



§ 184

Dnr 2012 KSM 0887.214

Antagande av detaljplan för Järnet 7

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder inom Järnet 7 antas.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2016-05-18 § 80 (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Stadsbyggnadsförvaltningen har tagit fram förslag till detaljplan för Järnet 7. Planen möjliggör för 270 lägenheter i flerbostadshus samt mindre lokaler för centrumändamål. Planförslaget ställdes ut för samråd 22 september till 13 oktober 2015 samt för granskning 7 juni till 15 augusti 2016. Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL). Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som knyts till exploateringsavtalet för att säkerställa att genomfört projekt innehåller de kvaliteter som presenteras i planbeskrivningen.

Ärendet har beretts av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet som föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att anta detaljplanen för Järnet 7.

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplan för bostäder inom Järnet 7.

Yrkande

Marie Åkesdotter (MP) yrkar att det fortsatta arbetet ska bedrivas så att avsteg inte görs från regeringens riktlinjer om buller vid bostadsbyggande. Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar avslag till Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

Beslutsgång

Ordföranden ställer frågan om bifall till Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Ordföranden ställer frågan om avslag av Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Kommunstyrelsen avslår yrkandet.

Ordföranden ställer frågan om bifall till ordförandeförslaget och finner att kommunstyrelsen bifaller det.

Bilagor

MSU Protokollsutdrag 2016-11-23 §134.pdf

Tjänsteskrivelse antagande Järnet 7.pdf

Planbesk_antagande_Järnet 7_JUSTERAD.pdf

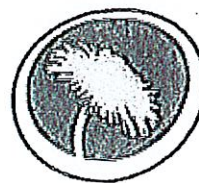
PK_Järnet 7_antagande_A1_JUSTERAD.pdf

Granskningsutlåtande_Järnet7_JUSTERAD.pdf

Dagvattenbilaga_kv Järnet 7.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

miljöpartiet de gröna Tyresö



Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 18 maj 2016

§ 80, ärende 12, Beslut om granskning för detaljplan Järnet 7

Miljöpartiet ser positivt på förtätningen och tillskottet av hyresrätter. Här finns goda förutsättningar till bra trafiklösningar - nära till kollektivtrafik, möjlig bilpool och cykel-förbindelser, vilket också ger ett lägre parkeringstal. Det är angeläget att cykelvägarna separeras och blir tillräckligt breda, då många människor kommer att röra sig i området.

Samrådet har inneburit flera positiva delar i planen, med bland annat mer luft mellan husen. Men är det tillräckligt? Den största haken för sakägarna tycks dock vara höjden på höghuset. Den frågan verkar inte ha varit förhandlingsbar, det beklagar vi.

Vi yrkade att det fortsatta planarbetet skulle inriktas på att undvika avsteg från regeringens riktlinjer för buller, men fick ej gehör för detta på mötet.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö


Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare

B am

UTDRAG

§ 134

Dnr 2012 KSM 0887.214

Beslut om antagande av detaljplan för Järnet 7

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige

- Kommunfullmäktige antar detaljplan för bostäder inom Järnet 7.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till Miljöpartiets särskilda yttrande §80 miljö- och samhällsbyggnadsutskottets sammanträde 2016-05-18.

Beskrivning av ärendet

Ärendet avser beslut om antagande till kommunstyrelsen för förslag till kommunfullmäktige gällande förslag till detaljplan för Järnet 7. Planen möjliggör för 270 lägenheter i flerbostadshus samt mindre lokaler för centrumändamål. Planförslaget var på samråd mellan 22 september till 13 oktober 2015 samt på granskning mellan 7 juni till 15 augusti 2016. Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL).

Ordförandeförslag

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar bifall till förvaltningens förslag.

Yrkande

Marie Åkesdotter (MP) yrkar det fortsatta arbetet ska bedrivas så att avsteg inte görs från regeringens riktlinjer om buller vid bostadsbyggande.

Ordförande Fredrik Saweståhl (M) yrkar avslag till Marie Åkesdotters (MP) yrkande.

Beslutsgång

Ordförande ställer proposition på huvudförslaget och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har valt att bifalla förvaltningens förslag.

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande 
---	---	---	--

Ordförande ställer proposition på Marie Åkesdotters (MP) yrkande och finner att miljö- och samhällsbyggnadsutskottet har valt att avslå yrkandet.

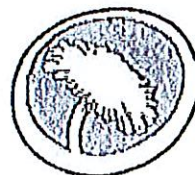
Bilagor

Tjänsteskrivelse antagande Järnet 7.pdf
Dagvattenbilaga_kv Järnet 7.pdf
Granskningsutlåtande_Järnet7_JUSTERAD.pdf
PK_Järnet 7_antagande_A1_JUSTERAD.pdf
Planbesk_antagande_Järnet 7_JUSTERAD.pdf

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

miljöpartiet de gröna

Tyresö



Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 18 maj 2016

§ 80, ärende 12, Beslut om granskning för detaljplan Järnet 7

Miljöpartiet ser positivt på förtätningen och tillskottet av hyresrätter. Här finns goda förutsättningar till bra trafiklösningar - nära till kollektivtrafik, möjlig bilpool och cykel-förbindelser, vilket också ger ett lägre parkeringstal. Det är angeläget att cykelvägarna separeras och blir tillräckligt breda, då många människor kommer att röra sig i området.

Samrådet har inneburit flera positiva delar i planen, med bland annat mer luft mellan husen. Men är det tillräckligt? Den största haken för sakägarna tycks dock vara höjden på höghuset. Den frågan verkar inte ha varit förhandlingsbar, det beklagar vi.

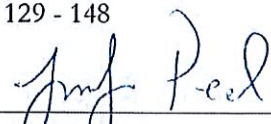
Vi yrkade att det fortsatta planarbetet skulle inriktas på att undvika avsteg från regeringens riktlinjer för buller, men fick ej gehör för detta på mötet.

för Miljöpartiet de Gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter, ledamot

Peter Bylund, ersättare



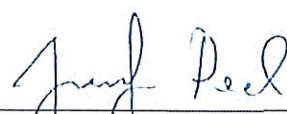
Datum	2016-11-23
Tid	08:30–11:25
Plats	Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	Stadsbyggnadsförvaltningen 2016-11-28
Paragrafer	129 - 148
Sekreterare	 Jennifer Peel
Ordförande	 Fredrik Saweståhl
Justerande	 Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ	Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum	2016-11-23
Datum då anslaget sätts upp	2016-11-29
Datum då anslaget tas ned	2016-12-21
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv

Underskrift


Jennifer Peel

Utdragsbestyrkande

AM PR SP

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Lindblom (L)
Marie Åkesdotter (MP)
Anki Svensson (M)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Anna Lund (KD) tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD)
Anita Mattsson (S)
Kristjan Vaigur (S)
Lennart Jönsson (S)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Peter Odelvall (M)
Anna Steele (L)
Anders Linder (S)
Peter Bylund (MP)
Marcus Obligado (V)

Övriga

Åsa de Mander, politisk sekreterare, Folkpartiet
Marita Bertilsson, politisk sekreterare, Socialdemokraterna
Jenny Linné, avdelningschef för mark- och exploateringsavdelningen,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Ida Olén, enhetschef för detaljplaneringsenheten, Stadsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, Stadsbyggnadsförvaltningen
Ajda Asgari, politisk sekreterare, Miljöpartiet
Pia Björnhård, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Förvaltningschef, Stadsbyggnadsförvaltningen
Christina Bolinder, Planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emelie Malaise, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Alexandra Dybeck, praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
William Alken, koordinator, Stadsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign				Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	---	--------------------

Maria Björnsdotter, landskapsarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Franco Panfichi, byggprojektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Heléne Hjerdin, avdelningschef för planavdelningen, Stadsbyggnadsförvaltningen
Hanna Fürstenberg Danielsson, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Sofia Eneborg, trafikplanerare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Maria Harvig, kommunikatör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Linnea Stöckel, praktikant, Stadsbyggnadsförvaltningen
Axel Lindqvist, planarkitekt, Stadsbyggnadsförvaltningen
Anna Alfredsson, mättingsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, enhetschef för mark- och exploateringsenheten,
Stadsbyggnadsförvaltningen
Emma Shepherdson, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen
Åsa Ström, exploateringsingenjör, Stadsbyggnadsförvaltningen
Emilia Reiding, projektledare, Stadsbyggnadsförvaltningen

Frånvarande

Helen Dwyer (C)
Leif Kennerberg (KD)
Karin Ljung (S)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	---	--------------------

Tyresö kommun
Hanna Fürstenberg Danielson
planarkitekt

TJÄNSTESKRIVELSE
2016-11-11
1 (3)

Diarienummer
2012 KSM 0887

Kommunfullmäktige

Antagande av detaljplan för Järnet 7

Förslag till beslut

Kommunfullmäktige antar detaljplan för bostäder inom Järnet 7.



Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef



Ida Olén
Enhetschef detaljplanering

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om antagande gällande detaljplaneförslag för Järnet 7. Planen möjliggör för 260 lägenheter i flerbostadshus samt mindre lokaler för centrumändamål. Planförslaget var på samråd mellan 22 september till 13 oktober 2015 samt på granskning mellan 7 juni till 15 augusti 2016. Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen (PBL).



Beskrivning av ärendet

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.

Planförslag

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.

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 genom olika åtgärder inom kvartersmark.

Till detaljplanen har ett kvalitetsprogram tagits fram som knyts till exploateringsavtalet för att säkerställa att genomfört projekt innehåller de kvalitéer som presenteras i planbeskrivningen.

Miljökonsekvenser

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluft-

område. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och konsekvenserna av byggnation har utretts och åtgärder för att stärka ekologiska samband föreslås. Ijudnivåer inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men det centrumbära 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. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning av att detaljplanens genomförande inte kan förväntas medföra betydande miljöpåverkan.

