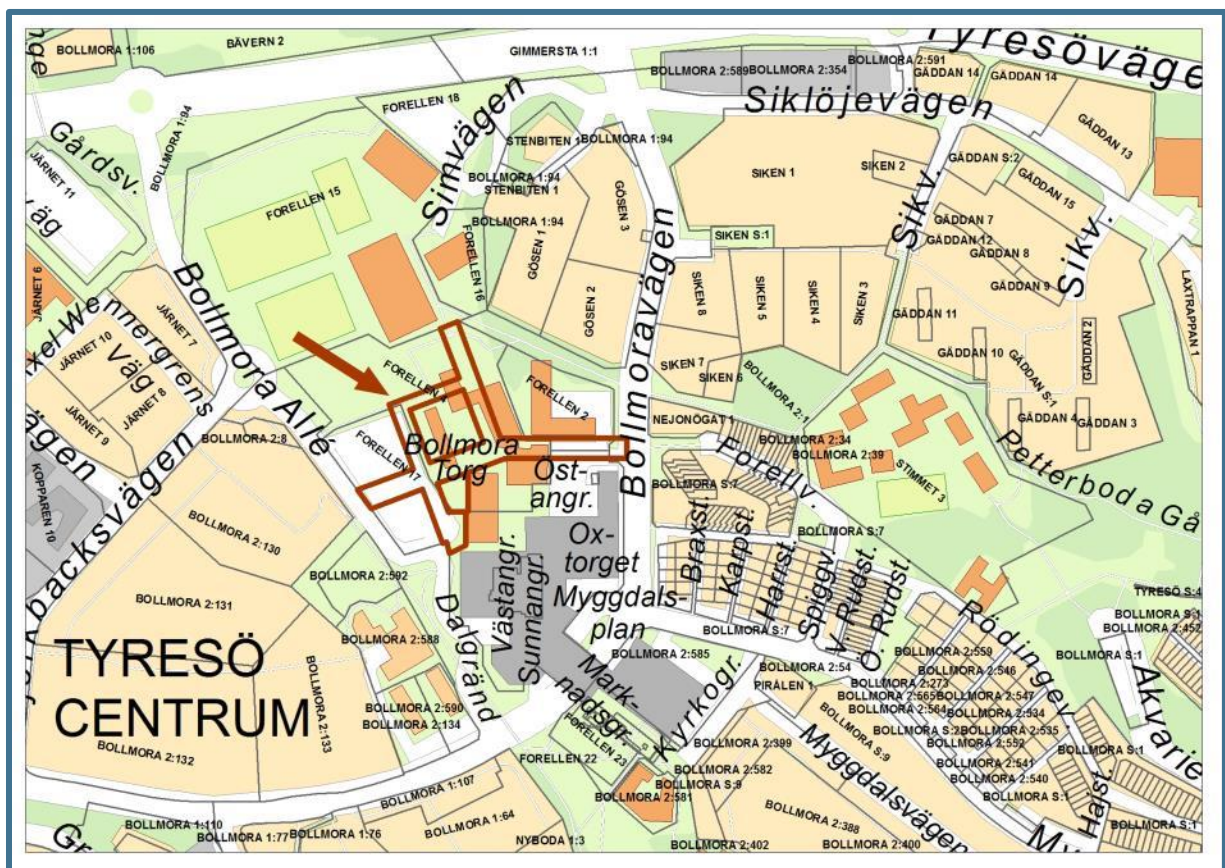


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norra Tyresö centrum, etapp 1

Delar av fastigheterna Forellen 2, 4, och 17
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

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

Innehåll

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	5
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Planprogram	7
Kvalitetsprogram	8
Gällande detaljplaner	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	9
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Natur och stadsbild	10
Bebyggelse	11
Geotekniska förhållanden	23
Gator och trafik	19
Kollektivtrafik	23
Kulturmiljö	23
Service	24
Teknisk försörjning	25
Dagvatten	26
Miljö, hälsa och säkerhet	27
Planbestämmelser	29
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	32
Genomförande	32

Tidplan för genomförande	32
Genomförandetid.....	32
Avtal	32
Organisatoriska frågor.....	33
Fastighetsrättsliga frågor	33
Tekniska frågor.....	36
Ekonomiska frågor	37
Medverkande tjänstemän	38

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

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

Följande utredningar har tagits fram inför och under planarbetet:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (2013)
- Kvalitetsprogram för Centrum etapp 1 (Semrén och Månsson, LINK arkitektur, Joliark, Land arkitektur, 2015)
- Övergripande sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum (2013)
- Sol- och skuggstudie för Centrum etapp 1 (Joliark, 2015)
- Översiktlig beskrivning av geotekniska förhållandena (Sweco, 2013)
- PM Geoteknik – Norra Tyresö Centrum etapp 1 (WSP, 2015)
- Vindstudie, Tyresö Centrum, (White 2014)
- Vindanalys kv. 2 – Norra Tyresö, (Zynka 2015).
- Parkeringsstrategi med p-norm för bostäderna, Norra Tyresö Centrum (kommunen 2014)
- Gröna strategier, (Ekologigruppen 2015)
- Dagvatten och VA, Norra Tyresö Centrum, (WSP 2015)
- Dagvattenhanteringsplaner för varje kvarter, (WRS respektive WSP 2015)
- Bullerutredning till detaljplan Centrum – etapp 1, (Structor, 2014)
- Vägledning för installation av sopsugssystem, (Urban Earth, 2015)
- Gatu- och ledningsprojektering (WSP, 2015)

Plan- och bygglagen

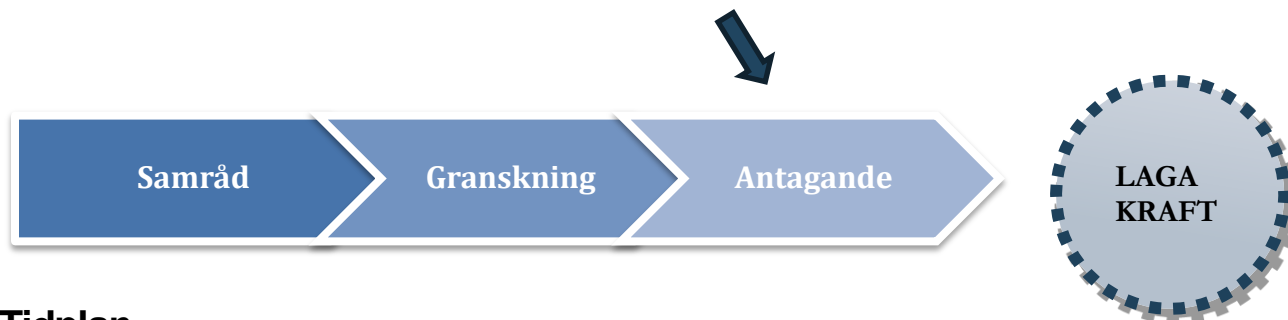
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900)

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Se mer om processen på sista sidan.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i granskningsskedet.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)

Samråd

Granskning

Antagande

Laga kraft, tidigast

2014-03-10

Våren 2014

Oktober 2015

Kv. 1 2016

Våren 2016

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö Centrum. Kvarteren innehåller bostäder med lokaler för centrumändamål. Planen lägger fast kvartersstrukturen i norra centrum med de nya huvudgatorna med arbetsnamnen Tvärgatan, Blå gatan och Simvägen. Planen möjliggör att området får urbana kvaliteér med boende, gatuliv, butiker och vistelseytor.

Huvuddrag

Planen möjliggör att en ny stadsmässig kvartersstruktur byggs upp med nya byggrätter för bostäder och lokaler för centrumändamål. Bebyggelsen koncentrerar sig till ett punkthus om 16 våningar och ett kvarter om 4 - 7 våningar. Planen möjliggör en tätare stadsbebyggelse med gator där byggnaderna ligger i liv med gatans gångbana och lokaler kan anordnas i skyltlägen. Tvärgatan, Blå gatan och Simvägen föreslås bli nya huvudgator anpassade efter gång, cykel, kollektiv- och biltrafik. Gatorna kommer förbinda området med befintliga bil- och gångvägar i centrum, vilket kommer öka tillgängligheten för alla trafikslag.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga Norra Tyresö Centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur med nya huvudgator och lokalgator, bostäder, service och torg som totalt innehåller ca 950 nya bostäder. Denna plan är den första etappen i omdaning av Norra Tyresö Centrum.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 10 mars 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Norra Tyresö Centrums etapp 1.

Behovsbedömning

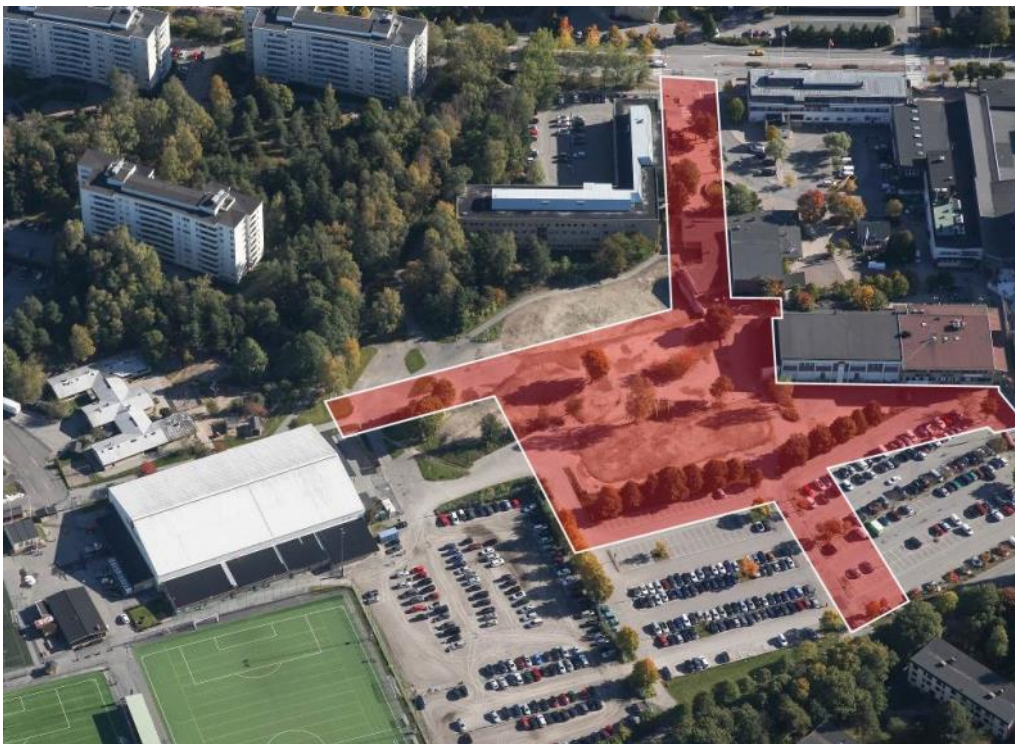
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet sträcker sig mellan Bollmora allé och Bollmoravägen i väst-östlig riktning och mellan ishallen och Forelltorget i nord-sydlig riktning.



