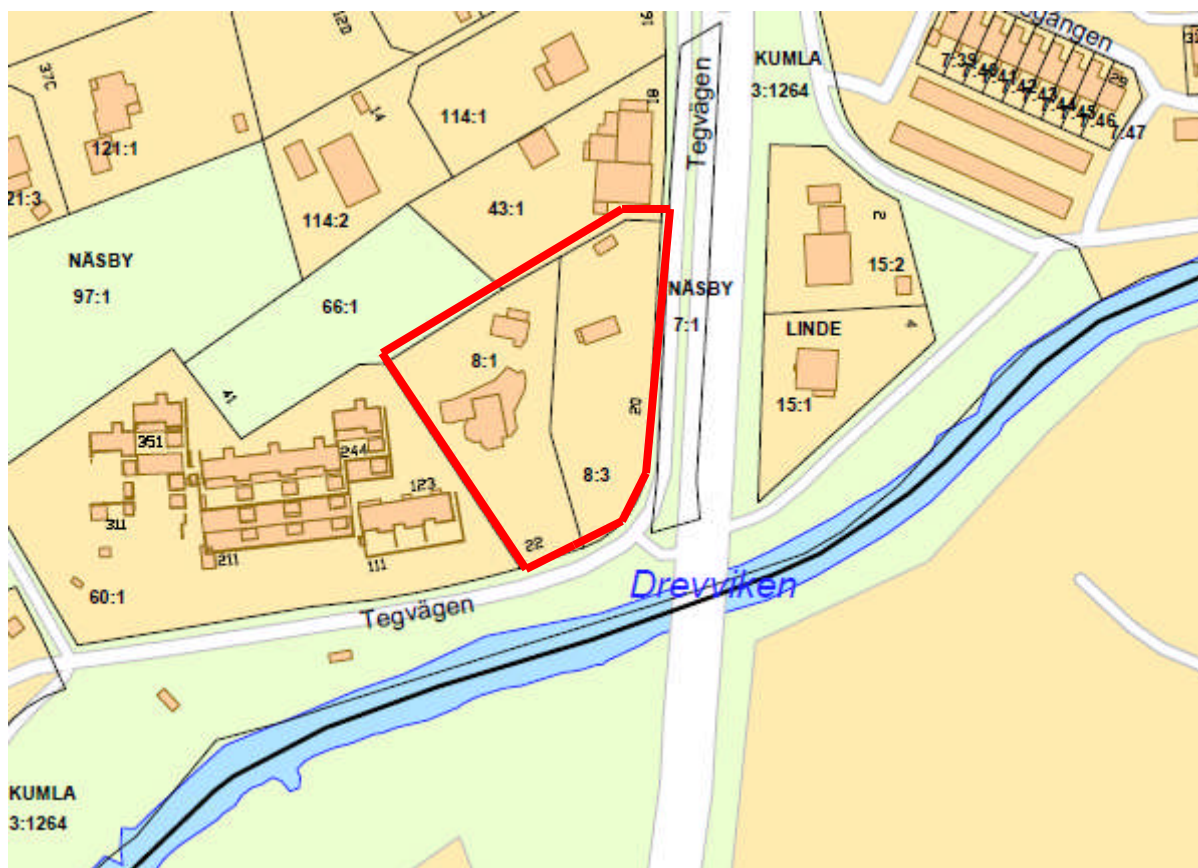


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen Trollbäcken

Fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3  
inom Tyresö kommun, Stockholms län



## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning.
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Bullerutredning av Bernström akustik 2011-03-17 rev. 2011-03-28
- PM Näsby 8:1 och 8:3 Geotekniska rekommendationer inför detaljplanearbetet av Sweco 2011-03-17
- PM Geoteknik av Structor 2011-10-07
- PM Beräkningar (stabilitet) Sweco 2012-03-07
- PM Dagvatten av Structor 2011-10-07
- Fördjupad riskanalys av Brandkonsulten 2011-11-06
- Brandtekniskt utlåtande, Brandkonsulten 2012-04-20

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att bygga ca 20 lägenheter i maximalt 5 våningar, samt kontor och handel i en separat byggnad.

I slutet av 2007 inkom ägarna till Näsby 8:1 och 8:3 med en förfrågan om att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en större exploatering av fastigheterna.

Stadsbyggnadskontoret fick den 9 november 2010 i uppdrag av kommunens planberedning att upprätta förslag till detaljplan för Bostäder, kontor och handel vid Tegvägen. Planen var ute på samråd 3 maj – 24 maj 2011 och har varit utställd för granskning 13 december – 15 januari 2012. Planarbetet har skett med normalt planförfarande.

Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen (1987:10).

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen, läs mer om planprocessen på sista sidan.

## PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommundelen Trollbäcken vid Gudö å i närheten av Gudöbroleden. Fastigheterna ligger vid lokalgatan Tegvägen.

Areal

Planområdet har en areal på 4132 kvm.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3 är privatägda.