Planförfarande

Planförslaget var ute på samråd från 22 september till 13 oktober 2015. Sammanlagt inkom 25 samrådsyttranden

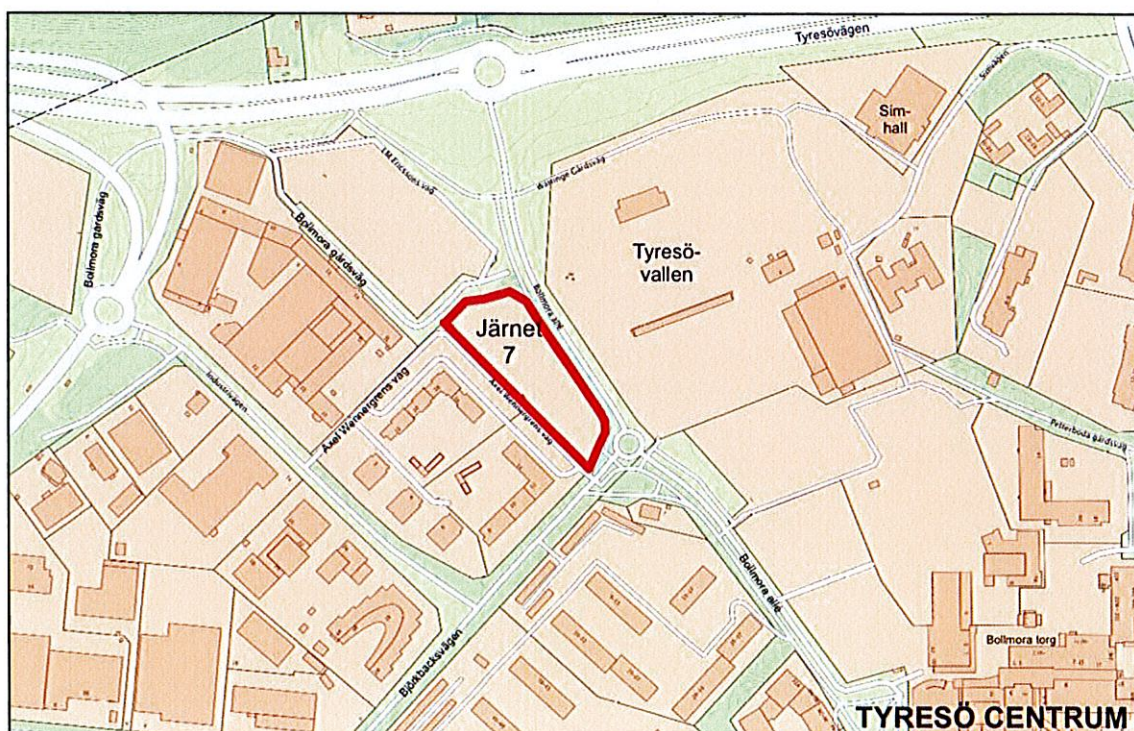
Planförslaget ställdes ut för granskning från 7 juni till 15 augusti 2016. Under granskningen hade remissinstanserna mindre plantekniska samt vissa brandtekniska synpunkter och Tyresö naturskyddsförening ansåg att större hänsyn behöver tas till det gröna sambandet. De närboende som yttrat sig ansåg att exploateringen fortfarande är för hög och att trafiksituationen inte är tillfredställande. Efter granskningen har mindre revideringar gjorts.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kommunfullmäktige kan anta detaljplan för Järnet 7.

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE

Detaljplan för bostäder inom Järnet 7

Fastigheten Järnet 7, samt del av fastigheterna Järnet 8 och 10.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



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

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
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	8
NULÄGE, PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	9
Natur och landskapsbild	9
Planområdet och gröna samband.....	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Radon.....	11
Bebyggelse	11
Solförhållanden och skuggstudie.....	15
Gator och trafik.....	15
Parkering	17
Kollektivtrafik	17
Fornlämningar	17
Rekreation	18
Service	18
Teknisk försörjning	18
Vatten och avlopp.....	18

Värme	18
El	18
Avfall.....	18
Fiber/Digital kommunikation m.m.....	18
Dagvatten	18
Miljö, hälsa och säkerhet	20
Buller	20
Planbestämmelser.....	21
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	23
Genomförande	23
Planläggning sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.....	23
Fastighetsrättsliga åtgärder	24
Tekniska frågor.....	26
Ekonomiska frågor	26
Medverkande tjänstemän	26
Detaljplanering – så fungerar det.....	28

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning och checklista
- Kvalitetsprogram, Sjögren arkitekter och Semrén & Månsson (2016-11-23) (bilaga till exploateringsavtalet)
- Solstudier, Sjögren arkitekter, Semrén & Månsson (2016-04-22)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- 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)
- Bilaga till dagvattenutredningen, 2016-10-14
- 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)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Plan- och bygglagen

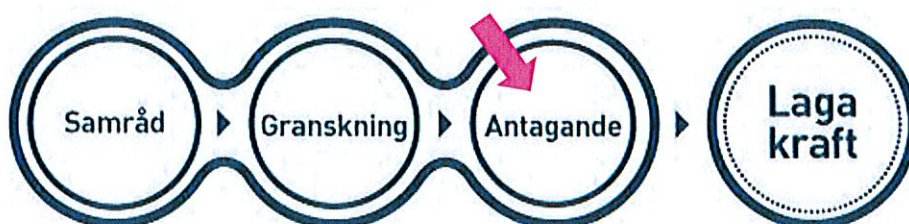
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse före 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande.

Planprocess och skede

Detta planförslag är en antagandehandling, 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 1, 2017

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 270 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 270 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 fem 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 650 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 Tyresövallen, 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.



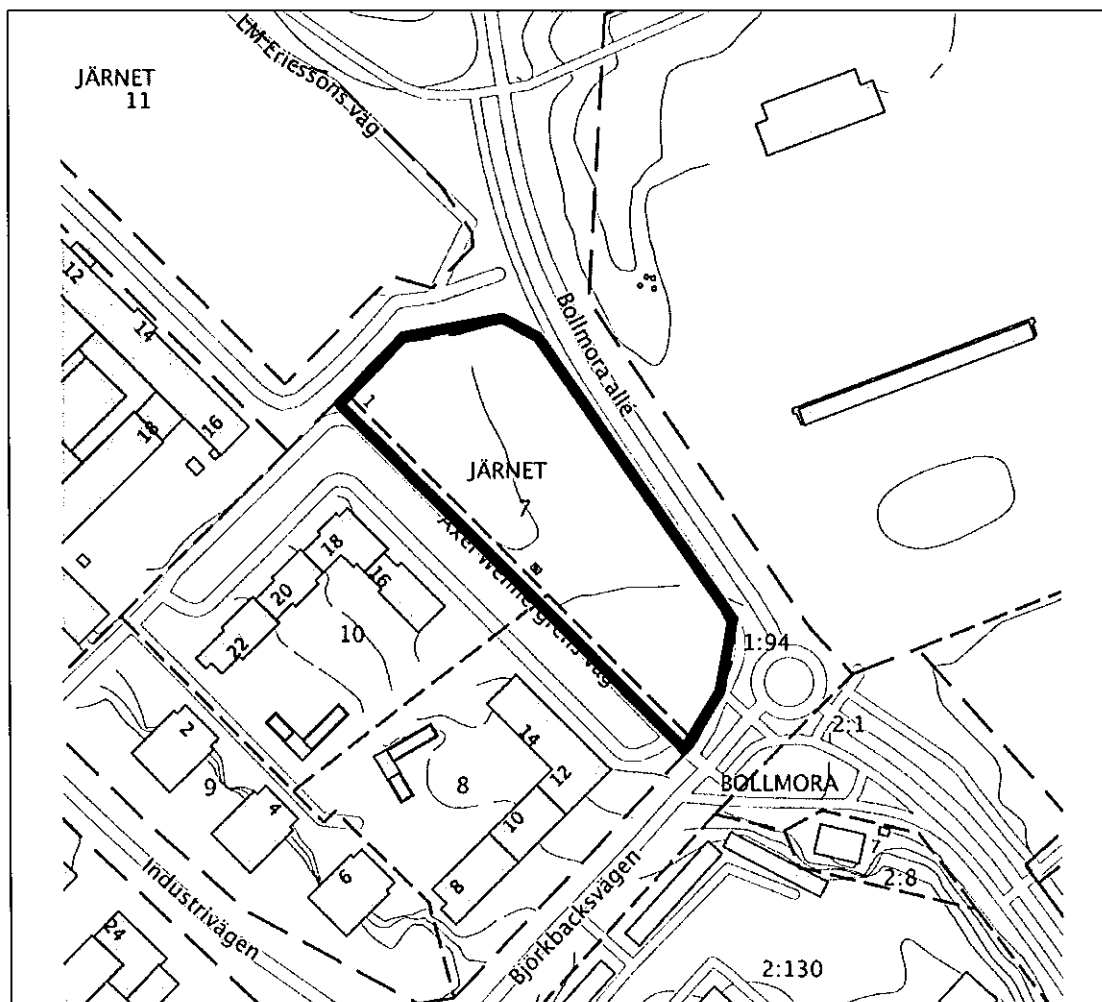
Flygfoto över området med planområdet inringat

Areal

Planområdet uppgår till cirka 7 800 kvm.

Markägförhållanden

- 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: Fastigheten Järnet 7 samt delar av fastigheterna Järnet 8 och 10 (del av Axel Wennergrens väg).

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

Gällande planer

Följande planer gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft.

- ”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. Genomförandetiden löpte ut 2015-10-06.
- Tomtindelningsbestämmelse (dnr 01-TYÖ229/1971) ”förslag till ändring och utvidgning av Kv Järnet”, från 1971 (upphör att gälla i de delar som omfattas av denna detaljplan).

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:

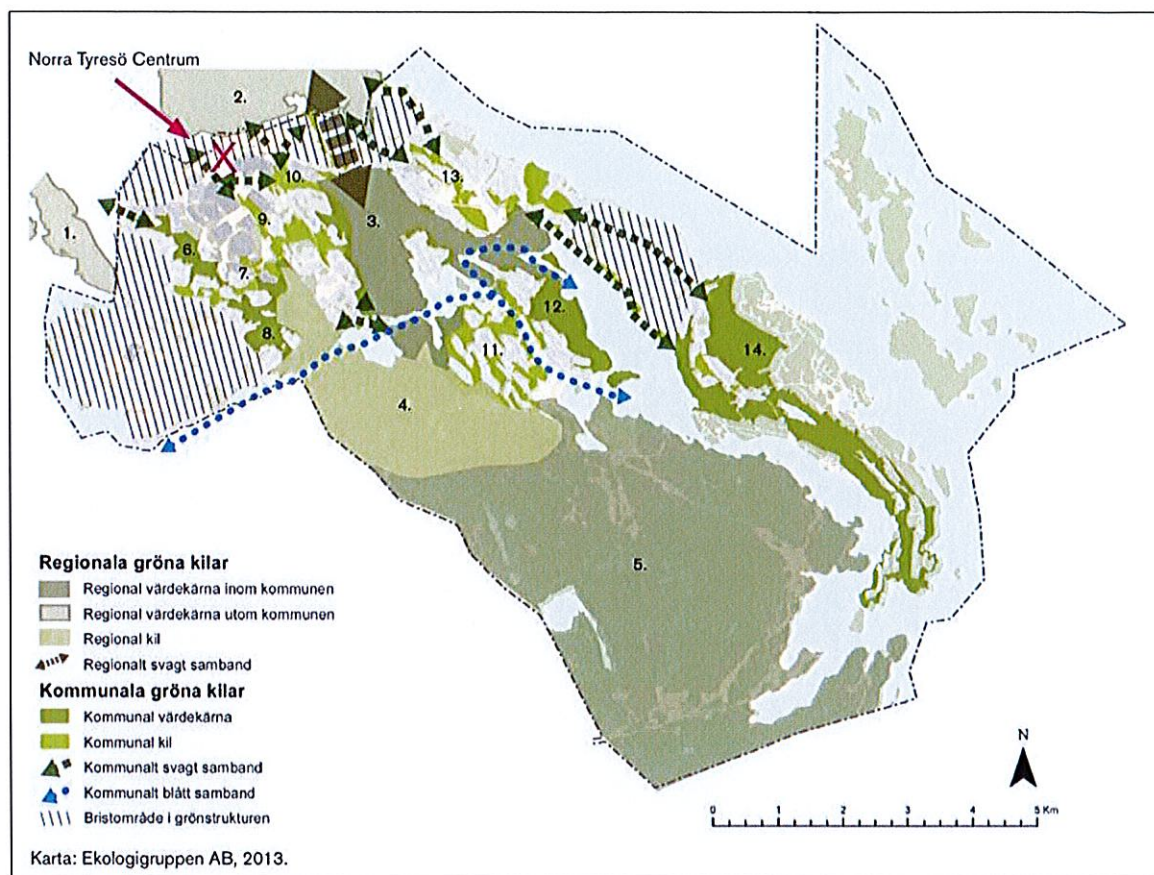
Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

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.

