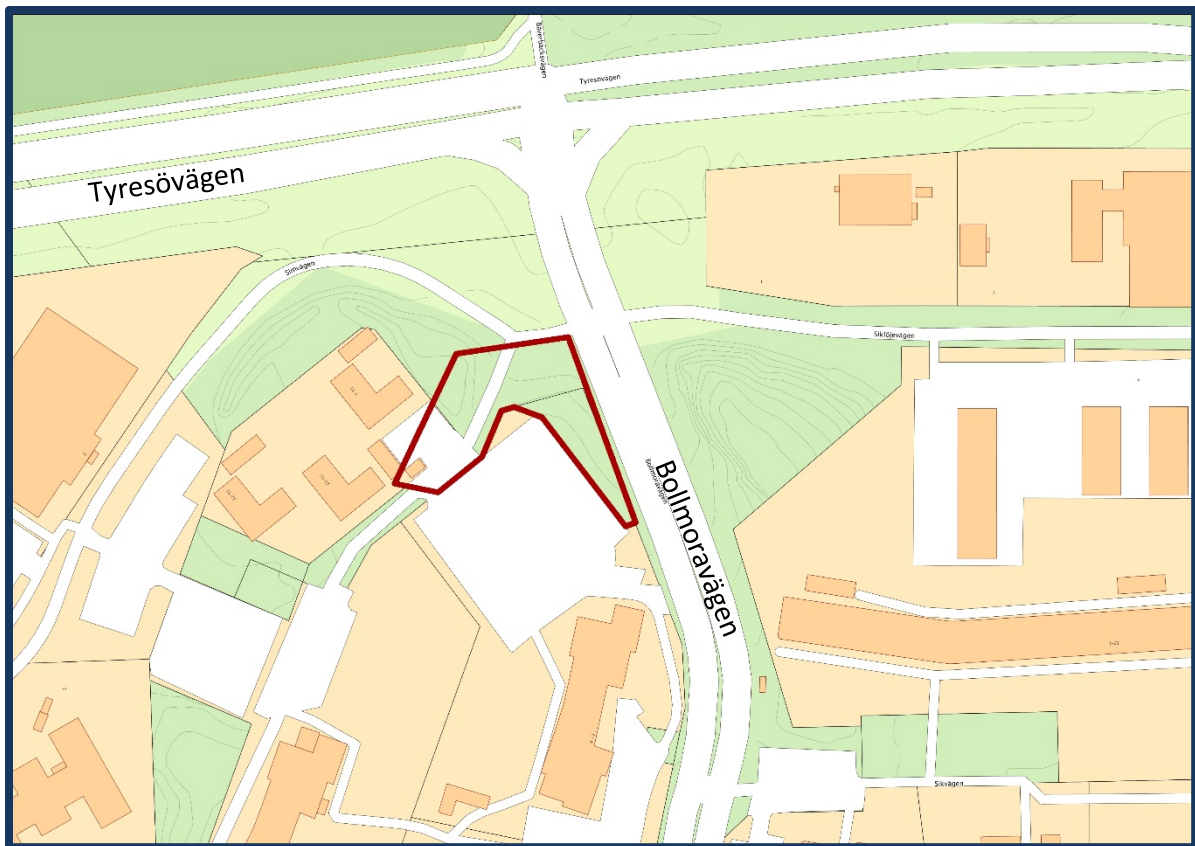


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Norra Tyresö Centrum, Kvarter 16

Del av fastigheterna Bollmora 1:94, Bollmora 2:1 och Stenbiten 1
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets läge markerat med rött

Tyresö kommun

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

Innehåll	
Innehåll	2
Om detaljplanen.....	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen	4
Planprocess och skede	4
Tidplan	5
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Syfte.....	5
Huvuddrag	5
Bakgrund.....	6
Uppdrag	6
Behovsbedömning	6
Plandata.....	6
Lägesbestämning.....	6
Areal och markägoförhållanden	7
Riksintressen	7
Översiktsplan	7
Planprogram och kvalitetsprogram	7
Gällande detaljplaner	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte).....	10
Miljökvalitetsnormer (MKN)	10
Nuläge, planförslag och konsekvenser	11
Natur, landskapsbild och bebyggelse	11
Gator och trafik	15
Kollektivtrafik.....	17
Geotekniska förhållanden	17
Kulturmiljö	17
Service	18
Teknisk försörjning.....	18
Dagvatten.....	19
Miljö, hälsa och säkerhet.....	20
Planbestämmelser	22
Genomförande, ekonomi & ansvar	23
Genomförande	23
Tidplan för genomförande	23

Genomförandetid	23
Avtal	23
Organisatoriska frågor.....	23
Fastighetsrättsliga frågor.....	24
Tekniska frågor	24
Ekonomiska frågor	24
Administrativa frågor	25
Medverkande tjänstemän.....	26
Detaljplanering – så fungerar det.....	27

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning (se Norra Tyresö Centrum, etapp 3)
- Fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med arbetet med Norra Tyresö Centrum:

- Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum, mars 2007
- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum, juni 2014 (rev 2017)
- Trafikanalys, Tyresö centrala delar (WSP 2007)
- Geoteknisk beskrivning (Sweco 2013)
- Sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum, (White 2014)
- Vindstudie, Norra Tyresö centrum (White 2014)
- Övergripande trafikbullerutredning, Norra Tyresö centrum (Structor 2014)
- Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum, 2014 (Tyresö kommun 2014)
- Gatu- och ledningsprojektering, systemhandling (Helm 2017)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet, samt framtagandet av detaljplan för etapp 3, NTC:

- Risk-PM led för transport av farligt gods. (Brandkonsulten 2016).
- Bullerutredning (Structor 2017).

Följande utredningar kommer att tas fram till granskningsskedet:

- Dagvattenhantering
- Kvalitetsprogram (för hela Norra Tyresö centrum etapp 3)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen upprättas enligt PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Planprocess och skede

Detaljplanen inleds med ett samrådsförfarande. I detta skede samråds planens avgränsning, markens användning och vad som möjliggörs inom den så som exempelvis byggnadsvolymer. Först i granskningsskedet som är nästa steg redovisas byggnaderna mer detaljerat med gestaltning, färg- och materialval. I granskningsskedet ska planen åter ingå i detaljplanen för Norra Tyresö Centrum, etapp 3.

