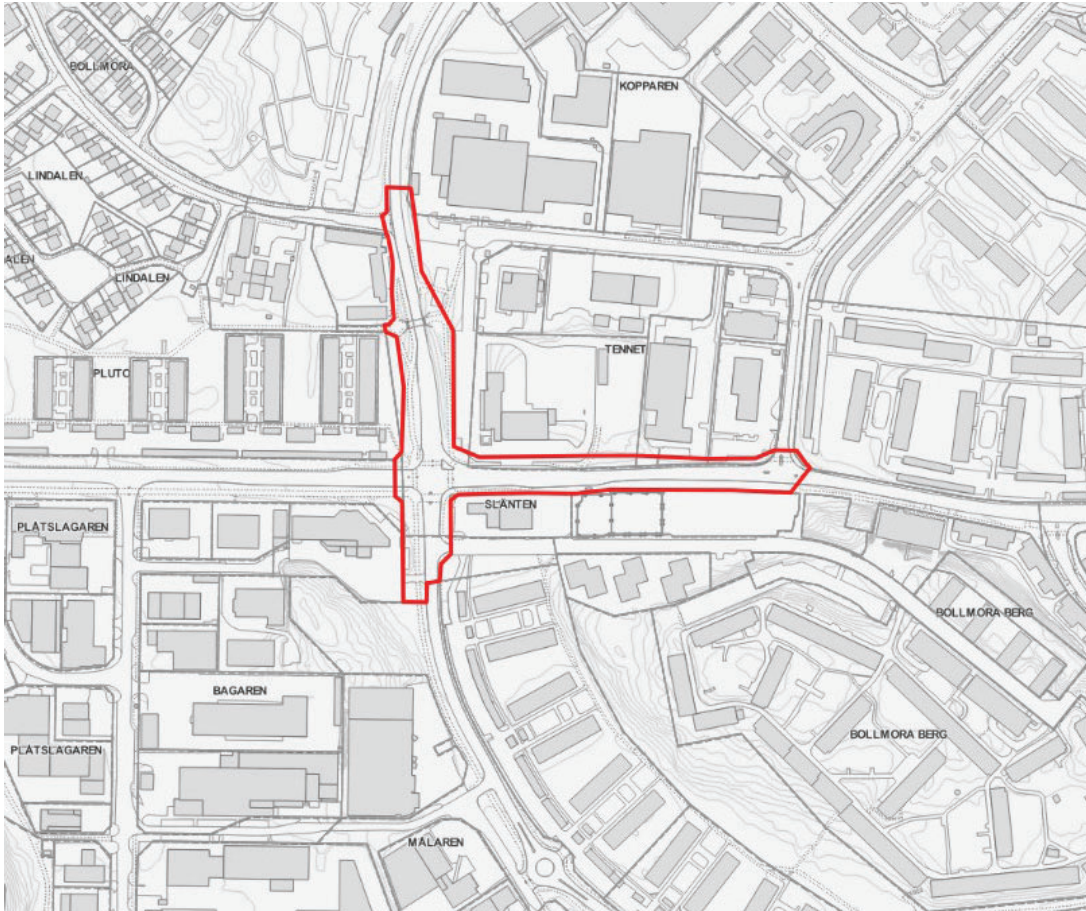


Planbeskrivning

Detaljplan för Bollmoravägen, Tyresö kommun, Stockholms län

Del av fastigheterna Bollmora 1:94, Tennet 1, Tennet 4, Tennet 5, Slänten 1, Kopparen 14, Bagaren 3, Bollmora 2:132, Kumla 3:1264 samt del av fastigheten Näsby 4:1469.



Figur 1. Karta över korsningen Bollmoravägen - Njupkärrsvägen med omnejd. Planområdet är markerat i rött.

Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	4
Syfte.....	4
Beskrivning av detaljplanen	4
Ärendeinformation	4
Hela detaljplanen.....	5
Allmän plats.....	6
Befintlig bebyggelse och omgivning	8
Genomförandetid.....	9
Planeringsförutsättningar	10
Kommunala	10
Regionala	10
Riksintressen.....	10
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	11
Miljökvalitetsnormer.....	11
Miljö.....	12
Hälsa och säkerhet.....	13
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden	16
Kulturmiljö	16
Fysisk miljö.....	16
Teknik.....	17
Trafik	17
Konsekvenser	18
Fastigheter och rättigheter.....	18
Miljökvalitetsnormer.....	19
Natur	21
Miljö.....	22
Hälsa och säkerhet.....	23
Sociala	25
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken	25
Trafik	25
Motiv till detaljplanens regleringar	26

Motiv till reglering	26
Genomförandefrågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	26
Tekniska frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Organisatoriska frågor	28
Prövning enligt annan lagstiftning	28
Planeringsunderlag	28
Kommunala	28
Utredningar	29
Regionala	29
Övrigt	29

Detaljplanens syfte

Syfte

Detaljplanens syfte är att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för alla trafikslag samt att stärka det regionala cykelnätet. Planen syftar även till att minska risken för översvämningar i omgivningen, stärka den gröna strukturen längs med Bollmoravägen samt att omgestalta vägen från trafikled till stadsgata.

Beskrivning av detaljplanen

Ärendeinformation

Detaljplanens namn

Detaljplan för Bollmoravägen

Berörda fastigheter

Del av fastigheterna Bollmora 1:94, Tennet 1, Tennet 4, Tennet 5, Slänten 1, Bollmora 2:132, Kopparen 14, Kumla 3:1264 och del av fastigheten Näsby 4:1469.

Diarienummer

KSM-2021-635-214

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av stadsbyggnadsutskottet 2021-06-16 § 45.

Förfarande och lagstiftning

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen (2010:900) i dess lydelse från 1 augusti 2020 och upprättas med standardförfarande.

Planskede och tidplan

Detaljplanen befinner sig i samrådsskedet.

- Planuppdrag: 2021-06-16 § 45
- Samråd: Kvartal 4 2024
- Granskning: Kvartal 1 2025
- Antagande: Kvartal 2/3 2025
- Laga kraft: Kvartal 2/3 2025

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång.



Figur 2. Illustration över planprocessen med en markering på att detaljplanen befinner sig i samrådsskedet.

Hela detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att öka framkomligheten och trafiksäkerheten för alla trafikslag samt att stärka det regionala cykelnätet. Planen syftar även till att minska risken för översvämningar i omgivningen, stärka den gröna strukturen längs med Bollmoravägen samt att omgestalta vägen från trafikled till stadsgata. Förslag till detaljplan omfattar endast allmän plats planlagd som gata.

Tyresös befolkning växer och kommunen har fler utvecklingsprojekt i centrala Bollmora vilket påverkar framkomligheten för alla trafikslag i området. År 2018 godkändes ”Utvecklingsprogram för Bollmoravägen” vars syfte var att beskriva hur Bollmoravägen, sträckan Njupkärrsvägen – Tyresövägen ska utvecklas och utformas för att det ska finnas en säker och god framkomlighet för alla trafikslag.

Ett funktions- och gestaltningsprogram har tagits fram för Bollmoravägen och Njupkärrsvägen, programmet färdigställdes 2022. Funktions- och gestaltningsprogrammet omfattar hela Bollmoravägen från Linblomsvägen i väster till Simvägen i nordväst. Det visar på hur en framtida utveckling av gaturummen kan se ut utifrån de mål och ambitioner som finns i utvecklingsprogrammet. Framkomligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Gång- och cykelstråken kompletteras och breddas generellt. Det utpekade regionala gång- och cykelstråket på södra sidan av Bollmoravägen breddas till 4,5 meter utmed Bollmoravägen fram till och med centrum där det är möjligt.

En ny detaljplan tas fram eftersom de föreslagna åtgärderna för gång-, cykel- och motorfordonstrafik inte ryms inom det befintliga området för gata i gällande detaljplan. På ett antal platser och sträckor längs med Bollmoravägen och Njupkärrsvägen krävs fastighetsreglering för att kunna inrymma alla funktioner. De områden som kräver fastighetsreglering är till stor del planlagda som kvartersmark med olika egenskaper och består främst av asfalterade områden och gräsytor.



Figur 3. Ortofoto över planområdet. Planområdet markerat i orange.

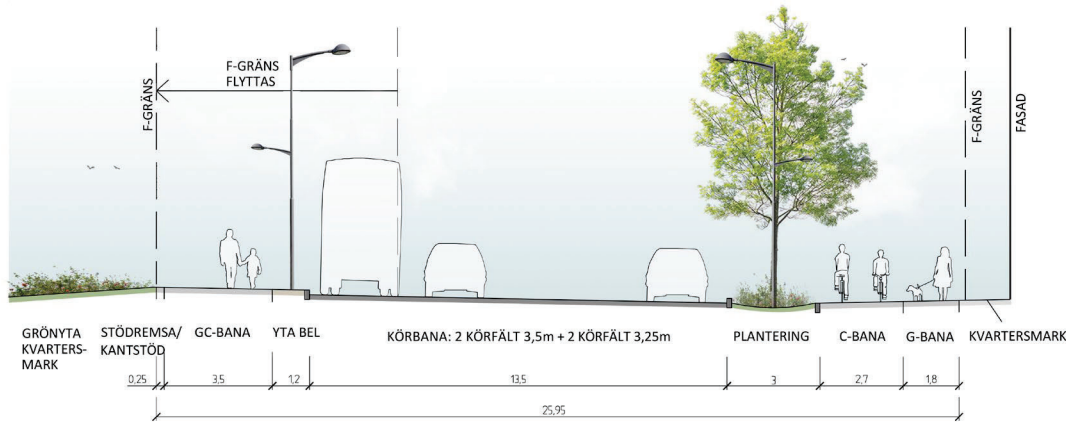
Allmän plats

Detaljplanen omfattar endast allmän plats som regleras med GATA. Inom användningen GATA ingår komplement som behövs för vägens funktion som trafikanordningar, trottoarer, cykelvägar, planteringar, gräsytor, snöupplag, hållplatsskydd med mera. Användningen ska göra det möjligt att utveckla gaturummen till trygga, tillgängliga och trafiksäkra miljöer, där framkomligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik prioriteras. Det nya gaturummet kräver mellan 0–3 meter större gatuområde än vad platsen idag medger. Cirka 2000 kvadratmeter av det som idag är kvartersmark får i planen bestämmelse allmän plats GATA.

