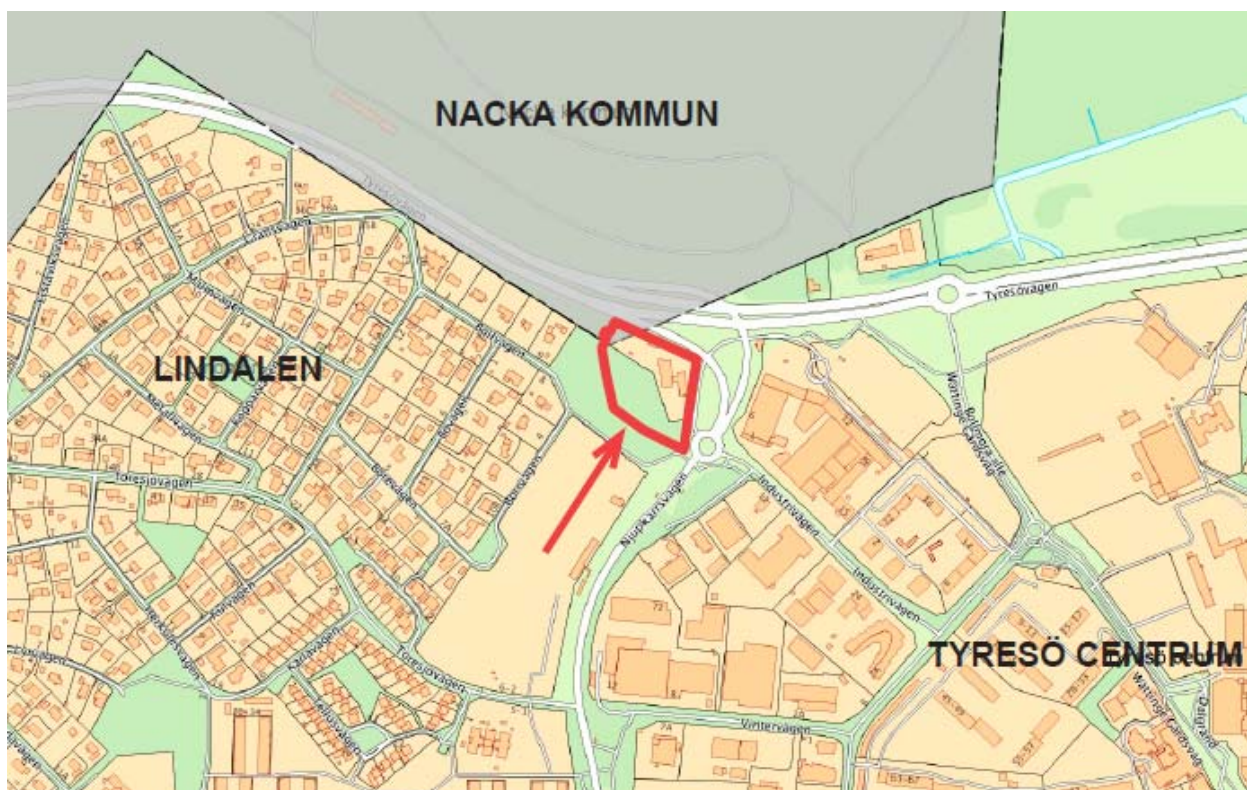


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Område för handel och småindustri vid Bollmora Gårdsväg

Fastigheterna Bollmoragården 4 och del av Bollmora 1:94
inom Tyresö kommun, Stockholms län.

Del av fastigheten Älta 38:1 inom Nacka kommun, Stockholms län.



HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- behovsbedömning
- fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning)
- kvalitetsprogram

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Riskanalys, daterad 2012-12-19
- Trafikanalys, daterad 2012-03-26
- PM Geoteknik, daterad 2012-11-01
- Dagvattenutredning, daterad 2012-11-29
- Tekniskt PM, Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Bolmoragården 4, daterad 2012-11-12

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, PBL (2010:900), vilket innebär att alla detaljplaner som påbörjats efter detta datum följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

Eftersom del av detaljplanen ligger i Nacka kommun drivs planprocessen parallellt i både Tyresö och Nacka kommuner. Planhandlingarna är gemensamma för båda kommunerna och beslutsprocesserna genomförs samordnat. Information om detaljplanen finns på båda kommunernas hemsidor och vid samråd och granskning finns planhandlingarna tillgänglig i båda kommunerna.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att göra det möjligt att uppföra en livsmedelsbutik på platsen med tillhörande ca 110 parkeringsplatser. För att få en så flexibel plan som möjligt planläggs marken för både handel- och småindustriändamål som inte är störande för omgivningen.

