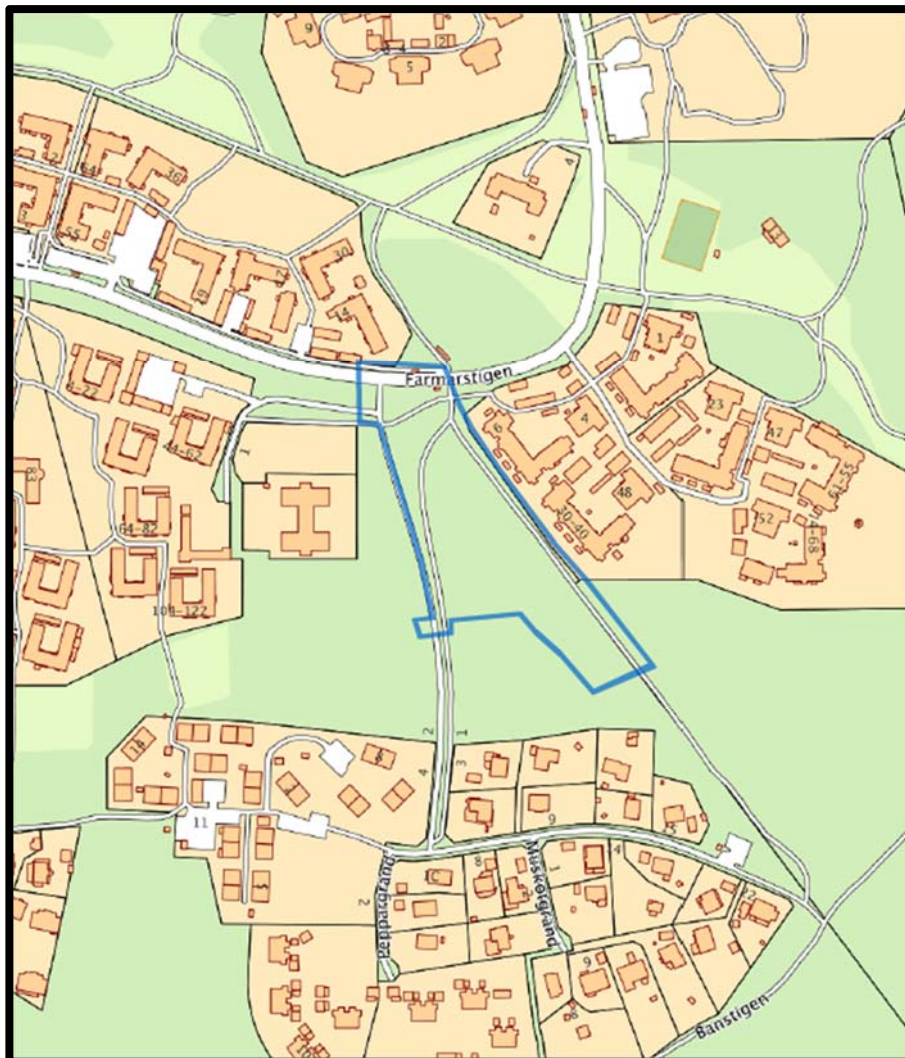


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Kryddvägen, etapp 2

Del av fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1  
Tyresö kommun, Stockholms län



*Planområdet omfattar del av Kryddvägen och området mellan Kryddvägen och gång- och cykelväg i öster i  
kommundelen Bollmora, Tyresö kommun.*

## Innehållsförteckning

<b>OM DETALJPLANEN .....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen .....	4
Planprocess och skede .....	4
Tidplan .....	5
<b>SAMMANFATTNING .....</b>	<b>5</b>
Bakgrund .....	5
Syfte .....	5
Huvuddrag .....	6
<b>PLANDATA .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal .....	7
Markägoförhållanden .....	7
Riksintressen .....	7
Översiktsplan .....	7
Gällande planer .....	8
Torrlägningsföretag .....	9
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte) .....	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN) .....	10
<b>PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER .....</b>	<b>11</b>
Bebyggelse .....	11
Natur och landskapsbild .....	14
Mot Kryddvägen öppnar sig landskapet och blir en del av vägområdet. ....	14
Gator och trafik .....	16
Parkering .....	17
Kollektivtrafik .....	18
Kulturmiljö .....	18
Fornlämningar .....	18
Geotekniska förhållanden .....	18
Service .....	19
Teknisk försörjning .....	19
Vatten och avlopp .....	19
Värme och el .....	19
Ledningar .....	20
Dagvatten .....	20

Vegetationsklädda tak .....	22
Miljö, hälsa och säkerhet.....	22
Förorenad mark .....	22
Risker och säkerhet.....	22
Buller .....	22
Planbestämmelser.....	23
<b>GENOMFÖRANDE, EKONOMI &amp; ANSVAR .....</b>	<b>25</b>
Genomförande .....	25
Genomförandetid.....	25
Tidplan.....	25
Markanvisningsavtal och kvalitetsprogram.....	25
Organisatoriska frågor .....	25
Huvudmannaskap.....	25
Fastighetsrättsliga frågor .....	26
Fastigheter och ägoförhållanden .....	26
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning .....	26
Påverkan på befintliga rättigheter .....	26
Påverkan på övriga befintliga ledningar inom planområdet.....	26
Rättigheter som behöver tillskapas .....	27
Fastighetsbildningsförrättning.....	27
§ 113-förordnande .....	27
Tekniska frågor.....	28
Utbyggnad av allmän platsmark .....	28
VA-utbyggnad.....	28
EI- och teleledningar.....	28
Fiberledningar.....	28
Uppvärmning .....	28
Återvinningsstation .....	28
Ekonomiska frågor .....	28
Planavgift.....	28
Bygglov.....	28
Förrättningskostnader.....	28
Vatten och avlopp (VA).....	29
Medverkande tjänstemän .....	29

## OM DETALJPLANEN

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta, storlek A1 i skala 1: 1000
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Fastighetsförteckning, finns hos stadsbyggnadsförvaltningen

På sista sidan i denna beskrivning finns en förklarande bild av planprocessen.

Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram kopplat till detaljplanen genom avtal med exploitören.