Bollmoravägen är ett viktigt stråk för gående och cyklister och när fler bostäder byggs i centrumnära lägen ökar behovet av trafiksäkerhetsåtgärder och tillgänglighet i området. Det ska ske genom väl gestaltade gröna stråk längs med Bollmoravägen och Njupkärrsvägen. De gröna stråken ska bidra till rekreativa och ekologiska värden till gaturummen. Befintliga träd med god utveckling ska bevaras i största möjliga mån. Nya gatuträd planteras i växtbäddar anpassade för den hårdgjorda miljön och för att kunna ta hand om gatans dagvatten.

För att stärka tryggheten för gående och cyklister separeras gång- och cykeltrafikanterna med skiljemålning eller med olika beläggningsmaterial där tillräcklig bredd finns. Genom tydlig och tillgänglig markbeläggning som visar var gång- och cykeltrafikanterna ska röra sig ökar tryggheten för

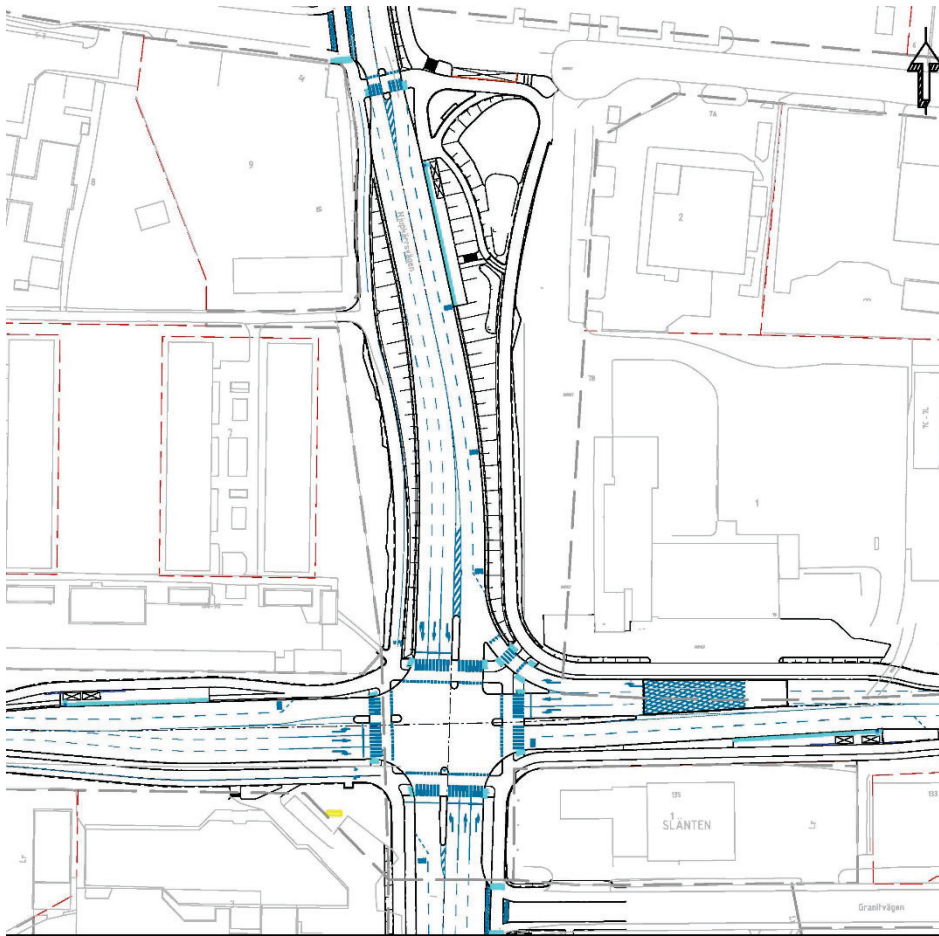
de båda trafikslagen. Bollmoravägen från korsningen Njupkärrsvägen till Björkbacksvägen planeras enligt figur nedan.



Figur 4. Föreslagen sektion för Bollmoravägen, mellan Njupkärrsvägen och Björkbacksvägen (Ramboll).

Dagens trafiklösning i fyrvägs korsningen Bollmoravägen – Njupkärrsvägen har vissa framkomlighetsbrister. Utan några åtgärder i korsningen kommer framtida mängders busstrafik inte klara framkomlighetskrav utan fördröjas i köbildningar främst under morgonens- och eftermiddagens maxtimme. Det nya förslaget innebär att korsningen disponeras om med fler körfält och en signalreglering som anpassas för att ge bussprioritet. Körbanorna på Bollmoravägen breddas i västlig och östlig körriktning med separata höger- och vänstersvängskörfält in, och dubbla körfält ut ur korsningen. Det planeras busskörfält in- och ut i korsningen Bollmoravägen–Njupkärrsvägen, hållplatslägena ska rymma dubbla busslängder. Den skyltade hastigheten längs med Bollmoravägen

föreslås bli 40 km/h. Se illustration över förslag på hur korsningspunkten Bollmoravägen – Njupkärrsvägen nedan kan komma att se ut.



Figur 5. Illustration över föreslagen trafiklösning (Ramboll).

Längs Bollmoravägens södra sida utformas det regionala cykelstråket för att få bättre kopplingar till Vendelsöstråket och vidare koppling mot Stockholm. Stråket är dubbelriktat och separerar gående och cyklister där det är möjligt för att minska antalet konflikter. Gång- och cykelbanorna fortsätter genom korsningen med signalreglerade övergångsställen och cykelöverfarter som är upphöjda. Den gång- och cykeltunnel som går under Njupkärrsvägen, strax norr om korsningen med Bollmoravägen, föreslås i systemhandlingen att sättas igen och marknivåerna justeras och fylls ut. Effekterna av igensättning av gång- och cykeltunneln ska studeras närmre vid detaljprojektering av platsen. En VA-trumma föreslås under Njupkärrsvägen för att leda och fördela dagvattnet vid höga flöden.

Huvudmannaskap

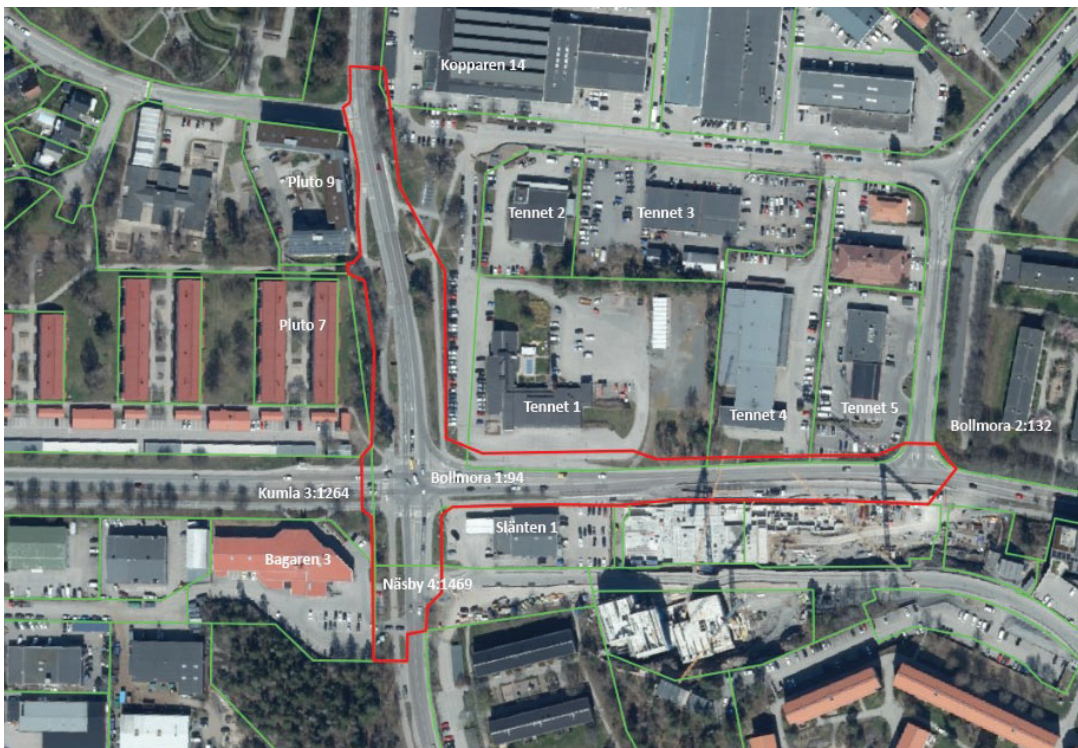
Kommunen avses vara huvudman för allmän plats.

Befintlig bebyggelse och omgivning

Planen omfattar cirka 18 350 kvadratmeter. Inom planområdet finns både delar av kommunägda och privatägda fastigheter. Planområdet omfattar delar av Bollmoravägen, korsningen Bollmoravägen-Njupkärrsvägen och del av Njupkärrsvägen. På flera av de angränsande fastigheterna kommer

markinträång att behöva göras för att inrymma planens alla funktioner så som cykel- och busskörfält. Planområdet är idag i huvudsak planlagt som allmän plats gata och park.

