

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Apelvägen med bostäder, vårdboende och vårdcentral

Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:540 med flera.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Tyresö Strand, Tyresö kommun **UPPDATERA**

Tyresö kommun

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Apelvågen med bostäder, vårdboende och vårdcentral	1
INNEHÅLLSFÖRTECKNING	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Kvalitetsprogram	8
Anpassning till dagens förhållande	8
Markägoförhållanden	8
Gällande planer	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	10
Buller	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Slutsats behovsbedömning	11
PLANFÖRSLAG	11
Natur och landskapsbild	11
Rekreativa värden	13
Geotekniska förhållanden	13
Bebyggelse	14
Solförhållanden och skuggstudie (uppdatera)	17
Gator och trafik	18
Kollektivtrafik	21
Kulturmiljö och fornlämningar	21
Service	21
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Värme	22
El	22
Fiber/Digital kommunikation m.m.	22

Dagvatten	22
Miljö, hälsa och säkerhet	23
Radon	23
Förorenad mark	23
Risker och säkerhet	23
Buller och vibrationer	23
Planbestämmelser	25
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	27
Genomförande.....	27
Tidplan för genomförande	27
Genomförandetid	27
Avtal.....	27
Organisatoriska frågor	27
Huvudmannaskap	27
Fastighetsrättsliga frågor	28
Markägoförhållande	28
Fastighetsbildning	28
Befintliga rättigheter	28
Ansökan.....	28
Tekniska frågor	28
Utbyggnad av allmän platsmark	28
Vatten och avlopp (VA)	28
Uppvärmning.....	28
El, tele- och fiber	29
Avfall	29
Ekonomiska frågor.....	29
Planavgift	29
Bygglov	29
Fastighetsbildning	29
Utbyggnad av allmän platsmark	29
Vatten och avlopp (VA)	29
Fjärrvärme.....	29
El.....	29
Tele- och fiber	29
Kvartersmark.....	30
Administrativa frågor	30
Medverkande tjänstemän.....	30

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:1000, med underliggande grundkarta

Övriga handlingar:

- Behovsbedömning (bilaga)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Dagvattenutredning för Apelvägen, Tyresö kommun 2016-11-01, Geosigma AB
- Dagvattenutredning Bo Aktivt, Tyresö kommun 2016-05-13, 02 Landskap
- PM Geoteknik Apelvägen, Tyresö 2016-08-30, ÅF-Infrastructure AB
- Utlåtande geoteknik/bergteknik för detaljplan Apelvägen, Tyresö 2016-04-29, Tyréns AB
- Apelvägen, Tyresö, Trafikbullerutredning 2016-05-13, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB.

Plan- och bygglagen

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter den 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande

Planprocess och skede

Detaljplanen inleds med ett samrådsförfarande. I detta skede samråds planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den så som exempelvis byggnadsvolymer. Först i granskningsskedet som är nästa steg redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval.

Både under samråd- och granskningstiden har du möjlighet att yttra dig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstagande vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunstyrelsen eller kommunfullmäktige efter granskningsskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-09-24
Beslut om utökat planuppdrag (MSU)	2015-12-17
Beslut om samråd	2017-03-22
Samråd	kv. 2, 2017
Granskning	kv. 3, 2017
Antagande	kv. 1, 2018
Laga kraft	kv. 1, 2018

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder, centrumlokaler, vårdcentral och vårdboende med tillhörande gemensamhets- och utevistelseytor samt parkering. Detaljplanen avser skapa en god helhetsverkan på platsen för tillkommande byggnaders utformning, placering, höjd och anpassning till stads- och landskapsbild samt skydda bevarandevärda träd och vegetation.

Huvuddrag

Utreda möjligheterna att uppföra bostäder i 3-5 våningar längs Tyresövägen, vårdcentral samt vårdboende i den norra delen av planområdet. Parkering möjliggörs i huvudsak i parkeringsgarage under mark.

I den södra delen av planområdet utreds möjligheterna att uppföra bostadsbebyggelse i 2-4 våningar runt en gemensam inglasad innergård. Parkering möjliggörs i huvudsak under mark.

I planbeskrivningen visar illustrationsbilder hur byggnaderna kan gestaltas i enlighet med planförslaget.

I samband med detaljplanarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för planområdet för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogram biläggs marköverlåtelseavtal.

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Planarbetet bedrivs med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under kvartal 4, 2017.

Bakgrund

Tyresö kommun har i gällande översiktsplan från 2008 redovisat förslag för framtida markanvändning. Området i Tyresö Strand vid Tyresövägen, Prästgårdsvägen och Apelvägen pekas ut som ett område för kommunal verksamhet och bostadsbebyggelse. Översiktsplanen anger att området främst är avsett för äldreboende men att det är stort nog att även rymma tätare bostadsbebyggelse och eventuellt vårdcentral. Kommunens bedömning är att en vårdcentral saknas i den aktuella delen av Tyresö kommun och att plats bör beredas inom planen.

Stadsbyggnadsförvaltningen avser att genom detta planförslag möjliggöra föreslagen markanvändning enligt översiktsplanen samt möta en stor och ökande efterfrågan på bostäder och vårdboende för äldre i kommunen.

Uppdrag

Wallenstam inkom i april 2015 med en förfrågan om att upprätta en detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478 samt 1:787 vid Apelvägen i Tyresö strand. I april 2015 gav miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett positivt planbesked.

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 24 september 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för bostäder, vårdcentral och särskilt boende inom, eller inom del av ovanstående fastigheter vid Apelvägen.

BoAktivt inkom i oktober 2015 med en förfrågan om att upprätta detaljplan för fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541.

