

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för bostäder inom Järnet 7

Fastigheterna Järnet 7, del av fastigheterna Järnet 8 och 10.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan, som visar planområdets lokalisering.

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

.....	1
Innehållsförteckning	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	6
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan och program	7
Gällande planer	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur och landskapsbild	9
Planområdet och gröna samband	9
Geotekniska förhållanden	10
Radon	11
Bebyggelse	11
Gator och trafik	16
Kollektivtrafik	17
Fornlämningar	18
Rekreation	18
Service	18
Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp	18
Värme	18
El	18
Avfall	18
Fiber/Digital kommunikation m.m.	18
Dagvatten	19
Miljö, hälsa och säkerhet	21
Buller	21

Planbestämmelser	22
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	23
Genomförande	23
Genomförandetid	23
Fastigheter inom planområdet	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	23
Vatten och avlopp (VA).....	25
Bygglov	25
El.....	25
Administrativa frågor.....	25
Medverkande tjänstemän	25
Detaljplanering – så fungerar det	26

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Kvalitetsprogram och illustrationer i planbeskrivningen av Sjögren arkitekter och Semrén & Månsson (maj 2016).
- Solstudier, Sjögren arkitekter, Semrén & Månsson (2016-04-22)
- Behovsbedömning och checklista
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Bullerutredning av Structor (Rapport 2015-086r01 rev1, datum 2015-06-03)
- Bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (april 2016)
- Dagvattenutredning av WSP (Rapport 2014-12-12, rev.2016-03-10)
- Markteknisk undersökningsrapport kvarter Järnet 7, ÅF Infrastructure AB, (2016-04-07) och PM geoteknik, 2016-04-20)
- Bollmora allé utformning, Tyresö kommun (PM, januari 2016)
- Trafikutredning för Bostäder vid Bollmora allé, Järnet 11 m.fl. Tyresö kommun (Rapport 2014-12-12)
- Gröna strategier –norra Tyresö centrum av Ekologigruppen 2015-04-10

Plan- och bygglagen

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

Förfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse före 1 januari 2015.

Planprocess och skede

Detta planförslag är en granskningshandling, se figuren nedan.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-04-28
Samråd	September-oktober 2015
Granskning	Juni-juli 2016
Antagande	Kvartal 4, 2016
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4, 2016

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

SAMMANFATTNING AV DETALJPLANEN

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten Järnet 7 en ökad byggrätt för att möjliggöra uppförande av cirka 260 lägenheter i flerbostadshus och tillhörande underbyggt parkeringsgarage. Samtidigt planläggs en remsa av Axel Wennergrens vägsträckning närmast fastigheten Järnet 7 som kommunal gångbana för att öka tillgängligheten för gående inom närområdet. Bottenvåningar mot gatan planläggs för centrumändamål för att möjliggöra för lokaler intill vistelseytor med grönska och sittplatser. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom kvartersmark.

Huvuddrag

Planförslaget för fastigheten Järnet 7 ligger intill Bollmora allé och nära Tyresö centrum. Tillsammans med utbyggnaden av Norra Tyresö centrum, på andra sidan Bollmora allé, möjliggörs för en sammanhängande utbyggnad till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum.

Planområdet är idag obebyggt och består av en delvis överväxt grusplan. Detaljplane-förslaget syftar till att tillskapa cirka 260 lägenheter i flerbostadshus. Bollmora allé som huvudstråk understryks genom ny stadsmässig och tätare kvartersbebyggelse med lokaler i bottenvåningen och små platsbildningar för att skapa nya mötesplatser och stadsliv. Förslaget omfattar ett punkthus samt två byggnadskvarter med innergårdar gårdar med grön karaktär, cykelparkering, lek, odling och uteplatser. Passagen mellan kvarteren skapar en genväg. Byggnadsvolymer är enkla med 5 våningar och en takvåning. I nordöst möjliggörs för ett 10 våningshus med lokaler i bottenvåningen. Entréer placeras på utsidan av kvarteren. Bottenvåningarna är tydligt gestaltade och innehåller delvis lokaler med öppna glaspartier som sammantaget med det norra och södra platsbildningarna ger förutsättningar för en levande grön närmiljö.

Läget motiverar en högre bebyggelse jämfört med gällande plan med hänsyn till närheten till service, kollektivtrafik och skolor samt rekreation. Förslaget innehåller cirka 120 parkeringsplatser i ett underliggande garage med en infart från Bollmora gårdsväg samt totalt cirka 580 cykelparkeringar. En del av Axel Wennergrens väg närmast Järnet 7 övergår till att bli kommunal gångbana med anslutning till Bollmora gårdsväg i syfte att öka tillgängligheten i närområdet. Inte minst för att möjliggöra för barn och ungdomar att kunna passerar till engelska skolan som är belägen strax nordväst om planområdet.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Järnet 7 inkom i december 2012 med en förfrågan om möjligheten att ta fram en ny detaljplan för att bebygga fastigheten med bostäder i 5-8 våningar med underliggande parkeringsgarage. Järnet 7 är i gällande detaljplan planlagt för bostäder i två våningar men planen har aldrig realiserats. Genomförandetiden för gällande plan gick ut 2015-10-06, vilket har styrt tidpunkten för när planen kan ändras.

I Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut i april 2014 om planuppdrag bedömdes att en högre exploatering jämfört med gällande detaljplan ska studeras. Det överensstämmer även med visionerna för angränsande Norra Tyresö centrum om en utveckling av centrum med en stadsmässig kvartersbebyggelse.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 28 april 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Järnet 7.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 8.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Tyresö centrum intill fotbollsplanerna, knappt 300 meter från Tyresö centrum. Området avgränsas av Bollmora allé i öst, Björkbacksvägen i syd, Axel Wennergrens väg i väst och i norr av Bollmora gårdsväg.