Planområdet är centralt beläget i kommundelen Bollmora, cirka 800 meter väster om Tyresö centrum. Nordöst om planområdet ligger Bollmora företagsområde där det idag finns blandade verksamheter som bensinstation, restauranger, läkarmottagning, industrilokaler och brandstation. Brandstationen ligger i direkt anslutning nordväst om planområdet. Sydväst om planområdet ligger Södra Lindalens företagsområde, närmast planområdet finns kontorslokaler, restaurang och gym. Sydöst på fastigheten Slänten 1 ligger en verksamhet med drivmedelstation. Under Njupkärrsvägen, mellan Bollmoravägen och Töresjövägen, finns en gång- och cykeltunnel som gör det möjligt för gående och cyklister att röra sig planskilt från motordriventrafik.



Figur 6. Ortofotograf över planområdet, planområdet markerat i rött.

Planområdets yta är cirka 18 350 kvadratmeter. Området omfattar fastigheterna:

- Bollmora 1:94, ägs av Tyresö kommun
- Tennet 1, ägs av Tyresö kommun
- Tennet 4, ägs av Coeli Tyresö Ab
- Tennet 5 ägs av Circle K Sverige Ab
- Slänten 1, ägs av Corem Projekt 3 AB
- Kumla 3:1264 ägs av Tyresö kommun
- Kopparen 14, ägs av Söderport Tyresöhus AB
- Bagaren 3, ägs av Grt Lundgren Fastigheter Ab
- Bollmora 2:132, ägs av Hsb Bostadsrättsförening Björkbacken I Tyresö

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen är 5 år från att den vunnit laga kraft.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de ändamål som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Planeringsförutsättningar

Kommunala

Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner inom det nya planområdet. Det område som förslag till detaljplan omfattar är idag planlagd som allmän plats gata och park, kvartersmark bostäder och industri i de olika gällande detaljplanerna. Ytorna som utgörs av kvartersmark används idag som förgårdsmark och slänter.

- Detaljplan 104 – Björkbacken (laga kraft 1964-01-23)
- Detaljplan 109 – Kvarteret Tennet (laga kraft 1965-04-08)
- Detaljplan 134 – Kvarteret Järnet (laga kraft 1969-01-20)
- Detaljplan 138 – Lindalen del 5 (laga kraft 1969-09-05)
- Detaljplan 205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde (laga kraft 1985-07-30)
- Detaljplan 234 – Bollmoravägen och Granitvägen (laga kraft 1990-06-05)

Översiktsplan

Detaljplanen överensstämmer med kommunens översiktsplan Tyresö 2035.

Planområdet är i översiktsplanen utpekad som tät bebyggelse och förändrad markanvändning. Bollmoravägens gaturum ska bli tydligare, entréer och verksamheter vänds mot gatan. Den norra sidan av Bollmoravägen kompletteras med en blandad bebyggelse av bostäder och verksamheter. Denna detaljplan omfattar endast gata och inga byggnader. Kollektivtrafiken behöver göras mer attraktiv så att fler undviker att ta bilen. Gång och cykel prioriteras.

I översiktsplanens hållbarhetsbedömning skriver kommunen att huvudgator med en blandning av verksamheter och bostäder ska prioriteras för att skapa förutsättningar för en sammanhållen och orienterbar kommun. Gång- och cykel ska prioriteras i den täta bebyggelsen vilket är positivt ur ett hälsoperspektiv. Genom att fler människor vistas på gatorna ökar förutsättningarna för ökad trygghet.

Regionala

Området är i RUF2050 markerat inom område för strategiskt stadsutvecklingsläge, det finns planerade investeringar på stombussnätet på Njupkärrsvägen. Planförslaget innebär att det regionala cykelstråket som går längs Bollmoravägen genom planområdet öster ut mot Tyresö centrum kan genomföras.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Inom planområdet finns inga av de särskilda markanvändningsintressen som tas upp i Miljöbalken. Enligt Miljöbalken ska mark- och vattenområden användas för de ändamål som de är mest lämpade för, avvägningar kring detta beskrivs i avsnittet Konsekvenser/Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Luft

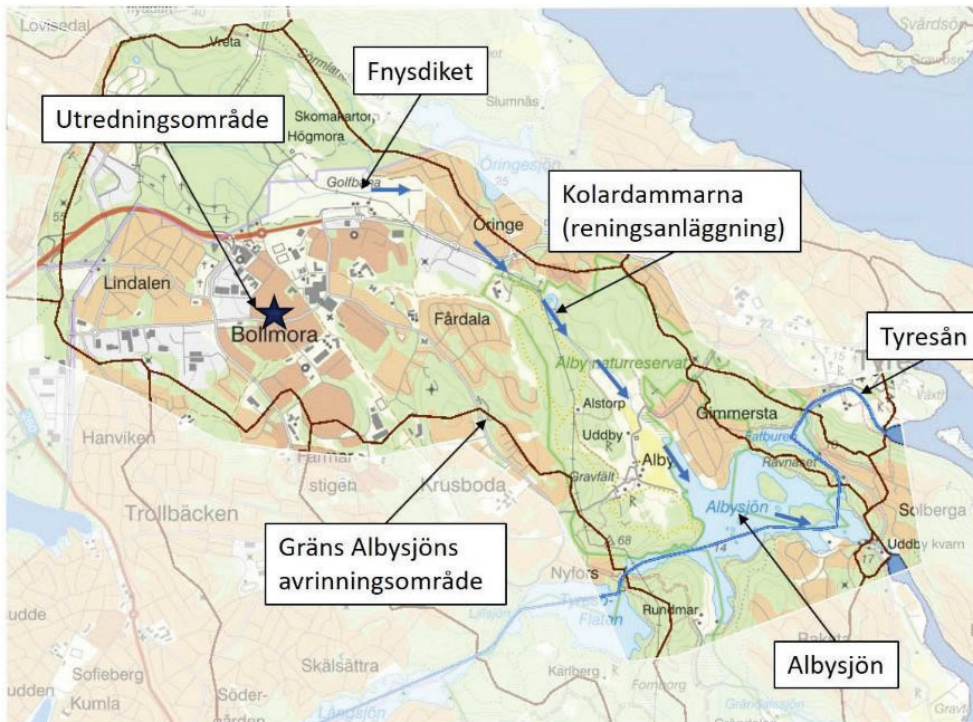
Beräknad halt av kvävedioxid (NO₂) samt partiklar (PM₁₀) är under normvärdena och miljö kvalitetsmålen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund).

Vatten

Området ligger inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Tyresån som rinner genom Albysjön. Innan dagvattnet når Albysjön transporteras det cirka fyra kilometer genom Fnyskdiket, via en lång kulvert och dagvattenreningsanläggningen Kolardammarna.

Tyresåns ekologiska status bedöms som otillfredsställande, främst på grund av dålig hydromorfologi i vattendraget. Parametern ”närlingsämnen” har klassningen måttlig status baserat på höga fosforhalter i vattnet. Tyresån ska uppnå god ekologisk status år 2027.

Tyresån uppnår inte god kemisk ytvattenstatus till följd av att de i Sverige allmänt överskridande ämnena kvicksilver och PBDE bedöms överskridas även i denna vattenförekomst samt förhöjda halter av PFOS i fisk. Vattenförekomstens kemiska status utan överallt överskridande ämnen bedöms vara god (VISS Vatteninformationssystem Sverige, 2020). Vattenvägen till nedströms ytvattenförekomst är lång och kopplingen till recipientens vattenkvalitet anses svag, Figur 7 visar var ombyggnaden kommer att ske samt avrinningsområdet.



Figur 7. Vattenförekomsten Tyresån, samt dagvattnets väg från utredningsområdet via Kolardammarna till recipienten (VISS Vatteninformationssystem Sverige, 2020).

Buller

Tyresö kommun berörs inte av miljö kvalitetsnormerna för buller då kommunen har mindre än 100 000 kommuninvånare. Även i mindre och medelstora kommuner (under 100 000 invånare) ska dock strävan vara att begränsa buller. Detta styrs bland annat av de allmänna hänsynsreglerna i miljöbalken och reglerna om egenkontroll, tillsyn och provning. Buller inom planområdet beskrivs under rubriken Konsekvenser/Hälsa och säkerhet och Konsekvenser/Miljö kvalitetsnormer/Buller.

