

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen etapp 1, södra

Fastigheterna Tyresö 1:540, 1:541 med flera
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering i Tyresö Strand, Tyresö kommun

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö Tel 08-5782 91 00

• Fax 08 5782 90 45 plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	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)	9
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
Slutsats behovsbedömning	10
PLANFÖRSLAG	11
Natur och landskapsbild	11
Rekreativa värden	13
Geotekniska förhållanden	13
Bebyggelse	14
Solförhållanden och skuggstudie	18
Gator och trafik	18
Parkering	20
Kollektivtrafik	21
Kulturmiljö och fornlämningar	22
Service	22
Teknisk försörjning	22
Vatten och avlopp	22
Värme	22
El	22
Fiber/Digital kommunikation m.m.	22

ANTAGANDEHANDLING

Avfall	22
Dagvatten.....	23
Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd	24
Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet	24
Radon	24
Förorenad mark	25
Risker och säkerhet.....	25
Buller.....	25
Trygghet.....	26
Planbestämmelser	27
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	28
Genomförande	28
Tidplan för genomförande	28
Genomförandetid.....	29
Avtal.....	29
Organisatoriska frågor	29
Huvudmannaskap.....	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Fastigheter inom planområdet.....	29
Fastighetsbildning.....	30
Befintliga rättigheter.....	31
Ansökan.....	31
Tekniska frågor	31
Utbyggnad av allmän platsmark	31
Vatten och avlopp (VA).....	31
Uppvärmning	32
El, tele- och fiber.....	32
Avfall	32
Ekonomiska frågor.....	32
Planavgift.....	32
Exploatörernas kostnad	32
Bygglov	32
Kostnader fastighetsbildning	32
Utbyggnad av allmän platsmark	32
Vatten och avlopp (VA).....	33
Fjärrvärme	33
El.....	33
Tele- och fiber.....	33
Kvartersmark	33
Administrativa frågor	33
Medverkande tjänstemän	33

ANTAGANDEHANDLING

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen samt kommunens hemsida)
- Fastighetsförteckning (finns på Stadsbyggnadsförvaltningen)
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande (omfattar det planområde som ställdes ut för granskning)
- Gestaltungsprinciper: Bostäder och vård- och omsorgsboende vid Apelvägen, juli 2018

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Dagvattenutredning för Apelvägen, 2016-11-01, Geosigma AB (Reviderad 2017-09-01)
- PM Dagvattenutredning Bo Aktivt, 2016-05-13, 02 landskap
- Föroreningsanalys, 2017-07-04, ÅF-Infrastructure AB
- PM Geoteknik Apelvägen, 2016-08-30, ÅF-Infrastructure AB (Reviderad 2018-03-23)
- PM brandskydd, 2016-05-13, FAST Engineering
- Utlåtande geoteknik/bergteknik, 2016-04-29, Tyréns AB (Reviderad 2017-07-07)
- Trafikbullerutredning, 2016-05-13, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB. (Reviderad 2018-03-27)
- PM01 Trafikbuller, 2020-09-11, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB
- Brandtekniskt utlåtande, 2017-08-31, Brandkonsulten
- Kvalitetsprogram för Apelvägen, Bo Aktivt, 2018-07-11

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. I granskningskedet redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. Både under samråd- och granskningstiden har allmänheten möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstaganden vid efterföljande skede. Detaljplanen antas i kommunstyrelsen eller

ANTAGANDEHANDLING

kommunfullmäktige efter granskningskedet. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits. Detaljplanen har tidigare antagits, överklagats och upphävts. Därefter har planområdet delats upp, varav den södra delen innefattas av den här detaljplanen.



Tidplan

Beslut om samråd (MSU)	22 mars 2017
Samråd	11 april 2017 – 15 maj 2017
Beslut om granskning (MSU)	18 oktober 2017
Granskning	7 november – 28 november 2017
Beslut om antagande	kv. 2, 2021
Laga kraft	Tidigast kv. 2, 2021

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 och centrumfunktioner med tillhörande gemensamhets- och utevistelsezoner 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

Inom detaljplanarbetet utreds möjligheterna att uppföra bostadsbebyggelse i två-fyra våningar runt en gemensam inglasad innergård. Centrumfunktioner tillåts i markplan. Parkering möjliggörs i underjordiskt parkeringsgarage. I planbeskrivningen visar illustrationsbilder hur byggnaderna kan gestaltas i enlighet med planförslaget. Detaljplanen möjliggör även ett E-område för transformatorstation samt gång- och cykelbana längs Prästgårdsvägen.

I samband med detaljplanarbetet har ett kvalitetsprogram tagits fram för planområdet, för att säkerställa den arkitektoniska kvaliteten i förslaget inför genomförandet. Kvalitetsprogrammet biläggs marköverlåtelseavtal.

Utredningar gällande dagvatten, geoteknik, buller och brand har tagits fram och biläggs planförslaget. Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan, vilket konstateras i behovsbedömningen. Planarbetet bedrivs med standardförfarande och detaljplanen bedöms kunna bli antagen under kvartal 1, 2021.

ANTAGANDEHANDLING

Bakgrund

Wallenstam AB 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, verksamhetslokaler och särskilt boende inom, eller inom del av ovanstående fastigheter vid Apelvägen.

Bo Aktivt i Sverige AB 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.

Planarbetet pågick mellan 2015 till 2018 då detaljplanen antogs av kommunfullmäktige, 2018-09-06 § 71. Detaljplanen överklagades och mark- och miljööverdomstolen beslutade 28 maj 2020 att upphäva kommunens beslut att anta detaljplanen. Domstolen bedömde att kommunen gjort ett formaliafel genom hantering och information gällande granskningsutlåtandet till sakägare. Detaljplanen var åter uppe för beslut om antagande i Kommunfullmäktige i november 2020 och återremitterades för att utreda ekonomiska, avtals- och bostadsförsörjningsmässiga konsekvenser av att inte anta detaljplanen. Under arbetet med återremitteringen inkom ett ledamotsinitiativ till kommunstyrelseförvaltningen om att endast anta den södra delen. Planområdet har därmed delats upp och den del som nu antas omfattar bostäder med möjlighet till centrumfunktioner som utvecklas av Bo Aktivt samt område för transformatorstation och del av allmän plats gata.

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 i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

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, Pärögränd, Plommögränd och Äppelgränd.

ANTAGANDEHANDLING



Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Areal

Det totala planområdet omfattar totalt cirka 8930 kvadratmeter.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen. Närmast belägna riksintresse utgörs av Tyresö slott (AB 31, Tyresö sn), dess kulturvärden byggnader och trädgård bedöms inte påverkas av planförslaget utifrån avstånd och topografi.

Översiktsplan

I den gällande översiktsplanen som antogs 2017 pekas området kring Strandtorget ut som ett kommundelscentrum. Det aktuella planområdet är markerat som ett område lämpligt att utveckla med 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.

Sammantaget görs bedömningen att detaljplanens föreslagna markanvändning stöds i översiktsplanen för Tyresö kommun från 2017. Stadsbyggnadsförvaltningen avser att genom detta planförslag möjliggöra föreslagen markanvändning enligt översiktsplanen samt möta en stor och ökande efterfrågan på bostäder.