Både under samråd- och granskningstiden har du möjlighet att yttra dig över detaljplanen. Kommunen beaktar inkomna synpunkter och redogör för gjorda ställningstagande vid efterföljande skede. Efter granskningsskedet antas detaljplanen i kommunfullmäktige. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att beslutet om antagandet har tillkännagivits



Tidplan

Planbesked	2015-05-06
Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-09-24
Samråd	December 2017
Granskning	Vår 2018
Antagande	Sommar 2018
Laga kraft, tidigast	Sommar 2018

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av ett nytt kvarter i Norra Tyresö centrum, i enlighet med kvalitetsprogrammet. Det nya kvarteret ska innehålla bostäder samt lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Målet är att området utformas till en attraktiv del av Tyresö centrum, med urbana kvalitéer.

Huvuddrag

Planen möjliggör ett flerbostadshus med lokaler för centrumändamål i bottenvåningen. Bebyggelsen föreslås bli maximalt sex våningar hög mot gatan och fem mot gården som ligger en våning högre, på grund av markens topografi. Byggnaden ligger i liv med gatans gångbana och lokaler anordnas i goda skyltlägen. Bottenvåningen ska även innehålla gemensamhetsutrymmen, såsom tvättstugor och cykelrum. Bebyggelsen möjliggör maximalt ca 65 lägenheter som planeras som smålägenheter och som ska upplåtas med hyresrätt. Planen ligger i vinkel runt fastigheten Gösen 3's befintliga parkering, som ska vara kvar. Hyresgästerna i de befintliga hus som ligger inom marken för etapp 3 och som kommer behöva rivas för den planens genomförande ska erbjudas nya lägenheter i det hus som aktuellt planförslag möjliggör.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga norra Tyresö centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet områdets kvalitetsprogram som innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera cirka 950 bostäder. Denna plan är en del av den utvecklingen och är tänkt att till granskning ingå i den tredje etappen i omdaning av Norra Tyresö Centrum.

Riksbyggen inkom i april 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för fastigheten Stenbiten 1 samt del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1, Forellen 15 och Gösen 1. Positivt planbesked gavs i maj 2015. Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömde då att det skulle kunna vara möjligt att göra en ny detaljplan för alla de nordligaste kvarteren vid Simvägen, inklusive ytterligare en del av Gösen 1 och del av Gösen 3, som en del i genomförandet av norra Tyresö centrum för att till skapa nya centrumkvarter med bostadsbebyggelse och nya lokaler.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 14 september 2015 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för etapp 3, inklusive kvarter 16. Kvarter 16 samråds nu separat. Planen tas fram med standardförfarande.

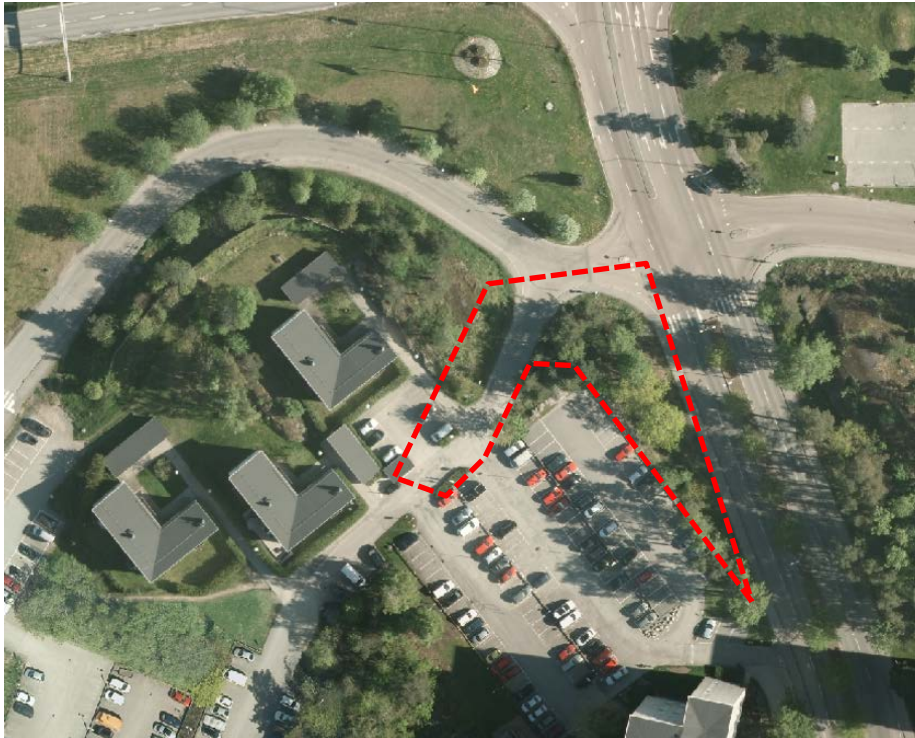
Behovsbedömning

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. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan på miljö kvalitetsnormer, MKN. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sid. 10.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet ligger i den norra delen av Tyresö centrum, söder om Tyresövägen, norr om fastigheten Gösen 3, väster om Bollmoravägen och öster om den planerade Älvdansgatan, i anslutning till planområdet för etapp 3 av Norra Tyresö Centrum.



Flygbild över planområdet. Plangräns markerad med röd, streckad linje. T.v. de hyreshus som ska rivas i samband med genomförande av etapp 3, NTC.

Areal och markägförhållanden

Planområdet har en yta på ca 1800 kvm och omfattar del av fastigheterna Bollmora 1:94 och 2:1 som båda ägs av Tyresö kommun samt del av Stenbiten 1, vilken ägs av Riksbyggen.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I kommunens nya översiktsplan, antagen i juni 2017, ingår planområdet i utvecklingsområdet Tyresö centrum. Översiktsplanen anger att området ska utvecklas till en attraktiv och tydlig stadskärna. Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Planprogram och kvalitetsprogram

Planprogrammet ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007, med syfte att förnya och expandera Tyresö centrum. Det aktuella planområdet tillhör det utpekade centrumområdet, men ingick inte i den då föreslagna nya strukturen. Vidare utredningar har dock visat på fördelar med att utveckla fastigheterna så att en mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen gatu- och kvartersstruktur kan bildas. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som sammantaget i hela Norra Tyresö centrum ska generera cirka 950 nya bostäder med tillhörande kommersiell och kommunal service.