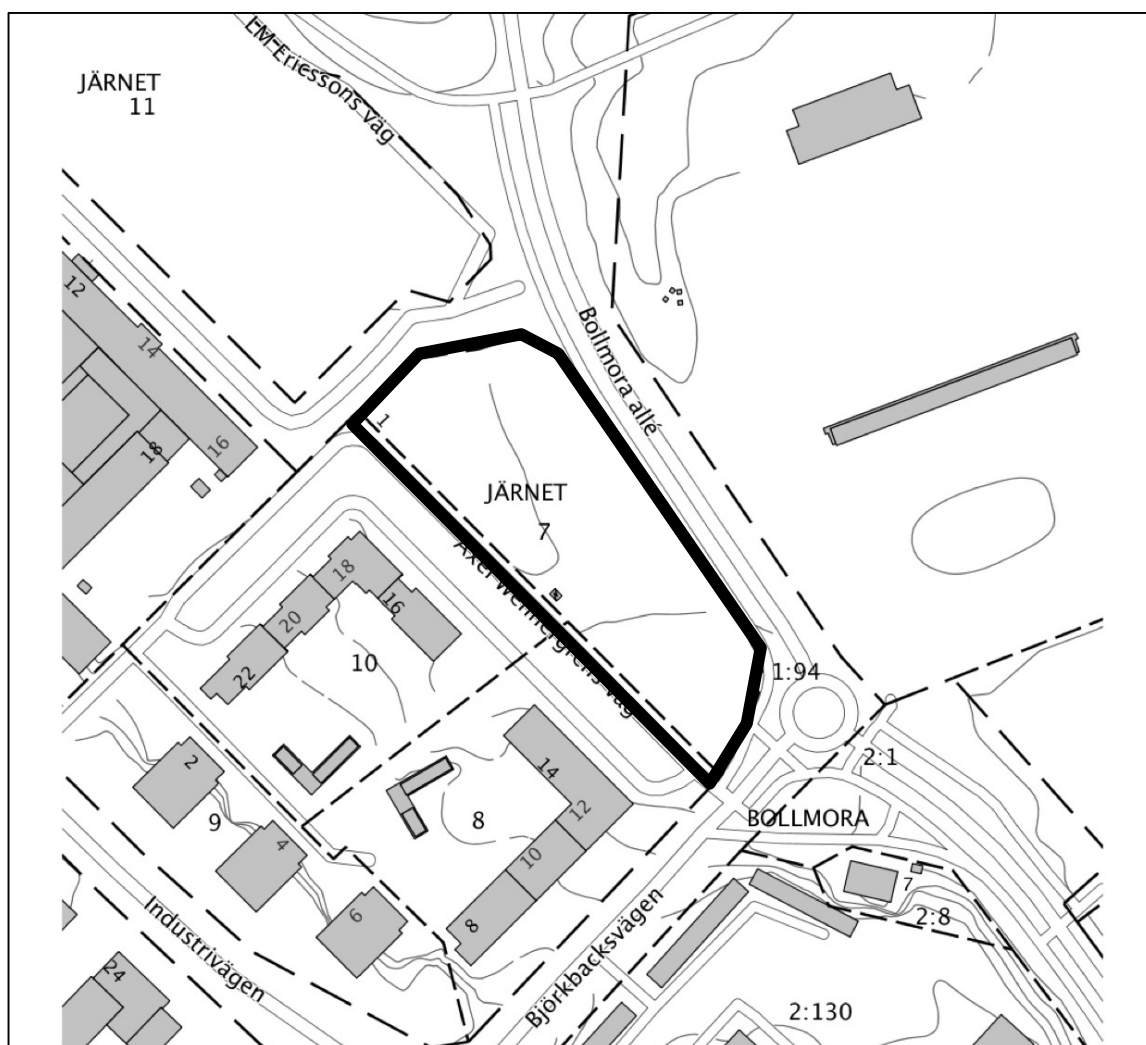
Flygfoto över området och planområdet inringat

Areal

Planområdet uppgår till cirka 7 800 kvm.

Markägoförhållanden

- Fastigheten Järnet 7 ägs av Netjär 7 AB.
- Fastigheten Järnet 8 ägs av Brf Tornsvälan.
- Fastigheten Järnet 10 ägs av Brf Silvertärnan.



Fastigheter som berörs av detaljplanen: Delar av fastigheterna Järnet 8 och 10 (del av Axel Wennergrens väg) samt fastigheten Järnet 7.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan och program

Planområdet är utpekad för bostäder i kommunens översiktsplan, antagen 2008, liksom i programmet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum från 2007. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Följande detaljplan gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. Genomförandetiden löpte ut 2015-10-06.

- ”Detaljplan för Kv. Järnet”, nr. 307 (laga kraft 2000-10-06). Detaljplanen medger bostäder i två våningar samt E-område, men har aldrig realiserats gällande bostadsbyggnation.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och konsekvenserna av byggnation ska utredas. Ljudnivåer inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men det centrumnära läget föranleder att avstegsfall B kan tillämpas. Stadsbilden kommer att förändras och syftet är att tillföra kvaliteter genom den nya bebyggelsen. Tillgängligheten för gående ökar genom att Axel Wennergrens väg får en ny kommunal gångbana.

Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Miljökvalitetsnormer (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:

