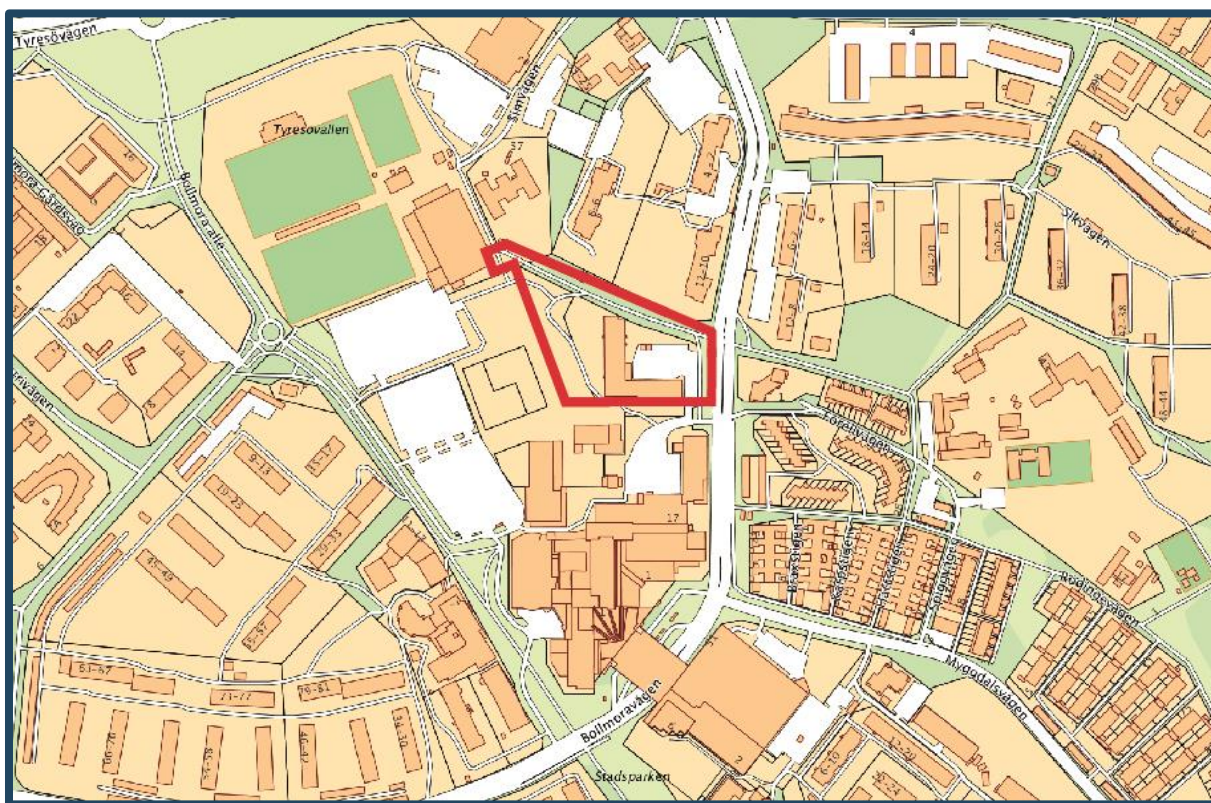


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norra Tyresö centrum, etapp 2

Del av fastigheterna Forellen 2, 4, 15 och 16 samt del av Bollmora 2:1,
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Översiktskarta med planområdet markerat med röd linje

Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	3
Detaljplanens handlingar	3
Plan- och bygglagen, förfarande	3
Planprocess och skede	3
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	4
Syfte	4
Huvuddrag	4
Bakgrund	5
Uppdrag	5
Behovsbedömning	5
Uppdelning av planområdet	5
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal och markgöförhållanden	6
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Planprogram	7
Gällande planer	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
PLANFÖRSLAG	9
Bebyggelse	9
Gator och trafik	13
Parkering	16
Kollektivtrafik	17
Natur och landskapsbild	17
Kulturmiljö	18
Geotekniska förhållanden	19
Service	20
Teknisk försörjning	20
Dagvatten	21
Miljö, hälsa och säkerhet	22
Planbestämmelser	24
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	25
Genomförande	25
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	28
Administrativa frågor	29
Medverkande tjänstemän	29

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande planhandlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500, med underliggande grundkarta
- Granskningsutlåtande

Övriga handlingar:

- Samrådsredogörelse
- Dagvattenutredning för kvarter 6 och 7 i Norra Tyresö centrum (WRS 2018)
- Bullerutredning kvarter Forellen Norra Tyresö centrum (Structor 2018)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Behovsbedömning, april 2015

Övergripande handlingar gällande Norra Tyresö centrum:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum, reviderad februari 2017
- Geoteknik Tekniskt PM för systemhandling (Helm 2017)
- Dagvatten och VA, Norra Tyresö Centrum (WSP 2016)
- Gröna strategier för att stärka ekologiska och sociala värden i Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen 2015)
- Övergripande trafikbullerutredning, Norra Tyresö centrum (Structor 2014)
- Vindstudie, Norra Tyresö centrum (White 2014)
- Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum, 2014
- Geoteknisk beskrivning (Sweco 2013)
- Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum, mars 2007
- Trafikanalys, Tyresö centrala delar (WSP 2007)

Plan- och bygglagen, förfarande

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

Planprocess och skede

Detaljplanen inleds med ett samrådsförfarande. I det skedet samrådsplanens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den. I följande granskningskede redovisades byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval.

Både under samråds- och granskningstiden finns möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstagande vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunfullmäktige

efter granskningskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslut om antagande har tillkännagivits. Planen befinner sig i antagandeskedet.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-04-28
Samråd	Kvartal 4, 2015
Granskning	Kvartal 2, 2018
Antagande	Kvartal 4, 2018
Laga kraft, tidigast	Kvartal 4, 2018

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att skapa två nya kvarter i Norra Tyresö centrum med en mellanliggande gång- och cykelförbindelse samt en angöringsgata norr om kvarteren som inkluderar befintligt gång- och cykelstråk. Bebyggelsen ska utformas till att bli en attraktiv del av Tyresö centrum.

Huvuddrag

Planen ska bidra till en ny stadsmässig kvartersstruktur där byggnaderna placeras längs med gatorna. Planområdet omfattar två kvarter. Det ena innehåller en befintlig vårdcentral med lokaler för andra verksamheter. Inom detta kvarter tillförs en ny byggnad för vårdboende, korttidsboende och med lokaler i gatuplan. I det andra kvarteret planeras en byggnad för bostäder, förskola och lokaler för centrumändamål.

Bebyggelsen inryms i fem våningar men med en indragen takvåning som en sjätte våning. På den nya bebyggelsen kommer det finnas takterrass för de boende.

En gata norr om kvarteren, Tidvattengatan, byggs ut för angöring till bebyggelsen och för att säkerställa det viktiga gång- och cykelstråket som går där idag. Mellan kvarteren kommer även en gång- och cykelförbindelse anläggas. Planområdet ansluter i söder till Regnbågsgatan som ska bli en huvudgata med kollektivtrafik, och i väster till Simgatan.

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick hösten 2012 i uppdrag att påbörja planarbetet för Norra Tyresö Centrum. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet områdets kvalitetsprogram, som redovisar en kvartersstruktur med cirka 950 nya bostäder samt kommersiell och kommunal service.

Aktuellt planområde omfattar del av fastigheterna Forellen 2, 4 och 15 samt del av Bollmora 2:1. Området är bebyggt med en byggnad i tre våningar innehållande bland annat vårdcentral, folktandvården, vuxenutbildning och restaurang.

Parallellt med arbetet med det övergripande kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö centrum fick förvaltningen i uppdrag att hitta ett mer centralt läge för kommunens gymnasium. En lokaliseringsutredning med åtta alternativ redovisades i januari 2014 för kommunstyrelsen, vilken gav förvaltningen i uppdrag att utreda vidare fyra alternativ. Kommunen valde då att lokalisera gymnasiet till Hemsö fastighets AB:s mark i anslutning till vårdcentralen. Här skulle även ett kulturcenter inrymmas. Därefter har ett nytt inriktningsuppdrag getts med syfte att uppföra ett nytt vårdboende inom planområdet istället för gymnasium och kulturcenter.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 28 april 2015 § 64 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för området.

Stadsbyggnadsförvaltningen (tidigare samhällsbyggnadsförvaltningen) fick i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet den 20 februari 2017 § 18 att ändra inriktningen i del av planområdet från kultur- och kunskapscentrum till äldreboende.