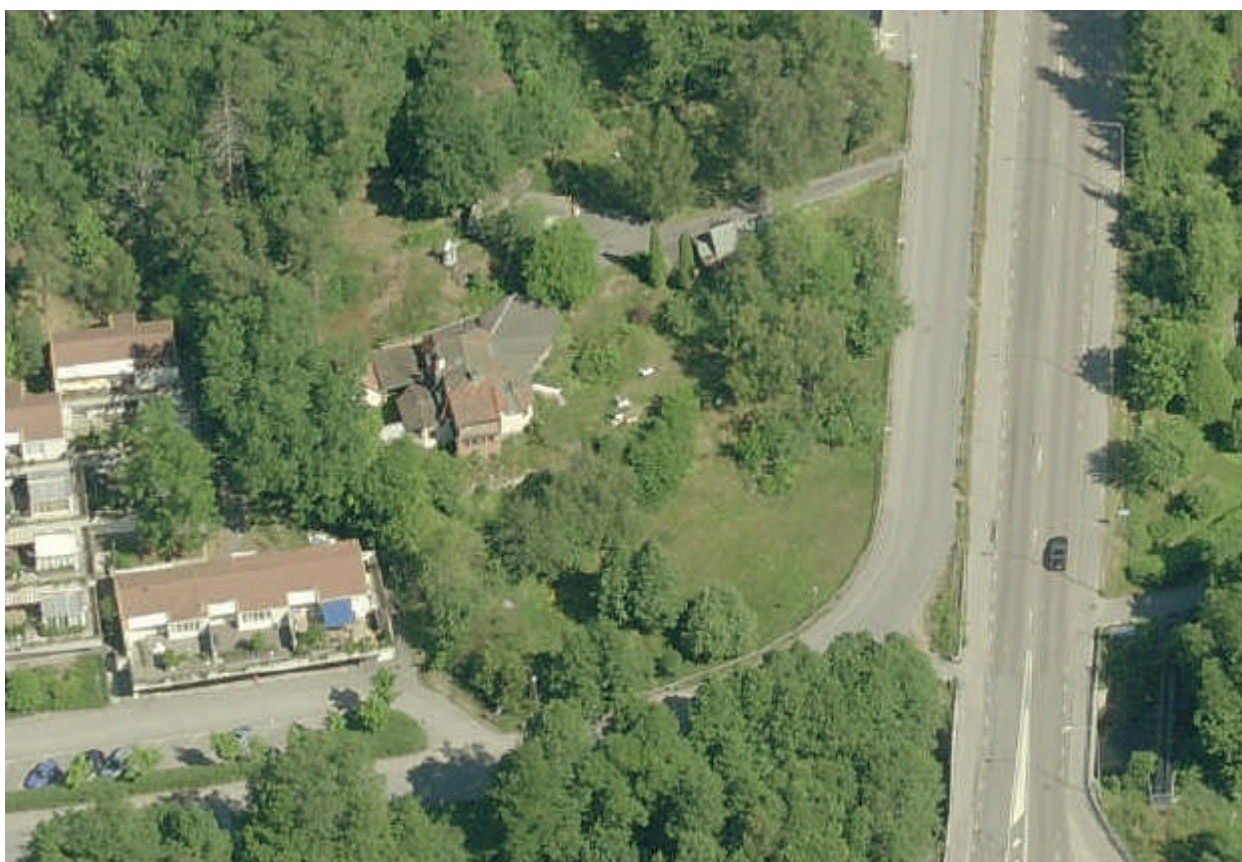
## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Översiktliga planer