Miljö

Natur

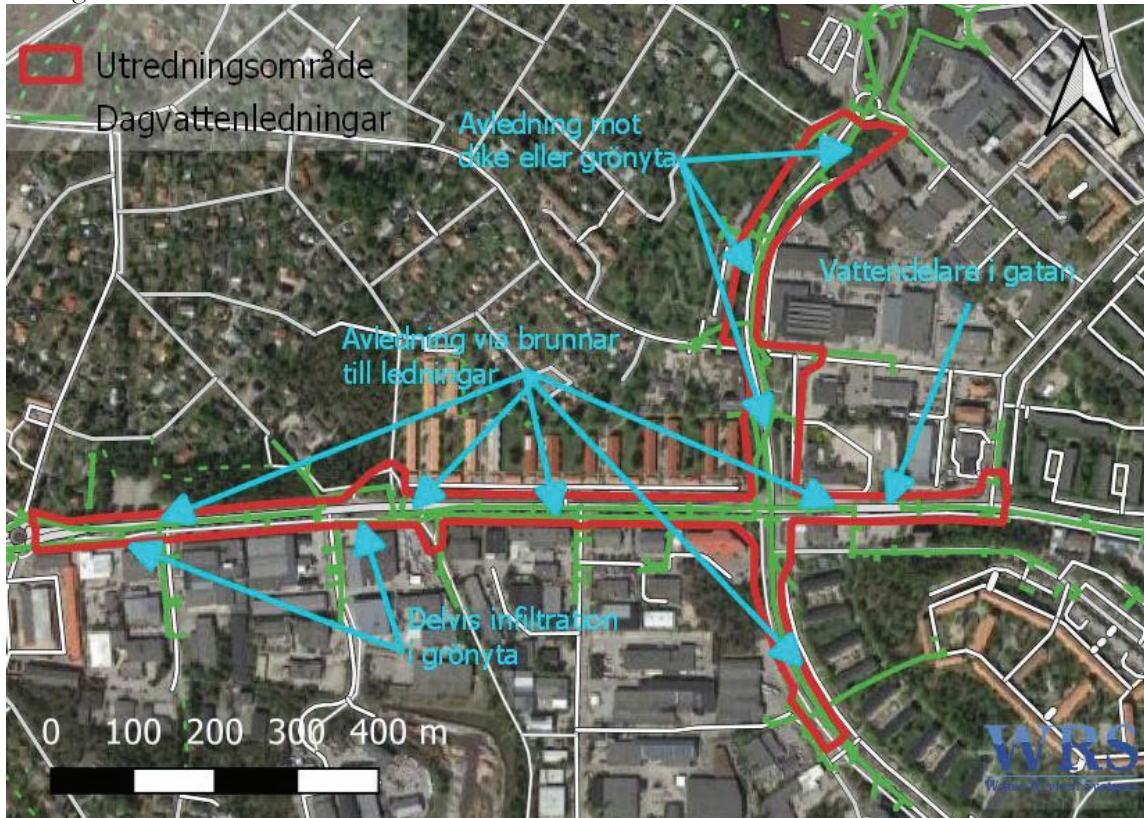
Längs med Bollmoravägens södra sida fanns oxlar i en allé som omfattades av biotopskydd. Länsstyrelsen har den 16 mars 2022 beslutat att ge dispens från biotopskyddet att avverka dessa träd. Som kompensation ska nya träd planteras och ersätta de avverjade träden. Träden har avverkats i samband med start av angränsande projekt vid Bollmorabacke. Naturen inom planområdet och i angränsning till planområdet är i övrigt väldigt begränsad då det till största del består av hårdgjord yta i form av gata och gång- och cykelbanor.

I anslutning till planområdet öster om Njupkärrsvägen bakom Töresjövägens busshållplats står en gammal och omfångsrik ek. Eken är skyddsvärd enligt Länsstyrelsen. Eken är mycket värdefull då den både har höga naturvärden och ger karaktär åt platsen.

Norr om Bollmoravägen mellan Njupkärrsvägen och Björkbacksvägen finns några tallar samt ung asp och björk. Träden har var för sig inget värde men tillsammans bildar de en sammanhängande grönyta.

Dagvatten

Bollmoravägen avvattnas idag via brunnar i körbanan som leder vattnet direkt till dagvattennätet. Gång- och cykelvägarnas vatten leds till diken där vattnet får infiltrera eller vid höga flöden rinna över till vägbanan. Söder om korsningen Bollmoravägen/Njupkärrsvägen avvattnas dagvattnet direkt till dagvattennätet genom brunnar. Norr om korsningen avrinner dagvattnet från vägen till det gräsbevuxna diket på östra sidan av vägen där vattnet kan infiltrera eller vid höga flöden rinna vidare till dagvattennätet.

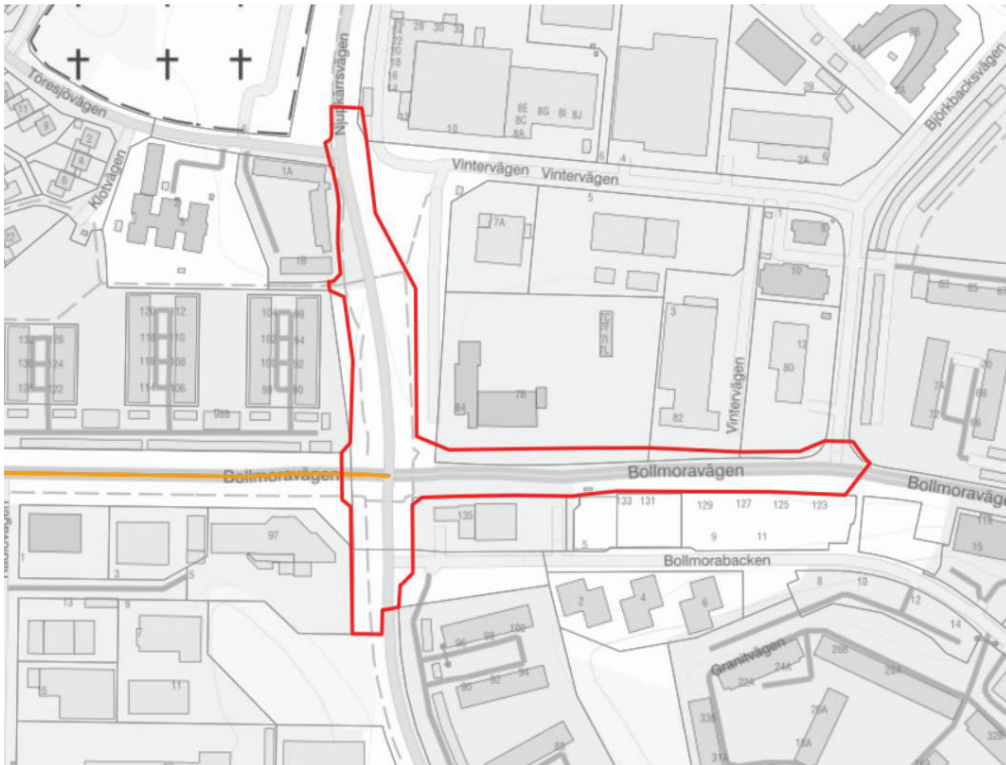


Figur 8. Befintlig dagvattenbantering inom och i anslutning till utredningsområdet, WRS AB.

Enligt kommunens dagvattenmodell är dagvattennätet i vägen underdimensionerat vilket gör att vatten på flera sträckor avrinner på markyta vid ett 5-års regn. När dagvattnet inte hinner avledas i ledningsnätet avrinner dagvattnet ytligt mot Bollmora Allé.

Hälsa och säkerhet

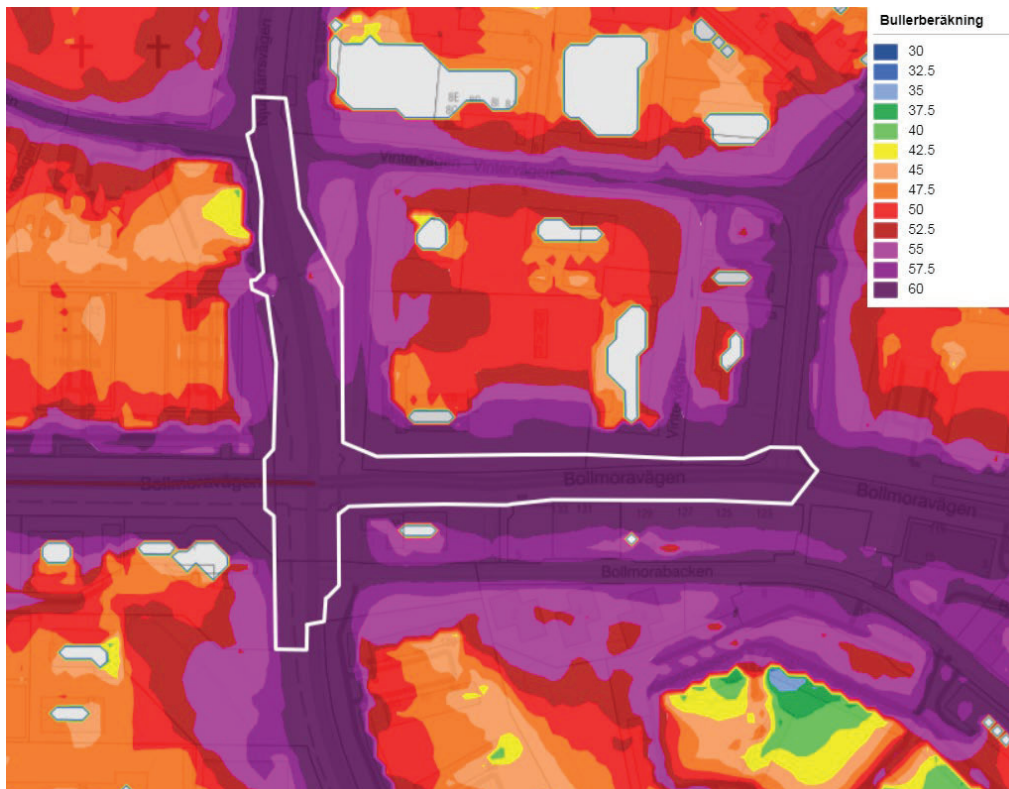
Del av Bollmoravägen är sekundärled för farlig gods. Se Figur 9 nedan.



Figur 9. Översiktskarta som visar sekundärled för farligt gods i orange linje längs Bollmoravägen. Planområdet markerat med röd linje.

Omgivningsbuller

Planområdet har problem med trafikbuller. Kommunens trafikbullerkartläggning från 2016 visar bullernivåer upp till 60 dBA i större delar av planområdet. En bullerutredning kommer att tas fram till granskning av detaljplanen.



Figur 10. Karta med kommunens bullerkartläggning från 2016. Planområdet markerat med vit linje.

Risk för olyckor

Bollmoravägen är sekundär transportled för farligt gods. Inom planområdet finns det risk för konflikter mellan gående, cyklister och kollektivtrafik vid korsningen Bollmoravägen – Njupkärrsvägen.

Risk för översvämning

Idag finns en problematik med skyfallshantering i området. Det vatten som avrinner vid ett skyfall leds med dagens höjdsättning mot Tyresö centrum, Tyresövallen och Bollmora allé där vattnet riskerar att skada byggnader. På vägen dit leds vattnet relativt okontrollerat, mestadels på gator och allmän mark, men på vissa sträckor kommer vattnet att rinna över kvartersmark och riskera att påverka privata fastigheter.