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Förtätningsstudie kring Kryddvägen, (*Temagruppen 2014-01-21*)
- Markteknisk undersökningsrapport, geoteknik, hydrologi, miljöteknik (*Golder Associates, 2015-11-06*).
- Bullerutredning, (*Åkerlöf Hallin Akustik, ÅHA, 2014-11-07*)
- Dagvattenutredning, (*Golder Associates, 2015-11-24, rev. 2016-09-06*.)
- Konditionsbesiktning avseende sju träd vid Kryddvägen i Tyresö (*Trädmästarna 2017-01-20*)

Entréplatsen och lekplatsens utformning gestaltas med hjälp av landskapsarkitekt och delvis i samarbete med kultur- och fritidsförvaltningen.

### Plan- och bygglagen

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

### Planprocess och skede

Efter samrådet har tidigare planområde delats in i tre etapper, varav aktuellt planförslag är etapp 2. Planen befinner sig i antagandeskedet.



## Tidplan

Skede	Tid
Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-09-03
Samråd för hela området	sept. - okt. 2014
Granskning av etapp 2	5 juni – 3 juli 2017
Antagande av etapp 2	kv. 4, 2017
Etapp 2, laga kraft, tidigast	kv. 4, 2017

Tidplanen är preliminär.

## SAMMANFATTNING

### Bakgrund

Området kring Kryddvägen är utpekad i Tyresös översiktsplan från 2008 som utvecklingsområde för tätare bebyggelse. Kommunen tog därför fram en exploateringsutredning och en landskapsanalys som utredde möjlig utveckling av området. Hela exploateringsområdet fick ett planuppdrag i Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet i april 2014 och var sedan på samråd under hösten 2014.



Figur 1 Ungefärlig avgränsning av det utvecklingsområde som pekats ut i översiktsplanen från 2008. Utifrån förstudien bedrivs planarbete, indelat i tre etapper.

Efter samrådet delades området in i tre olika detaljplaner som drivs parallellt. En markanvisningstävling genomfördes under vårvintern 2015 för den östra och västra delen av samrådsområdet, eller Kryddvägen etapp 2 och etapp 3 som detaljplanerna heter.

### Syfte

Syftet med detaljplanen för Kryddvägen etapp 2 är att möjliggöra uppförandet av nya marknära bostäder och gemensamma vistelseytor av hög kvalitet inom lämpliga delar av planområdet.

Planläggningen för Kryddvägen etapp 2 föreslår radhus- och parhusbebyggelse vid Kryddvägen. Förslaget innehåller sammanlagt 47 bostäder, ny gatusträckning och gemensamma vistelseytor inom bebyggelseområdet, upprustning av Kryddvägen och

gång- och cykelstråket samt en ny transformatorstation. Bebyggelsen ska så långt det är möjligt anpassas efter platsens topografi.

Kryddvägen kommer att utvecklas till en gata med en mer tätbebyggd karaktär och bebyggelsen ska förhålla sig till gaturummet.

En av kommunens målsättningar med projektet är att skapa ett område med höga miljö- och hållbarhetskrav. De hållbarhetsprinciper som är aktuella för projektet finns beskrivna i det kvalitetsprogram som är kopplat till planen genom avtal.

## Huvuddrag

Det föreslagna planområdet ligger söder om Farmarstigen, öster om Kryddvägen och omfattar delar av de kommunägda fastigheterna Näsby 4:1469 och Bollmora 2:1. Planområdet är ca 1,7 ha stort och består idag av kuperad naturmark, ett anslutande lågt beläget gångstråk och en sträcka av Kryddvägen.

Detaljplanen utgör etapp 2 i omvandlingen av området runt Kryddvägen till ett bostadsområde med blandad bebyggelse. Området har tidigare varit på samråd tillsammans med etapp 1 och 3 i Kryddvägenområdet. Planerna ställdes ut på gemensamt samråd för att ta ett helhetsgrepp kring platsen och utreda dess relation till omgivningen. Efter samrådet skedde en markanvisningstävling för de tre etapperna och därefter fortsatte planläggningen av de tre områdena, för sig.

Detaljplanen föreslår bostadsbebyggelse i radhus och parhus i upp till 2,5 våningar. I området planläggs för gemensamma vistelseytor, gator med kommunalt huvudmannaskap, en ombyggnation av Kryddvägen och en utveckling av befintligt gång- och cykelstråk mot Barnsjön.

Planområdet berörs av ett så kallat § 113-förordnande enligt gamla byggnadslagen, BL (1947:385), som behöver upphävas i samband med planläggningen. Upphävandet kommunicerades med alla sakägare inom den gällande byggnadsplan som berörs av aktuell planläggning i samband med granskningen. Inga yttranden inkom.

Området är också förknippat med ett torrlägningsföretag som i berörda delar kommer att upphävas i och med planläggningen.

## Behovsbedömning

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

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

## PLANDATA

### Lägesbestämning

Planområdet är beläget söder om Farmarstigen och öster om Kryddvägen i kommundelen Bollmora. Öster om planområdet går en gång- och cykelväg som leder



bort mot Barnsjön. Söder om planområdet ligger ett naturområde som ansluter i sydöst till det större naturområde som gränsar till Wättinge Gärdväg och Krusboda.

Västerut angränsar detaljplaneområdet till planområdet för Kryddvägen etapp 1.



Figur 2 Flygbild över planområdet markerat med vit linje.

## Areal

Planområdet har en sammanlagd yta på cirka 17 500 m<sup>2</sup>.

## Markägoförhållanden

Planområdet består av fastigheterna Näsby 4: 1469 och Bollmora 2:1 som är i kommunal ägo.

## Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

## Översiktsplan

Området kring Kryddvägen finns utpekad i kommunens översiktsplan (ÖP) som område för tätare bostadsbebyggelse. Planområdet för Kryddvägen, etapp 2, sträcker sig något längre söderut än ÖP beskriver. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.



Figur 3 Planområdet markerat "16" och benämnt "område för tätare bostadsbebyggelse" i gällande översiktsplan från 2008

Tyresös nya översiktsplan *Tyresö 2035* antogs i maj 2017.

## Gällande planer

För planområdet gäller före ny detaljplan vunnit laga kraft, *detaljplan nr 230, del av Barnsjöområdet*, fastställd 1990 som för planområdet medger naturmark samt lokalgata. Genomförandetiden för detaljplanen har löpt ut.



Figur 4 Planområdet är idag planlagt för natur- och lokaltrafik (utsnitt ur plan nr 230).

