

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Granängsvägen

Del av fastigheten Bollmora 1:94

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Tyresö kommun

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

tyresö kommun



Innehållsförteckning

Innehållsförteckning	2
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Förfarande	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	4
SAMMANFATTNING	5
Syfte	5
Huvuddrag	5
Bakgrund	5
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal och markägförhållanden	6
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Gällande planer	7
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
PLANFÖRSLAG	8
Natur och landskapsbild	8
Geotekniska förhållanden	9
Radon	10
Bebyggelse	10
Kvalitetsprogram	13
Gator och trafik	15
Parkering	16
Kollektivtrafik	17
Kulturmiljö	17
Service	17
Teknisk försörjning	17
Vatten och avlopp	17
Värme	17
El	17
Ledningar	17
Dagvatten	18
Miljö, hälsa och säkerhet	18
Stabilitet och bergsslänter	18
Buller	19
Planbestämmelser	20

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR Fel! Bokmärket är inte definierat.

Genomförande	21
Genomförandetid	21
Organisatoriska frågor	21
Huvudmannaskap	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Fastighetsreglering/ fastighetsbildning	21
Rättigheter	22
Ansökan	22
Tekniska frågor	22
Utbyggnad av allmän platsmark	22
VA-utbyggnad	22
El- och teleledning	22
Fiber	22
Uppvärmning	22
Avfall	22
Ekonomiska frågor	22
Planavgift	22
Utbyggnad av allmän platsmark	23
Bygglov	23
Fastighetsbildning	23
Vatten och avlopp (VA)	23
El, tele och fjärrvärme	23
Administrativa frågor	23
Medverkande tjänstemän	23

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Granängsvägen, Bollmora Trafikbulerutredning av Soundcon AB (Rapport 11702, 2016-02-25)
- Dagvatten PM av Mark & Landskap i Väst AB (Rapport 2016-02-03)
- Dagvatten PM för Bostäder vid Hasselbacken av Ramböll (2013-05-03)
- Geoteknisk utredning av Structor Mark Göteborg (Rapport PM-00 och MUR-001 utförda 2016-02-05)
- Solstudier av Arkitekthuset (Rapport 2016-03-09)
- Illustrationer på förslaget är framtagna av Arkitekthuset (2016)

Förfarande

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet.



Tidplan

Planbesked	2015-05-06
Samråd	Kvartal 2, 2016
Underrättelse	Kvartal 3, 2016
Granskning	Kvartal 3, 2016
Laga kraft, tidigast	Kvartal 1, 2017

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge del av fastigheten Bollmora 1:94 en byggrätt för att möjliggöra uppförandet av tre flerbostadshus, totalt cirka 72 lägenheter.

Utöver det möjliggörs för cirka 10 smålägenheter, 35 m² och lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot gatan. Förgårdsmarken ska anordnas med uteplatser och vegetation för att tillsammans med bostäder och lokaler bilda en attraktiv bebyggelsefront mot gatan och syfta till att öka stadslivet.

Garage får anordnas i bottenvåningen mot bergssidan, bakom de mindre lägenheterna och lokalerna. På garagets tak mellan bostadshusen ska gemensamma uteplatser anordnas och taket ska utföras med en vegetationsbeläggning. Garaget ska anslutas väl till intilliggande parkmarks topografi och vegetation.

Angöring och markparkering sker vid bebyggelsens båda kortsidor via två tillfarter från Granängsvägen. För att uppnå tillgänglighet till det mittersta bostadshuset anordnas angöringsplatser längs Granängsvägen.

Huvuddrag

Se syftet ovan. Planområdet är i dagsläget en obebyggd grön sluttning bevuxen med främst lövträd, beläget mellan Bollmora Berg och Granängsvägen. Planförslaget innebär att sammanlagt cirka 82 nya lägenheter tillskapas i ett centralt läge 400 meter från Tyresö centrum och med goda kollektivtrafikförbindelser. Tre punkthus förbinds av en sammanlänkande bottenvåning som delvis skär in i bergssluttningen. Bebyggelsen får som högst uppgå till 7 våningar. Den nya bebyggelsen syftar till att skapa ett bebott och tryggt gång- och cykelstråk utmed Granängsvägen. Det sker genom att bottenvåningen aktiveras med entréer och uteplatser till de mindre lägenheterna, cykelrum och lokaler för centrumändamål. De mindre lägenheterna är en bostadstyp som saknas i närområdet och utgör ett komplement till befintliga bostäder. Parkeringen förläggs i garage och markparkeringar (ca 40 p). Den naturmark som försvinner ska grönskompenseras med åtgärder som grönt vegetationstak på lågdelen och återplantering på förgårdsmark.