Flygbild över området sett från väster.

Areal

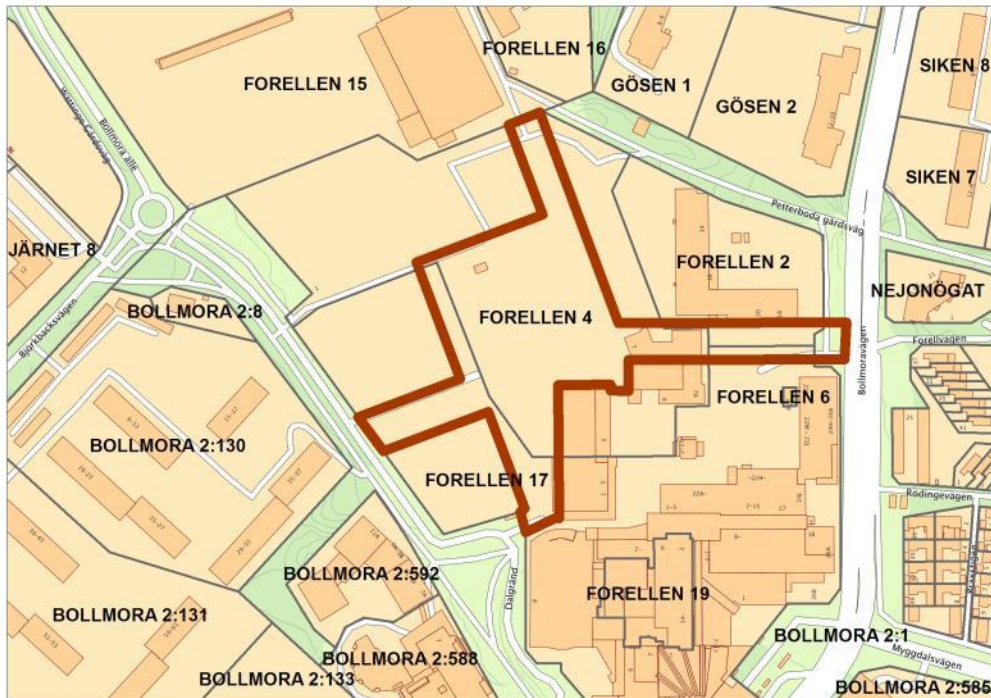
Planområdet har en yta på ca 16.000 kvm

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet, se karta nedan:

- Del av fastigheten Forellen 17 som ägs av Skandia fastigheter AB, (tidigare namn Diligentia).

- Del av fastigheten Forellen 4 som är kommunalägd
- Del av fastigheten Forellen 2 som ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö)



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planområdet pekas ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som ett område för utveckling och förnyelse. Översiktsplanen innehåller en beskrivning av planprogrammets (se nedan) förslag med ca 650 nya bostäder, fler butiker, förbättrat vägnät, torg, stadspark och ytor för sport och evenemang.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner att förnya norra delen av centrum.

Planprogram

Planprogrammet ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007. Området där Forellskolan tidigare låg (Forellen 4) och där vårdcentralen (Forellen 2) är belägen ingår i planprogrammets område men behandlas inte i programmet. Vid tiden för planprogrammets framtagande fanns inga konkreta förslag på förändringar på dessa platser. Efterkommande utredningar har visat på fördelar att utveckla även dessa fastigheter så att en bättre gatu- och kvartersstruktur kan bildas som är mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen.

Kvalitetsprogram

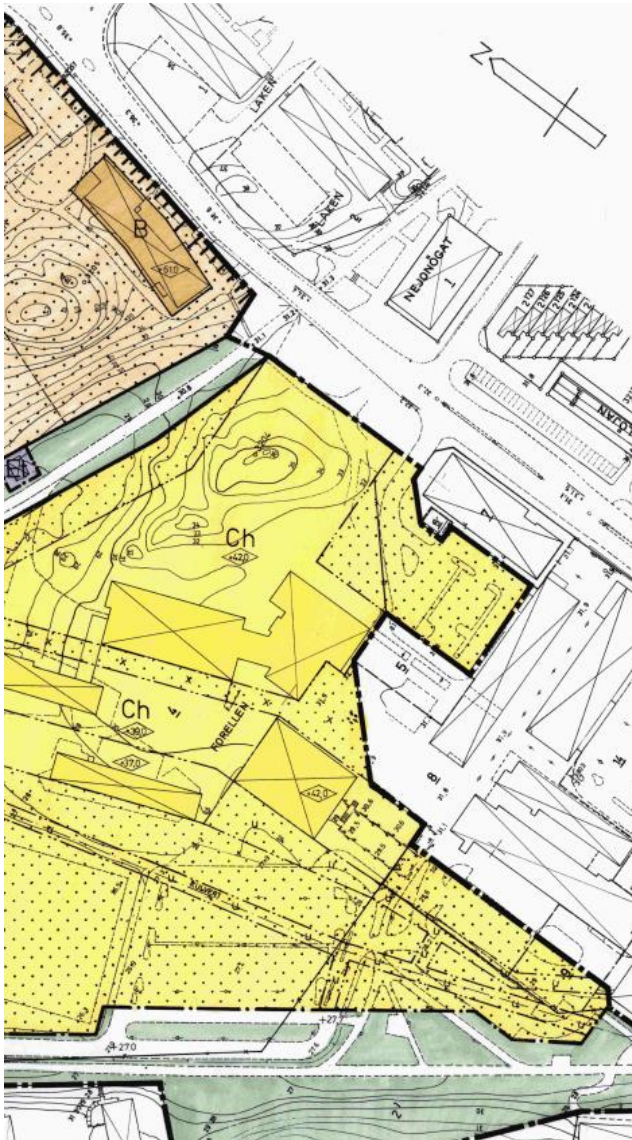
Som styrdokument till detaljplanearbetet och markanvisningstävling finns ”Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum” antaget i december 2013.

Kvalitetsprogram för kvartersbebyggelse och allmän platsmark finns framtaget av varje byggherre.

Gällande detaljplaner

Området är i dagsläget planlagt för centrumändamål, kultur och en mindre bit som parkmark. Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- Stadsplan för del av Bollmora centrum, norra, nr. 162, fastställd 1975-05-27
- Detaljplan för Bollmora centrum, nr. 221, laga kraft 1988-12-15



Utsnitt ur gällande plan nr 162, centrumändamål. Observera norrpilen.



Utsnitt ur gällande plan nr 221, centrumändamål, kultur och park.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed 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 behövas upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Norra Tyresö Centrum, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för denna del av centrum. Förelskolan har rivits och nya byggnader kommer att uppföras. För hela projektet Norra Tyresö Centrum har ett övergripande kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa områdets kvalitéer samt en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm. Under planarbetet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram tas fram för respektive etapp. På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omringliggande bebyggelse. Den nya vägdragningen innebär att dessa delar av centrum bli möjliga att nå med bil och buss, men innebär i sin tur att de blir utsatta för buller. Gränsvärden för buller mot bostäder kommer dock hållas. Centrumnära bostäder gör att bilbehovet minskar, vilket kan bidra till ett lägre totalt trafikarbete i kommunen. Planförslaget innebär att färre ytor än i dagsläget är hårdgjorda, vilket innebär att volymen fördröjt dagvatten minskar om förslaget genomförs. För att ytterligare minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden har en dagvattenutredning tagits fram där åtgärder föreslås både inom och utanför planområdet.

Behovsbedömningen i sin helhet finns hos Tyresö kommun.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Norra Tyresö Centrum planeras så att trafikarbetet inte ska öka i kommunen som helhet. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Konsekvenserna av planens genomförande förväntas ha en positiv effekt på rening och fördröjning av dagvatten då mängden hårdgjorda ytor planeras att ersättas med fler gröna ytor och fördröjningsåtgärder. Planförslaget kommer därmed inte leda till att MKN vatten överskrids.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om Tyresö centrumgalleria. De utgörs av ytor för parkering, körbanor och gångytor. Inom området låg tidigare Forellskolan, vars byggnader revs våren 2014. På platsen för Forellskolans byggnader och skolgård har en temporär gräsmatta anlagts, men området var tidigare hårdgjort. Angränsande till planområdet ligger Bollmorahallen, Forellbion, byggnaden där vårdcentral och folktandvård är inhysta samt butikslokaler och parkering för centrum. Bollmorahallens norra del har en utbyggnad inom planområdet. Området är till övervägande del hårdgjort. Vegetationen består av träd i hårdgjorda ytor med några undantag för mindre ytor med naturlig vegetation. Dagvattnet leds bort i kulvert under området.



Flygbild över centrum med planområdet i rött. Forellskolan är inte riven på bilden.