Figur 11. Maximalt vattendjup vid 100-årsregn och klimafaktor 1,3 från kommunens skyfallskartering. Planområdet markerat med orange linje.

Risk för erosion, skred och ras

Det bedöms inte finnas någon risk för erosion, skred eller ras inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta är den dominerande jordarten postglacial sand på berg. Området är delvis kuperat och landskapet utgörs av mindre kullar där berget går i dagen och där lågt liggande områden i huvudsak utgörs av postglacial sand. Sandmaterialet gör det normalt sett möjligt att infiltrera vatten och därmed minska belastningen på dagvattennätet.

Markföroreningar

En tidig rapport visar på halter av bly, PCB, alifater, kobolt och PAH-A i jorden. Halterna överskrider riktvärden för känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning från Naturvårdsverket. I den utförda undersökningen finns inga halter över mindre känslig markanvändning, bedömningen är att riktvärdet för mindre känslig markanvändning är tillämpligt då aktuellt område utgörs av gata. De påvisade halterna som finns i jorden utgör inget behov av åtgärd.

Hydrologiska förhållanden

Borrprover har placerats ut och grundvatten har uppmätts på två ställen inom planområdet. Grundvatten har påträffats mellan +34,83 och +37,74 meter (RH2000), vilket innebär cirka 1,54 – 3,14 meter under markytan i de två borrhöjningarna.

Området ligger inom avrinningsområdet för ytvattenförekomsten Tyresån som rinner genom Albysjön. Innan dagvattnet når Albysjön transporteras det cirka 4 km genom Fnyskdiket, en lång kulvert och dagvattenreningsanläggningen Kolardammarna.

Kulturmiljö

Planområdet innehåller ingen betydande och känslig kulturmiljö eller kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Fornlämningar

Det finns inga kända förekomster av fornlämningar inom planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända föreligger anmälningsplikt till länsstyrelsen enligt lagen om kulturmiljö (1988:950).

Fysisk miljö

Planområdet består till störst andel av hårdgjord yta i form av asfalterad gata. Längs med gatorna finns gräsytor. Det löper smala gång- och cykelvägar på båda sidorna om Bollmoravägen. Längs med Njupkärrsvägen mellan Bollmoravägen och Tyresövägen är grönområdena osammanhängande. Grönområdena ska förstärkas med den nya utformningen av gatan.

Norr om Bollmoravägen ligger en brandstation som har sin in- och utfart på Bollmoravägen strax öster om korsningen med Njupkärrsvägen. Bollmoravägen har spärrlinjer utanför brandstationens in- och utfart för att ge plats åt utryckningsfordon.

Trädalléer som omfattas av biotopskydd har tagits ned i anslutning till planområdets södra del på Bollmoravägen mellan Njupkärrsvägen och Björkbacksvägen. Söder om Bollmoravägen byggs nya bostäder i projektet Bollmorabacke.



Figur 12. Ortofoto över planområdet. Korsningen Bollmoravägen – Njupkärrsvägen strax till vänster i bild.

Teknik

Inom planområdet finns fjärrvärme-, VA- och el-ledningar samt fiber.

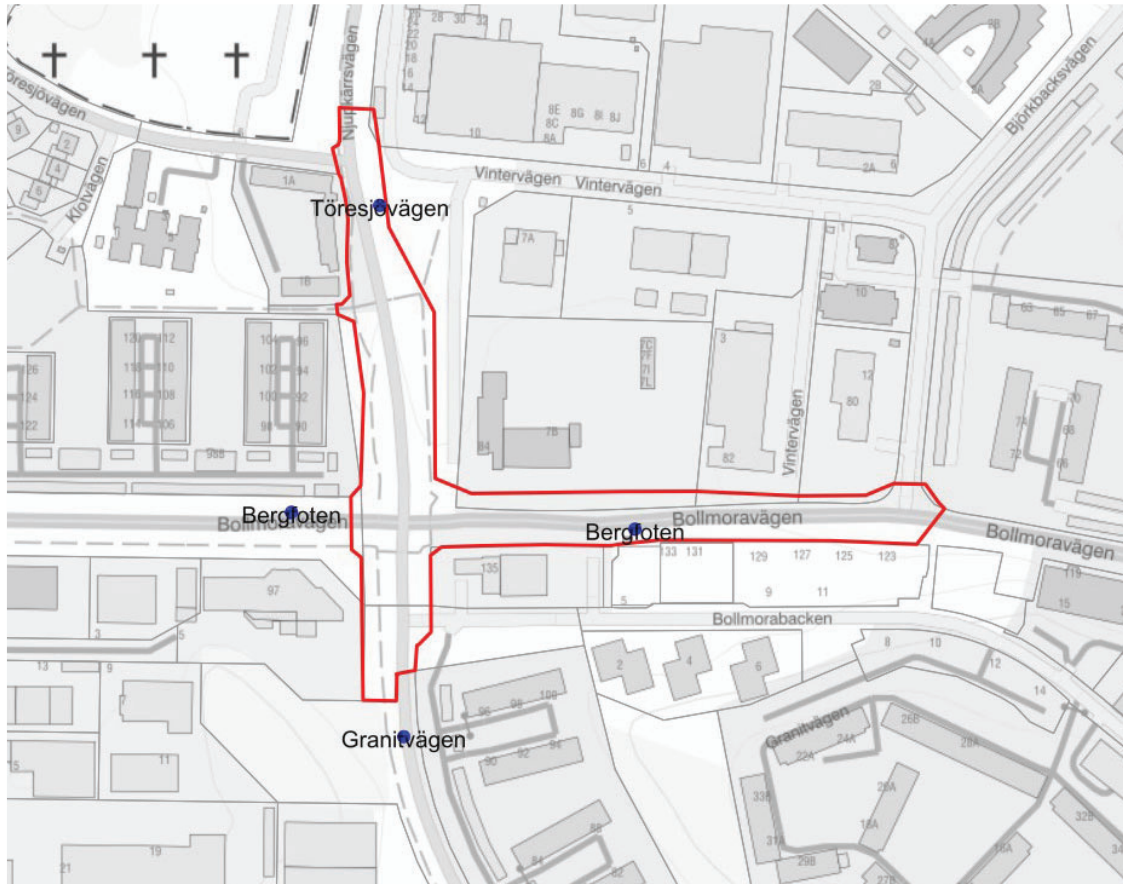
Trafik

Bollmoravägen är huvudgata genom Tyresös centrala delar och är idag ett viktigt stråk för gående och cyklister, vägen är även utpekad som regionalt cykelstråk. Gående och cyklister är separerade genom skiljemålning längs med den södra delen av Bollmoravägen från Lindalsvägen fram till korsningen Bollmoravägen-Njupkärrsvägen, därefter är gång- och cykelbanan en gemensam yta som varierar i bredd från två till fyra meter. Njupkärrsvägen är också ett huvudstråk i kommunen och är en viktig koppling mellan Bollmoravägen och Tyresövägen. Strax norr om planområdet finns en gångtunnel under Njupkärrsvägen som kopplar bostadsområdena väster om vägen till Vintervägen och vidare till Tyresö centrum. Många gående och cyklister som rör sig mellan Töresjövägen och Vintervägen genar över Njupkärrsvägen där det idag inte finns något övergångsställe, gångtunneln ses som en omväg i relation till att gå över vägen.

Kollektivtrafik

Bollmoravägen är ett av de viktigaste kollektivtrafikstråken i kommunen. Bollmoravägen öster om Njupkärrsvägen mot Tyresö centrum och Njupkärrsvägen mellan Bollmoravägen och Tyresövägen är särskilt trafikerade. Det finns flertalet busshållplatser i närheten. Inom planområdet ligger

hållplatserna Bergfoten och Töresjövägen. Cirka 800 meter österut ligger hållplats Tyresö centrum, som är en kollektivtrafiknod.



Figur 13. Karta som visar buss hållplatser inom och intill planområdet.

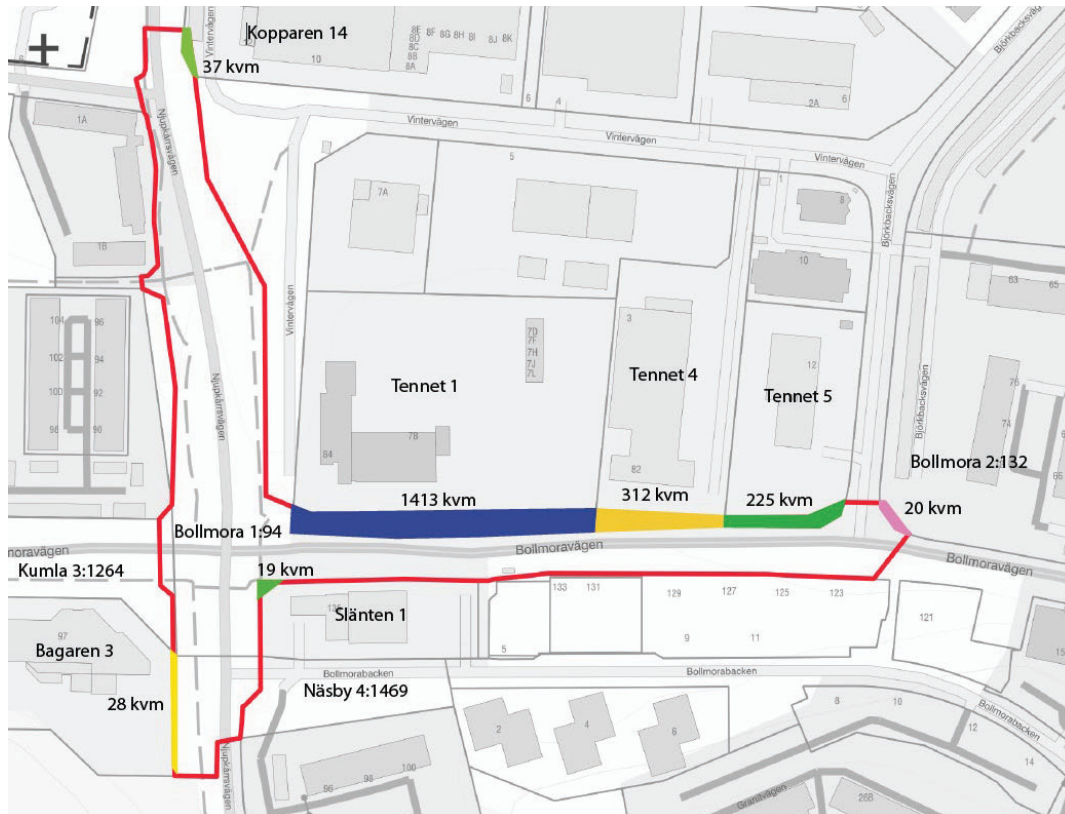
Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Planområdet omfattar delar av fastigheterna Bollmora 1:94, Näsby 4:1469, Slänten 1, Tennet 1, Tennet 4, Tennet 5, Kumla 3:1265, Kopparen 14, Bagaren 3 och del av fastigheten Bollmora 2:132.