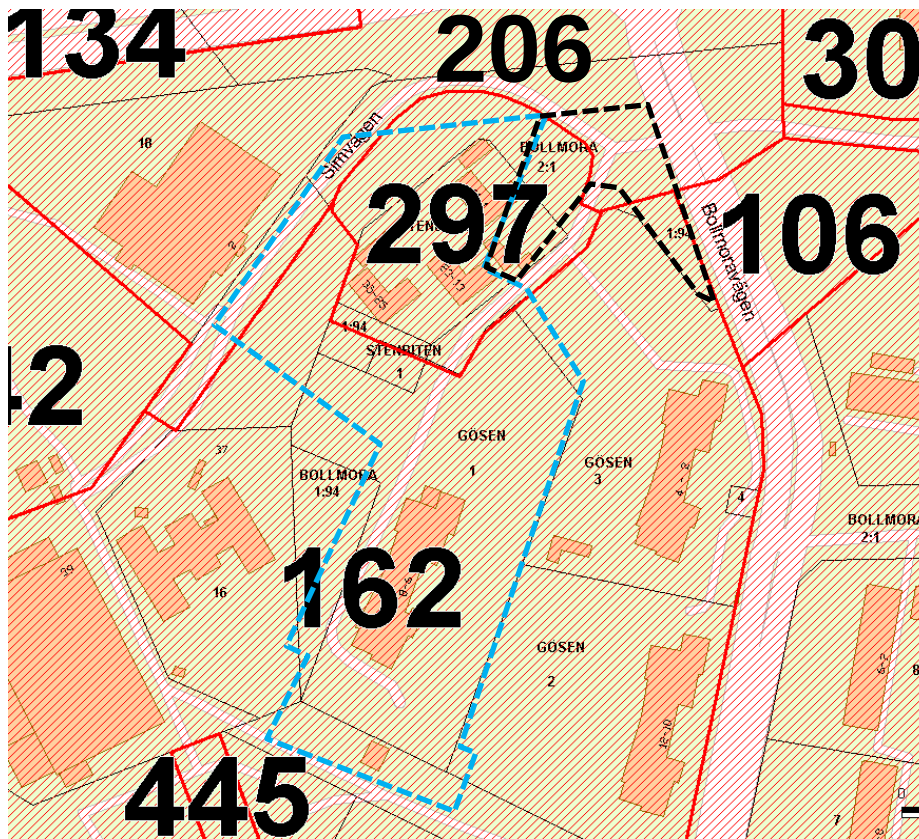
Utsnitt ur kvalitetsprogrammet med aktuellt kvarter markerat med röd streckad linje och etapp 3 med blå.

Gällande detaljplaner

Området är i dagsläget planlagt som allmän platsmark för gata, lokalgata, park och natur samt kvartersmark med bostads- och garageändamål..

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden för samtliga berörda detaljplaner har löpt ut.

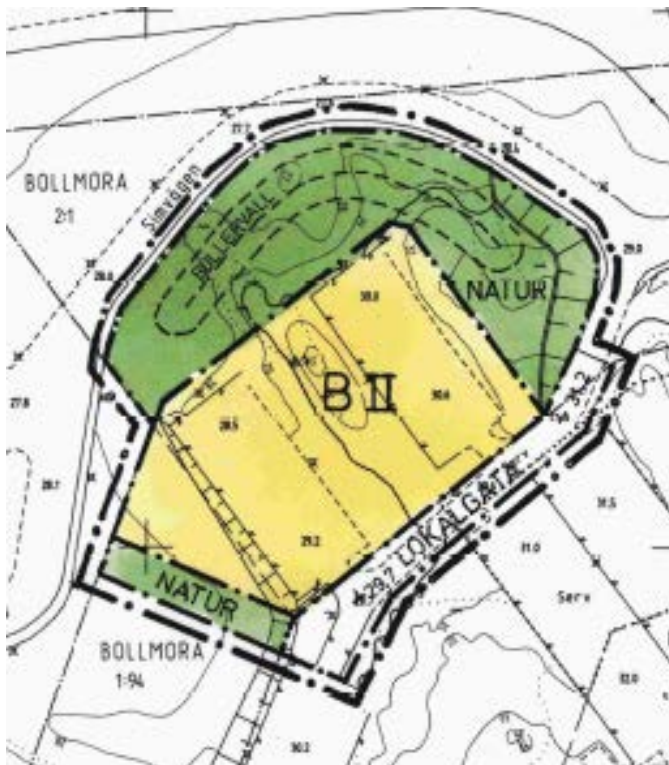
- Detaljplan 297 "Detaljplan för del av Bollmora centrum" (laga kraft 1998-11-13).
- Detaljplan 162 "Bollmora centrum norra" (laga kraft 1975-05-27).
- Detaljplan 206 "Industriupplag vid Fnyskområdet" (laga kraft 1985-08-29).



Översikt över vilka detaljplaner som gäller inom planområdet (planområdesgränser markerat med röda linjer). Aktuellt kvarter ungefärliga läge markerat med svart streckad linje och etapp 3 med blå.



Utsnitt ur detaljplan 162.



Utsnitt ur detaljplan 297.

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. 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 behövas upprättas.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i norra Tyresö centrum, att innebära förändringar i karaktär och landskapsbild för denna del av centrum. För hela projektet Norra Tyresö Centrum har ett övergripande kvalitetsprogram tagits fram för att säkerställa områdets kvalitéer samt en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar mm. Till granskningsskedet kommer ett mer detaljerat kvalitetsprogram för byggnader och bostadsgårdar inom kv 16 och etapp 3 (som kv 16 ska ingå i till granskning). På så sätt bedöms den nya stadsdelen bli ett attraktivt komplement till Tyresö centrum och omkringliggande bebyggelse.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Norra Tyresö Centrum planeras så att trafikarbetet inte ska öka i kommunen som helhet. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Recipienten för berört avrinningsområde är Albysjön. Albysjön ingår i Tyresåns system av sjöar och vattendrag. Statusklassningen för Tyresöån är otillfredsställande ekologisk status och god kemisk ytvattenstatus (exklusive kvicksilver).