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 negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

Uppdelning av planområdet

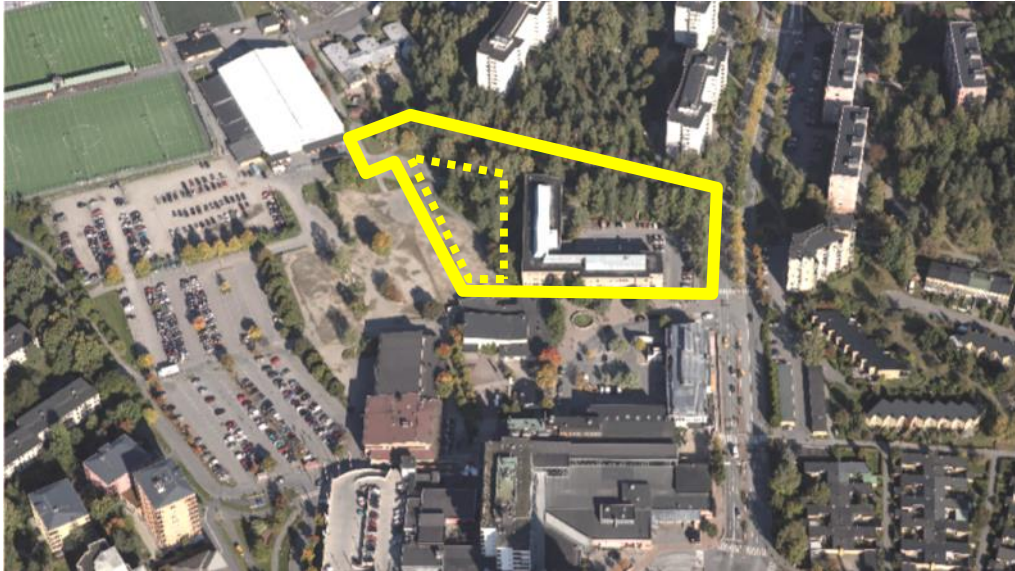
Efter det att detaljplanen var ute på granskning har planområdet delats upp. Bostadskvarteret, kvarter 6, dras ur denna detaljplan och går vidare i planprocessen till antagande vid ett senare tillfälle.

Denna planhandling renodlas genom att text, illustrationer och planbestämmelser över bostadskvarteret lyfts ut. Antagandehandling för bostadskvarteret kommer i sin tur att ges motsvarande upplägg.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger norr om Tyresö centrum och biograf Forellen. Området avgränsas i öster av Bollmoravägen och i norr, söder och väster av de planerade gatorna inom det övergripande projektet för Norra Tyresö centrum.



Flygbild över området sett från söder. Streckad linje visar det område som har lyfts ut

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 13 000 kvm och omfattar delar av fastigheterna:

- Forellen 2 är i privat ägo
- Forellen 4 ägs av Tyresö kommun
- Forellen 15 ägs av Tyresö kommun
- Forellen 16 ägs av Tyresö kommun
- Bollmora 2:1 ägs av Tyresö kommun

Riksintressen

Området berörs av riksintresse för totalförsvaret avseende flyghinder/höga objekt. ”Inom sammanhållen bebyggelse är alla objekt med en totalhöjd över 45 meter definierade som höga objekt.” Berörda objekt ska samrådas med Försvarmakten. Denna detaljplan har inte något sådant objekt.

Översiktsplan

Planområdet pekats ut i kommunens översiktsplan, Tyresö 2035, som ett utvecklingsområde för Tyresö centrum. Avsikten är att omvandla Bollmora centrum från handelsplats till en stadskärna med levande bottenvåningar och blandade upplåtelseformer.

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

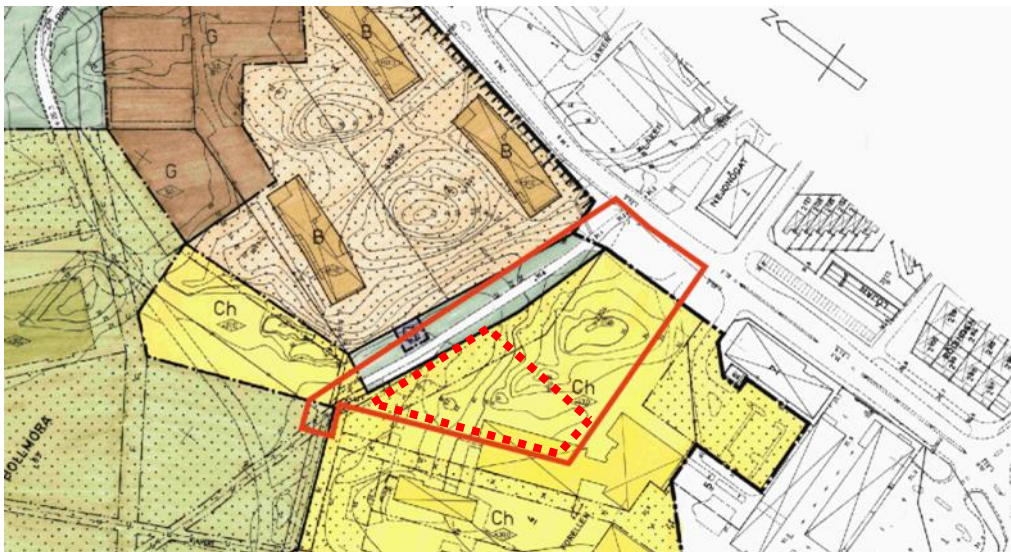
Planprogram

Ett övergripande planprogram ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007. Fastigheterna Forellen 2 och 4 ingår i planprogrammets område men behandlas inte i programmet. Vid tiden för planprogrammets framtagande fanns inga konkreta förslag på förändringar på platsen. Vidare utredningar har visat på fördelar att utveckla fastigheterna så att en mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen gatu- och kvartersstruktur kan bildas. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för Norra Tyresö centrum där planområdet ingår. Kvalitetsprogrammet som uppdateras löpande innehåller en kvartersstruktur som ska generera cirka 1 000 nya bostäder med tillhörande kommersiell och kommunal service.

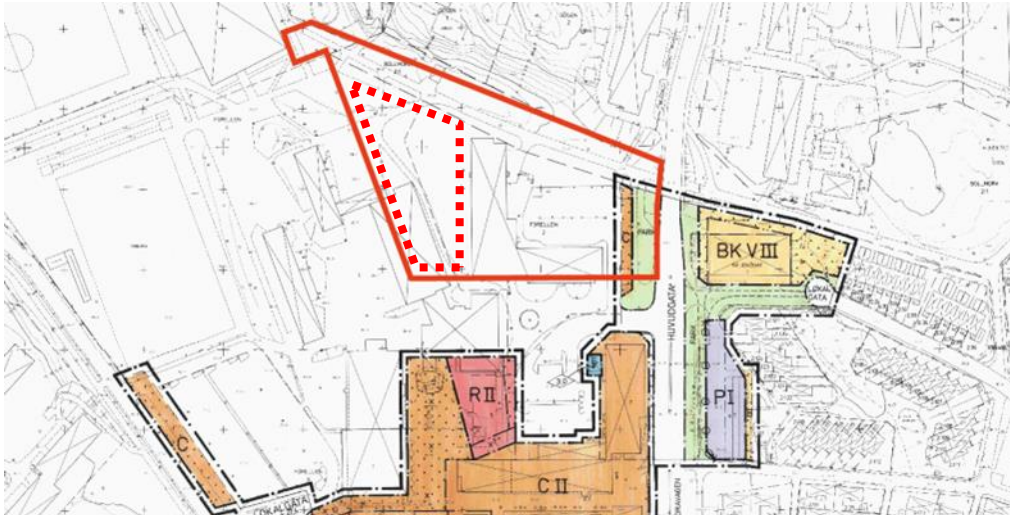
Gällande planer

Området är idag planlagt för centrumändamål samt park och transformatorstation. Nedanstående detaljplaner gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och ersätter aktuella delar av gällande planer. Genomförandetiden har löpt ut.

