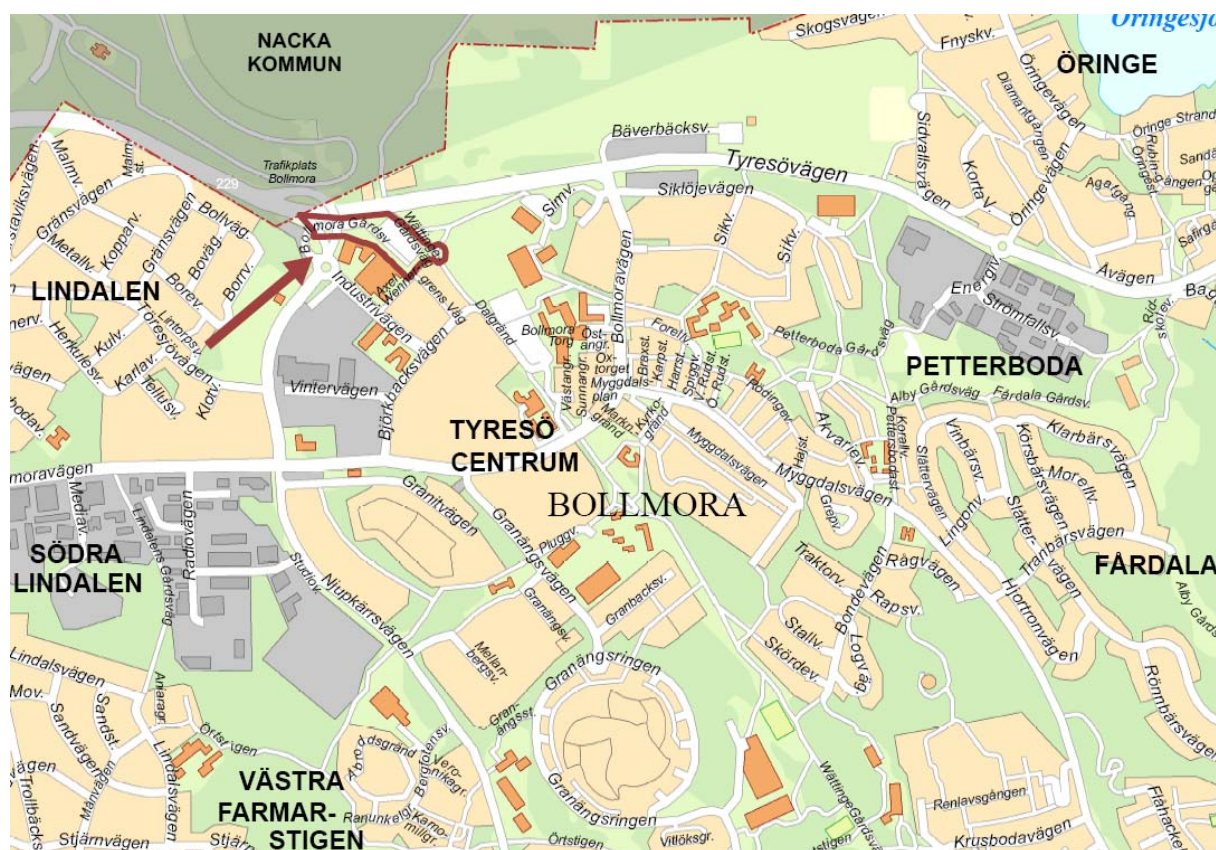


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Bollmora allé

Del av fastigheterna Järnet 6 och Bollmora 1:94, inom Tyresö kommun, Stockholms län.



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på Samhällsbyggnadsförvaltningen)
- behovsbedömning
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.

På Tyresö kommuns hemsida ([http://www.tyreso.se/Boende & miljö/Planer och ny bebyggelse/Pågående planer/Bollmora/Bostäder vid Bollmora allé](http://www.tyreso.se/Boende%20&%20miljo/Planer%20och%20ny%20bebyggelse/Pagaende%20planer/Bollmora/Bostader%20vid%20Bollmora%20alle)) finns följande utredningar som har gjorts till planförslaget:

- Bullerutredning daterad 2010-12-22
- Trafikanalys daterad 2010-10-01

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Den nya bebyggelsen kommer skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Därför kan bebyggelsen närmast Tyresövägen få en mer utmanande och spännande arkitektur. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget skapas en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Tyresös befolkning åldras och många ur den äldre generationen vill nu lämna sina villor och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Behovet av attraktiva bostäder i eller i anslutning till Tyresö centrum ökar därmed. Under 2007 lades ett program för Tyresö centrum fast, "Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum". I programmet föreslås en utbyggnadsstrategi och inriktning för Tyresö centrum. Det innehåller bl.a. förslag på ny infrastruktur med vägar och trafiklösningar och förtätning med bostäder. Aktuellt planområde pekas ut i programmet som också ligger till grund för kommande detaljplan. Planområdet kommer som tidigare nämnts planläggas för bostäder, men det ska även vara möjligt med centrumändamål och kontor i vissa delar av bebyggelsen. Ett parkeringshus kommer att ersätta de markparkeringar som området utgörs av idag.

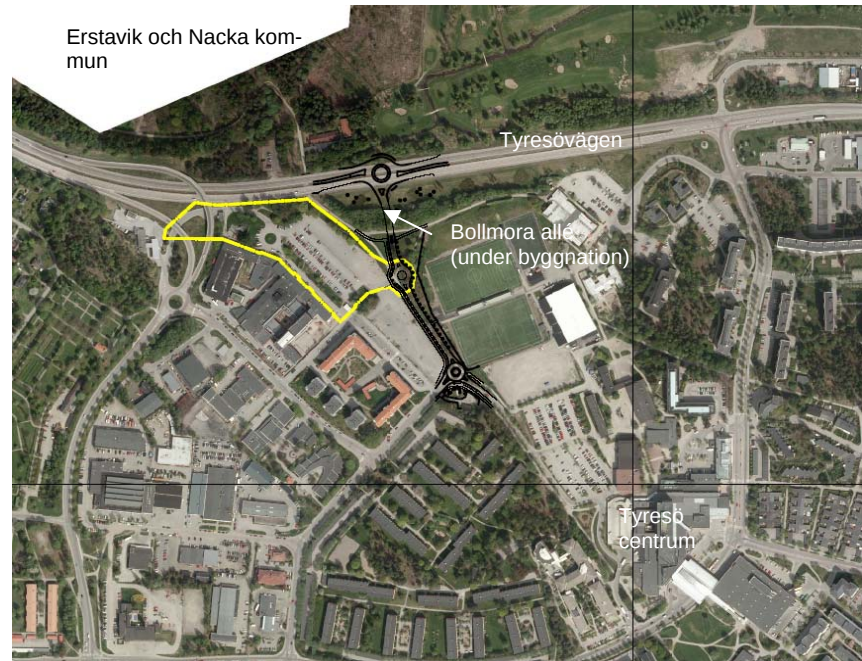
Kvaliténa AB inkom under 2007 med en förfrågan om planläggning av området. Beslut om planuppdrag gavs av planberedningen 9 juni 2010.