Miljökvalitetsnormen som ska uppnås är satt till God ekologisk status 2021 och God kemisk ytvattenstatus 2015. Sjön betecknas enligt Tyresö kommuns *Riktlinjer för dagvattenhantering* som ”Mycket känslig för mänsklig påverkan”.

Genom ett utbyggt dagvattenledningssystem och planerade renings- och fördröjningsåtgärder förväntats konsekvenserna av planens genomförande ha en positiv effekt. Planförslaget bedöms därmed inte leda till att MKN för vatten överskrids. Dagvattenutredningar tas fram parallellt med planarbetet och presenteras till granskningsskedet.

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 på kommunens hemsida (se NTC etapp 3).

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är beläget norr om Tyresö centrumgalleria. Marken inom planområdet utgörs idag av infarten till Simvägen, lite naturmark gränsande till den parkering som planeras ligga kvar samt en parkering och komplementbebyggelse tillhörande ett par befintliga hyreshus.

Planområdet gränsar i söder till en markparkering och söder om den finns en grupp om tre 9 våningar höga skivhus från 1970-talet med sparad naturmark emellan. Väster om planområdet kommer nya bostadskvarter uppföras i samband med genomförandet av etapp 3, NTC. Den huvudsakliga skalan på den planerade bebyggelsen är 5-6 våningar, men intill aktuellt kvarter planeras ett punkthus om 16 våningar.



Vy över den grönyta som ska bebyggas samt del av den parkering som ska vara kvar (t.h.) och nuvarande infart till Simvågen (t.v.).



Vy mot Bollmoravägen, över del av den parkering som planområdet ligger i vinkel runt samt del av grönytan i planområdets östra del.



Två av de s.k. BoKlok-hus som ska rivas i samband med genomförandet av etapp 3 och vars lägenheter ersätts inom aktuellt kvarter.

Planförslag och konsekvenser

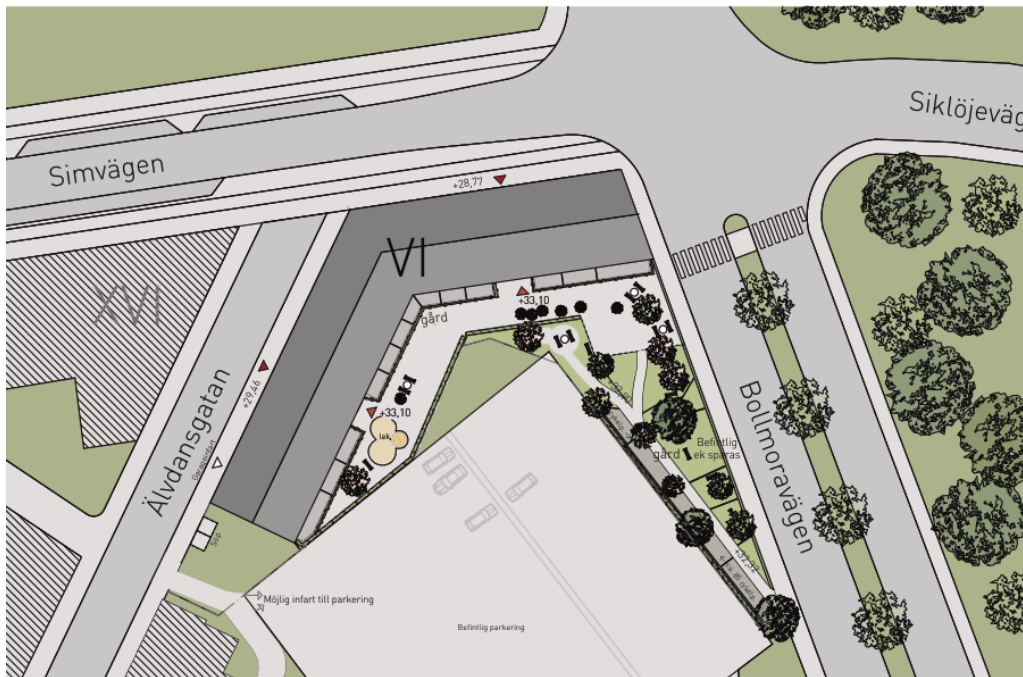
Förslaget innebär att den befintliga grönytan norr om parkeringen på fastigheten Gösen 3 och nuvarande infart till Simvägen bebyggs. Planförslaget medger ett flerbostadshus med lokaler i bottenvåningen mot gatan. Bebyggelsen ligger i vinkel runt kvarteret Gösens befintliga parkering, som ska vara kvar.

Planförslaget möjliggör maximalt ca 65 Lägenheter som planeras som smålägenheter och som ska upplåtas med hyresrätt.

Det planerade huset föreslås bli maximalt sex våningar högt mot gatan och fem mot gården som ligger en våning högre, ovanpå garaget. På grund av höjdskillnader hamnar dock gårdsytan knappt en meter över den intilliggande parkeringen. Byggnaden ligger i liv med gatans gångbana och en lokal för centrumändamål anordnas i bra skyltläge. Med centrumändamål avses exempelvis kontor, service, kultur eller olika samlingslokaler. Bottenvåningen ska även innehålla gemensamhetsutrymmen, såsom tvättstugor och cykelrum. Bottenvåningen ska särskilt bearbetas för att bidra till en attraktiv stadsmiljö, i enlighet med det kvalitetsprogram som styr gestaltningen av området.

Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (2013, rev 2017) anger ramarna för utformningen inom hela den nya stadsdelen, och ställer höga krav på variation, stadsmässighet och arkitektonisk kvalitet bland annat. Men gestaltningen ska även säkerställas genom ett projektspecifikt kvalitetsprogram som knyts till projektet genom exploateringsavtalet. Kvalitetsprogrammet tas fram parallellt med planarbetet och presenteras till granskningsskedet.

Garaget placeras under gårdsytan, innanför de lokaler som ligger mot gatan, med infart från husets södra gavel. Bostadsgården består dels av den lite upphöjda delen på garaget och dels av den befintliga grönytan vid Bollmoravägen. Gården ska utföras med planterbart bjälklag så att träd och buskar kan växa ovanpå underliggande garage och ska innehålla planteringar, sittplatser och lekredskap för barnen för att bidra till en god livsmiljö för de boende. På gårdsytan ska även större delen av dagvattenhanteringen lösas (se vidare under Dagvatten).