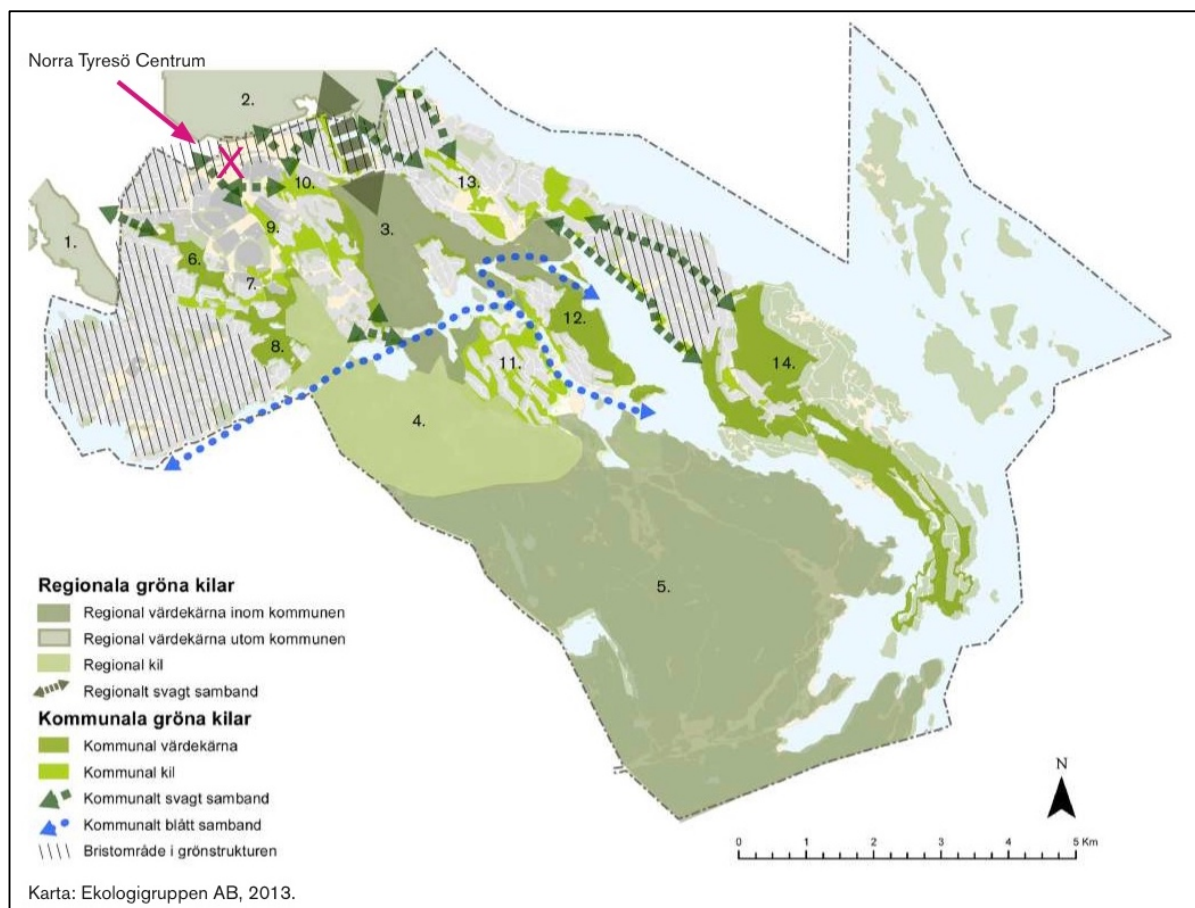
Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde. Albysjön omfattas inte som en enskild sjö av miljökvalitetsnormerna på grund av att den är för liten men den ingår i Tyresåns sjösystem som omfattas av miljökvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Enligt WSP:s dagvattenutredning 2014-12-12 var den ekologiska klassningen för Tyresån 2009 otillfredsställande ekologisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. Kalvfjärden klassades 2009 att ha god kemisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status.

Enligt WSP's fördjupade bedömning 2016-03-10 innebär att utflödet ska renas med en kombination av åtgärder där en samlad fördröjning inom kvartermarken bidrar till att uppfylla MKN i recipienten. Med föreslagna åtgärder bedömer kommunen att eventuell negativ påverkan i recipienterna ska minskas. Se vidare under avsnittet om Dagvatten.

NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur och landskapsbild

Planområdet och gröna samband



Karta från Gröna strategier- Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Järnet 7 utgörs av en obebyggd hårdgjord yta som främst fungerar som parkeringsplats. I nordvästra hörnet av fastigheten står en mindre trädunge.

I Gröna strategier –norra Tyresö centrum av Ekologigruppen 150410 anges Centrala Tyresös kilområde (9) bestå av barrskogshöjder och parkområden med öppna gräsmattor. Kilområdet knyter samman Nackareservaten - Erstaviks regionala värdekärna med Alby - Tyresö slotts regionala värdekärna. Länken upp mot naturområdena norr om kommunen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana. För dessa länkar konstateras att utformningen av Norra Tyresö Centrum kan få en betydelse för de ekologiska sambanden.

Järnet 7 angränsar i öst till Bollmora allé som i Ekologigruppens utredning föreslås utformas som en grön gata som ska bidra till att stärka sambandet söderut mot Wättinge gårdsväg och stadsparken samt norrut mot Nackareservatet och Erstavik.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en obebyggd grusad yta bebyggs med en kvartersstruktur och underbyggd innergård. De gröna strategierna för utvecklingen av intilliggande norra Tyresö centrum ska delvis tillämpas för denna detaljplan:

- torgytor ska utformas i norr och söder med vistelseytor, grönska, lek och med fördröjningsmagasin för dagvatten.
- bostadsgårdar ska utformas med stora grusytor, planteringsmoduler och odling, vistelseytor och lek.
- minst två av bostadshusen ska utföras med gröna tak.
- utanför planområdet möjliggör denna detaljplan kommunens kommande utbyggnad av Bollmora allé med stärkt urban ekologisk koppling genom nya alléträd och svackdiken bl.a., se PM Bollmora allé (Tyresö kommun 2016).

Med dessa åtgärder finns stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald och rekreativa värden. Grönstrukturen ger möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

En geoteknisk undersökning har tagits fram för planområdet av ÅF (160429). Fastigheten Järnet 7 ligger i en lågpunkt i förhållande till omgivningen. Marken består i huvudsak av fyllnadsmassor utlagda på ett område med kärrtorv på lera. I sydvästra delen av området finns lager av svallsediment (friktionsjord). Överst består marken av 0,5–4 m fyllning bestående mestadels av sten, grus och sand och ställvis tegelrester. Under fyllningen följer 0,5-1 m torv på ca 0,5 m gyttja. Torven och gyttjan följs ställvis av ett 1-2 m mäktigt skikt med friktionsjord varvat med skikt av lera. Därunder följer lera med mycket varierande mäktighet; från 0 upp till 14 m, på mellan 0,5 till 10 m friktionsjord ovan berg.

Lermäktigheten varierar kraftigt över området. Den största lermäktigheten förekommer i områdets östra långsida samtidigt som leran helt saknas i området nordvästra del. Friktionsjorden består i huvudsak av väldigt fast siltig morän. Bergnivån varierar kraftigt mellan 0,8 m under markytan i områdets norra del till mer än 26 m i områdets södra.