Delar av fastigheterna Tennet 1, Tennet 4, Tennet 5, Kopparen 14, Bagaren 3 och Bollmora 2:132 föreslås överföras genom fastighetsreglering till Bollmora 1:94. Del av fastigheten Slänten 1 föreslås överföras genom fastighetsreglering till Näsby 4:1469. Fastighetsregleringarna genomförs för att fastigheterna ska bli ändamålsenliga.

Inom planområdet finns en ledningsrätt för fjärrvärme som kan komma att påverkas av detaljplanens genomförande.



Figur 14. Karta som visar planerade fastighetsregleringar.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Trafiken kommer att öka på Bollmoravägen vilket kommer att påverka luftkvaliteten. Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en vis påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktvärden gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid. Inom Stockholmsregionen är det främst vid de stora motorvägarna och de trafiktäta innerstadsgatorna där miljö kvalitetsnormen riskerar att överskridas. Detaljplanen bedöms inte generera så pass mycket trafik att normvärden och miljö kvalitetsmål förväntas överskridas.

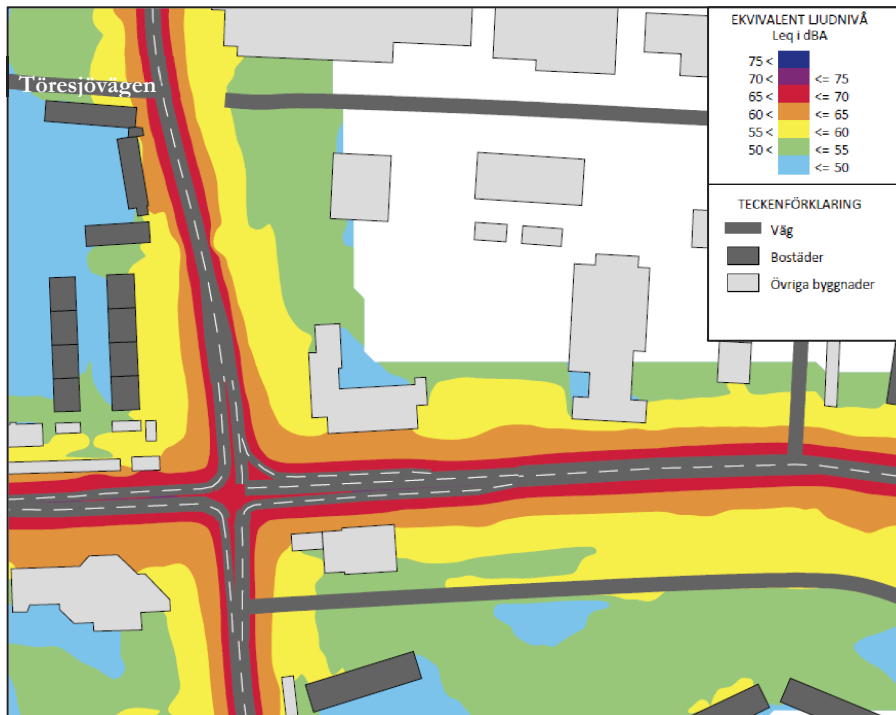
Vatten

Med planerade fördröjnings- och reningsåtgärder bedöms miljö kvalitetsnormerna kunna efterlevas. Föroreningsberäkningar efter planerade åtgärder visar att belastningen av samtliga ämnen minskar jämfört med idag. Se planerad dagvattenhantering och beskrivning av åtgärder under avsnitt Konsekvenser/Miljö/Dagvatten.

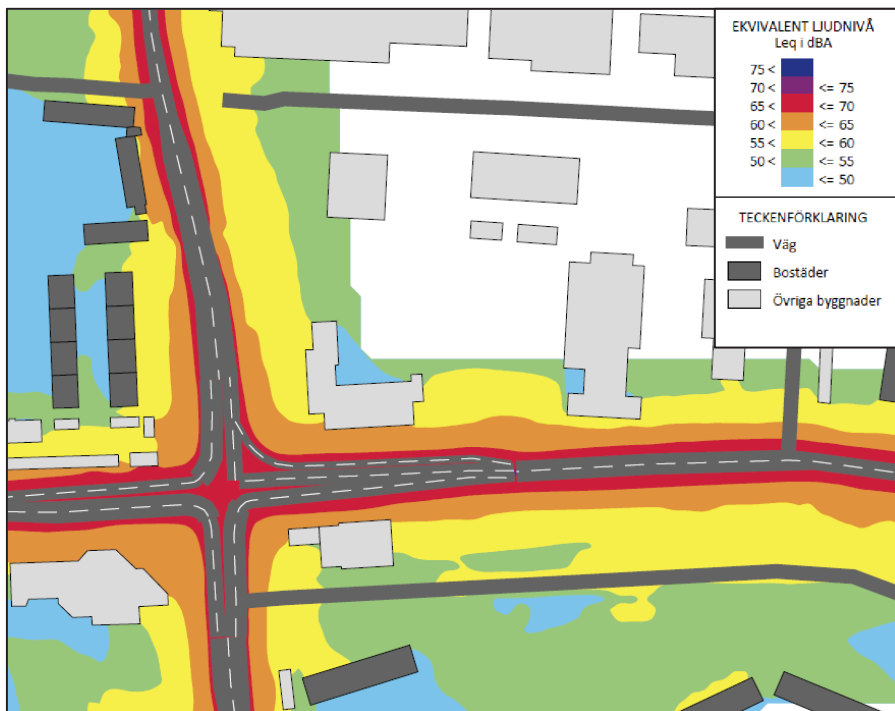
Buller

Trafiken kommer enligt prognos för år 2040 att öka på Bollmoravägen och Njupkärrsvägen vilket påverkar bullernivåerna. Det kan hanteras i kommande detaljplaner för nya bostäder men är svårare för befintliga bostäder. I den bullerutredning som tagits fram baseras trafikmängden på prognos år 2040 där två alternativ jämförs mot varandra, nollalternativ och planalternativ. Nollalternativet innebär oförändrad infrastruktur och planalternativet innebär att korsningen byggts om enligt planen,

men trafikmängden är samma i båda alternativ. Närliggande befintliga bostäder beräknas få upp mot 62 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad med prognos år 2040 utan någon ändring av infrastrukturen. Den planerade ändringen av korsningen medför en marginell ökning av ekvivalent ljudnivå vid fasad på högst 1 dB jämfört med nollalternativet. Maximal ljudnivå ökar som mest med cirka 2 dB. För eventuella kontor som finns i brandstationen, Bollmoravägen 82 och Njupkärrsvägen 97 blir det ingen ökning av ekvivalent ljudnivå.



Figur 15. Trafikbuller ekvivalent ljudnivå vid ett nollalternativ. Prognos år för trafikbuller 2040, Efterklang 2024.



Figur 16. Trafikbuller ekvivalent ljudnivå med planalternativ. Prognos år för trafikbuller 2040, Efterklang 2024.

Enligt krav i gällande förordning ska buller från vägar inte överskrida 60 dBA vid en bostadsbyggnads fasad ekvivalent ljudnivå, och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats i anslutning till byggnad. För bostäder om högst 35 kvadratmeter bör inte bullret överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå för en bostadsbyggnads fasad.

De befintliga bostäderna på Töresjövägen 1a och 1b får enligt beräkningarna 62 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid nollalternativet. Beräkningar utifrån planalternativet visar att Töresjövägen 1a får en oförändrad bullersituation jämfört med nollalternativet, Töresjövägen 1b får med planalternativet en ökning på 1dBA. De bostäder som vetter mot Njupkärrsvägen är 45 kvadratmeter där sovrum är placerade in mot gården. Vid uteplatsen mellan Bollmoravägen 90-96 och Bollmoravägen 98-104 ökar den ekvivalenta ljudnivån med cirka 1 dB.

Tabell 1. Tabell som visar högsta ekvivalenta ljudnivå vid fasad, Efterklang 2024.

Gata	Nollalternativ (dBA)	Planalternativ (dBA)	Differens (dB)
Töresjövägen 1a	62	62	0
Töresjövägen 1b	60	61	1
Bollmoravägen 90	57	58	1
Bollmoravägen 96	57	58	1
Njupkärrsvägen 96	57	57	0

Natur

Grönområde

Det finns begränsad natur och grönområden inom och runt om planområdet. I och med utvecklingen av gatan kommer det att adderas nya grönytor med integrerad dagvattenhantering i form av Blue Green Grey (BGG) system. Viss växtlighet kommer försvinna på grund av konflikt med andra funktioner som ska rymmas inom gaturummet. I dessa fall kompenseras det med växtlighet på andra ytor inom området, där utrymme finns.

