§ 180 **UTDRAG** Dnr 2011 KSM 0135 214

Detaljplan för bostäder vid Hasselbacken, beslut om antagande

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

- Detaljplan för bostäder vid Hasselbacken antas.

Jäv

Dick Bengtson (M) och Leif Kennerberg (KD) deltar inte i handläggningen av ärendet på grund av jäv.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) hänvisar till särskilt yttrande i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 2013-11 13 § 152.

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder har framfört önskemål om att kommunen ska ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag som innebär att ca 200 bostäder i 4-6 våningar med tillhörande parkeringsgarage och kontor samt lokaler kan uppföras inom planområdet. Planförslaget har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012. Under samrådstiden inkom 8 yttranden, varav 7 från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådstiden inkom ytterligare ett yttrande (privatperson).

Planförslaget har varit på granskning under perioden 25 juni – 8 september. Under granskningstiden inkom 7 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Planen antas med normalt planförfarande.

Bilagor

Tj.skrivelse, beslut om antagande Hasselbacken.pdf

Planbeskrivning_hasselbacken_antagande_201310183.pdf
Kvalitetsprogram Hasselbacken 131101 v 2.pdf
granskningsutlåtande_hasselbacken.pdf
plankarta_hasselbacken_antagande_okt13-A1-L.pdf
PU MSU, Hasselbacken beslut om antagande.pdf

§ 152

Dnr 2011KSM0135.214

Detaljplan för bostäder vid Hasselbacken, beslut om antagande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan Bostäder vid Hasselbacken och föreslår kommunfullmäktige att anta planen.

Jäv

På grund av jäv deltog inte Leif Kennerberg (KD) och Dick Bengtson (M) i handläggningen av ärendet.

Särskilt yttrande

Marie Åkesdotter (MP) lämnar ett särskilt yttrande (bilaga).

Beskrivning av ärendet

Tyresö Bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag som innebär att ca 200 bostäder i 4-6 våningar med tillhörande parkeringsgarage och kontor samt lokaler kan uppföras inom planområdet. Planförslaget har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012. Under samrådstiden inkom 8 yttranden, varav 7 från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådstidens inkom ytterligare ett yttrande (privatperson).

Planförslaget har varit på granskning under perioden 25 juni – 8 september. Under granskningstiden inkom 7 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar.

Bilagor

Tjskrivelse, beslut om antagande Hasselbacken.pdf
Planbeskrivning_hasselbacken_antagande_20131018 3.pdf
Kvalitetsprogram Hasselbacken 131101 v 2.pdf
granskningsutlatande_hasselbacken.pdf
plankarta_hasselbacken_antagande_okt13-A1-1.pdf

miljöpartiet de gröna
Tyresö

Särskilt yttrande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet 13 november 2013

§152 Detaljplan för bostäder vid Hasselbacken, beslut om antagande

17 000 står i kö för bostad i Tyresö bostäder, så tillskottet på 200 hyresbostäder i Tyresö kommun och i centrumnära läge är mycket välkommet.

Miljöpartiet hade gärna sett vindsinredda bostäder, inte dyra exklusiva taklägenheter utan mindre billiga lägenheter med vindskupor som kunde passa ungdomar.

Med anledning av det bullerutsatta läget är det oerhört viktigt att inga sovrum placeras mot gatan.

Miljöpartiet eftersträvar också en lägre parkeringsnorm, där Tyresö Bostäder uppmuntras till att initiera en bilpool.

För miljöpartiet de gröna i Tyresö

Marie Åkesdotter
ledamot

Peter Bylund
ersättare

tyresö kommun

Datum	2013-11-13
Tid	08:30–11:20
Plats	Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	2013-11-18
Paragrafer	143 - 171

Sekreterare
Anette Jansson

Ordförande
Fredrik Saweståhl

Justerande
Anita Mattsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum	2013-11-13
Datum då anslaget sätts upp	2013-11-19
Datum då anslaget tas ned	2013-12-10
Förvaringsplats för protokollet	Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv plan 5

Underskrift
Anette Jansson

	Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Anki Svensson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), Ersättare för Matilda Lundh (M)
Mats Larsson (FP)
Mats Lindblom (FP), Ersättare för Leif Kennerberg (KD) § 151 och § 152
Leif Kennerberg (KD), Ej närvarande § 151 och § 152
Kristjan Vaigur (S)
Anita Mattsson (S)
Jerry Svensson (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Dick Bengtson (M), Ej närvarande § 151 och § 152
Lennart Jönsson (S)
Karin Ljung (S)
Peter Bylund (MP), Närvarande till och med § 167 kl 10:50
Elisabet Hedlund (V)

Övriga

Åke Skoglund, Chef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bertil Eriksson, Avdelningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Göran Norlin, Enhetschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helena Swahn, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hanna Fürstenberg-Danielson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Hallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sophia Norrman Winter, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Anette Jansson, Sekreterare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Henrik Lagerhed, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helena Hartzell, Trafikingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Amalia Tjärnstig, Exploateringsingenjör, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mikael Onegard

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)
Margareta Ternstedt (FP)
Ulrica Riis-Pedersen (C)

TJÄNSTESKRIVELSE

Tyresö kommun
Christian Nerpin
Planarkitekt

2013-10-29
1453

Diarienummer
2011 KSM0135 - 214

Kommunfullmäktige
Tyresö kommun

Beslut om antagande av detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan Bostäder vid Hasselbacken och ger kommunfullmäktige i uppdrag att anta planen.

Åke Skoglund
Samhällsbyggnadschef

Sara Kopparberg
Stadsbyggnadschef

Sammanfattning

Tyresö Bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse. Samhällsbyggnadsförvaltningen har upprättat ett planförslag som innebär att ca 200 bostäder i 4-6 våningar med tillhörande parkeringsgarage och kontor samt lokaler kan uppföras inom planområdet. Planförslaget har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012. Under samrådstiden inkom 8

7 remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådstidens inkom ytterligare ett yttrande (privatperson).

Planförslaget har varit på granskning under perioden 25 juni – 8 september. Under granskningstiden inkom 7 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar.

Beskrivning av ärendet

Behovet av centrala och attraktiva bostäder i kommunen är stort. Tyresös befolkning åldras och många vill lämna sina villor och småhus och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Tyresö bostäder har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen, strax väster om Tyresö centrum, för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse.

I översiktsplanen pekas området ut som område för tätare bostadsbebyggelse. För fastigheterna gäller stadsplan för Bollmora Berg (nr. 103) som vann laga kraft 1963-10-04; Stadsplan för kvarteren Hasselbacken, Ekbacken och Skolbacken (plan nr. 116) som vann laga kraft 1966-05-20, samt detaljplan för Restaurang vid Granängsvägen (nr. 325), laga kraft 2004-04-01.

I dag består området öster om Granängsvägen av en plan gräsyta och ett parkeringsgarage som hör till Tyresö Bostäders befintliga bostadsbestånd. Väster om Granängsvägen ligger en restaurang (fastigheten ägs av Tyresö Bostäder) omgärdad av kommunal parkmark. Delar av området är utpekat för tätare bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan från 2008.

Det berörda området är inte med i det program för utveckling och förnyelse av Tyresö centrum antogs i mars 2007, men samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer att en förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visionet om utvecklingen av Tyresö centrum.

Planförslaget har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012. Under samrådstiden inkom 8 yttranden, varav 7 från remissinstanser i

form av myndigheter och/eller föreningar. Efter samrådstidens slut har ytterligare ett yttrande (privatperson) inkommit.

Planförslaget har varit på granskning under perioden 25 juni – 8 september. Under granskningstiden inkom 7 yttranden, samtliga från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Granskningen har lett till följande ändringar i förslaget:

- Ett s.k. E-område har lagts till i planområdets södra del för att möjliggöra för uppförandet av en transformatorstation.

- En bestämmelse om att genomgående entréer måste uppföras samt en bestämmelse om att entré mot gatan ska finnas har lagts till i plankartan för att säkerställa uppförandet av en stadsmässig utformning av bebyggelse som vänder sig mot gatan.

- Bestämmelsen "vind får inte anordnas" har ersatts med "vind får inte inredas" och gäller som generell bestämmelse för hela planområdet.

- Störningsbestämmelsen "dB(A)" har ersatts med "m" i plankartan och har uppdaterats enligt rådande riktlinjer avseende buller och störningar.

- Bestämmelsen "BC_2" (f.d. BC) i plankartan som avser bostäder med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningen har kompletterats med bestämmelsen "BC_1" som innebär att centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot torg/gata och innefa en bjälklagshöjd om 4 meter (avseende bottenvåningen med lokaler).

- Bestämmelsen "Högsta antal våningar" har ersatts med "Föreskrivet antal våningar" i plankartan.

- Kvalitetsprogrammet har uppdaterats med aktuella illustrationer och sektionsritningar.

- Vissa redaktionella ändringar i kvalitetsprogrammet har gjorts.

Planförslaget

Planområdet består av två etapper – etapp 1 (väster om Granängsvägen) och etapp 2 (öster om Granängsvägen). Bebyggelsen är placerad relativt tätt längs gatorna för att öka områdes stadsmässighet och därigenom skapa ett mer intimt och trafiksäkert stadsrum samtidigt som det möjliggör tillskapandet av bullerskyddade baksidor. Syftet är att skapa ca 200 lägenheter i 4-6 våningar med ett tillhörande parkeringsgarage, kontor och övriga lokaler.

Inom etapp 1 består bebyggelsen av tre isärdragna huskroppar för att möjliggöra för ljusinsläpp och möjlighet till passage till och från områdets innergård. Bebyggelsen inom den nordvästra delen av etapp 1, som gränsar mot korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen, uppförs så att en torgyta med mindre verksamheter kan tillskapas. Genom områdets innergård löper en offentlig gångväg som ansluter till den gång- och cykelbro ("kringlan") som löper över Granängsvägen.

Granängsvägen smalnas av och förses med trädplantering samt dubbelsidig markparkering i anslutning till korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen (i anslutning till den föreslagna torgytan). Detta innebär ett mer intimt och trafiksäkert gaturum som uppmuntrar till social interaktion genom de verksamheter (t.ex. restaurang/frisör/etc.) som kan komma att etableras här. För att förbättra tillgängligheten med cykel till och från området anläggs längs Granängsvägens östra sida en gång- och cykelväg som i förlängningen kan ansluta till Granängsringen. Granängsvägens västra sida förses med trottoar.

Planområdets västra sida (etapp 2) består av tre huskroppar som likt etapp 1 är isärdragna. Husens baksidor, dvs. innergården, vetter mot sydväst och kan trots den relativt begränsade ytan ge möjlighet till en ljus, bullerdämpad boendemiljö. Detaljerade frågor gällande bebyggelsens och utemiljöns utformning behandlas i det kvalitetsprogram hör till antagandehandlingarna.

Enligt den bullerutredning som tagits fram under oktober 2012 ger områdets förutsättningar upphov till möjligheten att bygga bostäder med mycket god ljudkvalitet. Ca. 75% av lägenheterna inom området kan upplåtas med avstegsfall A, dvs. högst 50 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen.

För övriga lägenheter innehålls avstegsfall B, högst 55 dB(A) utanför minst hälften av bostadsrummen.

Parkering för hela området kommer att ske i det parkeringsgarage i fem våningar som tillåts uppföras i områdets västra del, närmast pingstkyrkan. På parkeringsgaraget, som angörs med bil från Granitvägen, möjliggörs uppförandet av ett kontor för Tyresö Bostäder. Parkeringshusets väggar ska uppföras med s.k. vertikal grönska, dvs. klätterväxter och delvis i partier med lameller.

För att förbättra dagvattenhanteringen inom området kommer ett antal åtgärder att genomföras. Kontoret ska uppföras med s.k. grönt tak (av sedum eller liknande material). Även kompletterande bebyggelse, dvs. cykelstall, avfallshanteringsskjul m.m. och entréer ska förses med gröna tak för att förbättra dagvattenhanteringen. I den övergripande dagvattenutredningen som har tagits fram av Ramböll till granskningsskedet beskrivs dessa åtgärder närmare.

För att förbättra trafiksäkerheten för korsningen Granängsvägen Bollmoravägen kommer övergångsställen i anslutning till korsningen att höjas upp.

Till planförslaget hör följande utredningar:

- En geoteknisk utredning utförd av Tyréns (inför samrådsskedet).
- En bullerutredning utförd av Åkerlöf Halin akustik (inför samråd).
- En dagvattenutredning utförd av Ramböll (inför granskning).
- En skuggstudie som behandlar solförhållanden utförd av Retlex arkitekter (inför samråd, men uppdaterad inför granskning).

Slutsats

Kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingarna för detaljplan "Bostäder vid Hasselbacken" och föreslår kommunfullmäktige att anta detaljplanen

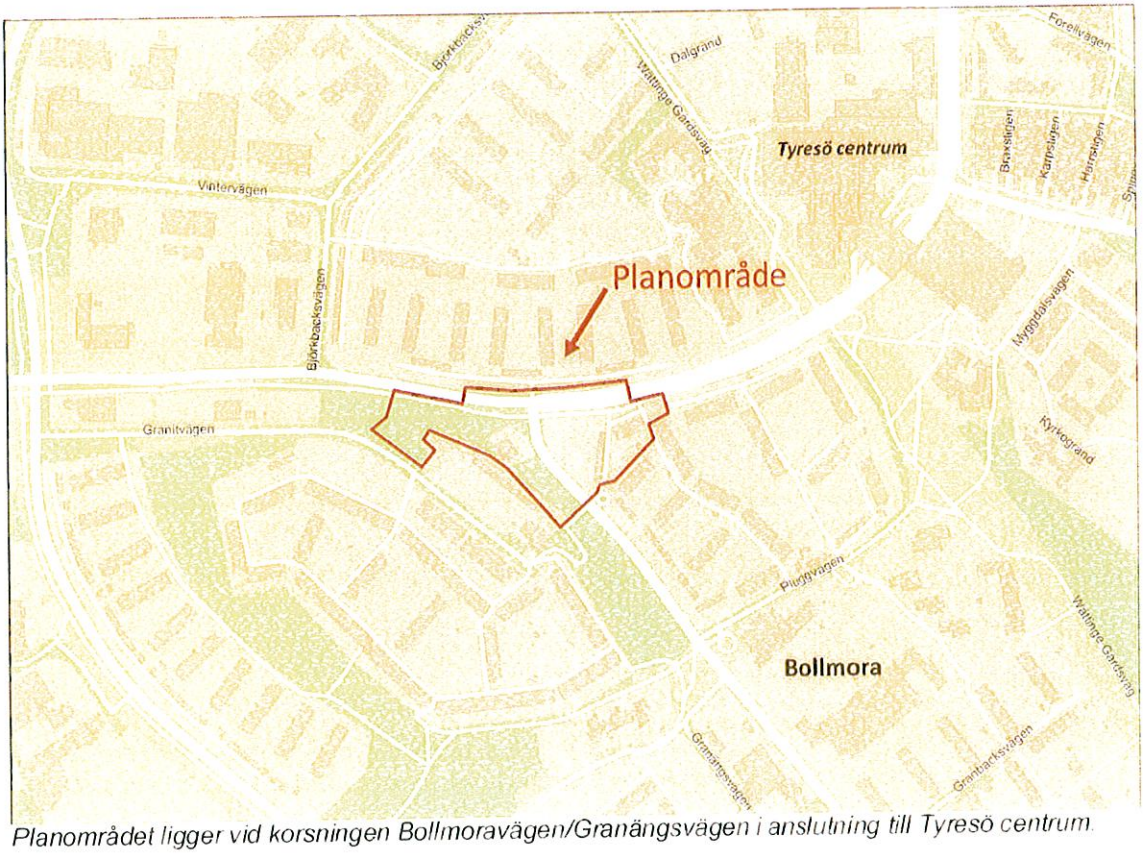
Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, planarkitekt

Antagandehandling
oktober 2013
Dnr: 2011 KSM 0135

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Hasselbacken

Fastigheterna Bollmora 1:77, Bollmora 1:110, Bollmora 1:94 och del av Bollmora 2:1, del av Bollmora Berg 1 samt del av Bollmora 1:76 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Planområdet ligger vid korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen i anslutning till Tyresö centrum.

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

tyresö kommun

INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inkl. genomförandedel
- Ett kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.
- Granskningsutlåtande

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik (Rapport 12014) – bilaga 1
- Geoteknisk undersökning av Tyréns (2012-03-27) – bilaga 2
- Skuggstudie avseende solförhållanden, framtagen av Reflex arkitekter – bilaga 3
- PM Dagvatten, övergripande dagvattenutredning, framtagen av Ramböll – bilaga 4.

Detaljplanen är framtagen enligt PBL (2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Behovet av centrala och attraktiva bostäder i kommunen är stort. Tyresös befolkning åldras och många vill lämna sina villor och småhus och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Även många unga efterfrågar mindre lägenheter i centrumnära lägen med tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser.

Tyresö bostäder (Tybo) har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen, strax väster om Tyresö centrum, för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse. Det berörda området är inte med i det program för utveckling och förnyelse av Tyresö centrum som antogs i mars 2007, men Samhällsbyggnads-förvaltningen bedömer dock att en förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö centrum.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012 (efter beslut i Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet den 14 november 2012). Under samrådet inkom 8 yttranden, varav 7 från remissinstanser i form av myndigheter/föreningar. Efter samrådets slut inkom ytterligare ett yttrande från en privatperson.

Under perioden 25 juni – 8 september 2013 har planförslaget varit utställt för granskning. Under granskningstiden har 7 yttranden inkommit. Samtliga yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden kan läsas i det granskningsutlåtande som hör till planförslaget.

Granskningsskedet har medfört följande ändringar:

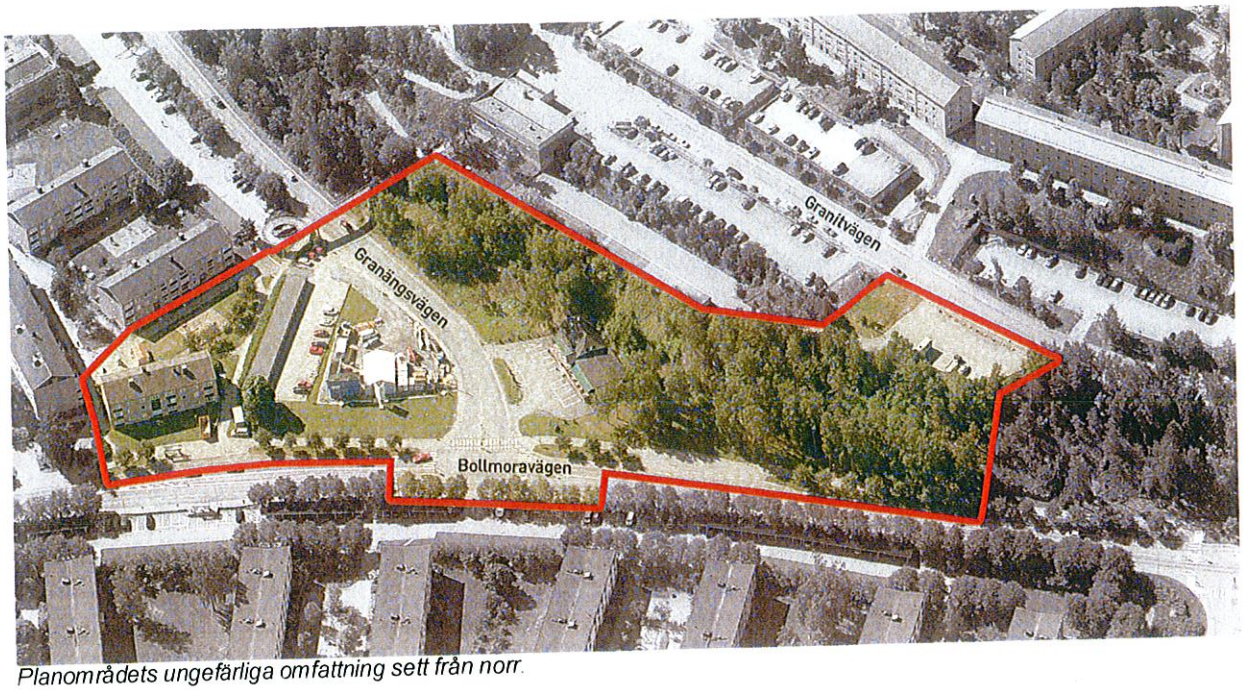
- Ett s.k. E-område har lagts till i planområdets södra del för att möjliggöra för uppförandet av en transformatorstation.
- En bestämmelse om att genomgående entréer måste uppföras samt en bestämmelse om att entré mot gatan ska finnas har lagts till i plankartan för att säkerställa uppförandet av en stadsmässig utformning av bebyggelse som vänder sig mot gatan.
- Bestämmelsen "vind får inte anordnas" har ersatts med "vind får inte inredas" och gäller som generell bestämmelse för hela planområdet.
- Störningsbestämmelsen "dB(A)" har ersatts med "m" i plankartan och har uppdaterats enligt rådande riktlinjer avseende buller och störningar.
- Bestämmelsen "BC2" (f.d. BC) i plankartan som avser bostäder med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningen har kompletterats med bestämmelsen "BC1" som innebär att centrumändmål ska anordnas i bottenvåning mot torg/gata och inneha en bjälklagshöjd om 4 meter (avseende bottenvåningen med lokaler).
- Bestämmelsen "Högsta antal våningar" har ersatts med "Föreskrivet antal våningar" i plankartan.
- Kvalitetsprogrammet har uppdaterats med aktuella illustrationer och sektionsritningar.
- Vissa redaktionella ändringar i kvalitetsprogrammet, planbeskrivningen och plankartan har gjorts.