ANTAGANDEHANDLING

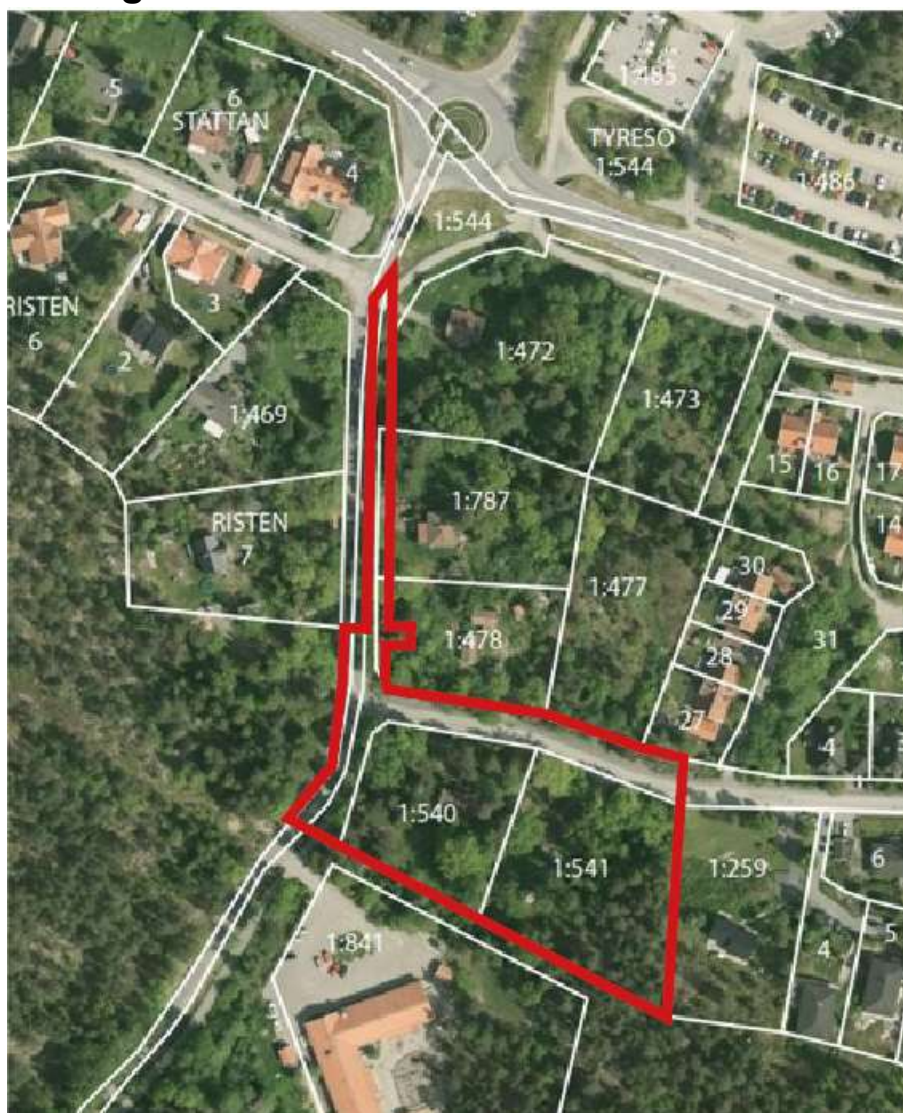
Kvalitetsprogram

Planområdet inryms i ”Kvalitetsprogram Tyresö strand Trädgårdsstaden”, som uppdaterades senast år 2000. Syftet med kvalitetsprogrammet var att skapa ett område av 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 ekologisk inriktning.

Anpassning till dagens förhållande

Det gamla kvalitetsprogrammet för Trädgårdsstaden kommer att i vissa delar kunna tillämpas i förslag till detaljplan, men stadsbyggnadsprinciperna uppdateras i enlighet med översiktsplanens intentioner om förtätning med tät bebyggelse. Planområdet kan närmast jämföras med utformningen av Strandtorget med dess skala och med lokaler i bottenvåningen. Ett nytt kvalitetsprogram för detaljplaneförslaget har tagits fram, vilket knyts till marköverlåtelseavtalet.

Markägoförhållanden



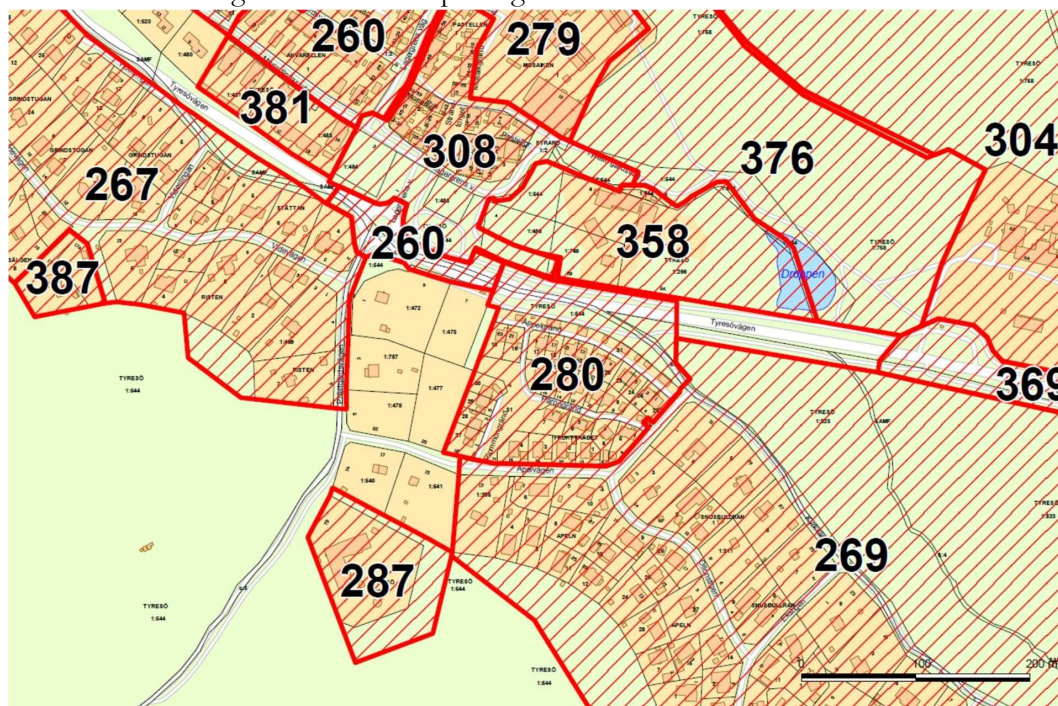
ANTAGANDEHANDLING

Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet är ungefärligt markerat med röd linje

Tyresö kommun äger samtliga fastigheter inom planområdet utom Tyresö s:3 som är en samfällt ägd fastighet av Tyresö kommun, naturvårdsverket och en mindre del privata fastighetsägare.

Gällande planer

Planområdet är idag i huvudsak inte planlagt.



Gällande detaljplaner i närområdet

Planområdet angränsar till detaljplanerna 267 i väster, 260 i norr, 280 och 269 i öster samt 287 i söder. Planförslaget har anpassats till gränserna för gällande planer.

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 planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och landskapsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att förslaget anpassas och utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse och omgivning.

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.

ANTAGANDEHANDLING

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 miljö kvalitetsnormer 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.

ANTAGANDEHANDLING

PLANFÖRSLAG

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet angränsar i väst och sydost till det större och sammanhängande Alby naturreservat.

Inom 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.



Befintlig vegetation inom del av det södra planområdet (källa Boaktint)

ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser



Grönmarkerade områden innehåller en eller flera ekar som med vissa undantag bör kunna vara möjliga att bevara, planområdet ungefärligt markerat med röd linje

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. Bestämmelse om bevarande av

ANTAGANDEHANDLING

topografi och karaktär samt större skyddsvärda ekar införs i vissa områden för skydda de största värdena.

Den hårdgjorda yta som skapas till följd av den tillkomna bebyggelsen ska kompenseras genom hantering av dagvatten inom fastigheten. En dagvattenutredning som redogör för hur dagvattnet ska tas omhand har tagits fram för planområdet (se berört avsnitt om dagvatten).

Den trädbevuxta höjdryggen i sydöstra delen av planområdet skyddas i planförslaget genom bestämmelse (n2) som reglerar att markens topografi och naturmarkskaraktär ska bevaras.