- ”Stadsplan för del av Bollmora centrum, norra, kv Forellen, Gösen m fl” nr 162 (fastställd 1975-05-27)
- ”Detaljplan för Bollmora centrum”, nr 221 (fastställd 1988-12-15)



Befintlig detaljplan 162. Ungefärligt läge för aktuellt planområde är markerat med rött. Streckad linje visar det område som har lyfts ut. Observera att kartan inte är norrorienterad



Befintlig detaljplan 221. Ungefärligt läge för aktuellt planområde är markerat med rött. Streckad linje visar det område som har lyfts ut

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

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i norra Tyresö centrum, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för denna del av centrum. Det berörda kvarteret är mycket trångt, varför de är extra viktigt att se till att den nya bebyggelsen får så bra solförhållanden som möjligt.

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

Området för Norra Tyresö centrum avvattnas idag genom en huvudledning för dagvatten. Vattnet leds vidare till Fnyskdiket till Kolardammen, en våtmark för rening av dagvatten, som mynnar i Albysjön och rinner via vattenförekomsten Tyresån ut till vattenförekomsten Kalvfjärden som är slutrecipient.

Recipienten Albysjön är ett så kallat övrigt vatten och är inte klassad som vattenförekomst och saknar därför MKN. Albysjön är enligt kommunens recipientklassning mycket känslig för närsalter, metaller och störd vattenomsättning, samt för organiska miljöföroreningar. Tyresåns sjösystem består av flera vatten med och utan MKN. Vattendraget Tyresån som strömmar genom Albysjön är en

vattenförekomst. Idag har Tyresån en dålig ekologisk status och uppnår inte den kemiska statusen på grund av belastning av näringsämnen. Vattenförekomsten Kalvfjärden har en måttlig ekologisk status men uppnår inte en god kemisk status. I MKN för både Tyresån och Kalvfjärden framgår att god ekologisk status ska nås 2027 och att den kemiska ytvattenstatus ska uppnå god kemisk ytvattenstatus, undantaget bromerade difenyleter samt kvicksilver och kvicksilverföreningar. Planförslaget ska inte leda till att MKN för vatten överskrids.

Föroreningsbelastningen överstiger inte Tyresö kommuns riktvärden vare sig innan eller efter nyexploatering för något av kvarteren. Utifrån gjord beräkning så kommer dagvattenåtgärderna att minska utsläppen av alla föroreningar jämfört med dagens halter, förutom inom bostadskvarteret som har lyfts ur denna detaljplan där fosfor och kadmium ökar marginellt.

Ändrad inriktning

Efter det att detaljplanen hade varit utsänd på samråd beslutade miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att ändra inriktningen i del av planområdet från kultur- och kunskapscentrum till äldreboende. Den nya inriktningen anses inte påverka makens lämplighet, varvid behovsbedömningen inte uppdateras.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är bebyggt med en trevåningsbyggnad i vinkel med långsidor mot torget i söder och mot biografen i väster. Vinkelbyggnaden omsluter en parkering på husets baksida, sett från torget. Byggnaden har fasader i ljust tegel. Huset innehåller bland annat vårdcentral, folktandvård och en restaurang.



Befintlig byggnad inom planområdet sett från söder

Planförslag och konsekvenser

Utbyggnaden inom Norra Tyresö centrum ska inrymmas inom en stadsmässig kvartersstruktur. Nya byggnader placeras med långsidorna mot gatorna och med entréer ut mot dessa. Bebyggelsen ger på så sätt tydliga innergårdar.

För att skapa stadskänsla är det särskilt viktigt att bottenvåningar mot gata aktiveras och utformas med välkomnande fasadpartier. Det ska finnas publika verksamheter och flera entréer.

Kvarter 6, bostäder väster om vårdcentralen



Illustration markanvändning

Kvarteret har lyfts ur denna detaljplan. Bebyggelsen ska ansluta till omgivande gator och ha en infart till garage från Tidvattengatan. Innergårdens sydöstra hörn bör anpassas i höjd till gång- och cykelstråket för att få en tillgänglig passage.

Kvarter 7, vårdcentral och vårdboende

Vårdcentralen på cirka 7 000 kvm BTA finns kvar tillsammans med många av verksamheterna inom den befintliga byggnaden. Kvarteret påverkas av en ny höjdsättning på omgivande gator och gång- och cykelstråk. Detta innebär att befintlig byggnads nuvarande suterrängplan mot väster delvis hamnar under jord och en entré i det läget tas bort. Ljusinsläpp anläggs i gatunivå i anslutning till byggnaden, för att säkerställa att dagsljus kommer in under markplan. En del omflyttningar görs invändigt och soprummet flyttas.

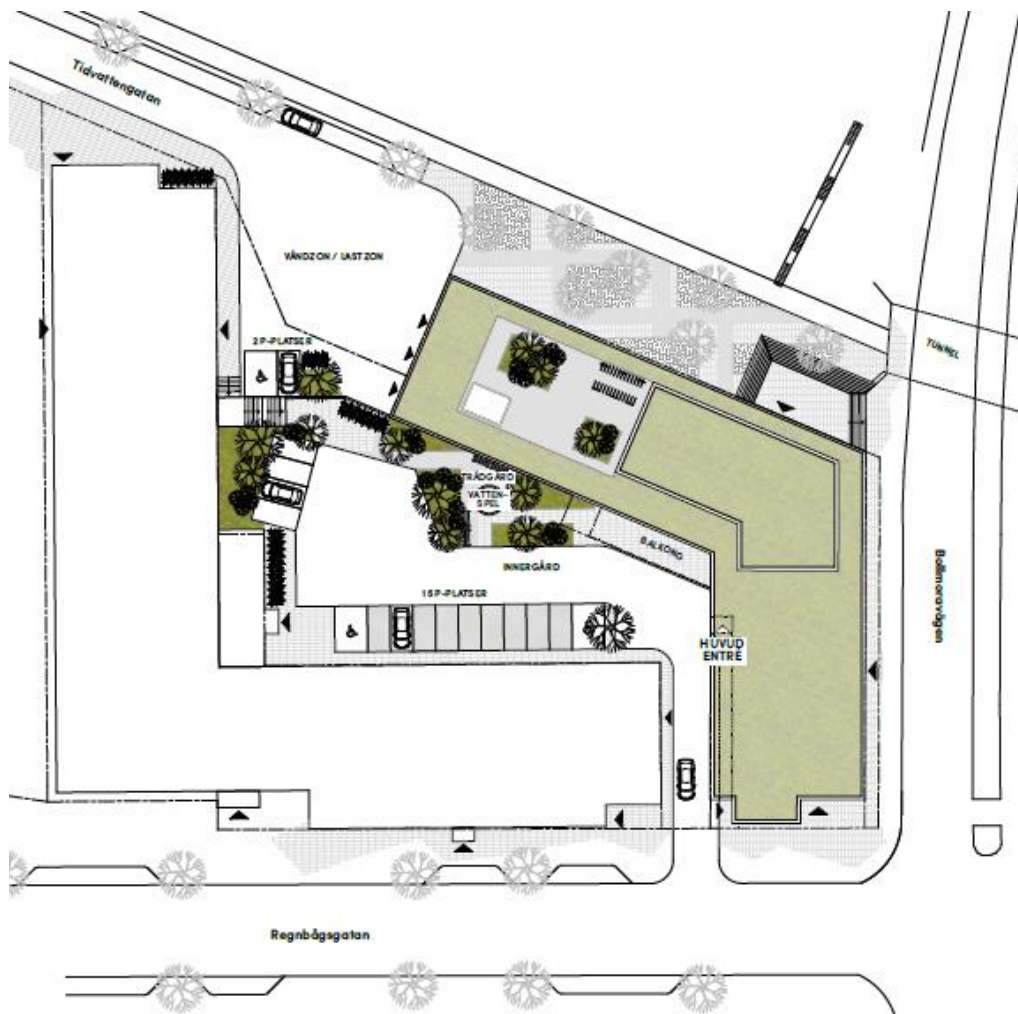


Illustration markanvändning vårdcentral och vårdboende

Närmast Bollmoravägen och Tidvattengatan inryms en byggnad i fem våningar plus en indragen takvåning som en sjätte våning. På grund av höjdskillnaderna mellan Bollmoravägen och Tidvattengatan kommer bygganden att få en förhöjd bottenvåning utmed gång- och cykelstråket i Tidvattengatans förlängning. Fasaderna utformas med puts och tegel. Den indragna takvåningen ges en fasad av metallkassetter.