Planområdet och gröna samband



Karta från Gröna strategier- Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

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

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:

- torgtor ska utformas i norr och söder med vistelsezoner och grönska.
- bostadsgårdar ska utformas med vistelsezoner, planteringar, odlingslådor och lek.
- minst två av bostadshusen, komplementbebyggelsen samt del av höghuset ska utföras med gröna tak.
- utanför planområdet möjliggör denna detaljplan kommunens kommande utbyggnad av Bollmora allé med starkt 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 borrade 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 fallförförändringar 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

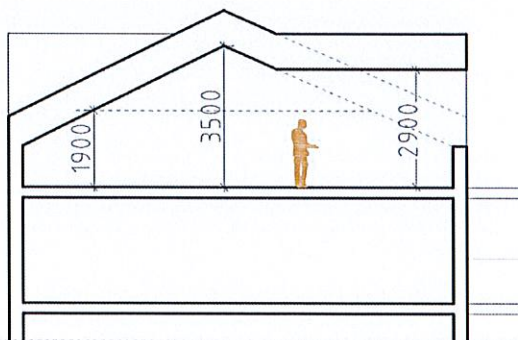
Nulägesbeskrivning

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 är det framtida "Norra Tyresö centrum", som planeras få en stadskaraktär och rymma bostäder, handel och service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger bostadsändamål rymmande cirka 270 lägenheter (cirka 16 250 BTA).

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



Sektion: Takvåning på lamellhusen (bestämmelse v₁)



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



Volymstudie: Varierade byggnadskroppar med lokaler mot korsningarna, passager med planteringar mellan husgrupperna och indragna, transparenta trapphus.

Ny bebyggelse

I ett separat kvalitetsprogram (se bilaga) ges riktlinjer för byggnaderna och den yttre miljön avseende arkitektur, material, utformning av allmänna platser, bostadsgårdar och grön design bl.a. Kvalitetsprogrammet är en bilaga till exploateringsavtalet.

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 gårdshusen 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 kvartersmark med sittplatser och trädplanteringar. De två byggnadskvarteren öppnar sig mot Axel Wennergrens väg och innergårdarna ska ges en grön karaktär med planteringar, odling, cykelparkering, lek, och uteplatser.



Volymstudie från nordväst. Kvarteren sluter sig mot Bollmora allé och öppnar sig mot Axel Wennergrens väg.



Fasader mot Bollmora allé. De olika byggnadsvolymerna ska ge ett varierat uttryck i form av olika byggnadshöjder, taktyper, fasadmaterial och förskjutningar mot gatan.



Bild från nordöst som visar Bollmora allé med planteringar, lokaler 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 fastighetsgräns och ansluter till Bollmora gårdsväg.



Fasad på punkthusets bottenvåning. I strategiska lägen längs Bollmora allé ska lokaler för centrumändamål anordnas i gatuplan.

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. Efter närboendes invändningar ändrades detaljplanen inför granskningsskedet och plangränsen justerades till att endast omfatta del av område som utgörs av Axel Wennergrens väg. Aktuellt område är utlagt som allmän plats för ändamålet gångbana och ska drifas av kommunen. Gångbanan är 2,25 m bred och anordnas inom delar av fastigheterna Järnet 8 och 10 närmast fastigheten Järnet 7, gångbanan ansluter till Bollmora gårdsväg (se sid 23 under inlösen av allmän plats).

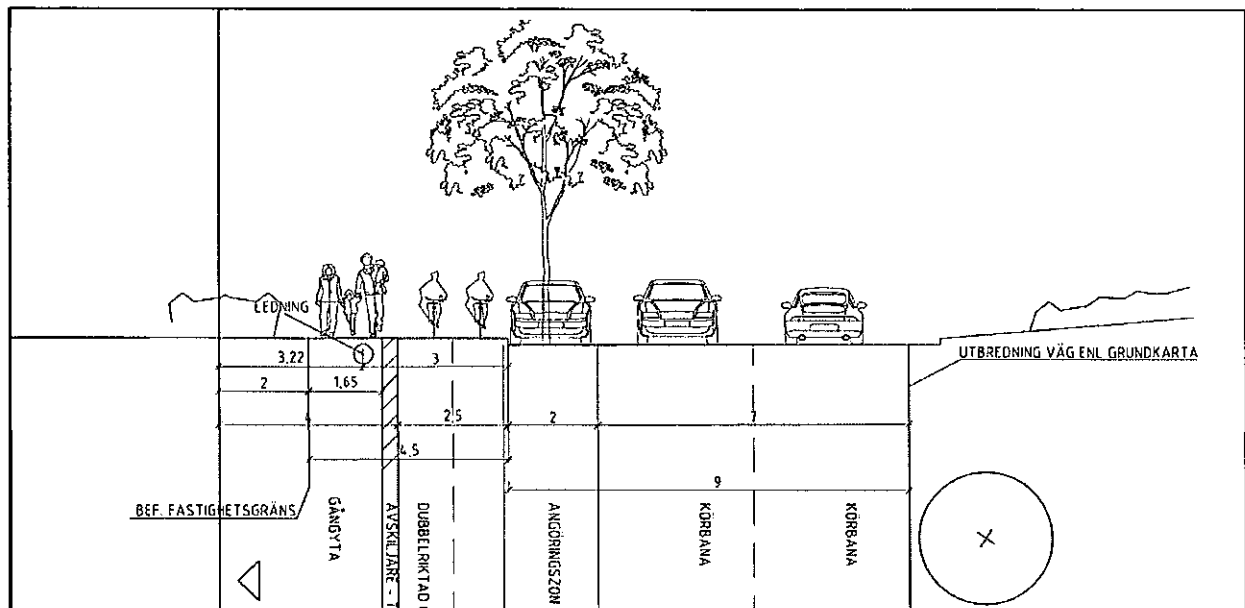
Utrymmet för körbana inom Axel Wennergrens väg lämnas utanför denna detaljplan. Vägen ligger inom kvartersmark i gällande detaljplan och förvaltas av gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1.

Angöring till bostäder inom Järnet 7 föreslås att ske via Bollmora gårdsväg till ett underjordiskt garage under kvarteren, med infart i det nordligast belägna huset (se illustrationsplan nedan).

Bollmora allé ska anordnas med angöring, cykel- och gångbana samt trädplantering framöver (se utformning och växtval i PM Bollmora allé). Det arbetet ligger dock inte inom ramen för denna detaljplan. Framöver ska även tillfarten till Bollmora gårdsväg utredas och infarten till Engelska skolan ses över.



Illustrationsplan



Sektion av 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 dagsläget 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 420 cykelplatser med infart från Bollmora gårdsväg. De boende når garaget med hiss och trappa eller direkt från gatan. Ytterligare cirka 235 cykelplatser finns utomhus inom kvarteret. Angöringsplatser möjliggörs på Bollmora allé för att tillgodose tillgängliga entréer till lokaler och bostäder.

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 rekreatiomsområde 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 avloppsnätet. 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 kommunen uppmuntrar en anslutning 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 vidare under genomförandedelen.

Avfall

Inom Norra Tyresö centrum planeras en sopsugsanläggning att anläggas och kommunen uppmuntrar en anslutning till detta nät.

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 dagvattensserviser 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 Miljökvalitetsnormer.

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 näringsämnena 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 följer WSP's utredning, samt Gicons bilaga till denna (2016-10-14). Dagvattnet ska i hög grad omhändertas lokalt. Riktlinjer:

1. Samlade fördröjningsåtgärder för dagvatten ska anordnas som sista steg innan det påkopplas servisen till det allmänna ledningsnätet. 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. Fördröjningen föreslås lösas genom magasinering i överdimensionerade dagvattenrör (se dagvattenbilaga).
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 stenmjöl 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 samt komplementbebyggelsen (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.



Ledningssträckning av överdimensionerade dagvattenledningar runt kvarteret (röd och blå linje). Utöver det ska gårdarna ha genomsläpplig markbeläggning och innehålla planteringar och minst 2 av husen samt komplementbebyggelsen ha gröna tak, bl.a.

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 bullerpassas.

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 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 Tyresövädden.

Planbestämmelser

I tabellen tydliggörs syftet med ett urval av plankartans bestämmelser.