17 december 2015 gav Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet ett utökat uppdrag till stadsbyggnadsförvaltningen att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheterna Tyresö 1:540 och Tyresö 1:541 vid Apelvägen för gemensam handläggning med ovanstående tidigare planuppdrag.

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.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet avgränsas av Prästgårdsvägen i väster och Tyresövägen i norr. Norr om planområdet på andra sidan Tyresövägen ligger Strandtorget som är kommundelscentrum i kommundelen Tyresö Strand. I söder avgränsas planområdet av förskolan Stjärnan och i öster avgränsas området av befintlig bostadsbebyggelse på Apelvägen, Pärongränd och Äppelgränd. Apelvägen delar planområdet i en nordlig och sydlig del. Fortsättningsvis omnämns områdena som Norra planområdet och Södra planområdet.



Planområdet markerat med röd linje. **UPPDATERA**

Areal

Det totala planområdet omfattar cirka 2,5 ha.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen från 2008 pekas det aktuella planområdet ut för kommunal verksamhet och område för tätare bostadsbebyggelse. Närmare anges att området främst är avsett för äldreboende, men är stort nog att rymma även vanliga bostäder och eventuellt vårdcentral. Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens föreslagna markanvändning stöds i översiktsplanen för Tyresö kommun från 2008.

Detaljplanen stämmer även med förslag till ny översiktsplan där området anges med förändrad markanvändning och tät bebyggelse. Här framkommer även att Strandtorget annonseras tydligare vid Tyresövägen genom att nya bostäder med lokaler i bottenvåningarna adderas både norr och söder om vägen.

Kvalitetsprogram

Planområdet inryms i ”Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden”, som uppdaterades senast år 2000. Syftet med det kvalitetsprogrammet var att skapa ett område med hög kvalitet med god arkitektur, sunda material och med inspiration från kulturbebyggelsen vid Tyresö slott. Det innehöll också krav på utemiljön med trädgårdsstaden som förebild samt ekologiska inriktning.

Anpassning till dagens förhållande

Delar av det gamla kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden kommer att tillämpas idag, men vi uppdaterar det i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning och för att trygga kvaliteten på ett juridiskt hållbart sätt. Ett nytt kvalitetsprogram för denna detaljplan tas fram till granskningskedet, vilket knyts till respektive avtal så att det blir juridiskt bindande.

Trädgårdsstadens principer kan inte tillämpas rakt av då de stadbyggnadsprinciper som anges i den inte går att applicera i kuperad terräng. Dessutom har detaljer som material och teknik med mera förändrats sedan kvalitetsprogrammet togs fram för drygt 20 år sedan. Planområdet kan närmast jämföras med utformningen av Strandtorget med dess skala och med lokaler i bottenvåningen.

Markägoförhållanden

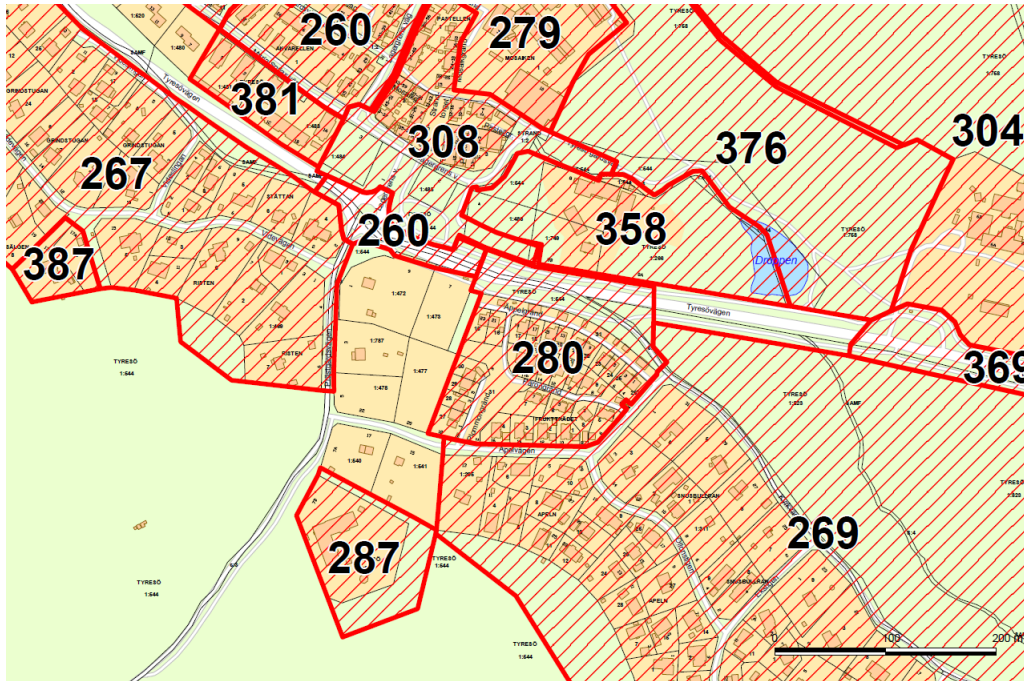


Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet markerat i rött. **UPPDATERAD!**

- Fastigheterna Tyresö 1:472, 1:473, 1:477, 1:478, 1:787 1:540, 1:541 samt 1:544 ägs av Tyresö kommun.

Gällande planer

Planområdet är idag i huvudsak inte planlagt men en mindre del omfattas av gällande detaljplan 260. Planområdet angränsar i övrigt till detaljplanerna 267, 280 och 287.



Gällande detaljplaner i närområdet

Den del som berörs inom detaljplan 260 är område för natur söder om Tyresövägen och öster om Prästgårdsvägen.