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.

Syfte

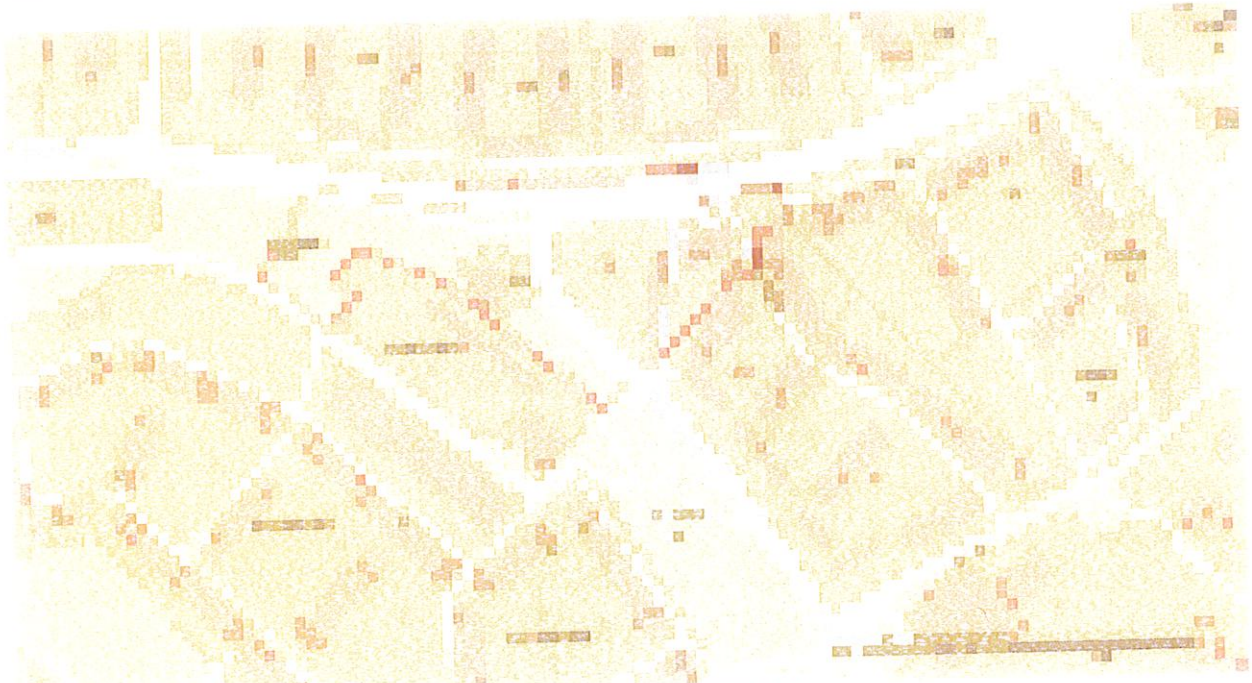
Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ca 200 bostadslägenheter samt kontor och handel i 4-6 våningar med tillhörande parkeringshus inom planområdet. Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna på ett tydligt sätt förhåller sig till gatan och tillskapar en bullerfri gårdsmiljö på baksidan/innergårdarna.

PLANDATA



Planområdets ungefärliga omfattning sett från norr.

Lägesbestämning	Det aktuella planområdet ligger vid korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen, ca 300 meter väster om Tyresö centrum.
Areal	Planområdet har en yta om ca 15 000 kvm.



Planområdets ungefärliga omfattning (rött i karta) samt intilliggande fastigheter.

Markägoförhållanden	Fastigheterna Bollmora 1:110, Bollmora 1:77 och Bollmora 1:76 ägs av Tyresö Bostäder. Fastigheten Bollmora Berg 1 ägs av Brf Solhöjden i Tyresö. Fastigheterna Bollmora 1:94 och Bollmora 2:1 är i kommunal

ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Området berör inga riksintressen.
Översiktsplan	I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april 2008, pekas delar av området ut för förtätning av befintlig bebyggelse.
Planprogram	Översiktsplanen behandlar detaljplanens förutsättningar och ligger till grund för denna. Ett planprogram har därför inte upprättats.
Gällande planer	Området är planlagt som område för bostadsändamål, allmän plats, park samt lokalgata. Gällande detaljplaner för området är detaljplan "Restaurang vid Granängsvägen", nr. 325 (avser fastigheten Bollmora 1:110. Laga kraft 2004-04-01); "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Hasselbacken, Ekbacken och Skolbacken", nr. 116 (avser fastigheten Bollmora 1:77 och Bollmora 1:76, laga kraft 1966-05-20); "Förslag till stadsplan för Bollmora Berg", nr. 103A (avser fastigheten Bollmora Berg 1 samt del av Bollmora 1:94. Laga kraft 1963-10-04); "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Björkbacken", nr. 104 (avser del av fastigheten Bollmora 1:94 samt del av fastigheten Bollmora 2:1. Laga kraft 1964-01-23).
Behov av miljöbedömning	Vid upprättandet av en ny detaljplan ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan: Detaljplanen möjliggör uppförandet av ca 200 nya lägenheter samt att verksamheter, kontor och handel får uppföras inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär att den befintliga landskapsbilden och stadsrummet förändras. Ny bebyggelse innebär ett visuellt intrång vilket ställer krav på utformningen av denna. Detta innebär att ny bebyggelse ska utformas med ett attraktivt arkitektoniskt formspråk som tar hänsyn till den befintliga, intilliggande bebyggelsens karaktär. Avståndet mellan närmast belägna bensinstation (Statoil, Björkbacksvägen) och de föreslagna bostäderna inom planområdet är drygt 150 meter. Kommunens bedömning är, utifrån gällande hänsyn till riskavstånd för bensinstation, att det inte föreligger några motsättningar med lokalisering av bostäder vid Hasselbacken. Inom planområdet finns viss vegetation i form av träd och buskar. Med undantag för de karaktäristiska Rhododendronbuskar som finns inom området idag bedöms inte platsen innehålla några särskilda naturvärden. Området används inte heller som rekreationsyta. Tillskapandet av bostäder med tillhörande balkonger samt innergårdar av hög kvalitet innebär att fler människor kan nyttja platsen än idag, vilket ses som positivt. Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade

riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas.

Tillgängligheten till och i området betecknas som mycket god. Entréer till verksamheter och bostäder samt handikapparkeringar ska utformas i enlighet med den tillgänglighetshandbok som tagits fram av Tyresö kommun. Det ska även vara möjligt att på ett enkelt sätt angöra de tillskapade innergårdarna såväl som parkeringshuset.

Området har mycket goda förbindelser med kollektivtrafik och ligger nära Tyresö centrum (där handel, service och ytterligare förbindelser till kollektivtrafik finns) vilket ur miljösynpunkt är positivt. Området har mycket god tillgänglighet till fots och med cykel genom det gång- och cykelvägnät som ansluter till platsen.

Trafikförsörjningen till området sker via Bollmoravägen/ Granängsvägen samt via Granitvägen (infart via ramp till parkeringshuset). Sammantaget bedöms inte den ökade trafiken ge upphov till betydande negativa konsekvenser i form av buller och utsläpp. Inga omkringliggande områden bedöms drabbas negativt av en ökad trafikmängd eftersom ingen befintlig bostadsbebyggelse (Brf. Solhöjden) är lokaliserad längs med Granitvägen som fungerar som infartsgata till parkeringshuset.

Planens genomförande innebär att hårdgjorda ytor tillförs och ersätter idag gräsbelagda eller vegetationsbeklädda ytor. Detta innebär att större krav på bättre dagvattenhantering ställs. För att bidra till en förbättrad dagvattenhantering ska delar av den nya bebyggelsen utformas med s.k. gröna tak (läs mer under stycket "Dagvatten"). I den dagvattenutredning som tagits fram till granskningsskedet finns ytterligare beskrivet hur dagvattenhanteringen inom området ska ske.

Miljökvalitetsnormer, MKN:

- Luft:
  Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Kommunen kommer under överskådlig framtid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för luftkvalitet i kommunen.

- Vatten:
  Detaljplanens påverkan på MKN för vatten anses som försumbar då dagvattenavrinningen inte förväntas öka i någon större utsträckning, förutsatt att åtgärderna beskrivna i dagvattenutredningen följs. Antalet föroreningar som skulle kunna nå slutrecipient anses inte heller öka.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar.

Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande

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

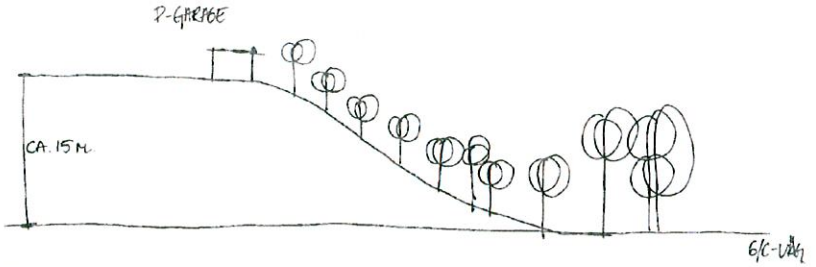
FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur

Planområdet omfattar det område som ligger i anslutning till korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen. Planområdets västra del består till större del av en relativt kuperad, trädbevuxen slänt med vissa frilagda berghällar. Vegetationen inom denna del karaktäriseras av blandad vegetation i form av träd i varierad storlek (björk, tall, gran och sälg). I släntfoten växer också ett antal Rhododendronbuskar (se bild nedan).

Planområdets västra del sett från norr. Bilden är tagen mot öster från den cykelväg som löper längs med Bollmoravägen.

Vegetationen inom planområdets västra del utgör ett visuellt skydd och begränsar sikten, sett från Bollmoravägen/Granängsvägen, mot den bebyggelse som finns belägen på Bollmoraberg (Granitvägen). Som visas i bilden ovan och i principskissen nedan finns områdets större träd belägna i släntfoten, längs med den befintliga gång- och cykelvägen.



Bilden visar en principskiss (genomskärning) för områdets höjdskillnader.

Som en konsekvens av den kuperade terrängen används detta område inte för någon typ av rekreation i dagsläget.

Rhododendronbuskar inom områdets östra del.

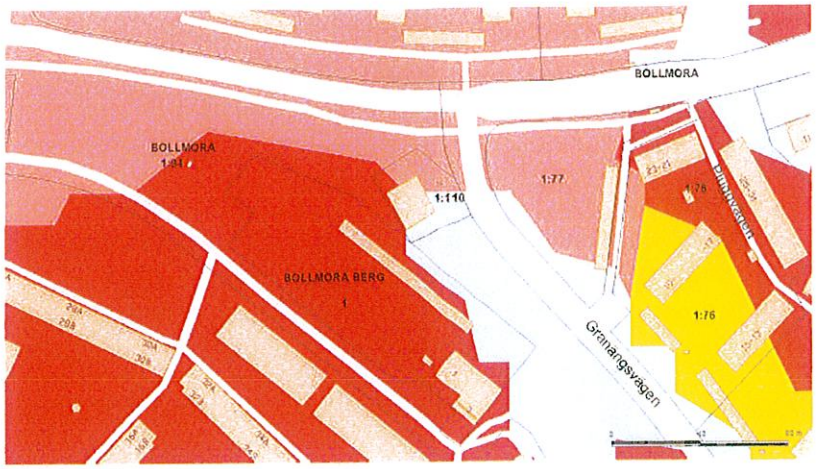
Planområdets östra del utgörs av en större gräsyta (se bild nedan) samt parkeringsytan tillhörande bostadsbebyggelsen på Pluggvägen. Gräsytan används i dagsläget inte som rekreationsyta och kan inte anses innebära något större naturvärde som en följd av sin placering mellan de relativt vältrafikerade omgivande vägarna. Planområdets östra del omfattar även det befintliga bostadshus som idag finns beläget på Pluggvägen 21-23, se bild nedan. Uppförande av ny bebyggelse innebär att denna byggnad kommer att behöva rivas.

Planområdets östra sett från söder.

Bilden visar befintlig bostadsbebyggelse, Pluggvägen 21-23 som kommer att behöva rivas. Bildkälla: Google streetview

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs till största delar av postglacial sand (ljus röd i karta nedan), morän (ljus blå i karta) samt urberg (röd i karta).

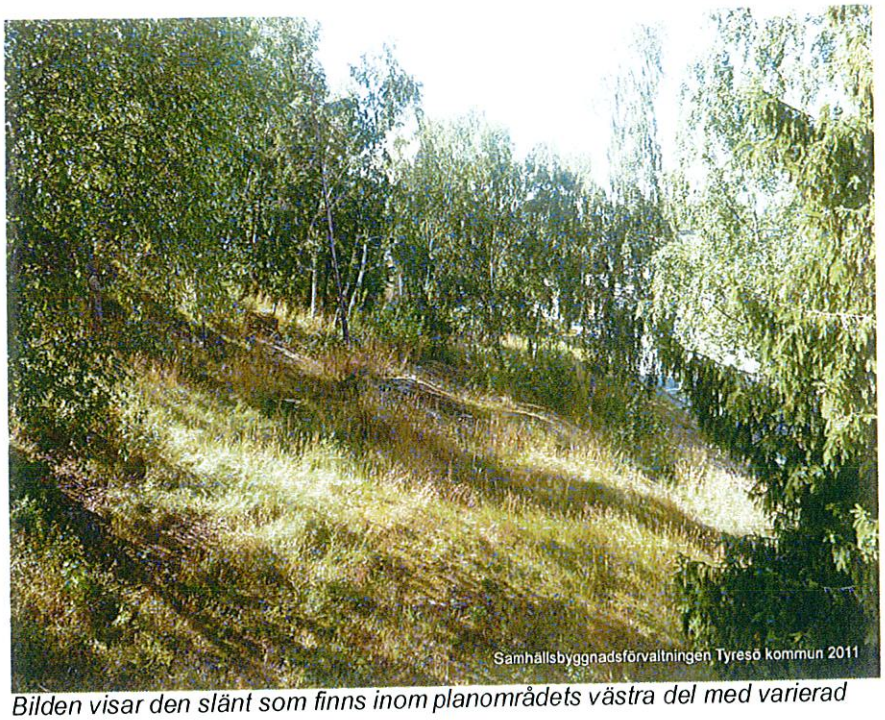


Röd=Urberg
Ljus röd=postglacial sand
Ljus blå=morän
Gul=glacial lera

En geoteknisk undersökning genomfördes i mars 2012 (*PM Geoteknik Hasselbacken, Tyresö, framtagen av Tyréns 2012-03-27*) konstaterar bl.a. följande:

- Ingen sättningskänslig lera har påträffats.
- 0,5 meter uppfyllnad kan utföras intill husen närmast vägarna utan risk för skadliga sättningar.
- Radonskyddad grundläggning föreslås för bostadshusen.
- Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras för att uppnå en punkttäthet av som mest 20 m, samt vidare fastställa jordens egenskaper.
- Kompletterande provtagning av fyllningsjorden bör utföras för att analysera förekomsten av miljöfarliga ämnen.
- En markradonmätning bör utföras i samband med detaljprojekteringen för att fastslå utformning av bottenplattan.
- Riskanalys för sprängnings- och grundläggningsarbeten.

Rapporten i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida.



Bilden visar den slänt som finns inom planområdets västra del med varierad vegetation.

Släntens jordarter utgörs av urberg och morän och är bitvis relativt kuperad med en nivåskillnad om upp till ca 15 meter. Marken är humusbetäckt och med tät vegetation och det föreligger inte någon risk för ras eller skred. En noggrannare geoteknisk markundersökning ska genomföras i samband med bygglovprövning för att säkerställa markens stabilitet.

Risker avseende närliggande verksamheter

Avståndet mellan närmast belägna bensinstation (Statoil, Björkbacksvägen) och de föreslagna bostäderna inom planområdet är drygt 150 meter. Kommunens bedömning är, utifrån gällande hänsyn till riskavstånd för bensinstation, att det inte föreligger några motsättningar med lokalisering av bostäder vid Hasselbacken. Enligt uppgift från den verksamhet som finns i anslutning till den bensinstation/bilverkstad i korsningen Njupkärrsvägen/Bollmoravägen (Bilia/Volvo) ca 200 meter från planområdet, pågår ingen omlackeringsverksamhet.

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena bedöms vara av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende.

Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark uppföras radonskyddat och på högradonmark uppföras radonsäkert.

För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska en markradonundersökning göras i byggskedet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m (1988:950).

Offentlig service

Området ligger i nära anslutning till Tyresö centrum som inrymmer offentlig såväl som kommersiell service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral samt kommunal verksamhet m.m.

Rekreation och naturmiljö

Avståndet till närmsta natur- och rekreationsområde, Erstavik, som ligger i Nacka kommun (norra sidan av Tyresövägen), är ca 800 meter. Till Alby naturreservat och friluftsområde är avståndet ca 1km.

Gator och trafik

Planområdet ligger i korsningen Bollmoravägen /Granängsvägen. Båda dessa vägar är viktiga kommunala transportvägar för bilar, bussar och transporter.

Under 2011 invigdes Bollmora allé, som är en ny infart till kommunen från nordväst och under vintern 2012/2013 färdigställdes Skrubba trafikplats. Den nya infarten och Skrubba trafikplats innebär att trafiken på Bollmoravägen har minskat och kommer att minska ytterligare.

Bilden visar korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen sedd från väster. Bildkälla: Google Streetview.

Parallellt med Bollmoravägen löper en gång- och cykelväg som korsar Granängsvägen i den trafikkorsning som finns inom planområdets norra del. Cykelvägen, som är en del av det regionala cykelstråket, är i dagsläget utsatt och kan upplevas som otrygg att passera eftersom Granängsvägen uppmuntrar till höga hastigheter genom sin bredd (ca 9 m).