Marksektion "Fasad söder". Förhållandet mellan bebyggelsen och höjdryggen i den södra delen av planområdet, vy från söder. Illustration: Kanozi Arkitekter

Rekreativa värden

Området innehåller inga utpekade rekreativa värden för allmänheten och ytorna i planområdet har tidigare till stor del bestått av större tomter med hus vilka Tyresö kommun har hyrt ut till privatpersoner. Kommunens bedömning är att planförslaget inte påverkar de rekreativa värdena eller Alby naturreservat utifrån topografi och avstånd.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Ett geotekniskt utlåtande togs fram till samråd (Tyréns, 2016-04-29) vilket kompletterades inför granskning (Tyréns, 2017-07-07). Utredningen med tillhörande bilagor finns att läsa i sin helhet hos stadsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Enligt jordartskartan från SGU utgörs området av berg i dagen med eventuellt tunt lager av ovanliggande morän. I sydvästra delen återfinns fyllnadsmassor av okänd mäktighet. Topografin är plan fransett en slänt/höjdrygg i den sydöstra delen av nuvarande fastighet Tyresö 1:541. Slänten utgörs av jord av ringa mäktighet, samt växtlighet på berg.

Generellt är det nära till berg med frekvent förekommande ytnära hällar, bara någon decimeter under växtligheten. I en sänka i den södra delen av undersökningsområdet, bedöms jorden utgöras av lera och jordmäktigheten vara större än för omkringliggande mark. Området är dock begränsat i omfattning då det omgärdas av synliga berghällar i samtliga väderstreck.

Planförslag och konsekvenser

Enligt utförd utredning (Tyréns, 2017-07-07) föreligger det inga geotekniska hinder för genomförandet av föreslagen exploatering inom aktuellt detaljplaneområde. För att kunna bygga de planerade flerbostadshusen, med källarplan, kommer det krävas bergschaktningsarbete. Jordbergssonderingar har utförts inom området och dessa

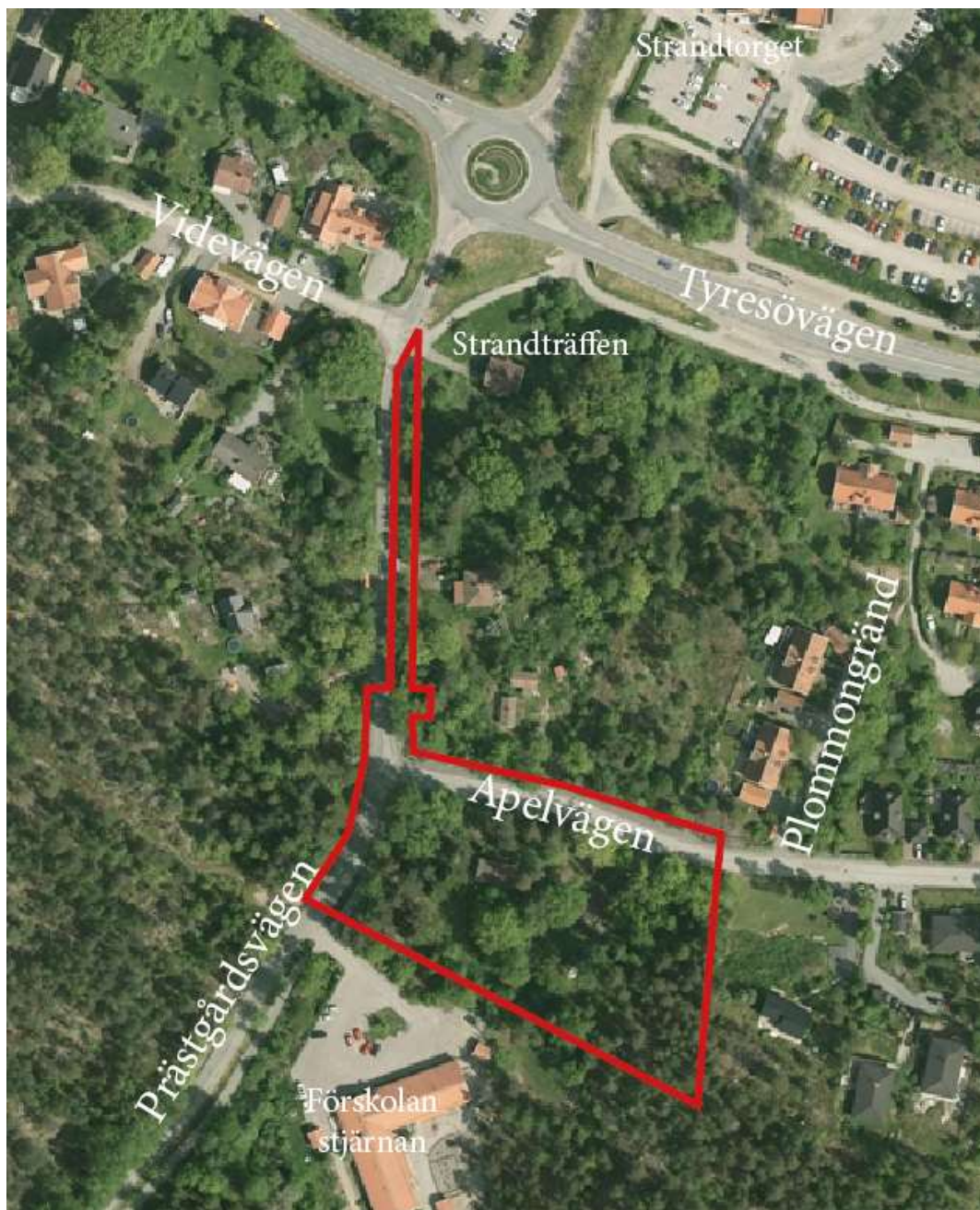
ANTAGANDEHANDLING

bekräftar att jordmåktigheten ovan berg är ringa. Utifrån dessa undersökningar kan konstateras att området saknar förutsättningar för stabilitetsrelaterad problematik.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är tre av fastigheterna inom planområdet bebyggda med fritidshus. Två av fastigheterna är obebyggda och utgörs av naturmark med blandskog.



Lokaliseringskarta (flygbild). Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Längs gatorna Plommongränd, Pärongränd och Äppelgränd finns parhus och villor i 1,5 våningar. De är uppförda främst i vit och ljusgul puts samt gul träpanel. Komplementbyggnader och carports har till stora delar i röd träpanel. Byggnadernas takmaterial består främst av röda och svarta tegelpannor. Vanligast förekommande takform är sadeltak med brant takvinkel samt pyramidtak mednock.

ANTAGANDEHANDLING

Längs Prästgårdsvägen och Apelvägen finns småhus i en-två våningar samt längs Apelvägen även så kallade skogsvaktarvillor i 1,5 våningar.

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

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget reglerar främst byggrätt, den andel av ett bestämmelseområde på kvartersmark som får bebyggas. Genom en uppsättning olika planbestämmelser (se tabell i avsnittet ”planbestämmelser”) regleras storleken på byggrätterna, dvs. i vilken omfattning kvartersmarken i planområdet får bebyggas. Främst regleras byggnadsvolymer (ytor, höjder och takvinklar) och i viss mån detaljer i utformningen av byggnaderna. Med användnings- och egenskapsgränser regleras placering av byggnader och endast mindre avvikelser tillåts i bygglovskedet utöver angivna och avgränsade byggrätter. Frågor om arkitektur och detaljerad gestaltning hanteras slutgiltigt i bygglovskedet. Det innebär att färdig byggnation kan avvika från illustrationer i denna beskrivning, vilka endast visar ”möjliga”, lämpliga och nu tänkta alternativ för utformning.

I ett separat kvalitetsprogram för planområdet ges riktlinjer för byggnaderna och den yttre miljön främst avseende arkitektur, material, utformning av allmänna platser, innergårdar och grön design. Kvalitetsprogrammet utgör en avtalsbilaga till marköverlåtelseavtalet och blir i den bemärkelsen bindande i vissa gestaltungsfrågor. Ett sammanfattande dokument med de viktigaste gestaltungsprinciperna tas också fram i detta arbete.