DP 260 för Södra strand, etapp 1

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

En behovsbedömning har upprättats 2015-09-12. Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Buller

Åtgärder för att minska störningarna i bostäderna från Tyresövägen ska särskilt studerats i planarbetet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft

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

Vatten

Planområdet är beläget inom avrinningsområde där recipienten är Kalvfjärden. På grund av att Kalvfjärden är en fjordliknande vik med låg vattenutbyteskapacitet är den mycket känslig för ytterligare påverkan av närsalter, organiska föroreningar, tungmetaller och försämrade vattencirkulation. Kalvfjärden har känslighetsklass 2 enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering. Vatten från Kalvfjärden rinner vidare till Östersjön.

Kalvfjärdens statusklassificering fastställdes 2009:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2021.

Vad gäller övergödning är det tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2015, men om alla möjliga och rimliga åtgärder vidtas kan god ekologisk status förväntas uppnås 2021.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2015

Undantag ges för kvicksilver och kvicksilverföreningar där halterna av kvicksilver och kvicksilverföreningar i vattenförekomsten inte bör öka till den 22 december 2015, i förhållande till de halter som legat till grund för vattenmyndighetens statusklassificering av kemisk ytvattenstatus 2009.

2016-01-15 uppdaterades ett arbetsmaterial över nya miljökvalitetsnormer för Kalvfjärden enligt följande:

Ekologisk status

Kvalitetskrav: God ekologisk status 2027

För att uppnå god status krävs att Östersjöländernas åtgärdsprogram för Baltic Sea Action Plan (BSAP) och havsmiljödirektivet genomförs. Detta är mycket omfattande och tidskrävande och en ny tidsfrist har därför satts till 2027.

Kemisk ytvattenstatus

Kvalitetskrav: God kemisk ytvattenstatus 2027

Undantag ges för bromerande difenyleter och kvicksilver då dessa ämnen generellt är över gränsvärdena för hela Sverige. Kalvfjärden uppnår idag inte god kemisk ytvattenstatus på grund av att halterna kvicksilver och bromerande difenyleter överstiger riktvärdet.

Slutsats behovsbedömning

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

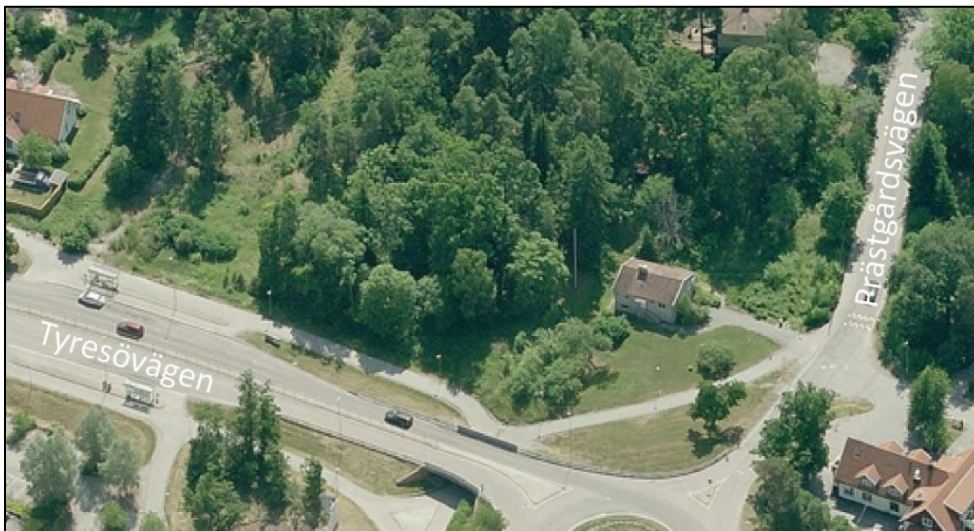
PLANFÖRSLAG

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Området är kuperat, skogbeväxt och sluttar mot norr. I den norra delen finns flackare platåer med en blandning av busklik vegetation och större träd, bland annat ekar. I den södra delen finns berg i dagen. Området i sin helhet uppfattas som grönt och lummigt.



Befintlig vegetation inom det norra planområdet.

Södra planområdet

Inom den södra delen av planområdet är topografin i huvudsak plan. I den sydöstra delen finns en slänt/höjdrygg. Generellt är det här nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar någon decimeter under växtligheten. Här finns också ett antal bevarandevärda ekar.

Planförslag och konsekvenser

Grönmarkerade områden innehåller en eller flera ekar som kan vara möjliga att bevara.

Uppförandet av föreslagen bebyggelse med tillhörande utemiljöer innebär att stora delar av den befintliga vegetationen inom planområdet kommer att avlägsnas. Detta innebär påverkan på platsens natur och landskapsbild. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsens förutsättningar. Där så är möjligt bevaras stora

trädd. Den hårdgjorda yta som skapas som följd av den tillkomna bebyggelsen ska kompenseras genom hantering av dagvatten inom fastigheten.

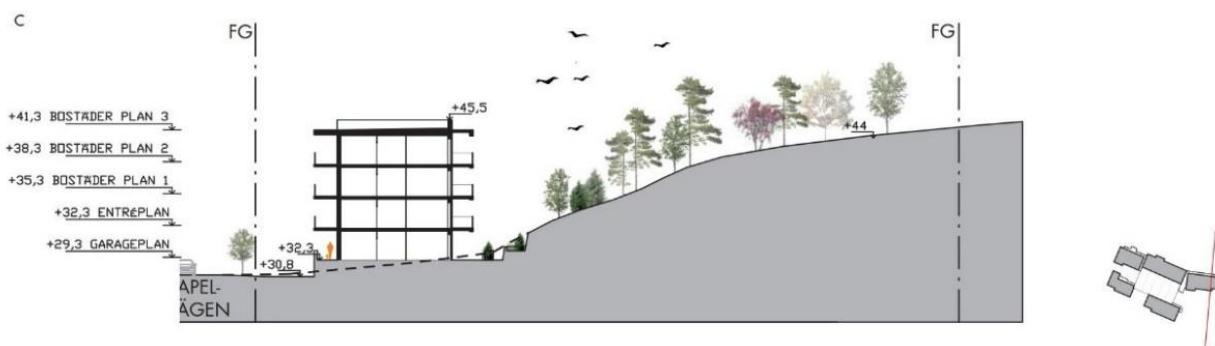
Norra planområdet

Längs Prästgårdsvägen och i den centrala delen av det norra planområdet ska byggnadernas placering och utformning anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär.

