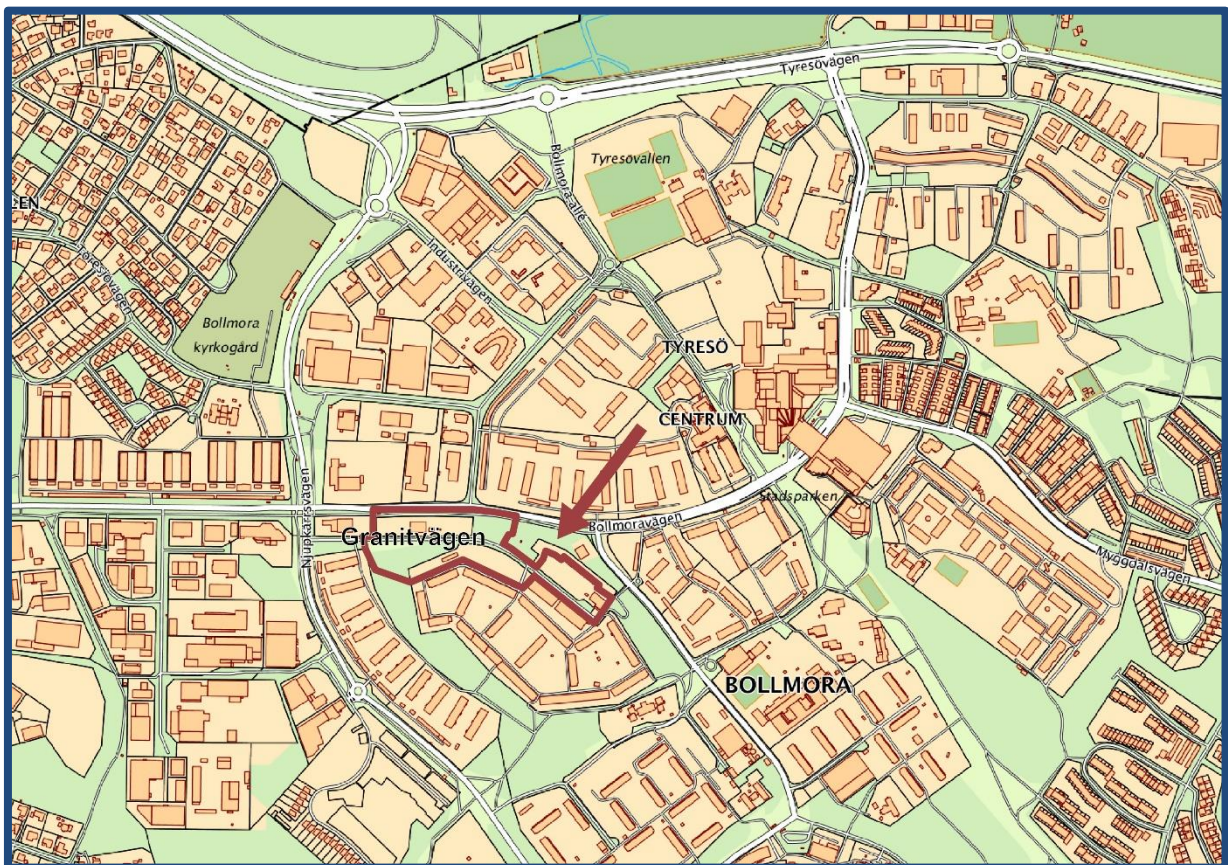


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Granitvägen

Fastigheterna Bollmora 1:85, del av Bollmora 1:94, del av Bollmoraberg 1
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet ligger i anslutning till Granitvägen, cirka 400 m sydväst om Tyresö centrum. Området ungefärligt avgränsat.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

OM DETALJPLANEN.....	5
Detaljplanens handlingar.....	5
Plan- och bygglagen.....	5
Förfarande.....	5
Planprocess och skede.....	5
Tidplan.....	6
SAMMANFATTNING	6
Syfte	6
Huvuddrag.....	6
Bakgrund.....	6
Uppdrag.....	7
Behovsbedömning.....	7
PLANDATA	8
Lägesbestämning	8
Areal.....	8
Markägoförhållanden	9
Riksintressen.....	9
Översiktsplan.....	9
Gällande planer.....	9
Sammanfattad behovsbedömning.....	10
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	10
Frågor till följd av behovsbedömningen.....	11
PLANFÖRSLAG.....	12
Stads- och landskapsbild.....	12
Bebyggelse.....	15
Solförhållanden.....	25
Gator och trafik.....	25
Parkering.....	27
Kollektivtrafik	27
Natur, rekreation och lek.....	28
Kulturmiljö	29
Fornlämningar.....	29
Geotekniska förhållanden.....	29
Service.....	30
Teknisk försörjning	30
Vatten och avlopp.....	30
Värme.....	30
El.....	31
Ledningar.....	31
Fiber/Digital kommunikation m.m.	31
Dagvatten.....	31
Miljö, hälsa och säkerhet.....	33

Radon.....	33
Förorenad mark.....	33
Risker och säkerhet.....	33
Buller	33
Planbestämmelser.....	36
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	37
Genomförande	37
Genomförandetid.....	37
Tidplan för genomförande.....	37
Avtal	38
Organisatoriska frågor	38
Huvudmannaskap	38
Fastighetsrättsliga konsekvenser.....	38
Fastighetsbildning	38
Rättigheter.....	41
Ansökan.....	41
Tekniska frågor.....	41
Utbyggnad inom allmän plats.....	41
Utbyggnad inom kvartersmark	41
Gator och parkering	41
Buller	41
Dagvatten	42
Spillvatten och vatten.....	42
Fjärrvärme	42
El- och teleledningar	42
Fiber.....	42
Uppvärmning.....	42
Avfall	42
Drift	43
Ekonomiska konsekvenser	43
Planavgift.....	43
Bygglov	43
Bulldämpande åtgärder.....	43
Miljösanering och arkeologi	43
Fastighetsbildning	43
Vatten och spillvatten.....	43
El	44
Tele.....	44
Fjärrvärme	44
Ersättning vid markförvärv och erläggande av exploateringsbidrag	44
Finansiering av utbyggnad av allmän plats	44
Administrativa frågor	44
Medverkande tjänstemän.....	45

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000

Övriga handlingar:

- Illustrationsplan i storlek A2 i skala 1:1000
- Behovsbedömning (mars 2016)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Trafikanalys av Tyrens (Rapport 269443, 2016-06-02)
- Bullerutredning av ÅKERLÖF HALLIN (RAPPORT 16234 A, 2016-11-03).
- Dagvattenutredning av WSP (Uppdragsnummer 10238623, 2016-11-01).
- Riskutredning av Brandskyddslaget (Rapport 109059, 2016-04-26)
- Översiktlig geoteknisk utredning av SWECO (PM, 2016-09-14)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen upprättas med standardförfarande.

Planprocess och skede

Denna handling är en samrådshandling. Planen är i samrådsskedet (se figur nedan). Delar av den bebyggelse som redovisas i planhandlingarna kommer att bearbetas till planens granskningsfas. Placering av byggnader och parkeringslösningar bearbetas vidare och kan till planens granskningsfas ha ett annat utseende. För utförligare information om detaljplaneprocessen, se sista sidan i detta dokument.



Tidplan

Planbesked	2015-08-12 & 2016-03-22
Beslut om planuppdrag (MSU)	2016-03-22
Samråd	2016-12-02 - 2017-01-13
Granskning	2 kvartalet 2017
Antagande	December 2017
Laga kraft, tidigast	Januari 2018

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra cirka 400 nya bostäder inom planområdet. Därutöver syftar planen till att möjliggöra verksamheter för Filadelfiaförsamlingen i form av ett nytt allaktivitetshus med bl.a. kyrkolokaler, café och second hand-butik. Inom delar av planområdet ska även mindre verksamheter kunna kombineras med bostäder. Granitvägens gaturum ska gestaltas med trädplanteringar och kantstensparkering. En allmänt tillgänglig trappa ska koppla Granitvägen med Bollmoravägen.

I planarbetet studeras bebyggelsens skala, volymspel, utformning m.m. för att planförslaget ska kunna möjliggöra en så god bebyggd helhet som möjligt.

Se översiktlig bild av bebyggelsen i den separata illustrationsplanen.

Huvuddrag

Med utgångspunkt i tre olika arkitektförslag har en förtätning av bebyggelsen kring Granitvägen samordnats inom ramen för detaljplanen. Marken ges möjlighet att bebyggas med främst flerbostadshus men även byggnader för kyrkoverksamhet och handel.

Hänsyn har tagits till såväl befintlig bebyggelse som till kommande bebyggelsen vid Hasselbacken. Planområdet delas i fyra bebyggelsegrupper med olika typologier men med en mer generell samordning av husens skala och orientering.

Bakgrund

SVEAB inkom i maj 2015 med en ansökan om planbesked för en ny detaljplan för hyresrätter i ett område söder om Granitvägen, relativt nära infarten från Njupkärrsvägen. Parallellt med detta presenterade Brf Solhöjden i Tyresö ett förslag till förtätning med bostadsbebyggelse på parkeringsytor längre upp på Granitvägen. Tillsammans bedömdes SVEABs och Brf Solhöjdens förslag, med vardera cirka 150 bostäder, kunna ligga till grund för ett förslag till ny detaljplan.

Kommunstyrelsens miljö- och samhällsbyggnadsutskottet gav positivt planbesked i augusti 2015. Samhällsbyggnadsförvaltningen (nuvarande stadsbyggnadsförvaltningen) bedömde att det är möjligt att upprätta en ny detaljplan för att möjliggöra bostäder i flerbostadshus vid Granitvägen. En förtätning kan tillföra området attraktiva bostäder på kollektivtrafiknära mark som till stora delar redan är ianspråktagen. De nya centrumnära bostäderna kan också bidra med blandade upplåtelseformer och en varierad bebyggelsestruktur.

I februari 2016 inkom även Filadelfiaförsamlingen i Stockholm med en ansökan om planbesked för utveckling av området kring Tyresö pingstkyrka, mellan Granitvägen och Bollmoravägen. Förslaget innefattade totalt cirka 200 lägenheter, samt allaktivitetshus med bl.a. kyrkolokaler, café och second hand-butik.

Uppdrag

Stadsbyggnadsförvaltningen fick den 22 mars 2016 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Granitvägen. Planen tas fram med standardförfarande.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. 11 § miljöbalken med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Läs mer i sammanfattningen av behovsbedömningen på sid. 10.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet sträcker sig längs Granitvägen och ligger centralt i Bollmora, cirka 400 m sydväst om Tyresö centrum. Avgränsning i norr utgörs av Bollmoravägen och i öster av fastigheten Bollmora 1:110. I söder angränsar bostadsområdet Bollmoraberg och i väster fastigheten Näsby 4:1334, även denna en bostadsfastighet.