Byggnaden på cirka 8 500 kvm BTA ska inrymma ett äldreboende med drygt 70 lägenheter, ett korttidsboende med cirka 12 lägenheter och ha lokaler i bottenvåningen mot Bollmoravägen och Regnbågsgatan. På taket kommer det finnas en gemensam lokal för de boende och en takterrass. Övrig del av taket bekläs med vegetation och det finns möjlighet att inrymma solceller som riktar sig mot söder. Lokaler för centrumändamål i bottenvåningen bidrar till gatulivet mot Bollmoravägen och Regnbågsgatan.

Huvudentrén till vårdboendet vetter mot innergården. En entré kommer även finnas mot Tidvattengatan och från Tidvattengatans vändzon sker angöring till fastigheten för inlastning och hämtning.

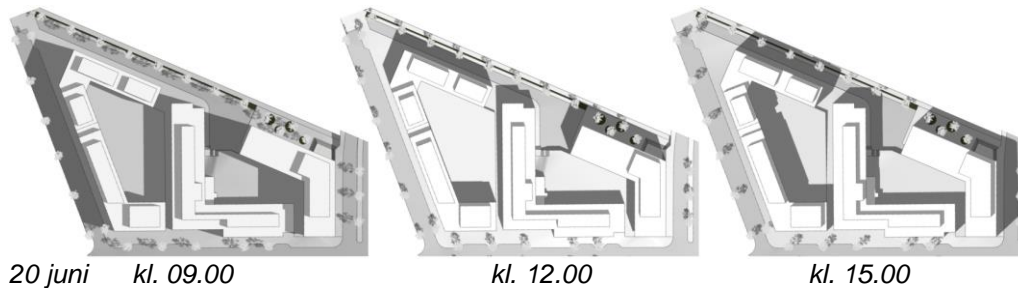
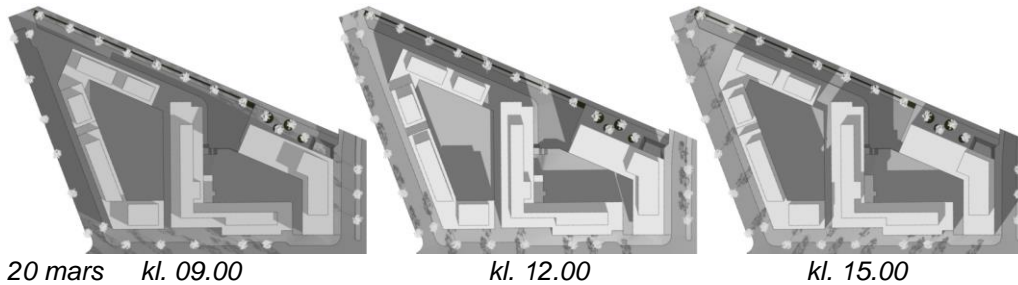


Illustration vårdboende – vy från korsning Regnbågsgatan/ Bollmoravägen



Illustration vårdboende – perspektiv hörnet Bollmoravägen/ Tidvattengatan

Solförhållanden med skuggstudie



Sol- och skuggstudie av 4 Arkitektur & Form

Vårdcentralens och vårdboendets innergård blir i huvudsak skuggig under vinterhalvåret. Under sommaren får innergården goda solförhållanden.

Vindförhållanden

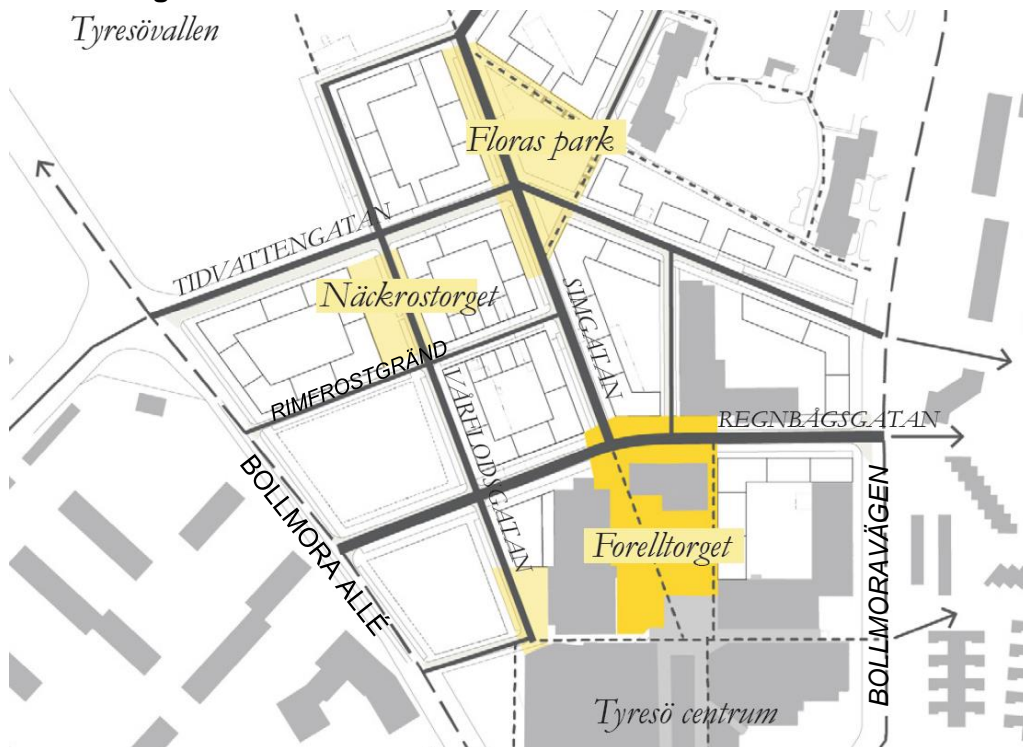
Regnbågsgatan utmed planområdets södra del avses bli en huvudgata med kollektivtrafik. Vindstudien visar på ogynnsamma vindförhållande längs gatan. Höga hastigheter som når mellan 3-5 m/s och nära till friströmshastigheten 5 m/s riskerar att uppkomma på Regnbågsgatan som öppnar sig från sydväst och leder vinden in i kvartersstrukturen. För att bryta vinden och bidra till ett bättre microklimat föreslås planteringsytor under träden. Uteserveringar utmed Regnbågsgatan förläggs förslagsvis inom planområdet där ljusförhållanden är bäst.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Idag försörjs vårdbyggnaden via infartsgatan Östangränd, från Bollmoravägen. Gatan leder till en parkeringsplats norr om vinkelbyggnaden där platser finns för byggnadens behov. På torget söder om planområdet finns en markparkering för besökare till centrum.

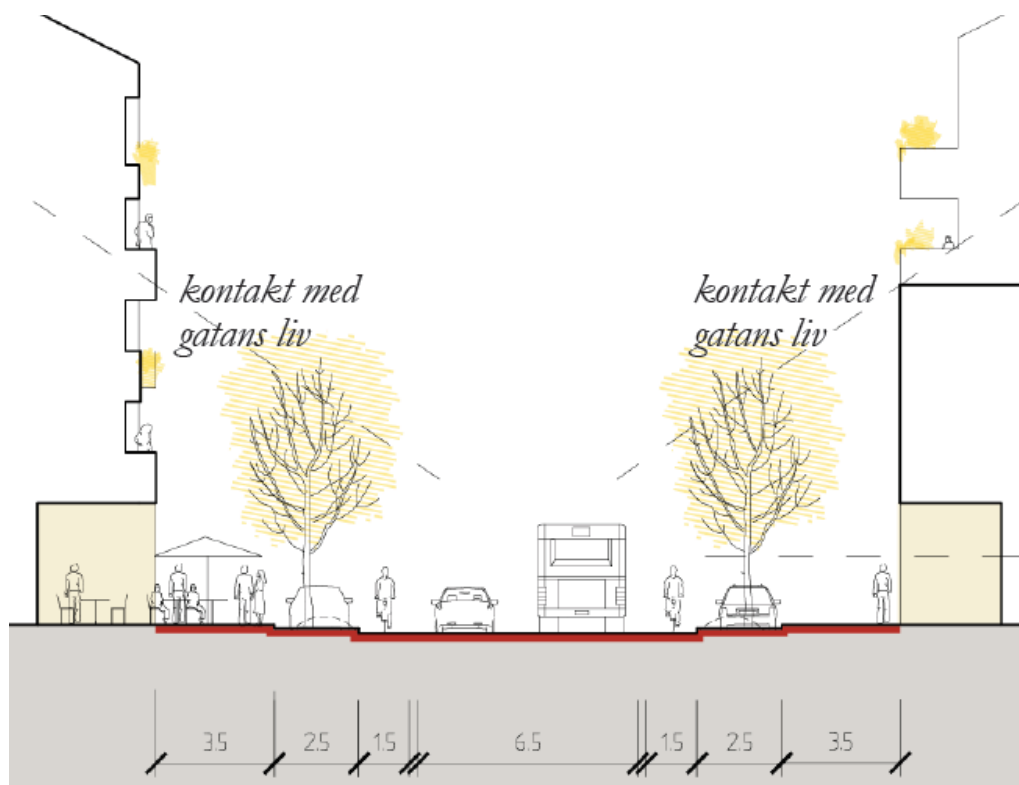
Planförslag och konsekvenser



Planerat gatunät i Norra Tyresö centrum

Regnbågsgatan

Direkt söder om planområdet anläggs "Regnbågsgatan" genom centrumkvarteren mellan Bollmoravägen och Bollmora allé.