För att skydda värdefulla ekar som kan bevaras i norra planområdet regleras dessa genom planbestämmelse på plankartan. Områdets avgränsning kommer att detaljstuderas i det fortsatta planarbetet.

Södra planområdet

Den trädbevuxta höjdryggen i sydöstra delen av planområdet skyddas i planförslaget. En skyddsbestämmelse finns också för en större ek längs Apelvägen.



Möjligt förhållande mellan den högsta byggnaden och höjdryggen i den södra delen av planområdet. Vy från öster. Illustration: Kanozi Arkitekter

Rekreativa värden

Området innehåller inga utpekade rekreativa värden för allmänheten och de aktuella fastigheterna har tidigare till stor del bestått av tomtmark som Tyresö kommun har arrenderat ut till privatpersoner.

Planförslaget för ingen påverkan på de rekreativa värdena.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Geologin kännetecknas av berg i dagen eller ytnära berg i områdets centrala delar. I den norra delen och i den sydvästra delen verkar bergdjupet vara något större. Det måste dock bekräftas med sonderingar. Marken har ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän som innehåller block och större stenar. Större delen av området består av skogsmark med blandskog. Endast det nordvästra hörnet är öppet och består av anlagda gräsytor. Inom området finns rester av gamla husgrunder, stentrappor och stenmurar.

Södra planområdet

Enligt jordartskartan från SGU utgörs området av berg i dagen med eventuellt tunt lager av ovanliggande morän. I sydvästra delen återfinns fyllnadsmassor av okänd

måktighet. Topografin är plan frånsett en slänt/höjdrygg i den sydöstra delen av nuvarande fastighet Tyresö 1:541. Slänten utgörs av jord av ringa måktighet, samt växtlighet på berg. Generellt är det nära till berg med frekvent förekommande ytnära hållar, bara någon decimeter under växtligheten.

Planförslag och konsekvenser

Norra planområdet

Till granskningsskedet behöver den inledande översiktliga geotekniska inventeringen kompletteras med en geoteknikutredning som innehåller slutsatser och rekommendationer för genomförandet av föreslagen exploatering inom detaljplaneområdet.

Södra planområdet

Det föreligger inga geotekniska hinder för genomförandet av föreslagen exploatering inom aktuellt detaljplaneområde.

För att kunna bygga med källarplan, bedöms att bergschaktningsarbete krävs. Inför projekteringen av planerade byggnaders grundläggning rekommenderas därför att en geoteknisk undersökning utförs.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är tre av fastigheterna inom planområdet bebyggda med fritidshus. En av de befintliga byggnaderna nyttjas för fritidsgården Strandträffen. Två av fastigheterna är obebyggda och utgörs av naturmark med blandskog. Två av fastigheterna är bebyggda med fritidshus på i övrigt oexploaterad mark.



Lokaliseringskarta (flygbild). Planområdet markerat i vitt. **BYT UT**

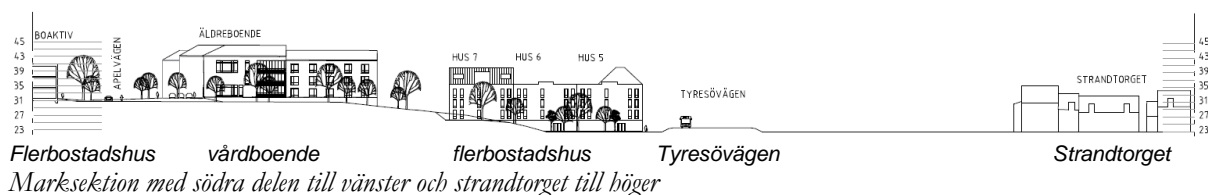
Östra sidan av norra planområdet gränsar till Gamla Tyresö. Längs Pärögränd och Äppelgränd finns radhus, parhus och småhus i två våningar. De är uppförda främst i vit och ljusgul puts samt gul träpanel. Komplementbyggnader och carports är till stora delar i röd träpanel. Byggnadernas takmaterial består främst av röda och svarta tegelpannor. Takformen är till största delen sadeltak med brant takvinkel samt pyramidtak mednock.

På norra sidan om Tyresövägen ligger Strandtorget där bostads- och verksamhetsbebyggelse i 2-4 våningar är belägen kring ett torg. Fasadfärgerna är i beige och röda nyanser av puts. Från torget har man överblick över infartsparkeringarna, Tyresövägen och norra delen av planområdet.

Planförslag och konsekvenser



Illustrationsplan som visar möjlig bebyggelse



Gestaltning som fasadmateriell och liknande tas fram först till granskningskedet. För att säkerställa byggnadernas arkitektoniska kvalitet tas då ett kvalitetsprogram fram som biläggs markanvisningsavtalet.

Norra planområdet

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas. Fritidsgården Strandträffen kommer att behöva flyttas till nya lokaler utanför planområdet.