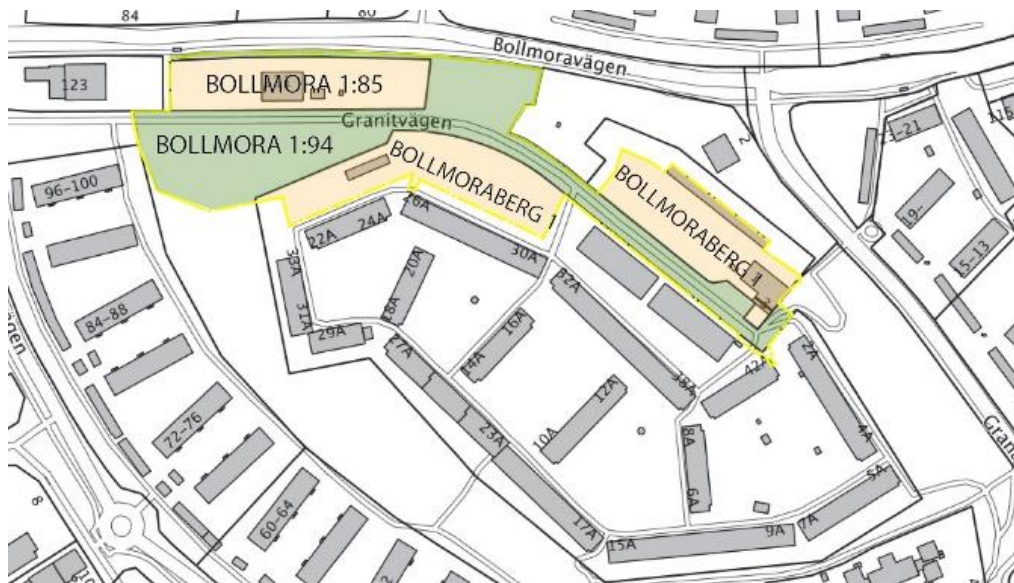


Ortofoto, området ungefärligt avgränsat

Areal

Planområdet har en yta på ca 2,9 ha (28 600 kvm).

Markägoförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen. Gul linje markerar planområdet.

- fastigheten Bollmora 1:85 ägs av Filadelfiaförsamlingen Stockholm
- fastigheten Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun
- fastigheten Bollmoraberg 1 ägs av Brf Solhöjden

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Aktuellt detaljplaneförslag pekas inte ut i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2008-04-17). Planområdet angränsar dock till Bollmoras två utvecklingsområden: Tyresö centrum samt arbetsplatsområdet Industrivägen. Enligt gällande översiktsplan ska det i kommunen finnas varierade bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer. Förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. Aktuell detaljplan bedöms därför överensstämma med översiktsplanens inriktning att förtäta i ett lämpligt läge med bostadstyper och upplåtelseformer som kompletterar det befintliga beståndet.

En ny översiktsplan håller på att tas fram. Granskningen av planen avslutades den 31 oktober 2016 och handlingen ska nu justeras inför antagande våren 2017. Det aktuella bebyggelseförslaget överensstämmer med granskningsförslaget för ny översiktsplan.

Gällande planer

Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet, vilket innebär att en ny plan kan upprättas utan beaktande av eventuella rättigheter i gällande plan. Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa.

- Detaljplan nr 110 (Område väster om Bollmora Berg, laga kraft 1965-04-08)

- Detaljplan nr 103A (*Stadsplan för Bollmora Berg*, laga kraft 1963-10-04)
- Detaljplan nr 104 (*Stadsplan för Björkbacken*, laga kraft 1964-01-23)
- Detaljplan nr 234 (Detaljplan för västra delen av området mellan Bollmoravägen och Granitvägen, laga kraft 1990-07-05)



Ungefärlig avgränsning av planområdet (röd streckad linje) samt gällande planer (blå linjer).

Sammanfattad behovsbedömning

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningar och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Planförslaget bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljökvalitetsnormer, MKN, och 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.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

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

Vatten:

Förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna, MKN, med avseende på recipientens problem med näringsämnen, förändras inte om planförslaget genomförs. Föroreningsbelastningen till recipienten från detaljplaneområdet förändras inte nämnvärt ifall föreslagen plan genomförs med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). För att kraftigt sänka halter av tungmetaller som överskrider gränsvärdena behöver åtgärder i gatumark utföras.

Mängden fosfor förväntas öka medan mängden kväve förväntas minska. Ser man till de beräknade halterna efter en exploatering med LOD ligger de inom Tyresö kommuns riktvärden.

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 bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns i bilagan ”Behovsbedömning för detaljplan för GRANITVÄGEN, Tyresö kommun, Stockholms län”.

Frågor till följd av behovsbedömningen

Till följd av resultatet i behovsbedömning har dagvatten, buller, risk och trafik belyst i särskilda utredningar. Dessa redovisas utförligt under egna rubriker.

Sammanfattningsvis redovisar dagvattenutredningen bland annat att förutsättningarna för att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten kan hållas med tillämpning av lokalt omhändertagande av vatten. Detta utreds vidare inför nästa planfas. Bullerutredningen visar att byggnadsfasaderna närmast Bollmoravägen samt närmast Njupkärrsvägen utsätts för bullernivåer över riktvärdena. Med rätt lägenhetsutformning går det ändå att klara gällande nationella riktvärden för bostäder och uppnå en hög ljudkvalitet för varje bostad. I riskutredningen konstateras att risker med transporter med farligt gods och närliggande bensinförsäljning klaras genom avståndet mellan riskkällorna och den föreslagna bebyggelsen inom planområdet. Den genomförda trafikutredningen visar att en mindre risk för övergående köbildningar finns i området. Hur det ska hanteras behandlas vidare till granskningsfasen.

PLANFÖRSLAG

Stads- och landskapsbild

Nulägesbeskrivning

Marken i området ligger huvudsakligen i en norrvänd sluttning vid höjdplatån Bollmoraberg. Nivåskillnaden mellan Granitvägen och platån är som mest ca 15 meter. Sett från Tyresö centrum i nordväst avtecknar sig landskapet som en skogskantad höjd krönt av långsträckta och homogena lägenhetshus. Mellan husen finns utsparade hållar, större träd och naturmark.



Bollmoraberg sett från Tyresö centrum, Bollmoravägen till höger i bild.

I väster finns en natursluttning mot Granitvägen och en kyrkobyggnad med en mindre park. I öst avslutas planområdet i en parkeringsplats. Ytterligare längre mot öster sluttar marken brant ned i en vegetationsbäddad slänt vid Granängsvägen.



Granitvägen sedd mot öster, kyrkobyggnaden skymtar genom grönskan till vänster och natursluttningen ligger till höger.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tar i anspråk parkmiljöer inom gällande planer. Det sociala och rekreativa värdet av parkmarken kan värderas lågt då det är miljöer som är utsatta för störningar och ligger otillgängligt.

Planförslaget kommer både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i Bollmora och Tyresö Centrum att innebära förändringar av landskapsbilden. Intrycket av den skogskantade höjden kommer att ersättas av en höjd mer dominerad av bebyggelse.



Fotomontage med vy från Tyresö kommunhus. Ny bebyggelse redovisas som vita volymer. Även bebyggelse inom detaljplanen för Hasselbacken visas som vita volymer till vänster. Bild Vida arkitektkontor

Den nya bebyggelsen innebär att delvis nya byggnadstypologier tillkommer i området. Sedda från Tyresö centrum i nordväst kommer de långsträckta lägenhetshusen på höjden att delvis ligga bakom nya byggnader med en annan form och uttryck. Skalan ansluter i huvudsak till den högsta nockhöjd som finns på höjden. Mellan de nya byggnader som vänder gaveln rätvinkligt till befintlig bebyggelse och mellan de nya punkthusen kommer de långsträckta lägenhetshusen fortfarande att kunna avläsas. Detta också delvis på grund av att skymmande träd kommer att tas bort.



Fotomontage med vy från korsningen Njupkärrsvägen/Bollmoravägen. Ny bebyggelse redovisas som vita volymer. Bild Vida arkitektkontor

Eftersom den nya bebyggelsen ligger exponerad på en höjd kommer den att vara framträdande på längre avstånd och kan därför få funktionen av ett nytt landmärke jämte det högre punkthuset i Tyresö centrum.

Parkmiljön mellan Bollmoravägen och Granitvägen kommer till större delen att bebyggas med bostadshus och nya stadsrum skapas mellan husfasaderna längs båda vägarna. De mest påtagliga intrycken av de nya husen kommer att upplevas lokalt på Bollmoravägen och Granitvägen. I dessa lägen kommer gaturummen att stärkas och signalera ett mer urbant område med tätare bebyggelse och ökad intensitet.



Vy längs Granitvägen mot öster. Ett gaturum kommer att formas mellan de nya husen. Bild Vida arkitektkontor

Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är till större delen obebyggt. Befintliga byggnader inom planområdet är en kyrkobyggnad och en lägre närvarubutik med bla föreningslokal. Båda byggnaderna är från senare delen av 1900-talet och har tegelfasader. Kyrkan har ett karaktäristiskt spetsigt tak och ligger tillsammans med en utsträckt parkmiljö inpassad mellan Bollmoravägen och Granitvägen.

Stora delar av marken inom planområdet upptas av asfalterade parkeringsplatser.



Till vänster kyrkobyggnad mellan Bollmoravägen och Granitvägen, till höger närbutik vid Granitvägens slut.

Övrig bebyggelse i närområdet ligger på 20 till 40 meters avstånd från Granitvägen. Direkt angränsande planområdet i söder finns flerbostadshusområdet Bollmoraberg. Byggnaderna är enkelt formade lamellhus på fyra våningar med sadeltak och har putsade fasader i röda och gulvita nyanser. De ca 15 husen är placerade i en större uppbruten formation kring gemensamma gårdar och ligger på toppen av en höjd. Husen omges till större delen av naturmark och de stora gårdsytorna rymmer grässlåtar och partier med både barr- och lövträd.



Flerbostadshusen på Bollmoraberg, hela området har ett konsekvent uttryck som bla avspeglas i takens röda tegel.

Vid Granitvägens anslutning till Njupkärrsvägen angränsar ytterligare ett område med flerbostadshus. Även dessa är byggnader är enkelt formade lamellhus med sadeltak. Husen ligger parallellt med varandra och ansluter huvudsakligen till Njupkärrsvägen i väst och sydväst. Ett av husen vänder sin långsida mot Granitvägen och har ett gräsområde mellan förgårdsmarken och gatan. Husens karaktär har sedan byggnationen gjorts om med förändrad fasadbeklädnad och färgsättning.