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

PLANDATA

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger strax norr om Tyresö centrum och i anslutning till den nya infarten till centrum, Bollmora allé. Bollmora allé byggs ut under 2011. I norr gränsar planområdet till Tyresövägen.



Areal

Planområdet har en areal på ca 23 430 kvm

Markägoförhållanden

Planen berör del av fastigheterna Järnet 6 (ägs av Taracaxum AB) och Bollmora 1:94 (ägs av kommunen)

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksstressen

Inga riksstressen berör planområdet.

Översiktsplan

Denna detaljplan ingår i förnyelsen av Tyresö centrum. Förnyelsen av centrum har stöd i översiktsplanen som antogs i april 2008. Där är området utlagt som bostadsområde.

Planprogram

Planområdet ingår i programmet för utveckling av Tyresö centrum som ett område för nybyggnation av centrumnära bostäder. Detta program antogs av Kommunfullmäktige i mars 2007.

Gällande planer

För planområdet finns tre gällande planer, detaljplan för kv. Järnet (307), detaljplan för Dalgränds förlängning (371) och stadsplan för kv. Bollmora m fl (147). Planerna tillåter parker-

ing i form av parkeringshus och prickad kvartersmark för kontor respektive gatumark. Genomförandetiderna går ut 2015-10-06 och 2014-03-23

Behov av miljöbedömning När en ny detaljplan ska upprättas ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara. Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas och innehållas. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalyser. Landskapsbilden kommer att förändras men snarare genom att tillföra kvaliteter som saknas i området idag än en negativ påverkan. 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.

Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument, som bilaga till planbeskrivningen (bilaga 4).

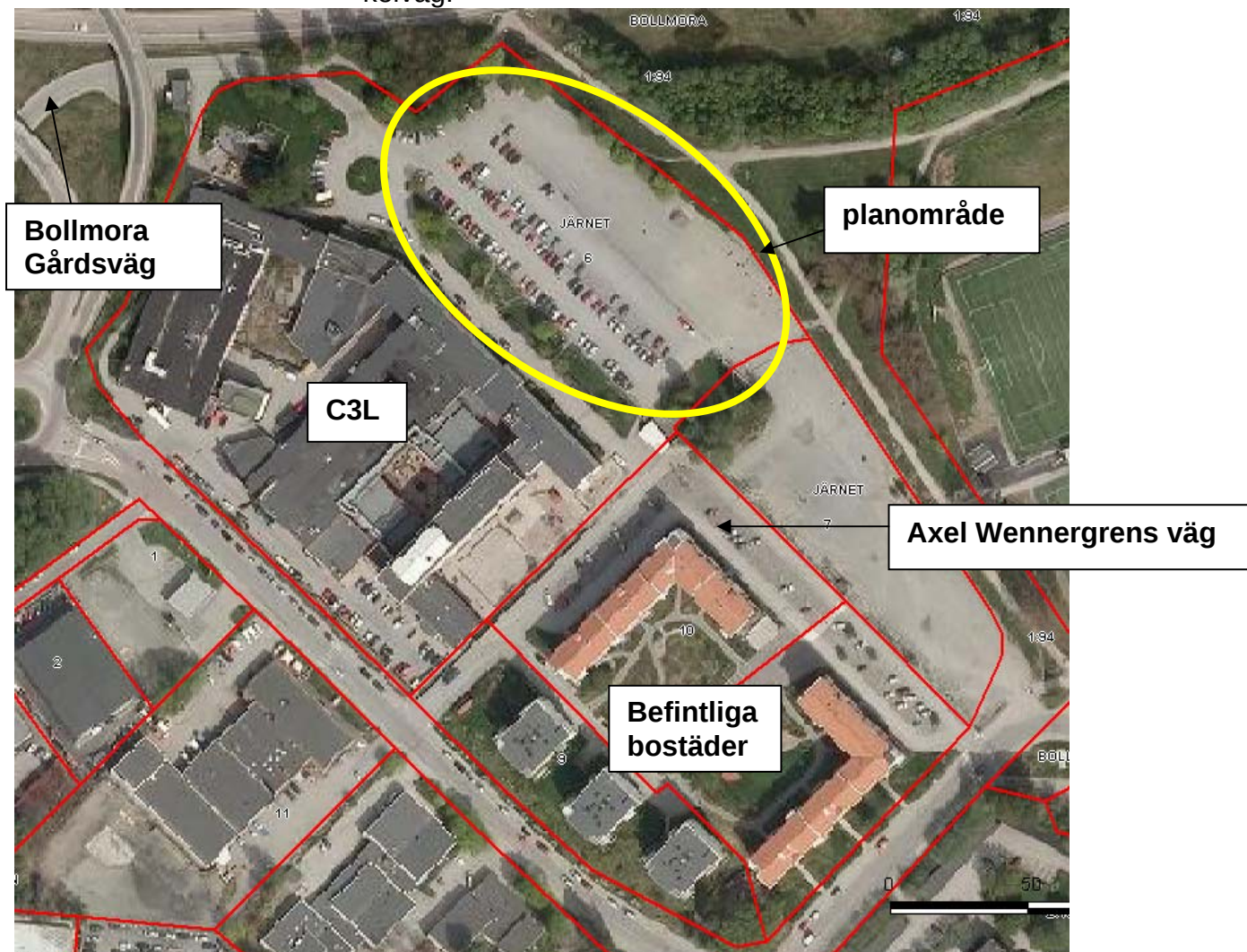
FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

Det mesta av marken inom planområdet utgörs idag av en stor asfalterad parkeringsyta med undantag av en liten yta närmast Tyresövägen som består av diverse träd.