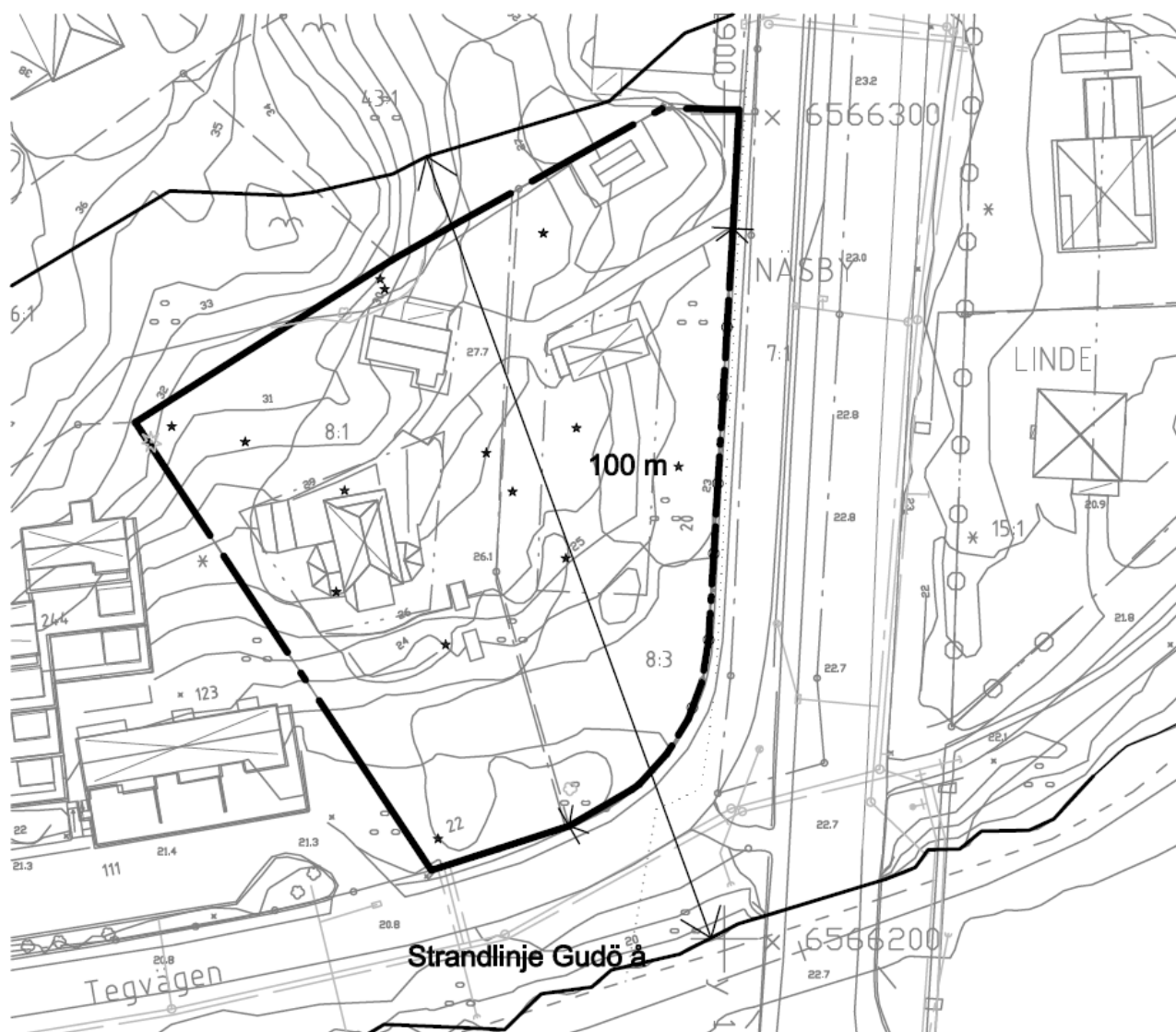
Projektet är förenligt med kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen kan mindre förtätningar bli aktuella i Trollbäcken, även i områden som inte direkt är utpekade. Det ska då främst planeras för bebyggelse som idag saknas i området som "stadsvillor, parhus eller mindre flerfamiljshus".



*Flygbild över området*

Strandskydd

Området omfattas inte av strandskydd i gällande plan. Sedan juli 2009 återfaller strandskyddet när ny planläggning görs. Hela planområdet ligger inom strandskydds zonen på 100 meter räknat från Gudö å.



*Strandskyddsområde på 100 meter från Gudö å*

#### Gällande planer

För planområdet gäller Detaljplan för Näsby 8:1 (plan nr 245) som vann laga kraft 1991. Planen finns att ta del av på kommunens hemsida under rubriken Boende och miljö.

I gällande plan är området för nuvarande fastighet Näsby 8:1 betecknat med **BI**, dvs. bostadsändamål som får uppföras i en bostadsvåning.

Området för nuvarande fastighet Näsby 8:3 är betecknat med **H II** dvs. handelsändamål i två våningar, men planerna är inte realiserade. Stor del av marken är prickad, dvs. belagd med byggnadsförbud enligt gällande plan.



Gällande detaljplan för fastigheterna Näsby 8:1 och 8:3.

#### Planprogram

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen. Ett planprogram bedöms därmed inte behöva upprättas.

#### Behov av miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Markanvändningen bostäder samt handel är redan prövad i gällande detaljplan och bedöms även nu som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär att en större del av området kan exploateras och hårdgöras.

- Förslaget innebär att landskapsbilden förändras då byggrätten medger att bostadshuset i en del blir 5 våningar högt. Den nya bebyggelsen ansluter dock i utformning väl till topografin i området och till närliggande terrasserad flerfamiljsbebyggelse. En äldre villa kommer rivas men kommunens bedömning är att den nya bebyggelsen blir ett positivt inslag i området och för den södra entrén till kommunen.
- Delar av planområdet ligger inom område med översvämningsrisk. Planförslaget tar hänsyn till detta och

- begränsar ny bebyggelse så att riskerna minimeras.
- I detta område samt i området direkt söder om planområdet finns en risk för skred, erosion och dålig markstabilitet. Åtgärder som stabiliserar marken *utanför* planområdet ska genomföras omedelbart, dvs i samband med att planen antas. Åtgärder som stabiliserar marken *inom* planområdet är reglerade i planen så att de utförs i samband med genomförandet av planen.
- Effekterna på dagvattnet och den påverkan de hårdgjorda ytorna har på vattenkvaliteten i Tyresåns vattensystem bedöms kunna hanteras inom fastigheten.
- Ljudnivåerna överstiger rekommenderade riktlinjer för buller mot bostäder. Bilagd trafikbullerutredning visar att avstegsfall A kan innehållas för merparten av bostäderna. Goda allmänna kommunikationer och närhet till service gör att det motiverar att avstegsfall tillämpas.
- Risker med anledning av farligt gods på Gudöbroleden är låg (se utredning *Fördjupad riskanalys*).