Bestämmelse:	Förklaring/syfte:
GÅGATA	Gångtrafik. Ska säkerställa allmänhetens passage mot bollmora gårdsväg.
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
.....	Byggnad får inte uppföras. Balkonger får uppföras minst 3 meter ovan mark. Syftet är att möjliggöra de extra stora balkonger som krävs pga bullersituationen mot det södra torget.
+++++	Marken får endast bebyggas med uthus för cykelförvaring eller sophantering.
+++++	

OOOO OOOO	Marken får endast underbyggas. Bjälklaget ska vara planterbart. Planteringar får vara upphöjda. Syftet är att möjliggöra ett gemensamt underjordiskt garage och samtidigt skapa gröna innergårdar med odling och fördröjning av dagvatten genom infiltreringsbara vegetationsytor. Balkonger får uppföras i b.v. mot gårdarna.
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar.
e 35	Största tillåtna byggnadsarea för uthus är 35 kvm.
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 18 - 20 i avsnittet om dagvatten.
<<+0,0>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet.
V, VI, XI	Högsta antal våningar
v ₁	Översta våningen ska anordnas under sadeltak för att ge byggnaden ett lägre intryck. Taklutning får högst vara 35 grader. Tekniska anläggningar ska inrymmas i totalhöjden.
v ₂	Ovanför +62.0 m över nollplanet, på våning 11, får endast teknikutrymme för hiss samt ett inglasat utekök till takterrassen anordnas. Dessa får ha en sammanlagd area om högst 60 kvm och placeras i indraget läge för att inte synas från gatan. På taket ska även takterrass finnas. Resterande del av taket vegetationsbekläs.
f ₁	Ny bebyggelse ska utformas utan synliga byggelementskarvar
f ₂	Tak ska vara vegetationsbeklädda eller utförda i material med liknande egenskaper.
f ₃	Fasaderna ska utföras i puts, tegel eller trä.
Störningsskydd	För att skapa goda ljudmiljöer ska byggnaderna och lägenheterna 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 Tyresövägen. • 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. Tomtindelningsbestämmelse för Järnet som vann laga kraft 1971-11-10 upphör att gälla i de delar som omfattas av denna plan. Den nya detaljplanen ersätter detaljplan "Detaljplan för Kv. Järnet" fastställd 2000-10-06.

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.

Administrativa frågor

Planförfarande

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.

Planläggning sker med normalt förfarande i Tyresö kommuns regi.

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 bestående 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.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet. Genom huvudmannaskapet ansvarar kommunen för att allmän plats byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll av sådan anläggning. Fastighetsägaren till Järnet 7 ansvarar för genomförande av åtgärder inom kvartersmark. Framtida fastighetsägare ansvarar för drift och underhåll av anläggningar inom kvartersmark.

Avtal

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

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.

Fastigheter inom planområdet

Följande fastigheter ingår i planområdet:

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

Även gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1 påverkas i och med genomförandet av detaljplanen

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 upphöra att gälla inom område för den nya detaljplanen.

Befintliga rättigheter

I tabellen nedan framgår alla rättigheter 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

Officialservitut för väg (0138-05/64.1) och VA-ledningar (0138-04/44.1 och 0138-04/44.2) finns till förmån för fastigheten Järnet 7 inom omkringliggande fastigheter. Behovet av dessa kommer att kvarstå. Servitut för väg till förmån för Järnet 7 vilket belastar Järnet 8, 9 och 10 bör omprövas då det faktiska brukandet skiljer sig från det ursprungliga avtalet som ligger till grund för rättigheten. Det bör utredas om denna rättighet ska upphöra och att Järnet 7 istället får del i gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1.

Det finns sju stycken rättigheter 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. Exploatören ska ansöka om förrättning och bekosta sådan. En officialnyttjanderätt finns för teleledningar 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.

Skanova genomför flytten och exploatören står kostnaden. Ett nytt avtal ska skrivas för den nya sträckningen vilket ska ersätta det gamla avtalet. Exploatören ansvarar för att detta sker.

Fyra avtalsservitut finns som belastar Järnet 7 till förmån för kommunala fastigheter. Tre av avtalsservituterna 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 dagvattenkylvert finns inom Järnet 7 till förmån för kommunens fastighet Bollmora 2:8, detta är inte längre i bruk och därför kan upphävas. Kommunen ansvarar för att ansökan till fastighetsinskrivningen genomförs för att ta bort dessa rättigheter från registret. Kommunen ansvarar för att ta bort dagvattenkylvert inom fastigheten Järnet 7 samt återställa marken,

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. Fastighetsregleringen sker genom lantmäteriförrättning, i samband med sådan förrättning måste gemensamhetsanläggningen Järnet ga:1 omprövas med avseende på dess utrymme.

Vid upprättande av detaljplan har kommunen enligt PBL i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra detaljplanen. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för.

En värdering för marken tas fram inom ramarna för lantmäteriförrättningen.

Markavvattningsföretag

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

Lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar fastighetsreglering samt den omprövning av Järnet ga:1 som krävs för att överföra mark för allmän gångbana till kommunens fastighet.

Övrig fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande bekostar och ansöker ägaren till fastigheten Järnet 7. Fastighetsägaren har möjlighet att dela in kvarteret i flera fastigheter. Om detta är önskvärt måste det framgå vilka anläggningar som ska nyttjas gemensamt för flera fastigheter och hur en gemensam förvaltning av sådana anläggningar säkras.

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

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gångbana längs med Axel Wennergrens väg.

Vatten och avlopp (VA)

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.

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.

Befintlig nätstation inom fastigheten Järnet 7 behöver flyttas till följd av genomförandet av detaljplanen. Flytten bekostas av exploatören. Nytt föreslaget läge är markerat med E₁ i plankartan. Vattenfall så som ägaren av befintlig nätstation genomför flytten och debiterar exploatören för nedlagd kostnad.

Ekonomiska frågor

Genomförandekostnader

Kostnader för att genomföra detaljplanen regleras i ett exploateringsavtal som tecknas mellan exploatören och Tyresö kommun.

Bygglöva

Bygglövaavgift för enligt detaljplan medgiven byggrätt erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglövaavgift. Avgift för planarbetet tas ut genom det planavtal som tecknats mellan byggherren och kommunen, således utgår ingen detaljplaneavgift i bygglövet.

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.

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.

Medverkande tjänstemän

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

Hanna Fürstenberg Danielson	Handläggare, planarkitekt
Soon Hammarström	Plankonsult, landskapslaget
Martin Larsson	exploateringskonsult NAI Svefa
Maria Björnsdotter	Landskapsarkitekt

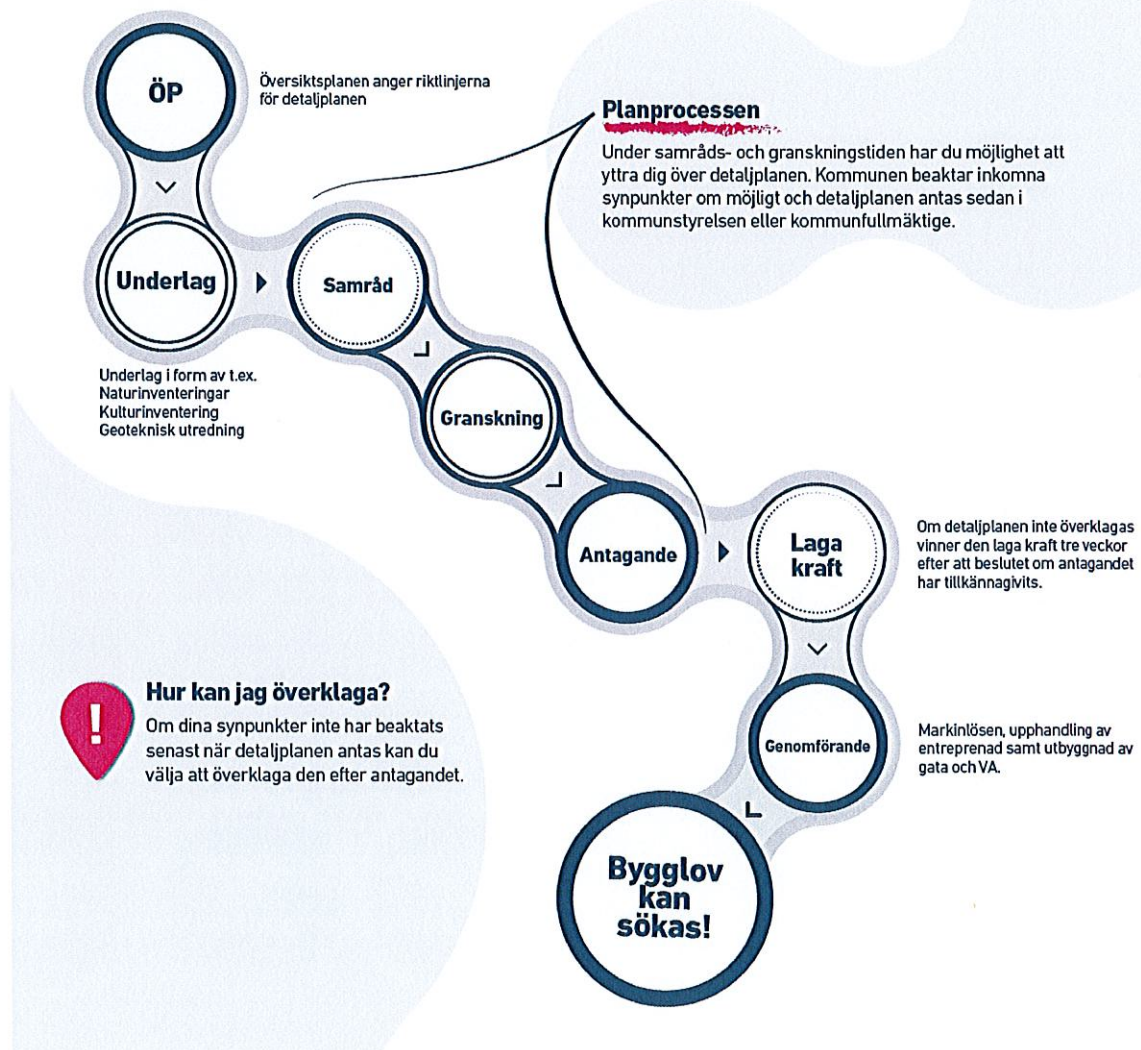
Mikael Öholm	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.
Göran Bardun	Kommunekolog
Thomas Lagerwall	VA- och dagvatten ingenjör
Johan Forsberg	Bygglov