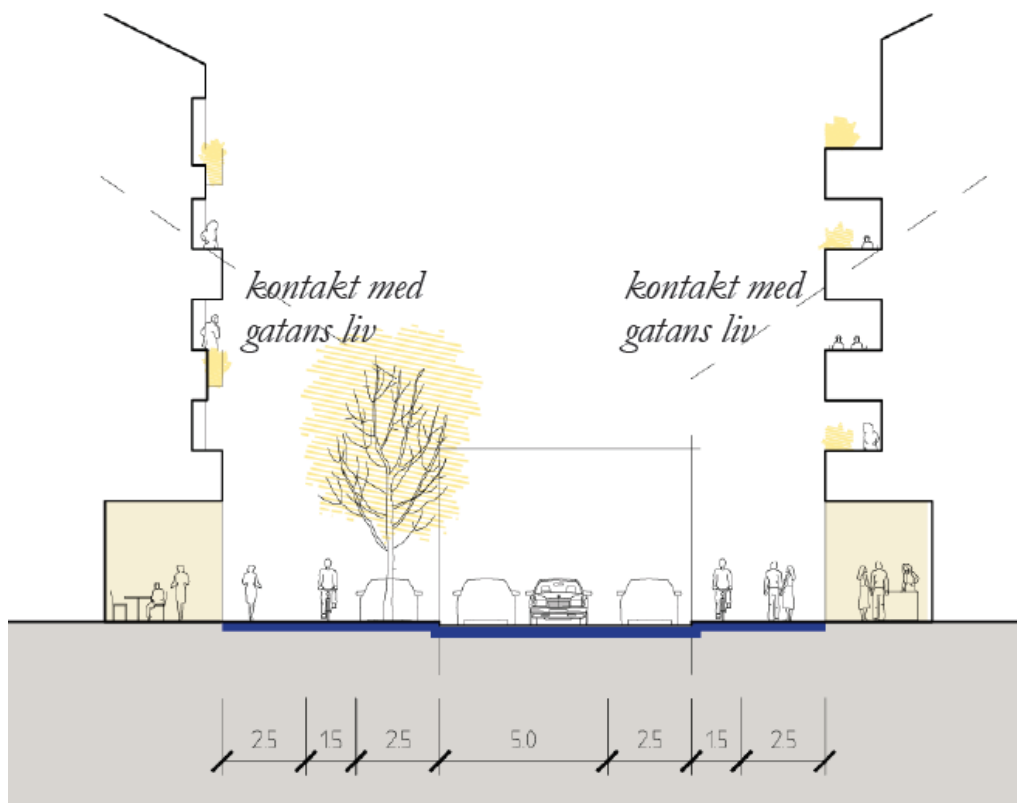


Förslag på principsektion över Regnbågsgatan

Regnbågsgatan utformas som ett huvudstråk och ett publikt stråk. Vägbanan, för blandtrafik, kantas av korttidsparkeringar och längs fasaderna ges plats för generösa trottoarer och uteserveringar. Utmed gatan kommer det finnas trädplanteringar, belysning och utrymme för buss med hållplatsläge.

Simgatan

Väster om planområdet, ska "Simgatan" anläggas. Simgata kommer binda samman Tyresö centrum med Tyresövallen, då den ansluter direkt till centrumentrén vid Forelltorget. Simgatan är också den viktigaste angöringsgatan vid Tyresövallen. Simgatan utformas med generösa trottoarer, enkelsidig trädplantering och med möjlighet till en framtida busslinje. Trädzonen ger utrymme för angöringsparkering för både cykel och bil.

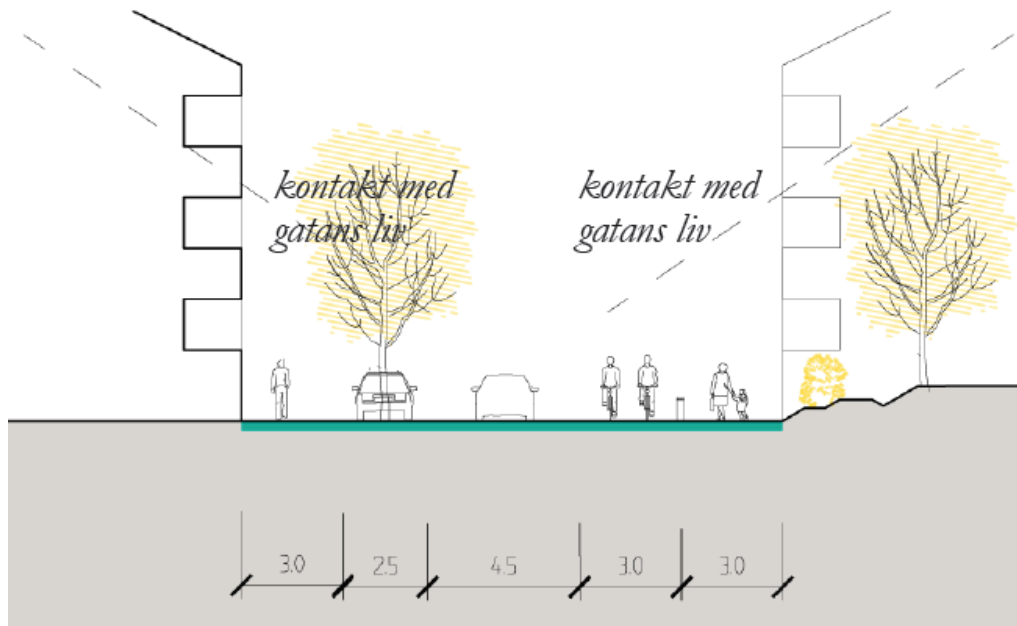


Förslag på principsektion över Simgatan

Tidvattengatan

I norr kommer Tidvattengatans östra del att dras fram till en vändplan mellan vårdcentralen och vårdboendet. Tidvattengatan ska möjliggöra angöring till fastigheterna och leveranser och hämtningar till norra delen av vårdcentralen och till vårdboendet. I detta läge ska det även finnas en gång- och cykelväg som en förlängning av rekreationsområdet öster om centrum. Detta stråk ska vara tryggt för barn att vistas utmed samtidigt som stråket ska fylla funktionen som cykelled genom området vidare till västra delarna av Bollmora.

Tidvattengatan ska utformas med hög kvalitet och omsorg, för att skapa trygghet utifrån gåendes och cyklandes villkor. Mellan Tidvattengatan och Bollmoravägen ska en trappa anläggas. Trappan ska inrymma ett större viloplan där äldreboendets entré nås.



Föreslag på principsektion över Tidvattengatan

Stråk mellan Regnbågsgatan och Tidvattengatan

Mellan den befintliga vårdbyggnaden och det kommande bostadskvarteret anläggs ett stråk för gående och cyklister som kopplar ihop Regnbågsgatan med Tidvattengatan.

Parkering

Nulägesbeskrivning

En större bilparkering för vårdcentral finns idag mellan Bollmoravägen och byggnaden. I övrigt finns ingen bilparkering inom planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Liksom för hela Norra Tyresö centrum ska parkering för cyklister och bilpooler prioriteras framför konventionella bilplatser inom planområdet.

In- och utfarter, lastning och lossning ska i huvudsak ske från Tidvattengatan. Vid Tidvattengatans vändplan sker transporter till och från vårdboendet. På innergården mellan vårdboendet och vårdcentralen finns huvudentrén till vårdboendet, här finns cykelparkering och enstaka bilparkering för besökande.