Planförslag och konsekvenser

Då lermäktigheter och bergnivåer varierar inom området kommer grundläggningen av byggnaderna bli komplicerad enligt ÅF's bedömning. I den norra delen grundläggs byggnaderna på ca 0,3 m packad sprängsten på plansprängt berg. På delar av området där djupet till berg är mindre än 2,5 m räknat från garagets underkant, kan grundläggning utföras med plintar. På övriga delar grundläggs byggnaderna på spetsburna pålar. Då delar av moränen har visat sig vara mycket fast och på sina ställen sten och block påträffats bör man överväga att använda borrarade stålörspålar istället för slagna betongpålar.

Marknivån inom gårdsmarken planeras att höjas till ca +30, vilket enligt ÅF kommer medföra sättningar som utvecklas med tiden. Dessa sättningar riskerar exempelvis att ge fallförändringar på ledningar mm. Risken för sättningar kan minskas om man använder lättfyllning i markuppfyllnaden. Schakt kommer utföras till ca +24, d.v.s. omkring 4 m djupt, inom i princip hela området. På grund av stabilitetsproblem vid schakt i den lösa leran och närheten till trafikerade gator kommer schakt att ske inom

spont. Inom sponten kan schakt utföras med släntlutning 1:2 eller flackare och till 1-1,5 m djup åt gången för att undvika risk för stabilitetsbrott.

Riktlinjer

- Kommunen bedömer att inom u-området (mot Bollmora allé) ska kommunen godkänna arbeten för spontning och undergrävning med hänsyn till befintlig VA-huvudledning som ligger i Bollmora allé
- För att kunna projektera och dimensionera spont och pålgrundläggning samt bedöma risken för sättningar och släntstabilitet behövs skjuvhållfasthet mm. utredas inför bygglov.

Radon

Enligt en geoteknisk utredning utförd av ÅF (2016-04-20) klassas marken som högradonmark även om delar kan klassas som normalradonmark. Högre djup till berg ger lägre radonhalter. Närmast berget kommer ett garageplan byggas med ventilerade utrymmen under. Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat.

Bebyggelse

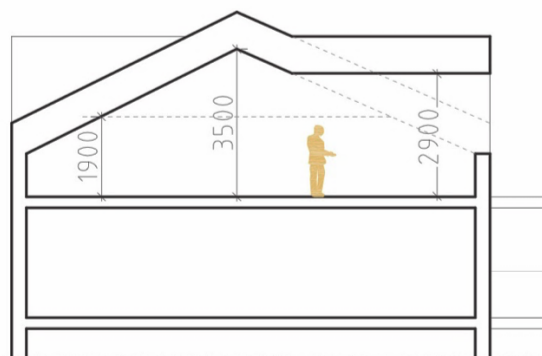
Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt med undantag av en mindre nätstation som planeras att flyttas i samband med bostadsbyggnation till ett nytt läge inom kvartersmark i nordväst. Befintlig bebyggelse runt planområdet har karaktären av kvartersstad. Angränsande område i öst på andra sidan Bollmora allé ”sk norra Tyresö centrum ” planeras få en stadskaraktär och rymma bostäder, handel och service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger bostadsändamål rymmande cirka 260 lägenheter (cirka 15 880 BTA).

Centrumfunktioner får anordnas i alla bottenvåningarna. Minst 200 kvm lokalyta ska anordnas för centrumändamål placerade mot Bollmora allé och i gatunivå. Fastigheten Järnet 7 medges ny kvartersbebyggelse i 5 våningar och en takvåning (högst 35 graders takvinkel) samt ett punktthus i 10 våningar med takterrass.



Sektion: Takvåning på lamellhusen (bestämmelse v₁)



Illustrationsplan. Röttmarkerat område utgör detaljplanen för Järnet 7. Fastigheten är uppdelat i två mindre byggnadskvarter med en passage emellan samt ett punkthus.



Volymstudie: Bearbetade bottenvåningar med entréer, lokaler, transparenta fasadpartier, belysning och genomgående trapphus.



Illustrationsplan

Ny bebyggelse

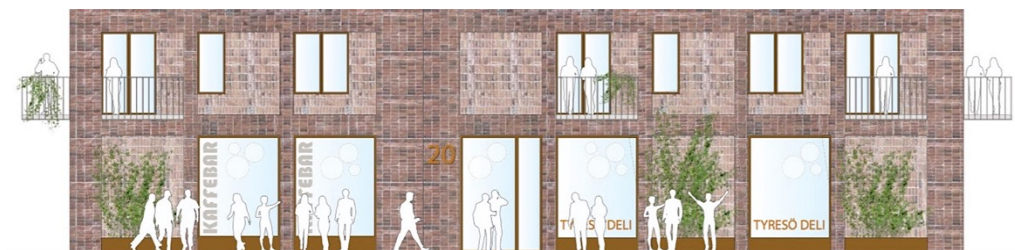
I ett separat kvalitetsprogram (se bilaga) ges riktlinjer för byggnader och den yttre miljön avseende arkitektur, höjder, utformning av allmänna platser, bostadsgårdar och grön design bl.a.

Förslaget omfattar ett 10-vånings punkthus i norr och två kvarter med en gångpassage emellan. Passagen tillåter allmänheten att gå genom området och bryter ner kvarterens skala. Kvarteren ger en samlad men uppbruten, stadsmässig front i öster mot Bollmora allé där lamellernas gavlar tillsammans med gårdshuset och punkthuset skapar en variation. Fasaderna mot det öppna fältet och allén avskärmar mot buller. Mot grannkvarteret i väster öppnar sig kvarterens gårdar och bostadshusens gavlar är

placerade mot Axel Wennergrens väg. Höjden på de två kvarteren är 5 våningar plus en takvåning. Två mindre vistelsezoner tillgängliga för allmänheten skapas i norr respektive i söder inom kvarteretsmark med sittplatser och trädplanteringar. De två byggnadskvarteren öppnar sig mot Axel Wennergrens väg och innergårdarna ska ges en grön karaktär, odling, cykelparkering, lek, och uteplatser.