Befintlig bebyggelse inom planområdet kommer att rivas.

Inom den södra delen av planområdet möjliggör detaljplanen för cirka 50 lägenheter som sammanbinds av en gemensam och inglasad vinterträdgård. Planförslaget medger att byggnaderna uppförs i två-tre våningar med en högre byggnadsdel om fyra våningar inom fastighetens östra del längs Apelvägen. Huvudentré och angöring sker längs Apelvägen.

ANTAGANDEHANDLING



Situationsplan för södra planområdet. Källa: Kanozi Arkitekter



Möjlig utformning av byggnaden längs Apelvägen med fasader i grånat trä, vy från nordväst. Källa: Kanozi Arkitekter.

Parkering föreslås i ett parkeringsgarage under byggnaderna som angörs via en ramp från Apelvägen. Förutom bostäder ges möjlighet för verksamheter i markplan som inte är störande för omgivningen som exempelvis naprapat, massage och fotvård. Byggnaderna föreslås uppföras i grånat trä med partier i skivmaterial. På balkong och loftgångsvägg används ett ljusare trä- och skivmaterial.

ANTAGANDEHANDLING



Möjlig utformning av bostadskvarteret med vinterträdgården som sammanbygger huskropparna, vy från söder. Källa: Kanozi Arkitekter

Sektion A-A



Marksektion "A-A" längs inglasad innergård, vy norrut. Källa: Kanozi Arkitekter



befintlig bebyggelse

föreslagna flerbostadshus

Marksektion "Fasad norr Apelvågen" längs Apelvågen, vy söderut. Källa: Kanozi Arkitekter

ANTAGANDEHANDLING

Solförhållanden och skuggstudie

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är det ingen bebyggelse inom eller angränsande till planområdet som påverkas av skuggning då planområdet till största delen är obebyggt. Den höga vegetationen som finns inom området påverkar endast i viss mån sol- och skuggförhållanden i närområdet.

Planförslag och konsekvenser

Sol- och skuggförhållanden den 21 mars:



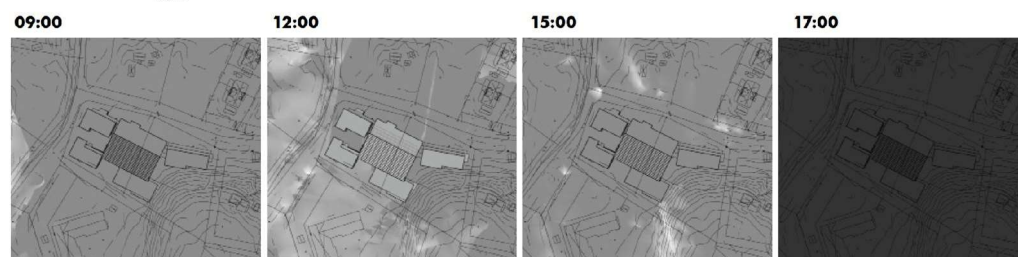
Sol- och skuggförhållanden den 21 juni:



Sol- och skuggförhållanden den 21 september:



Sol- och skuggförhållanden den 21 december:



Källa: Kanozi Arkitekter

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs främst från Prästgårdsvägen i väster. Tyresövägen i norr är den primära trafikleden i närområdet och leder till Tyresös centrala delar. Längs en viss sträcka av Tyresövägen går en separat gång- och cykelväg vilken leds under Tyresövägen via en gång- och cykeltunnel (i höjd med Strandtorget). Denna går

ANTAGANDEHANDLING

vidare till korsningen med Videvägen, samt även vidare mot östra Tyresö. Längs Prästgårdsvägens östra sida saknas separerad gång- och cykelväg dock är denna sträcka utpekad som cykelstråk i befintlig cykelplan. Prästgårdsvägen leder bl.a. till Gimmersta och Alby friluftsgård i sydväst. Apelvägen används främst för tillfart till fastigheterna på Apelvägen, Plommongränd, Äppelgränd och Pärögränd samt större bostadsområden i öster. Under 2013 byggdes en trottoar på Apelvägens norra sida.

Gällande Tyresövägen pågår parallellt med planarbete ett projekt för att göra vägen framkomlig för samtliga trafikant; gående, cyklister, kollektivtrafikresenärer och bilister. En utredning togs fram 2012 där fyrstegsprincipen utgör en grund (en modell framarbetad av trafikverket som bygger på att fysiska åtgärder och investeringar). Kommunens ambition är att restiderna ska vara rimliga och inte öka procentuellt mer än vad befolkningen ökar. Under högtrafik kan kortare stunder av kö accepteras så länge det inte påverkar kollektivtrafikens restider negativt. Kommunens ambition är också att andelen kollektiv- och cykeltrafik ska öka samtidigt som trafiksäkerheten inte ska försämrats. Exempel på åtgärder som planeras är ett tredje körfält, sammankopplande cykelväg, gc-vägar under körbana och upprustade busshållplatser.

Väg/delsträcka	Fordon/ÅDM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 10 500	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 1500	3 %	40

Aktuella trafikmängder på berörda vägar. Källa: Tyresö kommun 2011-2016

Planförslag och konsekvenser

Det allmänna gatunätet inklusive gång- och cykelvägar regleras i plan som allmän platsmark gata. Platser och stråk ska utformas med fokus på tydlighet, tillgänglighet och trafiksäkerhet.

Den föreslagna bebyggelsen i planområdet genererar tillsammans med den norra delen (föreslagen bebyggelse i granskningsskedet) ca 1300 fordon/dygn. Av dessa beräknas knappt hälften (ca 500 fordon) att angöra från Apelvägen och resterande fordonströmmen från Prästgårdsvägen. De ca 500 fordon som angör via Apelvägen är både från planområdet för den södra delen och den bebyggelse som tidigare föreslagits för den norra delen. Studier i planarbetet visar att belastningen på befintlig rondell på Tyresövägen (samt korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen) inte riskerar att öka så mycket att kapacitetstaket nås.

För ökad trafiksäkerhet föreslås en separering av trafikslag genom en ny gång- och cykelbana längs Prästgårdsvägens östra sida. Denna kan genomföras inom de ytorna som regleras som allmän platsmark "gata" i planförslaget. Längs Tyresövägen bevaras gång- och cykelvägen och befintlig tunnel utgör planrådets koppling till Strandtorget i norr. Gång- och cykelvägen ansluter längs Prästgårdsvägen.

Planområdet angörs från Apelvägen via Prästgårdsvägen. Här föreslås en nedfart till ett underjordiskt parkeringsgarage i öster som rymmer bil- och cykelparkering för de boende. I den västra delen skapas en enklare angöringsyta med besöksparkering.

Korsningen Prästgårdsvägen - Apelvägen

ANTAGANDEHANDLING

Korsningen mellan Prästgårdsvägen och Apelvägen behöver byggas om för att hantera framtida trafikflöden. Studier av korsningen visar att de åtgärder som är aktuella (en separat gång- och cykelväg på Prästgårdsvägens östra sida och gångbanor på båda sidor om Apelvägen) ryms på de ytor som planläggs som allmän platsmark gata. Apelvägens gatubredd medför att tyngre fordon som ska svänga ut på Prästgårdsvägen behöver ta ut svängen över del av motsatt körbana. Detta bedöms acceptabelt utifrån trafikflöden. Större fordons så kallade "sveparea" innebär att en fri sikt krävs kring i korsningen.