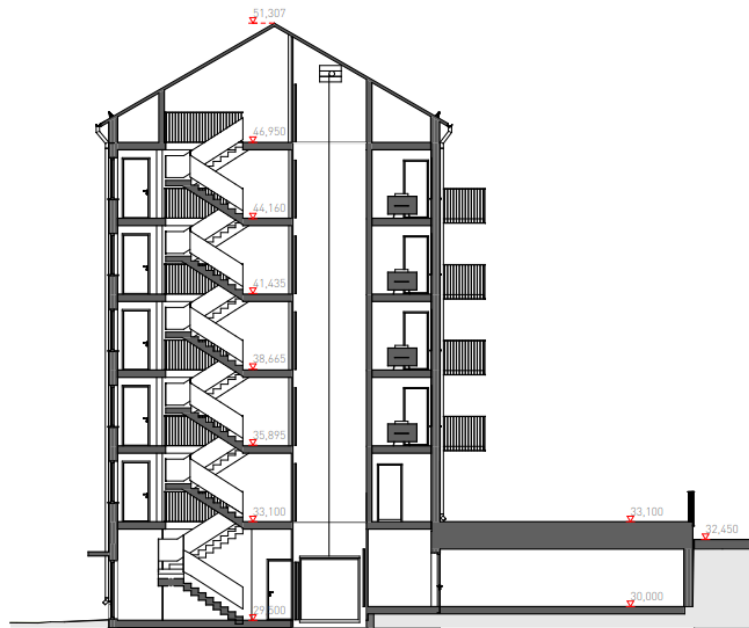
Illustrationsplan över den tillkommande bebyggelsen.

För bebyggelsen inom hela Norra Tyresö Centrum har en vindstudie och en solstudie tagits fram i ett tidigt skede för att säkerställa goda boendeförhållanden med avseende på lokalklimat.

I kvalitetsprogrammet är kvarter 16 angivet som ett slutet kvarter med en tvärgata söder om. Då befintlig parkering behöver ligga kvar anläggs bara halva kvarteret till en början. Men om parkeringsbehovet förändras framöver kan ett hus i vinkel i motstående del av kvarteret uppföras i framtiden. Då måste dock en ny detaljplan upprättas.



Skiss på möjlig utformning av del av fasad mot gata. Utformningen är dock inte färdigutredd ännu och kan komma att förändras till granskningsskedet.



Sektion genom det nya huset, som redovisar markens höjdskillnader.

Detaljerad gestaltning, som fasadmateriell och liknande tas fram först till granskningsskedet och presenteras i ett planspecifikt kvalitetsprogram. Kvalitetsprogrammet knyts till planen som en bilaga till exploateringsavtalet.

Gator och trafik

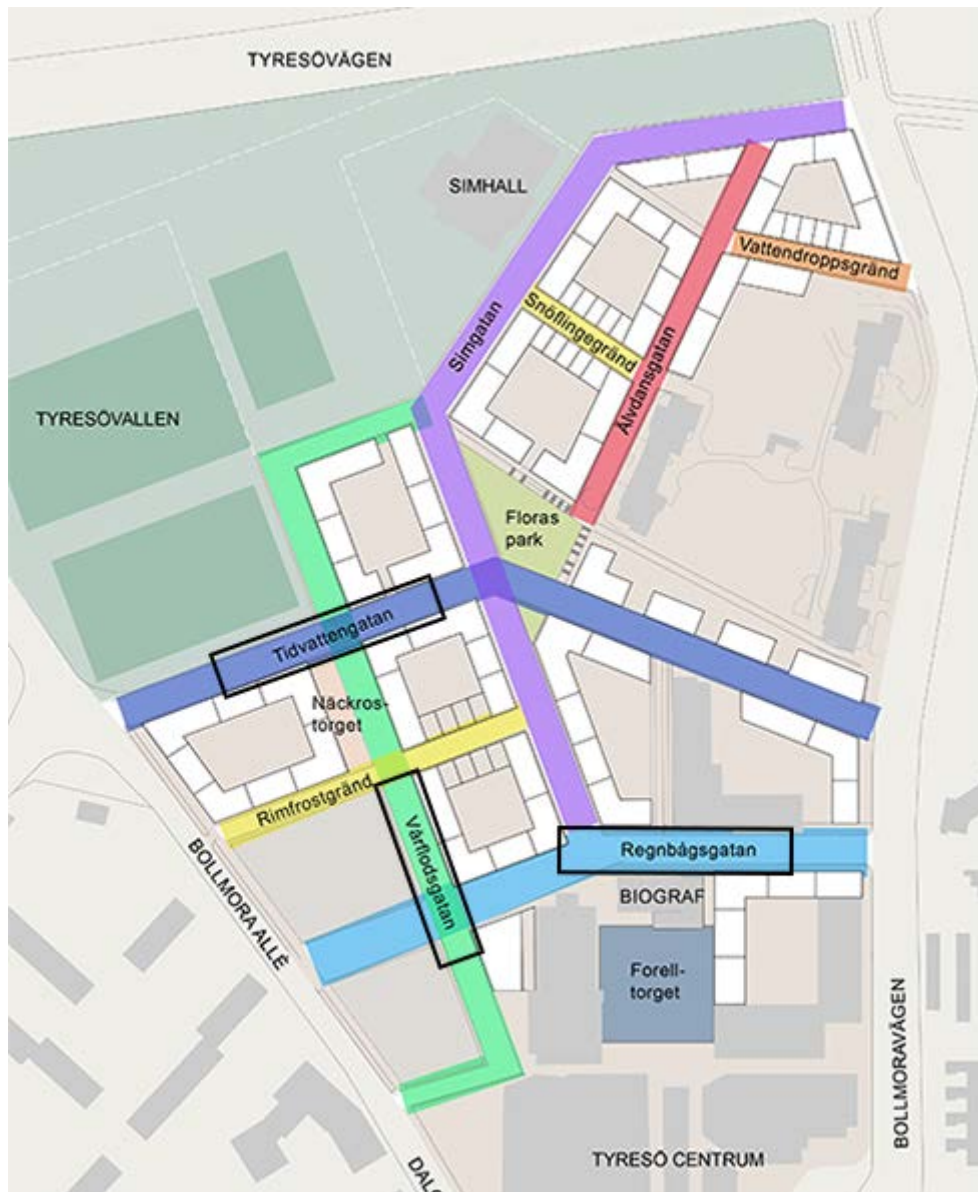
Nulägesbeskrivning

Området nås idag norrifrån via infart till Simvägen från Bollmoravägen. Simvägen slutar i en återvändsgata och det finns ingen möjlighet att nå området direkt söderifrån eller att köra igenom området. Ingen kollektivtrafik trafikerar området, närmsta busshållplats ligger ca 100 meter öster om området längs Bollmoravägen.