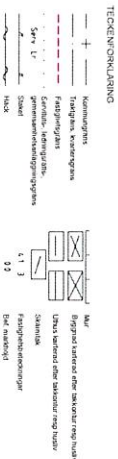
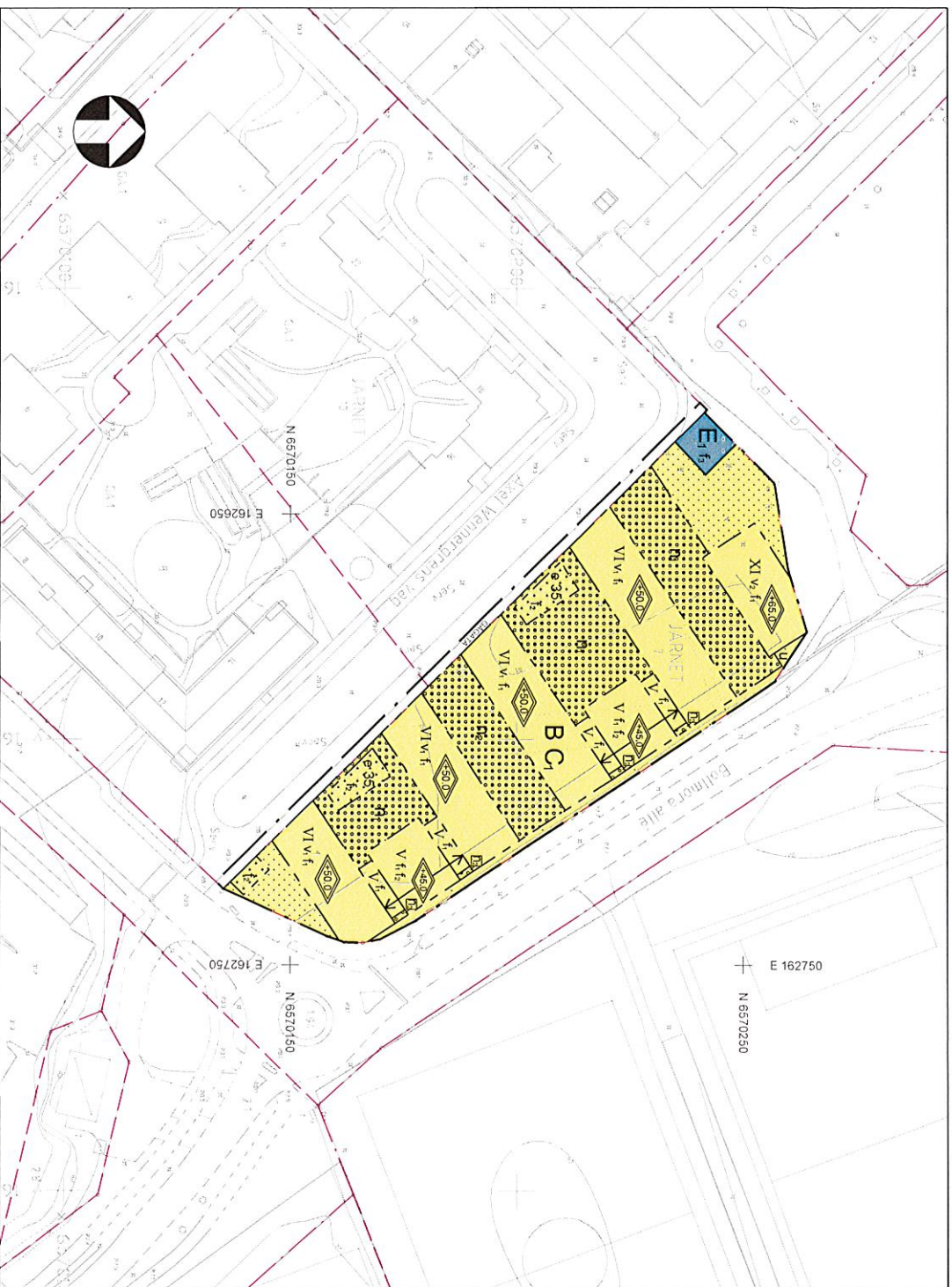
Detaljplanering – så fungerar det

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

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)





Översiktsskiss över området 2015, 1:50 000. Skissen är baserad på kartan 1:50 000. Skissens syfte är att ge en översikt över området och dess gränser. Skissen är inte avsedd att användas som grund för byggprojekt eller andra tekniska åtgärder. Skissen är baserad på kartan 1:50 000. Skissens syfte är att ge en översikt över området och dess gränser. Skissen är inte avsedd att användas som grund för byggprojekt eller andra tekniska åtgärder.

Översiktsskiss över området 2015, 1:50 000. Skissen är baserad på kartan 1:50 000. Skissens syfte är att ge en översikt över området och dess gränser. Skissen är inte avsedd att användas som grund för byggprojekt eller andra tekniska åtgärder. Skissen är baserad på kartan 1:50 000. Skissens syfte är att ge en översikt över området och dess gränser. Skissen är inte avsedd att användas som grund för byggprojekt eller andra tekniska åtgärder.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området och bestämmelserna gäller endast inom området. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

GRÄNSER

Gränserna för området är markerade med röda streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Marken är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

ALLMÄNNA PLÅSTER

Allmänna plåster är markerade med blå streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Begränsningar av markens bebyggande är markerade med gröna streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

UTYTTJÄNDEGRADFÄSTIGHETSINDELNING

Utyttjänstegradfästighetsindelning är markerade med gula streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Markens anordnande (utformning av kvartersmark) är markerade med orange streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Mark och vegetation

Mark och vegetation är markerade med rosa streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Placering, utformning, utförande är markerade med lila streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Utseende

Utseende är markerade med blå streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

STÖRNINGSKYDD

Störningskydd är markerade med gröna streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Administrativa bestämmelser är markerade med orange streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Genomförandeföretag

Genomförandeföretag är markerade med rosa streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Verkan på fastighetens plan

Verkan på fastighetens plan är markerade med lila streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

DETALJPLAN

Detaljplan är markerade med blå streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Bostäder inom Jämet 7

Bostäder inom Jämet 7 är markerade med orange streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Fästigheten Jämet 7 samt del av Jämet 8 och 10

Fästigheten Jämet 7 samt del av Jämet 8 och 10 är markerade med rosa streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Inom Yveto kommun, Stockholms län

Inom Yveto kommun, Stockholms län är markerade med lila streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Uppgraderat (nov. 2015 enligt RBL, GÖV 2001) i Stockholms län 1 januari 2015

Uppgraderat (nov. 2015 enligt RBL, GÖV 2001) i Stockholms län 1 januari 2015 är markerade med blå streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Detaljerad plan

Detaljerad plan är markerade med orange streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Översiktsskiss

Översiktsskiss är markerade med rosa streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Översiktsskiss

Översiktsskiss är markerade med lila streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Översiktsskiss

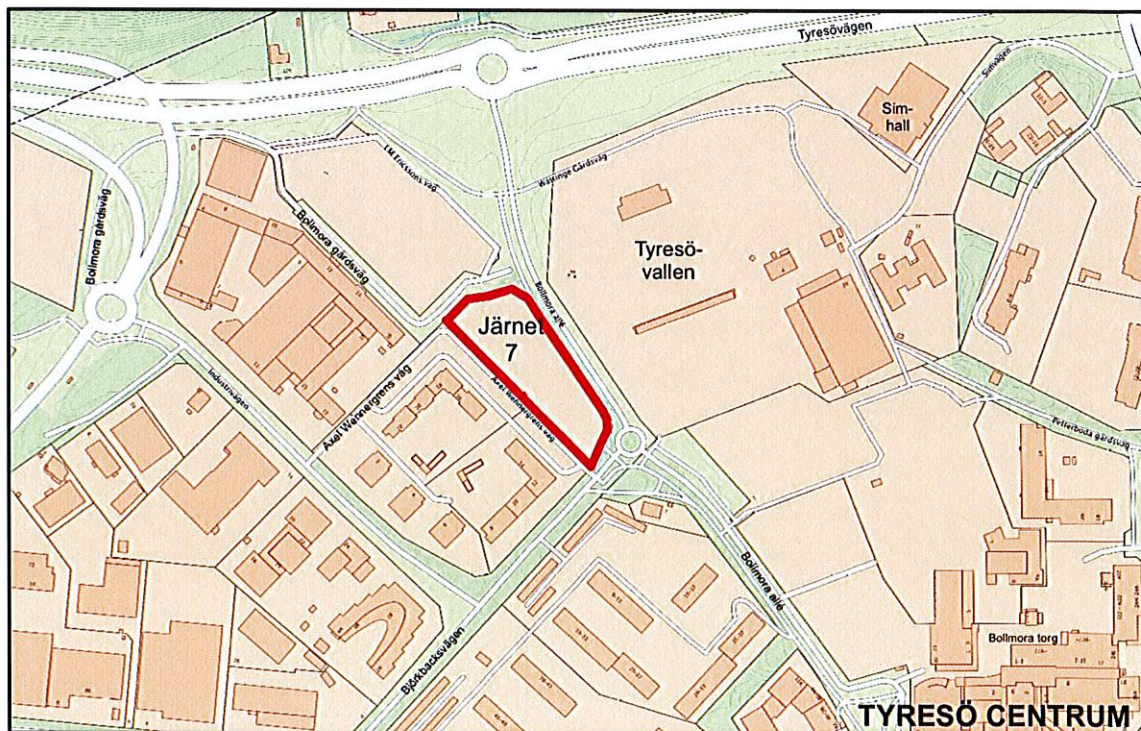
Översiktsskiss är markerade med blå streck. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter. Området är avsett för bostäder och verksamheter.

Granskningsutlåtande

Tillhörande detaljplan för

BOSTÄDER INOM JÄRNET 7

Fastigheten Järnet 7, samt del av Järnet 8 och 10.
Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehåll

OM DETALJPLANEN	3
Syfte med planen	3
Plan- och bygglagen.....	3
OM SAMRÅD OCH GRANSKNING.....	3
Sammanfattning	3
Samrådet.....	3
Så här har granskningen gått till	4
Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen	4
Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda efter granskningen.....	4
Lista över yttranden	5
INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR	6
Statliga och regionala myndigheter och förbund.....	6
Företag och intresseorganisationer	8
Enskilda.....	9

OM DETALJPLANEN

Syfte med planen

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten Järnet 7 en ökad byggrätt för att möjliggöra uppförande av cirka 270 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.

Plan- och bygglagen

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

OM SAMRÅD OCH GRANSKNING

Sammanfattning

Sammanlagt 25 samrådsyttranden och 16 granskningsyttranden har inkommit till kommunen. I samrådet önskade remissinstanserna framförallt att kompletterande utredningar och de närboende ansåg att förslaget exploateringsgrad var för hög samt att trafikförändringar var negativa. Samrådet medförde framförallt att exploateringsgraden minskades och att trafiklösningen modifierades.

Under granskningen hade främst Lantmäteriet plantekniska synpunkter, Södertörns brandförsvarsförbund hade vissa brandtekniska synpunkter och Tyresö naturskyddsförening ansåg att större hänsyn behöver tas till det gröna sambandet. De närboende som yttrat sig ansåg att exploatering fortfarande var för hög och att trafiksituationen inte är tillfredställande. Efter granskningen har endast mindre revideringar gjorts.

Samrådet

Förslaget var ute på samråd under perioden 22 september och 13 oktober 2015. Ett samrådsmöte hölls med berörda i området den 30 september 2015.

Efter samrådet omarbetades planförslaget och dagvatten-, grundläggning-, grönstruktur-, och trafik-, parkerings- och gestaltningsfrågor utreddes. Fördjupade utredningar och inkomna synpunkter resulterade i ett antal förändringar. Exempelvis sänktes exploateringsgraden med cirka 2 400 m².

