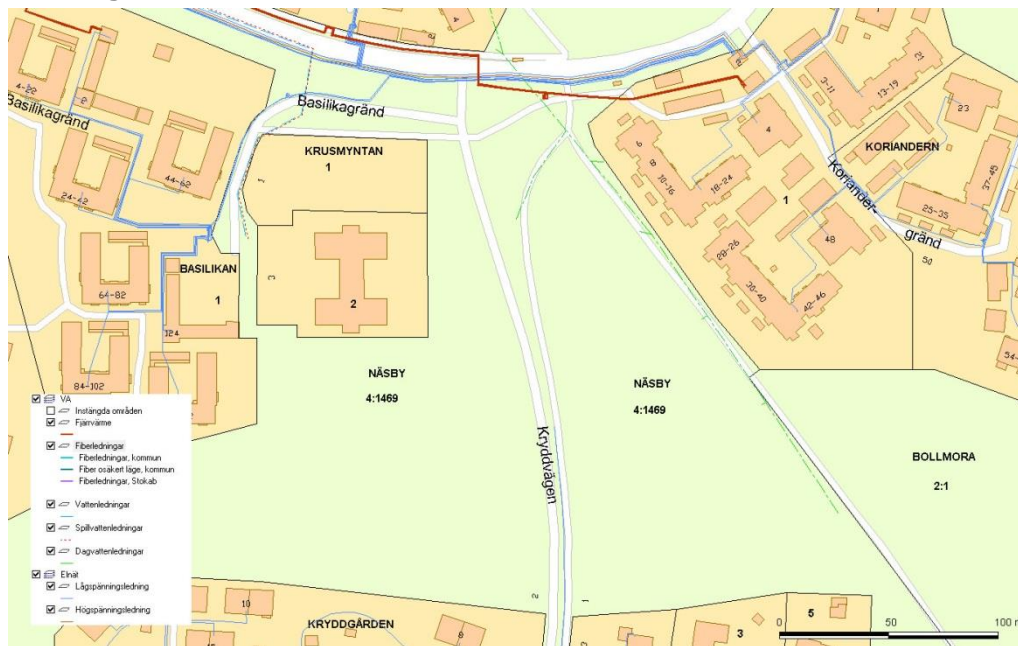
Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Farmarstigen.

Ledningar



Bilden visar ledningar (fjärrvärme, fiber, vatten och el) inom och i anslutning till området.

Avfallshantering

Nulägesbeskrivning

Den återvinningsstation som idag finns i anslutning till planområdet ska flyttas och ny lokalisering är förlagd vid infarten till Basilikagränd norr om området, på gångavstånd från planerad bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

Den nya bebyggelsen förses med ett soprum i bottenvåningen där källsortering är möjlig. Soprummet är inom 40 meters avstånd från husens entréer, och inom 10 meter från parkerade sopbil.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till största del av naturmark med god förmåga att ta hand om dagvatten. Inga kända problem med översvämningar eller vattensjuka områden är uppmärksammade eller kända i dagsläget.

Recipenter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200. Vid senaste mätning nådde Albysjön nivån måttlig ekologisk och kemisk status. Kalvfjärden är klassad som måttlig ekologisk status men kemisk status uppnår ej god.

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k.

Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintligt grönområde med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, hårdgjord kringyta (parkering) och trottoar. Detta ställer högre krav på dagvattenhanteringen. För att minska effekten av den ökade andelen hårdgjord yta och fördröja dagvattnet planeras all bebyggelse inom planområdet få vegetationsklädda tak bland annat. Kringytorna planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), och görs genomsläppliga i mesta möjliga mån för att förbättra infiltrationen. Bland annat planeras parkeringsytorna få så kallat armerat gräs. Andra möjliga åtgärder som kan behövas är exempelvis dagvattenmagasin för att förbättra fördröjningen.

En separat dagvattenutredning tas fram parallellt med planarbetet för att utreda konsekvenserna av förslaget och föreslå åtgärder för att förbättra situationen. Utredningen ska vara klar innan detaljplanens antagande och planen ska följa rekommendationerna i denna, så att planen inte leder till att recipientens ekologiska och kemiska status försämras.