Hushållning med naturresurser bedöms inte påverkas negativt. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Planförslaget bedöms sammanfattningsvis inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Effekterna av förutsättningar och risker beskrivna ovan bedöms som hanterbara.

Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Bebyggelse - bostäder

Planförslaget innebär att ett flerfamiljshus och ett hus för kontor och handel byggs.

Bostadshuset, **B**, ligger med gaveln mot söder och trappar sedan upp mot det bergiga skogsområdet som ligger norr om fastigheterna. Bostadshuset innehåller ca 20 lägenheter. Merparten av dessa är större lägenheter med fyra eller fem rum och kök. Huset är uppdelat i tre partier med varsitt trapphus med hiss. Två av dessa huspartier är tre våningar höga och ett parti är fem våningar. Samtliga entréer vetter mot öster där också den gemensamma bostadsgården är belägen. Samtliga lägenheter har uteplats, terrass eller balkong mot väster.

I källarplanet finns garage och cykelrum. Garageinfarten vetter mot söder. Förrådsutrymme kommer att ordnas

invändigt i varje lägenhet.

Byggnadens höjd är reglerad med en totalhöjd som inte får överskridas. Inom denna totalhöjd ska teknisk utrustning som fläktrum, hissmaskinrum mm rymmas. Taket får ha solpaneler.

Bostadshuset ska ha fasader i ljus puts utan synliga fogar. Dilatationsfogar får finnas. De utskjutande entrépartierna ska ha glas i fasaden i alla våningar. Se bestämmelsen  $f_1$ . Taket ska uppfattas som platt. Se vidare i kvalitetsprogrammet för beskrivning av byggnadernas utformning.

### Bebyggelse – kontors- och handelshus

Kontors- och handelshuset  $KH_1$ , är beläget på den östra delen av området.

Huset ska ha samma fasadutformning som bostadshuset så att området upplevs som en sammanhållen enhet. Det ska ha fasader i ljus puts. Metalldetaljer såsom fönsterbågar och fönsterbleck ska vara målade. Se bestämmelsen  $f_1$ . Taken ska vara vegetationsbeklädda. Se bestämmelsen  $f_2$ .

Kontors- och handelshuset får vara i högst två våningar. Den nedersta våningen ska vara en suterrängvåning (helt motfylld på västra sidan). På denna våning vetter entréerna mot Tegvägen. Här finns möjlighet att rymma restaurang och butiker. På den andra våningen kan kontor inrymmas. Den andra våningen har entréer mot bostadshusets gård, i samma plan som gården. I den västra delen kommer byggnaden kunna placeras närmare tomtgräns än 4,5 meter. Se bestämmelsen  $p_1$ . Avståndet mellan bostadshuset och kontors- och handelshuset ska inte understiga 9,0 meter. Skyltningen av verksamheter i kontors- och handelshuset ska följa de riktlinjer som anges i kvalitetsprogrammet.

### Utemiljö och bostadsgård

Mellan bostadshuset och kontors- och handelshuset finns en bostadsgård. På gården finns en slinga där biltrafik är tillåten i undantagsfall vid hämtning och lämning direkt vid entréerna. Bostadsgården ska vara belagd med ett markmaterial som avviker från infarten och som signalerar låg fart. På bostadsgården finns två gemensamma sittplatser samt en lekplats. Sittplatserna och lekplatsen ska vara avskärmade med häckar. Markmaterial kan vara gräs eller grus.