Detaljplanen möjliggör ny bebyggelse i form av flerbostadshus, punkthus och vårdboende. Tillkommande bebyggelse föreslås dels placeras längs Tyresövägen och i vinkel runt en gemensam innergård ovan ett underjordiskt parkeringsgarage och dels på ett friare sätt inom området med punkthus samt ett vårdboende anpassat till den befintliga topografin. I denna del av planområdet möjliggörs för cirka 170 lägenheter, 54 platser i ett vårdboende och en lokalyta om ca 500 kvm för vårdcentral.

Längs Tyresövägen och i vinkel mot denna möjliggörs för byggnader i motsvarande 3-5 våningar. I byggnaden mot Tyresövägen möjliggörs för en vårdcentral i entréplan och genomgående entréer både från innergården och från Tyresövägen.

Byggnation av fem punkthus i motsvarande fem våningar möjliggörs. Detaljplanen ger en fri placering av punkthusen längs Prästgårdsvägen och kring innergården. En organisk gårdsbildning bildas i och med placeringen av husen. Möjlighet finns för en social yta för exempelvis en naturlek.

Längs Apelvägen möjliggörs för ett vårdboende i tre våningar. Byggnaden uppförs i vinkel för att uppnå en effektiv disposition invändigt. Med den vinkelformade

byggnadskroppen skapas också en innergård i västläge för de boende med plats att vistas i både sol och skugga. Huvudentrén lokaliseras längs Apelvägen. Där möjliggörs också besöksparkering, entré samt angöring för varutransporter.

Södra planområdet

Här möjliggör detaljplanen för cirka 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i 2-3 våningar med en högre byggnadsdel om 4 våningar längs Apelvägen. Huvudentré och angöring sker längs Apelvägen. Parkering föreslås i ett parkeringsgarage under byggnaderna. Förutom bostäder ges möjlighet för verksamheter i markplan som inte är störande för omgivningen som exempelvis naprapat, massage och fotvård.

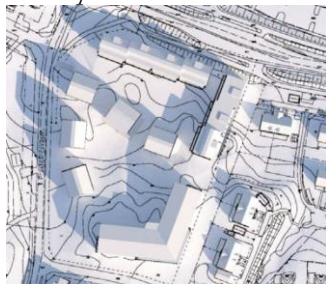
Solförhållanden och skuggstudie (uppdatera)

Nulägesbeskrivning

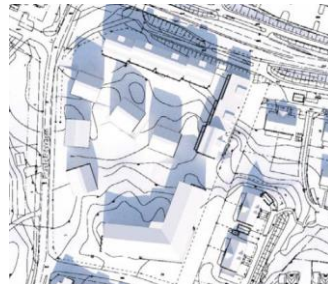
I dagsläget är det ingen bebyggelse inom eller angränsande till planområdet som påverkas av skuggning då planområdet till största delen är obebyggt. Däremot så skuggas omgivande bebyggelse av den höga vegetationen som finns inom området.

Planförslag och konsekvenser

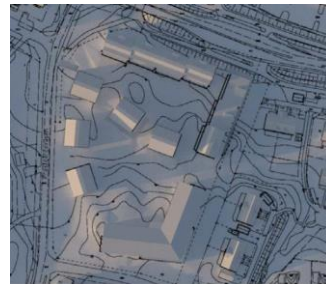
Norra planområdet



23 mars kl. 09.00



kl. 13.00



kl. 17.00



23 juni kl. 09.00

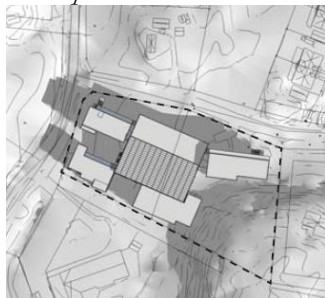


kl. 23 juni 13.00



kl. 17.00

Södra planområdet



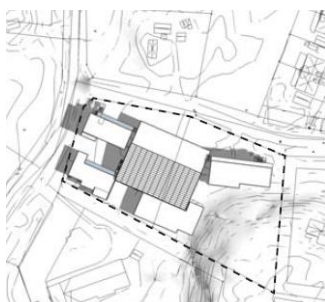
21 mars kl. 09.00



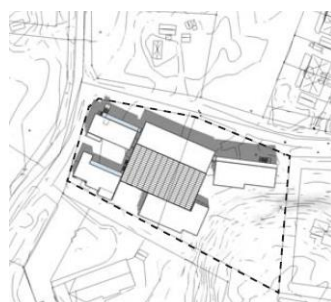
kl. 12.00



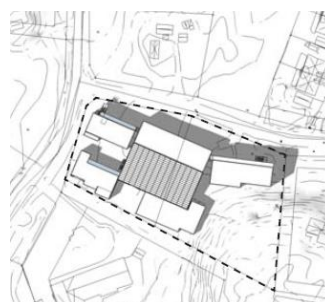
kl. 15.00



21 juni kl. 09.00



kl. 23 juni 12.00



kl. 15.00

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet trafikförsörjs främst från Prästgårdsvägen. Tyresövägen är den primära trafikleden i närområdet och leder till Tyresös centrala delar. Längs Tyresövägen går en gång- och cykelväg som leds in i en gång- och cykeltunnel under Tyresövägen i höjd med Strandtorget samt vidare mot östra Tyresö. Prästgårdsvägen leder till Alby friluftsgård. Längs Prästgårdsvägens östra sida finns en gångbana. Apelvägen används för tillfart till fastigheterna på Apelvägen, Plommongränd, Äppelgränd och Pärongränd. Apelvägen har under 2013 försetts med en trottoar på den norra sidan. I anslutning till Strandtorget norr om Tyresövägen finns två större infartsparkeringar.