Det finns i dagsläget inga funktioner i form av t.ex. bostäder eller verksamheter som skapar ett levande gaturum vilket ytterligare förstärker upplevelsen av Granängsvägen som en gata som tillåter höga hastigheter.

Planområdets yta är relativt liten och det finns inte möjlighet att tillskapa några större ytor för markparkering. Som en följd av detta föreslås ett gemensamt parkeringsgarage uppföras i områdets västra del (läs mer under rubriken "Planförslaget" nedan).

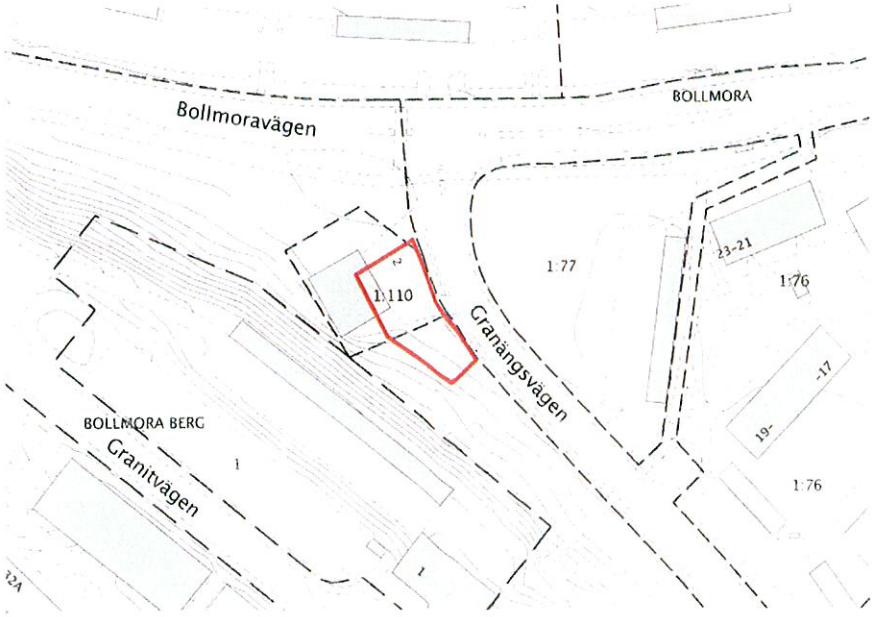
Bilden visar den lastbilsparkering som finns i anslutning till Granitvägen där den framtida infarten (via ramp) kommer att ske till parkeringshuset inom området. Bildkälla: Google Streetview.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns två busshållplatser (Bollmoraberg, med trafik i vardera riktning) som trafikeras regelbundet av bussar mellan Gullmarsplan och Tyresö. Den direkta närheten till goda kollektivtrafikförbindelser ses som en god kvalitet för området eftersom det minskar behovet av bil.

Övrigt

Enligt uppgift från brandförsvaret och baserat på intern kommunal kännedom finns en oanvänd underjordisk vattenreservoar inom området. Reservoarens exakta läge är okänt (se bild nedan) men enligt uppgift är denna tömd och plomberad sedan många år. Vid byggnation ansvarar byggherren för att säkerställa att hanteringen av reservoaren sker på ett tillfredsställande sätt.



Ungefärlig placering av underjordisk vattenreservoar.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

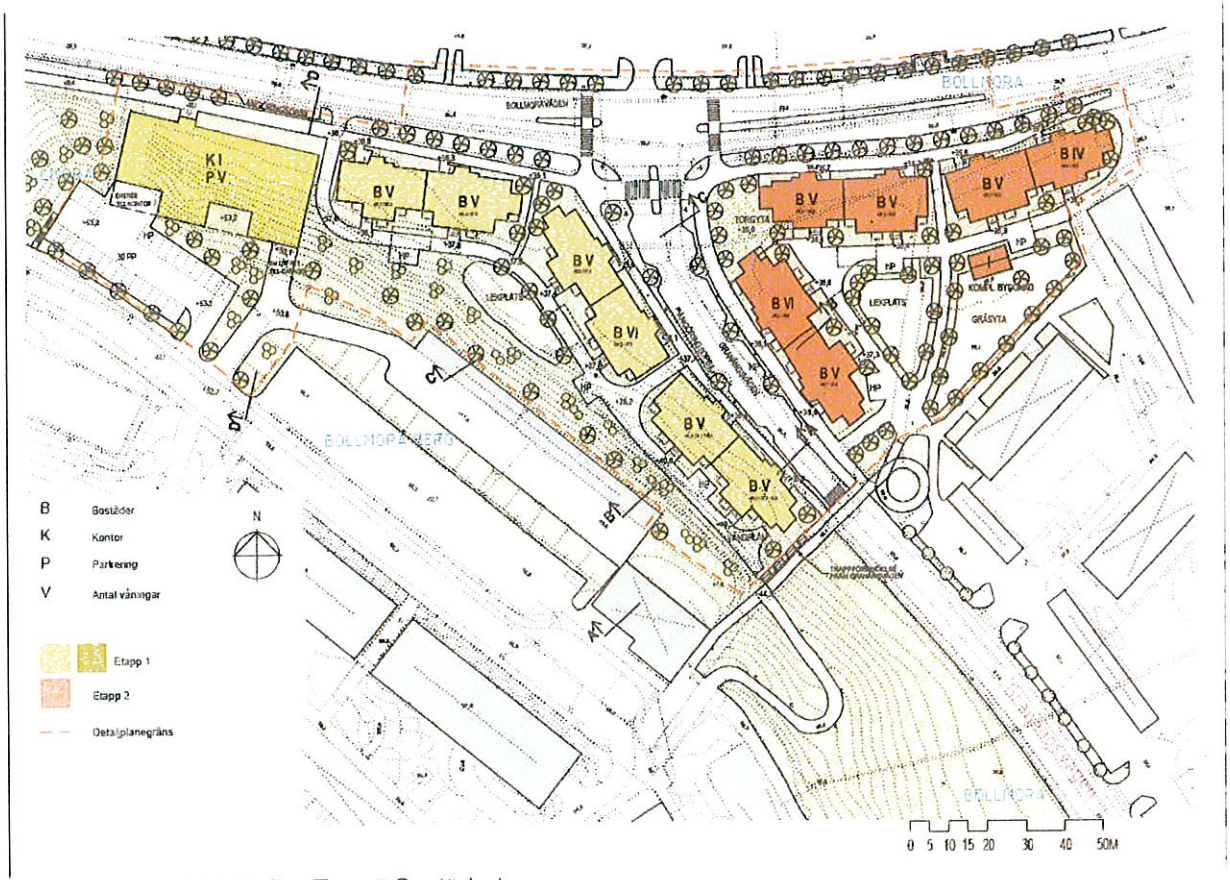
Förslaget innebär att det inom området tillåts uppföras ca 200 bostäder samt verksamheter och kontor i 4-6 våningar. Uppförandet av bebyggelsen planeras att ske i två etapper, där bebyggelsen väster om Bollmoravägen utgör etapp 1 och bebyggelsen öster om vägen utgör etapp 2. Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna på ett tydligt sätt förhåller sig till gatan och tillskapar en bullerfri gårdsmiljö på baksidan/innergårdarna.

Byggnadernas våningshöjder kommer att variera från 4 våningar, i anslutning till omkringliggande bebyggelse, till 6 våningar, närmast korsningen Granängsvägen / Bollmoravägen.

I bottenvåningen möjliggörs för centrumverksamhet, vilket innebär etableringsmöjlighet för t.ex. restaurang, handel, frisör, kontor eller annan service.

Byggnadernas placering framgår av skissen på nästa sida. Ambitionen med bebyggelseförslaget är att, utifrån platsens förutsättningar, skapa en mer stadsmässig och tät struktur som knyter an området till de befintliga områdena och till Tyresö centrum. Byggnaderna och dess entréer ska på ett tydligt sätt förhålla sig till gaturummet.

Byggnadernas och utemiljöernas utformning behandlas mer detaljerat i det kvalitetsprogram som hör till planhandlingarna.



Situationsplan (Bild: Reflex/Tyresö Bostäder)

Kvalitetsprogram

Tillhörande detaljplan för Hasselbacken.

bostäder vid Granängsvägen-Bollmoravägen

2013-04-10 preliminär

Perspektivskiss över korsningen sett från norr. Invid den vita huskroppen till vänster i bild syns den torgyta som kommer att tillskapas och som kan innehalla t.ex. café, restaurang eller annan service. (Bild: Reflex arkitekter/Tyresö Bostäder).

Bebyggelse (forts.)

Balkonger och uteplatser planeras att uppföras vända mot de innergårdar som skapas. Detta innebär att etapp 1 får balkonger vända i sydvästläge, vilket innebär dag/kvällssol, medan etapp 2 får balkonger vända i sydostläge, vilket innebär dag/morgonsol.

I det kvalitetsprogram som upprättats och som knyts till det exploateringsavtal som tecknats mellan kommun och byggherre (Tybo) finns i detalj beskrivet hur bebyggelse och utemiljöer ska utformas.

Utformningsförslag bebyggelse:

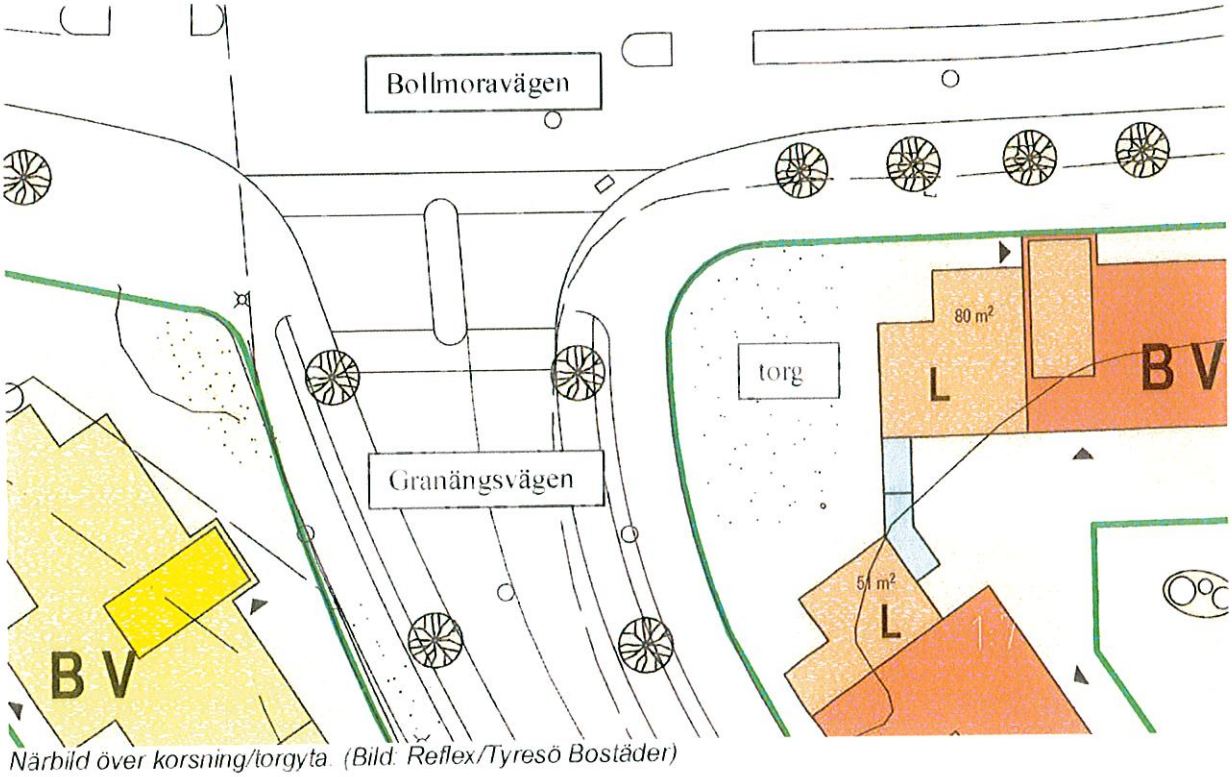
Lägenheterna föreslås utformas i storleksordningen ett rum och kök till fyra rum och kök, grupperade som trespännare eller fyrspännare. Trapphusen ligger med fönster mot gatusidan. Entrén är genomgående från gata till gård. Bottenvåningen är upphöjd från gatan för att minska insyn.

Lägenheterna utformade med hänsyn tagen till trafikbuller på gatusidan. Mindre enkelsidiga lägenheter är vända mot gården.

Lägenheter i bottenvåningen får uteplats. Övriga lägenheter har balkong.

I bottenvåningen förläggs gemensamma utrymmen, samt en mindre del lokaler för uthyrning.

På gårdarna uppförs molucker för sophantering samt mindre komplementbyggnader för t.ex. tvättstuga, föreningslokal och för cykel- och barnvagnsparkering.



Närbild över korsning/torgyta. (Bild: Reflex/Tyresö Bostäder)

Vy över planområdets östra del (etapp 2). Bilden visar innergården i förgrunden med bebyggelse bakom. Perspektiv fran sydöst.

Landskaps- stadsbild och gestaltning

För att kunna skapa ett mer stadsmässigt gaturum krävs att vägarna och bebyggelsen utformas i relation till varandra. Detta innebär att husen placeras nära gatan, som i sin tur smalnas av och förses med planterade träd, vilket skapar känslan av en mer levande och trafiksäker gatumiljö.

Målsättningen är ett område med variation och nedbruten skala. Varje hus kring ett trapphus bör få en egen kulör. Utskjutande trapphus och balkonger ger en variation i volymen, liksom det varierande husdjupet mot gårdssidan. Mindre förändringar i husens riktning bryter ytterligare ner skalan.

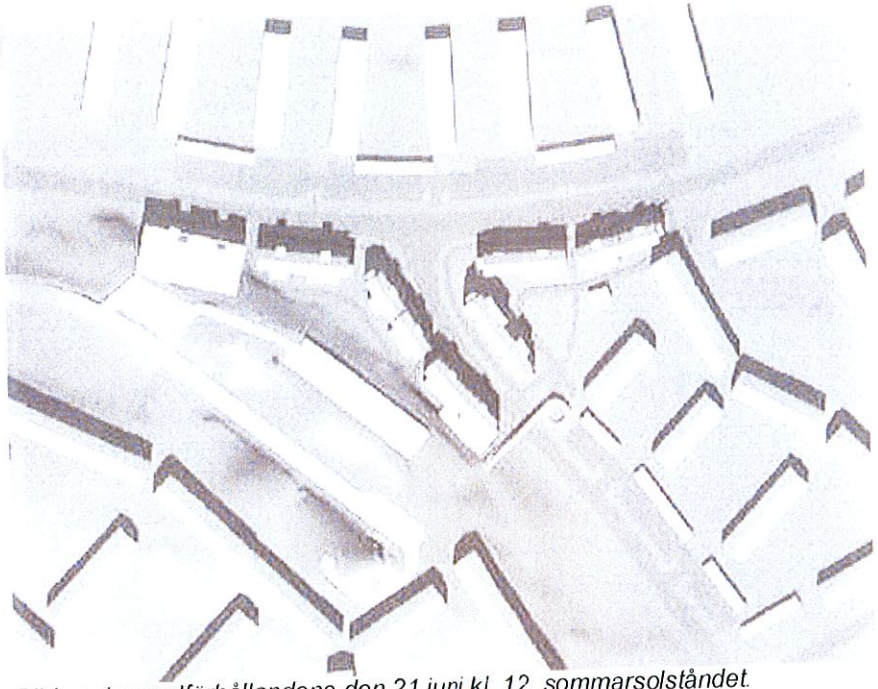
Från Bollmoravägen syns byggnaderna vid korsningen från långt håll, liksom från Granängsvägen. Här skapas en platsbildning med ett mindre torg i förgrunden där vägkorsning, bebyggelse, café, gång- och cykelväg knyts samman.

Bostadshusen uppförs med släta, putsade fasader i olika färger. Parkeringshuset med kontorshuset ovanpå får varierade fasader lika bostadshusen, öppna delar samt delar med klättrande växter.

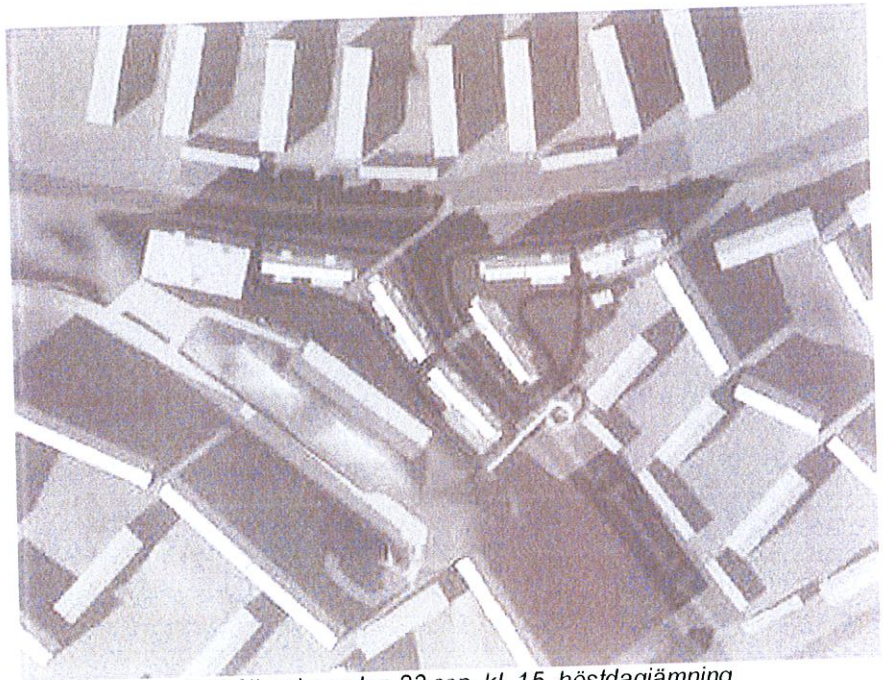
Bilden visar hur bebyggelsen förhåller sig till sluttningen inom etapp 1. Perspektiv från nordväst.

Solförhållanden/
Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för den planerade bebyggelsen för att se hur skuggorna faller under några givna tidpunkter per år. Studien visar att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att skugga någon befintlig bebyggelse.



Bilden visar solförhållandena den 21 juni kl. 12, sommarsolståndet.



Bilden visar solförhållandena den 23 sep. kl. 15, höstdagjämning.

Hela skuggstudien finns redovisad i bilaga 3, i slutet av detta dokument.