Planförslag och konsekvenser

Planen möjliggör att en tätare stadsbebyggelse med gator kan byggas. Planförslaget innebär att Forellskolans gamla matsal rivs och att de nya vägarna Tvärgatan, Simvägen och Blå gatan kan anläggas. En ny stadsmässig kvartersstruktur byggs upp med nya byggrätter för bostäder och centrumändamål. Detta gör det möjligt att färdas genom området i öst-västlig riktning vilket tidigare inte varit möjligt på grund av Forellskolans läge. Tillgängligheten till Bollmora torg, även kallat Forelltorget, och Tyresö centrums norra entré till gallerian ökar.



Situationsplan över planområdet när ny bebyggelse är uppförd. Land Arkitektur 2015.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Sedan Forellskolan revs våren 2014 saknar planområdet i stort sett byggnader. En mindre tillbyggnad på Bollmorahallens norra gavel ligger inom planområdet. Marken är hårdgjord.

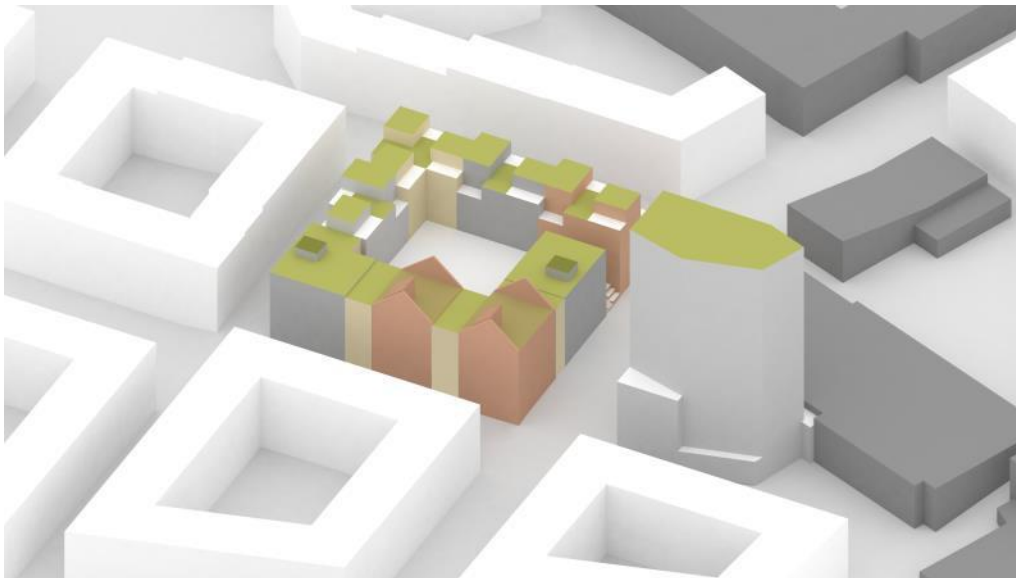
Planförslag och konsekvenser

Byggrätterna koncentreras sig till ett punkthus om 16 våningar och ett bostadskvarter om 4-7 våningar. I båda byggnaderna möjliggörs både bostäder och lokaler för centrumändamål. Sammanlagt kan ca 230 bostäder tillkomma. Inom markanvändningen centrum ryms kontor, handel, service, hotell, restaurang, samlingslokaler, lokaler för religiös utövning, föreningsliv och kultur mm.

Bostadsgårdar ska utföras med planterbart bjälklag så att det blir möjligt att plantera träd och buskar och att ha fördröjande dagvattenanläggningar. Huskropparna kommer påverka sol- och vindförhållandena.

Sol- och skuggstudie visar att en vandrande skugga kommer från kvarter 2 över kvarter 5 under dagen. Gården på kvarter 5 kommer ha sol på den nordöstra delen, medan den sydvästra delen kommer ligga i skugga större delen av dagen. Gården på kvarter 2 kommer ha sol under förmiddagen och under sommartid även sen eftermiddag. Ett fåtal enkelsidiga lägenheter utan sol kommer att finnas i kvarter 5 mot norr.

Vindstudie visar att det nordvästra och sydöstra hörnet i kv. 2 är mest utsatta för vind i gatunivå. Den planerade spelaringången mot söder kan behöva ett vindfång eller vindskydd av något slag. Miljön på den planerade gården på kv 2 kan förbättras med hjälp av en spalje eller vegetation med avseende på vind från söder. De beräknade nivåerna är ändå acceptabla och kan förmildras och förbättras av de planerade gatuträden.



Volymen och taklandskap över bebyggelsen i planområdet. Joliark 2015

Beskrivning av kvarter 2

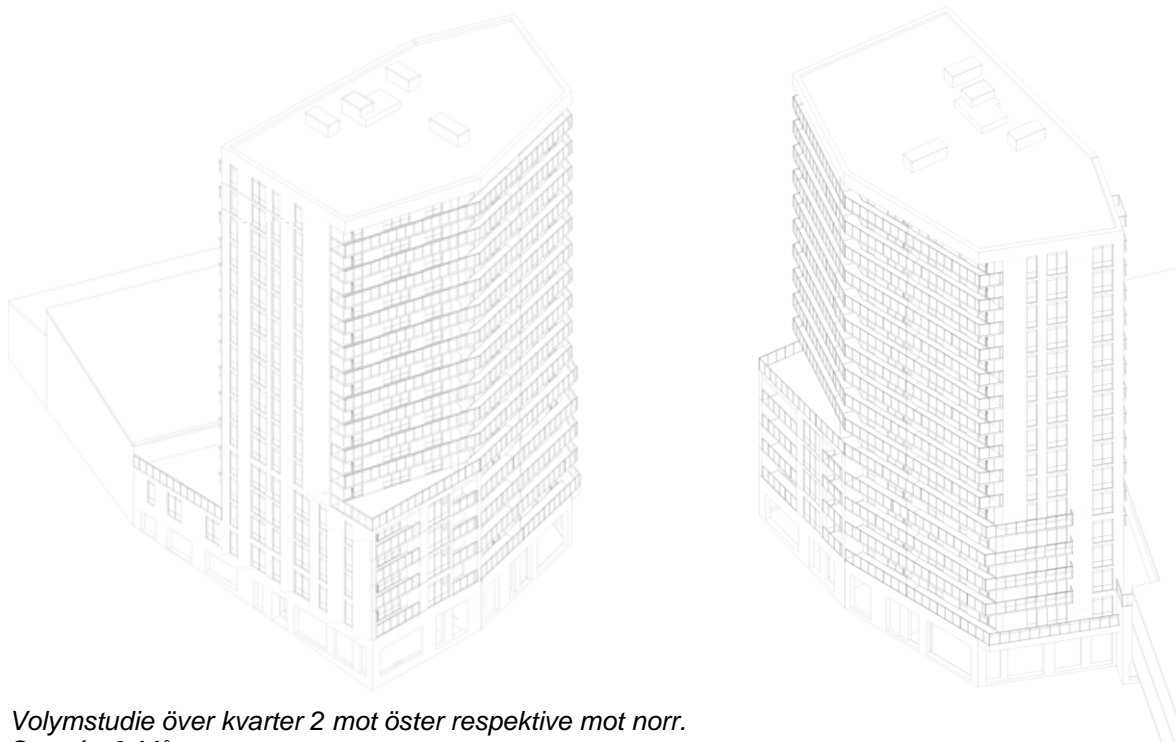
Byggrätten för punkthuset om 16 våningar ligger dikt an Bollmorahallen. Byggnaden är formad efter gatornas kvartersstruktur och befintlig bebyggelse i sin bottenvåning. För att bryta ned skalan i höjddled finns en tvåvåningsdel med bostadsgård och en femvåningsdel mot Blå gatan. På detta sätt varierar alla fasadytor i alla väderstreck både i horisontell och vertikalt led.

Byggnaden inrymmer drygt 100 i huvudsak mindre bostadslägenheter. I bottenvåningen finns verksamheter och lokaler för centrumändamål, liksom bostadskomplement som cykelrum, miljörum mm. Lokaler för verksamheter inom användningen centrumändamål ska finnas om minst 30 % längs med gatufasad och mot torget söder om byggnaden. För att säkerställa att bottenvåningens lokaler blir ändamålsenliga för butik eller restaurang ska en invändig våningshöjd om minst 3,5 m finnas (bjälklag – bjälklag).