Planförslag och konsekvenser

Den splittrade gatustruktur som finns i området idag föreslås ersättas med en mer lättorienterad kvartersstruktur. Bland annat dras Simvägens sträckning om och den nya gatan Älvdansgatan anläggs intill aktuellt kvarter. Detta gör området mer tillgängligt och möjliggör att gående, cyklister och biltrafik kan tas sig genom och runt området på flera olika sätt. Förslaget gör det också möjligt att på sikt serva området med kollektivtrafik.

Inom Norra Tyresö centrum ska gående och cyklande komma i första hand, kollektivtrafikresenärer i andra hand, gemensamma färdssätt i tredje hand och egen bil i fjärde hand.



Översiktsbild på den nya gatustrukturen i NTC enligt kvalitetsprogrammet

Parkering

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i vinkel runt en befintlig markparkeringar för boende i grannfastigheten, som ska vara kvar så länge den behövs.

Planförslag och konsekvenser

Princip: För hela norra Tyresö centrum ska parkering för cyklister och bilpoolsbilar prioriteras. En trafikplan har tagits fram för hela Norra Tyresö Centrum (2015-09-25) som anger parkeringen ska lösas inom stadsdelen samt att varje kvarter ska lösa det parkeringsbehov som det ger upphov till. Parkering för bilpoolsbilar får lösas på gatan, men bostadsparkering ska lösas i underjordiska garage.

Cykel: P-normen som ska följas innebär att 40 cykelplatser/1000 kvm BTA för flerbostadshus ska anordnas. För smålägenheter gäller 45 cykelplatser/1000 kvm

BTA. Cykelrum ska finnas antingen i gatuplan, i garage/källarplan under mark eller på gård.

Bilparkering: P-normen som satts för Norra Tyresö Centrum innebär för flerbostadshus att 7 p-platser/1000 kvm BTA (varav 10 % besöksparkering) anordnas inom kvartersmark. För smålägenheter gäller 4 platser/1000 kvm BTA. I aktuellt kvarter planeras för i huvudsak smålägenheter. Fem % ska vara anpassade för rörelsehindrade (dock minst två). Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste hållplats ligger utmed Bollmoravägen cirka 100 meter sydöst om planområdet. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt går in till Gullmarsplan, Stockholms stad, Haninge och Nacka. Ca 300 meter söder om planområdet ligger busstationen vid centrum som trafikeras av fler linjer, med samma mål.

Planförslag och konsekvenser

Utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum innebär att Simvägen, som går utanför den planerade bebyggelsens nordfasad, ska utformas med möjlighet till en framtida busslinje.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

I kommunens översiktliga jordartskarta är marken inom området angivet som morän och urberg. Nya undersökningar av geoteknik, markmiljö och hydrogeologi har tagits fram i samband med omprojekteringen av gatorna inom NTC, som dock främst fokuserar på förhållandena inom gatumarken. I dessa klassas marken vid kvarter 16 som berg i dagen, området ligger utanför de områden som utretts särskilt med anledning av yttlig grundvattennivå eller sättningsrisk och riktvärdet för MKM överskrids inte.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade nya bebyggelsen ligger inom fastmarksområdet. Där förväntas grundläggning inte innebära några problem. Grundläggning och geotekniska förhållandena studeras vidare i fortsatt arbete.

Kulturmiljö

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).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Tyresö centrum. Här finns ett stort utbud av kommersiell, social och kulturell service. Området ligger ca 200 meters gångavstånd från Tyresö centums handelsgalleria.

Unga och äldre

Väster om Bollmora allé finns kommunens äldrecenter Björkbacken med äldreboende, trygghetsboende, restaurang och dagverksamheter för äldre. Närmaste grundskola med årskurs F-9 är Nyboda skola som är belägen ca 400 meter söder om centrum. Ca 100 meter väster om området ligger förskolan Båten, som ska omlokaliseras inom Norra Tyresö Centrum i samband med omdaningen. Då ska även fler förskolor anläggas. Närmaste gymnasieskola ligger söder om Tyresö centrum, ca 1.6 km från planområdet.

Hälsa och sjukvård

Närmaste vårdcentral och tandläkarmottagning ligger strax söder om planområdet, norr om centrumgallerian.

Idrott, kultur och rekreation

Bio Forellen, kommunens huvudbibliotek och konsthall ligger i anslutning till Tyresö galleria ca 200 meter från planområdet. Nyboda skolas kulturverksamhet finns söder om Bollmoravägen ca 650 meter söder om planområdet.

Strax väster om planområdet ligger Tyresös centrala idrottsplats, Tyresövallen, med bollplaner, ishall och simhall. Utvecklingen av Norra Tyresö Centrum innebär att ishallen föreslås få en ny plats längre norrut. Inomhushall för bollsporter och gymnastik finns i Bollmorahallen som ligger ca 200 meter söder om planområdet. Norr om Tyresövägen finns även Tyresös golfklubb.

Bollmora allé, ca 300 meter väster om planområdet, övergår i Wättingestråket som är ett grönstråk som förbinder Tyresta naturreservat med Erstavik och Nackareservatet. Wättingestråket har goda rekreationsmöjligheter med bl.a. stadspark, lekplats, skatepark, stadsodling och gång- och cykelväg.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör lokaler för centrumändamål i bottenvåningen, för exempelvis service eller kontor.

Teknisk försörjning

Princip

Planerna för NTC innebär att en helt ny kvartersstruktur läggs fast. I samband med detta läggs ledningar ned i de nya gatorna. Kommunen samordnar den tekniska försörjningen så att anläggningarna ska vara klara att tas i drift när kvartersmarken färdigställs.