För att möjliggöra för nya angöringsfickor på södra sidan av Bollmoravägen har några träd tagits ner, de ska ersättas med nya träd på lämpliga platser vid utbyggnad av vägen. Befintliga träd på kvartersmark längs Bollmoravägens norra sida bedöms inte påverkas negativt och kan fortsatt bidra till att rama in Bollmoravägen i grönska. På Bollmoravägens norra sida mellan Njupkärrsvägen och Björkbacksvägen finns några tallar, samt ung asp och björk som vid breddning av vägen eventuellt behöver fällas. Träden utgör inget värde var för sig men tillsammans bildar de en liten sammanhängande grönyta på en plats som annars är hårdgjord och grå. Vid projektering av platsen bör ambitionen vara att träden skall bevaras.

Intill planområdet öster om Njupkärrsvägen bakom Töresjövägens busshållplats skapas en mer sammanhängande grönyta. En fredad zon kring den värdefulla eken skapas. Genom åtgärder i rotsystemet och kronan ökar möjligheterna för trädet att få en längre livslängd.

Planen påverkar inte i övrigt några betydande eller känsliga naturvärden, och påverkar inte heller några skyddade eller utpekade naturvärden.

Miljö

Ställningstagande 4 kap. 33 b § plan- och bygglagen (2010:900)

Lokaliseringen av detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker som beskrivs i undersökning av betydande miljöpåverkan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN, och inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 3-8 §§, med beaktande av Miljöbedömningsförordningen (2017:966) bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken har därmed bedömts inte behöva upprättas. Undersökningen av betydande miljöpåverkan finns i sin helhet som bilaga.

Dagvatten

I och med att de asfalterade ytorna ökar kommer avrinningen från vägen att öka. De beräkningar som gjorts gällande dagvatten visar att belastningen från vägarna ökar för alla undersökta ämnen. För att förbättra föroreningsituationen i recipienten behöver dagvattnet renas.

Dagvattnet föreslås hanteras med ett ”Blue Green Grey”(BGG) system. Där blå är vatten, grön är växtlighet och grå avser hårdgjorda ytor. I detta system renas dagvattnet i växtbäddar med trädplanteringar och fördröjs både ytligt och i ett öppet förstärkningslager vilket möjliggör att fördröja mycket dagvatten. Det finns två huvudspår för utformningen av växtzonen, antingen som svackdiken där mycket vatten kan tas in från vägen, eller som växtbäddar där vattnet tas in via mindre öppningar till gatan och där bräddbrunnen sitter i gatan. Med det föreslagna systemet med svackdiken och tillräckliga insläpp till växtzonerna från gatan kan dagvattensystemet teoretiskt fördröja det vatten som alstras på gatorna vid upp till ett 100-års regn. Med BGG-systemet kommer vägarnas belastning hydrauliskt och föroreningsmässigt minska betydligt.

Genom att nyttja att vägarna ligger på sandmark kan en del av dagvattnet infiltreras till växtzonerna från gatan. Dagvattensystemet kan teoretiskt fördröja det vatten som alstras på gatorna vid upp till ett 100-årsregn. Med den nya gatuutformning och en noggrann höjdsättning kan skyfallen som avrinner från intilliggande områden hanteras på vägarna och ledas norrut mot en gångpassage under Tyresövägen på ett kontrollerat sätt. Jämfört med dagens läge där skyfallen rinner över privata fastigheter mot Bollmora allé.

För Bollmoravägen och Njupkärrsvägen som helhet kommer dagvattenhanteringen att förbättras. De föreslagna lösningarna kommer kunna fördröja mycket vatten, vilket gör att ett 20-årsregn inklusive klimatfaktor kan fördröjas i det luftiga förstärkningslagret. Med de föreslagna åtgärderna kommer i princip allt dagvatten på en årlig basis att avrinna och renas i de föreslagna lösningarna. I och med att

dagvattnet från vägarna idag knappt renas alls, utan belastar nedströms dagvattensystem och i slutändan recipienten Albysjön och vattenförekomsten Tyresån, kommer åtgärden att bidra till att betydligt mindre föroreningar kommer släppas ut från vägområdet.

Hälsa och säkerhet

Bollmoravägen från Linblomsvägen fram till korsningen med Njupkärrsvägen är sekundärled för farligt gods. Det planeras inte för bostäder eller stadigvarande vistelse inom planområdet. Befintliga bostäder som ligger i angränsande detaljplaner håller avstånd om 40 meter till utpekad sekundärled för farligt gods.

Människors hälsa kan påverkas positivt när framkomligheten för gång- cykel- och kollektivtrafik prioriteras och fler väljer att färdas på detta sätt.

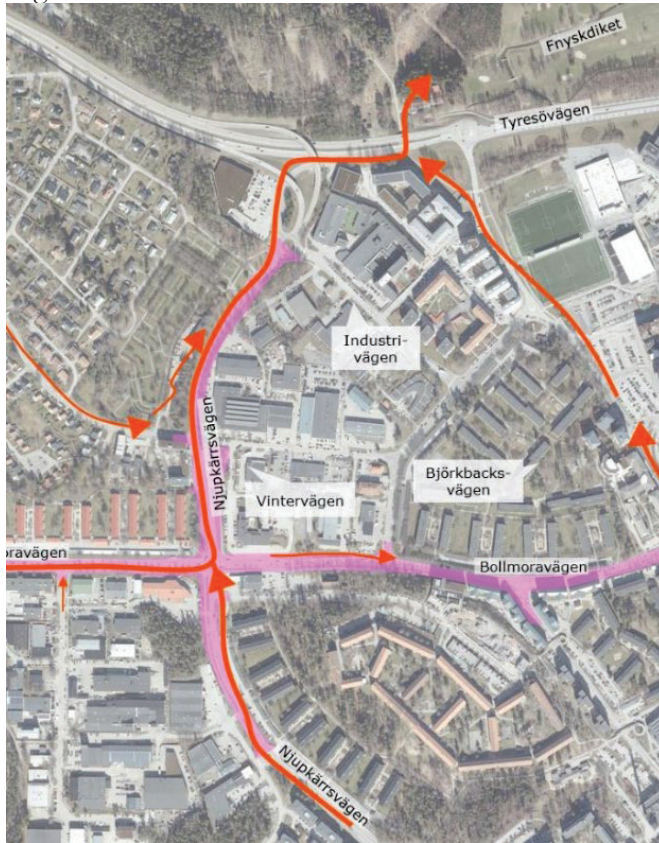
Beräkning av omgivningsbuller

Planområdet har problem med trafikbuller. Kommunens trafikbullerkartläggning från 2016 visar bullernivåer upp till 60 dBA i större delar av planområdet. En bullerutredning kommer att tas fram till granskning av detaljplanen.

Översvämning

Genom att göra om Bollmoravägen och Njupkärrsvägen till skyfallstråk är bedömningen att flera riskområden skall få reducerad risk för översvämning. Ett principiellt förslag på avledning av skyfallsflödet efter ombyggnation av Bollmoravägen har tagits fram, se Figur 15 nedan. Röda pilar i figuren visar framtida önskade flödesvägar. Idag leds ett större skyfallsflöde från Njupkärrsvägens södra del vidare österut längs Bollmoravägen. Detta flöde som i dagsläget hamnar vid bostadshusen vid Björkbacksvägen avses ledas norrut via Njupkärrsvägen genom anpassning av höjder i korsningen

med Bollmoravägen. Flödet längs Bollmoravägen från väster om Njupkärrsvägen skall också ta denna väg norrut.



Figur 17. Föreslagen avledning av skyfall efter ombyggnation av Bollmoravägen och Njupkärrsvägen. Röda pilar visar avsedda flödesvägar.

För att avledningen skall fungera krävs att Njupkärrsvägens norra del utformas så att skyfallet hamnar i slutdestinationen Fnyskdiket via Tyresövägen och inte viker av mot befintlig lågpunkt vid Industrivägen. Lösningen är bärande i skyfallsprincipen för framtida Bollmoravägen. Njupkärrsvägen norr om Töresjövägen ligger utanför planområdet men tillhör samma utbyggnadsetapp vid genomförandet.

För avledning av flödet på Bollmoravägen öster om korsningen med Njupkärrsvägen rör det sig om mindre flöden än i nuläget, de flöden som finns styrs norrut vid korsningen Bollmoravägen – Njupkärrsvägen. Flödena bör avledas så att de inte hamnar vid befintligt problemområdet vid Björkbacksvägen. Genom föreslagen utformning är bedömningen att befintlig översvämningsrisk vid Björkbacksvägen kan reduceras.

Olyckor

Bollmoravägen från Linblomsvägen till korsningen Bollmoravägen - Njupkärrsvägen är sekundär transportled för farligt gods för lokala transporter. Mottagare för transporter med farligt gods som trafikerar Bollmoravägen är två drivmedelsstationer i Bollmora industriområde samt några verksamheter i Södra Lindalens verksamhetsområde. Detaljplanen innehåller inga ytor för stadigvarande vistelse och befintliga bostäder intill planområdet håller ett avstånd om minst 40 meter från vägen. Vägen är ingen primär transportled för farlig gods.

Erosion, skred och ras

Det finns ingen förhöjd risk för skred inom planområdet då marken inte består av så mycket lera. En viss risk för ras i schakt djupare än 1,5 m kan finnas på grund av silt/siltig sand.

Sociala

Barn

Gaturummen kommer att utvecklas till trygga, tillgängliga och trafiksäkra miljöer. Gång- och cykelstråken breddas vilket bidrar till en säkrare trafikmiljö. Belysningen i gaturummen utformas efter de olika trafikslagen. Gång- och cykelstråken får en dedikerad belysning vilket ökar tryggheten längs stråken.