I angränsning till planområdet ligger befintlig bebyggelse i form av skolverksamhet och bostäder men också parkmark och väg. Skolverksamheten ryms i byggnaden sydväst om planområdet som kallas för C3L (Centrum för livslångt lärande). Där ryms även Friskis & Svettis, Pingstkyrkans second hand, en privat Montesorieskola med barn från 1-11år och några mindre verksamheter. Bostäderna ligger längs med Axel Wennergrens väg söder om planområdet och utgörs av tre bostadsrättsföreningar. Parkmarken i nordöst består bland annat av ett trädparti som kommer att vara kvar. Norr om planområdet, på andra sidan Tyresövägen, ligger Ersta-

vik och Nacka kommun med ett stort grönområde. Här finns också Källans härbärge som nås via befintlig gång- och cykelväg.



Geotekniska förhållanden Kommunens översiktliga markundersökningar visar på att området utgörs av kärrmark. För att undersöka grundförutsättningarna i planområdet och lämplig grundläggningsmetod kommer en geoteknisk utredning att tas fram. Denna kommer att redovisas till utställningen.

Markföroreningar För området har flera miljötekniska markundersökningar gjorts. I september 1999 gjorde J&W en sammanställning och bedömning av dessa undersökningar. Den sammanfattade bedömningen var att marken troligtvis har en så låg föroreningsgrad att bostäder kan byggas utan efterbehandlingsåtgärder. För att vara helt säkra rekommenderar de dock en kompletterande miljöteknisk markundersökning. Detta kommer att göras under det fortsatta planarbetet.

Radon Marken bedöms ha låg risk för radon, men provtagningarna i området är få och inte systematiskt utlagda. Markradonundersökning ska därför göras inför

bygglovsskedet och den ska utgöra underlag för val av grundläggningsmetod. Undersökningens resultat ska delges Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund.

Fornlämningar	Varken inom eller i anslutning till området finns några kända fornlämningar. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.
Offentlig service	Till Tyresö centrum är det ca 500 meter. Där finns mataffärer, bank, post, vårdcentral, folktandvård mm.
Rekreation och naturmiljö	Närmaste rekreationsområdet från planområdet sett ligger i Nacka kommun, Erstavik, som ligger på andra sidan Tyresövägen. Där finns gott om promenadvägar och strövområden.
Gator och trafik	Planområdet angränsar till Tyresövägen i norr och till Axel Wennergrens väg i söder. Axel Wennergrens väg är en privat väg. För att nå planområdet idag är den enda anslutningen via Bollmora Gårdsväg. Denna anslutning är relativt svårorienterad samt att avfarten från Tyresövägen, som går över Bollmora Gårdsväg, är för låg att passera för lastbilar. Detta innebär svårigheter för ett framtida bostadsområde. 23 mars 2009 vann detaljplanen för en ny infart från Tyresövägen till Tyresö centrum laga kraft, Bollmora allé. Vägen är under nu byggnation och kommer stå färdig under mitten av 2011. Bollmora allé kommer att gränsa till planområdet i öster och ansluta till Tyresövägen med en cirkulationsplats. Som en del av utformningen kring den nya cirkulationsplatsen kommer ett parkområde att anläggas, med planteringar och träd. Tyresövägen, mellan ny cirkulationsplats och ny cirkulationsplats vid McDonalds längre öster ut, kommer att byggas om till en mer stadsmässig gata med lägre hastighet och ny gestaltning.
Kollektivtrafik	Inom 300 meters radie finnas en busshållplats med både trafik lokalt och mot centrala Stockholm. Till bussterminalen i Tyresö centrum är det ca 600 meter. Längs med Bollmora allé finns det reserverat plats för en busshållplats. Det är idag osäkert om det kommer att gå busstrafik på Bollmora allé.
Trafikbuller	Planområdet är påverkat av trafikbuller från Tyresövägen och Bollmora allé.

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Området planeras för flerfamiljshus med ca 200 bostäder **(B)**. Våningshöjderna kommer att variera från 4 våningar närmast C3L upp till 8 våningar närmast Tyresövägen. Taket kommer att ha en liten lutning, max 20 grader. I byggnaden som ligger närmast Tyresövägen kommer det att vara möjligt att etablera någon form av centrumverksamhet **(C)**. Det skulle kunna vara handel, restaurang, café eller liknande. I anslutning till 8-våningshuset, där 8-våningshuset möter 5-våningshuset, kommer det vara möjligt att lokalisera kontor **(K)**.

Bostadshusen kommer enligt samrådsförslaget att placeras enligt skissen nedan. Placeringen beror till viss del på att man måste ta hänsyn till bullernivåerna från Tyresövägen och Bollmora allé, för att skapa tysta sidor. Men också för att få så stora och luftiga innergårdar som möjligt. Kommunens ambitioner är att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna delas in i tydliga kvarter som sluter sig kring en gård. Husen har också ett tydligt förhållningssätt mot gatan vilket innebär att husen är placerade längs med gatan med tydliga entréer.

Illustrationer på bebyggelsen finns i bilaga 2.



De lägre husen kommer ha en klassisk utformning med fasadmateriäl av puts i ljusa nyanser kombinerat med trä detaljer. Den högre byggnaden kommer skilja sig i utformning från de andra byggnaderna med en mer vågad och spännande

arkitektur. Här kan man använda sig av mer utmärkande material som tex. skärmtegel i någon mörk nyans, ståldetaljer och glas. Kontorsdelen som förbinder den lägre byggnaden med den högre kommer att gestaltas med mycket glas. Detta för att tydliggöra övergången från den låga klassiska byggnaden till den högre mer utmärkande byggnaden. Bottenplanet i den högre byggnaden gestaltas även den med mycket glas för att passa för handel och service.

Se bilden nedan.



Balkonger och uteplatser kommer framförallt att finnas in mot gårdarna för att få tysta och lugna uteplatser. Ingen trafik kommer därför att tillåtas på gårdarna utan bjälklaget på gårdarna anpassas för planteringar. De fasader som vetter mot söder och C3L kommer dock att ha balkonger och uteplatser då dessa annars hamnar i skugga, om de enbart skulle finnas mot gården.

Entréer kommer att tydligt markeras i både material och volym ut mot gatorna.

Mellan C3L, parkeringsgaraget och den nya bebyggelsen bildas en liten torgyta. Här kan det vara lämpligt att placera cykelställ och någon sorts utsmyckning tex ett vattenblänk. Hur denna yta kommer att gestaltas kommer att beskrivas mer i detalj till utställningen.