Volymstudie från nordväst.



Bilden visar punkthusets bottenvåning: I strategiska lägen längs Bollmora allé ska lokaler för centrumändamål anordnas i gatuplan.



Bild som illustrerar hur kvarteret kan se ut från Bollmora allé. De olika byggnadsvolymer ska ge ett varierat uttryck i form av olika byggnadshöjder, placering i avstånd mot gatan och taktyper samt sadeltak på gavlarna.



Bild från nordöst som visar Bollmora allé med trädplantering, lokaler, caféer och nya bostäder.



Bilden visar hur Axel Wennergrens väg kan utformas med gångbana och ny bebyggelse inom planområdet. Befintlig markparkering inom grannfastigheterna Järnet 8 och 10 bevaras inom enskild gata. En ny allmän gångbana anordnas utanför Järnet 7:s fasthetsgräns och ansluter till Bollmora gårdsväg.

Solförhållanden och skuggstudie

Kvarterets form ger goda sol- och dagsljuskvaliteter samt utblickar. Se bilagd solstudie.

Gator och trafik

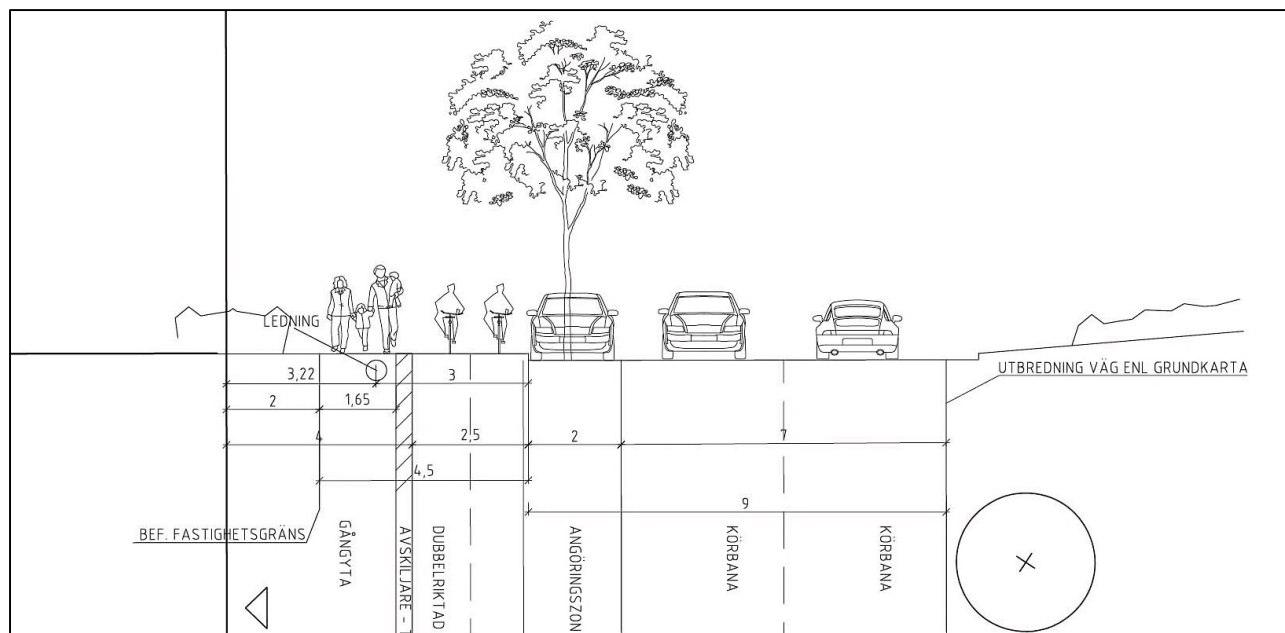
Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt och angränsar till Bollmora allé som är en huvudgata med funktionen att samla upp och leda trafiken till och från målpunkter inom närområdet. Axel Wennergrens väg som gränsar till planområdet i väst är en bostadsgata som används för tillfart och parkering till fastigheterna Järnet 8 och 10.

Planförslag och konsekvenser

Nuvarande trafiklösning bedöms inte tillgodose befintliga behov enligt den trafikutredning som upprättats av WSP. Både Axel Wennergrens väg och Bollmora gårdsväg är idag åtskilda med hjälp av bland annat stängsel och saknar därför anslutning för bil- samt gång- och cykeltrafik. I WSP:s utredning föreslås Axel Wennergrens väg att kopplas ihop med Bollmora gårdsväg i syfte att få ett gent och sammanhängande stråk genom området, vilket redovisades i samrådsförslaget. Inför granskningskedet har detaljplanen ändats och Axel Wennergrens väg kvarstår med enskilt huvudmannaskap. Angöring till bostäder inom Järnet 7 föreslås att ske via Bollmora gårdsväg till ett underjordiskt garage under kvarteren. Befintlig markparkering inom fastigheterna Järnet 8 och 10 bevaras. En ny allmän gångbana (2,25 m bred) anordnas inom delar av fastigheterna Järnet 8 och 10 närmas fastigheten Järnet 7, och ansluter till Bollmora gårdsväg (se sid 23 under inlösen av allmän plats).





Bilden av BSK och visar Bollmora allé som angränsande till planområdets östra långsida. Bollmora allé ska anordnas med angöring, cykel- och gångbana samt trädplantering. se utformning och växtval i PM Bollmora allé (Tyresö kommun, 2016).

Parkering

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Järnet 7 nyttjas i dagsläge för markparkering. Axel Wennergrens väg används av bostadsrättsföreningar inom fastigheterna Järnet 8 och 10 för boendeparkering, cirka 80 platser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar av markparkeringarna på Axel Wennergrens väg inom angränsande fastigheterna Järnet 8 och 10..