Aktuella trafikmängder på berörda vägar:

<i>Väg/delsträcka</i>	<i>Fordon/ÅDM</i>	<i>Andel tung trafik</i>	<i>Hastighet km/h</i>
Tyresövägen	13 200	8 %	50
Prästgårdsvägen	2 000	3 %	40

Planförslag och konsekvenser

Norra planområdet

Angöring till flerbostadshus, punkthus och centrumverksamhet möjliggörs från Prästgårdsvägen. Detaljplanen möjliggör angöring till bostäder och centrumverksamhet via innertorg samt via ett parkeringsgarage under mark som förses med körbart bjälklag. Planförslaget medger också angöring till bostadsbebyggelse direkt från Prästgårdsvägen.



Möjlig utformning av innertorg ovan det underjordiska parkeringsgaraget där angöring sker.

Längs Tyresövägen bevaras gång- och cykelvägen, denna leds ned i en gång- och cykeltunneln under Tyresövägen och vidare mot Strandtorget. Gång- och cykelvägen ansluter längs Prästgårdsvägen. Vårdcentralen får genomgående entréer och kommer därmed även nå via gång- och cykelväg från Strandtorget. Utmed planområdets östra del föreslås ett parkstråk med en gång- och cykelförbindelse mellan Tyresövägen och Apelvägen.

I det underjordiska parkeringsgaraget planeras för cirka 90 bilparkeringsplatser. Detaljplanen möjliggör därigenom ett preliminärt parkeringstal om cirka 0,5 bilplatser per lägenhet för norra planområdet. Parkeringstalet motiveras av planområdets närhet till service och kollektivtrafik samt att en andel av lägenheterna planeras vara enrumslägenheter vilka förväntas ha ett lägre behov av bilparkering. De boende når parkeringsgaraget från trapphusen med hiss och trappa.

Cykelparkering möjliggörs både i det underjordiska parkeringsgaraget och i markplan på innergården. Planförslaget medger ett cykelparkeringstal om cirka 2-3 cykelplatser per bostadslägenhet för norra planområdet.



Möjlig utformning av entré och angöring längs Apelvägen inom Norra planområdet.

Längs Apelvägen möjliggörs för huvudentré och angöring till vårdboendet. Vid entrézonen möjliggörs för minst 3 stycken bilparkeringsplatser, en handikapparkeringsplats samt cykelparkering ovan mark.

Södra planområdet

Den södra delen av planområdet angörs från Apelvägen via Prästgårdsvägen. Här föreslås en nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bil- och cykelparkering för de boende.



Möjlig utformning av entré och angöring längs Apelvägen inom Södra planområdet.

Parkeringsgaraget planeras för ett parkeringstal för bilar om 1.0.
I markplan planeras för 2 besöksplatser och 1 handikapparkeringsplats i anslutning till huvudentrén.

Förslaget möjliggör ett parkeringstal för cykel om minst cirka 1.7 cykelplatser per lägenhet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området är välförsörjt med kollektivtrafik. I dagsläget trafikerar ett flertal busslinjer Tyresövägen. Närmaste busshållplats ligger längs Tyresövägen i direkt anslutning till planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Det är av stor vikt att invånare i tillkommande bebyggelse fortsatt har god tillgänglighet till kollektivtrafik. Planförslaget förväntas skapa ett ökat underlag för kollektivtrafiken genom de tillkommande bostäderna.

Detaljplanen säkerställer förbindelsen till busshållplatsen vid Tyresövägens södra sida genom att reglera en öppning i bebyggelsen längs Tyresövägen. Åtkomst till busshållplatsen på Tyresövägens norra sida föreslås fortsatt vara förlagd via gång- och cykeltunneln under Tyresövägen vid planområdets västra del.

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller kända fornlämningar inom planområdet.

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Vid Strandtorget, norr om planområdet är livsmedelsaffär, mindre butiker, restauranger och bibliotek belägna. Inom 500 meter från planområdet ligger Strandskolan, idrottshallen Strandhallen, Tyresö skola och idrottshallen Slottshallen. Söder om planområdet finns den befintliga förskolan Stjärnan. Ett av de befintliga bostadshusen inom planområdet hyrs av fritidsgården Strandträffen.

Planförslag och konsekvenser

Kommersiell service

Detaljplanen möjliggör för fler bostäder i området vilket förväntas öka underlaget för befintliga verksamheter på Strandtorget. I planområdet möjliggörs för centrumverksamhet med en vårdcentral.

Offentlig service

Inom planområdet möjliggörs för ett vårdboende för äldre med cirka 50-60 lägenheter. I bebyggelsen längs Tyresövägen föreslås etablering av en vårdcentral vilket saknas i närområdet idag.

Fritidsgården Strandträffen kommer behöva flytta till andra lokaler utanför planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA- nätet.

Värme

Möjligheten att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet håller på att utredas. Befintliga fjärrvärmeledningar finns närmast norr om planområdet i Maria Sofias väg.

EI

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Planområdet kan anslutas till befintligt fibernät. För information rörande fiberanslutning, kontakta kommunen, Stokab eller Skanova.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Norra planområdet

Området utgörs i dagsläget främst av naturmark inom tomtmark med mindre bebyggelse. Dagvattnet för avrinningsområdet mynnar ut i Follbrinksströmmen till recipient Kalvfjärden sydost om planområdet. Dagvatten som bildas inom planområdet samlas i dagsläget upp i diken och leds vidare till dagvattenbrunnar och markförlagda ledningar som transporterar vattnet vidare till recipienten utan ytterligare rening.