Bakgrund

I februari 2015 fick Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att utreda fler områden för möjliga markanvisningar bl a ”Hasselbackens fortsättning vid Granängsvägen” för att uppnå kommunens bostadsmål, 300 nya bostäder/år. Det resulterade i att flera detaljplaner startades.

Hökerum Bygg AB inkom i april 2015 med önskemål om planbesked för att upprätta ny detaljplan inom del av den kommunalägda fastigheten Bollmora 1:94 för bostäder vid Granängsvägen. Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet var positiv till en planändring. Planförfrågan gällde det ovannämnda området som utskottet givit förvaltningen i uppdrag att utreda vidare för bostadsbebyggelse. Planändringen är även överensstämmande med den framtida inriktningen för planeringen av centrala Tyresö (se samrådsförslaget för ny översiktsplan).

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 6 maj 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet (MSU 2015-05-06 § 77) att upprätta ett förslag till detaljplan med standardförfarande för del av fastigheten Bollmora 1:94 vid Granängsvägen.

Behovsbedömning

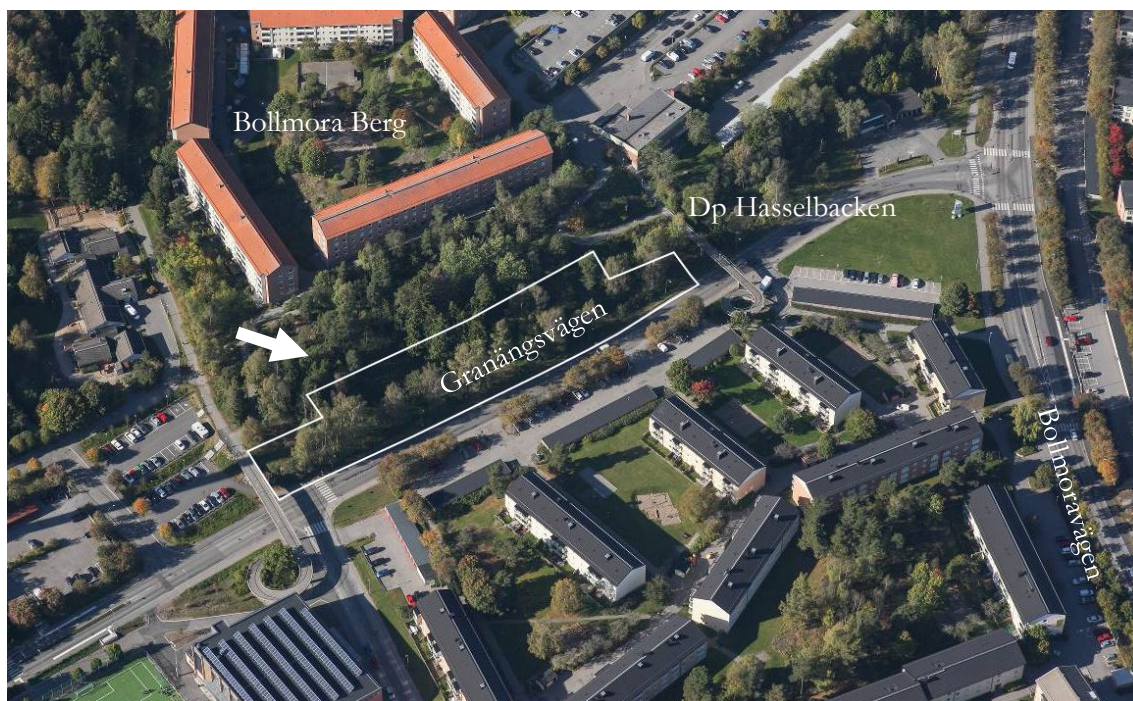
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 8. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljökvalitetsnormer, MKN.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget precis väster om Granängsvägen och cirka 400 meter från Tyresö centrum. Området angränsar i nordväst till den laga kraftvunna detaljplan för ny bostadsbebyggelse inom Hasselbacken och i väst till parkmark och Bollmora Berg.