## Förordnande enligt paragraf 113

I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt den gamla byggnadslagen, BL, (1947:385), utfärdade länsstyrelsen vanligtvis ett förordnande med stöd av 113 § BL, att ägare till exploateringsfastigheter skulle upplåta all obebyggd mark inom fastigheten som var planlagt som väg eller annan allmän plats i byggnadsplanen, utan ersättning. För att sådan mark nu ska kunna planläggas som kvartersmark, exempelvis bostäder, måste förordnandet upphävas av länsstyrelsen. Upphävandet ska samrådas med alla sakägare, det vill säga boende inom den gamla byggnadsplanen.

113 § förordnanden förekommer ofta i äldre detaljplaner, så kallade



Byggnadsplaner, för fritidshusområden som tillkom på tidigare obebyggda jordbruks- eller skogsfastigheter. När byggnadsplanen upprättades lades området närmast fritidshustomterna ut som allmän platsmark dvs. vägar, parkmark och natur som skulle tillgodose gemensamma behov. Förordnandet säkerställde att ägarna till fritidshustomterna fick rätt att nyttja den allmänna platsmarken utan ersättning samtidigt som den ursprungliga ägaren ofta hade kvar äganderätten till området. Även om den i planen allmänna platsmarken senare har överlåtits till en samfällighets-vägförening eller kommunen så har förordnandet fortsatt att gälla.

För aktuell mark är det *detaljplan 57 för Kumla Trädgårdsstad, Njupkärrsområdet* och *detaljplan 58 för Trädgårdsstad så kallat Bansjöområdet* som är belagda med förordnandet eftersom detta inte upphävdes i samband med planläggning av gällande plan (*detaljplan 230, del av Bansjöområdet*).

### **Torrlägningsföretag**

Planområdet omfattas av ett så kallat torrlägningsföretag. Torrlägningsföretag har historiskt använts för att underlätta för produktion av skog och råvaror till livsmedel genom att skog dikades ut och åkermarker täckdikades, dränerades och torrlades. På många platser i länet har vattensamfälligheter bildats med syfte att avvattna markområden, i Stockholms län finns omkring 800 sådana företag. De samfälligheter som bildats genom förrättning är rättsligt gällande och vid förrättningen fastslogs även vilka fastigheter som skulle ingå. För den del av det torrlägningsföretag som berör planläggningen för Kryddvägen etapp 2, kommer i samband med planläggningen, ansökan om upphävande av företaget ske. Detta kommuniceras med berörda fastighetsägare.

### **Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)**

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har beskrivits i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Planförslaget utgår från den landskapsanalys som ingår i den förtätningsstudie som tagits fram för området. Där pekas viktiga stråk och kopplingar, värdefull natur och intressanta målpunkter, ut. Kryddvägen fungerar som huvudstråk, öster om planområdet löper ett gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar området med Barnsjön och Wättinge gårdsväg. Planförslaget innebär att den kommande bebyggelsen förhåller sig till detta stråk och tar hänsyn till den branta topografi som präglar planområdet och dess direkta närhet.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild förändras. Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig natur till stor del ersätts av hårdgjorda ytor med byggnader och kringytor. Detta ställer höga krav på dagvattenhanteringen. Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark för att minska belastningen på befintliga ledningsnät samt recipienter. En separat dagvattenutredning tas fram parallellt med planarbetet för att utreda konsekvenserna av förslaget och föreslå åtgärder för att förbättra situationen. Utredningen ska vara klar innan detaljplanens antagande och kvalitetsprogrammet kopplad till planen ska följa rekommendationerna i denna.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer också innebära mer trafik och större belastning på befintlig infrastruktur. För att minska effekten av detta hålls parkeringstalet lågt och alternativa transportsätt med cykel och kollektivtrafik uppmuntras.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

#### Luft:

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

#### Vatten:

Den kemiska statusen för vattenkvalitén i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig. Fler hårdgjorda ytor innebär större belastning på Albysjön men kommunens bedömning är att nödvändiga åtgärder i form av vattenrening inte kommer att innebära någon försämring av Albysjöns värden.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömning i sin helhet finns att läsa på Tyresös Stadsbyggnadsförvaltning.

### **Miljöcertifiering**

I tidigare arbete har ambitionen varit att i samband med projektet använda sig av hållbarhetskriterier definierade genom en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska certifieringssystemet BREEAM Communities. Det är ett system som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett mer hållbart samhällsbyggnadsprojekt, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. I Sverige pågick tidigare ett arbete med att anpassa BREEAM Communities-konceptet efter svenska förhållanden. Detta arbete avbröts vilket gjort att just det certifieringssystemet inte längre går att hänvisa till. Kriterier hämtade från konceptet har dock beskrivits i tävlingsprogrammet och kommer att avtalas kring i samband med framtagande av kvalitetsprogram i projektet.

De kriterier som beskrivits är;

- dialog och engagemang (en öppen samrådsaktivitet hölls gemensamt för de tre etapperna i september 2014);
- grön infrastruktur (odlingsmöjligheter m.m.);
- hållbara byggnader (fjärrvärme bl.a.);
- omhändertagande av dagvatten (gröna tak etc.) samt
- cykelvägnät och koldioxid-utsläpp från transporter (fokus på cykel och kollektivtrafik samt lågt p-tal).

Läs mer i den behovsbedömning som hör till hela Kryddvägenområdet samt det etappspecifika kvalitetsprogrammet.

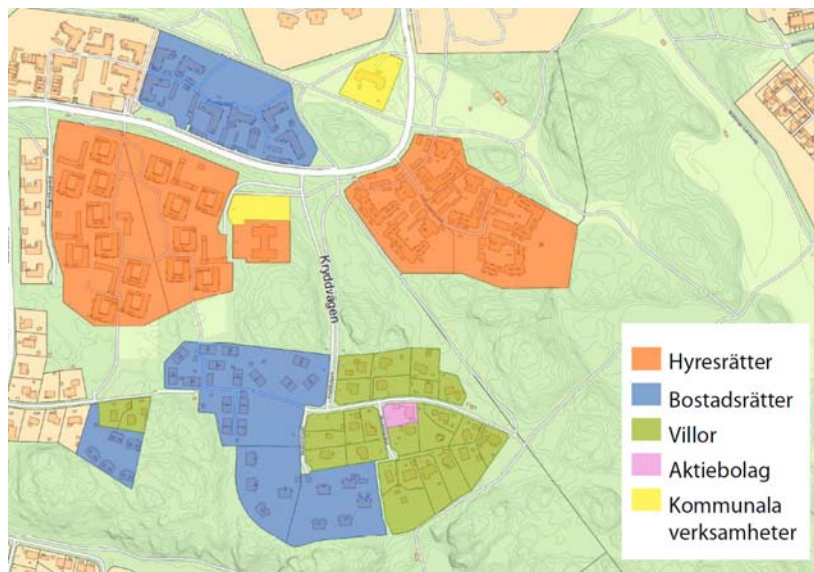
# PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