Södra planområdet

Områdets avvattning sker idag från sluttningen i sydöst, med höjdpunkten i norr mot Apelvägen som vattendelare, i huvudsak åt nordväst mot ett dike på södra sidan av Apelvägen. Från diket finns trumma med utlopp i en bäck vid Plommongränd. En mindre del av området avvattnas åt nordöst mot korsningen Prästgårdsvägen och Apelvägen. I områdets mittersta del åt söder finns ett lägre instängt område som bräddar åt nordöst mot diket vid Apelvägen.

Dagvattnet inom avrinningsområdet leds via trummor och diken till dagvattendammen Droppen och sen därifrån till Follbrinksströmmen och vidare till recipienten Kalvfjärden. Recipienten klassificeras som känslighetsgrupp 1 enligt Tyresö kommun. Dagvattendammen Droppen både renar och fördröjer vattnet från bebyggelsen i området.

Befintliga ledningar

Befintliga spillvatten-, dagvatten- och vattenledningar korsar södra planområdet i nordsydlig riktning strax öster om gränsen mellan Tyresö 1:541 och 1:540. Ledningarna kommer att behöva läggas i annat läge vid exploatering på området. En trumma med utlopp finns i sydvästra hörnet på fastigheten. Trumman avleder

dagvattnet från diket och sankmark norr om infart till förskolan Stjärnan som ligger direkt söder om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska det vid förtätning av befintlig bebyggelse eftersträvas lokalt omhändertagande av dagvatten och en oförändrad belastning på dagvattennätet och recipienten.

Norra planområdet

Den föreslagna byggnationen av planområdet kring Apelvägen innebär att det sker en förändring av andelen hårdgjorda ytor, vilket i sin tur påverkar dagvattenbildningen.

Det norra planområdet består av tunna jordlager och berg i dagen vilket medför att naturlig infiltration av dagvatten till grundvatten inte är effektiv över hela planområdet. För att klara ett 10-årsregn behöver en volym om 88 m³ dagvatten fördröjas. Detta kan göras genom anläggande av ett dagvattenmagasin.

Recipientens status bedöms inte påverkas negativt om föreslagna åtgärder i dagvattenutredningen genomförs. Föreslagen dagvattenhantering innebär även en minskad belastning på befintligt dagvattensystem. Mindre vatten kommer att tillföras dagvattensystemet jämfört med om fastigheten lämnats orörd.

Södra planområdet

Förutsättningarna för infiltration och perkolation i området som begränsade, då stora delar av befintliga markytor utgörs av berg med ett tunnare jordtäckje. För att klara ett 10-årsregn behövs en volym om 82 m³ dagvatten fördröjas. Detta kan göras genom anläggande av ett dagvattenmagasin.

Med föreslagna åtgärder bedöms att exploateringen inte kommer att påverka MKN i recipienten negativt.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Marken bedöms ha låg- eller normal risk för markradon.

Förorenad mark

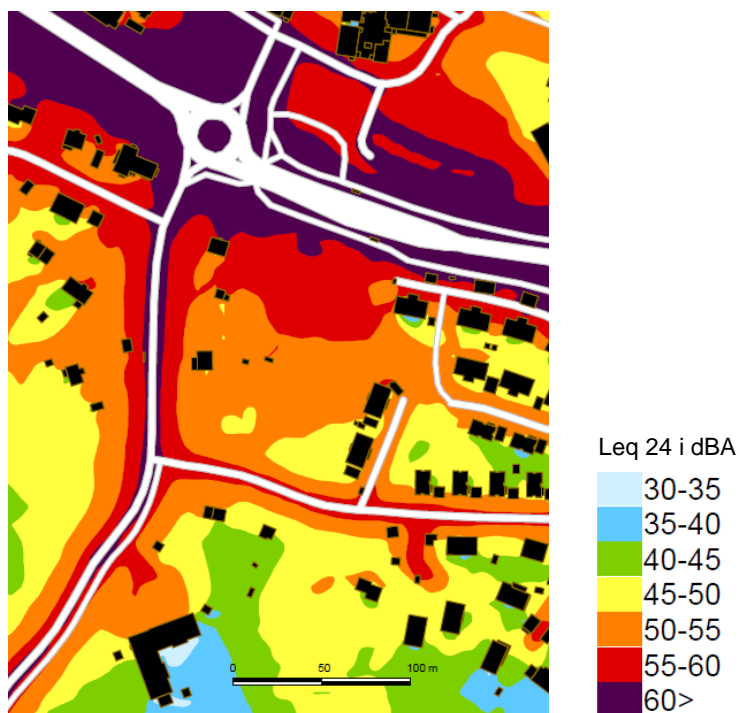
Det finns inga kända föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risker och säkerhet

Länsstyrelsens kartering av översvämningrisk vid skyfall; lågpunktskarteringen för större ytor (över 16 m²) visar att områdets lågpunkt är längs Tyresövägen och Apelvägen. Utmed Tyresövägen finns även ett instängt område för dagvatten.

Buller och vibrationer

Tyresövägen är den primära trafikbullerkällan men även Prästgårdsvägen påverkar planområdet. Bullerstörningarna uppgår till över 60 dB(A) i norra delen av planområdet och 55-60 dB(A) i västra delen.