Flygbild över planområdet

Areal och markägoförhållanden

Planområdet är cirka 3 700 m² och omfattar del av fastigheten Bollmora 1:94 som ägs av Tyresö kommun.



Ovan redovisas den del av fastighet Bollmora 1:94 som berörs av detaljplanen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Planförslaget är inte förenligt med kommunens översiktsplan (antagen 2008) som pekar ut området som naturmark. I översiktsplan anges att vid förtätning av befintliga områden bör eftersträvas bostadstyper som inte redan finns i området för att skapa en varierad bostadsstruktur. Planförslagets mindre bostadsrätter (35 m²) är ur denna aspekt förenlig med översiktsplanen intention att eftersträva en variation av bostadsutbudet i kommundelen. Planförslagets markanvändning är överensstämmande med samrådsförslaget för kommunens nya översiktsplan.

Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området och genomförandetiderna har löpt ut. Detaljplanerna anger allmän platsmark för park respektive för park/gata.

- ”Stadsplan för Bollmora Berg”, nr. 103A (fastställd 1963-10-04).
- ”Förslag till ändring av stadsplan för del av Bollmora 1:94 m fl (daghem vid Mellanbergsvägen)”, nr. 187 (fastställd 1981-01-09).

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken anses därmed inte behöva upprättas.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

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

Planområdets avrinningsområde är Tyresåns sjösystem som omfattas av miljökvalitetsnormerna. Den ekologiska klassningen för Tyresån 2009 var otillfredsställande ekologisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. Kalvfjärden klassades 2009 att ha god kemisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status.

PLANFÖRSLAG

Natur och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet utgörs av en natursluttning som sammanbinder Bollmora Berg med Granängsvägen i nordost. Berget går i dagen inom delar av den aktuella ytan. Ytskiktet består huvudsakligen av mullhaltig jord och vegetationen utgörs av gräs och lövskog.

Planförslag och konsekvenser

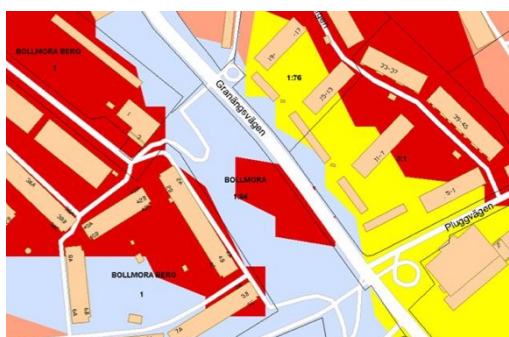
Förslaget innebär att grönområdet om 3 700 m² bebyggs med tre bostadshus som sammanbinds med en lågdel (bottenvåning) för garage och smålägenheter. Den grundläggning som föreslås innebär en schaktning och plansprängning för att lägga en kantförstyvad platta som är undersprängd under hela lågdelen som förbinder de tre bostadshusen. Grundläggningen innebär även en schaktning in i bergsslänten. Kommunen bedömer att det är viktigt att belysa konsekvenserna av hur detta kommer att genomföras avseende anpassning till omgivande parkmark och terräng samt de båda gångbroarna, vilket ska utredas inom planarbetet. Förslaget innebär att utöver byggnader anordnas hårdgjorda ytor för markparkeringar, tillfarter och förgårdsmark. För att bidra till en god dagvattenhantering inom området och som en grönyteskompensering.

sation ska lågdelens tak uppföras med ett planterbart bjälklag som möjliggör en s.k. grön takbeläggning.