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten ska byggas ut för att försörja den tillkommande bebyggelsen.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns inom stadsdelen, men ska byggas ut för att även försörja planområdet. Riktlinjer för energianvändning finns framtagna för Norra Tyresö Centrum.

EI

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

Ledningar, fiber och digital kommunikation

Fiberinfrastruktur i ska ingå som en del i den tekniska försörjningen och kommer att byggas ut i området.

Avfall

Nulägesbeskrivning

Avfallshanteringen från de befintliga byggnaderna i närområdet sker idag via hämtning med fordon.

Närmaste återvinningsstation för returpapper, glas, papper, plast och metall finns vid fotbollsplanerna ca 150 meter sydväst om planområdet. Ytterligare en återvinningsstation finns ca 350 meter öster om planområdet vid Siklöjevägen.

Planförslag och konsekvenser

I Norra Tyresö Centrum kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Sopsugsanläggningen ska hantera hushållsavfall och matavfall och nedkastan anläggs inom fastigheterna.

Befintlig återvinningsstation vid fotbollsplanerna kommer att vara kvar en period. När fler etapper av Norra Tyresö Centrum byggs ut kommer denna få en ny plats. Övriga fraktioner kan lämnas på kommunens återvinningsanläggning Petterboda, ca 2 km bort.

För de företag som har verksamheter inom fastigheterna kan matavfall och övrigt verksamhetsavfall lämnas i sopsugsstation speciellt avsedd för verksamheternas större volymer. Särskilda fraktioner såsom metall, kartong mm kommer läggas i kärl och behövas hämtas av renhållningsfordon.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Ungefär hälften av planområdet är idag hårdgjort och består av infart till simvägen. Övrig yta utgörs av kuperad naturmark.

Dagvattnet leds idag av i dagvattenbrunnar och vidare i kulvert väster om planområdet. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön (VISS-ID NW657001-164157). Albysjön ingår i Tyresås avrinningsområde. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Planförslag och konsekvenser

Eftersom planområdet kommer ha en stor andel hårdgjord yta ställs krav på att dagvattenhantering ska lösas inom planområdet. Kommunens målsättning är att ny bebyggelse inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) som förbättrar fördröjning och rening av dagvatten. På gårdsmark ordnas fördröjningsåtgärder där ytliga och vegetationsklädda åtgärder är att föredra, men fördröjning i underjordiska magasin är också möjligt. Även takdagvatten bör avledas till fördröjningsytor.

För att klara dagvattenhanteringen i området finns ett antal dimensionerande krav ställda i utredningen "Dagvatten och VA – Norra Tyresö Centrum" (WSP 2015). De krav som i utredningen ställs på dagvattenhanteringen inom de enskilda fastigheterna på kvartersmark är:

- på gårdar på kvartersmark ska en fördröjningsvolym om minst 33 m³/1000 m² finnas.
- alla tak ska vara vegetationsklädda med sedum om minst 100 mm tjocklek.

Planen ska resultera i förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning och rening inom planområdet. Planförslaget ska leda till att MKN för vatten inte överskrids. Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas (se tyreso.se). Dagvattenhanteringen inom området ska utredas vidare under planprocessen och en kvartersspecifik dagvattenutredning tas fram till granskningsskedet. Lösningarna ska även presenteras i kvalitetsprogrammet.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att marken eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

Byggnader för stadigvarande vistelse på normalradonmark ska utföras radonskyddat.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom området och någon industriell verksamhet har inte förekommit inom planområdet. Marken ligger även utanför området med fyllnadsmassor.

Risker

En del av Tyresövägen är en rekommenderad sekundär farligt godsled och med hänsyn till att avståndet mellan vägen och planområdet understiger 150 meter ska riskerna med eventuella transporter av farligt gods på vägen beaktas. Avståndet mellan planerad byggnad och Tyresövägen är ca 60 meter. En riskutredning har därför tagits fram i samband med planläggningen av etapp 3 (Brandkonsulten AB, 2016-02-24), resultaten för kvarter 15 anses vara applicerbara även på kvarter 16 då dessa ligger intill varandra vid Simvägen, på samma avstånd från Tyresövägen.

Riskutredningen visar att transporter med brandfarlig gas och vätska endast ger ett marginellt respektive inget riskbidrag och att de därmed inte behöver beaktas.

Väster om planområdet finns en simhall till vilken det transporteras kemikalier i form av frätande vätskor (natriumhypoklorit) för rening av vatten. Transporterna av farligt gods till simhallen kan komma att påverka berört område.

Årligen sker det ca 15 transporter med natriumhypoklorit på Simvägen förbi berört område. En olycka med transport av natriumhypoklorit kan ge upphov till ett utsläpp som kan orsaka frätskador på de människor som kommer i kontakt med vätskan. Om utsläppet kommer i kontakt med en syra bildas klorgas vilket är en mycket giftig gas. En explosiv blandning kan bildas när lösningen kommer i kontakt med t ex metall och alkoholer. Konsekvenserna av ett klorgasutsläpp samt en explosiv gasblandning kan bli allvarliga för de som vistas inom berört område. Sannolikheten att natriumhypokloritlösningen kommer i kontakt med en syra, metall eller alkohol i samband med ett utsläpp bedöms dock vara låg. Hastighetsbegränsningen på Simvägen är 50 km/h och trafikflödet på vägen kan förväntas vara lågt, vilket minskar sannolikheten för att en olycka skulle inträffa på vägavsnittet. Brandkonsulten anser dock att riskreducerande åtgärder krävs för att minska risken för att de som vistas inom området kommer i kontakt med den frätande lösningen vid händelse av olycka.

Riskutredningen visar att det finns goda förutsättningar för att kunna bygga bostäder intill simvägen men att det krävs riskreducerande åtgärder för att risknivån ska anses vara acceptabel. Följande förslag på åtgärd, applicerbar inom aktuell plan, bedöms medföra att risknivån i byggnaden kan anses vara acceptabel.

- Byggnaderna utformas så att de som vistas i byggnaden alltid kan utrymma bort från Simvägen.

Åtgärden har lagts till i plankartan.