Planområdet är idag obebyggt och består av ett kuperat skogsområde mellan Kryddvägen och gång- och cykelvägen. På andra sidan gång- och cykelvägen ligger ett radhusområde och strax söder om planområdet finns friliggande villor. På bilden nedan visas hur bostadsbeståndet i anslutning till planområdet ser ut. Läs mer om den omkringliggande bebyggelsen i den förtätningsstudie som tagits fram inför planarbetet och som finns att läsa hos stadsbyggnadsförvaltningen.

*Bostads-  
beståndet i  
anslutning till  
planområdet är  
blandat*



*Längs Farmarstigen ligger  
småskalig flerbostadsbebyggelse  
i tegel i 2 – 4 våningar. På bilden  
syns husen kring Koriandergränd  
som ägs av Tyresö bostäder.*



Norr om Farmarstigen ligger ett bostadsrättbestånd kring Kanel- och Kyndelgränd. Bebyggelsen är delvis skärmd mot Farmarstigen med bullerplank. Bebyggelsen är utformad med tegel.



Inom planområdet ligger en återvinningsstation som kommer att omlokaliseras i samband med genomförandet av planen.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse möjliggörs inom området. Planförslaget baseras på den exploateringsutredning som togs fram för Kryddvägenområdet. Utredningen föreslog att allmänna stråk ska betonas och att högre exploatering samlas längs Kryddvägen och trappas ner runt om. Husen ska samspela med gaturummet så att gatan får en mer urban karaktär, med entréer och fönster mot gatan i bottenvåningen.



Figur 5 Illustrationsplan, Besqab. Sweco architects

Bebyggelseförslaget består av en blandning av mindre radhus och parhus i huvudsakligen två våningar. Radhus med takkupor placeras längs Kryddvägen och vid norra infarten till området för att möta stadsrummet och de kommande två femvåningshusen bebyggelsen väster om Kryddvägen.



*Bebyggelsen  
beskriven i  
markanvisnings-  
-tävlingen,  
Sweco för  
Besqab.  
Ytterligare  
beskrivning  
finns i kvalitets-  
programmet.*



Bostadshusen utformas med tegelfasader med plåttak och tillbyggnader i trä med gröna tak och växtklädda spaljéer. Bostadshusens tak utformas så att det är möjligt att anlägga solceller. Husen mot Kryddvägen får en mindre tomt mot gatan medan förråd placeras på baksidan av husen. För de andra husen i området placeras förråden på framsidan vid huvudentréerna. På baksidan av husen byggs terrasser i trä på de små tomterna. Utformningen av husen varieras genom olika kulörer på teglet och de träklädda fasadpartierna. Hustaken utformas så att de kan förses med solpaneler/solceller. Gemensamma miljöhus och förråd för cyklar gestaltas i samma material som övriga hus men får vegetationsklädda tak.

Avgränsningarna mellan privata tomter och gemensamma eller allmänna ytor betonas i växtplanteringar, spaljéer och lägre murar för att tydliggöra var det är möjligt för allmänheten att röra sig igenom området. Områdets topografi bevaras i så stor mån det är möjligt genom en noggrann höjdsättning av byggnader och gatumark.

Centralt i området finns en mindre mötesplats som anläggs med lekredskap, sittytter och odlingsmöjligheter i anslutning till gemensamma förråd.



*Illustrationer över den nya bebyggelsen. Sett från gång- och cykelstråket respektive den nya gatan i området. Besqab/Sweco architects*

Det ställs höga krav på den nya bebyggelsens gestaltning. Dessa krav kopplas till planen genom ett kvalitetsprogram, där ramarna för områdets utformning slås fast, bland annat fasadmaterial, markbeläggning, utemöblering med mera. För en mer detaljerad beskrivning av områdets gestaltning, se kvalitetsprogrammet.



## Natur och landskapsbild

### Nulägesbeskrivning

Planområdet består av en trädbevuxen sluttning samt del av Kryddvägen. Naturmarken i planområdet är kuperad och vegetationen omväxlande lövrik fuktskog och barrträd, främst tall, i de högre partierna.

Planområdet består av obebyggd kuperad naturmark som ingår i en spridningskorridor för djur och växter. Vegetationen karaktäriseras av blandskog med berg i dagen. Området används för rekreativa syften men är svårforcerat på grund av sin kupering och täta vegetation. Österut är området mer låglänt kring ett passerande GC-stråk som är populärt. Naturmarken ansluter i öster till det större naturområde som gränsar till Wättinge Gårdväg och Krusboda. Söder om planområdet finns en bergknalle alldeles vid Kryddvägen som fungerar som ett landmärke i området.



*Bergknallen vid  
Kryddvägen ska  
behållas*

Mot Kryddvägen öppnar sig landskapet och blir en del av vägområdet.



*Planområdet består av obebyggd  
naturmark österut mer låglänt  
kring ett passerande GC-stråk.  
Området sett från norr,  
gångstråket till vänster i bild*

*I anslutning till planområdets norra del finns busshållplats för bussar till Tyresö centrum och Gullmarsplan.*



*I anslutning till Farmarstigen finns fina tallar på en låg höjd.*



*I den norra delen börjar också det gångstråk som ingår i planområdet.*



*Omkringliggande bostäder ligger en bit bort runt korsningen. På bilden, bebyggelsen kring Koriandergränd.*





*Gångstråket från norr. Stråket kommer att utvecklas för cykel och gestaltas.*



*Bebyggelseområdet sett från Kryddvägen. Här framgår nivåskillnaderna tydligt*



*Planområdet sett från norr längs GC-stråket, ny bebyggelse kommer att placeras till höger om gångstråket*



### **Planförslag och konsekvenser**

Uppförandet av ny bebyggelse och tillhörande utemiljöer innebär att det mesta av vegetationen inom området kommer att tas bort vilket påverkar landskapsbilden. Det är därför extra viktigt att ny bebyggelse anpassas till platsen och att ny design och arkitektur håller en hög nivå. Detta säkerställs i det kvalitetsprogram som kopplas till förslaget genom exploateringsavtalet.