De nya bostadsgårdarna inom fastigheten Järnet 7 får byggas under med ett underjordiskt garage rymmande cirka 120 parkeringsplatser och cirka 335 cykelplatser med infart från Bollmora gårdsväg. De boende når garaget med hiss och trappa eller direkt från gatan. Ytterligare cirka 245 cykelplatser finns utomhus inom kvarteret. Angöringsplatser möjliggörs på Bollmora allé för att tillgodose tillgängliga entréer till lokaler och bostäder. Bollmora allé ska anordnas med angöring, cykel- och gångbana samt trädplantering. se utformning och växtval i PM Bollmora allé.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Inom 300 meters radie finns en busshållplats med lokala busslinjer och trafik till Stockholm. Till bussterminalen är det cirka 400 meter. Längs med Bollmora allé finns det reserverad plats för en ny busshållplats.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation

Närmaste rekreativområde ligger på norra sidan om Tyresövägen i Nacka kommun, Erstavik samt Tyresö Stadspark intill bussterminalen.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt knappt 300 meter från Tyresö centrum. I centrum finns ett stort utbud av handel, vård, bibliotek, restauranger och caféer. Inom gångavstånd finns skolor och förskolor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Bollmora allé, Bollmora gårdsväg samt Björkbacksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala Vatten- och avlopps nätet. Befintliga ledningar ligger i anslutning till fastigheten, både under Bollmora allé och Axel Wernergrens väg. Kommunens huvudledning för vatten och avlopp finns i Bollmora allé cirka 3 meter från gränsen till planområdets byggrätter.

Värme

Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bebyggelsen bör anslutas till detta nät.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Befintlig nätstation inom fastigheten flyttas till nytt läge i nordvästra delen inom Järnet 7, se under genomförandedelen.

Avfall

Inom Norra Tyresö centrum planeras en sopsugsanläggning att anläggas till vilken en anslutning till kvarteret Järnet 7 bör möjliggöras.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

I anslutning till Järnet 7 finns nyligen nedlagd fiberkabel som planeras att ansluta även till fastigheten Järnet 7.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Största delen av planområdet är hårdgjord asfalterad yta och används som parkerings och upplagsyta. I nordväst finns en liten skogsdunge med lövträd och buskar.

Planområdet avvattnas via brunnar och dagvattenledningar. Enligt ledningskartan (Tyresö kommun 2014) finns det två dagvattenserviser som kopplas på det allmänna ledningsnätet för planområdet. Det sydöstra nätet rinner österut till en kulvert som i sin tur rinner vidare upp till ett dike utefter Tyresövägen. Det nordvästra ledningsnätet rinner vidare till dagvattendammar (Kolardammarna) och sedan från dammen vidare sydost mot recipienten. Angående avrinningsområde och recipient se avsnittet om Miljö kvalitetsnormer.

Enligt den dagvattenutredning som tagits fram av WSP (2016-03-10) tar planområdet inte emot några väsentliga mängder ytligt tillrinnande dagvatten från omgivande områden. Då jordarten består av främst av kärrtorv på lera är de naturliga förutsättningarna för infiltration i mark dåliga. Under leran ligger ett lager med friktionsjord på berg. Trycknivån i grundvattnet i friktionsjorden kan förväntas ligga några meter under markytan.

Planförslag och konsekvenser

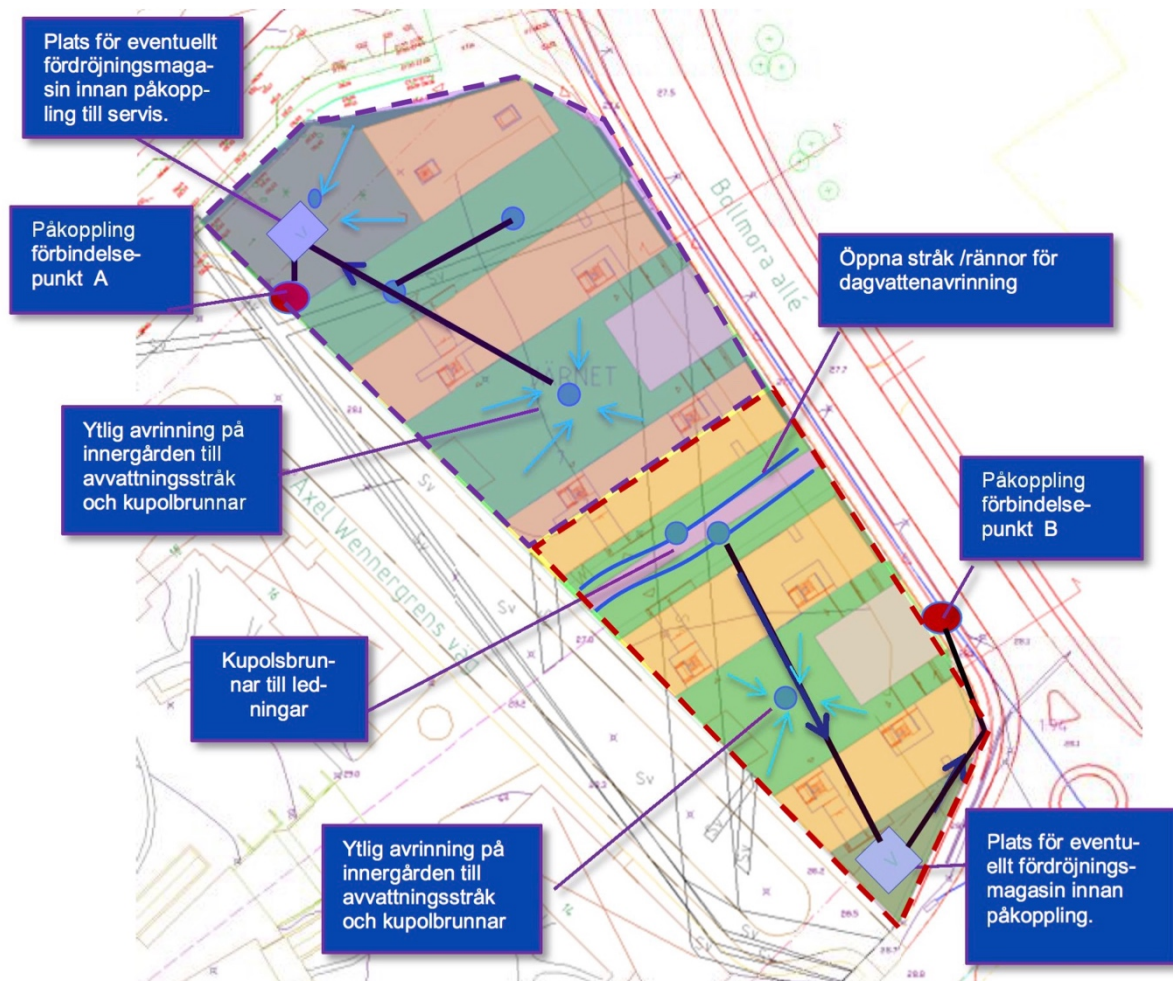
Planförslaget innebär att ytan bebyggs med två bostadskvarter som vardera har en underbyggd innergård.