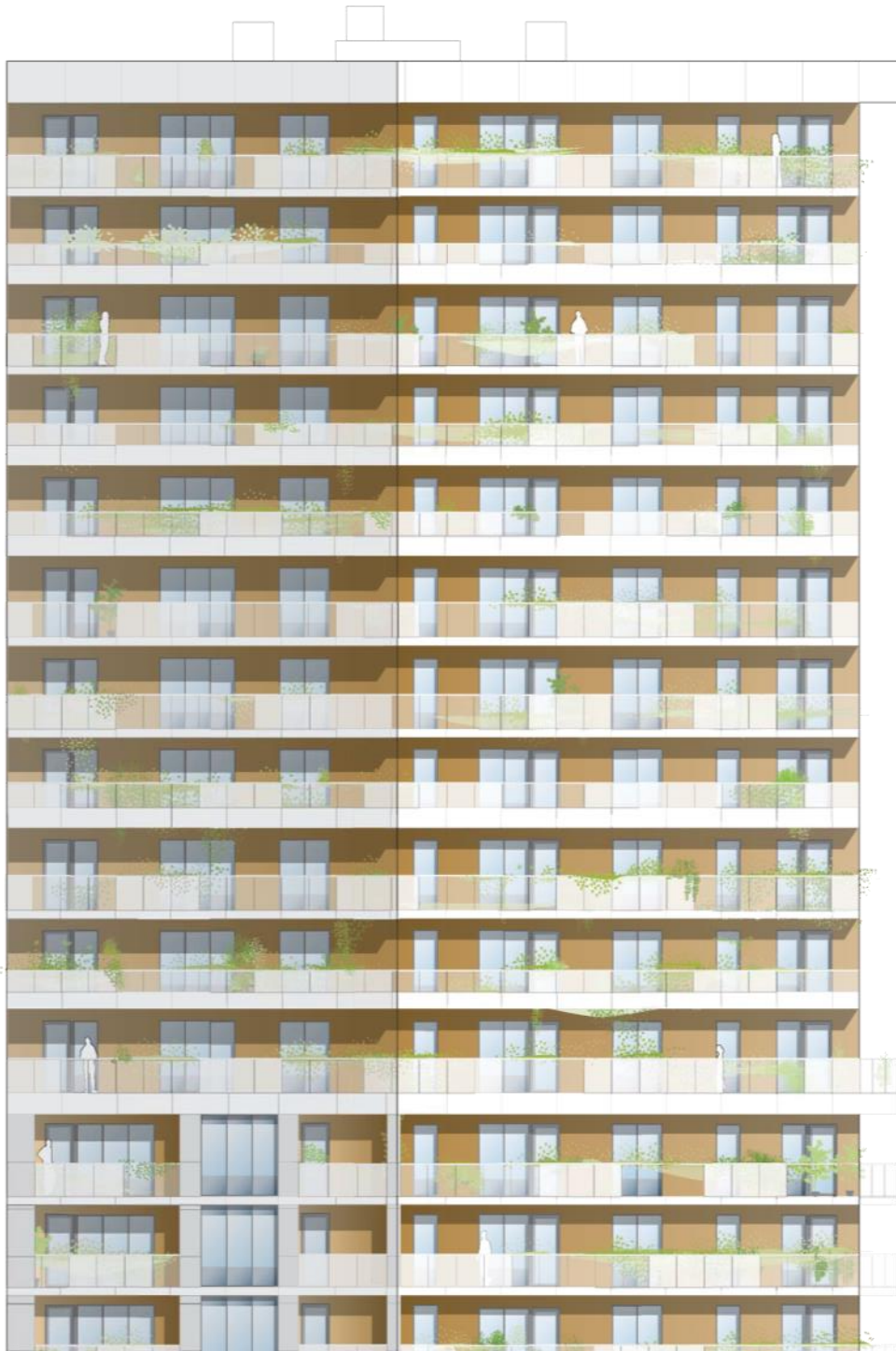
Taken på 16-våningsdelen ska vara vegetationsklätt. Två- respektive femvåningspartierna är tänkta för utevistelse och har helt eller delvis andra takmaterial. Tekniska anläggningar för ventilation och hiss får endast finnas på 16-våningsdelen, dessa ska om möjligt också ha vegetationsklädda tak. De tekniska anläggningarna ska vara belägen mitt på taket för att inte synas från gatunivå eller från bostäder upp till våning 5.

Fasaden består av fibercementskivor, band av galvad plåt och skivmaterial med träkänsla. Byggnadens skala bryts ned genom att fasaden varieras i material, skivstorlek och textur. Höjden tas ned genom att fasaden har horisontella band som sveper runt volymen – ibland som balkongfronter och ibland integrerade i fasad. De horisontella banden består av metall som avviker i kulörton, glans eller mönster. Mellan banden inordnas fönster och balkonger. Fasaden ska i huvudsak ha en varm och ljus kulör. Den inre balkongväggen har ett fasadmaterial i trä eller i skivor med träkänsla. Alla volymens sidor har egna karaktärer så att variation uppnås. Den östra sidans variation ska uppnås genom lekfullt och oregelbundet placerade balkonger. Bottenvåningen har en stensockel och stora fönsterpartier indelade med träpartier mellan sig. Träpartierna består av skiva liknande den finns på den inre balkongväggen. Alla fasadmaterial ska harmoniera och mötena mellan materialen ska vara bearbetade och genomtänkta.

Alla lägenheter har balkonger eller uteplatser. Balkongfronterna föreslås till övervägande delen ligga i liv med takfoten och ska inte gå ut över plangränser. Utanpåliggande balkonger (utanför takfotens liv) finns i ett mindre parti på södra gaveln i våning 1 – 5 och på den östra fasaden. Inga balkonger – utanpåliggande eller indragna under takfot - ska kraga ut över annans fastighet. Balkongfronterna ska innehålla fasta eller flyttbara odlingslådor men i övrigt vara mycket genomsiktliga så att ett luftigt intryck ges för betraktare från gatan.



*Volymstudie över kvarter 2 mot öster respektive mot norr.
Semrén & Månsson.*



Kvarter 2's västra fasad längs med Blå gatan. Semrén och Månsson, 2015

Huvudentré ska vara indragen i fasaden för att ge ett väderskydd.
På fastigheten för kv. 2, mellan bostadshuset och Bollmorahallen, finns en inbyggd gång som fungerar som spelarentré och utrymningsväg från hallen. De utrymningsvägar som vetter mot punkthuset ska anpassas så att alla krav på tillgänglighet, utrymning och brandsäkerhet är tillgodosedda när planen är genomförd. För att säkerställa detta föreslås att ett servitut inrättas som tjänar Bollmorahallens funktioner.

Beskrivning av kvarter 5a

Byggrätterna för kvarteret möjliggör ca 65 lägenheter där merparten är större 1:or och 2:or. Byggnaden har en del i sex våningar och en del i fem våningar. Byggnaden bjuder på en stor variation i gaturummet då fasaden ständigt växlar material och uttryck. Vertikala partier med omväxlande cortenplåt, mörk plåt och cederspån upprepas runt byggnaden. Alla fasadmaterial har mustiga jordfärger vilket ger ett varmt och rustikt intryck. Plåtfasaderna möter gatan och inget avvikande sockelmaterial finns. Cederspånfasaderna har en låg sockel av betong för att skydda träet. Alla fasadmaterial harmonierar och mötena mellan materialen är bearbetade och genomtänkta. Fasaderna växlar i höjd med fasadmaterialet vilket utgör en variation också i takfotslinjen.

Alla tak är flacka och antingen vegetationsklädda eller har takterrass för utevistelse. Taken i kvartersdelen 5a ska vara vegetationsklädda till minst 60 % för att dagvatten ska fördröjas och renas i den grad som beskrivs i kvarterets dagvattenutredning. Hisstoppar och ventilationshuvar är de enda tekniska anläggningar som får finnas på tak. Dessa ska i stort underordna sig pergolans sadeltak. På två av taken finns en takterrass med en pergola formad som ett sadeltak. Pergolan är öppen på sidorna och funktionen ska vara som räcke och som växtstöd. Pergolan får inte byggas tät, den får endast vara tät i gavlarna. Hissen och trapphuset går upp på takterrassen, så att terrassen är fullt tillgänglig.

Alla lägenheter har balkong antingen mot gata eller mot gård. Mot Tvärgatan är balkongerna indragna i fasad och ska inte hänga ut över fastighetsgräns. Mot Blå gatan och lokalgatan är balkongerna utanpåliggande och skjuter då maximalt ut 0,9 meter från fasad och ligger minst 4,7 m ovanför gatan. Balkongfronter ska vara i glas och pinnräcken. Fasadmaterial på insidan av balkong är träpanel eller panel med träkänsla.

Innanför byggnaden finns en kringbyggd bostadsgård som beskrivs nedan. Under gården finns garage och cykelplatser till boende. Garaget nås från alla trapphus.

I bottenvåningen finns verksamheter och lokaler för centrumändmål liksom flexibla bokaler, bostadskomplement som cykelrum, miljörum mm. Lokaler för verksamheter med centrumändamål ska finnas om minst 20 % längs med gatufasad. För att säkerställa att bottenvåningens lokaler blir ändamålsenliga för butik eller restaurang ska en invändig våningshöjd om minst 3,5 m finnas (bjälklag – bjälklag) för som minst de 20 %-en.

Bokalerna har entré från gatan. Väderskydd vid huvudentréer till bostäderna fås genom att de ligger placerade under balkong. Där utkragande balkonger inte finns ska entréerna vara indragna i fasad så mycket det går.



Fasader kv 5a mot Tvärgatan. LINK Arkitektur 2015



Fasader kv 5a mot Blå gatan. LINK Arkitektur 2015

Beskrivning av kvarter 5b

Byggrätterna för kvartersdelen möjliggör ca 50 lägenheter i storlekarna 1:or - 5:or. Bebyggelsen varierar kring en femvåningsskala. Byggnaden har en stringent tegelarkitektur och ett lekfullt, skulpturalt taklandskap. Volymen bryts upp i de fyra trapphusen som alla har individuella tegelkulörer i en sammanhållen färgskala. Kvarteret har en helt öppen portik mot Tvärgatan. Portiken utgör gräns mot grannfastigheten, frilägger den södra gaveln och skapar en siktlinje från Forelltorget, vilket blir ett tydligt motiv i den nya stadsdelen. I bottenvåning finns lokaler, på våning 2 – 4 finns traditionella lägenheter, medan våning 5-6 och 6-7 har takradhus i etage vilket skapar en horisontell variation i kvarteret. Trappningen 4-6 eller 5-7 våningar finns i 4 byggnadspartier. Tre av dessa trappade byggnadspartier vetter mot Simvägen (se bild nedan) och en vetter mot lokalgatan. För att säkerställa variationen i taklandskapets nockhöjder används planbestämmelsen e₁ utnyttjandegrad, se nedan under rubrik Planbestämmelser.

Parkering för boende anordnas i garage under gården. Garaget ska vara tillgängligt via alla trapphus.

Fasaderna är i tegel som varierar i tre olika kulörer. Teglet ska så långt som möjligt möta marken och eventuellt avvikande sockel ska underordnas teglet. Sockelvåningen föreslås bestå av stora glasade partier med tegel mellan. Huvudentrén till bostäderna ska vara indragen i fasad så att ett väderskydd skapas. Fönster ligger som i ursparade hål i fasaden och utgår från en rektangulär form som upprepar sig 1, 2 eller 3 gånger. Fönstren ligger långt ut i vägglivet, liksom utskurna ur fasaden. Alla fasadmaterial harmonierar och mötena mellan materialen är bearbetade och genomtänkta.