De huvudsakliga förändringarna efter samrådet var:

- Axel Wennergrens väg kvarstår med enskilt huvudmannaskap
- En markremsa löses in av kommun från delar av Järnet 8 och 10, för att möjliggöra en allmän gångväg på Axel Wennergrens väg (mellan Bollmora gårds-väg-Björkbacksvägen).
- Tillfart till bostäderna inom Järnet 7 sker från Bollmora gårdsväg till ett underjordiskt garage
- En ny bebyggelsestruktur är framtagen

- En större omarbetning av plankartan har skett utifrån en ny bebyggelsestruktur. Planbestämmelser föreslås reglera höjder, hälsa och säkerhet, LOD m m.
- Ett kvalitetsprogram har upprättats

Det synpunkter och klagomål på planen som kommunen inte tillmötesgick efter samrådet var främst:

- Våningsantalen kvarstår
- Punkthuset (10 vån) kvarstår
- Träddungen sparas inte

Så här har granskningen gått till

Det reviderade förslaget ställdes ut för granskning under perioden 7 juni till 15 augusti 2016. Granskningshandlingarna fanns tillgängliga på kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen annonserades i lokaltidningen Mitt i Tyresö samt i DN den 7 juni 2016.

Stadsbyggnadsförvaltningens ställningstagande efter granskningen

Stadsbyggnadsförvaltningen har endast gjort mindre justeringar i planen efter granskningen, såsom förtydligande av plantekniska detaljer samt justering av gränser.

Ändringar i planen efter granskningen:

- Möjlighet till mindre komplementbebyggelse har lagts till. Komplementbyggnaderna ska ha gröna tak.
- Höghuset får ha en glasad lokal på taket, som komplement till takterrassen.
- Vissa höjd- och våningsangivelser har formulerats om, men medger samma som i tidigare förslag.

Synpunkter på planen som inte är tillgodosedda efter granskningen

Det synpunkter på planen som inkom under granskningen som kommunen inte har tillmötesgått är:

- Exploateringen har inte minskats ytterligare i enlighet med grannarnas önskemål
- Möjligheten för gångtrafik till de intilliggande skolorna har inte planerats bort i det reviderade förslaget
- Alla naturskyddsföreningens krav på åtgärder för att förbättra förutsättningarna för det gröna sambandet har inte möts.

Lista över yttranden

Inkomna yttranden	Datum	Synpunkt
Statliga och regionala myndigheter och förbund		
1. Länsstyrelsen	2016-08-15	Synpunkt
2. Södertörns brandförsvarsförbund	2016-07-04	Synpunkt
3. Lantmäteriet	2016-07-21	Synpunkt
4. Trafikförvaltningen	2016-06-15	Nej
5. Luftfartsverket	2016-06-19	Nej
Företag och intresseorganisationer		
6. Naturskyddsföreningen	2016-08-15	Synpunkt
Enskilda		
7. BRF Björktrasten	2016-08-12	Synpunkt
8. BRF Silvertärnan	2016-08-13	Synpunkt
9. BRF Tornsvälan	2016-08-11	Synpunkt
10. boende, Axel Wennergrensv. 14	2016-08-04	Synpunkt
11. boende, Axel Wennergrensv. 14	2016-08-02	Synpunkt
12. boende, Axel Wennergrensv. 14	2016-08-04	Synpunkt
13. boende, Axel Wennergrensv. 10	2016-08-04	Synpunkt
14. boende, Axel Wennergrensv. 14	2016-08-04	Synpunkt
15. boende, Axel Wennergrensv. 10	2016-07-19	Synpunkt
16. boende, Axel Wennergrensv. 14	2016-08-08	Synpunkt

INKOMNA SYNPUNKTER OCH SVAR

Statliga och regionala myndigheter och förbund

1. Synpunkt från Länsstyrelsen

Länsstyrelsen bedömer utifrån nu kända förutsättningar att det inte finns skäl att anta att Länsstyrelsen kommer att pröva kommunens beslut och upphäva detaljplanen med stöd av 11 kap. 11§ PBL. Det kan dock vara lämpligt att på plankartan upplysa om att byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras med radonsäker konstruktion.

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Upplysningen har lagts till övriga upplysningar på plankartan.

2. Synpunkt från Södertörns brandskyddsförbund

Vi har getts möjlighet att yttra sig i samrådsskedet vilket av någon anledning inte skett. Vi vill trots att skedet är i granskning inkomma med följande synpunkter/information:

Riskebänsyn

Detaljplaneområdet ligger ca 150 meter från sekundär led för transport av farligt gods på Tyresövägen. Risken behöver inte beaktas mer än att konstatera att avståndet medför tillräckligt skydd.

Insatsmöjligheter

Räddningstjänstens tillgänglighet till entréer/ingångar måste beaktas. Avståndet mellan angreppspunkter (entréer/ingångar) och uppställningsplatser för räddningstjänstens fordon bör inte överstiga 50 meter. Södertörns brandförsvaret förordar att utrymning från bostäder bör kunna ske utan hjälp av räddningstjänstens steg, enligt PM 615 - Brandskydd i praktiken. Istället bör tekniska lösningar tillföras trapphusen så att det vid nödlägen alltid finns en säker väg ut. Ett vedertaget sätt är att förse fastigheter med s.k. Tr 2-trapphus enligt BBR kap 5:313. För bostäder i byggnader högre än 23 meter (normalt 8 våningar) erfordras alltid Tr-2 eller Tr-1-trapphus. Om utrymning ändå kommer att ske med stegutrustning eller en kombination av de båda måste uppställningsplats för räddningstjänstens fordon placeras ovan parkeringsgaraget eller ovan annat utrymme, så att bjälklag tål erforderliga laster. Denna planering erfordras nu i detaljplanskedet. Information om utformning av uppställningsplats för räddningstjänstens fordon finns att hitta i (PM 609).

Brandvattenförsörjning

Vatten för brandsläcknings ska finnas i tillräcklig omfattning enligt riktlinjer (VAV P83) som anger att avstånd mellan brandposter i konventionella system bör vara max 150 m. Se även PM 608.

Efter detaljplaneskedet

Södertörns brandförbund önskar bli kallade till tekniskt samråd och även i övrigt beredas möjlighet att som byggnadsnämndens sakkunnige inom brandskydd delta i kommande byggprocess vid behov. Det gäller för den planerade bebyggelse som klassas som Br0- eller Br1-byggnad enligt lag (2003:778) om skydd mot olyckor.

Alla PM finns att hämta på <http://sbff.se/om-oss/dokumentbibliotek/>.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Den aktuella bebyggelsen planeras nu ges Tr2-trapphus för att klara brandsäkerheten.

3. Synpunkt från Lantmäteriet

Lantmäteriet framför att följande behöver förbättras innan antagande:

- I grundkartan finns teckenförklaring för ledningsrätt och servitut som är svåra att urskilja i grundkartan.
- Kommungränsen syns inte i grundkartan.
- Gatunummer kan missuppfattas som fastighetsbeteckningar.
- På sid 16 i planbeskrivningen står att huvudmannaskapet för allmän plats är ändrat till granskningsskedet. På s. 24 står det tvärtom att kommun är huvudman för allmän plats. Texten på s.16 behöver ändras.
- I genomförandebeskrivningen saknas en ansvarsbeskrivning av vem som utför utbyggnation av såväl nödvändiga tekniska anläggningar, allmän plats samt kvartersmark.
- Det behöver kompletteras ifall ersättning ska utgå för ersättning vid fastighetsregleringen angående den allmänna platsmarken. Lantmäteriet vill även påpeka att för kommunen formellt ska kunna ta över huvudmannaskapet för Axel Wennergrens väg eller del av vägen måste omprövning av Järnet ga:1 ske. Detta måste kompletteras i genomförandebeskrivningen samt vem som ansöker och bekostar och om en ersättning till gemensamhetsanläggningen är aktuell. Det ska beskrivas hur avtalsservitutet ska upphävas. Detta kan antingen ske genom fastighetsinskrivningen eller genom lantmäteriförrättning.
- På sid 8 borde Fastighetsplanen nämnas.
- Det bör anges ifall husen är planerade att bebyggas på samma fastighet eller om det i framtiden blir enskilda fastigheter. Redovisa vem som ska stå för ev. förrättningskostnader och om gemensamhetsanläggnings ska skapas och vem som ska bekosta den.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Plankarta och planbeskrivning har förtydligats gällande huvudmannaskap, fastighetsreglering och genomförandefrågor inför antagandet. Grundkartan har förtydligats med text för aktuella rättigheter. Grundkartans index är en standardlista där varje symbol tyvärr inte är aktuell för varje detaljplan.

4. Synpunkt från Trafikförvaltningen

Trafikförvaltningen har inga synpunkter på förslaget.

5. Synpunkt från Luftfartsverket

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Företag och intresseorganisationer

6. Synpunkt från Naturskyddsföreningen

Granskningsförslaget innebär väsentliga förbättringar i jämförelse med samrådshandlingarna. Många av våra frågor i samrådet har blivit besvarade, men exploateringen är ändå mycket hög.

Projektets speciella läge i det svaga gröna sambandet mellan Wättingestråket och Erstavik (Nackareservaten) enligt Ekologigruppens rapport (160524) kräver extraordinära åtgärder för att stärka den biologiska mångfalden och spridningsvägarna för växter och djur med åtgärder enligt nedan.

- Alla gårdar bör utföras med mer och intensiv grönska. Minst 50 %. Förslaget har alltför stor andel hårdgjorda (sterila) markbeläggningar typ betongmarksten, stenmjöl mm.
- De få gröna tak (f₂) som redovisas i förslaget bör utföras som semi-intensiva gröna tak (substratdjup 120 -350 mm) som kräver begränsad skötsel.
- 10-våningshusets yttertak bör också utföras som semi-intensivt grönt tak.
- Alla gröna tak bör kompletteras med faunadepåer (död ved), fjärilsrestauranger, fågelholkar, fågelbad, insektshotell mm för att bli riktigt effektiva för biologisk mångfald.
- Den gemensamma takterrassen på 10-våningshuset bör utformas med gemensamhetsodlingar, fågelholkar, insektshotell, fjärilsträdgård etc. Jämför takterrasser Kvarter 5a NTC.
- Större partier av husfasaderna bör förses med någon form av vertikal grönska typ växtväggar t ex på gårdar och terrass. Jmfr protik Kv 5 NTC.
- Räcken på balkonger och terrasser bör utformas med fasta integrerade odlingslådor. Det vore önskvärt med s.k. "gröna balkongväggar" tex genom spaljéer.
- Naturskyddsföreningen anser att Tyresös omfattande bostadsbyggnadsprogram måste följas av en väsentlig utbyggd kollektivtrafik, Se bilaga klimat.
- De bostäder vi planerar idag, bygger i morgon och bebor i framtiden måste hålla höga sociala, ekologiska och tekniska spetskvaliteter för att vara hållbara under lång tid och för att inte bli framtida problemområden.
- För att stärka delningsekonomin i samhället bör kvarteren utföras med energisnåla och effektiva gemensamma tvättstugor för minskar energianvändning och minimering av fuktskador.
- För att öka energieffektiviteten bör takytor på sadeltaken förses med solcellsanläggningar.
- Bilpool, lådcykelpool, cykelverkstadsrum och återbruksrum bör ingå i detta projekt (inte i grannprojekt).