Planbestämmelser

Nedan följer en förklaring till de huvudsakliga bestämmelserna som gäller inom planområdets gräns. Denna förklaring ska användas vid tolkning av plankartan:

HUVUDGATA	Huvudgata för trafik mellan områden. Gatan ägs och förvaltas av kommunen.
PARK	Mark för kommunala parkändamål. Inkluderar gång- och cykelväg, trappa m.m. Marken ägs och förvaltas av Tyresö kommun.
BC_1	Bostäder och centrum. Endast bottenvåning får användas för centrumändamål. Bottenvåning mot torget (se illustrationsbild/plankarta) ska inredas för centrumändamål med entré mot torg för att tillskapa en levande, stadsmässig torgyta. Minsta bjälklagshöjd för lokalerna som vetter mot torget ska vara 4,0 meter.
BC_2	Bostäder och centrum. Bottenvåningen får användas för centrumändamål vilket innebär verksamheter i form av t.ex. handel, restaurang m.m.
PK	Parkeringsgarage. Kontor får anordnas i översta våningen. Byggnaden ska förses med vegetationsbeklätt tak enligt bestämmelse f_2 (läs mer nedan).
P	Parkering.
...	Byggnader får inte uppföras på prickmark. Cykelparkering under tak, sophus, stödmur och plank får uppföras i den omfattning och med den utformning som byggnadsnämnden finner lämplig. Komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsbeklätt tak.
++++	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad i form av uthus (t.ex. sopsorteringsbod, cykelgarage, barnvagnsförvaring m.m.) och garage.
<-o-o-o->	Körbar utfart får inte anordnas. Bestämmelsen avser att förhindra utfart mot Bollmoravägen. Parkeringshuset är belagt med förbud för körbar utfart annat än den enligt plankartan föreslagna (dvs. utfart ska anordnas mot Granitvägen).
IV, V, VI	Föreskrivet antal våningar. Lägsta våningsantal inom planområdet är fyra våningar och högsta våningsantal är sex våningar.
x	Området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.
v_1	Souterrängvåning får anordnas inom angivet högsta antal våningar för att ta upp skillnader i marknivå mellan Granängsvägen och den västra innergården. Syftet är att maximera ytan för innergården och därmed säkerställa angöring till bostadsbebyggelsen.
v_2	Entréer ska utformas genomgående för att tillskapa en stadsmässig karaktär där bebyggelsen tydligt förhåller sig till gatan. Bostadshusens entréer inom området ska utformas genomgående, med undantag för huskroppen längst i sydost i etapp 1 samt huskroppen längst till öster i etapp 2 (läs mer under bestämmelsen "v_3").

v_3	Entré ska uppföras mot gatan. Denna bestämmelse gäller de delar av bebyggelsen som kan förväntas inrymma ett boende/gruppboende enligt önskemål från socialförvaltningen. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en separat ingång från gården som inte behöver vara sammankopplad med entrén från gatan. Entré ska finnas mot gatan för att tillskapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen.
f_1	Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga skarvar.
f_2	Byggnad ska förses med grönt tak av sedum eller liknande vegetationsmaterial för att förbättra områdes dagvattenhantering. Bestämmelsen gäller parkeringshuset/kontoret samt all komplementbebyggelse inom planområdet.
f_3	Taktäckning ska vara av falsad plåt.
vind får inte inredas	Bestämmelsen är generell och gäller för hela planområdet.
m	Störningsskydd avseende buller. Byggnaderna ska utformas så att: • Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster. • Lägenhet med egen, eller delad, balkong eller uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids ska även ha tillgång till egen, eller delad, balkong eller uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) inte överskrids. Dessa värden avser gällande riktvärden antagna i riksdagen och reservation lämnas för att dessa ändras.
Lov med villkor	Bygglov krävs för omfärgning av fasad.
Kvalitetsprogram	Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram. Av programmet framgår hur området ska gestaltas.

Gator och trafik

Huvudsaklig trafikmatning till och igenom området sker via Bollmoravägen och Granängsvägen. Granitvägen kommer att fungera som angöringsgata till parkeringsgarage och kontor.

Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av gaturummet vilket gör att detta kommer att upplevas som mer intimt och därmed bättre fungerar som ett stråk än i dagsläget.

Planförslaget innebär att Bollmoravägen omgestaltas till en mer stadsmässig gata. Genom att tillskapa nya funktioner i form av bostadsbebyggelse som tydligt förhåller sig till gatan och på så sätt förtätar gaturummet kan en mer trafiksäker och stadsmässig gatumiljö utformas. Gatan kommer att göras smalare och korsningen (Bollmoravägen/Granängsvägen) kommer att utformas med säkrare övergångar för cyklister och fotgängare. Bland annat kommer korsande gång- och cykelväg att höjas upp och gatan kommer att smalnas av. Detta eftersom korsningen idag ger upphov till konflikter i trafiken.

För att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon samt möjliggöra för transport och angöring till lägenheterna krävs en körbar infart till respektive etapps innergård. Infart till innergård inom etapp 1 kommer att ske från Bollmoravägen och utfarten från innergård sker till Granängsvägen. In- och utfart till/från innergård inom etapp 2 sker från Granängsvägen.

I samband med planarbetet pågår en översyn av kopplingen med gång- och cykelvägar från planområdet till Nyboda skola och Granängsringen med omnejd. I dagsläget saknas en fullgod koppling mellan dessa områden. Granängsvägen kommer att kunna smalnas av och förses med en gång- och cykelväg som möjliggör en trafiksäker förbindelse.

Tillgänglighet och säkerhet

Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas i möjligaste mån när detaljplanen genomförs.

Parkering

För att tillgodose behovet av parkeringar inom området kommer ett parkeringshus i fem våningar att uppföras i områdets västra del.

Angöringen till parkeringsgaraget kommer att ske från söder, i anslutning till Granitvägen. I dagsläget består denna plats, som är kommunal mark, av en lastbilsparkering och en infart till det parkeringsgarage som försörjer bostadsbebyggelsen inom Granitvägen.

För att förbättra dagvattenhanteringen ska byggnaden uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller annat liknande material.

Viss markparkering kommer att kunna ske längs med Granängsvägen, i anslutning till korsningen Bollmoravägen.

Bilden visar parkerings- och angöringsytan till kontorsdel samt infarten till parkeringsgaraget. Perspektiv från söder.

Buller och störningar

Området är bullerstört från Bollmoravägen och Granängsvägen. För att säkerställa en god boendemiljö krävs att alla lägenheter som uppförs inom området har tillgång till en ljuddämpad sida.

I den bullerutredning som tagits fram i samband med detaljplanearbetet, av Åkerlöf Hallin Akustik (12014 Rapport B, 2012-10-15) står följande att läsa:

De aktuella bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Bollmoravägen och Granängsvägen. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid planeringen av byggnaderna. Aktuella riktvärden för trafikbuller innehålls. Med föreslagen byggnadsplacering, utformning och lägenhetsplanlösning får projektet i medeltal +16 Ljudkvalitetspoäng och ingen lägenhet får lägre än +10 Ljudkvalitetspoäng. Poängen är betydligt högre än minimikravet och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna och målet för avstegsfall B innehålls i samtliga bostäder. Projektet får i medeltal +16 Ljudkvalitetspoäng och ingen lägenhet lägre än +10 Ljudkvalitetspoäng. Poängen är betydligt högre än minimikravet, +5 respektive +0, och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

För att möjliggöra en mycket god ljudmiljö föreslås följande åtgärder genomföras:

- Fönster, yttervägg och eventuella uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Vissa balkonger förses med lokalt bullerskydd på en sida samt ljudabsorbenter i balkongtaket.

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

61 – 65 dB(A)
56 – 60 dB(A)
51 – 55 dB(A)
46 – 50 dB(A)

Även om avstegsfallet tillämpas inom planområdet strävar kommunen att minimera avsteg från rekommenderade ljudnivåer. Detta görs bland annat genom att husen placeras och utformas på ett sätt som minskar bullerstörningarna för de boende. Uteplatser och balkonger lokaliseras även så att få åtgärder ska behövas för att skapa lugna och tysta uteplatser.

Miljökvalitetsnormer, MKN

Luft:
Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Kommunen kommer under överskådlig framtid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för luftkvalitet i kommunen.

Vatten:
Detaljplanens påverkan på MKN för vatten anses som försumbar då dagvattenavrinningen inte förväntas öka i någon nämnvärd utsträckning, förutsatt att åtgärderna beskrivna i dagvattenutredningen följs. Antalet föroreningar som skulle kunna nå slutrecipient anses inte heller öka.

Barnkonsekvenser

Planförslaget innebär att nya bostäder i centrumnära läge med närhet till befintliga förskolor och skolor kan uppföras. Närheten till den stadsdelspark och nya centrumlekpark som är under uppförande bedöms som positiv. Förutom de trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder som föreslås i planförslaget planerar kommunen att höja standarden och utöka det befintliga gång- och cykelvägnät som ansluter till planområdet. Detta för att möjliggöra för både barn och vuxna att på ett säkert sätt kunna ta sig till och från området.

Konsekvenser för jämställdhet

Detaljplanen möjliggör uppförandet av bostäder i centrumnära läge med offentlig och kommersiell service samt god tillgång till kollektivtrafik, vilket kan ses som positivt ur jämställdhetssynpunkt.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.
VA-ledningar ska byggas ut till en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

Dagvatten

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, SE6200. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda. Miljökvaliteten i vattnet påverkas därför negativt, men denna påverkan kan ses som mycket begränsad eftersom det handlar om relativt små mängder dagvatten.

Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k. Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Planförslaget innebär att vegetation kommer att försvinna och ersättas med hårdgjord yta och nya byggnader. Detta ställer större krav på hantering av dagvatten. Det är därför kommunens målsättning att delar

av den nya bebyggelsen som planeras inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak. Det fem våningar höga parkeringsgaraget med tillhörande kontor och komplementbebyggelse samt entréer ska uppföras med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området. Mer om detta finns att läsa i kvalitetsprogrammet.

Gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) förbättrar fördröjningen av och reningen av dagvatten. Nedan visas exempel på hur sedumtak kan uppföras:

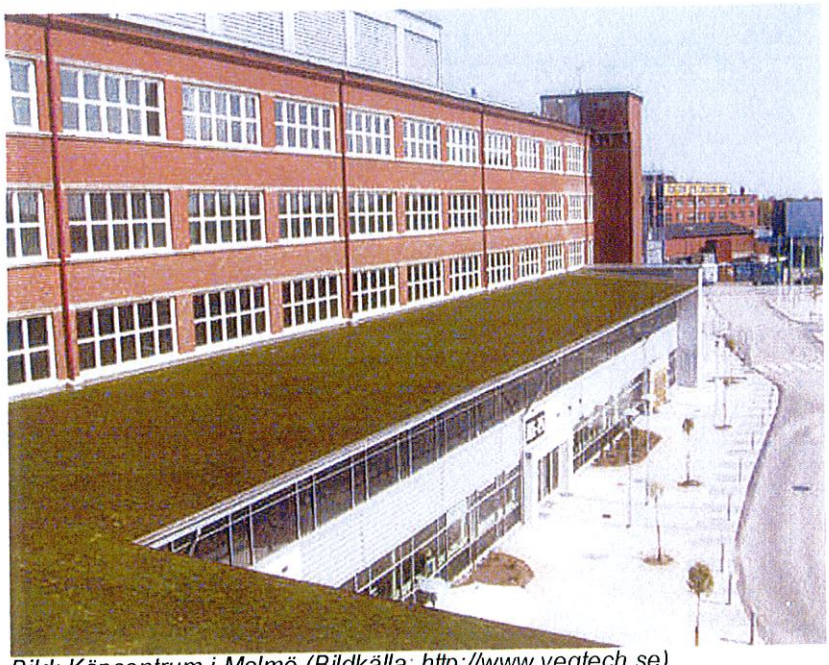


Bild: Köpcentrum i Malmö (Bildkälla: http://www.vegtech.se)

Anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem finns inom planområdet.

En översiktlig utredning gällande dagvattenhantering har tagits fram av Ramböll. Sammanfattningsvis redovisas följande punkter för att förbättra dagvattenhanteringen inom området (vid byggnation):

- *Sträva efter att minska andelen ogenomsläppliga ytor. Detta underlättas ju större del av markytan som är genomsläpplig (t.ex. grus eller plantering).*
- *För att öka avrinningen från hårdgjorda ytor mot genomsläppliga ytor bör friser och kantstöd ligga i marknivå, och om möjligt görs höjdsättningen så att vattnet rinner mot de genomsläppliga ytorna.*
- *Förse taken med sedumbeklädnad kommer vilket bidra till minskad ytvattenavrinning.*
- *Infiltrations- och fördröjningsmagasin anläggs på geotekniskt och höjdmässigt lämpliga platser. Dränerade lågpunkter och/eller diken bräddar endast till det befintliga dagvattennätet när magasin och infiltrationskapaciteten överskrids.*

- *Den västra gården förses med ett dike som hindrar ytvattnet från naturslänten att rinna mot byggnaderna.*

Hela dagvattenutredningen (PM Dagvatten – Bostäder vid Hasselbacken, 2013-05-03) finns att ta del av på kommunens hemsida.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och ska därför användas.

El- och teleledningar

Teleledning kommer att byggas från Bollmoravägen. El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark.

Vattenfall och Tyresö Bostäder ansvarar för att utreda om behovet finns att uppföra en ny transformatorstation som tillgodoser elförsörjningen inom området.

GENOMFÖRANDE

Allmänt

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. Den utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidplan

Beslut om samråd	2012-11-14
Samråd	december 2012
Granskning	sommar 2013
Antagande	höst/vinter 2013
Laga kraft, tidigast	vinter/vår 2013/2014
Byggstart, tidigast	2014

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.

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

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Markägare

Fastigheterna Bollmora 2:1 och 1:94 ägs av Tyresö kommun och fastigheterna Bollmora 1:76, 1:77 och 1:110 ägs av det kommunägda bolaget Tyresö Bostäder AB. Fastigheten Bollmora Berg 1 ägs av Brf Solhöjden i Tyresö.

Fastighetsbildning

De delar av Bollmora 2:1 och 1:94 som blir kvartersmark kommer genom ett exploateringsavtal att förvärvas av Tyresö Bostäder AB. I exploateringsavtalet regleras även de områden av Bollmora 1:76 och 1:77 som blir allmän plats (park). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsreglering.

Tyresö Bostäder AB ska förvärva den del av Bollmora Berg 1 som blir kvartersmark i den här detaljplanen.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning.

Bygglov m.m.

Avgift för bygglov betalas enligt gällande taxa.

Planavgift

Planavgift betalas enligt träffat planavtal.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa eller tid.
Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar.

El

För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB,
Box 6013, 171 06 Solna,
telefon 020-82 00 00.

Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.
Bullerdämpande åtgärder	Byggherren till kvartersmarken bekostar erforderliga bullerdämpande åtgärder.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Christian Nützel, planarkitekt Björn Edén, exploateringsingenjör Regina Lindberg, projekteringsingenjör Martin Fahlman, verksamhetsansvarig bygglov Thomas Lagerwall, VA-ingenjör Helena Hartzell, trafikplanerare

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef

Christian Nützel, planarkitekt

Vad är en detaljplan och hur går det till*?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Program

Vid behov ska ett program göras där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med programmet som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

3. Granskning

Kommunen gör en bearbetning av planen efter synpunkter och annat som kommit fram och planen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningsskedet görs en sammanställning av inkomna yttranden med svar från kommunen. Efter granskningsskedet kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och slutligen i mark- och miljööverdomstolen.

Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.

*Enligt PBL (2010:900).

Bilaga 1: Bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik (Rapport 12014). Rapporten i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida.

12014 B01 2012-10-15 LÅ/RS Skala 1:2000	Hasselbacken, Tyresö Trafikbullerutredning för detaljplan Situationsplan Ekvivalentnivåer	ÅHA ÅKERLÖF HALLIN AKUSTIK info@ahakustik.se

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frittstående

61 – 65 dB(A)
56 – 60 dB(A)
51 – 55 dB(A)
46 – 50 dB(A)

1204 B02	Hasselbacken, Tyresö	ÅHA ÅKERLÖF HALLEN AKUSTIK info@ahakustik.se
2012-10-15	Trafikbullerutredning för detaljplan	
LÅ/RS	Situationsplan	
Skala 1:2000	Maximalnivåer	

Maximal ljudnivå vid fasad

Frifältsvärde

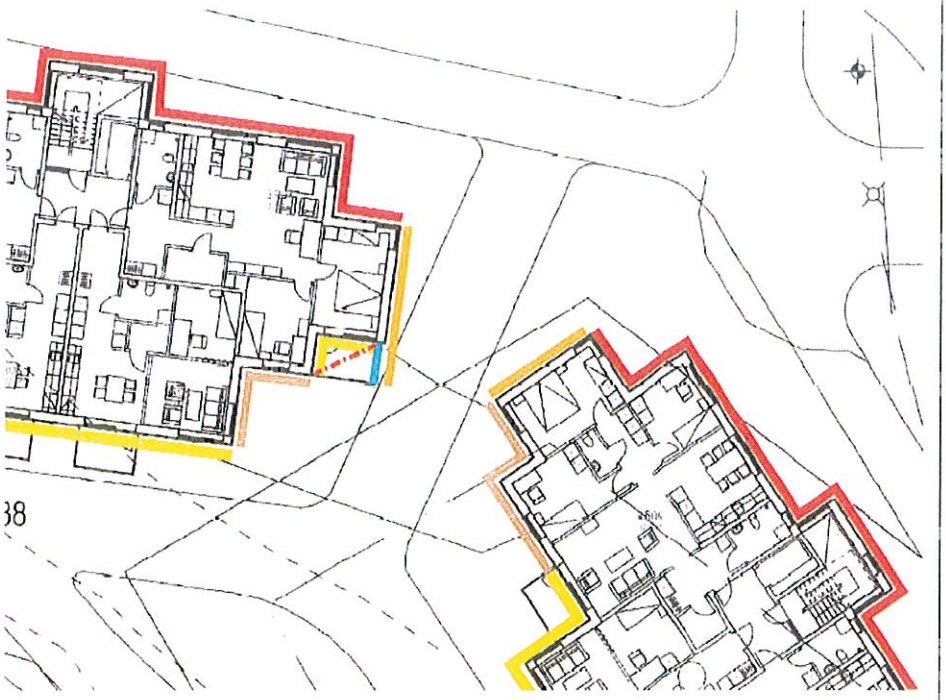
81 - 85 dB(A)

76 - 80 dB(A)

71 - 75 dB(A)

≤ 70 dB(A)

12014 B03 2012-10-15 LÅ/RS Skala -	Hasselbacken, Tyresö Trafikbullerutredning för detaljplan Typplan Ekvivalentnivåer och åtgärdsförslag	ÅHA info@ahakustik.se



Förklaring:

Absorbent i balkongtak

Lokal bullerskyddsskärm på balkong

Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad

Frifältsvärde

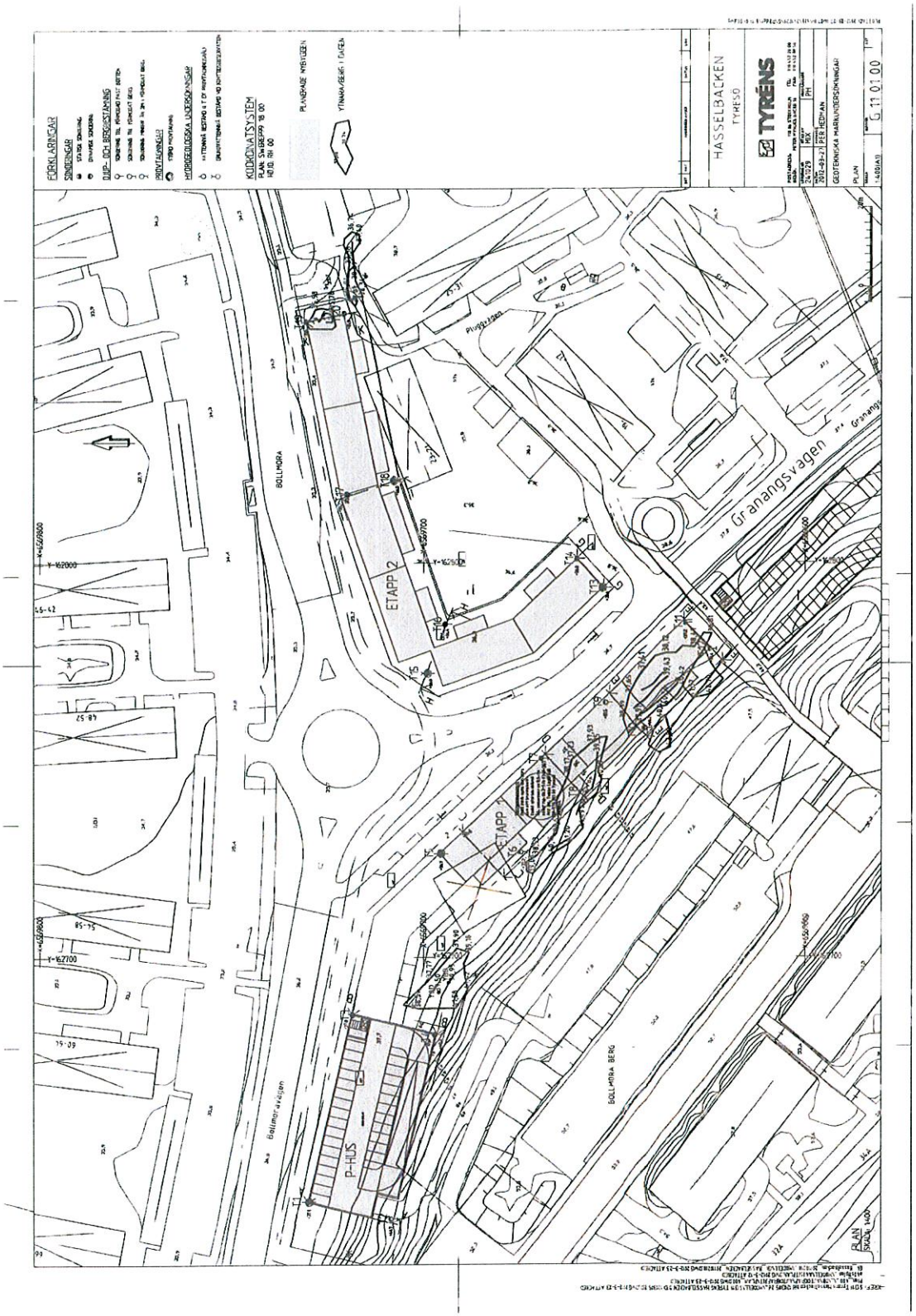
61 - 65 dB(A)

56 - 60 dB(A)

51 - 55 dB(A)

46 - 50 dB(A)

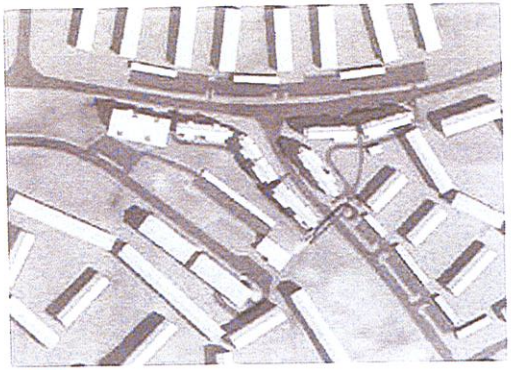
Bilaga 2: Geoteknisk undersökning av Tyréns (2012-03-27). Rapporten i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida.