Under bostadshusen och gårdarna kommer det att finnas parkeringsgarage för de boende (**P**). Det mesta av parkeringsgaraget kommer att ligga under mark, men för att minska på andelen ramper inuti garaget kommer en bit av garaget ligga ovan mark. Detta innebär att första bostadsplanet kommer en halv våning upp och man kan undvika insyn från trottoaren rakt in i lägenheterna. Vilken höjd parkeringsgara-

get ska hamna på regleras med bestämmelsen n_1 som anger på vilken +nivå färdigt innergolv ska ligga på. In och utfart till garagen sker på två ställen. Dels för att garagen under de två gårdarna inte hänger ihop men även för att inte belasta gatan mot parken. Se bilden på sidan 10. Gästparkering till bostäderna kommer framförallt att finnas längs med huvudgatan. Förråd kommer att inrymmas i parkeringsplanet under mark.

Inom planen planeras även för en markparkering under på- och avfartsramperna till Tyresövägen, P_1 . Denna kan t ex användas som infartsparkering

Den befintliga parkeringen kommer att ersättas av ett parkeringshus (P_2) i planområdets västra del. Detta ska täcka parkeringsbehovet för verksamheterna i C3L, ca 200 parkeringsplatser. Parkeringshuset byggs i suterräng med max 4 våningar mot Tyresövägen och 6 våningar mot C3L. Detta regleras i bestämmelsen v_2 som innebär att två suterrängvåningar får anordnas utöver angivet högsta antal våningar. Parkeringshusets totalhöjd regleras i planen för att inte överstiga C3Ls byggnadshöjd. Tillfart till parkeringshuset kommer endast att finnas på norra gaveln av byggnaden. Däremot kommer det att finnas entréer till parkeringshuset på två sidor, en mot C3L och en mot Tyresövägen.

Gestaltning av byggnader och närmiljön, som gårdar och gator, kommer att beskrivas mer i detalj i ett kvalitetsprogram som kommer att tas fram till utställningen.

Skuggstudie

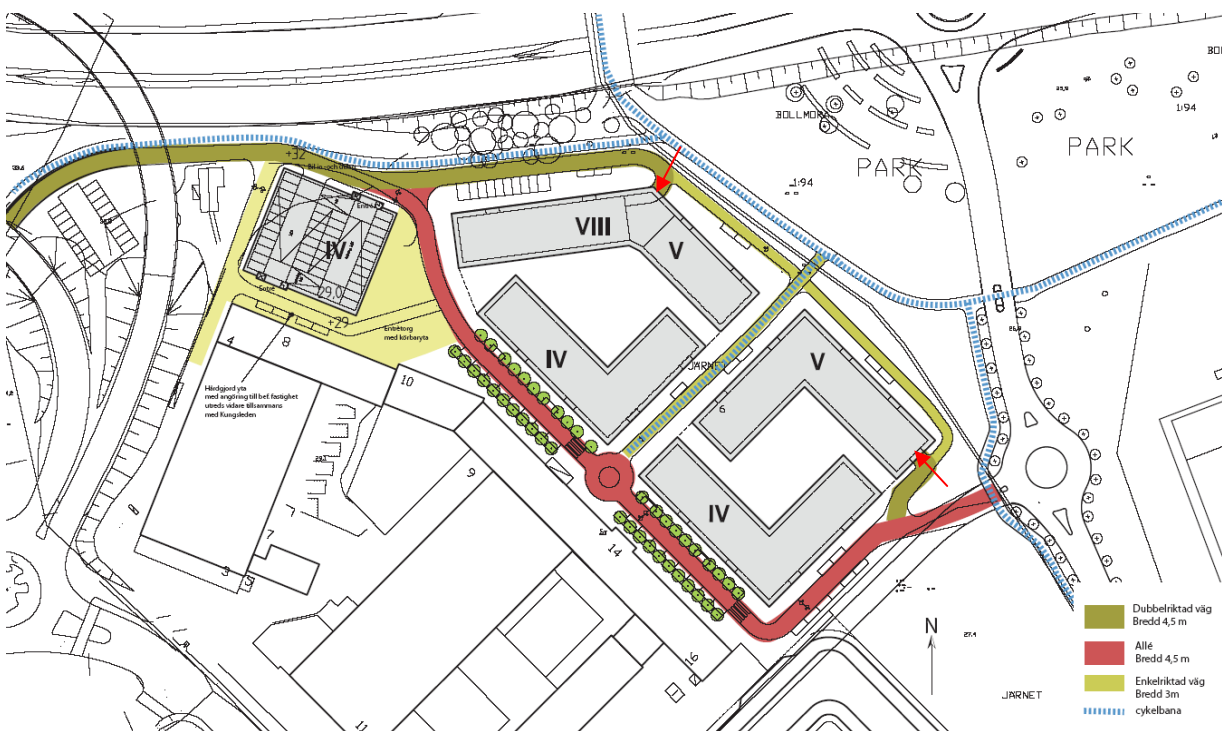
En skuggstudie har tagits fram för den planerade bebyggelsen för att se hur skuggorna faller under några utvalda delar av året. Den visar att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att skugga någon befintlig bebyggelse. Man kan även se anledningen till att bebyggelsen mot C3L bör ha balkonger och uteplatser mot gatan då uteplatserna mot gården kommer att ha skugga hela dagen. Skuggstudien finns redovisad i bilaga 3.

Gator och trafik

För att nå den nya bebyggelsen kommer det att finnas två alternativa infarter/utfarter till området. Idag når man området via Bollmora Gårdsväg. Denna anslutning kommer att finnas kvar och kommer trafikförsörja framförallt de västra delarna av planområdet. En ny anslutning från Bollmora allé i form av en cirkulationsplats kommer att trafikförsörja de östra delarna av planområdet.

Gatustrukturen inom området bygger på tre sorters gatutyper som illustreras med olika färger i illustrationen på nästa sida. Den röda gatan är huvudväg genom området och utformas

som en allé. Här kommer det finnas gästparkering och korttidsparkering längs ena sidan av gatan. På båda sidor av gatan kommer det att finnas trottoarer. Den mörkgröna gatutypen är en smalare gata med mötande trafik men utan träd-rader. Den ljusgröna gatutypen är en mycket smal gata, en "parkgata", som bara har trafik i en riktning. Här kommer gående och cyklister ha företräde framför biltrafiken. Endast transporter till fastigheterna kommer att tillåtas. För att nå garagen under husen behöver inte denna gata användas. En av parkgatorna delar kvarteret i två delar och kommer framförallt att fungera som gång- och cykelbana men är körbar för tex. färdtjänst och räddningsfordon. Gång- och cykelvägen som från planområdet leder öster ut mot tex simhallen kommer att ledas under Bollmora allé i en tunnel.