Svar: Kommunen noterar synpunkten. Inför granskningskedet var de marksskisser som fanns i kvalitetsprogrammet preliminära. Inför antagandeskedet har markplaneringen utretts vidare och i det färdiga förslaget finns nu krav även på gröna tak på komplementbebyggelsen samt den del av höghusets tak som inte avsatts för takterrass. På komplementbyggnader och glasvägg ska även klätterväxter finnas. Förslaget har också utökats med nya planteringar samt att odlingslådor föreslås på vissa av de sociala ytorna.

Kommunen kan i och med exploateringen på Järnet 7 förstärka det gröna sambandet längs Bollmora allé vilket har identifierats som svagt och i behov av åtgärder (se PM Bollmora Allé, 2016). Bollmora allé ingår dock inte i planområdet.

Vad gäller kollektivtrafiken så finns plats reserverad för en framtida busshållsplats längs Bollmora Allé.

Vad gäller delningsekonomi så ligger planområdet i anslutning till Norra Tyresö Centrum där goda förutsättningar för att delta i bilpool och dylikt kommer att finnas. Bilpool möjliggörs även inom projektet i samarbete med ett närliggande projekt av samma byggherre.

Enskilda

7. Synpunkt från Brf. Björktrasten,

Vi har tacksamt noterat ert tillmötesgående där Ni i senaste planjusteringen tagit hänsyn till flera av de synpunkter som framförts från våra tre bostadsrättsföreningar: Brf. Björktrasten, Brf. Tornsvalan och Brf. Silvertärnan.

Följande utgör våra tankegångar som enligt vårt förmedlande bör beaktas inför kommande byggnadsplan och byggnadsgenomförande.

Utnyttjande av Axel Wennergrens väg

Vi har tidigare framfört de problem vi redan har med hur man utnyttjar vägen från Industrivägen och in mot skolor och lekskolor, vilka med säkerhet kommer att öka med tillskottet av så många bostäder. I det senaste planförslaget har förvaltningen föreslagit att styra gångtrafiken utanför själva körbanan närmast Järnet 7 dvs. på en gångbana som för närvarande tillhör bostadsrättsföreningarna. Körbanan har från början byggts mot krav för lättare biltrafik och är ej dimensionerad för tyngre fordon. Vi har redan idag uppmärksammat att vägen vid några tillfällen använts för tilltransport av byggmaterial till Järnet 7. Vi motsäger oss all framtida utnyttjande av den körbanan för tunga byggtransporter. Underbyggnaden tål inte tyngre belastning.

Vägen som idag är tillfartsväg för våra ca 180 lägenheter kommer i nya förslaget få en mer begränsad bredd vilket innebär att det behöver anordnas uppställsfickor mot Järnet 7 för de tillkommande lägenheterna så att det går att köra förbi stillastående utryckningsfordon och tillfälliga besök.

Rent generellt ifrågasätter vi om motorfordonstrafik överhuvudtaget ska ha rätt att utnyttja vår gatumark.

Problem med övergångsstället för gångtrafik över Industrivägen in mot Axel Wennergrens väg

Vi har tidigare framfört farhågor för trafikstörningar på ovanstående ställe. Även om följande iakttagelse den här gången var en engångsföreteelse så drabbades vi för några veckor sedan av gångtrafik som kom från centrum och skulle tillbaka till skolorna. Förmodligen skolavslutning med flera hundratals elever, lärare och föräldrar som skulle passera via övergångsstället. Det tog 13 minuter innan någon av de gående släppte igenom biltrafik. Detta innebar stillastående bilkö från Tyresövägen, Bollmoravägen och Tyresö Centrum. Vårt förslag är att man redan idag planerar för en gångbro över Industrivägen som styr trafiken ut längs Bollmora allé på norra sidan om Järnet 7. På det sättet skulle man minska den täta gångtrafik som går på Axel Wennergrens väg och samtidigt minska trafikstörningar i korsningen.

Allmänt om lägenhetsökningen

Vår tidigare åsikt kvarstår vad beträffar den markant ökade tätheten av lägenheter från 2-våningshus (i tidigare plan) till 5-6 våningar med 280 lägenheter. Av utredningar framgår att de nya bostäderna kommer att klara bullernivåer, men man har inte berört eller föreslagit åtgärder för befintlig bebyggelse på Järnet 8 och 9 som bebyggts enligt tidigare bullernivå (25 lägenheter på Järnet 7).

För att uppnå en allmänt trivsammare boendemiljö och samtidigt söka eliminera några av riskerna enligt ovan föreslår vi att man begränsar nuvarande antal tillkommande 280 lägenheter dvs ett förslag med något lägre bebyggelse.

En sannolikt försvårande omständighet om eventuell försäljning av gångbanelområdet

Enligt gällande stadgar för Brf. Björktrasten gäller enligt § 13. "Utan föreningsstämmans bemyndigande får styrelsen eller firmatecknaren inte avhända föreningen dess fasta egendom eller tomträtt. Styrelsen får dock inteckna och belåna sådan egendom eller tomträtt".

Grönområden och vägar runt våra tre byggnader förvaltas av en gemensambetsanläggning och vi förmodar att alla tre föreningarna har likartade stadgeformulering vad gäller avyttring.

Samtliga lägenheter i våra tre föreningar har förvärvat ned boenderätt och intilliggande grönområden och gatumark. Hur en försäljning av föreslagen gångbana ska gå till bör klarläggas.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Vad gäller synpunkter på processen för markinlösen så planeras den mark som i förslag till detaljplan för Järnet 7 har lagts ut som allmän plats med syftet att möjliggöra en allmän gångbana genom fastighetsreglering överförs till kommunalägd fastighet. Sådan fastighetsreglering prövas genom lantmäteriförrättning. I ett sådant förfarande måste även Järnet ga:1 omprövas med avseende på att området för gångbanan ej ska utgöra område i gemensambetsanläggningen.

Då detaljplan föreligger har kommunen enligt pbl i några fall rätt att lösa in mark för att genomföra en detaljplan. Bland annat har kommunen rätt att lösa in mark för allmänna platser som kommunen är huvudman för. Detta kan ske oberoende av bostadsrättsföreningens stadgar.

Vidare är kommunens intention att en oberoende värdering för marken tas fram inom ramarna för lantmäteriförrättningen. Enligt lagstiftningen ska marknadsvärdet samt ett 25-procentigt påslag betalas till fastighetsägaren.

Kommunen kommer att ha en dialog med bostadsrättsföreningarna som berörs av fastighetsregleringen.

Vad gäller trafikfrågorna så har kommunen full förståelse för den oro som förslaget kan medföra vad gäller trafikökning. Tanken är dock att biltrafiken till området ska ledas från Bollmora Allé till garagenedfarten på torgytan i planområdets norra del och således påverka aktuella bostadsrättsföreningar så lite som möjligt. Att gångtrafik tillåts passera på den nytillkommande gångvägen anses positivt då detta erbjuder en mycket trafiksäkrare miljö för barnen på väg till och från skolorna än på de mer trafikerade gatorna runt omkring.

Vad gäller byggtrafik under genomförandet av planen så kommer typ av byggtrafik och omfattning av sådan att ses över för att hitta lösningar som genererar så lite störningar som möjligt. Denna kommer sedan att kommuniceras med de intilliggande bostadsrättsföreningarna.

Vad gäller förslagens täthet och byggnadshöjder så är tanken med att inrymma den översta våningen under sadeltak att husen ska upplevas som fem våningar. 10-våningshuset hamnar längst ifrån aktuella bostadsrättsföreningar varför det har tillåtits bli högre. Här motiveras höjden med att huset får ett mindre avtryck på marken, halva ytan används istället till ett torg. Men den högre exploateringen skapar också förutsättningar för service, vilket ska inrymmas i bottenvåningen och vilket anses bidra positivt till boendemiljön även för kringboende.

Gällande buller så har en bullerutredning tagits fram i samband med planarbetet som visar att goda ljudmiljöer kan uppnås med föreslagna bebyggelse. För aktuella bostadsrättsföreningar borde situationen snarare bli bättre med exploatering enligt liggande förslag då det är trafiken på Bollmora Allé som genererar buller och de föreslagna husen bildar en skärm mot detta.

8. Synpunkt från Brf. Silvertärnan

Först vill vi nämna att vi stödjer de synpunkter som inlämnats av våra grannföreningar Brf. Tornsvalan och Brf. Björktrasten.

Vidare vill vi hänvisa till det samrådsyttrande som vi lämnade den 15 oktober 2015. Sedan dess har viktiga förändringar i positiv riktning skett, framförallt när det gäller trafiklösningar för Järnet 7. Vi har vid två tillfällen fått framföra våra synpunkter till kommunen.

Bland de ännu olösta frågorna står trafiken till och från Internationella Engelska skolan och Montessoriskolan i området. Erfarenheterna hittills visar dels att gångtrafiken ökat kraftigt inom och tvärs igenom vårt område, dels att axel Wennergrens väg, trots att gatan är privat, används av föräldrar till förskolebarn och elever. Detta skapar irritation och utgör ökad risk för trafikolyckor. Vi har haft en bra dialog med skolorna kring detta, men det räcker uppenbarligen inte med information till föräldrar och elever.

I planförslaget sid 5 sägs att trottoaren längs AW väg ska utgöra gångväg för elever till och från skolan. Även om det befintliga staketet mellan fastigheterna mot Järnet 10 finns kvar kommer gång- och biltrafik att bli ett bestående problem, som även kommer att påverka Järnet 7. Vi föreslår att detaljplanen utformas så att gångtrafiken styrs till Bollmora allé.

I planförslaget sägs att plats för busshållplats finns reserverat längs Bollmora allé. Om den sådan blir till stånd skulle trycket mot Axel Wennergrens väg minska radikalt. Kommunen bör därför verka för att denna hållplats byggs samtidigt med exploateringen av Järnet 7.