Bilaga 3: Skuggstudie avseende solförhållanden.

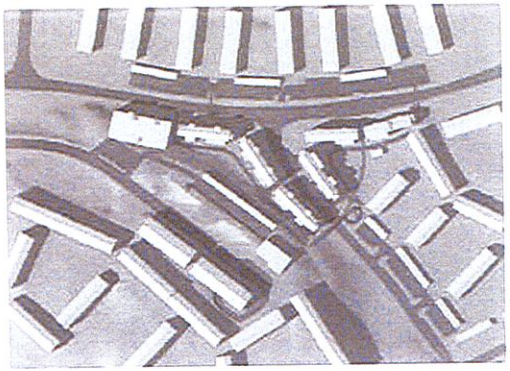
På sommaren är både västra och östra gården väl solbelysta. Även under vår och höst är båda gårdarna väl solbelysta på förmiddagen, för att successivt skuggas under eftermiddagen.

Sommarsolstånd, 21 juni



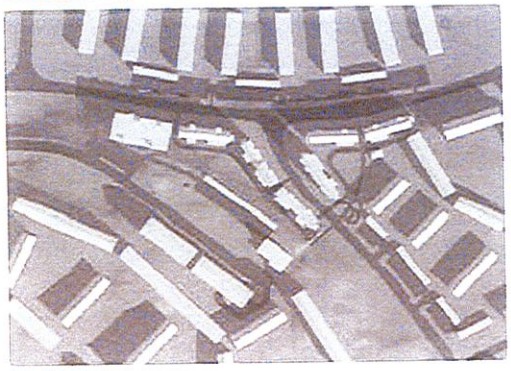
kl 09:00

kl 12:00

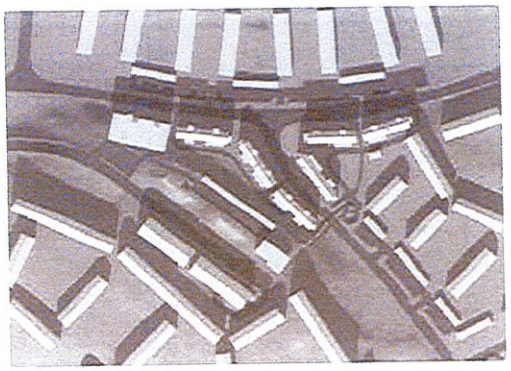


kl 15:00

Höstdagjämning, 23 september



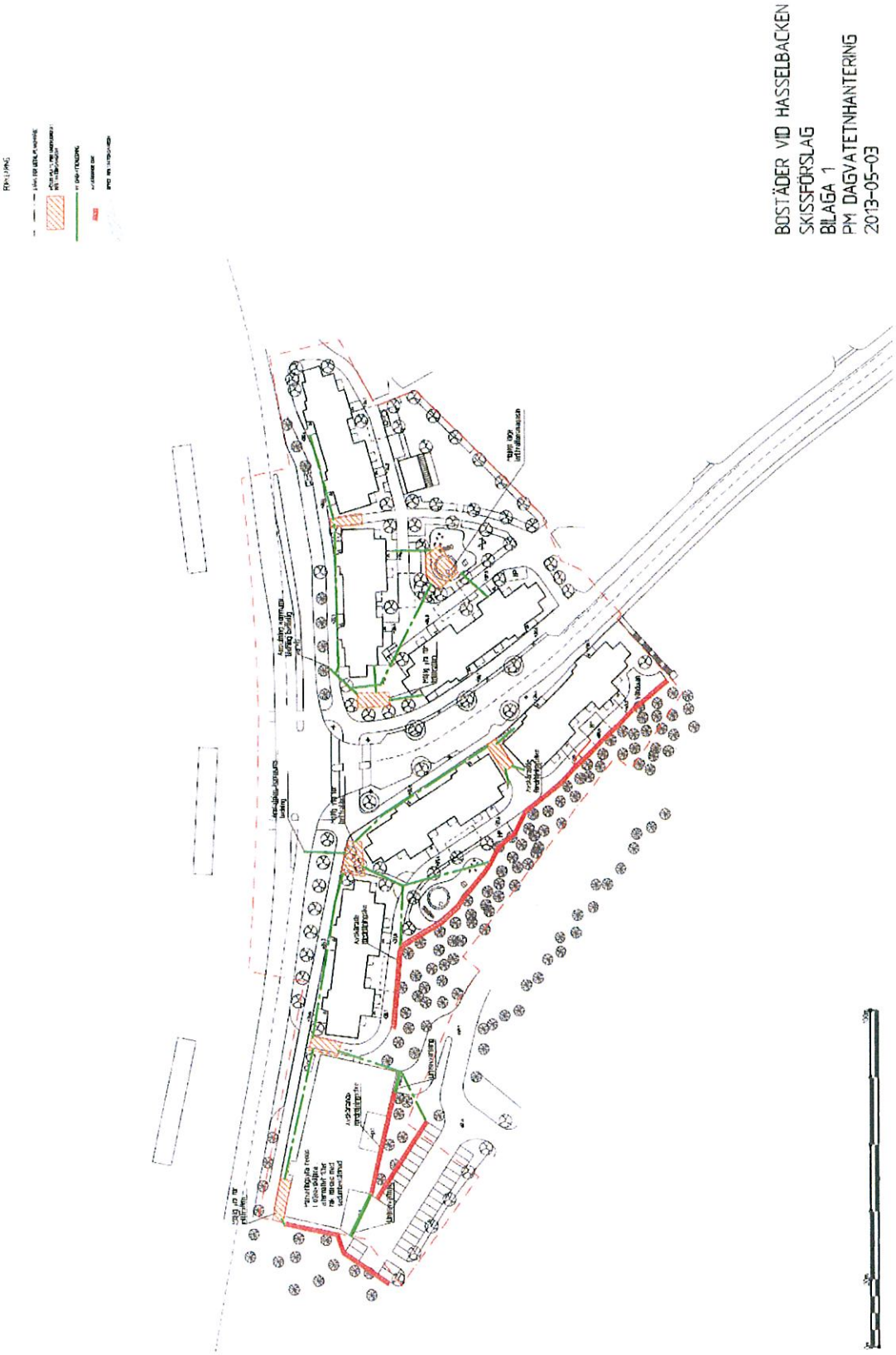
kl 09:00



kl 12:00

kl 15:00

Bilaga 4: PM Dagvatten



Kvalitetsprogram

Tillhörande detaljplan för Hasselbacken,
bostäder vid Granängsvägen – Bollmoravägen
2013-11-01

tyresö kommun

Foregående sida

Bostadsområde: Hasselbacken, korsningen Bolimoravägen – Granängsvägen

Innehåll

1 Förord 4

2 Bakgrund 4

3 Motiv och avgränsning 5

4 Kontroll och granskning 6

5 Bebyggelse 7

6 Utemiljö 16

7 Solstudie 22

8 Kommunens åtagande 23

9 Processen 24

10 Utkast till kontrollplan 25

11 Godkännande av kvalitetsprogram 26

1. Förord

Detta kvalitetsprogram tillhörande detaljplan för bostäder vid Granängsvägen-Bollmoravägen, har upprättats i samarbete mellan Tyresö kommun, Tyresö Bostäder, Reflex Arkitekter och Ramböll Landskapsarkitektur.

Kvalitetsprogrammets syfte är att säkerställa att kommunens krav på gestaltning och yttre miljö beaktas vid vidare projektering och byggande på kvartersmark inom detaljplanens område.

tyresö kommun

REFLEX

Tyresö Bostäder AB

RAMBÖLL

2. Bakgrund

Det nya planområdet syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge, men det ska även vara möjligt med kontors- centrumändamål i vissa delar av bebyggelsen.

Ett parkeringshus kommer att ersätta de markparkeringar som området delvis utgörs av idag.

Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny stadsmässig förlängning av centrum västerut. För att understryka detta kommer den kommande bebyggelsen att ligga nära gångstråk och gata i en uppbruten linje. Idag saknas en tydlig bebyggelse- och trafikstruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga gångstråk och passager.

Byggherren svarar för och bekostar samtliga anläggningar på kvartersmark. Av kvalitetsprogrammet framgår ansvarsfördelningen mellan kommunen och byggherren under plangenomförandeskedet.

Vidare framgår hur bostadsområdet ska utföras och gestaltas i avseende bland annat på husutformning, markplanering och ytskikt.

3. Motiv och avgränsningar

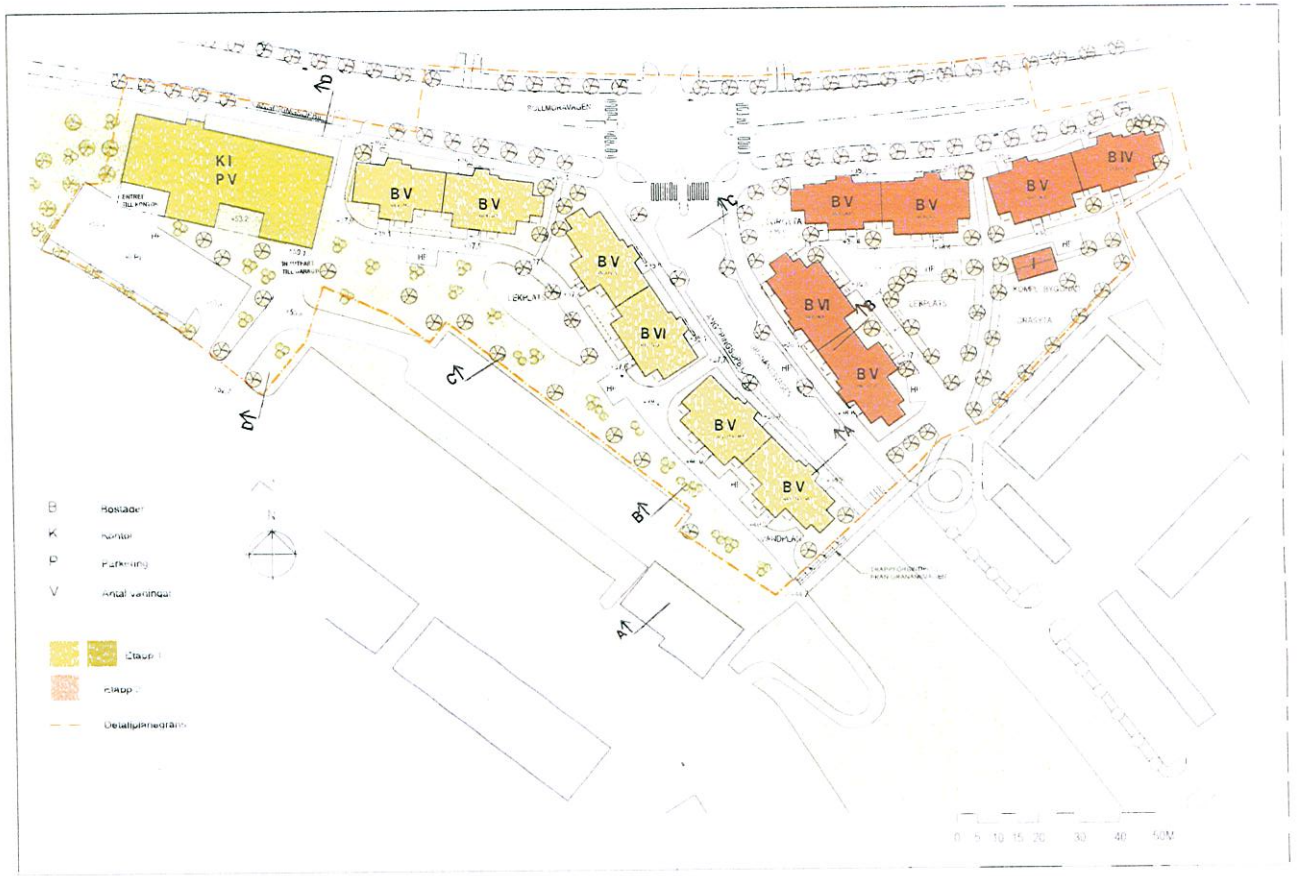
Syftet med programmet är att skapa ett område med god kvalitet. Det innebär en god arkitektur, sunda material, krav på en välplanerad utemiljö och bebyggelse med stadsmässighet.

Kvalitetsprogrammet utgör en ram för utformningen av bostadsområdet vid Granängsvägen-Bollmoravägen. Kvalitetskraven i programmet gäller hela planområdet.

Planområdet består idag av en markparkering, ett garage, ett flerbostadshus och en krog med tillhörande mark. Dessa byggnader kommer rivas och ersättas av två kvarter med bostäder. I vissa delar av bebyggelsen kommer det även vara möjligt att etablera handel och kontorsverksamhet. I planområdets västra del kommer ett parkeringshus uppföras för att ersätta befintlig parkering samt tillgodose parkeringsbehovet i den nya detaljplanen för de nya bostäderna.

Lägenhetsfördelningen i bostadshusen blir en kombination av mindre och större lägenheter.

Bägge kvarteren vänder sig inåt mot varsin grön gård.



Situationsplan

4. Kontroll och granskning

Byggherren svarar for att erforderliga handlingar som redovisar hur kraven i kvalitetsprogrammet ska uppfyllas. ocksa ligger som grund for bygglovet. Dessa ska lämnas for granskning till samhallsbyggnadsforvaltningen i samband med att bygglov söks.

Vid byggsamradet ska kvalitetsprogrammets krav uppmärksammas och behov av granskning under byggskedet avgoras och införas i en kontrollplan för markarbeten. Utkast till kontrollplan finns i programmet – se kapitel 10.

Vastra garden

5. Bebyggelse

Ambitionen är att skapa en stadsmässig karaktär i området. Byggnaderna ligger längs med gatan för att forma ett tydligt gaturum. Bebyggelsen är uppdelade i två tydliga kvarter med entréer mot gatan och gröna gårdar mot insidan. Detta skapar liv och rörelse i gatumiljön. Känslan av stadsmässighet förstärks ytterligare med byggnadshöjder på fyra till sex våningar. Kvarteren ges en gemensam identitet genom ett sammanhållet formspråk och färgsättning.

Placeringen av byggnaderna och dess höjder har gjorts för att maximera söderlägen, skydda boendemiljöerna från buller, anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga, samt för att få så stora, gröna och luftiga innergårdar som möjligt. Bebyggelsen har även planerats så att gång och cykling blir ett naturligt inslag i området.

Totalt byggs ca 196 lägenheter.

Utformning

En byggnad består av två trapphusenheter; varje trapphusenhet får en egen kulör. Utskjutande trapphus och balkonger ger en variation i volymen, liksom det varierande husdjupet mot gårdssidan. Malsättningen är ett område med variation och nedbruten skala. Mindre riktningsförändringar i husens placering bryter ytterligare ner skalan.

Bostadshusen uppförs med putsade fasader i olika färger och med tak av falsad plåt. Parkeringshuset med kontorshuset ovanpå får varierade fasader med öppna och slutna delar. Växter planteras för att klättra på fasaden.

Byggnaderna utformas med ett enkelt formspråk och med stor omsorg tagen till detaljer som entréer, takfot, socklar, terrasser, fönster och balkonger. Husen är placerade längs gatorna. Entréerna är genomgående från gata till gård, tydligt markerade med en utskjutande del, som förses med utvändig belysning, och skärmtak i sedum.

Korsningen Bollmoravägen – Granängsvägen

Materialval

Husen utförs med sunda beprövade material och uppförandet sker omsorgsfullt för att undvika problem med fukt. Dilatationsfogar placeras omsorgsfullt där de behövs, och avfärgas i fasadkulören.

Socklar

Socklar utförs i ljusgrå betong. Höjden varierar beroende på terrängen. I östra kvarteret är sockeln låg, ca 70 cm. I västra kvarteret är sockeln högre, ca 150 cm. Låga socklar är släta, höga socklar utförs med rillor i varierat mönster. Framför sockeln anordnas plantering med buskar.

Bostäder

Den utvändiga färgsättningen är gjord med dessa utgångspunkter:

- Varje trapphusenhet ska skiljas ut som en egen byggnad.
- Kulörerna varieras, men området ska ändå upplevas som sammanhållet.
- Kulörerna är dova och mustiga, med referens till traditionella stadsfärger.
- Varje hus har samma kulör på alla fasaddelar: framsida, baksida, trapphus, utskjutande delar.
- Fönster, fönsterbleck och balkongfronter alla i samma ljusa kulör, vilket ger en kontrast mot den dominerande kulören.
- Sockel och entréer är ljusgrå, enligt ovan i texten samt enligt referensbilderna.
- Taktäckning och takavvattning är av grå falsad plåt.

I gestaltningsprogrammet anges ungefärliga NCS-färger. Inför bygglov bearbetas kulörerna vidare. Provytor görs på plats för att säkerställa att kulörerna uppfattas som avsett.

Fasader: putsade i dova och mustiga kulörer.