Situationsplan



	<p>Gården sluttar svagt mot Gudö å. Den slutar i en mur där det finns en trapp för att ta upp 3 meters höjdskillnad ned mot den lägre nivån.</p>
Utformning och gestaltning	<p>För att säkerställa en hög arkitektonisk kvalitet och att den nya bebyggelsen får en enhetlig och sammanhållen utformning finns ett kvalitetsprogram som riktlinje inför genomförandeskedet.</p>
Mark och natur	<p>Närmast väster om området ligger terrasserade flerfamiljshus, Gudöterrassen. I norr gränsar området till kommunal naturmark och en fastighet med ett mindre kontorshus/lokal. I öster gränsar området mot Tegvägen och utanför den genomfartsleden Gudöbroleden. I söder gränsar området mot Gudö å. Ån utgör gränsen mot Haninge kommun. Planförslaget innebär att merparten av området blir helt ombyggt. Inga byggnader kan bevaras. Av vegetationen kan några träd i kanterna sparas. Dessutom kan den befintliga marken norr om den nya bostadsgården bevaras. Detta ger ett tillskott till den nya bebyggelsen och kan förmildra de ingrepp som görs i och med att planen genomförs. Se bestämmelsen <math>\Pi_1</math>, marklov krävs för att ändra markens höjd och bestämmelsen <math>\Pi_2</math>, marklov krävs för fällning av träd.</p>
Geotekniska förhållanden	<p>Planområdet ligger i en sluttning som varierar från +31.00 till +21.00. Högst upp i området är det omväxlande morän och berg i dagen. Längre ned övergår jordarterna till lera. De övre delarna av området beräknas ha goda grundläggningsförhållanden medan stabilitetsproblem finns i det lägre belägna området.</p> <p>Enligt den kommunövergripande utredningen <i>KRÖS, Klimat, ras, skred och översvämningar (2008)</i> som SMHI och Räddningsverket sammanställt pekas den nedre delen av området ut som känsligt för skred. I samband med denna planläggning har därför en stabilitetsutredning gjorts för att klarlägga om området kan bebyggas enligt förslaget. Enligt denna undersökning, <i>PM Geoteknik – Stabilitetsutredning med översiktliga rekommendationer för grundläggning mm</i> av Structor, kan området bebyggas enligt planförslaget. Enligt utredningen kan större delen av den nya bebyggelsen grundläggas på fastmark. Den nedre delen av bostadshuset behöver däremot grundläggas med hjälp av plintar eller pålar.</p>
- begränsningar av markens bebyggande inom planområdet	<p>Byggnadernas laster bedöms inte kunna påverka områden utanför detaljplaneområdet under förutsättning att grundläggning görs enligt utredningens rekommendationer, se bestämmelsen <b>b<sub>2</sub></b>.</p> <p>Inom den nedre låglänta delen får inte befintlig markhöjd ändras &gt; 0,5 meter. Den låglänta delen får inte heller användas för upplag med en belastning över 10 kPa, utan dessa ska</p>

placeras inom fastmarksdelen, se bestämmelsen **b<sub>1</sub>**.

- risk för skred utanför planområdet

Kommunen har låtit utreda den geotekniska situationen igen efter utställningen och då främst med fokus på stabiliteten utanför planområdet, dvs själva Tegvägen och området mellan Tegvägen och Gudö å. Skred utanför planområdet mellan Tegvägen och Gudö å kan starta, och då påverka Tegvägen. Detta medför risker för personer som vistas på Tegvägen och på de ytor inom planen som ansluter till Tegvägen. Se "PM Beräkningar (Stabilitet)" av Sweco 2012-03-07.

Utredningen föreslår att två åtgärder görs för att erhålla tillfredsställande stabilitet utanför planområdet:

- 1) fyllning ska schaktas bort inom ett utpekad område
- 2) strandkanten säkerställs genom att erosionskyddet repareras och förbättras

Sveriges Geotekniska Institut delar Swecos bedömning av vilka åtgärder som bör göras. Åtgärderna är en förutsättning för exploatering enligt denna detaljplan och nödvändiga för att säkerställa allmän platsmark utanför planområdet oavsett om planen genomförs eller ej.

Utredningen i sin helhet är bilagd planförslaget.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet sluttar mot Gudö å och Drevviken. Områdets lägsta punkt ligger på +21.0 och Tegvägen ligger på +20.8 i dess lägsta punkt vid planområdet. Räddningsverkets översvämningsskartering (2007) visar att planområdet är ett riskområde vid högsta högvatten och vid höga flöden. Medelvattennivån i Drevviken är +19.30. Högsta uppmätta högvatten, HHW, (mät punkt Gudö å vid Gudöbroleden) sedan mätningarna påbörjades är +20.85 för år 1944 och 1970.

Grundläggning ska ske genom att bottenplanets (garage) nivå förläggs med betryggande säkerhet mot Drevvikens högsta högvatten (HHW) Lägsta nivå på färdigt golv ska med anledning av detta inte understiga +21.85. Nivån på färdigt golv ligger då med +1,0 meters marginal till HHW. Se bestämmelsen **p<sub>2</sub>**.

Dagvattenkvalitet och miljökvalitetsnormer för vatten

Detaljplaneområdet är beläget inom Tyresåns avrinningsområde. Recipienten för dagvattnet från området är Drevviken/Gudö å som rinner ut i Långsjön därefter Tyresö-Flaten, Albysjön och slutligen Kalvfjärden, Östersjön.

Enligt VISS (Vattenmyndighetens informationssystem) har Drevviken (SE656793-163709) för närvarande måttlig ekologisk status och Tyresån (SE656944-164051) otillfredsställande ekologisk status. Målet är att Tyresåns avrinningsområde senast 2021 ska uppnå miljökvalitetsnormen god ekologisk status.