Cykelparkering

Fast förankrade parkeringsplatser för cyklar placeras i närheten av entréer. Cykelparkering kommer även finnas i garage under vårdboendet.

Bilparkering

Dagens parkeringsyta vid vårdcentralen ger plats åt ett vårdboende. På innergården kommer det finnas enstaka parkeringsplatser för besökande till vårdcentralen och vårdboendet. På angränsande gator till kvarteret kommer det finnas kantstensparkeringar för korttidsparkering.

In- och utfarter till garage sker från Tidvattengatan. Under vårdboendet inryms cirka 40 parkeringsplatser för verksamheter inom byggnaderna med vårdcentral och vårdboende.

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar. Parkering för rörelsehindrade ska finnas.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning av kollektivtrafik. Busstorget vid Tyresö centrum ligger inom 250 meter. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt till Gullmarsplan, Haninge och Nacka.

Planförslag och konsekvenser

Regnbågsgatan, söder om planområdet, anläggs för att kunna inrymma busstrafik och busshållplatser. På sikt kan målet vara att linjedragningen ändras så att Tyresö centrum också angörs på norra sidan via Bollmora allé och Regnbågsgatan.

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Idag består marken i huvudsak av hårdgjorda ytor för parkering och en byggnad. Den västra delen har ett mindre område med naturmark som innehåller blandskog med bergsknallar och ett antal stora tallar på hållmark. Här finns även gräsytor, en gångväg och en gång- och cykelväg.



Vy mot norr som visar gräsytan och den befintliga gång- och cykelvägen



Vy mot norr som visar korsningspunkten för Simgatan och Tidvattengatan



Vy mot öster som visar befintlig gång- och cykelväg norr om vårdbyggnaden

Planförslag och konsekvenser

Planen innebär att befintlig vegetation tas bort och en tätare stadsbebyggelse och gator byggs. Längs Tidvattengatan planteras gatuträd och vegetation.

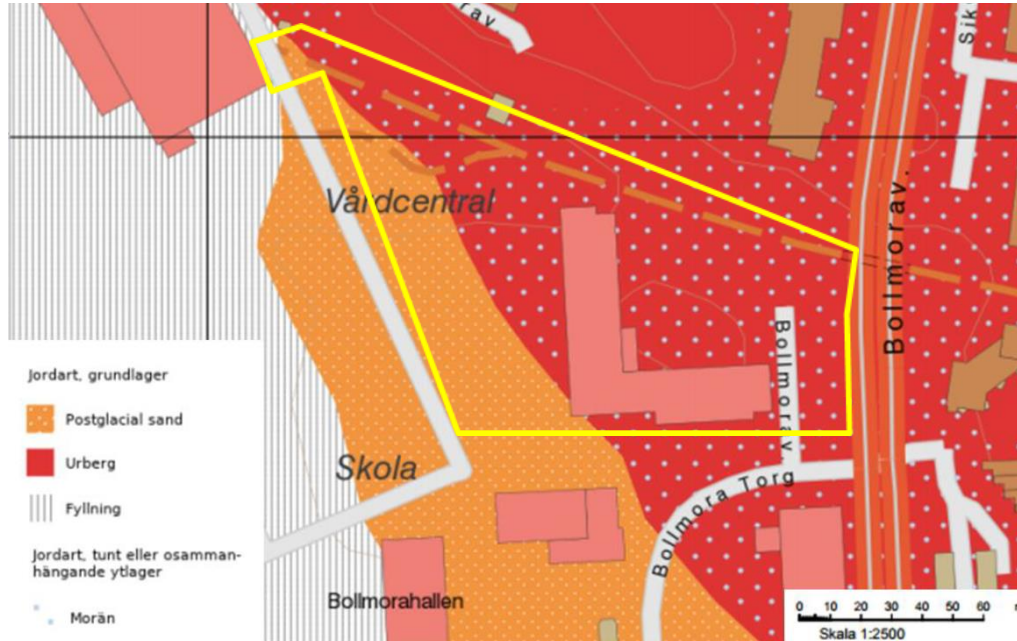
För att kunna skapa en grönstruktur med ekologiska och sociala värden behöver det finnas gröna ytor som fyller flera funktioner samtidigt. Detta görs inom kvartersmark med halvoffentlig grönskande innergård. På innergården närmast vårdboendet ges plats åt en mindre plantering vid dess entré. Inom allmän platsmark finns det utrymme för att plantera grönska och inrätta sittplatser. För att knyta an till rekreationsområdet Petterbodastråket ska växtkaraktären utmed gatan influeras av det sörmländska naturlandskapet och träden kan bestå av arter som ek, al och lönn.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns i området. Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, finns anmälningsplikt enligt lagen om kulturmiljö (1988:950). Planområdet innehåller ingen bebyggelse med höga kulturvärden.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta är den dominerande jordarten för kvarter 6 postglacial sand medan jordarten i kvarter 7 är urberg med ett osammanhängande ytlager av morän. Postglacial sand är lämplig för infiltration/ perkolation medan urberg inte är det.



Utdrag från SGU:s jordartskarta. Gul linje – ungefärligt planområde

Utifrån en geoteknisk utredning utförd av Sweco 2013 består marken inom planområdet främst av fast jord, av sand, silt och torrskorpelera ovan på berg samt vissa partier av berg i dagen. Utifrån den Tekniskt PM från Helm 2017 framgår bland annat att området nordost om Simgatan och sista delen av Tidvattengatan domineras av ett fastmarksparti med begränsat jorddjup. Fyllningsmaterial och friktionsjord dominerar men det förekommer berg i dagen.

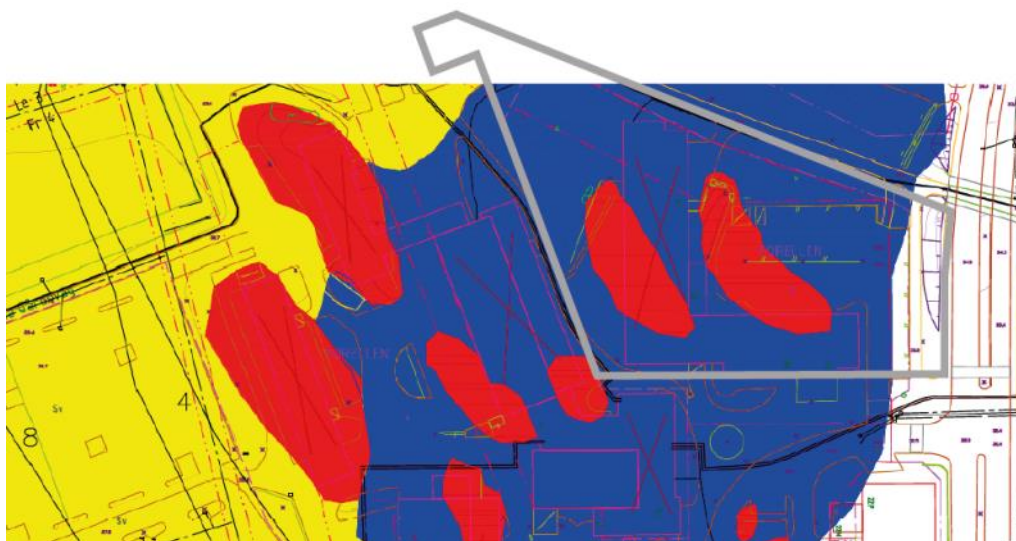


Bild från översiktlig geoteknisk utredning (Sweco 2013). Blått - fast jord av sand, silt och torrskorpelera ovanpå berg. Rött - berg i dagen. Grå linje – ungefärligt planområde i samrådet

För kvarter 6 visar SGU:s jordartskarta på att infiltration kan vara möjlig till skillnad från den översiktliga geoteknisk utredning.

Service

Tyresö centrum har ett stort utbud av kommersiell och offentlig service och är en nod för kollektivtrafiken. Ett par hundra meter väster om planområdet ligger Tyresövallen, ett stort idrottsområde med fotbollsplaner samt en simhall och ishall.

Planområdet bidrar till både kommersiell och offentlig service genom lokaler för centrumverksamhet och vårdboende.

Teknisk försörjning

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

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten ska byggas ut för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Fastigheten Forellen 2 är ansluten idag.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Riktlinjer för energianvändning finns framtagna för Norra Tyresö centrum. Området kommer anslutas till fjärrvärmesystemet i Stockholm som i huvudsak levererar förnyelsebar energi.