Gatusektioner

Vissa kapacitetshöjande trafiksäkerhetsåtgärder behövs för att hantera trafiken på Prästgårdsvägen och Apelvägen. En kapacitetsanalys har inte bedömts nödvändig utan planförslaget har justerats för att säkerställa funktioner och ytor utifrån studerade principsektioner. Till större delen kommer det att färdas gång- och cykeltrafikanter samt personbilar på dessa vägar, vid vissa tillfällen även tung trafik i form av avfallshanteringsfordon och servicefordon (exempelvis matvaruleveranser). Utifrån föreslaget vårdboende och trafikbehov kopplade till detta ställs särskilda krav på tillgänglighet varpå gångbanor föreslås på båda sidor om Apelvägen. En separat gc-väg föreslås längs Prästgårdsvägen. Planförslaget möjliggör nödvändiga dimensioner inom allmän platsmark gata för att hantera dessa fordonsslag och flöden.



Principsektion Prästgårdsvägen, vy från söder (13,8 m): Körbana (6,5 m), yta för lämnning och uppställning av sopbil (3,0 m), GC-väg (2,3 m) och gångbana (2,0 m). Källa: Tyresö kommun 2018, Streetmix©



Principsektion Apelvägen, vy från väster (11,5 m): Gångbana (3,0 m), körbana (6,5 m) och gångbana (2,0 m). Källa: Tyresö kommun 2018, Streetmix©

Parkering

Nulägesbeskrivning

I anslutning till Strandtorget norr om Tyresövägen finns två större infartsparkeringar. Befintliga villor parkerar inom respektive fastighet.

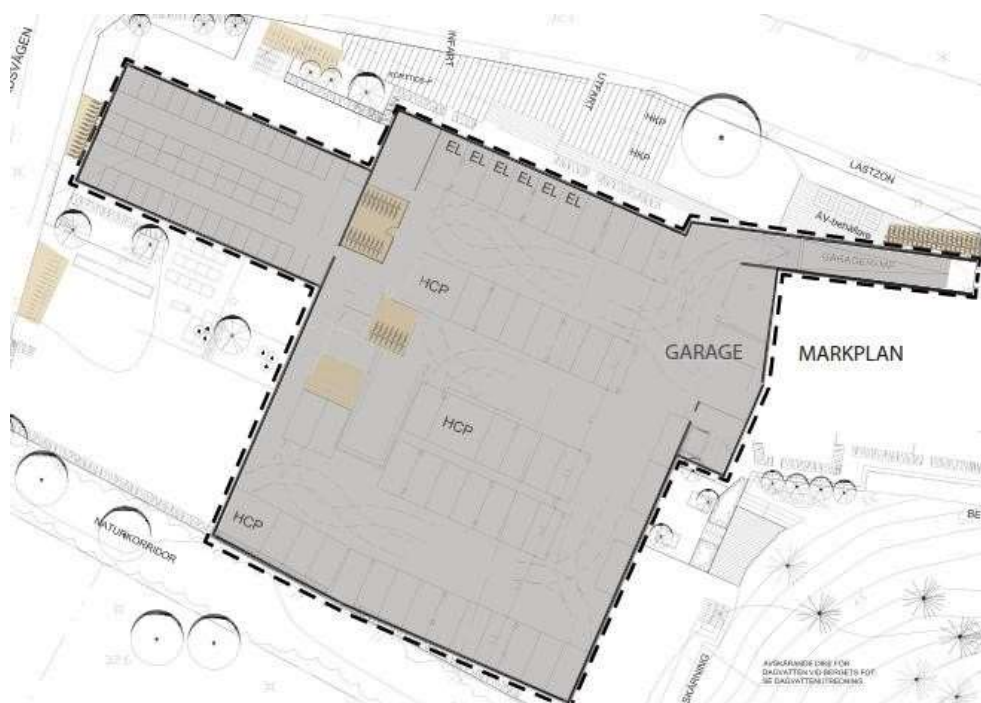
ANTAGANDEHANDLING

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar av infartsparkeringarna belägna på norra sidan av Tyresövägen och ingen kantstensparkering föreslås längs Prästgårdsvägen eller Apelvågen i planområdet.

Planområdet angörs med ramp från Apelvågen via Prästgårdsvägen till ett underjordiskt parkeringsgarage som rymmer bilparkering (53 platser, varav 3 handikapp) för de boende. Parkeringsgaraget planeras för ett parkeringstal om 1,0 bilplats per lägenhet. I markplan planeras för tre besöksplatser, en handikappparkeringsplats i anslutning till huvudentrén.

Cykelparkering möjliggörs både i parkeringsgaraget och i markplan. Planförslaget medger totalt ca 95 cykelparkeringsplatser vilket ger ett cykelparkeringstal om cirka 1,8 cykelplatser per bostadslägenhet för södra planområdet.



Skiss som visar möjlig utformning av parkeringsgarage i södra planområdet. Källa: Kanozi arkitekter

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har en god tillgänglighet till kollektivtrafik (Tyresövägen). I dagsläget trafikerar ett flertal busslinjer Tyresövägen och närmaste busshållplats ligger längs Tyresövägen i nära 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.

ANTAGANDEHANDLING

Kulturmiljö och fornlämningar

Det finns inga utpekade kulturmiljövärden eller kända fornlämningar inom planområdet.

Om det vid grävning eller annat arbete skulle påträffas fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (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. Inom planområdet möjliggörs för centrumverksamhet i markplan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga större ledningar ligger förlagda i allmän gatumark. Nya ledningar ska förläggas på samma sätt och ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA- nätet.

Värme

Möjligheten finns för att ansluta bebyggelsen inom planområdet till fjärrvärmenätet då närmaste anslutningspunkt finns 200 m norr om området (i Maria Sofias väg). Möjligheter finns att lägga ledningar i allmän platsmark. Befintliga fjärrvärmeledningar finns närmast norr om planområdet.

EI

Befintliga större el- och teleledningar ligger förlagda i allmän gatumark. Nya ledningar ska förläggas på samma sätt. En yta skapas i väster för en ny transformatorstation som säkerställer elförsörjningen i planområdet. Det är önskvärt att transformatorstationen utformas med en hög kvalitetsnivå i gestaltningen vilket diskuteras i efterföljande projekteringsskede.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Planområdet kan anslutas till befintligt fibernät. För information rörande fiberanslutning, kontakta kommunen, Stokab eller Skanova. Vid behov av flyttning och/eller ersättning av ledningar och annan teknisk infrastruktur kontakta ledningshavare i ett tidigt skede.

Avfall

Närmaste återvinningsstation är belägen i anslutning till Strandtorget i norr.

ANTAGANDEHANDLING

Enligt Boverket byggregler (BBR) ska sopkärl finnas inom 50 m från entrén till ett flerbostadshus. Avfallshantering planeras att ske på konventionellt sätt med enskilda avfallskärl inom de olika fastigheterna. Illustrerade lösningar har studerat att uppställningsplatser för avfallshanteringsfordon kan skapas på lämpliga platser i området vilka möjliggör olika teknikalternativ. Läs mer om avfall i avsnittet som behandlar genomförandefrågor.

Dagvatten

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, läs mer i avsnitt om miljö kvalitetsnormer för vatten. Dagvattendammen Droppen både renar och fördröjer vattnet från bebyggelsen i området.

Nulägesbeskrivning

Områdets avvattning sker idag från slutningen i sydöst 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 mot korsningen Prästgårdsvägen och Apelvägen. I områdets mittersta del åt söder finns ett lägre instängt område som bräddar åt nordöst mot diket vid Apelvägen. Förutsättningarna för infiltration och perkolation i området är begränsade, då stora delar av befintliga marktytor utgörs av berg med ett tunnare jordtäck.

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 av 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. Dagvattenutredningar har tagits fram för föreslagna bebyggelse, i marköverlåtelseavtal regleras att dessa ska följas. Slam- och oljeavskiljare ska anordnas i parkeringsgarage vilket också regleras i avtal.