WSP:s föroreningsberäkningar visar att de flesta föroreningar minskar något efter genomförande av detaljplan eftersom parkeringsytorna minskar. Däremot ökar näringsämnen kväve (N) och Fosfor (P). Genom en kombination av åtgärder inom kvartersmark och en samlad fördröjning av dagvatten, bedöms eventuell negativ påverkan i recipienten minska.

Kommunens riktlinjer är i överensstämmelse med WSP utredning. Dagvattnet ska i hög grad omhändertas lokalt:

1. Samlade fördröjningsåtgärder för dagvatten ska anordnas som sista steg innan det påkopplas servisen till det allmänna ledningsnätet, se plankartan (n₃). Enligt WSP behövs en volym på ca 6 m³ före servis A och 12 m³ före servis B (baserat på beräkning med P90s rationella metod). Om andra fördröjande åtgärder tillämpas inom tomtmarken kan denna volym minskas, se bild sid. 20.
2. Tak och gatuavvattning ska fördröjas:
 - Innergårdarna får inte hårdgöras förutom på vissa delar som entréer, cykelställ, mm. Annars ska ytskiktet på innergårdarna bestå av stensmjöl och växtlighet. Överbyggnaden på bjälklaget ska vara minst 400 mm. grovt material i botten (makadam 32-64 mm alternativt skelettjord med upp till 90 mm stora stenar) och ha ett lager med grus, plattor eller dylikt överst.
 - Gröna tak ska finnas på minst två av bostadshusen med platt tak (f₂)
 - Stuprörsutkastare med ytlig avrinning i rännor ska finnas.

Plangränsen ligger intill fasaderna på både östra och västra sidan. Detta försvårar avledningen fram till förbindelsepunkterna. Om grundläggningsnivån hamnar under grundvattennivån rekommenderas att en grundvattenutredning utförs.



Bilden visar en översiktlig skiss för placering av lösningar för fördröjning och rening av dagvatten inom Järnet 7. Fördröjningsmagasin och påkopplingspunkter A och B framgår av bilden (WSP 2016).

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Kvarteret Järnet 7 är omgärdat av två vältrafikerade vägar, Bollmora allé och Björkbacksvägen samt två mindre trafikerade vägar Bollmora gårdsväg och Axel Wennergrens väg.

En bullertrafikutredning har tagits fram av april 2016 av Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB (april 2016). Utredningen visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga bullernivåer från trafiken på Bollmora allé och Tyresövägen, ljud från närliggande idrottsplats och lekande barn.

Riktvärden för ljud från idrottsplatsen

Inga speciella riktvärden för buller från idrottsplatser finns. Bullerutredningen hänvisar till Boverkets vägledning ”Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning”, Rapport 2015:21 anges riktvärden som bör gälla vid planläggning av bostäder som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller. Högsta ljudnivå från industri/annan verksamhet. Frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad. Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.

Riktvärden för trafikbuller

Samtliga lägenheter kan få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i enlighet med Avstegsfall B. För ca hälften av lägenheterna kan, högst 55 dB(A) uppnås vid alla boningsrum, Riksdagens riktvärde högst 55 dB(A) vid alla boningsrum innehålls.

Vid fasaderna mot Bollmora allé blir ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret och buller från idrottsplatsen vid utformningen av byggnaderna och med lämplig lägenhetsutformning samt vissa bullerdämpande åtgärder kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. De flesta lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Planerade bostäder

Bullerutredningen rekommenderar bestämmelser på plankartan som reglerar att 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.
- riktvärden för zon B enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls med avseende på buller från verksamheten på Tyresövallen.
- bullernivåerna inomhus inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå på grund av trafiken samt högst 35 dB(A) maximalnivå på grund av tal och musik från Tyresövallen.

Planbestämmelser

I tabellen tydliggörs syftet med ett urval av plankartans bestämmelser.

Bestämmelse:	Förklaring/syfte:
GÅGATA	Gångtrafik
BC ₁	Huvudsakliga markanvändningen är bostadsändamål. Centrumfunktioner anordnas i bottenvåningen. Minst 200 kvm lokalyta för centrumändamål ska anordnas i marknivå i syfte att möjliggöra ett levande gatuliv med caféer och uteplatser.
E ₁	Transformatorstation
OOOO OOOO	Marken får endast underbyggas. Bjälklaget ska vara planterbart, minst 0,4 m jordlager. Syftar till att möjliggöra ett gemensamt underjordiskt garage och samtidigt skapa gröna innergårdar med odling och fördröjning av dagvatten genom infiltreringsbara vegetationsytor.
...	Byggnad får inte uppföras
n ₁	Parkeringsgaragets färdiga innergolv får inte ligga högre än +25,5 meter över nollplanet
n ₂	Marken ska anordnas i befintlig gatunivå för att vara tillgänglig från omgivande gator.
n ₃	Fördröjningsanläggningar för dagvatten ska anordnas under mark. För placering och dimensionering se sid 19 och 20 i avsnittet om dagvatten.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
<<+0,0>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
V, X	Högsta antal våningar
v ₁	Utöver angivna våningstal får en takvåning anordnas. Taklutning får högst vara 35 grader, se sid 11. Tekniska anläggningar ska inrymmas i totalhöjden.
v ₂	Utöver angiven högsta totalhöjd får en hisstopp anordnas på takterrassen med en högsta totalhöjd + 65 meter över nollplanet, för att uppnå tillgänglighet till gemensam takterrass.
f ₁	Ny bebyggelse ska utformas utan synliga byggelementskarvar
f ₂	Tak ska vara vegetationsbeksäddade eller utförda i material med liknande egenskaper.
f ₃	Fasaderna ska utföras i puts eller trä.
Störningsskydd	Byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att: <ul style="list-style-type: none"> • 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. • riktvärden för zon B enligt Naturvårdsverkets vägledning innehålls med avseende på buller från verksamheten på Tyresövädden. • bullernivåerna inomhus inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå på grund av trafiken samt högst 35 dB(A) maximalnivå på grund av tal och musik från idrottsfältet.
Administrativa bestämmelser	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft Fastighetsplan Järnet som vann laga kraft 1971-11-10 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna plan.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Kv Järnet 7 påbörjades efter den 2 maj 2011 och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