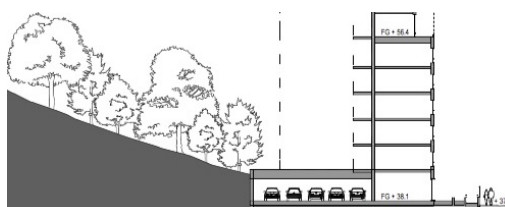


Foto: slänten och den norra gångbron till Bollmora Berg

Geotekniska förhållanden



Tekis geologiska kartutsnitt



Exploatörens förslag till grundläggning, undersprängd platta på marken

Nulägesbeskrivning

En geoteknisk undersökning har utförts av Structor jan 2016. Vid Granängsvägen är marknivån ca +38. Därifrån stiger terrängen mot sydväst. Släntsluttningen varierar mellan 1:10 och 1:2. Inom byggrätten varierar marknivån mellan ca +38 och +45. Jorden består överst av ett tunt täcke mullhaltig jord som inom karterade berg i dagen- områden vilar direkt på berg. Mellan berg i dagen-områdena under den mullhaltiga jorden består jorden av morän (silt, sand, grus, sten och block). Djup till berg varierar mellan 0 och cirka 2 m. I rapporten beskrivs förekommande mullhaltig jord som sättningskänslig, däremot är morän inte en sättningskänslig jordart. Stabiliserade fria grundvattenytor i öppna skruvprovtagningshål mättes i samband med fältundersökningen (januari år 2016). Vid utförda mätningar låg vattenytan på cirka 1 meters djup.

Planförslag och konsekvenser

Structors geotekniska bedömning är att planerad bebyggelse kan uppföras utan risk för skred eller risk för negativ omgivningspåverkan. Structor rekommenderar att:

- Byggnader grundläggs med kantförstyvad platta på mark placerad ovanpå en packad bädd med en fyllning av morän och avsprängt berg. Eftersom terrassmaterialet kommer bestå av både morän och berg ska fyllningsbäddens tjocklek anpassas så att styvheten under sammanhängande byggnadsdelar är likvärdig vilket kräver undersprängning.
- Planområdet ligger i en svacka med avrinning ned mot Granängsvägen. Grundvattennivån kan förväntas variera över tid och i normalfallet ligga i nivå med befintligt vägdike. Jorden innehåller silt och är därmed mycket flytbenägen vid vattenmättat tillstånd. Structor skriver att detta bör beaktas vid schaktningsarbeten och utformning av permanenta jordslänter.
- För grundläggningsarbetena kommer bergschakt att erfordras. Det rekommenderas att bergsakkunnig konsulteras för att kartera sprickriktningar och bedöma bergets kvalitet. Kvarstående bergsslänter ska rensas och eventuellt säkras för att förhindra blocknedfall.

Kommunen bedömer att en fördjupad geoteknisk och stabilitetsutredning ska utföras inom detaljplanarbetet för att säkerställa hälsa och säkerhet med hänsyn till aspekterna ovan.

Radon

Nulägesbeskrivning

Enligt Structors PM hänförs planområdet till normalriskområde med avseende på radonhalter. Ingen radonundersökning har dock utförts.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader, där människor stadigvarande vistas, inom normalriskområde ska normalt utföras med radonskyddande konstruktion eller motsvarande åtgärder så att högsta tillåtna radonhalt inte kommer att överskridas i byggnaden. Markradonmätning ska utföras i detaljprojekteringen för att fastslå utformning av bottenplattan samt verifieras i byggskedet. Structor skriver i sitt PM att i detta aktuella fall bör denna bedömning göras efter schakten för byggnaden så att terrassbotten är synlig.

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt och utgörs av naturmark. På höjden i sydväst ligger området Bollmora Berg som uppfördes på 1960-talet. Bostadsbebyggelsen på motsatt sida om Granängsvägen har sina parkeringsytor närmast vägen med bebyggelsen i bakkant.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att del av fastigheten Bollmora 1:94 ges en ökad byggrätt genom att naturmarken bebyggs och planläggs för bostäder och smålägenheter/centrumändamål och parkeringar i bottenvåningen. Flerbostadshuset består av tre punkthus med en sammanlänkande lågbyggnad. Norr och söder om byggnaden anordnas markparkering.

Volymstudier och stadsbild

De nya bostadshusen är utformade som tre punkthus i 7 våningar. De står förankrade i landskapet mot Bollmora Berg och den trädbevuxna höjden. Mot Granängsvägen bildar husen ett tydligt gaturum och i mellanrummen mellan husen skapas utblickar. De öppna parkeringsytorna på motsatta sidan av vägen bidrar till ett brett avstånd till befintlig bebyggelse.



Volymstudie: Planområdets bebyggelse och närområdet (Arkitekthuset)



Illustration: Punkthusen är sammanbundna med en lågdel i bottenvåningen (Arkitekt-huset). En utmaning är att få parkområdet att "sila ned" mellan husen i en naturlig övergång.