Ekvivalent ljudnivå (Leq) över 24 timmar år 2016



Utifrån trafikbullerutredning som har tagits fram kan samtliga lägenheter få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen. För två av tre lägenheter kan dessutom högst 55 dB(A) uppnås vid alla bostadsrum. Alla lägenheter kan få tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Byggnader ska utformas så att god ljudkvalitet erhålls.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA	Allmän gata avsedd för både fordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom området ingår även planteringar, gräsytor, hållplatsskydd med mera.
PARK	Allmänt grönområde som kräver skötsel och till viss del är anlagd. I användningen ingår även komplement för parkens användning som gång- och cykelvägar, planteringar mm.
B	Bostäder och bostadsmiljöer.
BC₂	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion tillåts i markplan, såsom samlingslokaler och mindre verksamheter som behöver vara lätta att nå för de boende. Garage får uppföras under mark.
BC₁D₁	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion såsom handel, service, samlingslokaler och andra centralt belägna verksamheter. En vårdcentral ska kunna inrymmas. Garage får uppföras under mark
D₂	Kvartersmark för vårdboende.
	Högsta tillåtna nockhöjd i meter över angivet nollplan (RH 2000).
e₁ 000	Största byggnadsarea i m ² .
e₂ 000	Största byggnadsarea i m ² per byggnadskropp. Högst fem punkthus får uppföras.
e₃ 000	Detaljplanen möjliggör en inglasad/överbyggd vinterträdgård mellan huskropparna utöver största tillåtna byggnadsarea. Den gemensamma vinterträdgården planeras innehålla möjligheter till aktivitet och rekreation för de boende.
p	Byggnadernas placering och utformning ska anpassas efter markens naturliga beskaffenhet. Sprängning, schaktning och fyllning ska undvikas så långt som möjligt för att bevara områdets naturliga karaktär. Sprängning, schaktning och fyllning är endast tillåten i följande fall: <ul style="list-style-type: none"> • I nära anslutning till planerad byggnad. • För att möjliggöra infart till bostaden och klara kraven på tillgänglighet • Vid nedgrävning av ledningar.
f₁	Entréer till bostäder och vårdcentral ska vara genomgående
f₂	Tak ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande fördröjande egenskaper för takvatten.
b	Marken får byggas under med körbart bjälklag för att möjliggöra parkeringsgarage under mark till en högsta höjd om + 26,5 meter. Bjälklaget får vara planterbart. Marken får inte förses med byggnader ovan mark.

n₁	Bestämmelsen reglerar område med ekar som ska bevaras. Ekar med stamomfång om 0,3 meter eller större vid 1,3 meters över mark ska skyddas från skador i form av jordkompaktering samt skador på stam, rötter och grenverk. Efter lovprövning kan ek som utgör risk för liv, egendom eller spridning av epidemisk trädskjutdom få fällas. Nedtagen ek ska ersättas.
n₂	Markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.
	Körbar förbindelse får inte anordnas.
	Marken får inte förses med byggnad.
Avser hela planområdet	Byggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns.
Avser hela planområdet	<ul style="list-style-type: none"> • Dygnsekvivalent ljudnivån ska inte överstiga 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m² • Bostadslägenhet större än 35 m² får högst ha 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad. Alternativt att minst hälften av bostadsrummen får ha högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) • Gemensam eller enskild uteplats i anslutning till bostäderna ska ha högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde).
Marklov	Marklov krävs inom område n ₁ , för fällning av ek med stamomfång om 0,3 meter eller större vid 1,3 meters höjd.
Genomförandetid	Genomförandetiden är den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Som huvudregel får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja under genomförandetiden. Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Tidplan för genomförande

Detaljplan vinner laga kraft (tidigast)	Kvartal 1, 2018
Byggstart (kvartersmark)	Kvartal 1, 2018

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och BoAktivt samt Wallenstam för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet. Markanvisningsavtal ska upprättas mellan kommunen och BoAktivt respektive Wallenstam där marköverlåtelse och ansvarsfördelning regleras. Till markanvisningsavtalet biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvalitéer för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser (inom planområdet). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsledning.

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

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Markägoförhållande

Fastighet:	Fastighetsägare:
Tyresö 1:472	Tyresö kommun
Tyresö 1:473	Tyresö kommun
Tyresö 1:477	Tyresö kommun
Tyresö 1:478	Tyresö kommun
Tyresö 1:540	Tyresö kommun
Tyresö 1:541	Tyresö kommun
Tyresö 1:787	Tyresö kommun
Tyresö 1:544	Tyresö kommun

Fastighetsbildning

Fastighetsrättsliga åtgärder utreds och beskrivs till granskningskedet då bebyggelse typer och situationsplan är fastställd. Fastighetsbildning sker genom avstyckning och fastighetsreglering när planen genomförs.

Befintliga rättigheter

En utredning om rättigheter har genomförts för samtliga fastigheter inom planområdet. För planens genomförande krävs att ett antal villaservitut som reglerar fastighetsbildningen upphävs. Övriga servitut hanteras i den kommande lantmäteriförrättningen.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar och park.

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet utreds och kommer att redovisas vid granskning av detaljplanen. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

EI, tele- och fiber

El- och teleledningar ska förläggas i mark. Fibernät finns i närområdet.

Avfall

Avfallshantering planeras att ske på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl inom fastigheten. I det norra planområdet utreds möjligheten att nyttja mobil sopsug.

Ekonomiska frågor

Planavgift

BoAktivt och Wallenstam ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark enligt detaljplan.

Utbyggnad av allmän platsmark

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

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA – taxa, se kommunen hemsida. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Fjärrvärme

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

EI

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

Tele- och fiber

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

Kvartersmark

Inom mark utlagd som kvartersmark ansvarar respektive fastighetsägare för all byggnation samt för framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Magnus Runesson	Plankonsult Sweco
Kent Wiklund	Plankonsult Sweco
Sara Fast	Plankonsult Sweco
Barbara Vincent	Projektledare exploatering Structor
Peter Dalham	Trafik
Göran Bardun	Natur och miljö
Viviana Munoz	Mät- och kart
Thomas Lagerwall	VA och dagvatten
Björn Pettersson	Bygglov
Suzette Westling	Avfall
Franco Panfichi	Byggprojektledare
Tony Ytterstedt	Drift/gata
Ylva Almqvist	Trafikprojektering