Gatavy över kvarter 5b. Joliark 2015

Taken är flacka, antingen vegetationsklädda eller har takterrasser med en lätt genomsläpplig balkongfront räcke. Ingen utstickande takfot ska finnas mot gata. Taken i kvartersdelen 5b ska vara vegetationsklädda till minst 60 % för att dagvatten ska fördröjas och renas i den grad som beskrivs i kvarterets dagvattenutredning. Tekniska anläggningar på tak ska placeras mitt på taket eller mot gården för att inte synas från gatan. Dessa ska inte sticka upp mer än ca 0,6 meter ovan byggnadshöjden.

Alla lägenheter har balkong, terrass eller fransk balkong. Mot gata ligger balkonger indragna liksom utskurna som hål i fasaden. Dessa balkonger har fronter i en kombination av tegel och metall i matchande kulör, alternativt tegel och glas. Mot gård är balkongerna utanpåliggande. Dessa balkonger har räcken med integrerade odlingslådor.

I bottenvåningen finns lokaler för centrumändamål och lokaler för bostadskomplement som cykelrum, miljörum mm. Lokaler för verksamheter inom centrumändamål ska finnas om minst 20 % längs med gatufasad. För att säkerställa

att bottenvåningens lokaler blir ändamålsenliga för butik eller restaurang ska en invändig våningshöjd om minst 3,5 m finnas (bjälklag – bjälklag) för som minst de 20 % -en.



Fasader mot Simvågen. Kv 5b. Joliark 2015

Beskrivning av bostadsgården i kvarter 5

Gården är anlagd på bjälklag ovan garaget. Höjsättningen i byggnader och garage gör att gården har två nivåer för att ansluta på ett bra sätt. Runt om ligger privata uteplatser. I den norra delen finns gemensam uteplats i det mest soliga läget.



Situationsplan över gården i kv 5. LAND Arkitektur 2015.

Mot Tvärgatan finns en helt öppen portik med en sittvänlig trapp som leder ned mot gatan. Portikens västra vägg är en växtvägg som förhöjer upplevelsevärdena och är ett blickfång från Forelltorget. En mindre lekplats ska anläggas samt mindre ytor för odling. Ett större träd ska planteras på gården. Gården är tillgänglig från alla trapphus. Materialen är valda med tanke på att knyta ihop de olika fasadmaterialet i kvartersbebyggelsen och består av trä, marktegel och metall. Större delen av gården består av växtytor med skuggtåliga, delvis högväxta gräs för att skapa avskärmningar. I dessa växtytor ska dagvatten från takytor infiltreras och fördröjas. Vid stora regnmängder kommer breddavlopp ske genom portikens planteringar. En teknisk anläggning för garagets ventilation kommer behövas på gården. Denna ska gestaltas med omsorg och byggas in i sittmöbel, lekredskap eller liknande om möjligt.

En mer fullständig beskrivning av ny bebyggelse finns i kvalitetsprogram tillhörande detaljplanen.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Området har infart från väster ifrån Bollmora allé till besöksparkeringen för centrumgallerian. Österifrån når man området från Bollmoravägen och Bollmora torg. Det finns ingen möjlighet att köra genom området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området.

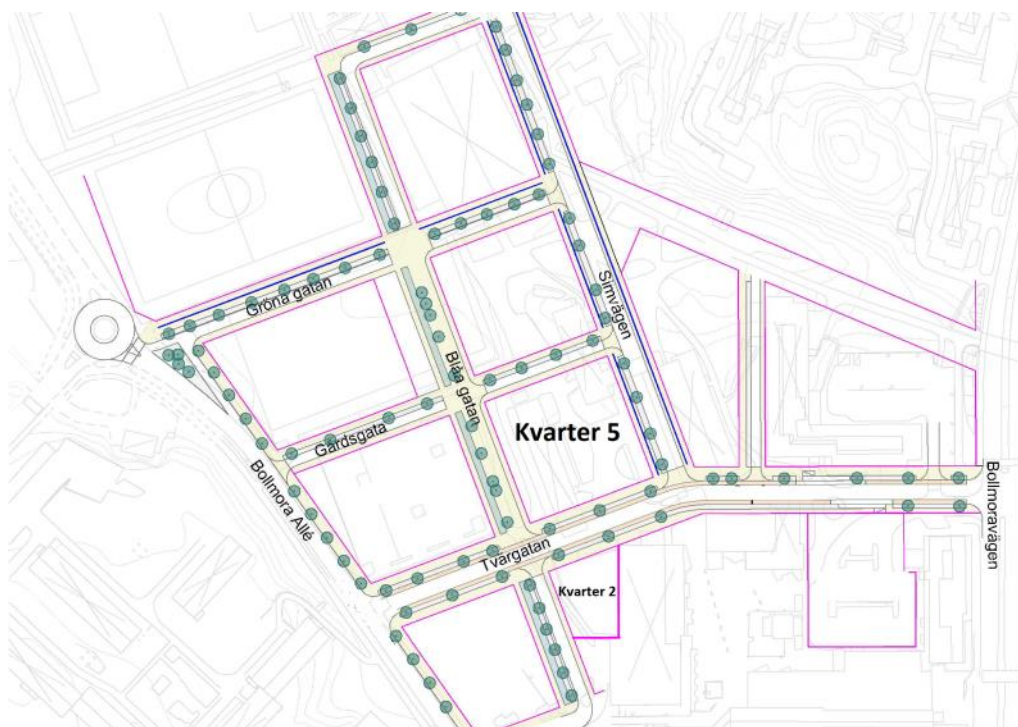


Illustration över gatustrukturen i södra delen av Norra Tyresö Centrum

Planförslag och konsekvenser

Dagens storskaliga struktur föreslås få en mer stadslig kvartersstruktur som blir mer småskalig och tillgänglig genom att tre nya gator anläggs. Planförslaget möjliggör att gående, cyklister och biltrafik kan tas sig genom och runt området på ett flertal sätt. Förslaget gör det också möjligt att förse området med kollektivtrafik.

Gatorna kan utföras med trädrader och med breda separerade gång och cykelbanor så att gående och cyklister kan prioriteras framför biltrafik. Tvärgatan föreslås bli en huvudgata som förbinder Bollmora allé och Bollmoravägen.



Illustration över Tvärgatans gatusektion som är 22 m bred.



Illustration över Blå gatans gatusektion som är 17 m bred.



Illustration över Simvägens gatusektion som är 18 m bred.



*Illustration över gårdsgatan som är 12 meter bred.
Till höger i bild ser man armaturen som är fäst på fasad.*

Utformning av gaturum och torgytor ska samspela mot målet att skapa en attraktiv livfull stad med funktionsblandning och god orienterbarhet. Ett särskilt gestaltungsprogram är framtaget där vägsektioner, möblering, belysning, material och färsättning, växtmaterial, konstprojekt och tillgänglighetsfrågor är presenterade.

Angöringsplats för transporter och renhållningsfordon till kv. 2 och till befintliga verksamheter i centrum sker från ficka på Blå gatan. Angöring för persontransporter till kv. 2 sker på Tvärgatan. Angöringsplats för transporter och renhållningsfordon till kv. 5 sker från kantstensparkering på kringliggande gator.

Den nya gatustrukturen i etapp 1 kommer att ligga på en högre marknivå än befintlig marknivå. Under planetappernas utbyggnadstid i norra centrum kommer höjdskillnader behöva att tas upp mellan Blå gatan och befintlig mark mot väster där parkeringarna ligger. Detta är lösningar i form av stödmurar och slänter som kommer att finnas under ett antal år.

Torg

Nulägesbeskrivning

En bredare gångbana och en angöringsväg till centrum finns utanför de butiker och verksamheter som ligger i hus "K" på fastigheten Forellen 17 söder om Bollmorahallen. Här finns också en angöring för leveranser till butikerna där. Området är kvartersmark, centrumändamål och prickmark i befintlig plan.

Mellan Bollmorahallen och bio Forellen går ett gångstråk som förbinder en av huvudentréerna till gallerian med målpunkterna norr om centrum som simhall, ishall, fotbollsplanerna och de norra parkeringarna. Området är i befintlig plan kvartersmark för centrumändamål, prickat och x-område som säkerställer allmänhetens tillträde till platsen.

Planförslag och konsekvenser

Området vid hus "K" inom fastigheten Forellen 17, planläggs som kvartersmark för centrumändamål, torg. Området ska vara tillgängligt för allmänheten. Det får inte stängas av och det ska vara möjligt för allmänheten att passera för att nå Bollmorahallens spelaringång. Området ska också vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar. Marken är prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras.

Området inom Forellen 4 mellan Bollmorahallen, Bio Forellen och den nya Tvärgatan planläggs som allmän platsmark, TORG. Marken är prickad, vilket innebär att byggnader inte får uppföras. Genom det säkerställs befintligt gångstråk och allmänhetens tillträde till platsen.

För utformning av torgytan på Forellen 4 hänvisas till Gestaltningsprogrammet för Norra Tyresö Centrum.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering för besökare i Tyresö centrum finns på fastigheten Forellen 17. Inga boendeparkeringar finns eller behövs i området idag. Ett större antal cykelparkeringar samt en cykelpump finns vid centrumgallerians entré.

Planförslag och konsekvenser

Princip

PM ”Parkeringsriktlinjer för Norra Tyresö Centrum” ska vara styrande för hur parkeringsfrågan löses inom detta område.

På gatemarken inom allmän platsmark kommer plats finnas för angöring, busshållplats och sidokantsparkering för besökare till centrum.

Cykel

P-normen som ska följas innebär att 40 cykelplatser/1000 kvm BTA för flerbostadshus ska anordnas.

På kvartersmark finns cykelrum med mekar-plats i gatuplanet i båda kvarteren. En del cykelplatser på kvartersmark kommer finnas antingen i garage under mark eller på andra våningar. På allmän platsmark kommer cykelparkeringsplatser för besökare i centrum anordnas.