## **Gator och trafik**

### **Nulägesbeskrivning**

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

Öster om Kryddvägen löper ett promenad- och cykelstråk i nord-sydlig riktning som kopplar området med Barnsjön och Wättinge gårdsväg.



*Kryddvägen, vy  
mot norr.  
Planområdet  
ligger till höger om  
vägen efter  
bergknallen*

### **Planförslag och konsekvenser**

I samband med genomförandet av de nya detaljplanerna längs Kryddvägen kommer vägen att breddas och byggas om med målet att skapa en trafiksäker gata med gestaltning av hög kvalitet. Gatan förses med gångbanor på båda sidor samt kantstensparkering och cykelbana längs gatans östra sida. Gaturummet förses med gatuplanteringar och belysning och ska gestaltas för att upplevas som välkomnande, tryggt och säkert. Infarter till den nya bebyggelsen ska lösas på ett trafiksäkert sätt där gång- och cykeltrafikanter är prioriterade. I anslutningen till Farmarstigen kommer en entréplats ordnas som är tänkt att välkomna besökare till området.

Detaljplanen för etapp 2 innebär att den nya bebyggelsen får en ny gatuslinga med in- och utfart mot Kryddvägen. Gatan blir till stora delar enkelriktad och infart kommer att ske i den södra anslutningen och utfart i den norra.

### **Parkering**

#### **Nulägesbeskrivning**

Före planläggningen finns ingen parkering inom planområdet, inte heller längs Kryddvägen.

#### **Planförslag och konsekvenser**

Planförslaget innebär att parkeringen i det nya bostadsområdet kommer att ske på mindre gemensamma parkeringsytor och som kantstensparkering utmed gatan. Sammanlagt 13 parkeringsplatser kan anläggas utmed gatan inom området. Dessa planläggs som kvartersmark i kommunens ägo men upplåts genom servitut för de boende. Utöver det medger detaljplanen att parkeringsplatser anläggs längs med Kryddvägen.

En parkeringsnorm, P-norm, har tagits fram för planområdet och hålls på en låg nivå för att uppmuntra miljövänligt resande - P-normen har satts till 0,8. Närheten till kollektivtrafik och service gör att bilandvändandet kan hållas lågt. Totalt planeras cirka 95





### **Planförslag och konsekvenser**

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

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

Inför byggnation bör riskutredning och kompletterande undersökningar av jorddjup utföras.

## **Service**

### **Nulägesbeskrivning**

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

### **Unga och äldre**

Runt planområdet ligger ett flertal förskolor och skolor. Närmaste förskola är Kardemumman på ett avstånd om cirka 300 meter. Tyresö Gymnasium är beläget mindre än 500 meter från planområdet. Äldreboendet Krusmyntan är beläget på Basilikagränd, alldeles intill.

### **Idrott, kultur och rekreation**

Cirka 500 meter bort ligger närmsta idrottsanläggning Wättingehallen, Trollbäckens IP finns på cirka 900 meters avstånd. I Tyresö centrum finns simhall, ishall, skatepark och gym samt bibliotek, biograf och kulturskola bland annat.

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

### **Planförslag och konsekvenser**

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

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Ledningar finns utbyggda i Farmarstigen norr om planområdet.

### **Värme och el**

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

## Ledningar

Planområdet berörs endast i utkanten i norr av ledningar för fjärrvärme. Detta kommer inte att påverka detaljplanens utformning. Nya ledningar kommer att förläggas i befintliga och tillkommande gator.

## Avfallshantering

Avfallshanteringen inom området kommer att ske med hämtning av sopbil. Inom planområdet föreslås ett centralt placerat miljöhus. Det kompletteras med mindre utplacerade gemensamma sopskåp för hushållssopor.

Idag finns en återvinningsstation inom planområdet längs med Kryddvägen. Den kommer att omlokaliseras till ett läge längs med Basilikagränd.

## Dagvatten

### Nulägesbeskrivning

Planområdet består till största del av naturmark med berg och berg i dagen med en lutning nedåt mot de norra delarna av området. I öster ligger gång- och cykelspåret i en sänka med långsgående dike. Dagvattnet från större delen av området leds till den kommunala dagvattenledningen som följer gång- och cykelstråket.

Enligt Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska dagvatten i första hand tas om hand lokalt genom infiltration eller perkolation inom tomtmark för att minska belastningen på befintliga ledningsnät samt recipienter. Avrinningen från området går ut i Albysjön som är en del av vattenförekomsten för Tyresån. Vattnet fortsätter sedan rinna vidare till Vissvassfjärden via Kalvfjärden och Ällmorafjärden och sedan ut i Erstaviken i Östersjön.

Tyresån har dålig ekologisk status och uppnår inte god ekonomisk status. I VISS 2017 redovisas förslag på åtgärder för att förbättra statusen på vattenförekomsten och bland annat föreslås dagvattenåtgärder i Tyresåns avrinningsområde som anläggande av dagvattendamm, artificiell våtmark, biofilter, dagvattenbrunn, infiltrationsmagasin, genomsläpplig vägbeläggning eller svackdiken.