El

Området är idag försörjt med elnätstationer utanför planområdet. Ny bebyggelse ska kopplas på det befintliga nätet för el. Befintliga ledningar mellan vårdcentralen och Bollmoravägen kommer att behöva flyttas. En ny plats för en nätstation norr om Tidvattengatan planläggs inom Norra Tyresö centrum, etapp 3.

En låg energiförbrukning eftersträvas i området.

Digital kommunikation

Ledningsdragning i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning av digital kommunikation skapar förutsättningar för minskat resande. Ledningar öster och väster om vårdcentralen behöver flyttas för att ge plats åt ny bebyggelse.

Avfall

Avfallshanteringen från befintlig byggnad i området sker idag via hämtning med fordon. En återvinningsstation för tidningar, glas, plast och metall finns utmed Bollmora allé väster om planområdet cirka 200-250 meter från kvarter 6. Övriga fraktioner kan lämnas på kommunens kretsloppscentral i Petterboda, cirka 2 km bort.

I Norra Tyresö centrum kommer en stationär sopsugsanläggning byggas ut för tre fraktioner. Sopsugen kommer att hantera hushållsavfall och matavfall inom fastigheterna. Den tredje fraktionen är en framtidssäkring som gör det möjligt att sortera ytterligare en fraktion i framtiden. Lägenheter ska anslutas både till sopsugsanläggningens hantering av hushållsavfall och till matavfall. Mindre verksamheter ska anslutas till sopsugssystemets brännbara fraktion, det vill säga hushållsavfall. Miljörum ska finnas för befintlig byggnad med vårdcentral och för vårdboendet.

Verksamheter inom fastigheterna behöver lägga fraktioner som metall, kartong mm i kärl som hämtas av renhållningsfordon utifrån enskilda avtal. För verksamheter som ger upphov till mycket matavfall kan matavfallskvarnar installeras som leder krossat matavfall till en tank som töms med sugbil på samma sätt som en fettavskiljare, det regleras av VA-föreskrifterna.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs huvudsakligen av hårdgjorda ytor i form av en byggnad, parkeringsplats och en gång- och cykelväg. Inom den västra delen finns gräsytor och ett mindre naturmarksområde med tallar och hållmark. I dagsläget används gräsytor som etableringsyta för andra delar av Norra Tyresö centrum.

Det finns fyra dagvattenbrunnar på parkeringsplatsen. Dagvatten i Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem och leds genom en kulvert i nord-sydlig sträckning innan det når Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Dagvattenkulverten är underdimensionerad vilket leder till att Fnyskdiket ibland översvämmas. Diket mynnar ut i Kolardammens våtmarksanläggning innan utloppet till Albysjön. Kolardammens våtmarksanläggning renar dagvattnet på naturlig väg genom oljeavskiljare, en större sedimenteringsdamm, en översilningsyta och en våtmark.

Miljöbelastningen på dagvatten är relativt måttlig och reningseffekten på vatten som strömmar genom Kolardammarna uppvisar goda resultat. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket översvämmas, som i sin tur innebär stora konsekvenser för närliggande golfbana och vid extrema flöden även för bebyggelsen i Norra Tyresö Centrum. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste åtgärder vidtas både inom och utanför planområdet.

I nordvästra hörnet i höjd med torgytan finns idag en lågpunkt som riskerar att översvämma vid extremregn.

Planförslag och konsekvenser

Stora delar av planområdet kommer att få en ökad andel hårdgjord yta och krav ställs på dagvattenhantering. Kommunens målsättning är att ny bebyggelse inom planområdet uppförs med så kallade gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) som förbättrar fördröjning och rening av dagvatten. Planförslaget ska inte leda till att MKN för vatten överskrids.

Befintliga parkeringsplatser minskar och förläggs i huvudsak i garage under vårdboendet.

Inom kvartersmark ska det finnas möjlighet att fördröja dagvatten till en magasinvolym på 99 kubikmeter. Detta kan exempelvis göras genom att beklä tak med vegetation, leda överskottsvatten från tak via stuprör till grönytor på innergård, luftigt bärlager på bjälklagsgården, träd i skelettjord på innergård där det är möjligt, genomsläpplig beläggning på kör- och parkeringsytor samt växtbäddar som kan bidra till både rening och magasinering av vatten.

Det finns risk att infarten till soprum och garage kan bli ett instängt område som översvämmas vid extremregn. Detta hanteras i samband med fortsatt detaljprojektering av gator och kvarter, därigenom tas hänsyn till lågpunkter.

Miljö, hälsa och säkerhet

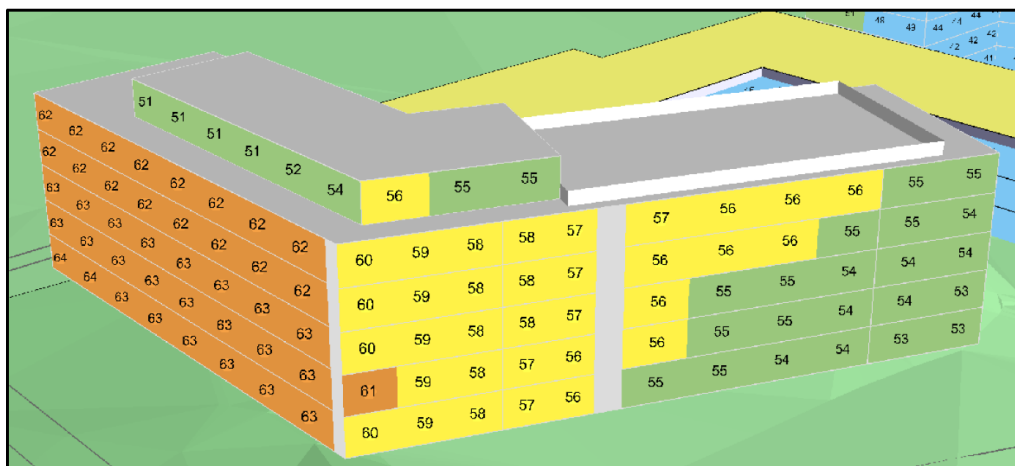
Radon

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av så kallad låg- eller normalrisktyp med avseende på markradon.

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert. I samband med grundläggning ska Boverkets byggregler (BBR) om radon uppfyllas, det vill säga i dagsläget får inomhusluften inte överstiga 200 Bq/m³ luft.

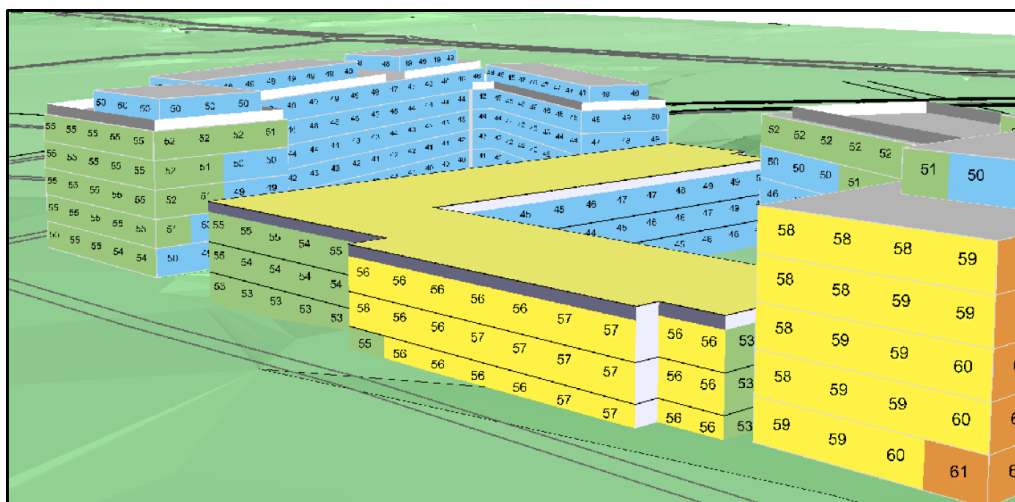
Buller

På fasader mot Bollmoravägen uppgår de dygnsekvivalenta ljudnivåerna till som mest 64 dB(A). Riktvärdet om 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå för små lägenheter under 35 kvm innehålls för vårdboendet.



Dygnsekvivalent ljudnivå mot Bollmoravägen och Tidvattengatan

För större lägenheter som överskrider 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå krävs att hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida, det vill säga innergården.