Infarter till bostadsgaragen kommer att finnas dels mot Tyresövägen och mot nya infarten till området. (Se de röda pilarna i bilden ovan.) Detta för att sprida ut trafiken på de olika anslutningarna till området och för att minimera onödig genomfartstrafik.

Trafiken till Källans härbärge kommer även fortsättningsvis att använda gång- och cykelvägen/tunneln för att nå härbärget.

Risker med anledning av farligt gods

Tyresövägen är en rekommenderad väg för farligt gods med ganska få transporter eftersom Tyresö inte har några större industrier som hanterar farligt gods. Det är framförallt bensin till bussgaraget i Petterboda och bensinstationerna i området som är målpunkterna. Tyresövägen är heller inte någon genomfartsled vilket gör att transporterna på vägen är kända.

Hastighetsbegränsningen på Tyresövägen är idag 90 km/h och övergår till 70 km/h ungefär vid planområdet. När den nya cirkulationsplatsen på Tyresövägen är färdigställd kommer hastigheten på Tyresövägen att minska rejält. I och med att cirkulationsplatsen ligger strax norr om planområdet blir hastigheten förbi planområdet väldigt låg, ca 50 km/h.

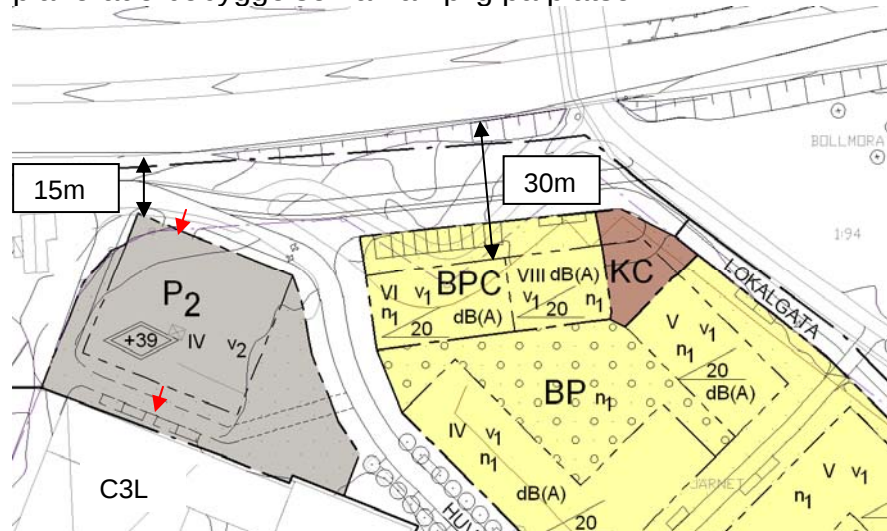
Kommunen har tagit fram två olika riskanalyser för bebyggelse längs med Tyresövägen, Riskanalys Bäverbäcksvägen (bostäder) och Riskanalys ny simhall och ishall. Enligt riskanalysen för Bäverbäcken ska entréer placeras så de vetter bort från Tyresövägen och markytor mellan byggnad och Tyresövägen ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras.

I och med att bebyggelsen placeras längs med Tyresövägen för att skydda innergårdarna mot buller kommer några entréer finnas mot Tyresövägen. Trapphusen kommer dock vara genomgående så entréer kommer även att finnas in mot gårdarna. Gårdar och uteplatser kommer inte att finnas mot Tyresövägen. Mellan planerad bebyggelse och Tyresövägen kommer det att finnas vegetation, en lokalgata och en cykelväg där man inte vistas stadigvarande. I dagsläget är det oklart hur mycket av den befintliga vegetationen som kommer att kunna vara kvar då cykelvägen kommer att behöva flyttas något närmare Tyresövägen. Marken närmast Tyresövägen kommer dock fortsättningsvis inte vara hårdgjord utan kommer att bestå av någon sorts vegetation. Detta område kommer att ses över till utställningen då vägarna kommer att projekteras mer i detalj och gestaltning av grönytor fastställs.

Ett parkeringshus för verksamheterna i området kommer att ligga längs med Tyresövägen. Här kommer dock ingen stadigvarande vistas. Infarten till Parkeringshuset kommer att ligga mot Tyresövägen men en entré för gående till och från parkeringshuset kommer att lokaliseras bort från Tyresövägen i södra delen av byggnaden mot C3L. Se bilden på nästa sida.

Kommunen anser med anledning av transporternas beskaffenhet och det låga antalet transporter att risken är liten för

en olycka vid planområdet. Marken närmast vägen är inte hårdgjord vilket gör att vätska ej kan rinna mot planområdet. Bebyggelsen uppmuntrar inte till stadigvarande vistelse i området närmast vägen utan uteplatser är lokaliserade mot gården. Detta sammantaget gör att kommunen anser att den planerade bebyggelsen är lämplig på platsen.



Buller

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en bullerutredning fram av ÅF-Ingemansson, daterad 2010-12-22, som redovisar hur trafikbuller från Tyresövägen och Bollmora allé påverkar planerad bebyggelse. I bullerberäkningen antas att Tyresövägen har 18000 fordon per dygn, 7 % tunga fordon och 50 km/h, och för Bollmora allé 5000 fordon per dygn, 5 % tunga fordon och 50 km/h.

Riksdagen har lagt fram långsiktiga mål för trafikbuller i en proposition (1996/97:53). De riktvärde som ska uppnås är:

- Ekvivalent ljudnivå högst 55 dBA utanför fasad och 30 dBA inomhus
- Maximal ljudnivå högst 70 dBA på uteplats och 45 dBA inomhus nattetid

Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholm har sedan tillsammans tagit fram riktvärden i en rapport, **Trafikbuller och planering**, där de går ett steg vidare och anger kvalitetsmål och vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Beräknad ekvivalent ljudnivå är mellan 61-65 dB(A) för den fasad som exponeras av Tyresövägen och 56-60 dB(A) för fasaden mot Bollmora allé. Detta redovisas i en figur som finns i bilaga 1. De angivna värdena avser frifältsvärden vid

fasad. Med föreslagen byggnadsutformning och lämpliga lägenhetslösningar kan bostäder med mycket hög ljudkvalitet erhållas. Ljudkvalitetspoängen för hela projektet blir +9 och ingen lägenhet får lägre än +6 poäng. (Ljudkvalitetspoäng förklaras utförligare i bullerutredningen.)