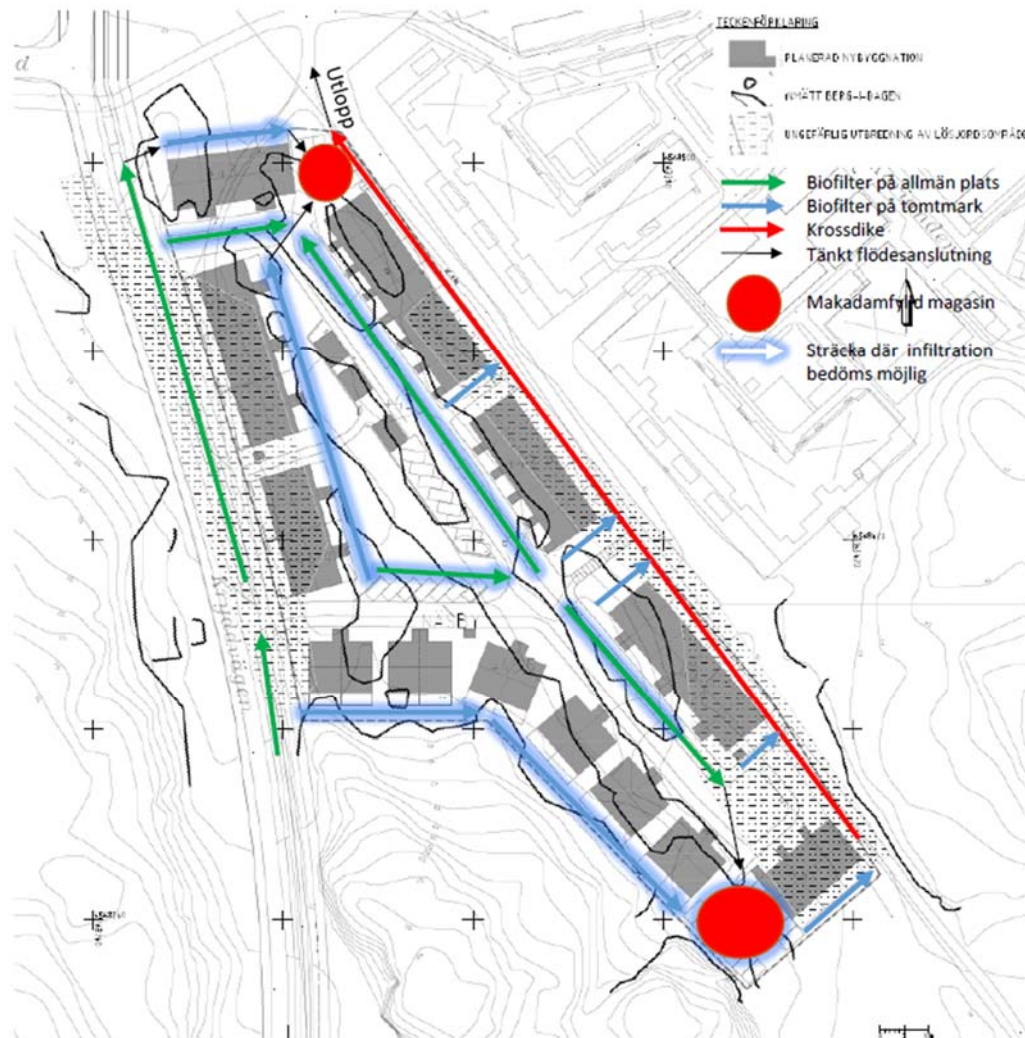
Då grundvattenytan inom planområdet ligger relativt ytligt, cirka 10-70 centimeter under markytan, är möjligheten till infiltration av dagvatten mycket begränsad. Detta innebär att andra LOD-åtgärder behöver anläggas.

### Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintligt grönområde med blandad vegetation ersätts av hårdgjord yta i form av byggnader, hårdgjorda kringtytor (parkering) och gatumark. Enligt en genomförd dagvattenutredning (*Golder associates, 2015-11-24, rev. 2016-09-06 och 2017-08-15*) innebär förslaget att dagvattnet beräknas öka med 137 l/s vid ett tioårsflöde, 172 l/s vid ett 10-årsflöde med klimatfaktor och 236 l/s vid ett femtioårsregn. Om man räknar bort de kommunala ytorna som består av gator och parkmark så behöver dagvattenhanteringen hantera 72,9 l/s vid ett tioårsflöde.

För att minska effekten av den ökade andelen hårdgjord yta och fördröja dagvattnet planeras bland annat komplementbyggnaderna inom planområdet få vegetationsklädda tak. Detta regleras i det kvalitetsprogram som kopplas till exploateringsavtalet. Kringtytorna planeras för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD), och utföras med genomsläppliga material men då dessa ytorna är relativt små krävs kompletterande lösningar. Ett dagvattenmagasin föreslås anläggas under markparkeringen i områdets södra del där grundvattennivån ligger som djupast. För att kunna ta hand om ett 10-årsregn med klimatkompensationsfaktor inom avrinningsområdet bör magasinet kunna

hantera en vattenvolym på 73 m<sup>3</sup> då de kommunala ytorna är borträknade. Magasinet anläggs som ett sprängstens- makadammagasin eller ett plastkassettsmagasin. Detaljplanen har kompletterats efter granskningen med möjligheten att anlägga ett dagvattenmagasin även under den norra markparkeringen. För det vatten som kommer från naturmarken i väster planeras ett avskärande dike mellan naturmarken och tomter som leder dagvattnet vidare till dagvattenmagasinet.



Figur 6 Förslag till placering av fördröjnings- och reningsåtgärder samt möjliga lägen för infiltration av dagvatten. (Golder associates 2017-08-15)

För att skapa en rening av dagvattnet föreslås en kombinerad lösning där dagvattnet renas i två steg. Dagvattnet föreslås först ledas genom ett biofilter för att sedan till ett krossdike eller ett makadamfyllt magasin. Detta innebär att dagvatten från tak och tomter leds till gräsklädda infiltrationsstråk med underliggande täckdikena som renar och fördröjer dagvattnet.

Utöver detta behöver årsmedelflödet från den planerade bebyggelsen att minska med ca 30% för att inte öka föroreningsbelastningen från området. Detta kan genomföras genom att 70% av områdets asfalt är genomsläpplig, att 30% av dagvattnet från tak och asfalterade ytor infiltreras lokalt eller en kombination av de båda lösningarna (Golder associates 2017-08-15).

För den kommunala gatumarken föreslås skelettjordar i trädplanteringarna ta hand om dagvattnet. För att kunna ta hand om det beräknade dagvattenflödena vid ett 10-

årsregn så krävs det ca 630 m<sup>3</sup> skelettjord. De volymerna får plats inom planförslagets gatu- och trafikmark.

### Vegetationsklädda tak

Gröna tak är som byggnadsteknisk definition ett samlingsnamn för gräs- och sedumtak, det vill säga tak med levande växtlighet.

Det finns många positiva aspekter med gröna tak, förutom att de bland annat dämpar buller och mildrar stadsklimatet minskar risken för översvämning vid plötsliga skyfall. Nedan t.v. parkeringsplats med armerat gräs, t.h. sedumklädda tak.



## Miljö, hälsa och säkerhet

### Radon

Marken klassificeras preliminärt som lågradonmark. Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

### Förorenad mark

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

### Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet. Föreslagen användning ger inte upphov till ökade risker.