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

Fastigheter inom planområdet

Följande fastigheter ingår i planområdet:

1. Järnet 7 ägs av Netjär 7 AB
2. Järnet 8 ägs av Brf Tornsvälan
3. Järnet 10 ägs av Brf Silvertärnan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Upphävande av tomtindelning

Den idag gällande tomtindelningen 01-TYÖ229/1971 0138 T-J1C kommer i och med genomförandet av detaljplanen att upphävas.

Befintliga rättigheter

I tabellen nedan framgår alla nyttjanderätter som antingen belastar eller är till förmån för fastigheten Järnet 7

Rättighet	Ändamål	Till förmån för	Belastar fastighet	Datum	Rättighetsbeteckning
Officialservitut	Väg	Järnet 7	Järnet 8, 9 & 10	2006-01-31	0138-05/64.1
Officialservitut	VA	Järnet 7	Järnet 8	2005-05-25	0138-04/44.1
Officialservitut	VA	Järnet 7	Järnet 10	2005-05-25	0138-04/44.2
Officialservitut	VA	Järnet 6	Järnet 7 mfl	2006-01-31	0138-05/86.1
Avtalsservitut	VA	Järnet 6	Järnet 7 mfl	1963-05-02	01-IM8-63/3516.1
Avtalsservitut	Kulvert dagvatten	Bollmora 2:8	Järnet 7 mfl	1960-09-07	01-IM8-60/6831.1
Avtalsservitut	Ledning	Bollmora 1:94	Järnet 7 mfl	1960-09-21	01-IM8-60/7224.1
Avtalsservitut	Ledning	Bollmora 1:94	Järnet 7	1960-09-21	01-IM8-60/7224A.1
Officialnyttjanderätt	Tele		Järnet 7	1960-09-21	01-IM8-42/1929.2
Officialservitut	Elledning	Bollmora 1:94	Järnet 7	1972-11-23	01-TYE-2503.10

Behovet av officialservituten för väg (0138-05/64.1) och två för VA-ledningar (0138-04/44.1 och) finns till förmån för fastigheten Järnet 7 inom omkringliggande fastigheter. Behovet av dessa kommer att kvarstå.

Det finns sju stycken nyttjanderätter som belastar fastigheten Järnet 7 (se tabellen ovan). De två servitut som finns och som avser VA-ledningar (0138-05/86.1 och 01-IM8-63/3516.1) till förmån för fastigheten Järnet 6 kommer att behöva flyttas under genomförandet av planen och servituten behöver ändras. En officialnyttjanderätt finns för teleledning inom fastigheten Järnet 7 (01-IM8-42/1929.2) till förmån för Skanova AB. Teleledningarna kommer att behöva flyttas under genomförandet och nyttjanderätten behöver ändras.

Fyra avtalsservitut finns som belastar Järnet 7 till förmån för kommunala fastigheter. Lägena på dessa är osäkra. Tre av avtalsservituten är för ledningar och elledningar till förmån för kommunens fastighet Bollmora 1:94 (01-IM8-60/7224.1, 01-IM8-60/7224A.1 och 01-TYE-2503.10). Kommunen har inga ledningar inom fastigheten Järnet 7, varför dessa servitut kan upphävas och avregistreras. Ett avtalsservitut för dagvattenkulvert finns inom Järnet 7 till förmån för kommunens fastighet Bollmora 2:8, detta är inte längre i bruk och därför kan upphävas.

Inlösen av allmän plats

Den gångbana som löper längs Axel Wennergrens väg i anslutning till fastigheten Järnet 7 och som i detaljplanen är utlagd som allmän plats (gågata) ligger inom fastigheterna Järnet 8 och Järnet 10. I gällande detaljplan är området planlagd som kvartermark och ingår i Järnet ga 1 där fastigheterna Järnet 8-10 ingår. Då Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet planerar kommunen att, genom fastighetsreglering, överföra det aktuella området från fastigheterna Järnet 8 och 10 till den kommunala fastigheten Bollmora 1:94.

Markavvattningsföretag

Planområdet ligger inom markavvattningsföretaget Bollmora-Gimmerstads tf, upprättat 1943. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte påverka markavvattningsföretaget.

Lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som beskrivs ovan. Övrig fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande bekostar och ansöker ägaren till fastigheten Järnet 7.

Lantmäteriet debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således efter hur komplicerat ärendet är.

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

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven bygg rätt erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa. Avgift för planarbetet tas ut genom det planavtal som tecknats mellan byggherren och kommunen, således utgår ingen detaljplaneavgift i bygglovet.

E1

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.

Befintlig nätstation inom fastigheten Järnet 7 behöver flyttas till följd av genomförandet av detaljplanen. Flytten bekostas av exploitören. Nytt föreslaget läge är markerat med E₁ i plankartan.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tas fram för att reglera ekonomiska frågor samt övriga ansvarsfrågor kopplade till genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och byggherren. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Administrativa frågor

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

Medverkande tjänstemän

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

	Handläggare, planarkitekt
Carolin Andersson	
Soon Hammarström	plankonsult Landskapslaget
Martin Larsson	exploateringskonsult NAI Svefa
Mikael Öholm	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.
Göran Bardun	Kommunekolog
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt
Thomas Lagerwall	VA- och dagvatten ingenjör
Johan Forsberg	Bygglov

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