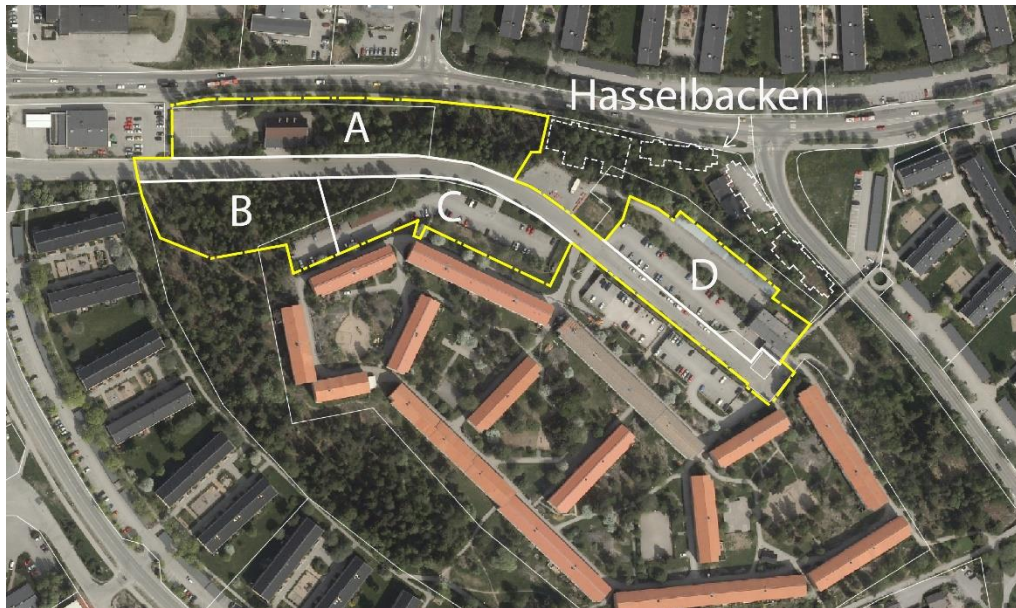


Flerbostadshus vid Njupkärrsvägen

Planförslag och konsekvenser

Planen skapar byggrätter för flerbostadshus och en ny kyrkobyggnad kombinerad med bostäder, café och butiksverksamhet. Bebyggelsen ordnar sig i fyra grupper enligt bilden nedan. Sammanlagt antal bostäder inom alla grupper förväntas bli ca 400 stycken.

Även inom gällande detaljplan för Hasselbacken, direkt angränsande i öster, finns byggrätt för flerbostadshus och parkeringsgarage. Detaljplanen för Granitvägen anpassas och ansluter till bebyggelsen i Hasselbacken.



Planområdets fyra grupper med gul och vit kontur. Byggnader inom Hasselbacken illustreras med streckad linje.

Grupp A – kyrkobyggnad, bostäder, café och butiksverksamhet

Grupp B – bostäder i punkthus

Grupp C – bostäder i punkthus

Grupp D – bostäder i lamellhus

Grupp A

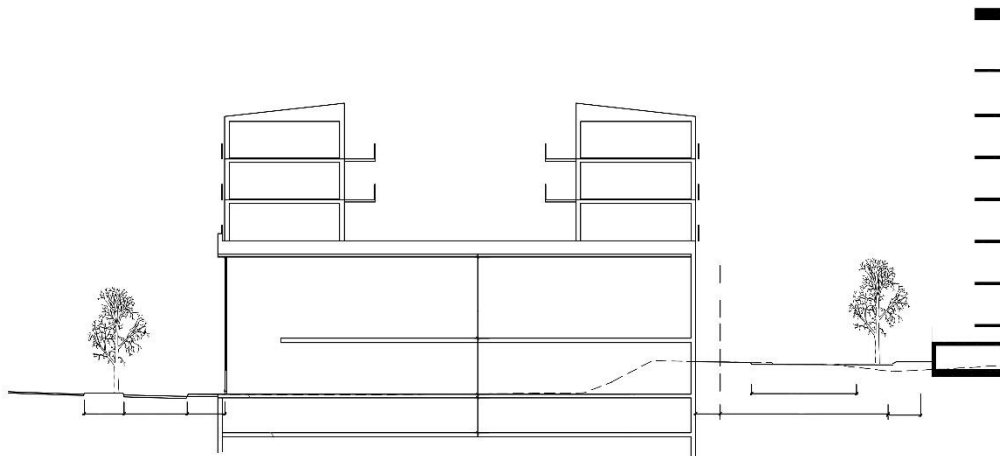


Situationsplan grupp A, till vänster p-däck och kyrkobyggnad påbyggd med bostäder. Överst i mitten och till höger flerbostadshus längs Bollmoravägen. Nederst i bild stadsvillor längs Granitvägen. Bild Reierstam arkitektur

I nordväst längs Bollmoravägen ligger en kyrkobyggnad och följs mot öster utav en sträcka flerbostadshus i fem till sex våningar. Kyrkobyggnaden ges möjlighet att uppföras i två våningar. Taket till kyrkobyggnaden utgör en upphöjd gård för en påbyggnader av bostäder i ytterligare tre våningar.



Vy längs Bollmoravägen mot öster. Kyrkobyggnad med bostäder. Bild Reierstam arkitektur



Sektion genom kyrkobyggnad med bostäder på taket. Bollmoravägen till vänster och Granitvägen till höger. Bild Reierstam arkitektur

Planen reglerar en variation i bostadshusen längs Bollmoravägen så att byggnaderna har olika höjd och fasaderna uppdelas i flera avsnitt, bland annat med en allmänt tillgänglig passage. Den översta våningen ska på flera av husen utformas med indrag så att byggnaden kan upplevas som lägre från Bollmoravägen i norr och från gården och Granitvägen i söder. Bostadshuset närmast Tyresö centrum placeras i souterräng med en grön slänt i gränsen mot Hasselbacken i öster.

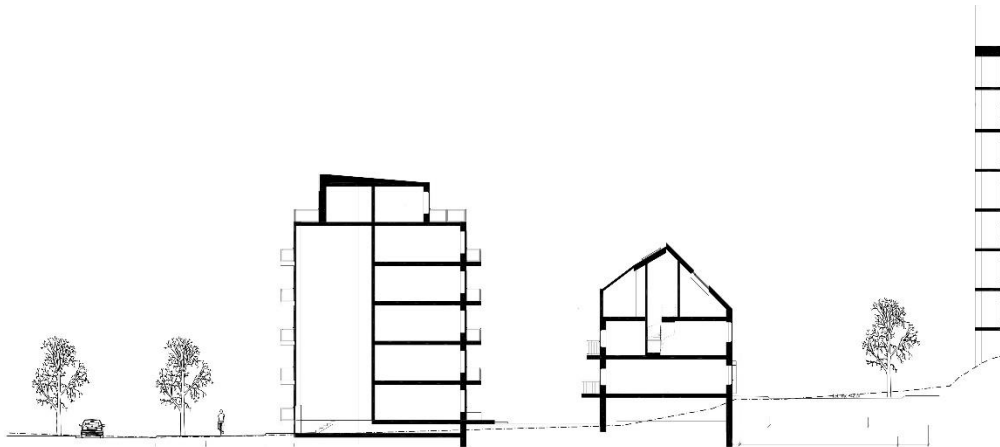


Fasader längs Bollmoravägen. Överst till väster bostadshus i souterräng, nere till höger kyrka med påbyggnad av bostäder. Bild Reierstam arkitektur



Vy längs Bollmoravägen mot väster, bostadshus i souterräng. Bild Reierstam arkitektur

Mot Granitvägen vänder sig tre stadsvillor i två våningar och inredd vind. Mindre rum mellan villorna ordnar en rytm längs gatan och ger ljus till den smala gården.



Sektion mot öster genom flerbostadshus och stadsvilla. Bollmoravägen till vänster och Granitvägen till höger. Bild Reierstam arkitektur

Ett genomförande av planen innebär att kyrkobyggnaden ersätts med en ny och att större delen av de gröna ytorna mellan Granitvägen och Bollmoravägen bebyggs med bostadshus med tillhörande gårdar. En genare koppling mellan Bollmoravägen och Granitvägen möjliggörs av en ny allmänt tillgänglig passage. De nya husen, framförallt kyrkobyggnaden, kommer att bidra till att skapa tydliga gaturum längs både Bollmoravägen och Granitvägen. Knappt 200 lägenheter i olika storlekar förväntas kunna byggas inom grupp A. För att skapa flexibilitet i markanvändningen och ge förutsättningar för en hållbar sammanställning av boende och verksamheter tillåter planen att delar av byggnaders bottenplan kan utformas för icke störande verksamheter, tex en mindre butik, kontor eller förskola.

Grupp B



Situationsplan grupp B, söder om Granitvägen placeras tre punkthus i terrängen. Bild White arkitekter

I Granitvägens västra del ges möjlighet att uppföra tre punkthus. De förväntas kunna bli mellan sex och åtta våningar höga. Varje enskilt punkthus utgörs av två kopplade volymerna med ett centralt trapphus. Längst ner på Granitvägen landar det första huset i en platsbildning. Hälften av byggnadernas volymer är indragna från gatan för att skapa variation i gaturummets bredd och höjd gentemot motstående sidas bebyggelse. Huskropparna varierar i höjd och de kopplade volymerna inom varje

byggnad hanterar skalan mellan befintliga hus, den stigande Granitvägen och bergets nivåer. Takens utformning bidrar till ett uppbrutet uttryck.



Vy mot öster längst Granitvägen. Kopplade punkthus med framsida mot Granitvägen. Bild White arkitekter

Genom öppningar mellan husen skapas visuell kontakt mellan naturen och gatan och ljusgenomsläpp når gatan från norrslutningen. Stigar och trappor möjliggör promenader uppför berget.

Markens norrvända slänt innebär att husen delvis ligger i souterräng. Två av huskropparna kopplas samman i källare till ett garage som nås via trapphusen. Infart och entré ligger mot det tredje huset som enkelt kan nå och nyttja samma parkering.



Sektion sedd från Granitvägen mot söder. Garage under bostadsvåningarna. I bakgrunden till väster syns befintligt bostadshus på Bollmoraberg. Till höger byggnader inom bostadsrättsföreningen HSB Bergfoten. Bild White arkitekter

Husens läge regleras genom begränsningar av markens bebyggande. Byggnadsvolymer styrs av bestämmelser av högsta nockhöjd. För att skapa flexibilitet i markanvändningen och ge förutsättningar för en hållbar sammanställning av boende

och verksamheter tillåter planen att byggnaders bottenplan kan utformas för icke störande verksamheter, tex en mindre butik, kontor eller förskola.

Ett genomförande av planen innebär att slänter och markytor som är beskogade eller utgörs av naturmark bebyggs med bostadshus med tillhörande gårdar. Byggnaderna förväntas kunna innehålla drygt 80 lägenheter i olika storlek. De nya husen hamnar i nära anslutning till Granitvägen och området kommer att uppevas som mer tätbebyggt.

Grupp C



Situationsplan grupp C, punkthus längs Granitvägens södra sida. Längst ner syns befintliga flerbostadshus. Placering av byggnader och parkeringslösningar bearbetas vidare under planens samrådsfas. Bild Vida arkitektkontor

I mitten av Granitvägens sträckning ansluter ytterligare fyra punkthus till raden av punkthus inom grupp B. Byggnaderna ligger i souterräng och förbinds två och två med ett garage. Mellan byggnaderna och på taket till garagen kan gröna gårdsytor ordnas. Infart till garagen sker från Granitvägen och entréer kan nås från vägen och från de upphöjda gårdarna.