Dygnsekvivalent ljudnivå mot Regnbågsgatan och korsningen med Bollmoravägen

För fasader utmed Tidvattengatan uppgår den dygnsekvivalenta ljudnivån till som mest 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Detta innebär att samtliga lägenheter här ryms inom gällande riktvärden.

Uteplatser utformas så att de boende får tillgång till minst en uteplats, enskild eller gemensam, som klarar riktvärden 50 dB(A) dygnsekvivalent och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
TORG	Torgyta (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
GATA₁	Huvudgata (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Avsedd främst för trafik mellan olika områden inom en tätort. Alla trafikslag.
GATA₂	Lokalgata (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Avsedd främst för trafik som har sitt mål vid gatan. Alla trafikslag.
GÅNG	Gångväg (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Väg för gångtrafik.
CYKEL	Cykelväg (PBL 4 kap 5 § punkt 2). Väg för cykeltrafik.
D₁C	Vårdcentral och centrum (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen vårdcentral (D1) avses vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.
D₂C	Vårdboende och centrum (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen vårdboende (D2) avses boende för dementa och somatiskt sjuka samt korttidsboende och liknande boendeformer. Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå.
.....	Marken får inte förses med byggnad (PBL 4 kap 11 § punkt 1).
	Högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Högsta delen på byggnadens takkonstruktion mätt över angivet nollplan på plankartan. Utöver nockhöjden får delar så som skorstenar och antenner sticka upp.
p₁	Bottenvåning ska vara indragen för passage till innergård (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
f₁	Tak ska vara beklätt med vegetation till minst 50 % (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
f₂	Fasad ska utformas med indragen takvåning (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
f₃	Balkonger ska vara indragna i fasad utmed huvudgata (PBL 4 kap 16 § punkt 1). De huvudgator som avses är Regnbågsgatan och Bollmoravägen.
f₄	Marken får bebyggas med fristående skärmtak (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
b₁	Dagvatten från tak ska avledas till grönyta eller fördröjningsmagasin (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
b₂	Marken får underbyggas med garage. Bjälklaget ska vara kör- och planterbart (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21§).	

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.

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 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 att den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)	År 2018
Fastighetsbildning vinner laga kraft (tidigast)	År 2019
Bygglov (tidigast)	År 2019
Byggstart vårdboendet (tidigast)	År 2019
Byggstart infrastruktur för Tidvattengatan (tidigast)	År 2019

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

Avtal

Planavtal har upprättats mellan kommunen och byggaktör för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Ett exploateringsavtal upprättas för nybyggnation av vårdboendet, vilket närmare reglerar de ekonomiska och fastighetsjuridiska frågorna gällande genomförandet av detaljplanen.

Exploateringsavtal tecknas till antagande av denna detaljplan. Ett kvalitetsprogram biläggs avtalet för att säkerställa att bebyggelsen på kvartersmark innehåller överenskomna kvalitéer.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator och gång- och cykelväg). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

Tyresö kommun är huvudman för allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

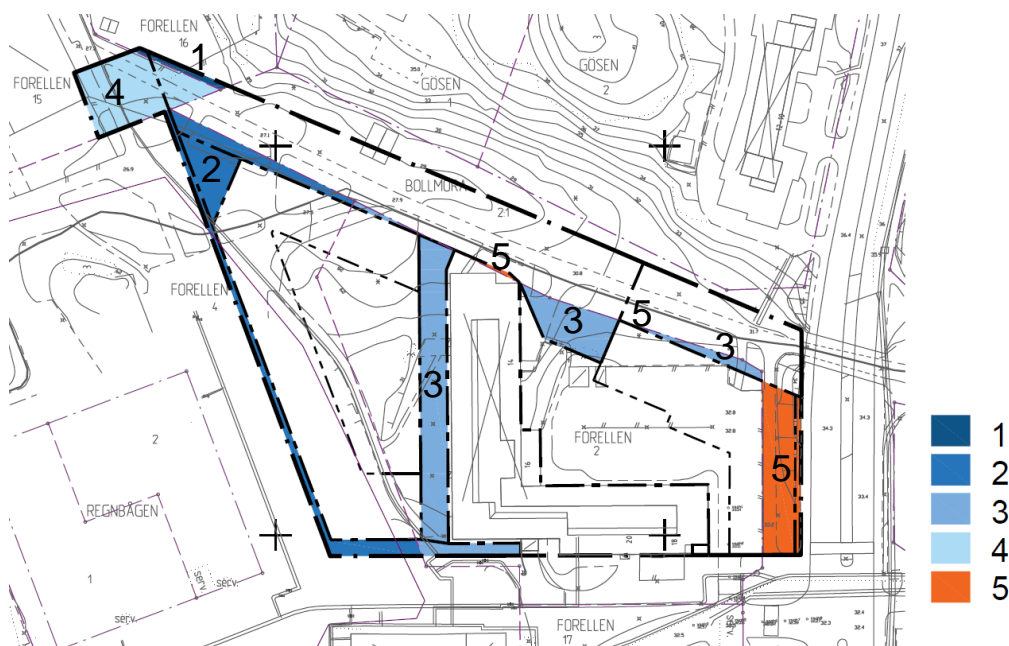
Tyresö kommun är huvudman för sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

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

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning behöver ske för att genomföra planen.



Färg nr 1-4 (blått) regleras till kommunal fastighet och färg nr 5 (orange) regleras till privat fastighet

- Nr 1 del av Forellen 16 regleras till Bollmora 2:1
- Nr 2 del av Forellen 4 regleras till Bollmora 2:1
- Nr 3 delar av Forellen 2 regleras till Bollmora 2:1
- Nr 4 del av Forellen 15 regleras till Bollmora 2:1
- Nr 5 delar av Bollmora 2:1 regleras till Forellen 2

Marköverföringar, allmän platsmark

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark. Kommunen är även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Förvärv av gatumark utlagd som allmän plats sker genom fastighetsreglering (marköverföring till en kommunalt ägd fastighet) när planen vunnit laga kraft. En fastighetsreglering genomförs av Lantmäterimyndigheten.

Mindre delar av Forellen 2, 4, 15 och 16 överförs till Bollmora 2:1, dessa behövs för allmän plats med ändamål torg, gata samt gång- och cykelväg. Detta visas även på bilden ovan.

Marköverföringar, kvartersmark

En del av Bollmora 2:1 överförs till Forellen 2 genom fastighetsreglering. Åtgärden visas på bilden ovan.

Rättigheter

Inga nya rättigheter bedöms behöva bildas inom ramen för detaljplanens genomförande.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning samt marköverföring genom fastighetsreglering inlämnas till Lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, det vill säga gator, torg, gång- och cykelvägar.

I vägområdet ska det finnas brandpost inom 75 meter från uppställningsplats för räddningstjänstens fordon. Brandvatten ska finnas både för brandsläckning och för sprinklersystem.

VA-utbyggnad

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. Kommunen ansvarar för eventuell flytt av kommunala VA-ledningar.

Anslutningspunkt för äldreboendet kommer att förläggas i Tidvattengatan.

EI

El-ledningar ska förläggas i gatumark. Flytt av ledningar kommer att behöva ske.

Digital kommunikation

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

Uppvärmning

Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Befintlig fjärrvärmeledning vilken går genom allmän plats samt kvarter 6 (utgått ur denna detaljplan) behöver flyttas till allmän platsmark för gata, detta regleras i avtal mellan Vattenfall AB Värme Sverige och kommunen. Flytt av fjärrvärmeledning görs lämpligast under den varmare delen av året.

Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

Bebyggelsen ansluts till kommande sopsugssystem i området för hushållssopor.

För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed 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.

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.

Ersättning för utbyggnad av allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av allmän plats i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i avtal med exploatören.

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.

Sopsug

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

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.

Digital kommunikation

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

Fjärrvärme

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

Ersättning vid markförvärv

Ersättning vid förvärv av allmänplats ska ske enligt 4 kapitlet Expropriationslagen.

Ersättning för nödvändiga marköverlåtelse bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna. Ersättning regleras i det exploateringsavtal som tagits fram parallellt med detta planarbete.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Christina Bolinder	Planarkitekt (projektledare)
Emelie Häll	Exploateringsingenjör (projektledare)
Suzette Westling	Renhållning m.m.
Johan Hausmann	Bygglovhandläggare

I övrigt har avstämningar gjorts mot paraplyprojekt för Norra Tyresö centrum, socialförvaltningen, fastighetsavdelningen och projektets styrgrupp.