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i anslutning till Tyresö centrum som är centrum för handel och service för Tyresö kommun. Området är väl försörjt med kollektivtrafik. Se sidan 6 under rubriken kollektivtrafik.

På plankartan markeras bebyggelsen med **dB(A)**, som innebär följande:

Byggnaderna ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07.
- maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

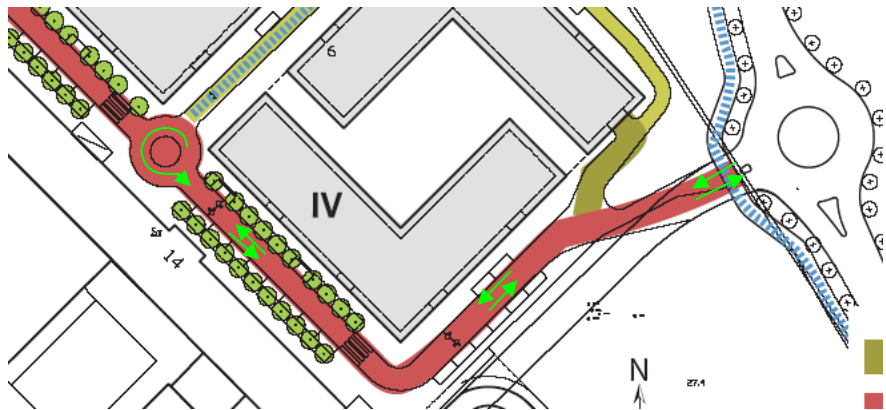
Även om avstegsfallet tillämpas inom planområdet strävar kommunen att minimera avsteg från rekommenderade ljudnivåer. Detta görs bland annat genom att husen placeras och utformas på ett sätt som minskar bullerstörningarna för de boende. Uteplatser och balkonger lokaliseras även så att få åtgärder ska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

Tillgänglighet och säkerhet

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

Barnkonsekvenser

I och med planförslaget görs det lättare och säkrare för föräldrar att lämna och hämta sina barn på skolan/förskolan. Med den nya anslutningen mot Bollmora allé blir det lättare att hitta till skolan och mer tydligt var man parkerar för att lämna sina barn då den nya gatan kommer att ha parkeringsplatser för detta ändamål. Allégatan utformats med en plats där det ska vara smidigt att vända för att parkera på dessa platser.



Den planerade bebyggelsen kan mycket väl bli bostad åt många barn. Så som den är utformad med bilfria gårdar och tydliga gång- och cykelstråk kommer det vara säkert för barn att röra sig i området. Utbudet i närområdet för fritidsaktiviteter är också stort, så som bollplaner, simhall och idrottshallar samt att det är kort avstånd till både service, natur och kollektivtrafik.

Konsekvenser för jämställdhet

Planen ger både kvinnor och män möjlighet till ett centrumnära boende med offentlig och kommersiell service samt god tillgång till kollektivtrafik.

**TEKNISK SERVICE/
FÖRSÖRJNING****Vatten och avlopp**

VA-ledningarna i området kommer med största sannolikhet att behöva läggas om. De flesta gator inom planområdet kommer att bli kommunala gator. Det innebär att VA-ledningar kommer att läggas ner i de kommunala gatorna och där placeras också anslutningspunkterna för bostadshusen.

Sopphantering

All sopphantering för området kommer att ske i underjordiska behållare. När det gäller återvinning kommer det att finnas plats för detta i bostadshusen.

Det ska även förberedas plats för underjordiska behållare utomhus, för att kunna hantera matavfallsåtervinning i framtiden.

Dagvatten

Idag är planområdet till stora delar en hårdgjord yta med parkering. När planområdet är bebyggt med bostäder minskar andelen hård gjord yta (ca 20%) då kvarteren kommer att ha gröna gårdar och andelen vegetation både på gårdar och längs vägar kommer att öka.

Det dagvatten som ska tas om hand från området kommer att ledas till Fnyskdiket norr om planområdet och sedan vidare till Kolardammarna. Kolardammarna är ett våtmarksområde med fördröjningsmagasin, där det i en av dammarna finns oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja. När vattnet passerat genom kolardammarna rinner det ut i Albysjön och vidare genom Follbrinken för att slutligen nå slutrecipienten Kalvfjärden.

Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresöån, SE6200. Den ekologiska statusen för dessa vattenförekomster är i dagsläget otillfredsställande som en följd av övergödning. Den kemiska statusen uppnår inte beteckningen god eftersom halterna av Hg (kvicksilver) är förhöjda. Miljökvaliteten i vattnet påverkas därför negativt. Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar Kolardammarna, som nämns ovan.

Förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom planområdet är begränsad. De gröna gårdarna och de grönytor med träd, som planeras att anläggas längs lokalgatorna, ska kunna fördröja dagvattnet något innan vattnet rinner vidare ut mot Fnyskdiket. I det fortsatta planarbetet kommer kommunen se över om ytterligare åtgärder kan göras för att fördröja dagvattnet från området tex i form av gröna tak.

Sammanfattningsvis borde påverkan på recipienten bli mindre vad den är idag, med anledning av att delar av asfaltparkeringen blir till gröna gårdar, vilken är en förbättring.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Fjärrvärme bör användas.

El

En ny transformatorstation behövs till de nya bostadshusen. Denna kommer att lokaliseras mellan C3L, parkeringshuset och de nya bostäderna. Se **E₁** på plankartan.