Sektion sedd mot öster. Till väster Granitvägen, i mitten föreslaget punkthus och till höger befintligt bostadshus. Bild Vida arkitektkontor

Öppningar mellan husen tillåter fri sikt mellan Granitvägen och de befintliga husen på höjden. En trappa mellan husen gör det möjligt att med en gen koppling kunna passera från gatan och upp på höjden.

Husens läge regleras genom begränsningar av markens bebyggande. Byggnadsvolymer styrs av bestämmelser av högsta nockhöjd. För att skapa flexibilitet i markanvändningen och ge förutsättningar för en hållbar sammanställning av boende och verksamheter tillåter planen att byggnaders bottenplan kan utformas för icke störande verksamheter, tex en mindre butik, kontor eller förskola.

Ett genomförande av planen innebär att delar av marken mellan Granitvägen och befintlig parkering för flerbostadshusen på höjden bebyggs med bostadshus, gårdar och garage. De nya husen hamnar betydligt närmare Granitvägen än de befintliga och miljön genomgår en generell förtätning. Mellan 60-80 bostäder förväntas kunna byggas inom grupp C.

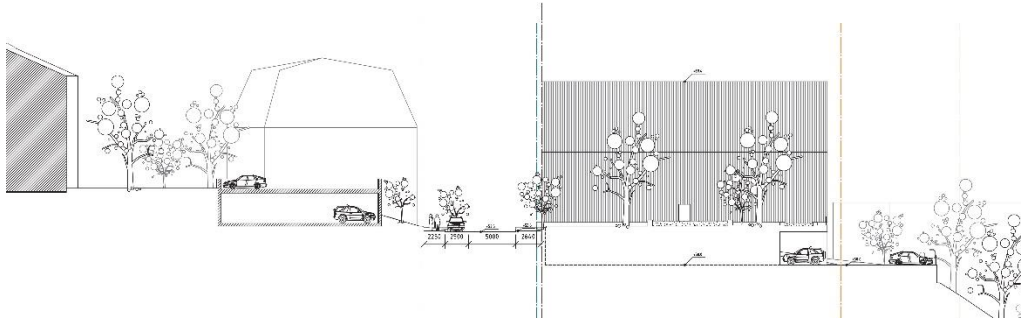
Grupp D



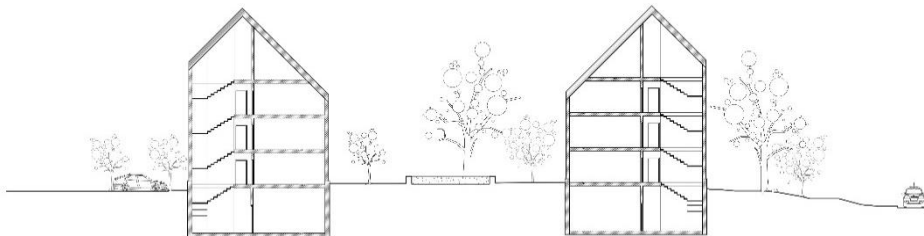
Situationsplan grupp D, lamellhus i Granitvägens östra ände. Placering av byggnader, parkeringslösningar och fastighetsgränser är under bearbetning. Bild Vida arkitektkontor

I Granitvägens östliga ände placeras fyra lamellhus. Byggnaderna ligger huvudsakligen på mark där gällande plan medger parkeringsplatser och kommersiell service. Husen vänder en gavel mot Granitvägen och en mot Tyresö centrum och bildar gröna gårdsytor mellan långsidorna. Öppningar mellan husen tillåter fri sikt mellan Bollmoraberg och Tyresö centrum.

Mellan varje huspar finns en parkeringsrad under tak. Mellan två av byggnaderna och mot nordöst finns sammanhållna ytparkeringar och i husen finns garage. Infart till garagen sker från p-ytan i nordöst. Entréer kan nås från de gemensamma gårdarna.



Sektion sedd mot väster. Befintligt parkeringsdäck till väster, Granitvägen i mitten. Till höger lamellhus och parkeringslösning. Bild Vida arkitektkontor



Sektion genom lamellerna, från Granitvägen mot nordöst. Bild Vida arkitektkontor

Husens läge regleras genom begränsningar av markens bebyggande. Byggnadsvolymer styrs av bestämmelser av högsta nockhöjd.

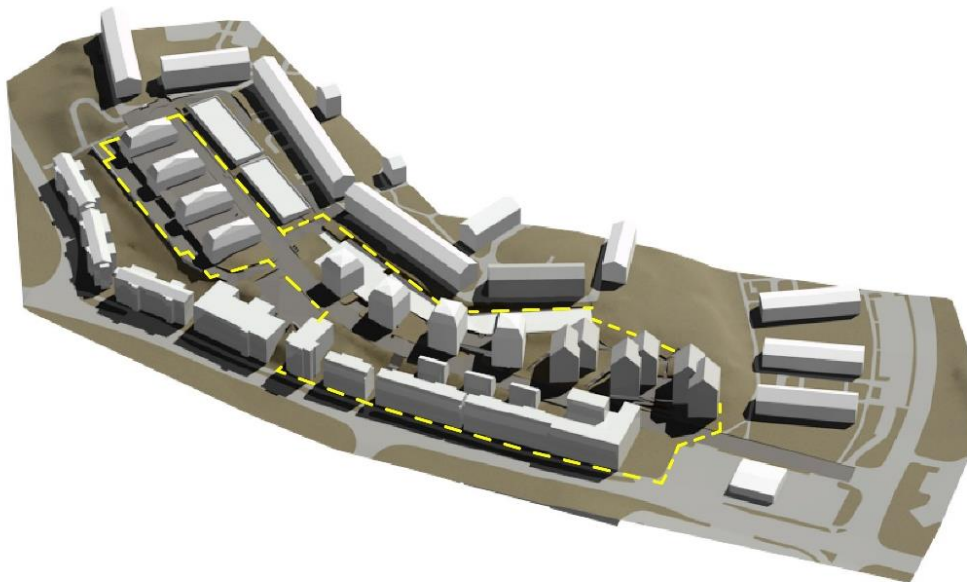
Ett genomförande av planen innebär att mark som tidigare använts för parkering bebyggs med bostadshus, gårdar och garage. Den närbutik som finns vid Granitvägens vändplan kommer att rivas för att lämna plats för nya hus. För att skapa flexibilitet i markanvändningen och ge förutsättningar för en hållbar sammanställning av boende och verksamheter tillåter planen att byggnaders bottenplan kan utformas för icke störande verksamheter, tex en mindre butik, kontor eller förskola. Placering och utformning av byggnader samt parkeringslösningar bearbetas vidare och kan till planens granskningsfas ha ett annat utseende. Mellan 45-65 bostäder förväntas kunna byggas inom grupp D.

Solförhållanden

Nulägesbeskrivning

Bebyggelsen längs Granitvägen och på höjden ovan vägen ligger högt och har stora gårdar. Sammantaget skapar det goda förutsättningar för tillgång på dagsljus till alla bostäder och gårdar.

Planförslag och konsekvenser



Flygvy mot sydväst. Skiss över befintlig och tillkommande bebyggelse inom området. Skuggning sker huvudsakligen mot norr, dvs mot de nya husen. Planområdet ungefärligt avgränsat. Bild Vida arkitektkontor

Den nya husen placeras förhållandevis tätt och kan i vissa delar bygga upp till åtta våningar. Nivåerna mellan byggnadernas bottenplattor kan skilja sig med flera våningars höjd. Skuggning byggnaderna emellan förekommer därför och uppstår främst under eftermiddagar och under årets mörkare period.

Husen placeras huvudsakligen norr om befintliga hus och förväntas därför inte påverka deras solförhållanden.

Inför planens granskningsfas ska solstudier genomföras.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Bollmoravägen går genom Tyresö centrum i öst-västlig riktning och löper samman med Njupkärrsvägen väster om planområdet. Både Njupkärrsvägen och Bollmoravägen är klassade som huvudvägar och har skyltad hastighet 50 km/h. Granitvägen ansluter till Njupkärrsvägen strax söder om korsningen. Granitvägen har skyltad hastighet 30 km/h och är en återvändsgata som sträcker sig upp på höjden i Bollmoraberg. Vägen löper till en början parallellt med Bollmoravägen men kröker i den östra delen av mot söder.

Korsningen mellan Njupkärrs- och Bollmoravägen är signalreglerad. Mycket trafik använder sig av Njupkärrsvägen söder om korsningen och köer uppstår ibland. Köbildningarna kan tyda på genomfartstrafik från Gudöbroleden, trots att det finns ett genomfartsförbud.

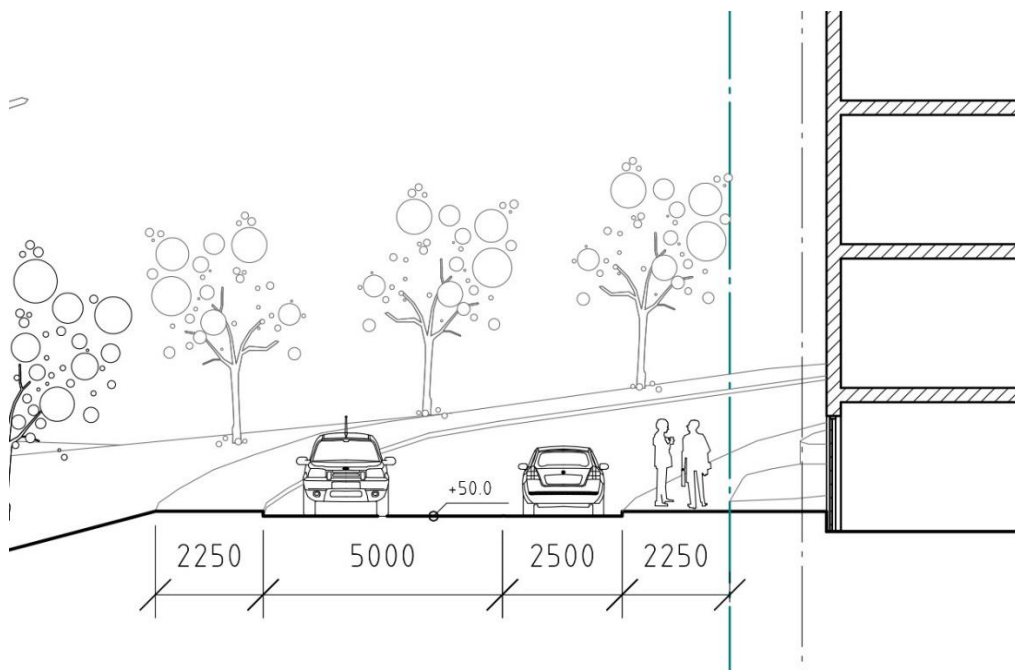
Längs Bollmoravägen löper ett regionalt cykelstråk och vägen är försedd med gångbana. Även Njupkärrsvägen har gång- och cykelbana. Upp till Bollmoraberg tar sig en dubbelsidig gångbana längs Granitvägen. Möjlighet finns att gå eller cykla vidare mellan byggnaderna. En gångbana knyter an mot Tyresö centrum via en bro över Granängsvägen i öster.