Bilparkering

Planförslaget innebär att ca 80 markparkeringsplatser för besökare i centrum försvinner på Forellen 17. Marken kommer istället tas i anspråk av Tvärgatan och Blå gatan. På Tvärgatan och Simvägen planeras sidokantsparkering. Här tillkommer ca 16 st p-fickor för besökare till centrum och för transporter till lokaler.

P-normen som ska följas innebär att 7 p-platser/1000 kvm BTA, varav 10 % besöksparkering för flerbostadshus anordnas. Parkering för boende både i kv. 2 och 5 ordnas i garage under mark inom kvartersmarken för kv 5. För de tillkommande ca 230 bostäderna anläggs ca 110 p-platser i garaget. Av dessa är 6 handikapp-platser och 2 platser vara tillgängliga för bilpoolsbilar. Av de 110 platserna ska ca 50 vara tillgängliga för kvarter 2. Handikapp-parkering till kvarter 2 kan anordnas längs med Blå gatan. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har mycket god försörjning med kollektivtrafik. Busstationen ligger på centrums motsatta sida söder om gallerian. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt går in till Gullmarsplan, Stockholms stad, Haninge och Nacka.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör att Tvärgatan kommer kunna trafikeras av busstrafik. På sikt är målet att linjedragningen ändras så att Tyresö centrum också kan angöras på norra sidan via Bollmora allé och Tvärgatan.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

I samband med projektering av de nya gatorna Blå gatan, Tvärvägen och Simvägen har geoteknisk markundersökning genomförts, se PM Geoteknik ”Norra Tyresö Centrum – etapp 1, 2015-04-21”.

I den västra, lägre belägna delen av området består lagerföljden av berg överlagrat av sediment av ler, sand och silt, överlagrat ställvis av torv och överst ett lager fyllning till stora delar bestående av sand och grus. Sedimentets mäktighet ökar mycket mot norr där berget ligger djupt under markytan.

I den östra, högre belägna delen av planområdet är lagerföljden generellt berg som överlagras av fyllning av grus, sand och i viss mån silt och ler. Grundvatten ligger på +26 till +27 RH2000.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade nya bebyggelsen ligger delvis inom område med fastmark och delvis inom området med lös jord. Inom området med lös jord finns stabilitets- och sättningsproblem och grundläggning ska därför projekteras med hänsyn till det. De nya gatorna och byggnadernas markplan kommer generellt att ligga på en högre marknivå än befintlig mark. Förstärkningsåtgärder för att motverka sättningar kommer att behövas. Schakt kan leda till att grundvattenytan kommer att behöva sänkas temporärt under byggtiden och att spontning kan bli aktuellt. Påverkan på grundvattennivåer kan komma att behöva tillståndsanmälan för vattenverksamhet enligt miljöbalken.

Kvarter 2 kommer uppföras dikt an befintlig byggnader Bollmorahallen och Hus K i centrum och projektering och grundläggning ska genomföras så att påverkan på befintliga byggnader undviks.

Kulturmiljö

Fornlämningar

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

Byggnader

Angränsande till området ligger biograf Forellen. Den byggdes på 1960-talet när centrum byggdes och är ett fint exempel på den tidiga 60-tals arkitekturen i kommunen. Biografen är fortfarande i funktion och utgör en fin fond till torget med sin mänskliga skala. Byggnaden ska bevaras när norra centrum utvecklas.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Tyresö centrum. Här finns ett stort utbud av handel, service och kollektivtrafik. Området ligger ca 100 meter ifrån köpgallerian.

Unga och äldre

Väster om Bollmora allé finns kommunens äldrecenter Björkbacken med äldreboende, trygghetsboende, restaurang och dagverksamheter för äldre. Närmaste grundskola med årskurs F-9 är Nyboda skola som är belägen ca 400 meter söder om centrum. Ca 100 meter norr om området ligger förskolan Båten. En utredning pågår om möjligheten att flytta Tyresö gymnasium till Norra Tyresö Centrum.

Hälsa och sjukvård

Vårdcentral och folktandvård finns i planområdets omedelbara närhet.

Idrott, kultur och rekreation

Norr om planområdet ligger Tyresös centrala idrottsanläggningar med bollplaner, ishall och simhall. Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum innebär att ishallen föreslås få en ny plats längre norrut varför planarbete är påbörjat för den platsen också. Inomhushall för bollsporter och gymnastik finns i Bollmorahallen som gränsar till planområdet. Kulturutbudet representeras av bio Forellen, kommunens huvudbibliotek och konsthall, och Nyboda skolas kulturverksamhet. Längs med Bollmora allé går Wättingestråket som är en gång- och cykelväg som förbinder Tyresta naturreservat med Erstavik och Nackareservatet.

Annan service

En laddningsstation för elbilar ligger straxt utanför planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget kan tillföra lokaler för centrumändamål där handel, kontor, service och mindre skol- och förskolelokaler kan rymmas. I vägnätet med Tvärgatan och Simvägen kommer gång- och cykelbanor prioriteras när vägarna utformas. Utformningen görs så att området knyts ihop och blir tillgängligt och lättorienterat.

Teknisk försörjning

Princip

Planen innebär att en helt ny kvartersstruktur läggs fast. I samband med detta läggs ledningar ned i de nya gatorna. Kommunen samordnar den tekniska försörjningen så att anläggningarna ska vara klara att tas i drift när kvartersmarken färdigställs.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar för vatten, avlopp och dagvatten ska byggas ut för att försörja tillkommande bebyggelse. En delsträcka av befintlig VA-ledning kommer att behöva dras om med anledning av den nya bebyggelsen på kvarter 2.

Värme

Nulägesbeskrivning

Fjärrvärme finns inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Befintlig fjärrvärmecentral och fjärrvärmeledning som är belägna inom planområdet behöver flyttas för att passa i den nya kvartersstrukturen och med ny bebyggelse. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig när dessa åtgärder är genomförda.

EI

Nulägesbeskrivning

Området är försörjt med el via tre transformatorstationer belägna utanför planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Ca 230 nya hushåll tillkommer i utbyggnaden av denna planetapp. Inom de närmaste 15 åren kommer därutöver drygt 700 hushåll samt verksamheter tillkomma i Norra Tyresö Centrum. Denna planetapp, Centrum etapp1, försörjs med de tre befintliga transformatorstationer som finns i närområdet.

Ledningar, fiber och digital kommunikation

Infrastruktur för detta kommer att byggas ut i området.

Avfall

Nulägesbeskrivning

Avfallshanteringen har tidigare skett med direkt hämtning från Forellskolan. Inget hushållsavfall har tidigare hanterats inom planområdet.

En återvinningsstation för tidningar, glas, plast och metall finns norr om planområdet vid fotbollsplanerna ca 100 meter från kv. 2.

Planförslag och konsekvenser

I Norra Tyresö Centrum kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Hushållsavfall och matavfall ska tas om hand inom fastigheterna i sopsugsanläggningen.

Befintlig återvinningsstation norr om planområdet vid fotbollsplanerna kommer att vara kvar en period. När fler etapper av Norra Tyresö Centrum byggs ut kommer denna få en ny plats närmare simhallen och Tyresövägen, ca 150 – 200 m från bostäderna i denna planetapp. Övriga fraktioner kan lämnas på kommunens återvinningsanläggning Petterboda, ca 2 km bort.

För de företag som har verksamheter inom fastigheterna kan matavfall och övrigt ”verksamhets”avfall lämnas i sopsugsstation speciellt avsedd för verksamheternas större volymer. Särskilda fraktioner såsom metall, kartong mm kommer läggas i kärl och behövas hämtas av renhållningsfordon.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Området är till största delen hårdgjort och dagvattnet leds av i dagvattenbrunnar och vidare i kulvert genom området. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön (VISS-ID NW657001-164157). Albysjön ingår i Tyresåns avrinningsområde. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Utredningen ”Dagvatten och VA – Norra Tyresö Centrum”, WSP 2015 visar att området är flackt och att stora mängder dagvatten passerar ända från Krusboda och Wättinge söderifrån på sin väg norrut mot Fnyskdiket. Kulvertar och diken är underdimensionerade och har delvis svaga lutningar vilket medför en överbelastning vid kraftiga regn.

Planförslag och konsekvenser

Då planområdet redan idag är hårdgjort till stor del förväntas planen leda till förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning, fördröjning och rening. Planförslaget ska inte leda till att MKN vatten överskrids. För att klara dagvattenhanteringen i området finns ett antal dimensionerande krav ställda i dagvattenutredningen, WSP 2015. Dagvattenutredningen tar höjd för ändrat klimat genom att beräkningar är gjorda med klimatanpassningskoefficient på 1,2. Dagvatten från ytor inom området ska fördröjas innan avledning till allmän dagvattenledning:

- Nederbörd upp till 10-årsregnet fördröjs till motsvarande 1-årsregn
- Större regn upp till 100-årsregn fördröjs till maximalt flöde motsvarande 50% av 100-årsregnet.

För gatumark: Befintlig kulvert byggs om och dimensioneras upp.

Fördröjningsåtgärder som magasin med kross och trädplantering i skelettjordar som bevattnas med hjälp av dagvatten planeras för att klara målen.

- För vägdagvatten ska fördröjningsvolymen vara minst 22 m³/1000 m².

För enskilda fastigheter på kvartersmark finns kvalitetsprogram med bilagda dagvattenutredningar. Där är planerade anläggningar beskrivna. De krav som byggherrar ska hålla är

- på gårdar på kvartersmark ska en fördröjningsvolym om minst 33 m³/1000 m² finnas.
- alla tak ska vara vegetationsklädda med sedum om minst 100 mm tjocklek.