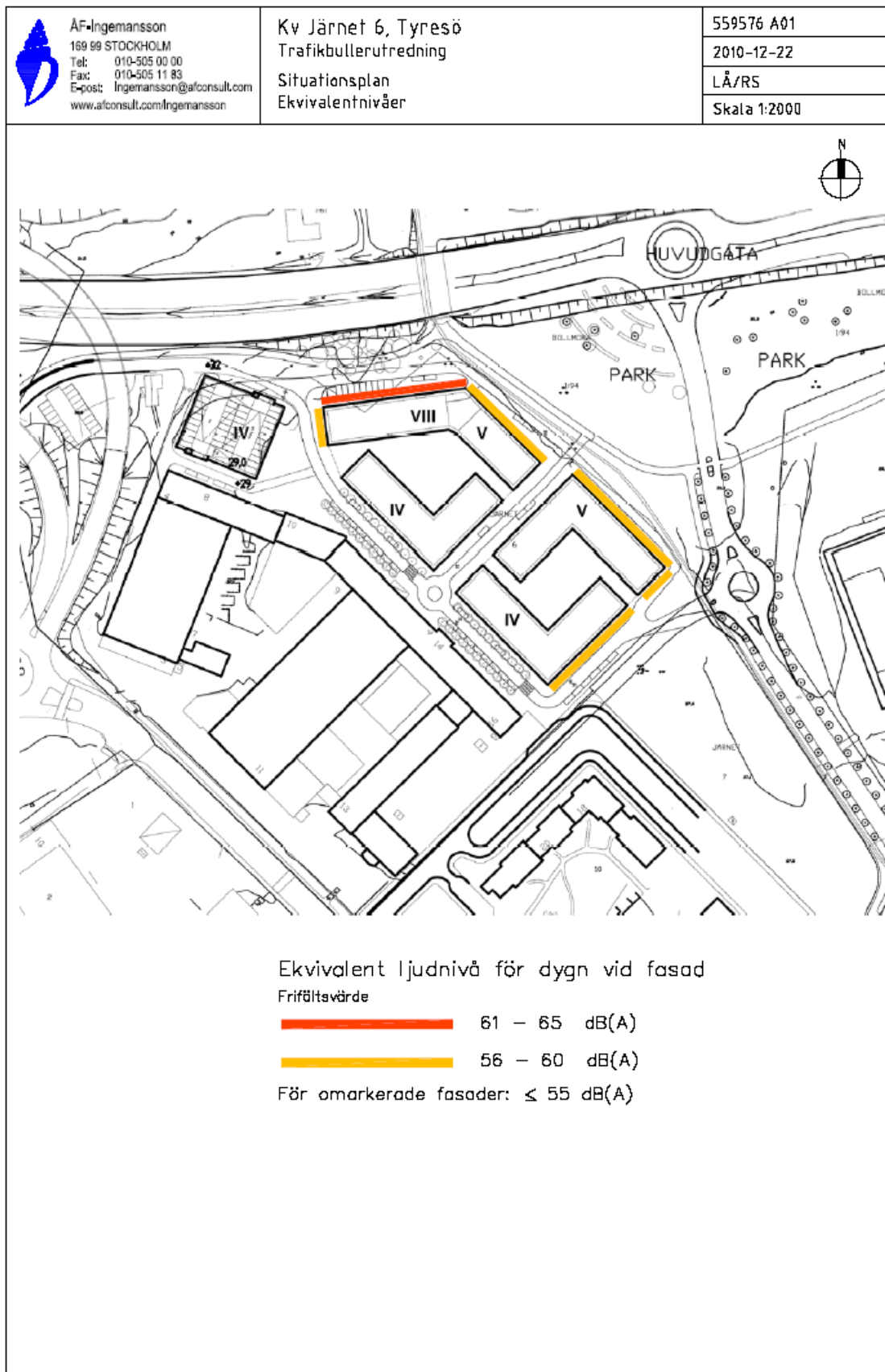
ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat frågor om tidplan och planekonomi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

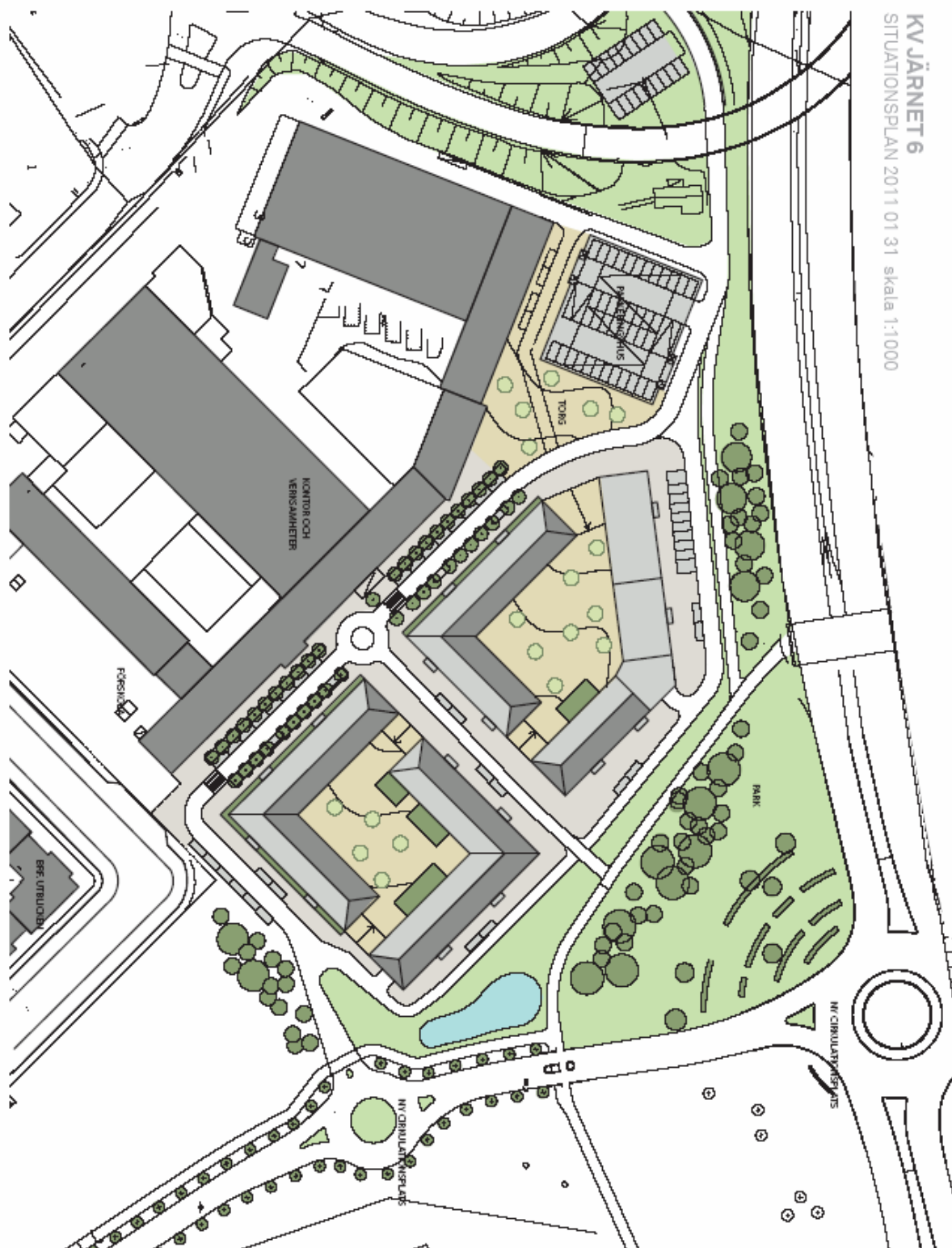
Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:
Karin Norlander - Planarkitekt
Martin Larsson - Exploateringsingenjör
Camilla Engel - Anläggningsingenjör
Helena Hartzell - Trafikingenjör
Caroline Novak - Bygglovsarkitekt

Bilaga 1. Ljudnivåer för planerad bebyggelse



Bilaga 2. Situationsplan samt illustrationer på planerad bebyggelse





Allégatan mellan C3L och den nya bebyggelsen.