Inom detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken, angränsande i öster, ges möjlighet att bygga ca 200 bostäder och ett parkeringshus. Parkeringshuset har tillfart från Granitvägen och kommer vid genomförande att ge upphov till ökad trafik.

Planförslag och konsekvenser

Samordningen av ny bebyggelse runt Granitvägen utgår från att vägen huvudsakligen ligger kvar i samma höjdläge och utbredning samt att vägen även fortsättningsvis har 30 km/h som högsta tillåtna hastighet.

Föreslagen typsektion för Granitvägen har en bredd av 12 meter. Sektionen byggs upp av trottoar (2*2,25 m), körbana (5 m) samt ett parkeringsfält (2,5 m). Förgårdsmark kan variera i djup över vägens sträckning. Cykeltrafik föreslås blandas med bilarna. Förslaget innebär att nya in- och utfarter ordnas längs Granitvägens norra och södra sida.



Typsektion Granitvägen. Bild Vida arkitektkontor

Den planerade bebyggelsen, inklusive Bostäder vid Hasselbacken, ger upphov till ökade trafiktörelser i området. Inför planen har en trafikanalys genomförts för att studera tillkommande bebyggelsens påverkan. Analysen visar att det under eftermiddagen är störst risk att det uppstår kapacitetsproblem i korsningen mellan Bollmora- och Njupkärrsvägen. Övrig tid är kapaciteten tillräcklig.

För att undvika köbildning i korsningen Bollmoravägen/Njupkärrsvägen förespråkar Trafikanalysen att en ny cirkulationsplats byggs i detta läge. Åtgärden är inte akut utan kan byggas på sikt.

Inför planens granskningsfas kommer trafiklösningar att studeras vidare. Inför nästa skede kommer även Granitvägen och det regionala cykelstråket inklusive gångbana längs Bollmoravägen att förprojekteras.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Granitvägen är delvis kantad av parkeringsytor för verksamheter, kyrka och de befintliga bostäderna. Parkeringar för verksamheter och kyrka ligger i två större sammanhållna grupper och en mindre grupp i vägens västra del. Infart till de två större är samordnad i fastighetsgräns mellan verksamheterna och kyrkan. Den mindre parkeringsytan ligger direkt mellan Granitvägen och kyrkans södra entré. In- och utfart sker direkt mot Granitvägen. Bostadsparkeringar finns främst i den östra hälften av vägsträckningen, på södra och nordöstra sidan. Sammanlagt finns tre in- och utfarter till dessa. Även viss kantstensparkering förekommer längst i öster.

Planförslag och konsekvenser

Bilparkeringstalet 0,6-0,7 (ej inräknat parkering på gata) är utgångspunkt för hur parkeringsbehovet inom planen ska beräknas. Vid uttjande av mobilitetsåtgärder finns möjlighet att sänka parkeringstalet. Planområdet ligger förhållandevis centralt, ca 500 meter till Tyresö centrum och med närhet till handel, service och kollektivtrafik. Närmaste busshållplats ligger direkt angränsande till planområdet.

Inom planområdet ska parkeringsbehovet för befintliga bostäder tillgodoses samtidigt som nya p-platser skapas för den tillkommande bebyggelsen. Med hjälp av en variation av ytparkering under gårdar, ytparkering på platå, garage i nybyggda bottenvåningar och utnyttjandet av idag redan befintliga höjdskillnader för nya garage ska parkeringsbehovet tillgodoses. Planförslaget kommer att bearbetas inför kommande planfas och vidare ställningstaganden till lämpligt parkeringstal kommer att göras.

Planförslaget medför att delar av de befintliga parkeringarna bebyggs med nya hus eller gårdsytor. Parkeringarna ska ersättas i tillräcklig omfattning.

Cykelparkeringstalet är en cykel per boende + gästcykelparkering i ytläge. Lösningar av cykelparkering kommer att studeras vidare inför planens granskningsfas.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Områdets närmaste hållplatser är Bollmoraberg (av- och påstigning i båda riktningar), Bergfoten (av- och påstigning enbart österut) och Töresjövägen (av- och påstigning i båda riktningar). Bland annat går 873 Gullmarsplan-Nyfors (10-15 min i högtrafik) och 875 Gullmarsplan-Tyresö kyrka (10-15 min i högtrafik) via dessa hållplatser.

Planförslag och konsekvenser

Det finns goda möjligheter att begränsa antalet resor med bil och använda sig av kollektivtrafik. Möjligheten att jobba med mobilitetsfrågor för nyexploateringen undersöks vidare under planarbetet. Detta för att få nyinflyttade att t.ex. nyttja de goda bussförbindelserna i sitt vardagliga pendlarande, eller använda en eventuell lastcykel från en cykelpool när de handlar dagligvaror.

Natur, rekreation och lek

Nulägesbeskrivning

Vegetationen i området utgörs främst av blandskog med inslag av lövträd. I parkmiljön vid kyrkobyggnaden finns lövträd, främst björkar samt spridda gräsytor. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Planområdet ligger i anslutning till Bollmoradalen vilket är en viktig dalgång och länk mellan olika naturområden i centrala Tyresö. Bollmoradalen är del av ett svagt regionalt samband. Området ingår även i Wättingestråket som är den förbindelse som finns mellan Tyresta och Erstaviks naturreservat. Därmed är den ett mycket viktigt stråk för rekreation och biologisk mångfald. Avståndet till Erstavik, som ligger i Nacka kommun (norra sidan av Tyresövägen), är ca 800 meter. Till Alby naturreservat och friluftsområde är avståndet ca 1km.

Tyresöhallen ligger vid Nyboda skola, ca 200 meter öster om planområdet och erbjuder möjligheter till idrottsaktiviteter i form av handboll, basket, gymnastik, innebandy, fotboll, kampsport samt i separat lokal bowling, biljard mm. På ytterligare ca 200 meter mot öster ligger stadslekplatsen Bollmoradalen med olika lekaktiviteter och skatepark.

Planförslag och konsekvenser

Mellan de planerade husen kan nya rekreations- och lekytor uppföras. Trots sin något begränsade storlek kan gårdarna tillgodose det grundläggande behovet av närrekreation. Det är nära till stadsdelsparken och nya centrumlekparken som också fungerar som komplement för gårdsmiljöerna. I det grönområde som ligger runt Bollmorabergs västra och södra sida finns goda möjligheter till spontanlek och rekreation.

En bibehållen befintlig gångstig leder uppför berget strax väster utanför området. Gångstigen leder upp till ett glesare skogsparti med en mindre glänta uppe på kullen söder om den nya bebyggelsen. Här finns det plats för naturlek och picknick. Skogsremsan sträcker sig sedan söder ut och kopplas samman med gång och cykelstråken som leder till bl.a. Bergfotens Skola och även det i den nya översiktsplanen utpekade gröonstråket.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Bollmoraberg finns uppmärksammat i den inventering av kulturhistoriskt värdefulla områden som tagits fram som underlag till kommunens pågående arbete med en ny översiktsplan. Där anges att området visar tidstypisk storskalig flerbostadshusbebyggelse. Husen är placerade i park enligt funktionalismens och modernismens ideal med genomgående lägenheter, balkonger mot söder och väl tilltagna grönytor. Det konsekventa och stora greppet i planeringen, såväl som de enkla och sparsmakade detaljerna, är aspekter av betydelse för kulturmiljön.

Planförslag och konsekvenser

Planen bedöms endast beröra kulturmiljöns värdebärande delar i begränsad utsträckning. Det större sammanhanget mellan byggnader och grönytor är oförändrat inom och runt större delen av Bollmoraberg. Mot norr får kulturmiljön en förändrad karaktär då de stora sammanhängande parkeringsytorna delvis försvinner och bryts upp av ny bebyggelse och gårdsmiljöer.

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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 kulturmiljö (1988:950).

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Enligt kommunens översiktliga jordartskarta består området i huvudsak av morän i väster, postglacial sand mot Bollmoravägen (centralt och i östra delen av planområdet) samt urberg.



Utdrag ur kommunens översiktliga jordartskarta.

Planområdet ligger inte inom utpekat område för ras och skred i Räddningsverkets förstudie för översiktlig kartering av stabilitetsförhållandena i bebyggda områden.

Planförslag och konsekvenser

Enligt genomförd geoteknisk utredning planeras byggnaderna inom områden med berg eller berg på mindre djup än 1 m. Undantag utgörs av det planerade huset längst i väster som förefaller ligga inom "Svallsediment, grus".

För ny bebyggelse närmast Bollmoravägen anges grunden vara svallgrus med ett bedömt jorddjup av 1-3 m. Svallgrus kan mycket väl underlagras av lersediment som avsatts innan svallgruset bildades. Fördjupade geotekniska utredningar kommer att genomföras under planprocessen.

Service

Nulägesbeskrivning

Området ligger i anslutning, ca 400-500 meter, till Tyresö centrum och har därmed mycket god tillgång till både offentlig och kommersiell service. I centrum finns bland annat dagligvaruhandel, vårdcentral och kommunal verksamhet och området fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen.

Inom detaljplan för Bostäder vid Hasselbacken, angränsande i öster, möjliggörs för centrumverksamheter t.ex. restaurang, handel, frisör, kontor eller annan service.

Närmsta kommunal förskola är Loket som ligger alldeles söder om Bollmorberg längst Granängsvägen. Nära stadsparken i Tyresö centrum finns ytterligare en kommunal förskola och en öppen förskola i kyrklig regi. Nyboda skola är en Grundskola med årskurserna 4-9. Skolan ligger ca 300 meter sydöst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Den tillkommande bebyggelsen bedöms ha goda förutsättningar att försörjas av kommersiell service.

Ett genomförande av planförslaget förväntas medföra ett behov av kommunal service. Behovets storlek utreds vidare under planprocessen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Se kapitlet Genomförande.

Värme

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

EI

Se kapitlet Genomförande. Ett e-område för tekniska anläggningar ritas in i karta på Granitvägens södra sida. Området anpassas efter bebyggelsestrukturen och behovet att ta upp höjdskillnader med trappor och ramper mm. Markytan är ca 70 m² och mäter ca 8 meter mot gatan och 10 meter på djupet.

Ledningar

Se kapitlet Genomförande.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

Se kapitlet Genomförande.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Dagvatten från området leds via det allmänna dagvattenledningsnätet mot Kolardammarna för rening och vidare till Albysjön. För att Kolardammarna inte ska påverkas negativt av ökade flödesvariationer behöver tillkommande flöden utjämnas. Det finns inga kända kapacitetsproblem för dagvattenledningsnätet i nära anslutning till planområdet, däremot finns det anledning att begränsa flödet från ny bebyggelse för att inte bidra till en möjlig framtida problematik. Hur befintligt ledningsnät fungerar behöver utredas vidare till gransknings- och projekteringsskede.