Eftersom planändringen ökar andelen hårdgjord yta och antal parkeringsplatser avsevärt kommer dagvattnet som släpps ut påverka miljön i avrinningsområdet i negativ riktning om inga särskilda åtgärder görs. I detta fall innebär planområdets begränsade yta, lutning och relativt stora andel hårdgjorda ytor att det krävs en teknisk anläggning inom planområdet för att ta hand om dagvattnet så att det fördröjs och renas innan det når Gudö å.

I utredningen *PM Dagvatten* av Structor finns ett förslag på hur en sådan anläggning skulle kunna dimensioneras och anläggas. Enligt förslaget kan 80% av dagvattnet magasineras och fördröjas inom området vid ett 10-årsregn + 10%, dvs 240l/s ha. Förslaget innebär följande anläggningar:

- Vegetationsklätt tak på kontors- och handelshuset. Se bestämmelsen **f<sub>2</sub>** på plankartan
- Markbeläggning på gården som består av halvgenomsläppliga grusytor, marksten eller gräs. Markbeläggning på parkeringsplatser utförs av genomsläppligt filtrerande ytskikt alternativt att oljeavskiljande brunnar anläggs. Se bestämmelsen **n<sub>3</sub>**
- Två större fördröjningsmagasin under bostadsgården som samlar upp vatten från tak och gård, samt ett fördröjningsmagasin som löper längs med parkeringsplatserna vid kontors- och handelshuset. Stödmuren mot naturmarken har både en dränerande och magasinering funktion.

Dessa anläggningar är förbundna med varandra och kommer i extremfall brädda över till det kommunala dagvattensystemet via en anslutningspunkt vid Tegvägen.

PM Dagvatten i sin helhet bifogas planhandlingarna.

## Riskbedömning

Längs med Tegvägen går genomfartsvägen Gudöbroleden, väg 260. Leden är en sekundär transportled för farligt gods enligt länsstyrelsens sammanställning över vägar och vissa lokala trafikföreskrifter inom Stockholms län (01FS 2010:67). Med anledning av det har en *Fördjupad riskanalys* tagits fram av Brandkonsulten Kjell Fallqvist AB.

Enligt riskanalysen är det inte sannolikt att en farligt godsolycka inträffar så att det drabbar området. Inga krav ställs på riskreducerande åtgärder. Åtgärder som ändå kan vidtas är att:

- Uteluftsintag placeras på sida som vetter bort från Gudöbroleden
- Kontors- och handelshuset utformas så att lokaler går att utrymma mot den sida som inte vetter mot Gudöbroleden.

Närheten till Gudöbroleden gör att uteservering inte tillåts.

Stadigvarande vistelse på ytan mellan kontors- och handels-  
huset ska inte uppmuntras. Se bestämmelsen **m<sub>1</sub>** på plan-  
kartan.

Risken analysen i sin helhet bifogas planhandlingarna.

#### Radon

Området är ett lågriskområde för radon och varken marken  
eller grundvattnet bedöms utgöra någon hälsorisk enligt Sö-  
dertörns miljö- & hälsoskyddsförbund. Radonundersökning  
bör göras i samband med bygglov för att ge underlag för val  
av grundläggningsmetod. Om inte radonundersökning utförs  
ska grundläggning utföras med minst radonskyddsklass ra-  
donskyddande grundläggning.

#### Luftkvalitet och miljö kvalitets- normer för luft

Geomförandet av planen bedöms inte leda till att miljö kvali-  
tetsnormer för luft överskrids.

#### Förorenad mark

Den enskilda avloppsanläggningen på Näsby 8:1 har inte  
fungerat vilket lett till att avloppsvatten har kommit ut i mar-  
ken. Avloppet är åtgärdat under år 2010. De föroreningar som  
finns kvar är inte miljöfarliga och bryts ned med tiden. Vid  
omgrävning och anläggningsarbeten kan lukt uppkomma. Om  
föroreningar påträffas när planen genomförs ska marken sa-  
neras och återställas så att utemiljön blir tillfredsställande för  
de boende inom och utanför planområdet.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid gräv-  
ning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte  
tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om  
kulturminnen.

#### Strandskydd

För att upphäva strandskyddet krävs särskilda skäl.  
Kommunen uppger följande skäl för att upphäva  
strandskyddet:

Planområdet är i gällande plan kvartersmark för bostäder  
respektive handelshus. Området är bebyggt med en villa med  
tillhörande uthus och garage och är därmed inte tillgängligt för  
allmänheten. Tomten är en villaträdgård med fruktträd, buskar  
och mestadels kortklippt gräs. Runt tomten går ett  
nätstängsel. Området gränsar inte direkt till Gudö å, utan  
mellan vattendraget och planområdet går ett ca 18 meter brett  
område där allmänheten och djur kan röra sig. Planområdets  
betydelse för växt- och djurlivet kan därför anses vara  
begränsat. Marken har redan tagits i anspråk på ett sätt som  
gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Strandskyddet föreslås därför upphävas inom hela  
planområdet i samband med att detaljplanen antas. Se bild på  
sid. 4.