I programarbete för Norra Tyresö Centrum har hållbarhetsaspekter studerats utifrån det brittiska systemet Breeam. Där har dagvattensituationen i ett förändrat klimat bedömts med följande resultat: Vid 100-årsregn kommer dagvatten bli stående en period på vissa ställen i planområdet. Det är därför viktigt att byggnation sker så att bestående skador inte uppkommer som en följd av det. Detta kan t ex göras genom höjdsättning i entréer, materialval eller liknande.

Rening av dagvattnet bedöms att klaras genom de planerade gröna taken och de ytliga översvämningsytor som planeras på både gatumark och kvartersmark. Ytterliggare rening genom sedimentering sker utanför planområdet i Kolardammarna.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Det finns inga indikationer på att området skulle innehålla förorenad mark.

Radon

Nulägesbeskrivning

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

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

Risker

Nulägesbeskrivning

Inom planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk i lagens mening.

Planförslag och konsekvenser

Den nya genomfartsgatan Tvärgatan kommer generera trafik i form av varutransporter till lokalerna i området. Tvärgatan kommer också trafikeras av kollektivtrafik. De nya verksamheterna som kommer kunna bedrivas inom fastigheterna med centrumändamål innebär ingen förhöjd risk.

Hälsa och säkerhet

Inga kända risker för hälsa och säkerhet finns som inte kan hanteras.

Buller

Nulägesbeskrivning

I dagsläget genereras buller från biltrafiken till och från centrum. Centrumbebyggelsens fläktar genererar också buller.

Planförslag och konsekvenser

De nya huvudgatorna kommer leda till ökad bil- och busstrafik genom området. Bullerutredning visar att avsteg från gällande bullerriktlinjer trots det inte behöver göras. Enkelsidiga lägenheter kan placeras fritt inom bebyggelsen vad det gäller buller. Utsatta balkonger i kvarter 5 kommer ha maximal ljudnivå som överskrider 70dBA, men uteplats finns på gården som komplement till balkongen. Denna uteplats kommer ha godtagbara maximala ljudnivåer.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelser kv 2:	Förklaring/Syfte:
BC₁	<p>Bostäder. Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål om minst 30 % av fasadens längd mot gata och centrum torg, och dessa lokaler ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 3,5 meter.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att skapa liv i gaturummet genom att en stor andel (30 %) av lokalerna i bottenvåningen ska kunna användas som publika lokaler t ex butiker, restauranger eller icke störande verksamheter som kontor eller hantverk eller liknande. Bostadskomplement såsom cykelrum, tvättstugor o.d. är inte tänkt att vara en del av dessa 30 %. Om det finns lokaler för centrumändamål utöver 30 % så kan dessa ha en bjälklagshöjd under 3,5 meter.</p>
XVI	Högsta antal våningar är XVI.
+0,0 nockhöjd	<p>Högsta nockhöjd i meter över nollplanet</p> <p>Våning 2 (gård): Nockhöjd +38,0 m</p> <p>Våning 5: Nockhöjd +48,0 m</p> <p>Våning 16: Nockhöjd +84,0 m</p> <p>Utöver nockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas såsom hissrum och fläkt anordnas.</p>
f₁	<p>Tak ska vara vegetationsklädda.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att tak vara vegetationstäckta i så hög grad som möjligt. Mindre tekniska anläggningar kan av praktiska skäl vara svåra att täcka med vegetation.</p>
f₂	<p>Fasader ska utföras i ljusa kulörer.</p> <p>Balkongfronter ska inte vara helt täta.</p> <p>På norra och västra sidan får balkonger inte gå ut över plangräns. Teknisk anläggning på tak får inte vara högre än 2,0 meter utöver nockhöjd.</p> <p>Se planbeskrivning sid 12 ff.</p> <p>Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att byggnaden som helhet utförs i ljusa, varma kulörer. Exempel och illustrationer på det finns i kvalitetsprogrammet. Balkongfronter ska vara så genomsiktliga att betraktaren från gatan ser den träklädda fasaden på balkongens insida. Balkongfronterna ska vara så genomsiktliga att betraktaren från gatan upplever att byggnadens liv är på insidan av balkongen. Genom det minskas upplevelsen av byggnadens volym på bredden.</p>
b₁	Bjälklagets ska dimensioneras för ett jorddjup om minst 0,4 m för att möjliggöra plantering och dagvattenanläggning.
o o o o o o o o	Bjälklag får endast underbyggas.
a₁	Rättighetsområde: entré och utrymningsväg till sporthall

Bestämmelse: 5a + 5b	Förklaring/Syfte:
B C₂	Bostäder. Bottenvåning ska utformas med lokaler för centrumändamål mot gata om minst 20 % av fasadens längd och dessa lokaler för centrumändamål ska ha ett avstånd mellan golvet och takets bjälklag på minst 3,5 meter. Syftet med bestämmelsen är att skapa liv i gaturummet genom att en stor andel (20 %) av lokalerna i bottenvåningen ska kunna användas som publika lokaler t ex butiker, restauranger eller icke störande verksamheter som kontor eller hantverk eller liknande. Bostadskomplement såsom cykelrum, tvättstugor o.d. är inte tänkt att vara en del av dessa 20 %. Om det finns lokaler för centrumändamål utöver 20 % så kan dessa ha en bjälklagshöjd under 3,5 meter.
X	Området ska vara tillgängligt för allmännyttig gångtrafik. Gäller trappen mellan Tvärgatan och gården kv. 5.
f₃ (5b)	Fasader ska utföras i tegel, balkonger mot gata ska vara indragna i fasad.
f₄ (5a + 5b)	Tak ska vara vegetationsklädda om minst 60 %. Se planbeskrivning sid 15 ff. Syftet med bestämmelsen är att alla tak som inte används som takterrass för utevistelse ska vara vegetationsklädda. Mindre tekniska anläggningar kan av praktiska skäl vara svåra att täcka med vegetation.
f₅ alternativ (5a)	Fasadens takfot, material och kulör ska ha variation. Se planbeskrivning sid 15 ff. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att fasaden varierar i minst tre olika material och kulörer. När fasadmaterialet växlar ska också höjden på takfoten växla så att en varierad takfotslinje erhålls. Fasaden har samma material och kulör från gata till takfot men varierar vertikalt. Variationen ska finnas mot gata och mot gård. Alla fasader finns illustrerade i kvalitetsprogram.
f₆	Balkong mot genomfartsgata i söder ska vara indragen i fasad
f₇ (5a)	Takterrass ska utföras som en öppen pergola. Endast gavlar får utföras täta. Se planbeskrivning sid 15 ff.
Byggnadshöjd (5a's takterrass) +0,0	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet är +48.00. Utöver byggnadshöjd får terrass med hiss, trapphus och pergola utföras.
Nockhöjd (5a) +0,0	Högstanockhöjd i meter över nollplanet är +48.00. Utövernockhöjd får mindre teknisk anläggning anordnas. Hiss och ventilationsanläggningar kan komma upp övernockhöjden. Dessa ska minimeras och gestaltas bra.
e₁ (5b)	Utnyttjandegrad: Nockhöjden ska vara högst +52,0 m på 40-50 % av takytan, högst +49,0 m på 35-45 % av takytan och högst +46,0 m på 10-20 % av takytan. Utövernockhöjd får tegelsarg och teknisk anläggning såsom fläkt, hisstopp mm anordnas. Tanken är att taklandskapet och våningshöjden i kv. 5b ska trappa mellan 4-6 eller 5-7 våningar och att den variationen ska upprepas på fyra olika partier inom bebyggelsen. Syftet med %-spannet är att ge viss flexibilitet till bygglovskedet så att inte avvikelse från detaljplan ska behövas.
o o o o o o o o	Ringmärkt mark: Marken får endast underbyggas.
b₂	Bjälklagets ska dimensioneras för ett jorddjup om minst 0,8 m för att möjliggöra plantering och dagvattenanläggning. En mindre teknisk anläggning för garagets funktion får utföras.
g₁	Området ska reserveras för gemensamhetsanläggning gård
g₂	Området ska reserveras för gemensamhetsanläggning garage
-o-o-o-	Utfartsförbud från kvartersmark till gata

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
C₃	Markanvändning: Centrum, torg
HUVUDGATA	Markanvändning gata – vägområde för trafik inom en tätort eller för trafik som har målpunkt vid gatan. Sektioner i planbeskrivningen sid 20 ff. Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.
TORG	Torg Allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.
u	Område ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar
x	Område ska vara tillgängligt för allmännyttig gång- och cykeltrafik. Gäller "södra torget" på centrumägarens mark med bestämmelsen C ₃
.....	Prickmark: Byggnader får inte uppföras.

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/vår 2016
Byggstart infrastruktur (tidigast)	vår 2016
Byggstart bostäder och lokaler (tidigast)	vår/sommar 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 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 byggherrarna för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

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

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

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

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

Tyresö kommun är huvudman för kommande sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

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

Fastigheten Forellen 2 ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö).

Fastigheten Forellen 4 ägs av Tyresö kommun.

Fastigheten Forellen 17 ägs av Scandia fastigheter AB.