Området ingår i Tyresåns sjösystem. Recipienten Albysjön är enligt vattenmyndighetens klassificering en del av vattenförekomsten Tyresån.

För ytvattenförekomster är målet att god ekologisk och kemisk status har uppnåtts år 2015. För en del vattenförekomster är tidpunkten framflyttad till år 2021 eller 2027. För alla vattenförekomster finns även ett krav på att statusen på recipienten inte får försämrats. Förslag på nya miljö kvalitetsnormer (MKN) för perioden 2016-2021 har utarbetats men ännu inte fastställts.

Enligt den senaste statusklassningen bedöms Tyresån ha dålig ekologisk status på grund av den biologiska kvalitetsfaktorn ”fisk”. Statusen är även dålig för kvalitetsfaktorn ”konnektivitet i vattendrag”. Vattendraget har problem med övergödning och kvalitetsfaktorn ”näringsämnen” har klassats som måttlig på grund av höga uppmätta fosforhalter.

Vattenförekomsten har fått ett tidsundantag till 2021 för att uppnå god ekologisk status enligt de nya förslagen på MKN som ännu ej har fastställts.

Dagvattenhanterings utformning kan påverka tillförseln av näringsämnen som fosfor till Tyresån och därmed påverka vattenförekomstens ekologiska status.

Enligt den senaste statusklassningen uppnår inte Tyresån god kemisk status på grund av de så kallade överallt överskridande ämnena kvicksilver och bromerad difenyleter. Dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdena i hela landet och i de nya förslagen till MKN har dessa ämnen ett undantag i form av ett mindre strängt krav. Bortsett från dessa ämnen har inga andra parametrar under kemisk status klassats.

De riktlinjer som gäller för dagvattenhantering i Tyresö kommun är samlade i dokumentet "Riktlinjer för dagvattenhantering i Tyresö kommun". Dessa riktlinjer innehåller konkreta exempel på dagvattenhantering och sätter stor vikt på lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD.

Planförslag och konsekvenser

Med ökad bebyggelse minskar reningseffekten av att det blir högre vattenflöden och sämre sedimentering. Med lokala åtgärder inom tillrinningsområdet till Albysjön kan negativa effekter begränsas.

För att föreslå åtgärder, minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden har en dagvattenutredning tagits fram under hösten 2016. Utredningen anger att för att fördröja framtida dimensionerande 10-årsflöden inklusive klimatfaktor till nuvarande flöden, behöver en effektiv magasinvolym på 128 m³ skapas inom planområdet.

Föroreningsbelastningen till recipienten från detaljplaneområdet förändras inte nämnvärt ifall föreslagen plan genomförs med lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD). För att kraftigt sänka halter av tungmetaller som överskrider gränsvärdena behöver åtgärder i gatumark utföras.

Förutsättningarna för att uppnå miljökvalitetsnormerna, med avseende på recipientens problem med näringsämnen, förändras inte om planförslaget genomförs. Mängden fosfor förväntas öka medan mängden kväve förväntas minska. Att mängden fosfor ökar beror på att skogsmark görs om till kvartersmark. Ser man till de beräknade halterna efter en exploatering med LOD ligger de inom Tyresö kommuns riktvärden.

Det finns inga kända problem med bräddning av ledningar i planområdet eller omkringliggande områden i dagsläget. Vid skyfall som är så kraftiga att ledningsnätet bräddar kommer vatten att avrinna längs gator och sluttande gårdar. Det föreslagna infiltrationsområdet i delområde Filadelfiaförsamlingen kan utgöra ett instängt område och ytliga avrinningsvägar behöver skapas här.

Om de gröna ytorna används för LOD kan detta bidra till en minskad belastning på det allmänna ledningsnätet vid skyfall.

Förslag till dagvattenhantering

Detaljer i utformande av landskapsarkitektur och byggnader är inte klara vilket medför att dagvattenutredningen i detta skede är mer översiktlig. Vidare hantering av dagvattenlösningar kommer att studeras till planens granskningsfas.

Inom ramen för utredningen och i enlighet med Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering, analyseras de olika bebyggelsegruppernas förutsättningar, möjligheter till anpassningar och lokala lösningar.

Infiltration – genom att öka ytorna med genomsläppligt material minskar behovet av magasinering och fördröjning. Dagvattnet från hårdgjorda ytor kan dessutom ledas till dessa ytor och därmed åstadkommas fördröjning och rening av detta dagvatten.

Växtbäddar och regnträdgårdar – en lösning för att erhålla både rening och fördröjning är ett s.k. biofilter, till exempel en upphöjd växtbädd. Större växtbäddar brukar kallas för

regnträdgårdar. Vattnet magasineras och renas innan det leds vidare mot anslutningspunkten för det allmänna dagvattennätet.

Gröna tak – gröna tak mätts vid mer intensiva regn och fördröjer endast små regn. I Svenskt Vattens publikation P105 anges att ett grönt tak kan magasinera ca hälften av årsnederbörden som faller över taket. För enskilda, kraftiga regntillfällen bedöms ett grönt tak kunna magasinera de första 5 millimetrarna, medan all nederbörd däröver rinner av.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Markradonsituationen har inte undersökts inom planområdet, men ingenting pekar på att det skulle vara höga halter i de tunna jordlager som finns. Mark- och berggrundsförhållandena bedöms vara av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Radon i mark och grundvatten bedöms därför inte utgöra hälsorisker för boende.

Inga åtgärder krävs ur radonsynpunkt.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns inom området. I samband med den fördjupade geotekniska utredning som kommer att tas fram under planprocessen kommer markprover genomföras.

Risker och säkerhet

I anslutning till den planerade exploateringen ligger två bensinstationer. Transporterna till den ena stationen går på Bollmoravägen som ligger i direkt anslutning till planområdet. Aktuell del av vägen är inte klassad som transportled för farligt gods. Bebyggelsen i den norra delen ligger 40 meter från bensinstationen, vilket innebär ett avsteg från rekommenderade skyddsavstånd.

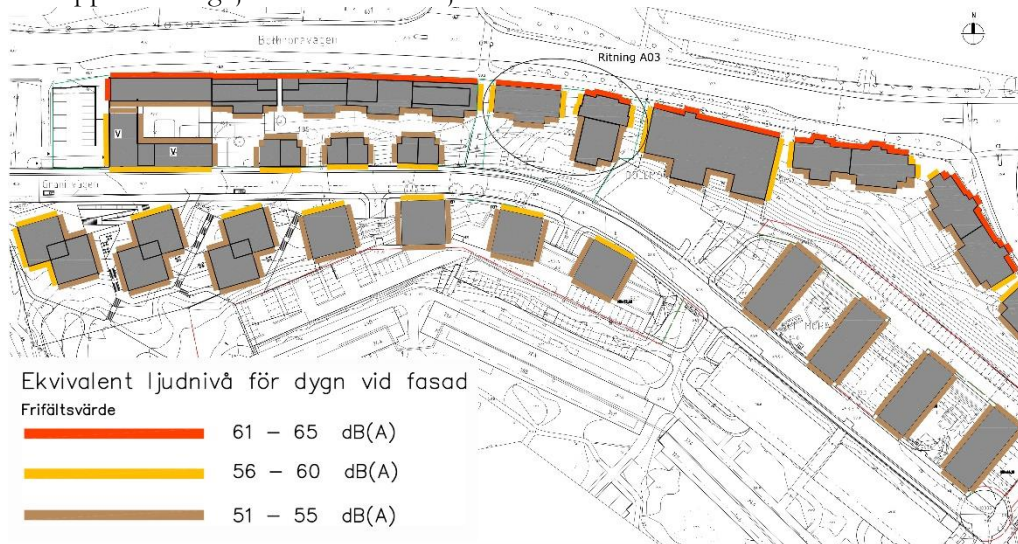
Med anledning av exploaterings närhet till identifierade riskkällor har en riskanalys genomförts. Analysen konstaterar att det endast är transportolyckor på Bollmoravägen med inblandning av brandfarliga gaser (klass 2.1) samt brännbara vätskor (klass 3) som bedöms kunna påverka personsäkerheten i området. Bensinstationen i sig bedöms inte utgöra någon risk då rekommenderade skyddsavstånd från riskkällor (lossningsplats, förvaring för gasol, pumpar etc.) uppfylls med exploateringsförslaget.

För olycksscenarier med brandfarlig gas och vätska konstateras att risknivån för området är acceptabel med planerad utformning. Anledningen till detta är att transporterna till bensinstationen är relativt få. Med planerad utformning av planområdet bedöms således inga säkerhetshöjande åtgärder nödvändiga att vidta.

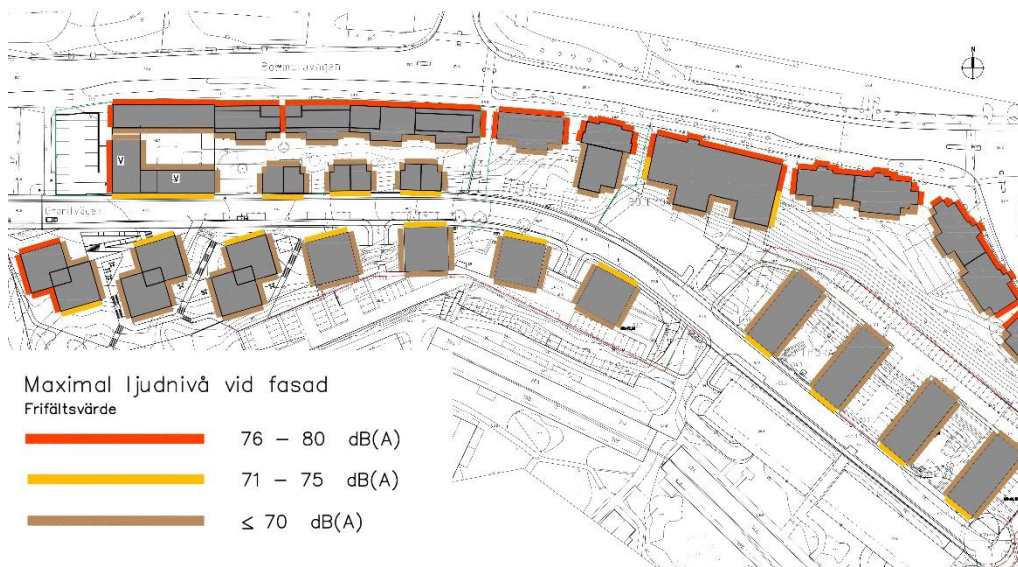
Buller

Planområdet är utsatt för trafikbuller, framförallt från Bollmoravägen och Njupkärrsvägen. Den ekvivalenta bullernivån uppgår till som mest ca 65 dB(A) vid fasaderna närmast Bollmoravägen.