Jämlikhet

Genom att öka framkomligheten för gång-, cykel- och kollektivtrafik ökar jämlikheten då det är fler kvinnor och barn som färdas på de trafiksätten.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Bedömningen är att markområdet planeras att användas för det ändamål som är mest lämpat på platsen. Inga ekologiskt särskilt känsliga områden påverkas av detaljplanen. Den påverkan som planen har på de naturvärden som finns på platsen beskrivs under Konsekvenser/Natur.

Marken används idag för gatuändamål vilket bedöms fortsatt vara lämpligt. Behovet av bättre framkomlighet för kollektivtrafik och för gång- och cykeltrafik är stort och görs möjligt genom en ny detaljplan.

Trafik

Den nya utformningen av korsningen Bollmoravägen - Njupkärrsvägen ökar framkomligheten för alla trafikslag. Utformningen i och närmast korsningen medger endast en hårdgjord miljö, det innebär mindre möjligheter att utforma en attraktiv entré till Tyresö centrum. Gaturummet breddas för att möjliggöra för ett bättre trafikflöde, Bollmoravägen görs om från huvudled till gata. Från korsningen Bollmoravägen – Njupkärrsvägen fram till Björkbacksvägen planeras fyra körfält som sedan minskas till tre körfält öster om Björkbacksvägen. Hållplatslägena Töresjövägen och Bergfoten får plats för dubbla busslängder för att möta kollektivtrafikens behov.

Den nya utformningen av gatan framför brandstationen medger en yta om cirka 12 meter fritt mellan körbanan och byggnadens fasad, detta är fem meter kortare än vad platsen idag medger.

Brandstationens önskemål är att det ska fortsatt vara 18 meter fritt mellan körbana och byggnadens fasad. Detta kan ej uppfyllas med den nya utformningen. En förstudie för lokalisering av Tyresö brandstation har genomförts och ett inriktningsbeslut om att flytta brandstationen till Lindalshöjden har tagits i kommunstyrelsen den 6 juni 2024 § 88.

Det förändrade gaturummet innebär intrång på angränsande fastigheter, se avsnitt Konsekvenser/Fastigheter och rättigheter.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelbanorna kompletteras och breddas. Det utpekade regionala cykelstråket på södra sidan av Bollmoravägen breddas till 4,5 meter fram till centrum där det är möjligt. Gång- och cykelbanorna planeras dubbelriktade och upphöjda genom korsningar för ökad trafiksäkerhet. Den nya belysningen på gång- och cykelbanorna bidrar till ett tryggare och säkrare gaturum då belysningen ökar ansiktigenkänning. Med gång- och cykeltrafik på båda sidor om Bollmoravägen ökar trafiksäkerheten för alla trafikslag, eftersom fotgängare och cyklister slipper röra sig i blandtrafik. Framförallt för barn och unga är det en trafiksäker lösning med cykelbana på båda sidor om Bollmoravägen.

Barnkonsekvensanalysen visar att en igensättning av gång- och cykeltunneln får en negativ konsekvens för barn och unga. Tunneln gör att gång- och cykeltrafikanter kan röra sig planskilt från motordriventrafik mot de målpunkter som finns i Tyresö centrum, vilket bidrar till ett trafiksäkert sätt att röra sig på platsen. I detaljprojekteringen ska det studeras vilka konsekvenser det får ifall tunneln sätts igen.

Motiv till detaljplanens regleringar

Motiv till reglering

GATA	Motivet är att göra det möjligt för allmän gata för att öka framkomligheten för kollektivtrafik och gående- och cyklister.
------	--

Tabell 2. Tabell som visar motiv till reglering av detaljplanen.

Genomförandefrågor

Nedan visas 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 genomförande av detaljplanen. Det ska förutom en beskrivning av hur genomförandet ska gå till även framgå vilka konsekvenser som detaljplanens genomförande medför för de berörda fastighetsägarna och andra som berörs av planen.

Fastighetsrättsliga frågor

Nedan beskrivs sådant som berör fastighetsrättsliga frågor, i första hand fastighetsindelning och rättigheter så som servitut och ledningsrätter.

Förändrad fastighetsindelning

Tyresö kommun äger majoriteten av marken inom planområdet, för att möjliggöra för den planerade breddningen av vägen behöver delar av angränsande fastigheter fastighetsregleras för att vara ändamålsenliga. I de fall där kommunen inte äger de delar av fastigheter som skall regleras kommer markköp att genomföras.

De fastighetsregleringar som ska genomföras finns att läsa under avsnittet Konsekvenser/Fastigheter och rättigheter.

Rättigheter

Inom detaljplanens område finns en ledningsrätt (Akt 0138-97/6) för fjärrvärmeledning som innehas av Vattenfall Heat AB. Där ledningen flyttas behöver rättigheten omprövas. Inom Tennet 1, Tennet 4, Tennet 5 och Bollmora 2:132 finns en officialnyttjanderätt för Tele (Akt 01-IM8-42/1929).

Kopparen 14, Tennet 4 och Tennet 5 belastas av ett avtalsservitut för transformatorstation m.m. (Akt 01-IM8-56/5060). Tennet 5 belastas även av ett avtalsservitut för elledning (Akt D202300261113:1.1).

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

De dagvattenhanteringsåtgärder och skyfallshantering som behövs beskrivs under avsnitten Konsekvenser/Dagvatten och Konsekvenser/Översvämning.

Utbyggnad allmän plats

Tyresö kommun ansvarar för all utbyggnad inom planområdet. Det är essentiellt att brandstationens verksamhet kan fortgå under utbyggnad av vägområdet. Gällande krav på byggbuller och materialhantering ska tillämpas för att minska störningarna under byggtiden. Planområdet hanterar en central plats i Tyresö med stort flöde av människor vilket innebär behov av att minimera omgivningspåverkan. Omgivningspåverkan vad gäller framkomlighet för olika trafikantgrupper ska beaktas och säkerställas till genomförandefasen.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

För att kunna genomföra detaljplanen behövs beslut om investeringar från kommunfullmäktige. Genom säkrare trafiklösningar där kollektivtrafik och gång- och cykeltrafikanter prioriteras kan samhällsekonomiska vinster ske.

Planavgift

Kommunen avser inte att ta ut någon utgift då detaljplanen endast omfattar allmän plats.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen innebär inga ersättningsanspråk.

Inlösen

För att genomföra detaljplanen krävs inlösen av kvartersmark. Kommunens avsikt är att träffa avtal om inlösen med aktuella fastighetsägare.

Drift, vatten och avlopp

Vatten och avlopp påverkas inte av utbyggnaden, befintliga VA-ledningar kommer att ligga kvar.

Utbyggnad och drift allmän plats

Kommunen ansvarar för och bekostar all byggnation och framtida drift och underhåll inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Tidplan för genomförandet

- Byggstart 2026 (tidigast)
- Byggskede 2026-2028 (tidigast)

Tidplanen är preliminär och kan förändras under arbetets gång som en följd av oförutsedda händelser. Tidplanen förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan att överklagas samt att de investeringar som krävs för genomförandet godkänns.

Prövning enligt annan lagstiftning

Trädalléer som tas bort, byts ut eller på något sätt påverkas av den nya gatans utformning måste föregås av dispens från biotopskyddet. Kommunen ansvarar för att söka dispens i samband med genomförandet av detaljplanen. I de fall där tidplanen för detaljplanen och genomförandet försenas kan det eventuellt bli aktuellt med en ny ansökan om dispens från biotopskyddet.

Planeringsunderlag

Kommunala

Nedan listas de kommunala planeringsunderlag som använts utöver kommunens övergripande kartdata och strategier.

Detaljplan

- Detaljplan 104 – Björkbacken (laga kraft 1964-01-23)
- Detaljplan 109 – Kvarteret Tennet (laga kraft 1965-04-08)
- Detaljplan 134 – Kvarteret Järnet (laga kraft 1969-01-20)
- Detaljplan 138 – Lindalen del 5 (laga kraft 1969-09-05)
- Detaljplan 205 – Del av Södra Lindalens arbetsplatsområde (laga kraft 1985-07-30)
- Detaljplan 234 – Bollmoravägen och Granitvägen (laga kraft 1990-06-05)

Grundkarta

För området har det upprättats en grundkarta som är inmätt och upprättad i enlighet med Lantmäteriets föreskrifter.

Översiktsplan

Översiktsplan ”Tyresö 2035” från 2017 (reviderad med redaktionella ändringar 2022). Beskriver kommunens utveckling fram till 2035 med sikte på 2050.

Undersökning enligt 6 kap. 6 § plan- och bygglagen (2010:900)

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram, daterad augusti 2021.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Beslut om betydande miljöpåverkan tas av Stadsbyggandsutskottet i samband med beslut om samråd. Beslutet återfinns i sammanträdesprotokollet för ärendet.

Utredningar

Dagvattenutredning

Dagvattenutredning Bollmoravägen, WRS, 2021-06-29

Geoteknisk utredning

Markteknisk undersökningsrapport, Ramboll, 2022-09-09

Markmiljöutredning

PM Miljöteknisk markundersökning, Ramboll, 2022-11-10

Förprojektering

Bollmoravägen funktions- och gestaltningsprogram, Ramboll, 2022-12-15

Trafikutredning

PM Trafikanalys Bollmoravägen – Njupkärrsvägen, Afry, 2021-02-01

Trafiksimulering Bollmoravägen – Njupkärrsvägen, Ramboll, 2024-08-27

Barnkonsekvensanalys

Barnkonsekvensanalys Funktions- och gestaltningsprogram Bollmoravägen, Arfy, 2024-04-19

Bullerutredning

Bullerutredning Bollmoravägen, Efterklang, 2024-09-10

Regionala

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen (RUF2050).

Regional cykelplan för Stockholms län

Övrigt

Utvecklingsprogram för Bollmoravägen, sträckan Njupkärrsvägen – Tyresövägen, Tyresö kommun
2018-06-07

Strukturplan för vatten i Tyresö centrum och Bollmora, DHI, 2023-06-01