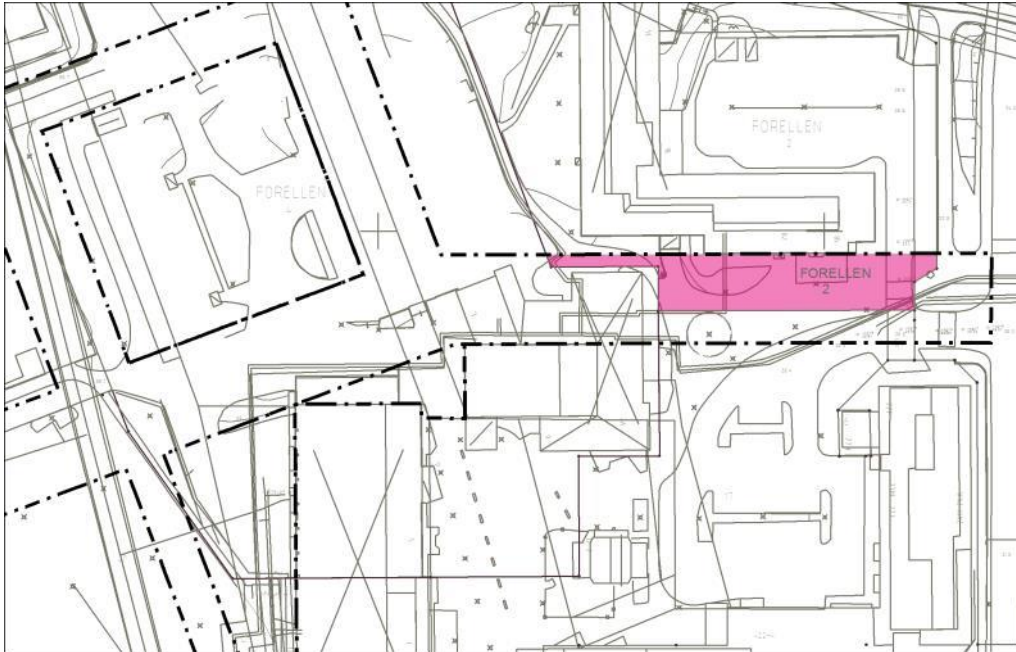
Fastighetsbildning

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.

Marköverföringar, allmän platsmark

Följande fastigheter berörs av markinlösen för allmän platsmark.

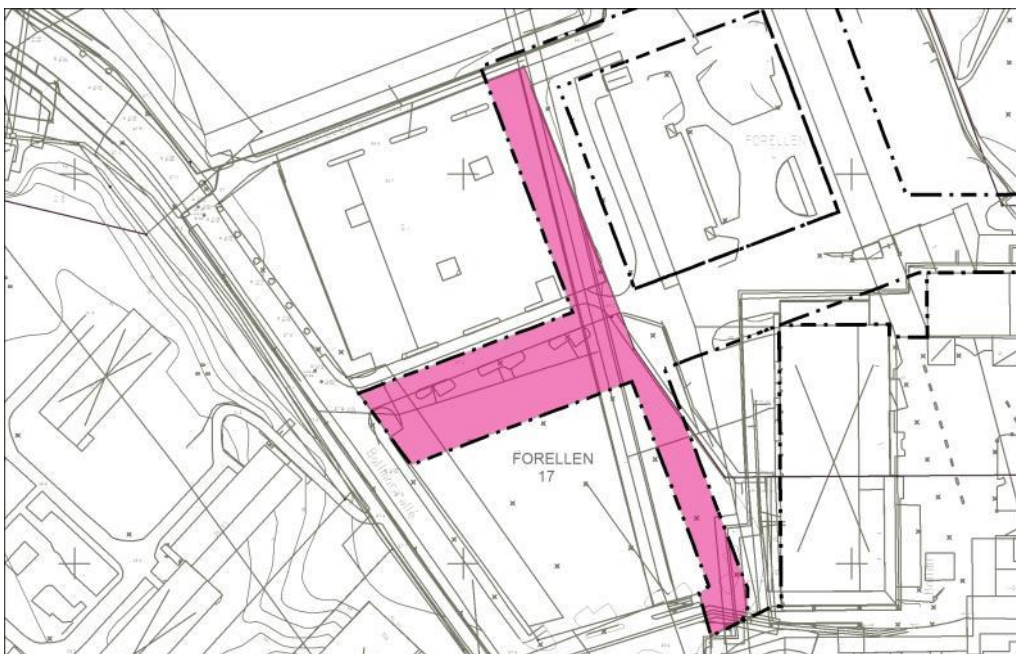
Fastigheten **Forellen 2**, som ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB, berörs av markinlösen om 818 kvm.



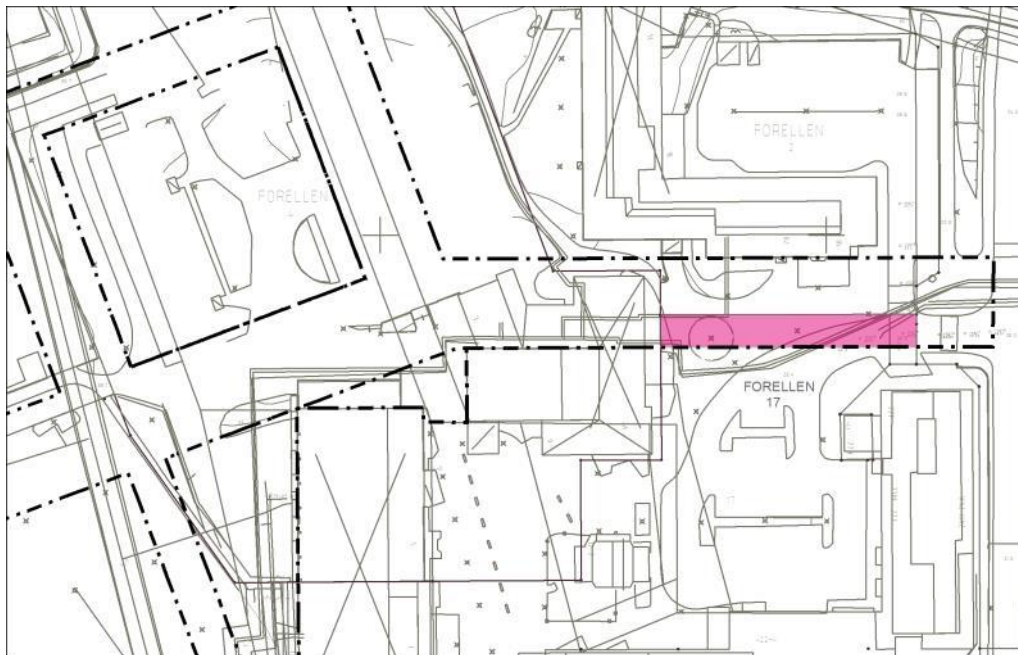
Berörd mark inom Forellen 2 markerad med röd färg. Marken nyttjas idag som gångbana och uteservering.

Fastigheten **Forellen 4**, som ägs av Tyresö kommun, berörs ej av markinlösen eftersom huvudman och fastighetsägare är samma person.

Fastigheten **Forellen 17**, som ägs av centrumägaren Skandia Fastigheter AB (tidigare Diligentia AB), berörs av markinlösen om totalt 3208 kvm fördelat på två delområden.



Berörd mark inom delområde 1 är markerad med röd färg, 2788 kvm. Marken nyttjas idag som parkering och tillfartsväg till parkering.



Berörd mark inom delområde 2 är markerad med röd färg, 420 kvm. Marken nyttjas idag som gångbana och parkering.

Marköverföringar, kvartersmark

All kvartersmark inom planområdet kommer att bli föremål för fastighetsbildning eftersom marken markanvisas från kommun till extern part. Detta regleras i markanvisningsavtal med byggherrarna.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet är det aktuellt med gemensamhetsanläggningar som ska vara gemensamma för flera fastigheter. Gemensamhetsanläggning för fastighetsägarna i kvarter 5 ska inrättas för gård, markerat med g₁ på detaljplanekartan.

Gemensamhetsanläggning för parkeringsgarage för fastighetsägare i kvarter 2 och 5, markerat med g₂ på detaljplanekartan, ska inrättas för den nya bebyggelsen.

Ansökan om att bilda gemensamhetsanläggningar sker av en eller flera berörda fastighetsägare, eller av kommunen, och bekostas av de berörda. Förvaltning av gemensamhetsanläggningar sker av en samfällighetsförening alternativt genom delägarförvaltning.

Rättigheter

Inom planområdet kommer officialservitut och ledningsrätter att beröras.

Forellen 17 belastas av ledningsrätt för kommunens ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten, samt för fjärrvärmeledning till förmån för Vattenfall Värme AB. Delar av rättigheterna kommer att förändras med anledning av att ledningar kommer att byggas ut i allmän gata. Rättighet för kommunens ledningar för vatten, dagvatten och spillvatten från Bollmorahallen till befintligt ledningsnät ska säkras med ledningsrätt.

Forellen 17 belastas även av officialservitut för in- och utfart i planområdets östra och västra del. Dessa blir onyttiga eftersom området blir allmän platsmark, gata.

Servitut ska bildas för områden markerade med x på plankartan, för att säkra att området är tillgängligt för allmännyttig gångtrafik.

Nytt servitut behövs för att säkra brandutrymning och spelaringång för Bollmorahallen (Forellen 4), intill kvarter 2. Detta är markerat med a på plankartan.

Då tillkommande bebyggelse föreslås ligga i liv med fastighetsgränsen ska servitut bildas som ger fastighetsägarna rätt att underhålla byggnadsdelar som exempelvis fasad och tekniska installationer.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning 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, torg.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

En delsträcka av befintlig VA-ledning kommer att behöva dras om med anledning av den nya bebyggelsen på kvarter 2. Kommunen ansvarar för flytt av kommunala VA-ledningar.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommande sopsugssystem i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. En delsträcka av befintlig fjärrvärmeledning behöver flyttas med anledning av den nya bebyggelsen på kvarter 2. Flytt av befintlig fjärrvärmeledning regleras i avtal mellan Vattenfall AB Värme Sverige och kommunen.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova. Flytt av fiberkablar krävs för genomförande av planförslaget.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Byggherrarna 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 fastighetsbildning behöva göras.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark som enligt detaljplan utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark och inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt detaljplan.

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar, park och torg. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i markanvisningsavtal med byggherrarna.

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det kommunala VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens 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.

Sopsug

För anslutning till kommunens sopsugssystem ska avgift erläggas enligt kommunens gällande taxa.

Fjärrvärme

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

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.

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättning för nödvändiga marköverlåtelse bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

Kvartersmark

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

Medverkande tjänstemän

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

Sophia Norrman Winter	Planarkitekt (projektledare)
Pia Björnhård	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Börje Buss	Kart- och mätingenjör
Martin Fahlman	Bygglovschef

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.

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.