Illustration över planområdet (Arkitekthuset)

Bebyggelsen

Punkthusens våning 2-7 rymmer sammanlagt cirka 72 lägenheter.

I bottenvåningen mot gatan (BC₁) möjliggörs för:

- cirka 10 smålägenheter (vardera högst 35 m²)
- lokaler för cykelrum och /eller centrumändamål.

I bottenvåningen mot berget i väst (BP₁) möjliggörs för garage och förråd.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram kommer att upprättas innan antagande för bostäderna och utemiljön. Programmet ska beskriva kvaliteter för både byggnader och utomhusmiljön.



Översta våningen ska vara indragen minst 2 meter från fasadliv mot gatan. Utrymmet kan användas för terrasser (Arkitekthuset)



Grön förgårdsmark och entréer placeras mot gatan (Arkitekthuset)

Stadsliv och levande bottenvåning



Upplyst och tryggt med lokaler i bottenvåningen



Gröna uteplatser med bullerskärm på murarna.



En tidig illustration som visar att Granängsvägen får karaktären av stadsgata med bebyggelse och vistelsezoner längs vägen (illustrationer av Arkitekthuset).

I kvalitetsprogrammet ska bebyggelsen studeras vidare gällande bl.a. :

- övergripande gestaltning för fasader, tak, entréer.
- materialval
- markbeläggning
- hur cykelförråd och lokaler för centrumändamål ska gestaltas för att bilda en "aktiv fasad" som syftar till att uppnå ett tryggt och attraktivt gångstråk längs Granängsvägen. Gestaltning gällande entréer och transparanta fasadmateriäl samt fasad- och entrébelysning.
- bullerskärmar ska utformas med transparent material och omsorgsfull gestaltning
- murar och ramper till smålägenheterna ska gestaltas med omsorg och integreras med byggnadens utformning.



Förslag på grön design; grönt tak på lågdelen med naturlig växtlighet, fågelholkar och odlingslådor (Arkitektuset)

Grön design

I kvalitetsprogrammet ska terränganpassning och vegetation studeras vidare:

- anpassning av lågdelen anslutning till bergsslutningen i syfte att uppnå en anpassning till topografin och plantering av naturlig vegetation.
- lågdelen är en sammanhängande och ska uppföras med planterbart bjälklag. En grön takbeläggning ska anordnas för att bidra till en god lokal dagvattenhantering och grönkompensation.
- förgårdsmark mot Granängsvägen ska omfatta planteringar och träd.

Solförhållanden

Nulägesbeskrivning

Översiktliga solstudier finns framtagna. De föreslagna bostäderna får relativt skuggiga uteplatser på norra sidan om bostadsbyggnaderna men mitt på dagen är uteplatserna mellan bostadshusen solbelysta. Under sommaren får uteplatserna goda solförhållanden.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen skuggning av omgivande befintliga hus.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Det finns inga infarter till planområdet i dagsläget. Kommunen planerar att bygga om Granängsvägen för att öka trafiksäkerheten för cyklister och gående längs denna viktiga gata mellan Granängsringen och centrum.

Planförslag och konsekvenser

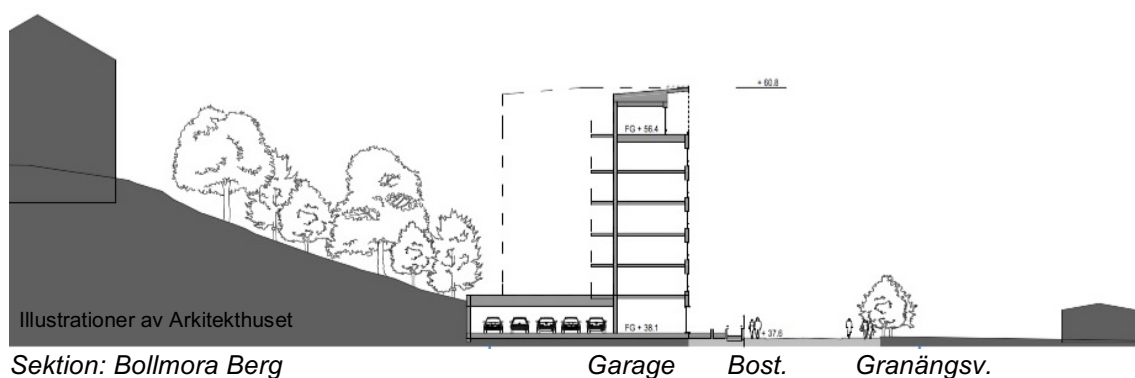
De nya bostäderna nås via två föreslagna tillfarter från Granängsvägen. Planförslaget har tagit hänsyn till kommunens planerade utbyggnad av gång- och cykelväg på Granängsvägen strax utanför planområdet. I avsaknad av projekteringsritningar för Granängsvägen har plangränsen lagts i kvartersgränsen mellan natur och vägområde. Gränsen behöver stämmas av mot ritningar för att kunna säkerställas.