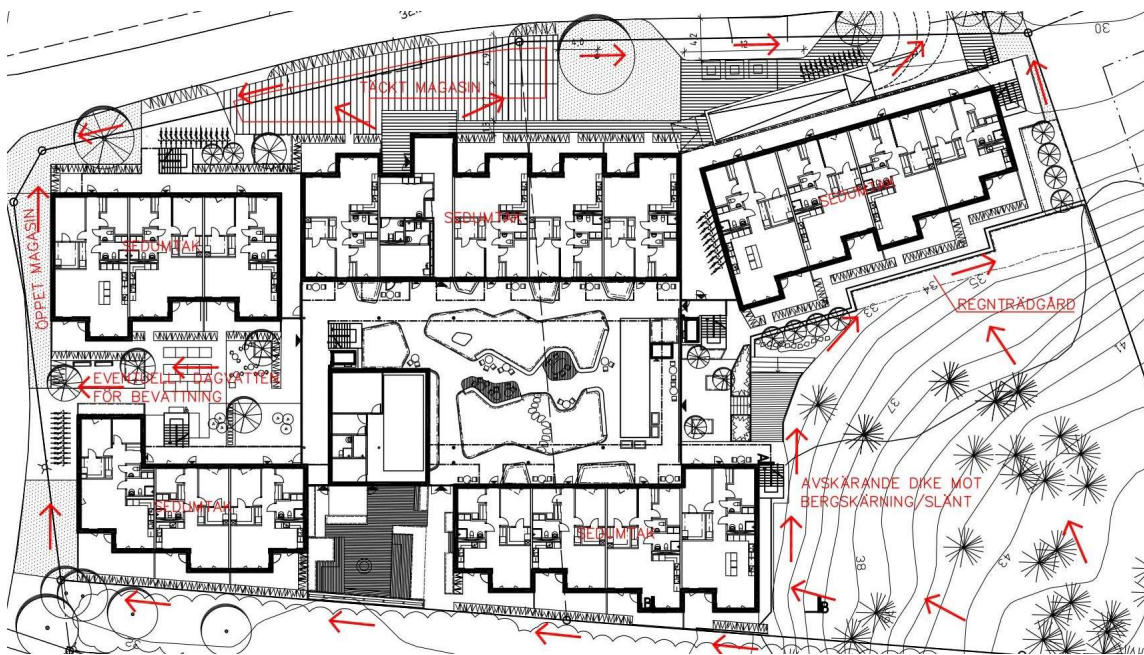
Den föreslagna byggnationen i planområdet innebär att det sker en kraftig förändring av andelen hårdgjorda ytor då området idag till stora delar är obebyggt. Detta påverkar dagvattenbildningen och åtgärder för att fördröja och rena dagvattnet krävs i planområdet.

Kommunens bedömning är att varken recipientens status eller belastningen på befintligt dagvattensystem påverkas negativt på ett betydande sätt, under förutsättning att föreslagna åtgärder genomförs. Vid extremregn, exempelvis 50- och 100-årsregn, bildas stora mängder dagvatten inom planområdet. De höga regnintensiteterna gör att grönytor snabbt blir mättade och ytavrinning uppstår inom hela

ANTAGANDEHANDLING

planområdet. Ytor och funktioner finns inom området där dessa vattenmängder kan hanteras på ett tillfredsställande sätt i efterföljande detaljprojektering.

En dagvattenutredning togs fram inför samrådet (02landskap 2016-05-13) vilken senare uppdaterades med en föroreningsanalys (ÅF 2017-07-04). För att klara ett 10årsregn behövs en volym om 82 m³ dagvatten fördröjas. Detta föreslås uppnås genom en kombination av åtgärder som öppet magasin, täckt magasin, regnträdgård och ett avskärmande dike mot höjden i sydöstra delen av fastigheten. Exakt fördelning mellan olika infiltrations-, perkolations- och fördröjningsåtgärder avgörs vid detaljprojekteringen.



Principskiss som visar tänkbara anläggningar för dagvattenhantering. Källa 02Landskap

Gällande skyfall ger ett 100-årsregn med varaktigheten 20 min cirka 137 m³ vatten. Genom föreslagna lutningar säkerställs att vatten vid skyfall avleds på ett sätt som inte riskerar att skada föreslagen eller befintlig bebyggelse.

Brandposter, brandvattenförsörjning, brandskydd

Ingen av vägarna kring området är av Trafikverket rekommenderade vägar för transporter av farligt gods och området bedöms ligga inom 10 minuters insatstid. I enlighet med överenskommelse mellan Tyresö kommun och Brandförsvaret gäller så kallad ”alternativ brandförsörjning” vilket innebär att brandposter får ligga på en radie om 500 m från varandra.

Ett PM brandskydd har tagits fram (FAST Engineering, 2016-05-13). Aktuell byggnation bedöms enligt utredningen uppfylla gällande brandregler.

Miljö, hälsa, trygghet och säkerhet

Radon

Marken bedöms ha låg- eller normal risk för markradon.

ANTAGANDEHANDLING

Förorenad mark

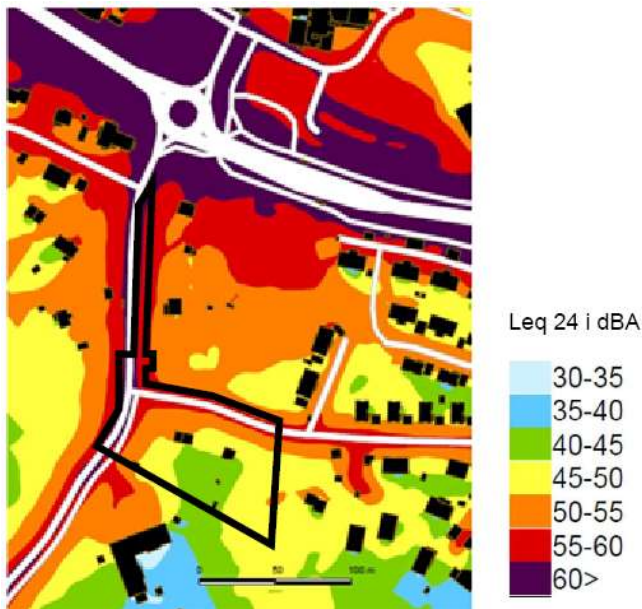
Det finns inga kända föroreningar inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risker och säkerhet

Länstyrelsens kartering av översvämningsrisk 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. Genomförd dagvattenutredning utreder höga vattenflöden, se föregående kapitel gällande dagvatten.

Buller

En trafikbullerutredning har tidigare tagits fram norr om den här detaljplaneetappen (Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB, 2018-03-23). Nivåerna inom den här detaljplaneetappen uppnår 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå i en mindre del av området närmst korsningen Apelvägen/Prästgårdsvägen, men större delen av området understiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Ekvivalent ljudnivå (Leq) över 24 timmar år 2016, planområdet ungefärligt markerat i svart

Hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och med föreslagen lägenhetsutformning samt bullerdämpande åtgärder (som exempelvis ljudabsorbent i balkongtak och täta räckten) kan bostäder med hög ljudkvalitet byggas. Bedömning och utredning för föreslagna byggnader och lägenheter har utgått från den vid planens framtagande gällande förordningar (SFS 2015:216 och ändringen SFS 2017:359) vilka tillsammans föreskriver att buller från vägar inte bör överskridas enligt nedan.

ANTAGANDEHANDLING

Lägenhetstyp/Utrymme	Högsta trafikbullernivå, dB(A)	
	Ekvivalentnivå	Maximalnivå
Smälägenheter med högst 35 m² yta		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	65	
På uteplats	50	70 ¹⁾
Övriga lägenheter		
Utomhus (frifältsvärden)		
Vid fasad	60	
Om 60 dB(A) inte är möjligt vid alla fasader gäller vid minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet	55	70 ²⁾
På uteplats	50	70 ¹⁾

¹⁾ Värdet får enligt Boverket överskridas 5 gånger per timme.
²⁾ Värdet får överskridas 5 gånger per natt.