Vi avvaktar initiativ från kommunen när det gäller inlösen av mark och fastighetsreglering av området längs Axel Wennergrens väg, så som det anges på s.24. i planförslaget. Om det blir fråga av avyttring av mark vill vi nämna att det kräver beslut av föreningsstämman.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande trafik och fastighetsreglering, se svar till yttrande nr 7. Vad beträffar busshållplats så ska hela Bollmora Allé byggas om på sikt, och busshållplatsen kommer inte att bli aktuell innan det.

9. Synpunkt från Brf. Tornsvälan

Gator och trafik

Förslaget att trottoaren vid Tornsvälan och Silvertärnans mark som angränsar till Järnet 7 ska användas som en genomgång från engelska skolan och närliggande fastigheter bör diskuteras mer ingående. Hur kan en lösning för allas bästa genomföras? Till exempel hur ska snöröjningen gå till? Om en ny busshållplats kan anordnas när ny väg mellan norra centrum och centrum blir klar. Vårt område används i stor utsträckning för att gå till och från centrum och skolan, bank, Willys och busshållplats Masten (som vi tycker räcker).

Påfarter och utfarter till Axel Wennergrens väg

I dagsläget åker det in bilar med skolbarn som släpps av vid vårt stakets slut. Bilarna åker i fel riktning för att släppa av skolbarnen. Hur en lösning ska gå till bör diskuteras med oss i Brf.erna på Axel Wennergrens väg.

Gatuadress till Järnet 7

Gatuadressen bör bli Bollmora allé istället för Axel Wennergrens väg för att tillhöra gatan som vetter ut från Järnet 7. Där kan även gångtrafiken ledas, eftersom det idag är svårt att komma ut från vår parkering och förutomstående att hitta till AW-väg.

Bebyggelse

I gällande detaljplan som fanns då vår fastighet bebyggdes angavs 2-våningar. Nästa planförslag blev 4-5 våningar och senast 6-10 våningar. Lägenheterna vid Järnet 7 bör inte bli högre än de närliggande husen.

Fastighetsrättsliga åtgärder

I detaljplan står att en dialog med berörda bostadsrättsföreningar kring inlösen av och ersättning har skett. Någon sådan dialog har inte skett.

Vi skulle bli ytterst tacksamma för en personlig återkoppling av våra synpunkter. Vi önskar ett möte med kommun för att diskutera trafik och gatorna för området. Vi är också tacksamma för att ni har varit tillmötesgående i andra ärenden gällande området.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Gällande byggnadshöjder, trafik, buller och fastighetsreglering, se svar till yttrande nr 7. Gällande busstrafik se svar till yttrande nr 8.

Synpunkterna nr 10-16. från närboende som har kopierat samma text och skickar in var för sig:

Boende	Axel Wennergrens väg 14
Boende	Axel Wennergrens väg 14
Boende	Axel Wennergrens väg 14
Boende	Axel Wennergrens väg 10

Boende	Axel Wennergrens väg 14
Boende	Axel Wennergrens väg 10
Boende	Axel Wennergrens väg 14

Bifogat översänder jag mina synpunkter. Vi har i dag en bra boendemiljö i Järnet 8,9 och 10 som kommer att försämrats med detta förslag. Vi vädjar att ni tar hänsyn till oss som redan bor här.

Svar: Kommunen noterar synpunkterna. Planförslaget minskades från samråds- till granskningsförslag med hänsyn till de närboendes synpunkter. Inför antagande har planförslagets förbättrats vad gäller ekologiska och sociala aspekter bland annat (se tillhörande kvalitetsprogram). Vidare gällande planförslagets sociala effekter se svar angående byggnadshöjder till yttrande nr 7.

PM Dagvatten kv Järnet 7, Tyresö

Allmänt

Detta PM är upprättat för att redovisa lösning för magasinering av dagvatten i överdimensionerade dagvattenledningar runt kvarteret.

Magasinering i överdimensionerade dagvattenrör

Dagvattenledningar förläggs runt hela kvarteret och ansluter till givna anslutningspunkter (två stycken, Servis A och Servis B). Dagvattenledningarna överdimensioneras för att kunna magasinera och fördröja dagvattnet ut till kommunens ledningar. I detta fall förläggs en 300 mm ledning runt kvarteret. Ledningen förläggs med fall 10‰.

Innan dagvattnet släpps ut till kommunens nät leds vattnet via brunn (NB-1000) med breddning och strypning som tillåter att vi kan fylla den överdimensionerade dagvattenledningen runt kvarteret och därmed magasinera dagvattnet i rören.

Beräknad magasinering i dagvattenledningar.

Ledningssträcka 1

Dimension dagvattenledning: 300 mm

Längd: 195 Meter

Volym: 14 m³

Ledningssträcka 2

Dimension dagvattenledning: 300 mm

Längd: 138 Meter

Volym: 9,5 m³

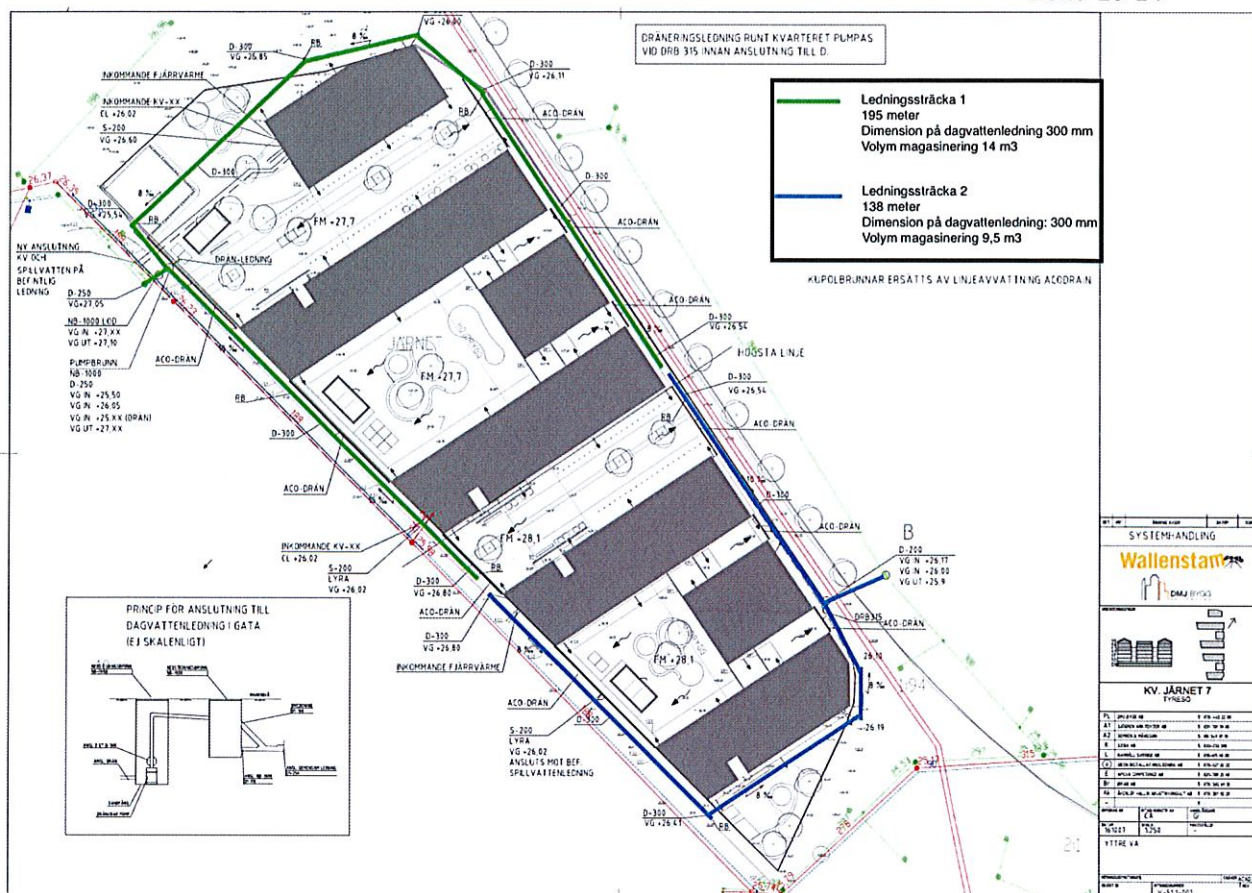


Bild 1, Dagvattenledningar kv Järnet 7

Slutsats

Då vi har en hög grundvatten nivå i området gör det att dagvattenkassetterna blir svårplacerade då de inte kan förläggas så djupt. Placeringen ligger också i tänkta områden för plantering av träd, där rötter kan skada dagvattenkassetterna. Magasinering i rör är därför att föredra.

Lösningen med överdimensionerade rörledningar magasinerar totalt $23,5\text{m}^3$. Jämfört med total magasinering i *Dagvattenutredning daterad 160310* där den totala magasineringen är 18m^3 .



Datum 2016-12-06
Tid 18:30–20:20
Plats Sammanträdesrum Bollmora, kommunhuset

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2016-12-12

Paragrafer 176 - 196

Sekreterare


Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Saweståhl

Justerande


Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.
Observera att anslagstiden inte är samma sak som överklagandetiden.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2016-12-06
Datum då anslaget sätts upp 2016-12-13
Datum då anslaget tas ned 2017-01-04
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

am B

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M), ordförande
 Mats Lindblom (L), 1:e vice ordförande
 Anita Mattsson (S), 2:e vice ordförande
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Lotta Stjernfeldt (M), tjänstgörande ersättare för Leif Kennerberg (KD) § 181
 Helen Dwyer (C), tjänstgörande ersättare för Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Carl Johan Karlson (S)
 Karin Ljung (S), tjänstgörande ersättare för Jannice Rockstroh (S)
 Marie Åkesdotter (MP)
 Jörgen Bengtsson (SD)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
 Annika Henningsson (M)
 Anna Steele (L)
 Mats Larsson (L)
 Anders Linder (S)
 Marcus Obligado (V)
 Anders Wickberg (SD)

Övriga

Bo Renman, kommundirektör, kommunstyrelseförvaltningen
 Sigbrith Martinsson, ekonomichef, kommunstyrelseförvaltningen
 Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef, stadsbyggnadsförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, säkerhetschef, kommunstyrelseförvaltningen, till och med § 179
 Marita Bertilsson, politisk sekreterare, S
 Leonid Yurkovskiy, politisk sekreterare, SD
 Hillevi Elvhage, kommunsekreterare, kommunstyrelseförvaltningen
 Anneli Tärning, rektor, Tyresö skola, § 176

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------



Frånvarande

Ulrica Riis-Pedersen (C)

Anna Lund (KD)

Jannice Rockstroh (S)

Lennart Jönsson (S)

Peter Bylund (MP)

Justerandes sign			Utdragsbestyrkande
------------------	---	---	--------------------