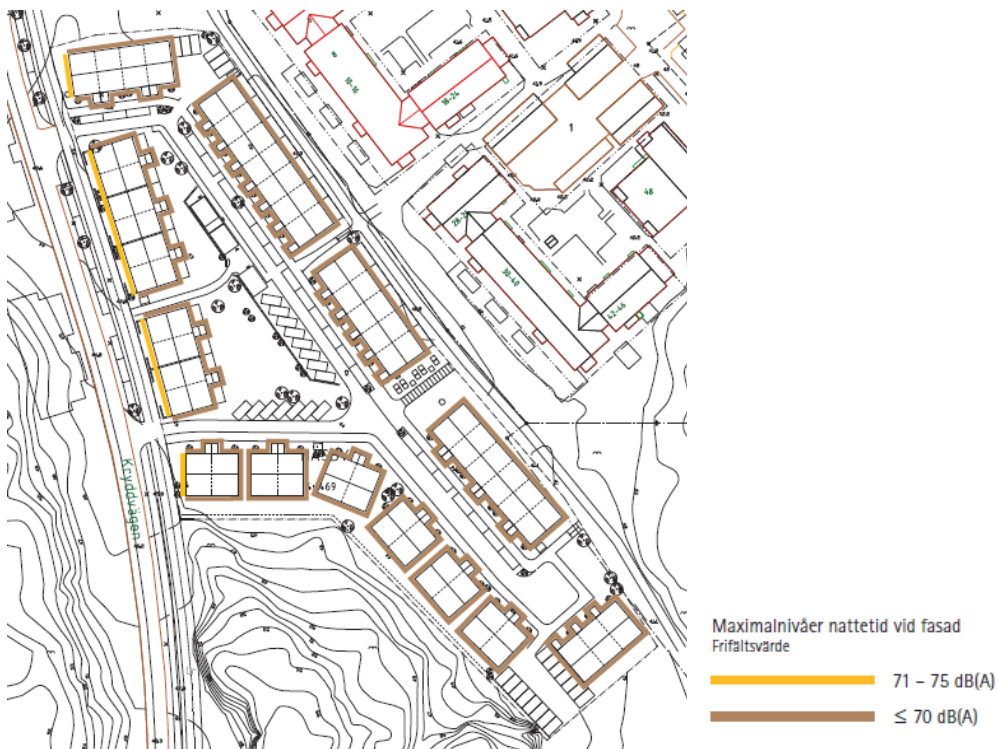
### Buller

En bullerutredning har genomförts (*Åkerlöf Hallin Akustik, ÅHA, 2016-07-01*) som visar att med lämplig byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning kan mycket god ljudkvalitet erhållas.

De planerade bostadshusen utsätts för måttliga bullernivåer från trafiken på Kryddvägen. Vid alla fasaderna blir ekvivalentnivån högst ca 55 dB(A).

Alla lägenheter har tillgång till egen uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Denna uteplats behöver troligen tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregnet.





## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte. Klistra in lista med laghänvisningar från Boverket.



<b>Bestämmelse:</b>	<b>Förklaring/Syfte:</b>
<b>Gata</b>	Gata
<b>GC-stråk</b>	Gång- och cykelstråk
<b>Park</b>	Parkmark
<b>B</b>	Bostäder. Syftar till att möjliggöra uppförande av radhus och parhus med tillhörande parkering.
<b>E</b>	Tekniska anläggningar
<b>T</b>	Trafik
<b>+0.0</b>	Plushöjd (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
<b>«+00,0»</b>	Den högsta nockhöjd ovanför markens nollplan som bebyggelsen får uppföras till.
<b>entréer</b>	Huvudentréer ska placeras mot Kryddvägen. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
<b>v<sub>1</sub></b>	Vind får inte inredas (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
<b>lek</b>	Lekplats/mötesplats ska finnas (PBL 4 kap 10§ och 13§)
<b>n<sub>1</sub></b>	Träd får inte fällas. (PBL 4 kap 10§ och 13§)
<b>n<sub>2</sub></b>	Marken ska vara tillgänglig för dagvattenhantering. (PBL 4 kap 10§ och 13§)
<b>+++</b>	Korsmark (plusmark). Innebär att marken endast får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom uthus, växthus, carport, garage m.m. (PBL 4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1.)
<b>...</b>	Prickmark, marken får inte förses med byggnad. (PBL 4 kap 11§ punkt 1 eller 16§ punkt 1.)

# 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.

Beslut om planuppdrag fattades den 3 september 2014 varför arbetet ska följa Plan- och bygglagen (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

## Genomförandetid

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

När planens genomförandetid börjar kan bygglov ges 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.

## Tidplan

Kvartal 2, 2017	Granskning av detaljplanen
Kvartal 4, 2017	Marköverlåtelseavtal godkänns och detaljplan antas
Kvartal 4, 2017	Detaljplanen kan tidigast vinna laga kraft
Kvartal 1-2, 2018	Fastighetsbildning, bygglov m.m.
2018-2020	Utbyggnad av kommunala gator och ny bebyggelse

Tidsplanen är preliminär och beror på datum för laga kraft.

## Markanvisningsavtal och kvalitetsprogram

Ett markanvisningsavtal tecknades år 2015 mellan Tyresö kommun och Besqab Projektutveckling AB efter genomförd markanvisningstävling. I samband med att detaljplanen antas ska ett marköverlåtelseavtal som ersätter markanvisningsavtalet tas upp för politiskt beslut. I markanvisnings- och marköverlåtelseavtalen regleras marköverlåtelser, ekonomiska frågor och ansvar under tiden för genomförandet av detaljplanen. Ett kvalitetsprogram som beskriver utformning och gestaltning av den nya bostadsbebyggelsen tas fram och blir en bilaga till marköverlåtelseavtalet.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser såsom gator och parker inom detaljplanen och ansvarar för utbyggnad och drift av allmän platsmark.

Tyresö kommun är också huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningar och kommer att bygga ut dessa inom allmän platsmark för att möjliggöra anslutning för den nya bebyggelsen.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Telia Sonera Skanova Access AB ansvarar för tele- och fiberledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastigheter och ägoförhållanden**

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av Näsby 4:1469. Ägs av Tyresö kommun.
- Del av Bollmora 2:1. Ägs av Tyresö kommun.

### **Fastighetsreglering/ fastighetsbildning**

All kvartersmark avsedd för bostäder inom detaljplanen ska avstyckas från kommunens fastigheter Näsby 4:1469 samt Bollmora 2:1. Antalet nya fastigheter som behöver bildas vid genom avstyckning beror på om husen kommer att säljas till en bostadsrättsförening eller för enskilt ägande.