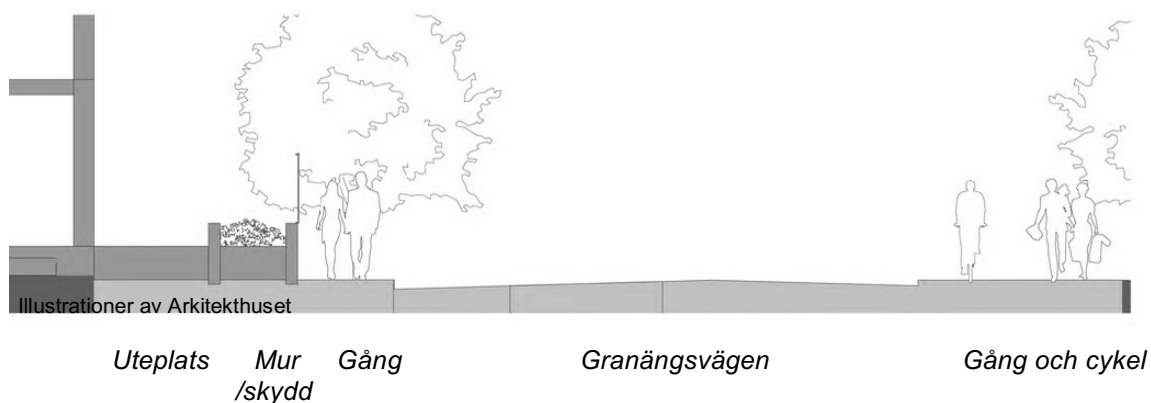
Illustration: tillfarter och angöringsplatser på Granängsvägen (Arkitekthuset)

Parkering

Bostadsparkering för de nya bostadshusen ryms inom den låga garagedelen (26p) och markparkeringar (13p). Utmed Granängsvägen anordnas några angöringsplatser inom kvartersmark för att uppnå tillgänglighet till mittersta bostadshuset.



Sektion: Bollmora Berg



Sektionen visar nya ombyggnaden av Granängsvägen samt detta bostadsprojekt.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Avståndet till närmaste hållplats är cirka 150 meter. Busslinjerna 812C, 824, 491 och 802 trafikerar Granängsvägen.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar.

Kulturmiljö

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).

Service

Service och rekreation

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, cirka 400 meter från Tyresö centrum, som fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Tyresö centrum inrymmer offentlig och kommersiell service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral, restauranger, samt kommunal verksamhet m.m.

Avståndet till närmsta natur- och rekreationsområde, Erstavik, inom Nacka kommun (norra sidan av Tyresövägen) och till Alby naturreservat och friluftsområde är cirka 1 km.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot gatan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet.

Värme

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

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor.

Ledningar

En fjärrvärmekulvert och en optoledning finns inom planområdet. Befintlig fjärrvärmekulvert korsar bygggrätten och behöver flyttas. En ny placering av fjärrvärmeledningen och u-området ska utredas i samråd med Vattenfall.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Recipient för dagvatten är Albysjön och Kalvfjärden. Enligt Tyresös dagvattenriktlinjer klassas recipienten som känslig. Befintlig dagvattenrening från avrinningsområdet sker i Kolardammen. Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsmagasin (dagvattendammar). Kolardammen innehåller oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.

Planförslag och konsekvenser

Målet med kommunens dagvattenhantering är att i så stor utsträckning som möjligt rena och infiltrera och fördröja dagvatten inom respektive fastighet. Genom detta förfarande kan kommunens dagvattennät och efterföljande recipient avlastas. Inga flödes- och föroreningsberäkningar eller dimensionering av dagvattenåtgärder har utförts.