#### Buller

Fastigheterna är bullerstörda på grund av närheten till Gudö-  
roleden.

I samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 fastställde riksdagen riktvärden för buller. Enligt dessa riktvärden ska buller mot fasader på bostäder inte överstiga 55dB(A). I centrala lägen och lägen med bra kollektivtrafik, som exempelvis området runt Trolbäckens centrum, kan avsteg från dessa riktvärden göras. Ekvivalentnivån kan för ett sådant avsteg vara högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Dessutom ställs det krav på ljudnivåerna på uteplats, samt inne i lägenheterna.

För att beskriva bullersituationen för planförslaget har en bullerutredning gjorts av Bernströms akustik. Utredningen visar att trafikbullret kommer att överstiga riktvärdena med 0 - 5 dB(A) på de fasader som vetter mot Gudöbroleden.

Då planområdet ligger nära Gudöbroleden, där ett flertal bus-sar finns på ett avstånd om 100 m, har området ett kollektivtrafikhögt läge. Området ligger ca 840 meter från Södergården där viss service finns, som bensinmack med butik och ett par restauranger. Avstegsfall för trafikbuller föreslås därför tillämpas, se bestämmelsen dB(A) på plankartan.

Enligt den trafikbullerrapport som tagits fram av Bernströms akustik kan en acceptabel ljudnivå uppnås för alla lägenheter i bostadshuset om planlösningen anpassas så att minst hälften av boningsrummen placeras mot en tyst sida. Lägenheterna i förslaget är genomgående och har en planlösning med hälften av boningsrummen mot den västra, tysta sidan med bullernivåer på 45 – 50 dB(A) i alla fall utom tre. Lägenheterna (3 st.) i det sydvästra hörnet har nivåer på 50 – 53 dB(A). Här kan en bullerdumpande skärm sättas på balkonger i hörnet för att förbättra situationen. Möjligheter till bullerskyddad uteplats/balkong finns också på den västra sidan av bostadshuset.

Bullerutredningen visar situationen för bostadshuset utan att kontors- och handelshuset är byggt. När kontors- och handelshuset uppförs kommer det att förbättra situationen för bostadshuset så att endast ett fåtal lägenheter får bullernivåer som gör att avstegsfall måste tillämpas. Kommunens anser att avsteget från principen att bygga bostäder i icke bullrande lägen kan motiveras av att det på denna plats blir en önskvärd förtätning med ca 20 nya bostäder, samt att endast ett fåtal av dessa kommer bli bullerstörda när kontors- och handelshuset byggs.

Socialstyrelsens riktlinjer kring lågfrekvent buller ska innehållas (SOF 2005:6).

Sol- och skuggstudie	<p>För att belysa solförhållandena för kringliggande bebyggelse har en sol- och skuggstudie gjorts. Den visar att planerad bebyggelse inte ger någon skugga på befintlig närliggande bebyggelse under sommarhalvåret. Under vinterhalvårets morgnar skuggas det närmaste huset i brf. Gudöterrassen. Ca 2 lägenheter beräknas vara berörda av detta. Se bilaga "Solstudie".</p>
Offentlig och kommersiell service	<p>På ett avstånd om 1,4 km ligger Alléplan där Trollbäckens centrum är beläget. Där finns två större matbutiker, bibliotek, apotek, kyrka och några mindre butiker och restauranger. Alléplan är också en knutpunkt för de busslinjer som trafikerar Trollbäcken och Gudöbroleden.</p> <p>Vid Södergården, ca 840 meter ifrån området, ligger ett par restauranger och en bensinstation med butik.</p> <p>Sofiebergsskolan ligger ca 400 meter ifrån området och är den närmaste låg- och mellanstadieskolan. Här finns också en förskola. Ytterligare två förskolor finns inom en 400-meters radie. Närmaste högstadieskola är Kumla skola i närheten av Alléplan.</p> <p>Detaljplanen innebär att en mindre butik och en restaurang kan rymmas i kontors- och handelshuset för denna plan.</p>
Gator och trafik	<p>Planområdet nås från lokalgatan Tegvägen. Infart och utfart kan anordnas från Tegvägen längst i norr och längst i söder. Däremellan, på den sträckan där Tegvägen svänger, finns ett utfartsförbud inlagt i planen.</p>
Parkering, utfart, angöring	<p>Bostadshusets parkeringsbehov tillgodoses dels i garage och dels i en mindre parkering utomhus. Garaget är beläget i bottenvåningen på bostadshuset. Där kommer minst 22 platser (varav en handikappsanpassad) finnas. In- och utfart till garaget sker från Tegvägen söderifrån. Den utvändiga parkeringen kan få tre gästplatser och är belägen i den södra delen av området närmast garageutfarten. Denna parkering nås via den vägslinga som går förbi kontors- och handelshuset. Parkeringsnormen för bostadshuset blir med enbart garageplatserna 1,0.</p> <p>Kontor- och handelshusets parkeringsbehov tillgodoses inom fastigheten på ytan mellan byggnaden och Tegvägen samt på den mindre parkering i norra området. Längs med Tegvägen kan 9 platser (varav en handikappsanpassad) och längst i norr kan 9 platser anordnas (vara en handikappsanpassad). Infart kommer ske österifrån från Tegvägen och utfart söderut på Tegvägen. Vägslingan blir då enkelriktad.</p> <p>Parkeringarna utomhus är belägna på område med prickmark på plankartan.</p>