Grön	NCS S 3010-G30Y
Beige	NCS S 3010-Y50R
Röd	NCS S 5030-Y70R
Brun	NCS S 6020-Y20R
Orange	NCS S 4030-Y50R
Gul	NCS S 2020-Y20R

Sockel: malad/betong ljusgrå	NCS S 2005-Y20R
Entrépartier: ljusgrå	NCS S 2005-Y20R
Balkongräcke: vit	NCS S 1002-G50Y
Fönster: vit	NCS S 1002-G50Y
Fönsterbleck: vit	NCS S 1002-G50Y
Tak: grå plåt	NCS S 5000-N
Hängrännor, stuprör, kronplåtar: grå	NCS S 5000-N

Entré till bostadshus

Hammarby Sjöstad. Slät sockel, 2 meter hög, med plantering framför.

Liljeholmskajen. Målad betongsockel med glesa rillor, 3 meter hög, utan plantering.

Skondal. Målad betongsockel, med täta rillor och utan rillor, med plantering framför.

NCS S 3010-G30Y

NCS S 3010-Y50R

NCS S 5030-Y70R

NCS S 6020-Y20R

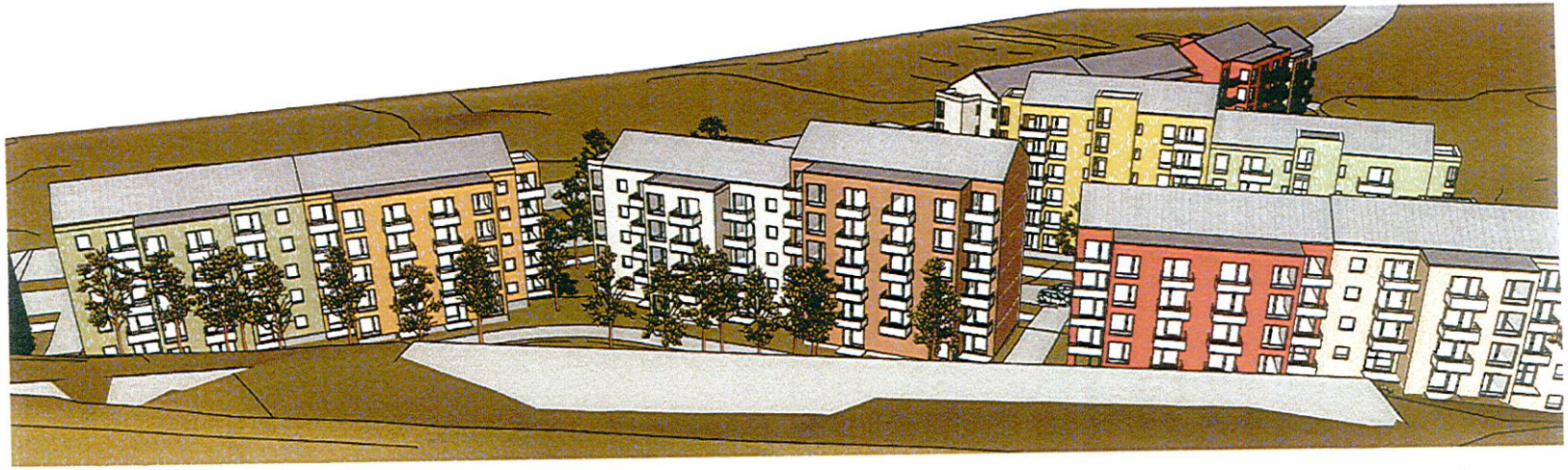
NCS S 4030-Y50R

NCS S 3010-G30Y

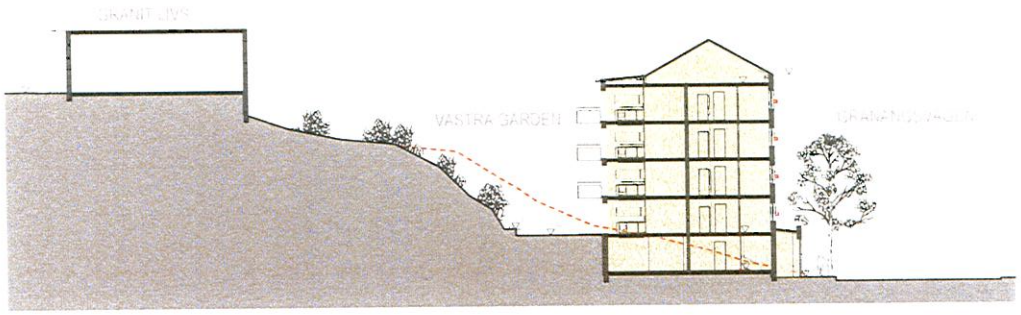
NCS S 2005-Y20R

NCS S 1002-G50Y

NCS S 5000-N



Bostadshusens kulörer är dova och mustiga, med referens till traditionella stadsfärger. Varje hus skiljs ut med en egen kulör. Som kontrast är fönster och balkongfronter ljusa.



SEKTION A- A

SEKTION B- B

0 1 2 3 4 5 10 15 20M SKALA 1:400

Sektioner genom bostadshusen.

SEKTION C- C

SEKTION D- D

0 1 2 3 4 5 10 15 20M SKALA 1:400

Parkeringshus och kontor

Parkeringshuset är ett viktigt visuellt element i området och för dem som färdas och bor på Bollmoravägen, och ska därför ges en omsorgsfull utformning. Parkeringshuset är uppvärmt och klätt in i en delvis öppen fasad som begränsar insynen in till de parkerade bilarna.

Parkeringshusets fasad består av två delar, dels en metallfasad med klättrande växter, dels stående ribbor, som vinklas i olika riktningar. Ribborna utförs i trä alternativt lackad metall eller färgade fibercementskivor. Fasaden ger utblickar åt besökaren och släpper igenom ljus till miljön inomhus. Skydd sätts så att billyktor inte lyser in i närliggande bostäder.

Kontorsvåningen och trapphusvolymen är putsade.

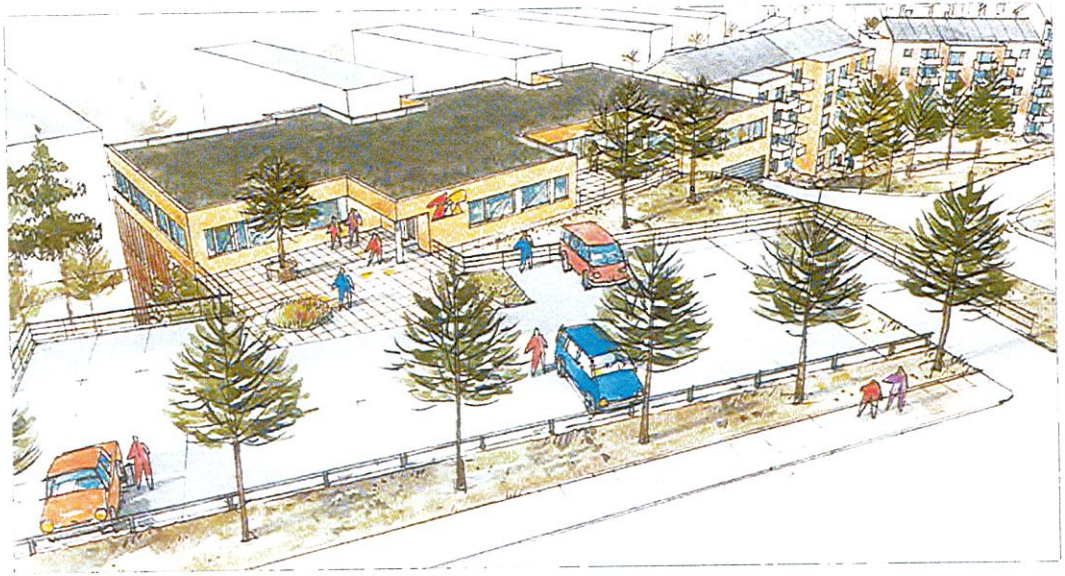
Parkeringshuset ska invändigt ha ett vitt allmänt ljus med god färgåtergivning = + 85 RA. När det är mörkt belyses fasaden med ljus som kan variera i olika kulörer. Det ger fasaderna en spännande variation och tonar även ner innehållet av bilar. Samtidigt ger det en ljus och trygg inomhusmiljö åt besökaren.

Parkeringshuset rymmer ca 154 parkeringsplatser och är avsett för boende i de befintliga och nya fastigheterna, samt för verksamheter i kontoret. Det får vara maximalt fem våningar högt, med en ytterligare kontorsvåning på toppen. Infart till parkeringshuset är från Granitvägen, där också kontorets entré finns.

Totalt finns ca 199 parkeringsplatser inom planområdet. För varje ny lägenhet finns 0.7 parkeringsplatser.

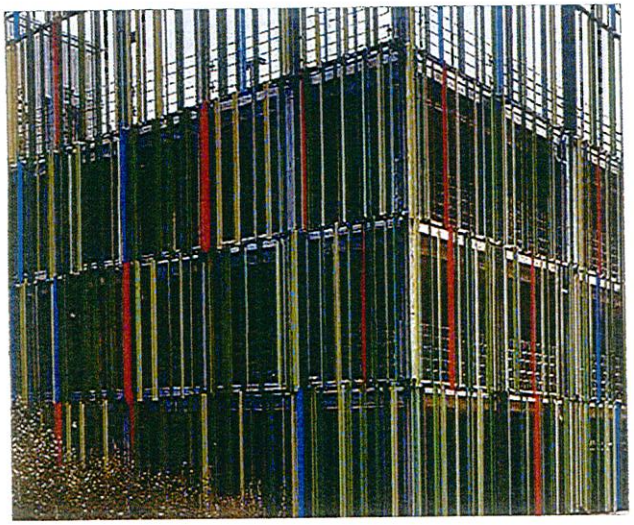
TILLGÄNGLIGA PARKERINGSPLATSER	
Parkeringshus	154
Markparkering på tomt	33
Parkering på gata	12
SUMMA	199

BEHOV PARKERINGSPLATSER	
Nya bostäder, p-tal 0,7	137
Kontor	20
Lokaler	4
Befintliga bostäder, ersättning	38
SUMMA	199



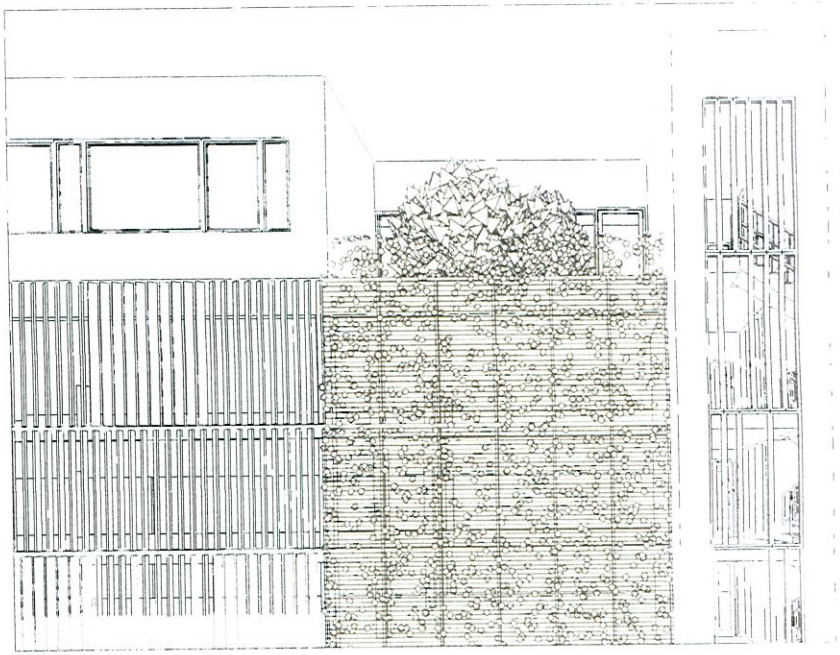
Kontorshus med entre fran Granitvägen. Parkeringshuset ligger under kontoret.

Referensbild, parkeringshus med tranibbor. Norra Alvstranden, Goteborg

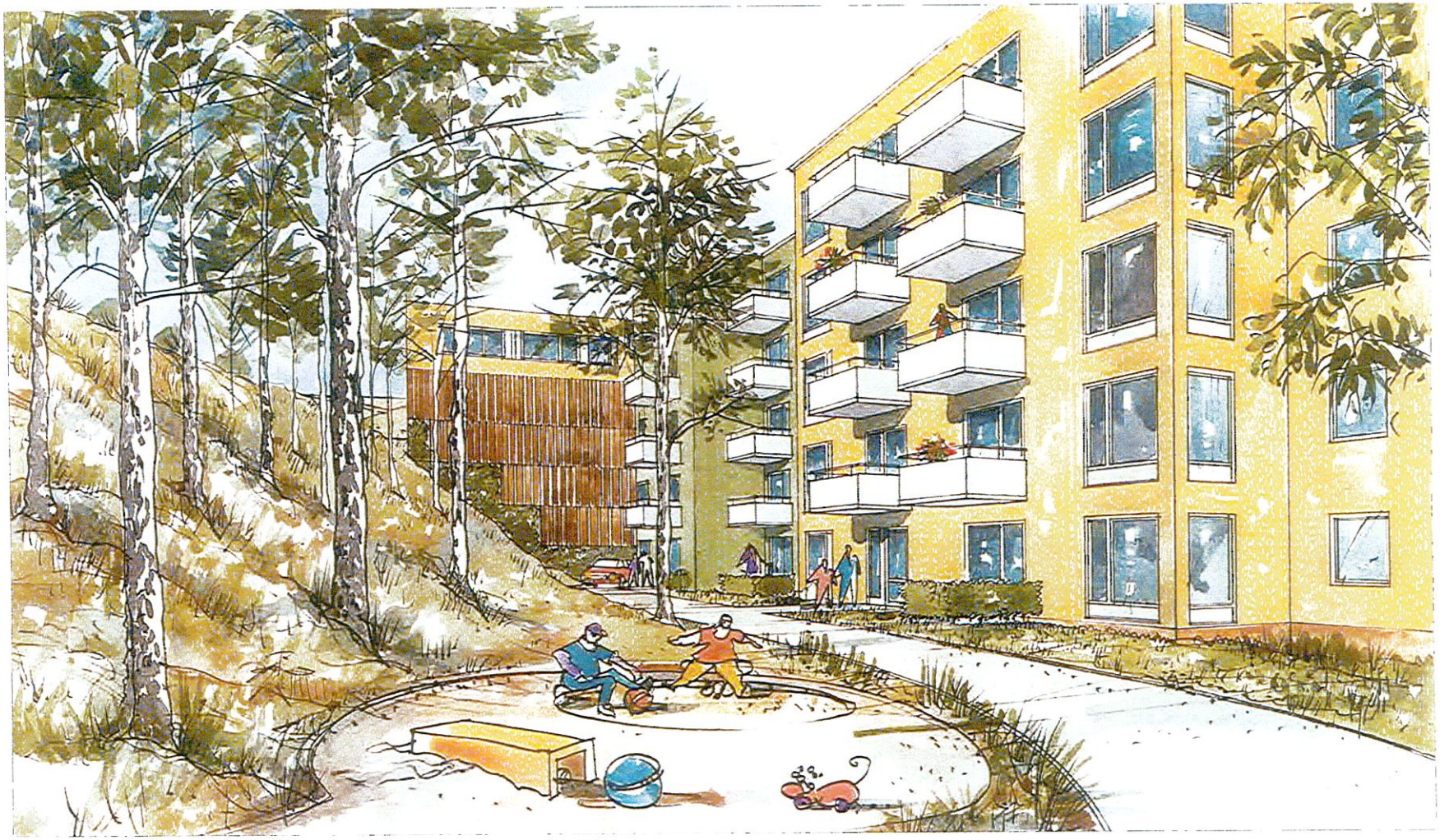


Referensbild, parkeringshus med med lameller i lackerad metall

Referensbild, parkeringshus med klattrande växter pa fasaden. Stadion Malmo



Detalj av parkeringshusets fasad. Ribborna vrids i olika vinklar for att skapa variation



Parkeringshuset sett fran garden

Ostra garden

Avfallshantering

Hushallsavfall lämnas i nedsänkta avfallsbehållare placerade på gavlarna av husen, se situationsplan. Kärl för grovsopor och materialåtervinning görs plats för i de gemensamma miljörummen, ett i varje etapp.

Uppvärmning

Samtliga byggnader som uppförs inom planområdet ska anslutas till fjärrvärme. Energianvändningen får högst uppgå till 70 KWh/m² och år för bostäder och 65 KWh/m² för lokaler. Efter överenskommelse med ansvarig projektledare från samhällsbyggnadsförvaltningen kan annan bättre typ av uppvärmning tillåtas, under förutsättning att exploatören kan redovisa skälen till detta och vilken miljömässig inverkan detta får. Exploatören ska uppföra husen med separata elmätare för varje lägenhet.

Parkeringsplatser

Till alla tillgängliga bostadsentréer finns det möjlighet till handikapp- och angöringsplatser. Längs med Granängsvägen är parkeringsplatserna utformade som kantstensparkering. I övrigt erbjuds parkering i parkeringshuset med infart från Granitvägen.

Dagvatten

Målet är att avlasta det offentliga dagvattennätet, och att fördröja och infiltrera vattnet inom kvartersmarken. Detta underlättas ju större del av markytan som är genomsläpplig, t.ex. grus eller plantering. Även de gröna taken kommer att bidra till minskad ytvattenavrinning. För att öka avrinningen från hårdgjorda ytor mot genomsläppliga ytor ligger friser och kantstöd i markniva. Höjdsättningen görs så att vattnet rinner mot de genomsläppliga ytorna. Dränerade lågpunkter och/eller diken bräddar endast till det befintliga dagvattennätet när magasin och infiltrationskapaciteten överskrids.

På den västra gården kommer ytvattnet från naturslänten att behöva hindras så att det inte rinner mot byggnadernas fasader. Fuktiga miljöer blir en miljömässig och visuell tillgång för gårdarna. PM dagvatten beskriver övergripande hur dagvatten ska hanteras.

6. Utemiljö

Västra bostadsgården

Naturslänten

Den västra bostadsgården får karaktär av den skogsklädda slänten i sydväst.

Naturmarken för in årstidsväxling och fågelliv i närmiljön för de boende. Naturmiljön fungerar lugnande i kontrast till de intensiva trafikmiljöer som omger kvarteret. Slänten utgör även en tydlig buffertzon mot bostadsområdena och parkeringsytorna ovanför.

För att säkerställa framkomlighet och lekytor på gården schaktas slänten nedre delar undan. Del av schakten är bergschakt. Där behov finns uppförs stödmur i betong eller natursten. Om möjligt trappas murar i flera nivåer. Mur och bergskärning kläs med klättervväxter som planteras på nedsidan av berget. Om brant ställd bergskärning eller mur blir högre än 0,5 m uppförs räcke enligt gällande säkerhetsstandard. Längs gårdsvägarna är murarna högst 0,5 meter höga.

Skogsbeståndet i slänten glesas ur så att man gynnar lövfällande träd och därmed en rik och frodig undervegetation.

Lekplats och utevistelse

En lekplats riktad till yngre barn placeras centralt på gården.

Angöring, avfallshämtning, parkering

Gångvägarna inne på gården görs 3,5 m breda, inklusive friser. All angöring nära entréer kan ske från gårdsmark. Angöring sker också via angöringsfickor utmed Granängsvägen.

Avfallshämtning sker från angöringsfickor utmed Bollmoravägen och Granängsvägen. Tillgänglighetsanpassade parkeringar ordnas i parkeringshuset samt på gårdsmarken.