I dagvattenutredningen (Mark & Landskap i Väst) förslås följande åtgärder:

- Fördröjningsmagasin ska placeras över grundvattennivå och fördelas i flera magasin över planområdet. Exakt placering bör studeras i projekteringsskede.
- Ett nytt makadamdike/svackdike hindrar ytvattnet från naturslätten att rinna mot byggnaderna. Detta makadamdike kommer även ta ytvatten på mark som ges en lutning från byggnader.
- Huvuddelen av kvartersmarken kommer att bestå av tak, icke trafikerade gångvägar samt grönytor kommer mängden föroreningar som förs via magasin till dagvattensystem att bli mycket ringa under förutsättning att material i takbeläggning mm ej utförs av oskyddade ytor av koppar och zink. Någon ytterligare rening av dagvatten bedöms inte krävas eftersom markparkeringen består av så få parkeringsplatser.

Kommunen bedömer att dessa åtgärder bidrar till minskad ytvattenavrinning och undviker påverkan på recipient. Kommunen anser dessutom att taket på lågdelen (garaget) ska utföras med planterbart bjälklag och förses med vegetationsklädnad.

Miljö, hälsa och säkerhet

Stabilitet och bergsslänter

Kommunen bedömer att planförslaget inte innebär en risk för hälsa och säkerhet. En fördjupad geoteknisk och stabilitetsutredning ska utföras inom planarbetet. Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark uppföras radonskyddat.

Buller

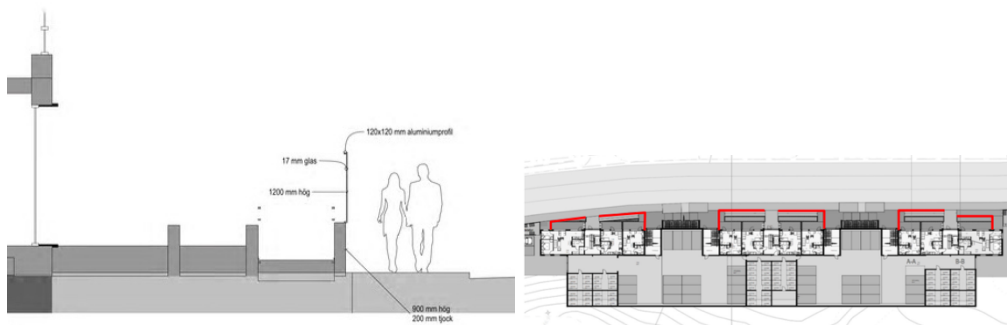
I Svensk författningssamling "Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader" anges avseende buller från spårtrafik och vägar:

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad
2. och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 m² gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

En trafikbullerutredning har utförts baserat på trafikmängder från Tyresö kommuns trafikmätning på Granängsvägen 2014 och en uppräknings av mängderna med 1.5 % per år till år 2025. Beräkningarna visar att man med aktuella förutsättningar överskrider riktvärdet 55 dBA för fasader mot Granängsvägen. Maxnivåerna överstiger 70 dBA vid fasader mot gata samt för delar av fasad för det norra och södra husets norra respektive södra fasad. Om planlösningar utförs så att minst hälften av boningsrummen vänds mot de skyddade sidorna så kan riktvärdena uppfyllas med avstegsfall. På entréplan mot gata planeras för enkelsidiga enrumslägenheter. Om dessa ej är större än 35 m² räcker det med att inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. I markerat läge (röd markering nedan) kan en bullerskärm med ett skärmkrön om minst 2 m över vägyta avskärma den nedersta våningen så 60 dBA ekvivalent nivå inte överskrids.



Sektion: Bullerskärm placerad på muren till uteplats. Plan som visar placering av skärmar

Uteplatser som uppfyller riktvärden för buller kan placeras på den upphöjda gårdsmiljön mellan husen.