En bullerutredning har tagits fram som redovisar bullernivåer vid utsatta bostadsfasader för tillkommande bebyggelse inom planområdet. Bullerutredningen har utgått från beräknade bullernivåer vid trafikvolymen när området är fullt utbyggt. I utredningen konstateras att byggnadsfasaderna närmast Bollmoravägen samt närmst Njupkärrsvägen utsätts för bullernivåer över riktvärdena. Med rätt lägenhetsutformning går det ändå att klara gällande nationella riktvärden för bostäder och uppnå en hög ljudkvalitet för varje bostad.



Beräknade ekvivalenta bullernivåer för planområdet inklusive Hasselbacken. Bild Åkerlöf Hallin Akustik



Beräknade maximala bullernivåer för planområdet inklusive Hasselbacken. Bild Åkerlöf Hallin Akustik

Bullernivåerna har vägts mot de nationella riktvärdena enligt trafikbullerförordningen (SFS 2015:216). Denna anger riktvärdena på 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB (A) maximal ljudnivå vid fasad. Om bullernivåerna på den trafikutsatta sidan av lägenheten överskrider dessa nivåer bör bullernivåerna på den ljuddämpade fasadsidan av bostäder inrymmande minst hälften av lägenhetens boningsrum ej överskrida 50 dB (A). Med boningsrum avses sovrum eller vardagsrum. Maximala bullernivåer på den ljuddämpade sidan skall ej heller överstiga 70 dB(A). Inomhus ska dessutom enligt Boverkets byggregler den ekvivalenta ljudnivån vara högst 30 dB i boningsrum och den maximala ljudnivån högst 45 dB.

Med illustrerad utformning och lämplig planlösning, där huvudparten av boningsrum vänds bort från bullerkällan och in mot gårdssidorna, uppfyller samtliga bostäder dessa riktvärden. Som underlag till bullerutredningens slutsatser har särskilt planlösningarna för byggnaderna närmast Bollmoravägen studerats. För bebyggelsen närmast Njupkärrsvägen kan särskilda åtgärder i fasad- och balkongutformning behöva tillämpas för att innehålla riktvärdena; exempelvis täta balkongräcken och absorbenter i balkongplattor.

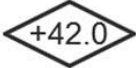
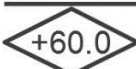
Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Många lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas på gården. Denna uteplats behöver troligen tak med ljudabsorbent för att avskärma bullerregn.

Plankartan ställer med anledning av bullernivåerna krav på utformning av bostadsbyggnader och gårdar. Se vidare kapitlet Planbestämmelser nedan.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
LOKALGATA	Lokaltrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
GÅNGVÄG	Gångtrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2)
BC₁	Bostäder och lokaler för icke störande verksamheter. Bostäder ska vara den dominerande användningen men även verksamheter som inte stör bostäderna är tillåtna. Bestämmelsen kombineras med egenskapen e ₁ , som anger att verksamheter få placeras i bottenvåning. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
CB	Centrum och bostäder, bostads- och centrumanvändning. Syftet är att skapa byggrätt för en byggnad med kyrksal/auditorium, Second Hand och café som kan byggas på med bostäder. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
E	Tekniska anläggningar. (PBL 4 kap 5 § punkt 3)
...	Prickmark, marken får inte förses med byggnad. Flera delområden inom planen förses med byggnadsförbud dels för att styra byggnaders läge i förhållande till varandra och dels i förhållande till gata eller fastighetsgräns. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
+++	Kryssmark (plussmark). Innebär att marken får bebyggas med komplementbebyggelse, såsom uthus, växthus, carport, garage m.m. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
e₁	100 % av bottenvåning får utformas med lokaler, 100% av bottenvåning får utformas med bostäder. Övriga våningsplan ska utformas för bostäder. För att skapa flexibilitet i markanvändningen och ge förutsättningar för en hållbar sammanställning av boende och verksamheter tillåter planen att delar av byggnaders bottenplan kan utformas för icke störande verksamheter, tex en mindre butik, kontor eller förskola. (PBL 4 kap 11 § punkt 1)
n₁	Marken får bebyggas med uteplats, ramp, trappa, avfallsbehållare samt parkering för bil och cykel. Bestämmelsen kombineras med prickmark och är ett förtydligande av markens användning i kombination med byggnaderna. (PBL 4 kap 10 § och 13 §)
	Plankartan ställer med anledning av bullernivåerna krav på utformning av bostadsbyggnader och gårdar. Detta är en generell bestämmelse utan beteckning som gäller för bostadsbyggnader och gårdar inom hela planområdet. Byggnaderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att - alla bostadsrum får högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå vid fasad eller - minst hälften av bostadsrummen får sida med högst 55 dB(A) dygnsekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dB(A) maximal ljudnivå (frifältsvärden) eller - den dygnsekvivalenta ljudnivån inte överstiger 60 dB(A) (frifältsvärde) vid fönster till lägenheter om högst 35 m² För bostädernas utemiljöer gäller dessutom att - gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och 50 dB(A) dygnsekvivalentnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna
parkeringsgarage	Parkeringsgarage, parkeringsdäck (PBL 4 kap 16 § punkt 1)

	Högsta byggnadshöjd i meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att sätta en högsta tillåten höjd för byggnader av kompletterade karaktär, tex högsta höjd på övre plan på parkeringsdäck/garage. Höjden får överstigas av teknikanläggningar, räcken mm. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Bestämmelsen syftar till att sätta en högsta tillåten höjd för den planerade bebyggelsens gestalt. (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1)
f1	Byggnadens översta våning ska utformas med minst 1,5 meters indrag från fasader mot norr och söder. Bestämmelsen syfte är att få byggnaden att upplevas som lägre än sitt faktiska antal våningar. Indraget ska utformas från Bollmoravägen i norr och från gården och Granitvägen i söder. (PBL 4 kap 16 § punkt 1)
Genomförandetid	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 fastighetsägares bestridande, detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Tidplan för genomförande

Fastighetsbildning sker efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Kommunen påbörjar detaljprojektering av ledningar och allmänplats kort efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Projektering och upphandling av en entreprenör, som bygger ut ledningar och rustar upp allmänplats beräknas ta cirka 9-12 månader. Utbyggnaden beräknas ta cirka 9-12 månader.

Exploatörerna har möjlighet att söka bygglov när projekteringen är klar. Genomförandet inom kvartersmark kan påbörjas efter beviljat bygglov och godkänd slutbesiktning av de utbyggda anläggningarna inom allmän plats, dvs gata, gång och cykelväg, ledningar mm.

Nedan framgår en preliminär tidsplan för genomförandet inom detaljplanen.

Detaljplan antas	december	2017
Projektering allmänna anläggningar klar	kvartal 3-4	2018
Utbyggnad allmänna anläggningar klar	kvartal 3-4	2019
Byggstart bostäder möjlig	kvartal 4	2019

Avtal

Två separata exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Brf Solhöjden i Tyresö respektive Filadelfiaförsamlingen. Brf Solhöjden i Tyresö ska innan detaljplanen ställs ut för granskning ha funnit en exploatör som tillsammans med föreningen ska underteckna exploateringsavtalet. Vidare ska ett marköverlåtelseavtal tecknas mellan kommunen och SVEAB. Försättningsvis betecknas exploateringsavtalen och marköverlåtelseavtalet för genomförandeavtal.

Genomförandeavtalen ska vara undertecknade av exploatörerna och antas av kommunfullmäktige samtidigt som detaljplanen. Genomförandeavtalen reglerar bland annat markersättning, erläggande av exploateringsbidrag, fastighetsbildning och parternas åtaganden i samband med genomförandet av planen, till exempel att följa framtaget kvalitetsprogram.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar därmed för utbyggnaden och driften.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten-, dagvatten- och spillvattenanläggningarna inom planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän plats fram till anslutning i byggnad.

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

Vattenfall AB ansvarar för fjärrvärmeledningar inom allmän plats.

Ledningshavaren ansvarar för fiber och fjärrvärme inom allmän plats.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske så att kvartersmark inom del av kommunens fastighet Bollmora 1:94 överförs till Filadelfiaförsamlingen fastighet Bollmora 1:85 (A).

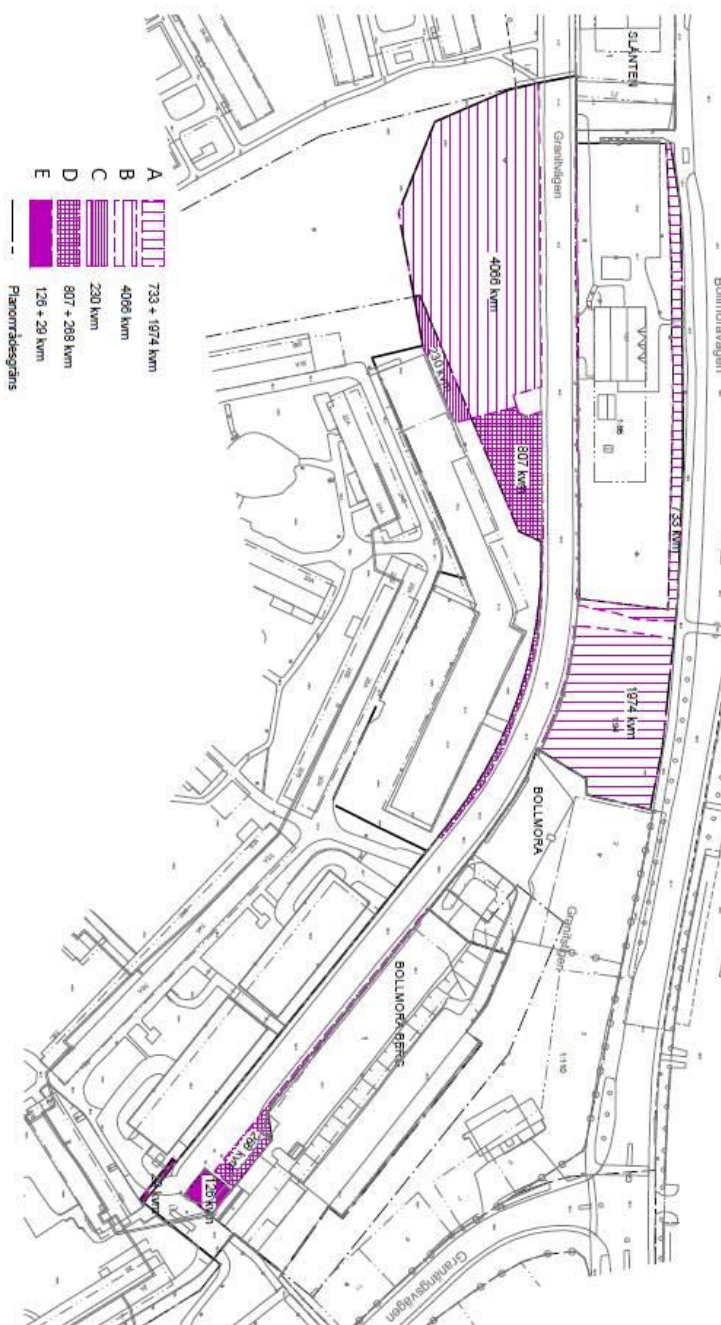
Fastighetsbildning ska ske så att en ny registerfastighet bildas genom avstyckning, inom del av kommunens fastighet Bollmora 1:94, för SVEAB:s projekt (B). Ett mindre område inom brf Solhöjdens fastighet Bollmora Berg 1 ska genom fastighetsreglering, efter överenskommelse gällande ersättning, föras över till den nybildade exploateringsfastigheten inom SVEAB:s projekt (C).