	<p>Varuleveranser till kontor, butik och en eventuell restaurang kan ske från en lastficka vid sidan av den vägslinga som går mellan Tegvägen och kontors- och handelshuset.</p>
Lek och rekreation	<p>På bostadsgården ska en mindre lekplats anordnas. Det är ca 100 meter till närmaste allmänna lekplats, Gudöparken. Den kan nås både genom att följa Tegvägens gångbana men också genom skogen bakom bostadshuset som är kommunal naturmark. Längs med Gudö å och vidare västerut mot Drevviken går en promenadväg. Denna promenadväg går också österut vidare mot grönområdena Måndalsberget, Skälsätra och Långsjön. Längs med Gudöbroleden går det regionala cykelstråket som förbinder Haninge med Tyresö och Stockholms stad.</p>
Kollektivtrafik	<p>Den nya bebyggelsen är väl försedd med kollektivtrafik. På Gudöbroleden går bussar till Trollbäckens centrum och Tyresö centrum inom kommunen. Där går också bussar till Nacka, Haninge och till Gullmarsplan, Stockholm. Det är ca 100 meter till busshållplatsen på Gudöbroleden.</p>
Tillgänglighet	<p>Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas. Angöringsplats för taxi eller färdtjänst erhålls i direkt anslutning till entréerna på gården.</p> <p>Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser kommer att finnas i garage i bostadshuset men också på den utvändiga parkeringsplatsen.</p> <p>Undantag från kommunens tillgänglighetshandbok görs i placering av plats för hushållsavfall. Avståndet är ca 60 meter utomhus och överstiger riktlinjerna med 35 meter för de boende som bor längst in på fastigheten. Platsen kan nås både genom en trapp och genom att använda hiss. Placeringen kan motiveras av att det är en avskild plats och att den är lätt att nå och tömma eftersom man inte behöver åka in på bostadsgården för att sköta avfallshämtningen.</p>
Barnkonsekvenser	<p>Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.</p> <p>Fastigheterna ligger nära till dagis, skolor och rekreation.</p>
Kulturmiljö	<p>Den befintliga villan på fastigheten Näsby 8:1 är byggd i början av 1900-talet och utgör således en rest av den bebyggelse som fanns i området före sportstugornas tillkomst på 1930-talet och framåt. Villan är ombyggd och tillbyggd och kan därmed inte anses vara välbevarad från tiden.</p> <p>Den nya bebyggelsen på platsen kommer delvis utgöra ett</p>

	nytt inslag i södra Trollbäcken där det dominerande inslaget är villor.
Vatten och avlopp	<p>Den nya bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet i Tegvägen.</p> <p>Dagvatten ska magasineras, fördröjas och infiltreras så långt som möjligt, vilket beskrivs ovan. På grund av tomtens topografi och närhet till Tegvägen ska en anslutningspunkt för dagvatten ändå finnas tillgänglig i Tegvägen.</p>
Värme och energi	Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor så som bergvärme. Energisnål teknik ska användas om det är möjligt. Fjärrvärmeledningar finns i Tegvägen.
EI	Elledningar är förlagda i Tegvägen. Elledningarna tillhör Vattenfall.
Avfall	<p>Avfallshantering för bostadshuset kan anordnas på ett område vid Tegvägen. Se bestämmelsen <b>SOP</b>. Inom området kan underjordsbehållare anordnas. Tömning kan ske ifrån Tegvägen. Närmaste återvinningsstation ligger på ett avstånd av 250 m vid korsningen Tegvägen/Sofiebergsvägen.</p> <p>Avfallshantering för kontors- och handelshuset kan anordnas i byggnadens norra ände.</p>
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>	<p>Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.</p> <p>Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därmed ska inte planavgift tas ut vid bygglovsprövning.</p> <p>Strandskyddet upphävs inom hela planområdet.</p>
<b>Medverkande tjänstemän</b>	<p>Följande tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:</p> <p>Sophia Norrman Winter, planarkitekt Jenny Holmberg, exploateringsingenjör Caroline Eriksson, projekteringsingenjör Viviana Munoz, mättningsingenjör Thomas Lagerwall, dagvatten Göran Bardun, kommunekolog</p>



Sara Kopparberg  
Planchef

Sophia Norrman Winter  
Planarkitekt