Planteringar

Buskzoner anordnas mellan gång-/körbanan och fasaderna/uteplatserna. Buskzonerna skyddar de boende från insyn samt skapar ett avstånd till trafiken på gården i samband med sophämtning och angöring. Planteringarna närmast fasaderna hålls så låga så att ljusinsläpp till de boende inte hindras.

Cykelplatser

Cykelplatser anordnas på gården, delvis under tak.

Östra bostadsgården

Skyddade uteplatser

Gårdens utformas så att gränsen blir tydlig mellan gemensamma ytor och privata ytor som används av de boende.

Ett viktigt offentligt gångstråk korsar gården. Gångstråket används av de som tar sig mellan busshållplatsen på Bollmoravägen och bostäder i söder och sydväst vid Granitvägen.

För att undvika att de gemensamma miljöerna på gården upplevs som alltför offentliga avskärmas gångstråket från de två gröna vistelseytorna på gården med planteringar av lägre prydnadstråd och buskar. Vegetationen är avskärmande men samtidigt genomsiktlig, för att ge möjlighet till uppsyn över lekplatsen på gården och över de förbipasserande.

Den östra bostadsgården hänger även samman med den torgyta som ligger på kvartersmarken, men som vetter mot korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen. För att markera att torgytan har en mer offentlig karaktär och innergården en mer privat, smalas utrymmet mellan byggnadskropparna av och övergången mellan de båda förstärks med hjälp av en ramp.

Liksom på den andra gården skapas en buffertzon av skyddande buskage mellan fasader/uteplatser och gångytan där viss trafik förekommer.

Lekplats och vistelsytor

En lekplats för yngre barn, med sittmöjligheter även för de vuxna, lokaliseras till det hörn som ligger väster om gångstråket och som också ligger närmast huskropparna.

Den del av gården som ligger på östra sidan gångstråket utformas mer som en liten park, inramad av låga prydnadstråd och med en gräsmatta för mer fria lekar på.

Angöring, avfallshämtning, parkering

Trafiksäkerhetsfrågor måste beaktas. Gångvägen runt gården görs 3,5 m bred så att framkomlighet för brandbil säkerställs. Infart för bilar sker från Bollmoravägen och utfarten läggs mot Granängsvägen. Angöring sker från gården. Gångvägen görs enkelriktad för biltrafik för att minimera bilarnas inverkan. Två tillgänglighetsanpassade parkeringar finns på gården.

Cykelplatser

Cykelparkeringar anordnas på gården, delvis under tak.

Material på bostadsgårdarna

Buskage mellan fasader/uteplatser och gang-/körbanor på gårdarna ska bestå av lättskötta friväxande planteringar med växter som erbjuder variation under olika årstider, t ex buketttapel som blommar i vitt under våren och får gult lövverk och röda bär på hösten. Buskagen är blandade med 2-3 olika arter som kompletterar varandra, samt enstaka mindre prydnadsträd. Arter som väljs växer ej högre än ca 2 m.

Mindre prydnadsträd används på gårdarna. Träden skuggar inte husen och upplevs inte som alltför dominerande samtidigt som de bidrar till att skapa rumslighet och avgränsningar, och tillför trivsel i utemiljön. Lämpliga sorter kan vara körsbär (ex Prunus 'accolade'), olika typer av prydnadsäpplar med sparsam fruktsättning (ex Malus floribunda) eller Häggmispel (ex Amelanchier laevis) som erbjuder många dekorativa kvaliteer året runt.

Klätterväxter som används för pergolan på den östra gården kan vara Clematis, olika sorters klätterrosor eller koreansk pipranka som får stora gröna blad och ger ett lummigt intryck.

Vid bergskärningar och stödmurar på den västra bostadsgården planteras klätterväxter för att skapa en dekorativ övergång mellan gårdsyta och naturslänt. Lämpliga klätterväxter är klätterhortensia (Hydrangea anomala ssp petiolaris) som trivs i skugga och vars vita blommor också kan lysa upp i mörka lägen, murgröna (Hedera helix) eller självklättrande vildvin (Parthenocissus quinquefolia var engelmanni).

Slänten på den västra gården glesas ur så att man framhäver en ljusare lundkaraktär, idag finns många björkar. Det innebär att man gynnar lövträden samt håller vegetationen gles så att ljus når ner mellan trädkronorna. Då slänten vetter mot norr och troligtvis är ganska fuktig planteras en frodig undervegetation, t ex Rhododendron som redan idag finns i området. Varblommande växter, t ex vitsippor, gör slänten till ett vackert blickfång under vår och försommar.

Gräsytor för mer fri lek anläggs på den östra gården.

Marktäckande växter planteras på mindre ytor där skötsel av gräsyta är svår på grund av utrymmesbrist. En etablerad marktäckare hindrar effektivt ogräs från att växa. Marktäckare kräver också mindre underhåll än gräsmattor. Lämpliga, robusta och tåliga arter är olika sorters nävor (Geranium) som passar i mer soliga lägen, vintergröna (Vinca minor) som klarar även skuggiga lägen, eller vinterwaldsteinia (Waldsteinia ternata) som bildar täta mattor. De två sistnämnda är även gröna vintertid.

Buketttapel

Prydnadsapel

Clematis

Koreansk pipranka

Kungsnäva

Vintergröna

Lundmiljö med hasselbuskar och vitsippor

Prydnadskorsbär

Murgröna

Klättervildvin

Vinterwaldsteinia

Gräsmatta

Markbeläggning

Körbara ytor beläggs med svart asfalt.

Entreer mot gata beläggs med samma betongmarksten som entreer på gårdarna.

Hårt packat grus/stenmjöl används på de delar av brandfordonens uppställningsplatser som överskrider körbanans asfaltyta. Alternativa material är betongmarksten eller sma- eller storgatsten med fogar av grus.

Genomsläppliga ytskikt väljs där så är möjligt för att underlätta dagvattenhanteringen och skapa goda förutsättningarna för vegetationen.

Friser anordnas mellan hårdgjorda och planterade ytor inom kvartersmark. Friserna sätts i markniva, vilket underlättar för dagvatten att rinna mot planteringsytor för infiltration. Friserna bidrar till ett mer ordnat och prydligt uttryck på gården. Körbanans totala bredd på 3,5 m inkluderar friserna.

Grusyta och band med sma-gatsten med grus i fogarna

Band av betongmarksten intill asfaltsyta

Lekplatser

Lekplatserna utformas framförallt som småbarnslek som riktar sig till något yngre barn och som inte är så utrymmeskrävande.

Exempel på utrustning är sandlådor, lekhus, små rutschbanor eller gungdjur, vilka generellt inte kräver så stora utrymmen. Minst en lekutrustning ska vara tillgänglighetsanpassad.

Lekplatserna avgränsas tydligt från omgivningen med planteringar.

Marken på lekplatserna görs delvis i gummi, vilket är mjukt att falla på och även gör att lekplatsen blir mer tillgänglig för barn med rörelsehinder eller som sitter i rullstol. Delar av marken på lekplatserna kan göras i packat grus där fallskydd ej krävs. Färg på gummi väljs så att den harmonierar med övriga färger på gården.

Gungdjur

Lekhus

Sandlåda med bakbord

Sittplatser

Sittplatser anordnas i omfattning och utformning enligt riktlinjer för tillgänglighet.

Belysning

Belysningen i området utgår från Tyresö kommuns belysningsprogram. Belysningen av gårdarna bidrar till att skapa trygghet och trivsel på gårdarna samt ökar säkerheten i förhållande till den trafik som förekommer på gårdarna. Belysningen ska ha varmt vitt ljus med god färgåtergivning.

De tillgänglighetsanpassade parkeringsplatserna är belysta för att underlätta för brukarna.

Vid entreer sitter belysning på fasad.

På gårdarna används belysningsstolpar. Passande höjd för stolpar på bostadsgårdarna är 3,5–4 m.

Stödmurar

Stödmurarna på den västra gården trappas av i flera nivåer för att undvika alltför dominerande murar och för att skapa en mjuk övergång mellan gårdsyta och naturslänt. Längs gårdsväggarna är stödmurarna högst 0,5 murar höga. Färgen på stödmurarna anpassas till det naturliga bergets färg. Klätterväxter planteras så att stödmurar med tiden täcks av grönska.

Parksoffan Nobel från Slottsbro med rygg och armstöd som underlättar användning för personer med rörelsehinder

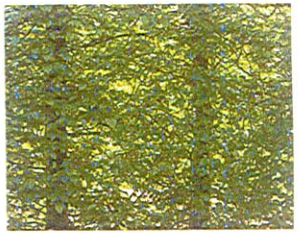
Stolparmaturen Ariel från Fagerhults har ett modernt och stilrent uttryck

Exempel på räcken och staket i svartfärgat smide

Smaragdfetblad

Vit fetknopp

Exempel betongmarksten



Smal häck av avenbok

Övrig utemiljö

Entréer mot gata

Entréer som vetter mot gator ges en omsorgsfull utformning. I de fall där bredden tillåter sätts en smal avskärmande häck, t.ex. med avenbok eller liguster, för att skapa en skyddad miljö för den som är på väg in eller ut till byggnaden.

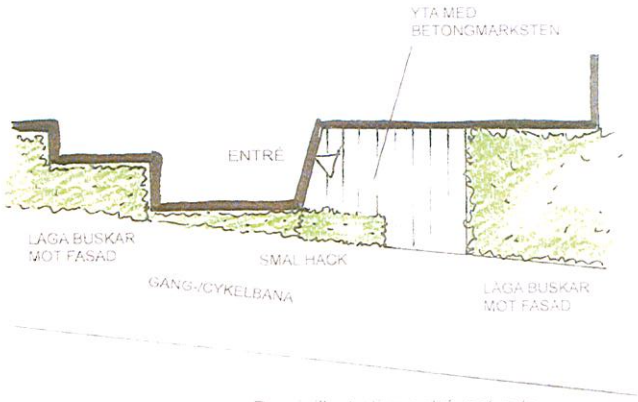
Marken beläggs med ljusgrå betongmarksten. Avgränsning mellan planteringsyta och betongyta sätts med en fris av betongmarksten eller natursten t.ex. storgatsten. Även prefabricerade kantstöd av betong eller natursten kan användas.

Förgårdsmark mellan fasad och gång-/cykelbana planteras med täta buskar, som döljer byggnadernas socklar. På östra sidan om Granängsvägen blir socklarna mot gatan ca 70 cm. Lämpliga växtsorter är björkspirea (Spiraea betulifolia) med vacker vit blomning på våren och starka höstfärger, eller dvärgliguster (Ligustrum vulgare 'Iodense') som är vintergrön med vit blomning i början av sommaren och har tätt växtsätt. Socklarna mot gatan på den västra sidan om Granängsvägen blir upp till ca 1,5 m höga. Lämpliga växter är vanlig liguster (Ligustrum vulgare) som ej är vintergrön men i övrigt liknar dvärgligustern och är en anspråkslös och tålig växt. Vid behov av mycket salttåliga växter passar oxel (Sorbus intermedia) som kan användas som häck om den hålls efter, eller vitblommande vresros (Rosa rugosa 'alba').

Gröna tak

Gröna tak på kontorsshus, komplementbyggnader och skärmtak planteras med olika sorters fetbladsväxter (t ex Sedum eller Sempervirum). Dessa är anspråkslösa vad gäller jorddjup och torka, samt klarar värmen på ett tak. Dessutom har de en stor variation i färger och blomning och bildar en dekorativ matta som är vacker från ovan. Lämpliga arter är vit fetknopp (Sedum album), smaragdfetblad (Sedum floriferum) och taklök (Sempervirum tectorum).

Björkspirean är tät och låg och kan passa närmast fasad



Principillustration entré mot gata

Torgyta

Torgytan ligger på kvartersmark men uppfattas som en offentlig torgmiljö. De delar av byggnaderna som vetter mot torgytan innehåller lokaler som kan utnyttjas för kommersiell verksamhet.

Torget utformas så den visuella påverkan från trafiken på Bollmoravägen mildras, t ex med avskärmande planteringar. Längs gränsen mellan torgytan och den offentliga gång- och cykelbanan planteras en trädrad. Träden är smalväxande, lövfällande träd med luftigt grenverk och med så hög stamhöjd att inte sikten mot de kommersiella lokalerna hindras för de som åker förbi på vägen.

Förslag på art är silveroxel (Sorbus incana) med smalt pyramidal krona. Bladens undersidor ger träden ett silverskimrande uttryck. Det blir omkring 8-12 m högt och 5-6 m brett.

Torgets markbeläggning får ej utgöras av asfalt.

Silveroxel (Sorbus incana) i höstskrud

Silveroxel under sommarhalvåret

Ytan i anslutning till parkeringshusets infart utgörs även den till stor del av parkering i asfalt. Ytor i direkt anslutning till entréer läggs med betongmarksten.

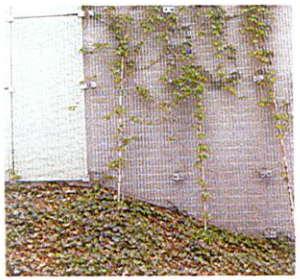
För att ge ett mer prydligt intryck kan kantstöd användas mellan hårdgjorda och planterade ytor.

De ytor där träden står planteras med samma låga täta buskar som förgårdsmarken mellan fasad och gångväg på Granängs- och Bollmoravägen.

Parkeringshuset

Parkeringshusets fasad kommer att kläs med klätterväxter som planteras framför fasaden och sedan får leta sig upp.

Exempel på lämpliga arter är klättervildvin, som får lysande röda höstfärger och breder ut sig på stora ytor. Den finns både som självklättrande där den suger fast sig i underlaget (Parthenocissus quinquefolia var engelmannii) och slingrande (Parthenocissus inserta) som behöver något att klänga på. En annan dekorativ klätterväxt är klätterhortensian som är självhäftande och får vackra vita blomställningar som sitter kvar under vinterhalvåret och är dekorativa även då (Hydrangea anomala ssp petiolaris). Om man vill använda vintergröna växter är murgröna, som också är självklättrande, ett bra val. Härdiga sorter väljs, t ex Hedera helix ssp baltica eller Hedera helix 'woerner'. Det är viktigt att välja sorter som orkar klättra hela vägen upp på fasaden.

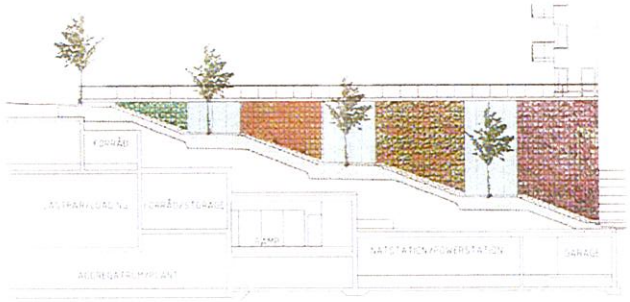


Exempel på klättervaxter på sträckmetall

Klättervildvin i lysande höstfärg

Klätterhortensia har självhäftande skott och kan klättra utan stöd

Även murgröna klättrar utan stöd och är dessutom vintergrön

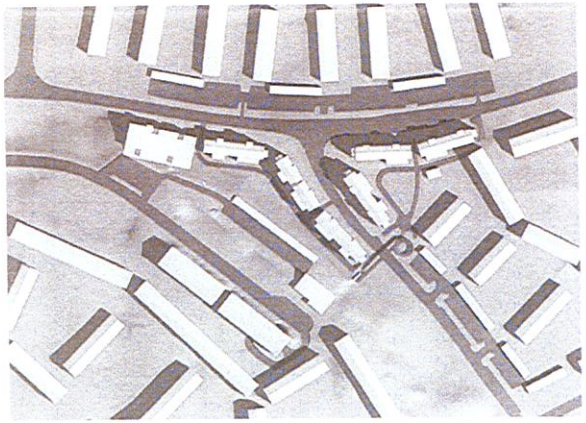


Exempel på referensprojekt: fasad i kv Snöflingan klätt med sträckmetall och olika sorters klätterväxter. Ramböll Plan & Landskap 2007

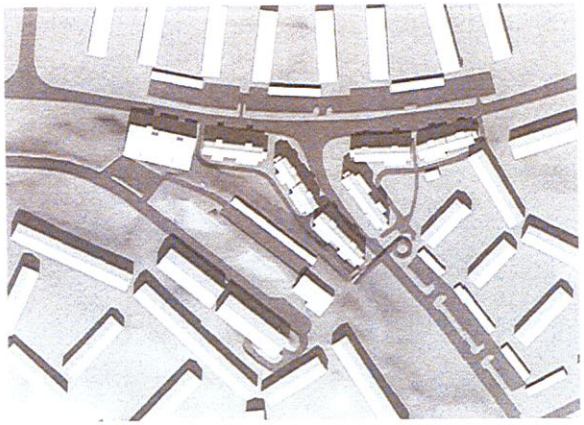
7. Solstudie

På sommaren är både västra och östra gården väl solbelysta. Även under vår och höst är båda gårdarna väl solbelysta på förmiddagen, för att successivt skuggas under eftermiddagen.

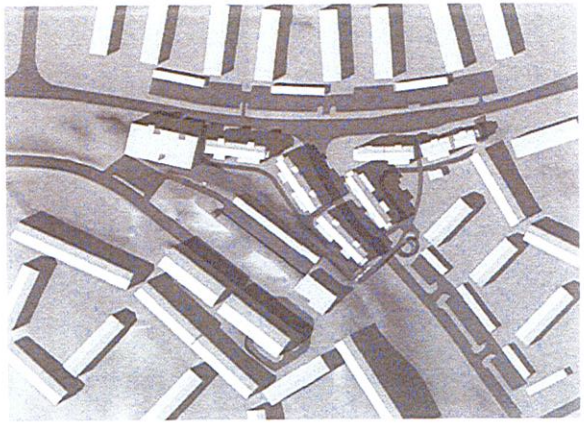
Sommarsolstånd, 21 juni



kl 09:00



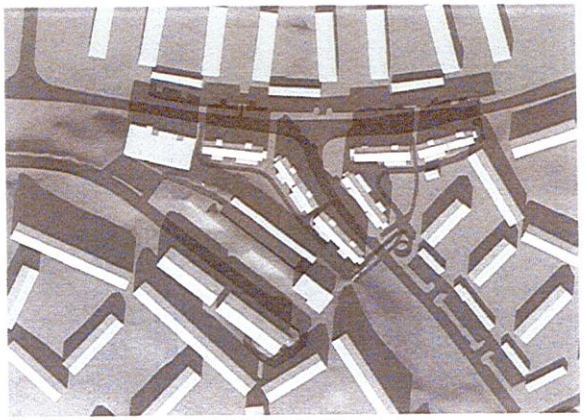
kl 12:00



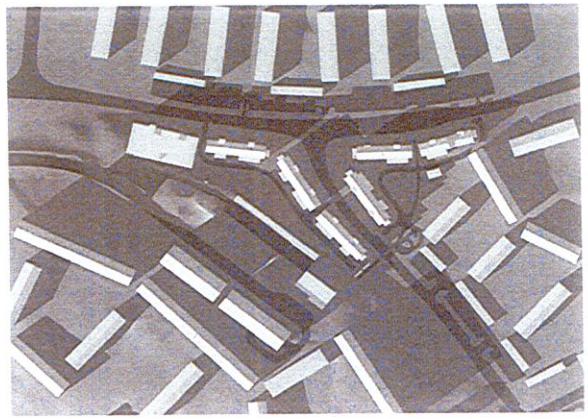
kl 15:00

Höstdagjämning, 23 september

kl 09:00



kl 12:00



kl 15:00

8. Kommunens åtagande

Kommunen ansvarar för alla atgärder på allmän platsmark.