Sammanställning av gällande bullerförordning. Källa bullerutredning, Åkerlöf Hallin Akustikkonsult AB 2018-03-27

Med byggnader placerade som skyddade ljuddämpare skapas en god miljö på innergården där uteplats kan anordnas. Även med lämpligt val av fönster och uteluftdon kan god ljudmiljö inomhus erhållas. Slutligen bör maximala ljudnivåer beaktas vid dimensionering av byggnadernas fasad så att riktvärden för maximala ljudnivåer inomhus innehålls.

Särskild planbestämmelse har skapats om att byggnader för bostäder ska uppföras så att en så kallad ”tyst sida” skapas enligt angivet ovan.

Trafikuppgifter på vägar som har betydelse för ljudnivån i planområdet har prognostiserats för år 2030:

Väg/delsträcka	Fordon/ADM	Andel tung trafik	Hastighet km/h
Tyresövägen	Ca 13 200	9,5 %	50
Prästgårdsvägen	Ca 2 000	3 %	40

Källa: Tyresö kommun (uppräknat från utredningsarbete av Trivector 2012)

Gällande störande buller under byggskedet styrs detta av regler i Miljöbalken (MB). Naturvårdsverket har tagit fram allmänna råd och riktlinjer som gäller för buller från byggplatser (NFS 2004:15). I denna framgår bland annat att verksamhetsutövaren för en byggplats genom bullerberäkningar eller bullermätningar samt omgivningskartläggning bör ta fram underlag för bedömning av störningspåverkan för omgivningen. Lösningar för dessa frågor tas fram i samband med projektering och byggnation som en del av bygghandlingarna.

Trygghet

Detaljplaneförslaget ger förutsättningar för en ökad trygghetskänsla i området då föreslagen användning innebär att fler människor kommer bo, röra sig till och inom planområdets närhet även kvällstid. Fler människor på gatorna och i husen, som kan överblicka gaturummet bidrar till en ökad trygghet. Placeringen av den nya bebyggelsen ligger i närheten av andra offentliga verksamheter i Tyresö strand vilket stärker möjligheterna för en ny mötesplats, för olika grupper i samhället, att skapas.

ANTAGANDEHANDLING

Detta bidrar till att fler människor möts och känslan av gemenskap och trygghet i området förstärks.

Vidare möjliggör detaljplanen för säkra anslutningar till gång- och cykelstråk samt ytor som ger möjlighet till interaktion och olika sorters aktiviteter. Detta för att stärka tryggheten i och i närheten av planområdet.

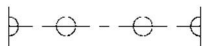
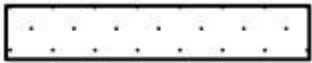
God sikt och belysning är även viktiga aspekter att beakta ur ett trygghetsperspektiv för oskyddade trafikanter och bör studeras vidare i projekteringskedet.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
GATA₁	Allmän lokalgata avsedd för både motorfordonstrafik och gång- och cykeltrafik. Inom området ingår även planteringar, gräsytor, ytor för snöupplag, diken, hållplatsskydd med mera.
BC₁	Bostäder och bostadsmiljöer. Centrumfunktion tillåts i markplan, såsom samlingslokaler och mindre vårdrelaterade verksamheter (exempelvis naprapat, massage och fotvård) som behöver vara lätta att nå för de boende. Garage får uppföras under mark.
E₁	Teknisk anläggning, transformatorstation
e₁₀₀₀	Största byggnadsarea i m ² , används för sju byggrätter där flerbostadshus, vårdboende och punkthus får uppföras.
e₂	Detaljplanen möjliggör ett kvarter med byggnation, totalt 1750 kvm BYA. En gårdsyta kringbyggd av huvudbyggnader. I det fall gården utformas som en inglasad innergård ska denna vara minst 40 % av total byggnadsarea) och får vara högst 800 kvm BYA (räknas inte in i angiven total byggnadsarea). I annat fall utformas gården som öppen gårdsyta utan takkonstruktion. Syftet med bestämmelsen är att säkerställa en central gemensam innergård vilken planeras innehålla möjligheter till aktivitet och rekreation för de boende. Den behöver därför vara av angiven yta sett till antal boende som kommer att nyttja den.
f₂	Tak ska utföras vegetationsklädda med t.ex. sedummaterial eller andra material med motsvarande fördröjande egenskaper för takvatten. Bestämmelsen är undantagen inglasade innergårdar. Bestämmelsen syftar till att minska belastningen på övriga funktioner för dagvattenhantering i området.
fi	Den översta våningen ska vara indragen från fasad mot Apelvägen norr om byggrätten i sydost. Bestämmelsen syftar till att säkerställa en rimlig sektion där en olämplig kontrast motverkas mellan befintlig och ny bebyggelse.
n₁	Särskilt bevarandevärda ekar (utpekade i naturinventering) som är av viss storlek ska bevaras och får inte fällas. Bestämmelsen syftar till att skydda befintliga ekar utifrån dess värde för områdets karaktär och identitet

ANTAGANDEHANDLING

n₂	Karaktären av topografi och naturmark ska bevaras. Bestämmelsen syftar till att dominerande lutningsriktning och en grön karaktär (inslag av träd och buskage) även fortsättningsvis ska finnas inom utpekade områden
Placering – avser hela planområdet	Byggnader ska placeras minst en meter från fastighetsgräns. Bestämmelsen syftar till att motverka risken att byggnader placeras på ett olämpligt sätt gentemot andra byggnader och fastigheter inom planområdet
Buller – avser hela planområdet	Byggnader för bostäder ska utformas så att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en så kallad tyst sida, där ljudet vid fasaden inte överskrider 55 dBA ekvivalent ljudnivå (PBL 5 kap 7 § punkt 4). Bestämmelsen syftar till att skapa en ur bullersynpunkt god bostadsmiljö i hela planområdet
	Körbar förbindelse får inte anordnas
	Marken får inte förses med byggnad. Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnation inte uppförs på ytor där det är olämpligt utifrån topografi och karaktär
Huvudmannaskap – avser hela planområdet	Kommunen är huvudman för allmänna platser i planområdet
Genomförandetid – avser hela planområdet	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 10 år från den dag planen vinner laga kraft.
Marklov – avser hela planområdet	Marklov krävs för fällning av bevarandevärda ekar med stamfång om 0,3 meter eller större vid 1,3 meter över mark. Bestämmelsen syftar till att motverka risken att betydelsefulla träd fälls, avsikten är att skapa ett hållbart förhållningssätt till planförslaget oavsett aktuella tankar på byggnation.
u	Underjordiska allmännyttiga ledningar ska vara tillgängliga, syftar till att säkerställa framtida drift och skötsel

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

Kvartal 2, 2021

Byggstart för utbyggnad av kommunala anläggningar

Kvartal 4, 2021

ANTAGANDEHANDLING

Byggstart för kvartersmark, tidigast

Kvartal 4, 2021

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 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 Bo Aktivt i Sverige AB för att reglera kostnaderna för detaljplanearbetet.

Till antagandet av planen kommer genomförandavtal att tecknas mellan kommunen och Bo Aktivt i Sverige AB. Förutom marköverlåtelse reglerar avtalet frågor kring genomförande, ekonomi och ansvar. Till genomförandavtalet biläggs kvalitetsprogram för att säkerställa överenskomna kvalitéer för bebyggelsen och utemiljön på kvartersmark. I avtalet regleras också att framtagna dagvattenutredningar ("PM Dagvattenutredning Bo Aktivt, 2016-05-13, 02 landskap" samt "Föreningensanalys, 2017-07-04, ÅF-Infrastructure AB") ska följas.

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 exploitören. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för uppförande av transformatorstation inom E1-område.