Fastighetsbildning ska så att en eller två nya fastigheter bildas genom avstyckning, inom del av Brf Solhöjdens fastighet Bollmora Berg 1, för exploateringsprojektet. Exakt avgränsning av marken som ska avstyckas är inte klar.

Fastighetsreglering ska ske så att kvartersmark inom del av kommunens fastighet Bollmora 1:94 överförs till framtida exploateringsfastighet/er inom brf Solhöjdens fastighet Bollmora Berg 1 (D).

Allmän plats inom detaljplanen ska genom fastighetsreglering föras över från brf Solhöjdens fastighet Bollmora Berg 1 till kommunens fastighet Bollmora 1:94 (E).

Områdena och areor som genom fastighetsbildning ska byta ägare har markerats på kartan på nästa sida och har sammanfattats i tabellen. Brf Solhöjdens avstyckning av en exploateringsfastighet inom del av fastigheten Bollmora Berg 1 har inte markerats på kartan.



I kartan ovan har områdena som ska överlåtas markerats.

Område	Säljare	Fastighet	Köpare	Fastighet	Area
A	Kommunen	Bollmora 1:94	Filadelfiaförsaml.	Bollmora 1:85	733 + 1 974 kvm
B	Kommunen	Bollmora 1:94	SVEAB	Ny registerfastighet	4 066 kvm
C	Brf Solhöjden	Bollmora Berg 1	SVEAB	Ny registerfastighet	230 kvm
D	Kommunen	Bollmora 1:94	Brf Solhöjden	Bollmora Berg 1	807 + 268 kvm
E	Brf Solhöjden	Bollmora Berg 1	Kommunen	Bollmora 1:94	126 + 29 kvm

I tabellen framgår de olika områdena som ska överlåtas.

Rättigheter

Ett officialservitut finns till förmån för kommunens fastighet Bollmora 1:94 belastande Filadelfiaförsamlingens fastighet Bollmora 1:85 avseende förbud för Bollmora 1:85 att anordna in- eller utfart i den norra gränsen mot Bollmoravägen.

Ett servitutsavtal finns som ger Bollmora 1:85 rätt till in- och utfart över kommunens fastighet Bollmora 1:94 och fastigheten Slänten 1, som Corem Auto Nacka AB äger. Vidare finns i samma servitutsavtal rätten för fastigheten Slänten 1 att använda en parkeringsplats på fastigheten Bollmora 1:85 som personalparkering på dagtid och rätten för fastigheten Bollmora 1:85 att använda en parkering inom Slänten 1 för besöksparkering på helger. Avtalsservitutet för infartsväg till fastigheten Bollmora 1:85 bör lämpligen uppdateras för att stämma överens med de nya förutsättningarna. Övriga avtalsservitut bör sägas upp i samråd mellan Filadelfiaförsamlingen och fastighetsägaren till Slänten 1.

Ansökan

När detaljplanen har 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 inom allmän plats

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats, dvs. gator, gång- och cykelvägar. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av detaljplanen regleras i separata genomförandavtal med exploatörerna.

Utbyggnad inom kvartersmark

Exploatörerna svarar för utbyggnad av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

Gator och parkering

Parkering ska lösas inom kvartersmark. Fastighetsägaren bygger ut och bekostar alla anläggningar inom kvartersmark, till exempel anslutningsvägar och parkering. Exploatörerna ska i genomförandavtalen visa hur parkering ska lösas.

Buller

Bullerutredningen konstaterar att bostäder att gå att bygga inom planområdet, men att åtgärder behöver vidtas för en del av bebyggelsen för att uppnå acceptabla bullernivåer. Se stycket Buller under Miljö, hälsa och säkerhet (s. 34) för en sammanfattning av bullerutredningen. Exploatörerna ska följa framtagna bullerutredning vid genomförandet av detaljplanen.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas med hjälp av lokalt omhändertagande av dagvatten utifrån de möjligheter som finns inom egen fastighet. Yt- och dagvatten inom kvartersmarken ska första hand omhändertas lokalt och renas, infiltreras och fördröjas inom kvartersmarken innan det avleds till dagvattensystemet. Utbyggnaden av planområdet ska ske i huvudsaklig överensstämmelse med genomförd dagvattenutredning. Se stycke Dagvatten(s. 32) för en sammanfattning av dagvattenutredningen. I utredningen ges förslag på tekniska åtgärder, inom respektive område och inom allmänplats, som kan genomföras för att uppnå en god rening och omhändertagande av dagvattnet. Exempel på åtgärder som föreslås är:

- Växtbäddar/regnträdgårdar
- Gröna tak
- Avvattningsstråk/dikeslösningar
- Markbäddar för rening av vägdagvatten

Spillvatten och vatten

En befintlig vattenledning finns i Granitvägen. En ny spillvattenledning kommer att behöva byggas ut i Granitvägen. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.

En förprojektering ska genomföras till detaljplanen ställs ut på granskning för att utreda om några ledningar behöver läggas om eller om det behövs en pumpstation inom planområdet. Bedömningen är att ledningarna kan anläggas med självfall.

Fjärrvärme

Vattenfall AB kommer att bygga ut en fjärrvärmeledning i Granitvägen, som möjliggör för påkoppling för nyttillkommen bebyggelse till fjärrvärmenätet.

EI- och teleledningar

Elledningar byggs ut i Granitvägen och förläggs i mark. En ny transformatorstation byggs inom området markerat med bokstaven E i plankartan. Ytterligare en transformatorstation byggs inom området markerat med bokstaven E inom gällande detaljplan för bostäder vid Hasselbacken.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova. Flytt av fiberkablar krävs för genomförande av planförslaget.

Uppvärmning

Vattenfall fjärrvärme avser bygga ut fjärrvärmeledningar i Granitvägen och möjliggör för exploatörerna för påkoppling. Den nya bebyggelsen ska förberedas för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Direktverkande el är inte tillåtet som uppvärmningskälla.

Avfall

Återvinningsstationer anläggs inom kvartersmarken. Stationerna bör inte läggas i kurvan på Granitvägen av trafiksäkerhetsskäl. Inom Filadelfiaförsamlingens projekt kommer inte avfallshantering kunna lösas inom BBR:s riktlinjer om 50 meter,

eftersom tömning inte får ske mot Bollmoravägen. Det är av vikt att skapa naturliga och tillgängliga passager genom bebyggelsen till återvinningsstationerna.

Drift

Drift och förvaltning av allmän plats förväntas kunna lösas. Planen medför utökad drift av ny trappa. Ytor kommer under planprocessen att avsättas för upplag av snö.

Ekonomiska konsekvenser

Planavgift

Exploatörerna ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagna av detaljplanen. Planavgift ska därmed inte tas ut vid bygglovsprövning.

Bygglov

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

Bullerdämpande åtgärder

Respektive exploatör bekostar erforderliga bullerdämpande åtgärder inom kvartersmark.

Miljösanering och arkeologi

Det finns inga kända fornlämningar eller markföroreningar inom planområdet. Kommunen svarar för eventuella kostnader för miljösanering eller utgrävning av fornlämningar inom kommunens mark. Respektive fastighetsägare svarar för samma kostnader inom egen fastighet.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar fastighetsbildning efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behövas göras. Exploatörerna betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att tillskapa fastigheterna för exploatering. Vidare betalar fastighetsägarna kostnaderna för eventuell fastighetsbildning inom kvartersmark och bildande av eventuella gemensamhetsanläggningar.

Vatten och spillvatten

För anslutning till det kommunala vatten- och spillvattennätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande 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 och dagvatten.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta: Vattenfall Fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Ersättning vid markförvärv och erläggande av exploateringsbidrag

Del av kommunens fastighet Bollmora 1:94 ska genom fastighetsreglering överföras till Filadelfiaförsamlingens fastighet Bollmora 1:85. En oberoende värdering ska göras för att bestämma försäljningspriset. Priset ska bestämmas utifrån byggrättsvärdet för marken som Filadelfiaförsamlingen köper.

SVEAB ska förvärva del av fastigheten Bollmora 1:94 av kommunen. En oberoende värdering har genomförts, vilken ska ligga till grund för försäljningspriset.

Del av kommunens fastighet Bollmora 1:94 ska genom fastighetsreglering överföras till framtida exploateringsfastighet inom brf Solhöjdens mark. En oberoende värdering ska göras för att bestämma byggrättsvärdet. Priset på marken som framtida exploatör förvärvar bestäms enligt genomsnittsvärdesprincipen. Framtida exploatör ska betala för marken utifrån den markareal av exploateringsfastighetens areal som kommunen äger multiplicerat med värdet på det totala byggrättsvärdet inom exploateringsfastigheterna.

Del av fastigheten Bollmora Berg 1 som ligger inom allmän plats i detaljplanen ska överföras till kommunens fastighet Bollmora 1:94. Brf Solhöjden alternativt framtida exploatör erhåller ersättning av marken för värdet av nuvarande markanvändning. En oberoende värdering ska göras för att bestämma ersättningen.

En överenskommelse om fastighetsreglering ska tecknas mellan Brf Solhöjden/framtida exploatör och SVEAB där priset bestäms för den mark som föreslås föras över till SVEAB:s framtida fastighet.

Finansiering av utbyggnad av allmän plats

Brf Solhöjden och Filadelfiaförsamlingen ska erlægga exploateringsbidrag till kommunen, som ersättning för utbyggnaden av allmän plats. Ersättningen erläggs per nytillkommen byggrätt mätt i bruttoarea inom deras befintliga fastighet. Exploateringsbidraget uppskattas i dagsläget till ca 1000 kr per kvm brutto area, men bestäms slutgiltigt innan avtal tecknas.

I de fall exploatörerna förvärvar mark av kommunen ingår exploateringsbidrag i försäljningspriset.

Administrativa frågor

Planen handläggs med standardförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Stefan Stare	Planarkitekt (projektledare), ETTELVA Arkitekter
Erik Nordenstam	Planarkitekt, ETTELVA Arkitekter
Martin Ivarsson	Exploateringsingenjör (projektledare), NaiSvefa
Thomas Lagerwall	Utredningsingenjör/VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.
David Karlsson	Bygglovhandläggare
Peter Dalhamn	Trafikplanerare
Göran Bardun	Kommunekolog
Viviana Munoz	Mättningsingenjör
Tony Ytterstedt	Drift
Elin Stenström	Projekteringsledare
Martin Wallin	Projekteringsledare

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