Plankartan reglerar att bostäderna ska utformas så att (PBL 4 kap 12§ och 142):

- minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid.
- bostäder upp till 35 kvm får högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad.
- ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/syfte:
BC ₁	Bostäder. Lokaler för centrumändamål får finnas i bottenvåningen. Parkering får ej anordnas (PBL 4 kap 5 § punkt 3).
BP ₁	Bostäder. Parkering får finnas i bottenvåningen (PBL 4 kap 5 § punkt 3).
+++	Marken får med undantag av uthus i en våning inte förses med byggnader. Transparent bullerskärm, högst 2,0 meter över gatunivån får uppföras vid uteplatserna. Avfallsnedkast, terrass och murar för uteplatser, högst 1,0 meter hög får uppföras. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).
...	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1).
u	Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar (PBL 4 kap 6§).
<<+0,0>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta räknas inte in.
I, VII	Högsta antal våningar (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
f ₁	Ny bebyggelse ska utformas utan synliga byggelementskarvar (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
f ₂	Tak ska vara vegetationsbeklädda eller utförda i material med liknande egenskaper. Gemensamma uteplatser får uppföras (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
f ₃	Takvåning ska vara indragen 2,0 meter från fasadliv mot gatan (PBL 4 kap 16 § punkt 1).
Störningsskydd	Bostäder ska utformas så att (PBL 4 kap 12 § och 14 §): • minst hälften av bostadsrummen i varje bostad får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad samt högst 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad nattetid. • däremot får bostäder upp till 35 kvm uppmätta högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad. • ljudnivån på minst en uteplats i anslutning till bostäder inte överskrider 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme kl 06.00-22.00.
Administrativa bestämmelser	Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft (PBL 4 kap 21 §).

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägars bestående detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

- Det ingår endast kvartersmark i planförslaget. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gator, torg och park). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark som ansluter till planområdet.
- Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.
- Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark fram till anslutning i byggnad.
- Vattenfall Värme AB ansvarar för omläggning av fjärrvärmeledningar inom planområdet.
- Skanova ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.
- Stokab ansvarar för fiberkablar inom kvartersmark.
- Exploatören ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsreglering/ fastighetsbildning

Fastigheten Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun. Kvartersmarken som ska överlätas till Exploatören styckas av från Bollmora 1:94.

Kommunen äger det område som är utpekad som allmän plats (gatu- och naturmark) vilket innebär att inget ytterligare förvärv behöver göras.

Rättigheter

Vattenfall Värme AB har ledningsrätt för fjärrvärmeledning genom planområdet. Vid omläggning behöver ledningsrätten ändras till att omfatta det nya läget.

Ansökan

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

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

För nya bebyggelsen krävs ombyggnad av Granängsvägen inklusive gång- och cykelbana.

VA-utbyggnad

VA-ledningar finns nära södra delen av planområdet. Anslutningspunkt upprättas i fastighetsgräns. Ledningar på kvartersmark byggs och förvaltas av fastighetsägaren.

Schaktning av dagvattendike i berget ovan byggnaden samt anläggning av magasin för dagvattenhantering kommer att utföras på kvartersmark.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark. Skanova har en jordkabel inom planområdet. Hänsyn måste tas till ledningen vid kommande markarbeten.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör Stokab. Hänsyn måste tas till ledningen vid kommande markarbeten.

Uppvärmning

En fjärrvärmekulvert och en optoledning finns inom planområdet. Befintlig fjärrvärmekulvert korsar byggrätten och behöver flyttas. En ny placering av fjärrvärmeledningen och u-området ska utredas i samråd med Vattenfall.

Avfall

En miljöstation uppförs i planområdets norra del.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Exploatören ska enligt planavtal med Tyresö kommun bekosta planarbetet. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

Utbyggnad av allmän platsmark

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i marköverlåtelseavtal med exploatören.

Bygglov

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

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras.

All fastighetsbildning bekostas av exploatören.

Vatten och avlopp (VA)

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

El, tele och fjärrvärme

Exploatören betalar anslutningsavgifter till respektive ledningsägare enligt gällande taxa eller offert.

Administrativa frågor

Planläggning sker med enkelt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Per Andersson	Tyréns, exploateringsprojektledare
Veronique Larsson	Tyréns, exploateringsprojektledare biträdande
Soon Hammarström	Soon Hammarström AB/Landskapslaget, projektledare plan
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.
Hanna Wikström	Bygglovhandläggare
Göran Bardun	Kommunekolog
Tony Ytterstedt	Drift

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