Exempel på dagvattenförbättrande åtgärder. T.v. Parkeringsplats med s.k. armerat gräs och t.h. sedumklädda tak.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att områdets mark eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

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

Förorenad mark

Området består av tidigare naturmark och det finns inga indikationer på att marken skulle innehålla föroreningar.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet.

Buller

Nulägesbeskrivning

Trafikbuller genereras från Farmarstigen samt i viss utsträckning även från Kryddvägen enligt den generella bullerutredning som tagits fram för hela Kryddvägenområdet.

Planförslag och konsekvenser

En kompletterande bullerutredning har tagits fram inför granskning, för att utreda bullersituationen för de framtida bostäderna inom etapp 1. Utredningen visar att fasaderna mot Kryddvägen får ekvivalentnivåer över 55 dB(A), men inte överstigande 60 dB(A). Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan lägenheter få högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst hälften av boningsrummen (Avstegsfall B) och bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas. Mot övriga fasader kan riksdagens riktvärde om högst 55 dB(A) innehållas vid alla boningsrum.

Föreslagen lösning är så kallade tysta balkonger, vilket innebär minst 1,4 meters bredd, täta balkongfronter och ljudabsorbenter i balkongtaket. Alternativa lösningar för att uppnå godkända nivåer kunde varit genomgående lägenhetsplanlösningar, eller lägenheter under 35 kvm (för vilka avstegsreglerna är generösare och buller vid fasad får uppgå till högst 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Utredningen föreslår följande detaljplanekrav:

Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster.
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå, frifältsvärde, kan anordnas i anslutning till bostäderna
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå.

Kraven har lagts till på plankartan, något omformulerade.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Tidsplan för genomförande

Detaljplan vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2016
Byggstart (kvartersmark)	Kvartal 2, 2016

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 fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Avtal

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

Markanvisningsavtal kommer att upprättats mellan kommunen och byggherrarna där marköverlåtelse och ansvarsfördelning regleras. Till markanvisningsavtalen biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller de kvaliteter som presenterats och utvärderats i den tidigare genomförda markanvisningstävlingen för Kryddvägenområdet.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Planen gränsar till allmän plats, vilken Tyresö kommun är huvudman för. Kommunen ansvarar för drift- och underhåll av park, gator samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledningarna.

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

Fastighetsbildning

Fastigheten Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun. Fastighetsbildning krävs för att genomföra detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning, exempelvis, avstyckning från Näsby 4:1469 enligt detaljplan inlämnas till Lantmäterimyndigheten på initiativ av exploatören i enlighet med markanvisningsavtalet. Fastighetsbildningen kan färdigställas först efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft. Exploatören bekostar erforderlig fastighetsbildning för planens genomförande, i enlighet med markanvisningsavtal.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om ny bildning av fastighet inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

VA-utbyggnad

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt VA. VA-ledningar kommer att byggas ut. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark anläggs och förvaltas av fastighetsägaren.

El- och teleledning

Befintliga elledningar finns idag längs Farmarstigen. El- och teleledning ska förläggas i mark.

Fiber

Fiberkablar finns i närområdet. För att koppla på fastighet till fibernät kontakta www.öppenfiber.se.

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Källsortering av sopor och avfall ska vara möjlig.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplan. 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. Planprocessen ska utreda om fastighetsbildning krävs.

Gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet regleras i markanvisningsavtalet.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (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: Telia Sonera AB, telefon 90 200. I största utsträckning ska befintliga teleanläggningar behållas i nuvarande läge men vid en eventuell flytt/förändringar av dessa så ska det bekostas av den part som initierar åtgärden.

Fjärrvärme

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

Kvartersmark

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren för all byggnation samt även framtida drift och underhåll.

Medverkande tjänstemän

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

Hanna Fürstenberg Danielson	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Häll	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Markus Matthews	Projektör
Johan Forsberg	Bygglov

Bilaga 1:

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningen görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras inför antagandet.

3. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.