Den allmänna platsmarken inom detaljplanen ska fortsätta vara del av Näsby 4:1469. Inom detaljplanen finns även ett område som är planlagt som kvartersmark för trafik. Även detta ska fortsätta vara del av Näsby 4:1469.

### **Påverkan på befintliga rättigheter**

Befintliga ledningsrätter för fjärrvärme (akt.nr: 0138 - 97/6.1) och starkström (akt.nr: 0138 - 97/5.1) inom fastigheten Näsby 4:1469 ska kvarstå.

Inom planområdet finns ett antal avtals servitut för kraftledningar. I nuläget är det osäkert om någon av dessa påverkas av utbyggnationen inom planområdet. Eventuella förändringar som påverkar rättigheterna hanteras enligt samarbetsavtal mellan Tyresö kommun och Vattenfall Eldistribution AB.

Näsby 4:1469 belastas också av nyttjanderätt avseende tele, inskriven 1958-03-26, nr 5801982. Rättigheten kommer att utredas under vidare planarbete.

Bollmora 2:1 belastas av officialnyttjanderätt avseende tele, akt 01-IM8-42/1929.2. Rättigheten bedöms inte påverkas av detaljplanens genomförande.

### **Påverkan på övriga befintliga ledningar inom planområdet**

Enligt yttrande i samrådskedet har Telia Sonera Skanova Access AB befintliga ledningar inom planområdet och önskar så långt som möjligt behålla dessa i nuvarande läge. Ingen flytt av ledningarna bedöms behöva göras. Om flytt blir aktuell hanteras kostnaderna och ny rättighet för ledningarna enligt tecknat samarbetsavtal.

### **Rättigheter som behöver tillskapas**

En ny nätstation planeras inom e-område i den sydvästra delen av detaljplanen. Avtalsservitut ska tecknas mellan kommunen och Vattenfall Eldistribution AB för upplåtelse av marken.

### **Slänt intill gång- och cykelväg**

Gång- och cykelvägen inom kommunens fastighet Näsby 4:1469 i den östra delen av planområdet kommer att breddas i samband med detaljplanens genomförande. Det kan bli aktuellt att anlägga slänt inom den intilliggande fastigheten Koriandern 1. Om slänt behöver anläggas inom Koriandern 1 ska ett avtalsservitut tecknas mellan fastighetsägarna till dessa två fastigheter.

### **Kantstensparkeringar och gångväg inom bostadsområdet**

Kantstensparkeringar och en gångväg planeras på kvartersmark avsedd för trafikändamål längs gatan inom det nya bostadsområdet. Kommunen kommer att fortsätta äga marken och ett avtalsservitut för parkering ska tecknas med fastighetsägaren till de nya bostadsfastigheterna. Avtal ska också tecknas för att tydliggöra ansvaret för drift och underhåll. Syftet är att parkeringsplatserna längs gatan ska kunna reserveras för de boende i området, vilket inte är möjligt om dessa planläggs som allmän plats. Gångvägen ska vara allmänt tillgänglig men driftas av de boende i området.

### **Fastighetsbildningsförrättning**

Ansökan om fastighetsbildning görs hos Lantmäterimyndigheten. Enligt tecknat markanvisningsavtal ansöker Besqab Projektutveckling om de fastighetsbildningsförrättningar som är erforderliga för detaljplanens genomförande samt bekostar förrättningarna.

En lantmäteriförrättning kan innebära ersättningsfrågor mellan markägare.

### **§ 113-förordnande**

Planområdet omfattas av ett så kallat § 113-förordnande som måste upphävas innan detaljplanen kan antas. I samband med fastställelse av byggnadsplaner enligt dåvarande byggnadslagen (1947:385, BL), utfärdade Länsstyrelsen vanligtvis ett förordnandet med stöd av § 113 BL. Förordnandet innebar att ägare till exploateringsfastigheter skulle upplåta all mark som i byggnadsplanen upptagits som väg eller annan allmän plats utan ersättning. För fastigheterna inom området blev förordnandet en garanti för att den öppna marken inte privatiserades.

BL ersattes år 1987 av plan- och bygglagen, PBL. Den 1 januari 2015 trädde ändringar i PBL i kraft som bland annat innebär att bestämmelserna om förordnande av mark eller annat utrymme (6 kap. 3-10 §§) slutar att gälla efter utgången av år 2018. Under övergångsperioden, till och med år 2018, fattar Länsstyrelsen beslut om ändring eller upphävande av befintliga förordnanden.

Kommunen kommer att ansöka till Länsstyrelsen om att upphäva § 113 inom planområdet.

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark det vill säga gator, gång- och cykelvägar och lekpark. Tänkt utformning av de allmänna platserna beskrivs närmare i framtaget kvalitetsprogram.

### VA-utbyggnad

VA-ledningar kommer att byggas ut inom området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

### El- och teleledning

El- och teleledning ska förläggas i mark.

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

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

### Fiberledningar

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör Telia Sonera Skanova Access AB

### Uppvärmning

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

### Återvinningsstation

En ny placering i närområdet utreds för den återvinningsstation som tidigare funnits vid Kryddvägen.

## Ekonomiska frågor

### Planavgift

Besqab Projektutveckling AB ersätter kommunen för framtagande av detaljplanen enligt tecknat planavtal. Planavgift ska inte tas ut vid bygglovsprövning.

### Bygglov

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

### Förrättningskostnader

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

Besqab Projektutveckling AB betalar förrättningskostnaderna för fastighetsbildning på kvartersmark.



Respektive ledningsägare ansvarar för att ansöka om förrättning och betala förrättningskostnaderna för tillskapande av ledningsrätt alternativt servitut.

### **Vatten och avlopp (VA)**

För anslutning till det kommunala 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. För mer information se:

[http://www.tyreso.se/Boende\\_miljo/Vatten-och-avlopp/](http://www.tyreso.se/Boende_miljo/Vatten-och-avlopp/)

### **Medverkande tjänstemän**

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i detaljplanearbetet:

Johanna Wadhstorp	Planarkitekt (projektledare), konsult Tema
Emelie Malaise	Exploateringsingenjör (projektledare)
Markus Matthews	Projektör
Maria Björnsdotter	Landskapsarkitekt
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Tony Ytterstedt	Gata- och parkdrift

## Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