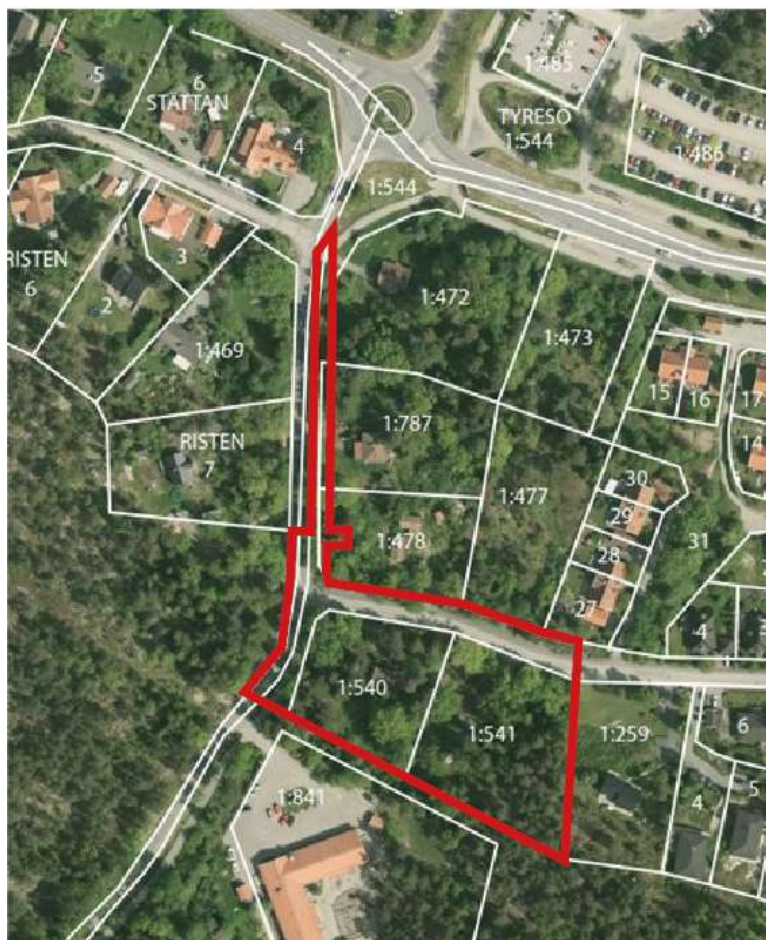
Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheter inom planområdet

Fastighet:	Fastighetsägare:
Tyresö 1:477	Tyresö kommun
Tyresö 1:478	Tyresö kommun
Tyresö 1:540	Tyresö kommun

ANTAGANDEHANDLING

Tyresö 1:541	Tyresö kommun
Tyresö 1:787	Tyresö kommun
Tyresö 1:544	Tyresö kommun
Marksamfällighet:	Deläggande fastigheter:
Tyresö s:3	Alby 1:1 Bollmora 2:1 Brevik 1:1 Dyvik 1:1 Gimmersta 1:1 Raksta 1:1 Strand 1:1 Trinntorp 1:1 Tyresö 1:544 Tyresö 1:815 Ällmora 1:144 Åva 4:1



Kartan visar fastigheterna inom planområdet. Planområdet ungefärligt markerat med röd linje

Fastighetsbildning

När detaljplanen vunnit laga kraft kan kommunen och exploatören ansöka om fastighetsbildning för att bilda fastigheter enligt nedan.

ANTAGANDEHANDLING

Bostäder, centrumfunktioner (BC₁)

I marköverlåtelseavtal mellan kommunen och Bo Aktivt regleras marköverlåtelse för att bilda en fastighet för bostäder och centrumändamål i södra delen av planområdet. Detta berör fastigheterna Tyresö 1:540, 1:541 och del av Tyresö 1:544.

Transformatorstation (E₁)

En separat fastighet för transformatorstation (E1-område) ska avstyckas från Tyresö 1:478. Den nya fastigheten avses upplåtas till Vattenfall Eldistribution AB

Allmän platsmark

Till allmän plats ska delar av fastigheterna Tyresö 1:477, 1:478, 1:540 och 1:787 föras till kommunala fastigheten Tyresö 1:544. Kommunen avser lösa in mark för allmän plats, vilken inte är i kommunal ägo. Fastigheten Tyresö s:3 ägas delvis av privata markägare och dessa andelar kan lösas av kommunen om fastighetsägarna så önskar.

Befintliga rättigheter

Kommunen äger samtliga fastigheter inom detaljplanen. Två av de bebyggda fastigheterna är uthyrda. Hyresgästerna till fastigheterna Tyresö 1:787 och Tyresö 1:540 är uppsagda och avflyttade. Fastigheten Tyresö 1:541 är uthyrd och hyresgästen är uppsagd till 2017-12-31 men då hyresgästen har besittningsskydd pågår en process avseende evakuering. Kostnader kan uppkomma för kommunen vid tomställning av befintliga byggnader som ska rivas.

För planens genomförande krävs att ett antal äldre servitut och andra rättigheter som belastar befintliga fastigheter upphävs i kommande lantmäteriförrättning i den utsträckning de inte behöver ligga kvar. Närmare utredning angående hantering av dessa servitut m.m. har skett under planprocessen.

Befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar ligger inom allmän platsmark och inom utlagt u-område, denna kan ligga kvar oförändrad. Ett nytt E-område har skapats för ny transformatorstation.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske genom ansökan till Lantmäteriet Stockholm, Lantmäteriet fastighetsbildning, 801 82 Gävle.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

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

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattennätet. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

Befintliga allmänna ledningar inom fastigheten Tyresö 1:541 ska flyttas till ny ledningsdragning i Prästgårdsvägen.

ANTAGANDEHANDLING

Uppvärmning

Möjligheten att ansluta den planerade bebyggelsen till fjärrvärmenätet utreds.

EI, tele- och fiber

El-, tele och fiberledningar ska förläggas i mark. Befintliga luftledningar för tele kommer också att markförläggas. Fibernät finns i närområdet. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för uppförande av transformatorstation inom E₁-område. Det är önskvärt att transformatorn utformas med en hög kvalitetsnivå i gestaltningen vilket diskuteras i efterföljande projekteringsskede.

Avfall

Bebyggelsen ska utföras så att källsortering av avfall blir möjlig. Utrymme ska dessutom finnas för separat insamling av förpackningar och tidningar. Verksamheter ska ha separata avfallsutrymmen. För planområdet planeras sopkasuner med angoring för avfallshanteringsfordon från Apelvägen.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Bo Aktivt ska enligt planavtal med Tyresö kommun bekosta framtagande av underlag och handlingar för detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsprövning.

Exploatörernas kostnad

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Exploatören får vidare utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning till följd av planens genomförande. Exploatören får också utgifter för anslutningsavgifter för VA, el etc. enligt kommunens taxa. Kostnader för flytt av ledningar ingår i köpeskillingen.

Bygglov

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

Kostnader fastighetsbildning

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

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för bildandet av fastigheter enligt detaljplanen. Förrättningskostnaderna betalas av Bo Aktivt. Fastighetsägaren ansöker och bekostar övriga fastighetsbildningsåtgärder såsom uppdelning i fler fastigheter, gemensamhetsanläggningar, servitut o dyl.

Utbyggnad av allmän platsmark

Ersättning till kommunen för utbyggnad av kommunala anläggningar i samband med genomförandet av detaljplanen ska betalas av exploatören som gatukostnadsersättning enligt genomförandavtalen.

ANTAGANDEHANDLING

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. Kontakt kring avgiften tas med kommunens VA-enhet.

Kommunen ska bekosta flytt av befintliga VA-ledningar inom fastigheten Tyresö 1:541.

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 exploatören för all byggnation samt för framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Tjänstemän på Tyresö kommun har inom berörda kompetensområden deltagit i planarbetet.

Monica Juneheim	Planchef, Tyresö kommun
Sandra Westin	Plankonsult Sweco
Erik Mejer	Plankonsult Sweco
Barbara Vincent	Projektledare exploatering Structor
Christer Hallberg	Konsult MEX Structor