Buller

Nulägesbeskrivning

Planområdet är omgärdat av två vältrafikerade vägar, Tyresövägen och Bollmoravägen. I området går också Simvägen som är mindre trafikerad i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

De nya gator som anläggs i samband med utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum kommer leda till ökad bil- och busstrafik genom området. En övergripande trafikbullerutredning togs fram för norra Tyresö centrum 2014 (Structor 2014-06-19). En projektspecifik bullerutredning har även tagits fram av Structor (2017-11-02) som redovisar att aktuella riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna kommer att överskridas vid fasad mot Bollmoravägen, men med föreslagna åtgärder klarar de planerade lägenheterna gällande riktvärden.

För byggnader i kv. 16 innehålls riktvärdet om 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid samtliga fasader för 61 lägenheter. Riktvärdet överskrids med som mest 6 dB för resterande 5 lägenheter. För 3 lägenheter behövs delvis inglasning av balkong för att klara undantaget i trafikbullerförordningen genom att ljuddämpad sida erhålls för hälften av bostadsrummen. Gemensamma uteplatser som klarar riktvärdet 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå kan anordnas på byggnadernas baksida genom att lokal skärm uppförs vid uteplats.

För att säkerställa att bostäder med goda ljudmiljöer uppnås har följande krav reglerats på plankartan:

Byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 60 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster. För lägenheter mindre än 35 kvm gäller 65 dB(A).
- gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
BC	Bostäder och centrumändamål. Flerbostadshus där centrumändamål ska anläggas i bottenvåningen.
...	Prickmark, byggnad får inte uppföras. På prickmark får marken inte förses med byggnad, men bebyggelse likt stödmurar exempelvis kan förekomma.
o o o	Ringmärkt mark, marken får byggas över med planterbart bjälklag. På ringmark får marken endast byggas över med ett planterbart bjälklag. Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av underjordiskt garage där man vill kunna ha möjlighet till vegetation på taket.
<<+51.5>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet på huvudbyggnad. Med totalhöjd menas höjden till byggnadens högsta punkt från den blivande markens medelnivå vid byggnaden. Skorsten eller liknande som upptar en begränsad yta räknas inte in. I aktuellt förslag innebär det en byggnad om maximalt 6 våningar.
<<+33.5>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet på garaget. Anger högsta tillåtna höjd på överbyggd gård.
n3	Marken ska möjliggöra infiltration av dagvatten. Markytan ska anordnas så att fördröjning av dagvatten kan ske.
Störningsskydd	BULLER: Byggnaderna och lägenheterna ska utformas så att: -minst hälften av boningsrummen i varje bostadslägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) utanför minst ett fönster. För lägenheter mindre än 35 kvm gäller 65 dB(A). -gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå (frifältsvärde) kan anordnas i anslutning till bostäderna. RISK: Byggnaderna ska utformas så att: -utrymning kan ske bort från Simvägen.

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.

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 och följer nya plan- och bygglagen (NPBL 2010:900). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härleds dit.

Tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast) sommar 2018.

Byggstart infrastruktur (tidigast) 2018-2019

Byggstart bostäder och lokaler (tidigast) 2018-2019

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

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.

Avtal

Markanvisningsavtal finns tecknat mellan Tyresö kommun och Riksbyggen, vilket bl a omfattar aktuellt planområde.

Exploateringsavtal ska tecknas mellan kommunen och Riksbyggen. Kommunen ansvarar för att ta fram exploateringsavtal, vilket ska godkännas i samband med antagande av detaljplanen. Avtal kan också behöva träffas med fastighetsägaren till Gösen 3, Brf Gösen, angående tillfart till befintlig parkering mm.

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för utbyggnaden av kommunala anläggningar.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna. Kommunen är även huvudman för den sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar som planeras inom detaljplaneområdet.

Respektive ledningsägare är ansvarig för fiber, el, tele och fjärrvärme och är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar fastigheterna Bollmora 2:1 och 1:94, vilka ägs av kommunen, samt Stenbiten 1, vilken ägs av Riksbyggen.

För kvartersmark ska en fastighet för bostadsändamål bildas. Servitut eller dylikt kan behöva bildas för infart till befintlig parkering inom fastigheten Gösen 3.

Erforderliga fastighetsbildningar ska vara genomförda innan bygglov ges.

Tomtindelning

Den fastighetsindelningsbestämmelse för kv Gösen (Tomtindelning 01-TYÖ-2/1959) som gäller för aktuellt planområdet upphör att gälla i aktuella delar när denna detaljplan vinner laga kraft.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad inom allmän platsmark.

Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar i området. För enskild fastighet upprättas en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för eventuell flytt av kommunala VA-ledningar.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggningar med tillhörande sopsugsledningar i området. För enskild fastighet upprättas en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

Fjärrvärme

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt av befintlig fjärrvärmeledning regleras i avtal mellan Vattenfall AB Värme Sverige och kommunen.

El- och teleledningar

El och teleledningar ska förläggas i mark

Ekonomiska frågor

Planavgift

Riksbyggen ska enligt planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgiften ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövningen.

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. Kostnaderna för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning att behöva göras. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark som enligt detaljplanen utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark. Enligt markanvisningsavtal ska byggherren erlagga exploateringsbidrag för utbyggnad av allmänna anläggningar för egen ägd andel av kvartersmarken.

Vatten och avlopp

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

Sopsug

För att ansluta till kommunens sopsugssystem ska avgift erläggas enligt kommunens gällande taxa. För uppgifter om gällande taxa kontakta Tyresö kommun på 08-578 291 00

Fjärrvärme

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

EI

För uppgifter om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 17106 Solna, telefonnummer 020-82 00 00.

Tele

För uppgifter om teleanslutningsavgifter kontakta Telia Sonera AB, telefon 90200.

Ersättning för markförvärv

Ersättningen för marköverlåtelse bestäms genom överenskommelse mellan kommunen och Riksbyggen.

Kvartersmark

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive byggherre för all byggnation samt även framtida drift och underhåll.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande i Tyresö kommuns regi.
Genomförandetiden är fem år från det datum detaljplanen vunnit laga kraft.

Tomtindelning för kv Gösen från 1959, nr 01-TYÖ-2/1959, ska upphävas inom planområdet.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen

Caroline Andersson
Anna Gustafsson
Hanna Fürstenberg
Christer Hallberg

Projektledare plan, NTC
Projektledare exploatering NTC
Planprojektledare, Tema arkitekter
Projektledare mark och exploatering,
Structor

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen

Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