Vy mot den nya bebyggelsen från Axel Wennergrens väg och de befintliga bostäderna. Man kan skimta lekplatsen utanför skolan till vänster i bild.



Vy från den nya cirkulationsplatsen på Tyresövägen, som är under byggnation, mot 5-våningshusen och det högre huset längs Tyresövägen. Mellan planerad bebyggelse och cirkulationsplatsen kommer befintlig vegetation att vara kvar. Detta innebär att husen delvis kommer att vara skymda av ett trädparti.

Bilaga 3. Skuggstudie

Höstdagjämning



kl. 9.00



kl. 12.00



kl. 15.00

Sommarsolståndet



kl. 9.00



kl. 12.00



Kl. 15.00

Vintersolståndet



kl. 12.00

Bilaga 4.**Behovsbedömning för Detaljplan för Bostäder vid Bollmora allé inom Tyresö kommun****Slutsats av behovsbedömningen / Motivering**

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av förutsättningarna och risker beskrivna nedan bedöms som hanterbara. Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas och innehållas. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalyser. Landskapsbilden kommer att påverkas men snarare genom att tillföra kvaliteter som saknas i området idag. 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.

¹Behovsbedömning

Bifogad miljöchecklista (längst bak i dokumentet sidan 3-7) ska utgöra underlag så att en samlad bedömning kan göras av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser.

¹ Miljölagstiftningen har skärpts på flera håll runt om i världen. Ett EG-direktiv har för Sveriges del lett till en ändring av miljöbalken (kap 6) och förordningen om miljökonsekvensbeskrivningar (SFS 1998:905). I förordningen regleras bland annat vilka planer och program som omfattas av krav på miljöbedömning. Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. Lagändringarna innebär bland annat att kommunen, från och med 2005-07-01, ska avgöra om det krävs en särskild miljöbedömning för varje detaljplan. Detta ställningstagande/avgörande benämns som "Behovsbedömning".

Platsens egenskaper (4.2)

Planområdet är 23 430 m² och angränsar till Tyresövägen i norr, Bollmora allé i öst och till C3L (utbildningsverksamhet) samt befintliga bostäder i söder.

Marken inom planområdet är i huvudsak redan ianspråktagen för markparkering och gata, ca 200-230 parkeringsplatser. Platsen är mycket lämplig för bostäder med anledning av det korta avståndet till Tyresö centrum och dess utbud av både kollektiva transporter och service. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Planen syftar till att möjliggöra centrumnära bostäder, ca. 200 stycken i 4-8 våningar, i ett kollektivtrafikhärläge. Den nya bebyggelsen kommer att skapa en ny entré till Tyresö kommun tillsammans med den nya rondellen på Tyresövägen. Idag saknas en tydlig bebyggelsestruktur i området och med det nya planförslaget får man en stadsmässighet med tydliga kvarter i området.

Utöver bostäderna ges möjlighet för centrumverksamhet och kontor i en liten del av bebyggelsen. För att ersätta befintlig parkering kan också ett parkeringshus i 4 plan i suterräng uppföras.

För att nå planområdet idag är den enda anslutningen via Bollmora Gårdsväg. Denna anslutning är relativt svårorienterad och för att förbättra vägstrukturen i området ges förutsättningar för en cirkulationsplats på Bollmora allé.

Planförslaget överensstämmer med både översiktsplanens och programmets inriktning.

Typen av påverkan och det område som kan antas bli påverkat (4.2)

Den planerade bebyggelsen kan påverka området ur några olika aspekter. En aspekt är landskapsbilden. De nya bostäderna kommer att förändra landskapsbilden då området är utan byggnader idag. Kommunen ser denna förändring som positiv för landskapsbilden då området kommer att tillföra kvaliteter som saknas idag. Inom planen kommer ett kvalitetsprogram att tas fram för att tydliggöra gestaltningen av byggnader, gaturum och gårdar.

En annan aspekt är buller. Planen kan komma att bidra med en viss ökning av de sammanlagda bullernivåerna i området då transportarbetet ökar. Men då läget är centralt och nära infarten till Tyresö centrum borde bullerstörningar för befintliga bostäder vara marginella. Centrumnära bostäder är en brist i Tyresö idag och kommunen kommer att kunna erbjuda bostäder där bil egentligen inte behövs, utan man kan förlita sig till de kommunala transporterna.

Påverkan på slutrecipienten kommer att minska då delar av asfaltparkeringen blir till gröna innergårdar. Dagvattnet från planområdet kommer att kunna fördröjas något för att sedan avvattnas och ledas till Fnyskdiket, Kolardammarna, Albysjön och slutligen till recipienten Kalvfjärden.

Påverkan på den planerade bebyggelsen är framförallt buller och risker med farligt gods. Tyresövägen och Bollmora allé bidrar till en bullerpåverkan på planom-

rådet. Men med anledning av det centrumnära läget kan avstegsfall B tillämpas och man kan uppnå tysta sidor för hälften av boningsrummen i bostäderna.

Risker med anledning av transporter med farligt gods anses liten. Detta med anledning av att antalet transporter är väldigt få och att målpunkterna är kända. Tyresövägen är heller inte en genomfartsled. Markens beskaffenhet närmast Tyresövägen och avståndet till byggnaderna gör också att risken anses som liten. Kommunen kommer dock att följa de rekommendationer som riskanalyserna för simhallen och Bäverbäcken kommit fram till.

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Program

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

2. Samråd

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

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

3. Utställning

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

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till regeringen.

Efter att detaljplanen är klar vidtar genomförandet av planen.