Belysning, träd och vägar

Belysning väljs enligt principer i "Belysningsprogram Tyresö Centrum och Alleplan". Alleträd kommer att planteras längs med gatorna.

9. Processen

Dessa handlingar ska innan byggstart skriftligen godkännas av kommunens projektledare.

Etableringsplan som innehaller följande:

- Innhagnad av vardefulla träd och naturområde
- Uppställning av byggbodar
- Materialupplag eller dylikt
- Återställningsarbete efter nyttjande
- In- och utfartslösningar för byggtrafik
- Eventuella provisoriska lösningar för bil, gang- och cykeltrafik under byggtiden.

Tyresö kommun ansvarar för kontroll och uppföljning.

Före bygglov;
handlingar insändes i samband med bygglovsansökan

Byggsamrad;
bevaka kvalitetsprogrammet och upprätta kontrollplan

Före byggstart;
besiktning pa plats med ansvarig projektledare fran Tyresö kommun

Under byggtiden;
parkmark och ev trad skyddas, byggherren följer kontrollplan. ansvarig projektledare gör platsbesök med jämna mellanrum.

Under färdigställandet;
plantering mot parkmark

Vid slutbesiktning; ansvarig projektledare kontrollerar och skriftligt godkänner att kvalitetsprogrammet följts.

Informationsmöten om kvalitetsprogrammet

10. Utkast till kontrollplan

Före byggstart

- Besiktning på plats av byggherre och kommunrepresentant.
- Naturmark som skall bevaras, stängsling, skydd av enstaka träd under byggtiden.
- Markering av lägen för träd.

Under byggtid

- **Jord;** jordkvalitet
- **Växter**; häckar, buskar, träd, storlek, kvalitet, stamomkrets, skötselanvisning till förvaltarna
- **Slänter;** lutning, färdigställande, kvalitet
- **Lekplats;** uppsättning av lekredskap, markytor, strilsand etc sort, kvalitet
- **Dagvatten och avrinning;** ledningar, brunnar, vipp på stuprören, markplanering för LOD
- **Belysning;** uppsättning, kontroll

Inför slutbesiktningen

- Erforderliga handlingar som styrker att kvalitetsprogrammet följts insändes till Samhällsbyggnadsförvaltningen senast en vecka innan slutbesiktning.

11. Godkännande av kvalitetsprogram

Projekt: Hasselbacken

Byggherre: Tyresö Bostäder AB

Kommentar: _____

_____

_____

_____

Kompletteringar: _____

_____

_____

_____

_____

Härmed godkännes att byggherren har uppfyllt åtaganden enligt gällande kvalitetsprogram.

Tyresö den _____ Tyresö den _____

_____ _____

Kommunens representant Byggherrens representant

Samhällsbyggnadsförvaltningen
Christian Nützel, planarkitekt

Oktober 2013
Dnr: 2011 KSM 0135

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

tillhörande detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken.

Fastigheterna Bollmora 1:77, Bollmora 1:110, Bollmora 1:94 och del av Bollmora 2:1, del av Bollmora Berg 1 samt del av Bollmora 1:76 inom Tyresö kommun, Stockholms län.

Tyresös samhällsbyggnadsförvaltning upprättade i maj 2013 ett förslag till detaljplan för bostäder vid Hasselbacken. Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ca 200 bostadslägenheter samt kontor och handel i 4-6 våningar med tillhörande parkeringshus inom planområdet. Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna på ett tydligt sätt förhåller sig till gatan och tillskapar en bullerfri gårdsmiljö på baksidan/innergårdarna.

Förslaget har varit ute på granskning under tiden 25 juni – 8 september 2013. Granskningshandlingarna har funnits tillgängliga i kommunens servicecenter, bibliotek och på hemsidan. Granskningen har även annonserats i lokaltidningen Mitt i Tyresö under vecka 26 och 35 samt i Dagens Nyheter vecka 35.

Under granskningstiden har 7 yttranden kommit in. Samtliga yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden samt kommunens svar redovisas i detta dokument. En del av synpunkterna har sammanfattats eller förtydligats. Bilagor till yttrandena redovisas inte nedan. Alla yttranden i sin helhet, med bilagor, finns tillgängliga på samhällsbyggnadsförvaltningen.

Följande ändringar har gjorts i förslaget efter samrådet:

- Ett s.k. E-område har lagts till i planområdets södra del för att möjliggöra för uppförandet av en transformatorstation.
- En bestämmelse om att genomgående entréer måste uppföras samt en bestämmelse om att entré mot gatan ska finnas har lagts till i plankartan för att säkerställa uppförandet av en stadsmässig utformning av bebyggelse som vänder sig mot gatan.
- Bestämmelsen "vind får inte anordnas" har ersatts med "vind får inte inredas" och gäller som generell bestämmelse för hela planområdet.
- Störningsbestämmelsen "dB(A)" har ersatts med "m" i plankartan och har uppdaterats enligt rådande riktlinjer avseende buller och störningar.
- Bestämmelsen "BC_2" (f.d. BC) i plankartan som avser bostäder med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningen har kompletterats med bestämmelsen "BC_1" som

innebär att centrumändmål ska anordnas i bottenvåning mot torg/gata och inneha en bjälklagshöjd om 4 meter (avseende bottenvåningen med lokaler).
- Bestämmelsen "Högsta antal våningar" har ersatts med "Föreskrivet antal våningar" i plankartan.
- Kvalitetsprogrammet har uppdaterats med aktuella illustrationer och sektionsritningar.
- Vissa redaktionella ändringar i kvalitetsprogrammet har gjorts.

Inkomna synpunkter	Datum	Synpunkt
Myndigheter och föreningar		
1. Länsstyrelsen	2013-07-24	Ingen erinran
2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund	2013-08-20	Synpunkt
3. Statens geotekniska institut, SGI	2013-09-03	Ingen erinran
4. Södertörns brandförsvarsförbund	2013-08-06	Ingen erinran
5. Trafikverket Region Stockholm	2013-09-05	Ingen erinran
6. Socialförvaltningen, Tyresö kommun	2013-06-25	Ingen erinran
7. Vattenfall eldistribution AB	2013-10-04	Ingen erinran

Svar på yttrandena under samrådsskedet

Myndigheter och föreningar:

1. Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter enligt 5 kap. 22 § PBL och avser därför inte att översända något yttrande över granskningsförslaget.

Svar: Kommunen noterar detta.

2. Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund

Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund beslutar att lämna följande yttrande:

1) Förbundet bedömer att det centrum- och kollektivtrafiknära läget får accepteras som motiv för avstegsfall från gällande trafikbullervärden. Med vetskapen om att höga trafikbullernivåer riskerar att ge negativa hälsoeffekter finns ändå skäl att de boende i vart fall tryggas en god ljudmiljö inomhus med

stängda fönster. Bullerutredningens rekommendation om uppgradering till ljudklass B i fönster, yttervägg och ev. uteluftdon binds därför lämpligen fast som planbestämmelse. Planbestämmelse bör skärpas till att föreskriva att fasad med fönster och uteluftdon ska dämpa så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå, motsvarande ljudklass B.

Svar: Kommunen avser inte att ställa andra krav för buller vid nybyggnation än de som regleras enligt Boverkets byggregler (BBR). Frågan avseende buller kontrolleras i vanlig ordning i det tekniska samrådet i bygglovskedet. Störningsbestämmelserna i plankartan har dock uppdaterats och preciserar nu endast det som rör avstegsfall och inte rådande regler enligt BBR, vilket innebär att bestämmelsen avseende trafikbullerniva i boningsrum har strukits. Bestämmelsen gällande maximal ljudnivå vid balkong och uteplats har förändrats och syftar nu till att säkerställa att om balkong/uteplats för lägenhet uppförs som överstiger 70 dB(A) så ska tillgång finnas till en gemensam uteplats som inte är bullerutsatt.

2) Sovrum bör i möjligaste mån undvikas mot trafikbullerutsatt gatusida, i synnerhet där de lägen där maximalnivån vid fasad går upp mot 85 dB(A) med en uppenbar risk för sömnstörnings- och väckningseffekter. Vidare bör planen informera om uppföljande ljudmätningar för att visa att planlösningar och åtgärder fått önskad effekt.

Svar: Alla lägenheter är genomgående vilket innebär att ingen av lägenhetema endast har fönster mot den gata som är utsatt för trafikbuller.

3) Eventuella parkeringsytor med fler än 50 p-platser förses med oljeavskiljare.

Svar: Frågan gällande eventuell oljeavskiljare bevakas i bygglovskedet i det tekniska samrådet.

4) Cyklandet får gärna främjas genom anordnade av lättillgängliga cykelparkeringar.

Svar: Enligt uppgift från byggherren (Tyresö Bostäder) kommer väderskyddade cykelställ att uppföras inom kvartersmark.

5) Störningsrisker kan befaras för närboende i form av buller från rivnings- och byggarbetsplatser, transporter av massor, rivnings- och byggmaterial samt dammbildning. Planen bör därför uppmärksamma att särskild hänsyn kan behöva tas och att Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggplatser gäller. Särskilt bullrande verksamheter som ev. pålning och borrning ska koncentreras till dagtid och arbetsmaskiner och -metoder väljas med bästa teknik för undvikande av bullerstörning. Det bör poängteras i avtal e.dyl. att byggherre ansvarar för att hålla närboende informerade om eventuella arbeten som kan orsaka störningar.

Svar: Kommunen noterar synpunktema och kommer att beakta dessa i exploateringsskedet.

3. **Statens Geotekniska Institut, 2013-09-03**

Vi noterar att det i samrådsredogörelsen nu anges. "Utifran den geotekniska undersökningen som genomförts av Tyréns och kommunens bedömning föreligger ingen direkt risk för ras och skred i området. Frågan kommer att beaktas i det fortsatta planeringsskedet och ska vid byggnation säkerställas". I planbeskrivningen anges: "Marken är humusbetäckt med tät vegetation och det föreligger inte någon risk för ras och skred. En noggrannare geoteknisk markundersökning ska genomföras i samband med bygglovprövning för att säkerställa markens stabilitet".

Vi har svårt att värdera de kompletterande skrivningarna rörande risk för ras/skred. Någon analys av förhållandena redovisas inte. Skrivningarna är tvetydiga och motsägelsefulla, t.ex. anges att ingen direkt risk finns. Detta kan säkert vara riktigt men behöver inte innebära att säkerheten därmed tillfredsställande. Vidare anges att en noggrannare undersökning ska genomföras för att säkerställa markens stabilitet. D.v.s. frågan om klargörande hänskjuts till genomförandeskedet/bygglovet. Vi vill härmed framhålla att frågor om markens lämplighet (hit hör frågor om risk för ras/skred) för avsett planändamål måste klarläggas i planskedet. Vår rekommendation om klarläggande i planskedet kvarstår därför. jfr yttrandet 2012-12-14.

Vårt yttrande begränsar sig till geotekniska säkerhetsfrågor som ras, skred, erosion och geotekniska frågeställningar kopplade till översvämning. Frågeställningar rörande grundläggning och markmiljö inkl. markradon ingår inte.

Svar: Kommunens bedömning är att tillräckliga åtgärder har vidtagits för att säkerställa markens lämplighet inför planläggandet av området. I planbeskrivningen, avseende risk för ras och skred, finns formuleringen "ingen direkt risk", för att tydliggöra att kommunens bedömning är att marken inom planområdet bedöms som lämplig för byggnation. Byggherren ansvarar för att ytterligare geotekniska undersökningar utförs i samband med byggnation.

4. Södertörns brandförsvarsförbund

Södertörns brandförsvarsförbund har inga synpunkter eller erinran utöver de som lämnades i samband med plansamrådet.

Svar: Kommunen noterar detta.

5. Trafikverket Region Stockholm

Vi har inga ytterligare synpunkter utöver de tidigare redovisade angående lokaliseringsbedömning i yttrandet daterat 2012-12-17 (ärendenr TRV 2012/85623).

Svar: Kommunen noterar detta.

6. Socialförvaltningen, Tyresö kommun

I underlaget, finns det med att Socialförvaltningen vill att man utreder frågan om att få med ett boende av något slag för personer med funktionsnedsättning? Vill bara påminna om det så att det inte glöms bort.

Svar: Fragan gällande ett särskilt boende för personer med funktionsnedsättning finns med i arbetet och en dialog mellan byggherren (Tyresö Bostäder) och socialförvaltningen i kommunen pågår.

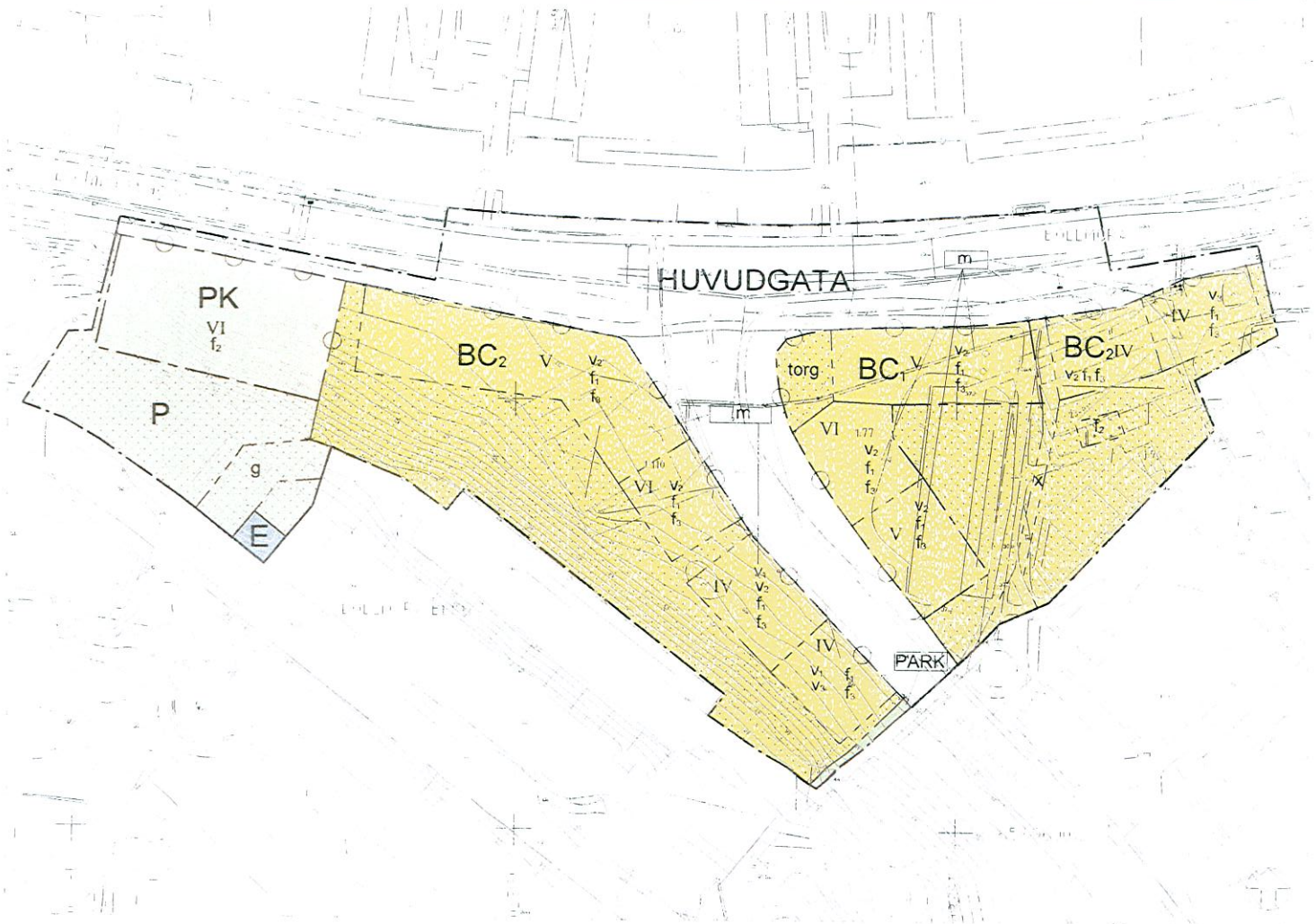
7. Vattenfall eldistribution AB

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet vilket visas av bifogad karta, röd linje = 10 kV högspänningsledning, blå linje = 0.4 kV lågspänningsledning. Samtliga ledningara är markförlagda kablar och kablarnas läge i kartan är ungefärligt. Nätstationer visas som svart blixtförsedd kvadrat.

Vattenfall bedömer att e-område kommer att krävas och föreslår därför områden enligt bifogad karta.

Eventuell flytt/förändring av befintliga elanläggningar utföras av Vattenfall, men bekostas av exploatören.

Svar: Ett område som möjliggör för uppförandet av en transformatorstation har lagts till i planområdets södra del. Denna plats är först och främst avsedd att användas om inte befintliga transformatorstationer klarar av att försörja den nya bebyggelsen inom planområdet.



PLANBESTÄMMELSER

GRÄNSER

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN
Allmänna platser

Kvartersmark

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Utfart, stängsel

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE
Utformning

Utseende

STORNINGSSKYDD

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetid

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Upplysning:

KVALITETSPROGRAM

Till detaljplaneförslaget hör följande handlingar:

- Illustrationskarta i skala 1:500 med planbestämmelser (denna handling)
- Planbeskrivning inkl. genomförandedel
- Kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (kommer att kompletteras under granskningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till
- Granskningsutlåtande

DETALJPLAN — Antagandehandling

Bostäder vid Hasselbacken
del av Bällsta 1:77, Bällsta 1:110, Bällsta 1:94 och
del av Bällsta 2:1, Bällsta Berg 1, Bällsta 1:70
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

upprättad oktober 2013 enligt PBL (2010:900)

Datum	2013-11-26
Tid	18:30–19:25
Plats	Sammanträdesrummet Bollmora
Beslutande	Se närvarolista
Övriga deltagare	Se närvarolista
Justeringens plats och tid	Kanslienheten 2013-12-02
Paragrafer	173 - 194

Sekreterare
Hillevi Elvhage

Ordförande
Fredrik Saweståhl

Justerande
Lennart Jönsson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum	2013-11-26
Datum då anslaget sätts upp	2013-12-03
Datum då anslaget tas ned	2013-12-27
Förvaringsplats för protokollet	Kansli arkiv plan 6

Underskrift
Hillevi Elvhage

LJ

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Mats Larsson (FP)
Anita Mattsson (S)
Anki Svensson (M)
Andreas Jonsson (M)
Dick Bengtson (M), §§ 173-178, 181-194
Mathilda Lundh (M)
Lotta Stjernfeldt (M), Tjänstgörande §§ 179-180
Mats Lindblom (FP)
Leif Kennerberg (KD), §§ 173-178, 181-194
Anna Lund (KD), Tjänstgörande §§ 179-180
Susann Ronström (S)
Jerry Svensson (S)
Lennart Jönsson (S), Ersättare för Kristjan Vaigur (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Peter Odelvall (M)
Christer Flodfält (M)
Martin Johem (M)
Margareta Ternstedt (FP)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Karin Ljung (S)
Peter Bylund (MP)

Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommundirektörens stab
Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kerstin Hedén, HR-chef, Kommundirektörens stab
Sigbrith Martinsson, Ekonomichef, Kommundirektörens stab
Catarina Stavenberg, Kvalitetschef, Kommundirektörens stab
Ulf Haraldsson, Tillträdande HR-chef, Kommundirektörens stab
Sara Kopparberg, Planchef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Jenny Linné, Verksamhetsansvarig exploatering och projektering, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
Eva Nilsson, Kommunjurist, Kanslienheten
Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Konsult- och servicekontoret

Frånvarande

Christina Melzén (FP)
Kristjan Vaigur (S)
Marie Linder (S)
Elisabet Hedlund (V)