KIAB fastighetsutveckling AB inkom i oktober 2011 med en förfrågan om möjligheten att göra en ny detaljplan för fastigheten Bollmoragården 4 och en del av fastigheten Bollmora 1:94 i nordvästra Lindalen. En ny plan skulle göra det möjligt att nyttja fastigheten för livsmedelshandel. Bollmoragården 4 är idag planlagd för motortrafikändamål och bebyggd med en bensinstation. Bollmora

1:94 är parkmark i gällande plan och består av två mindre kullar.

För att få ett rationellt användande av marken och för att slippa att ta allt för mycket naturmark i anspråk är det fördelaktigt att även planlägga ett mindre område i Nacka kommun, del av fastigheten Älta 38:1. Området är idag planlagt för trafikändamål.

Tidigare låg Bollmora gård på platsen, ett mindre jordbruk som var arrendegård under Tyresö säteri. Gården var i bruk ända in på 1940-talet. Under 1950-talet drevs ett välkänt raggfrik på gården och i samband med att industrier byggdes på nuvarande C3L-området, revs gården.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 18 januari 2012 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta förslag till detaljplan för handel och industri på Bollmoragården 4 samt del av Bollmora 1:94. Planarbetet sker med normalt planförfarande. I Nacka kommun fattade kommunstyrelsen beslut om planuppdrag den 28 maj 2012.

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	Planområdet är beläget i kommundelen Bollmora precis vid avfarten på Tyresövägen mot Lindalens industriområde och Njupkärrsvägen.
Areal	Planområdet har en areal på ca 9860 kvm.
Markägoförhållanden	Fastigheten Bollmoragården 4 är privatägd medan Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun. Del av fastigheten Älta 38:1 i Nacka kommun ägs av Nacka församling.

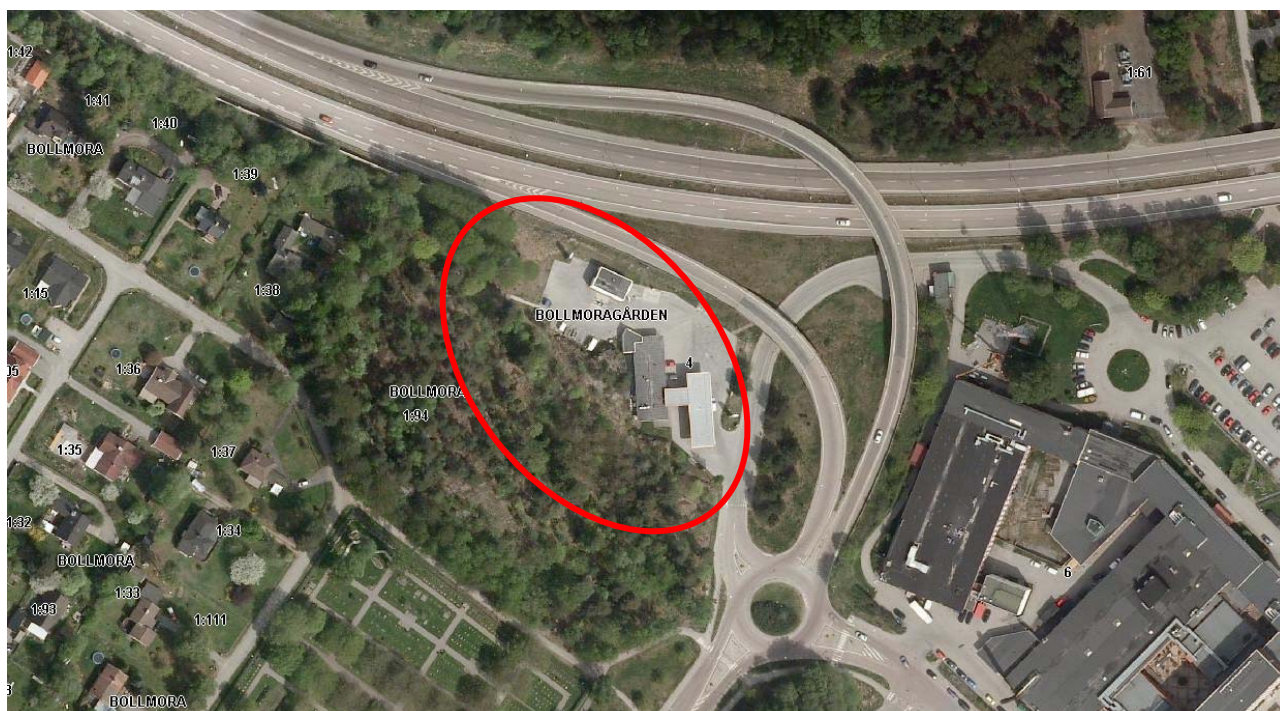
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen

Planen berör inga riksintressen.

Översiktliga planer

Projektet pekars inte ut i kommunens översiktsplan. Planområdet angränsar dock till de två utvecklingsområden som finns i Bollmora vilka är Tyresö centrum samt arbetsplatsområde Industrivägen.



Flygbild över området.

Gällande planer

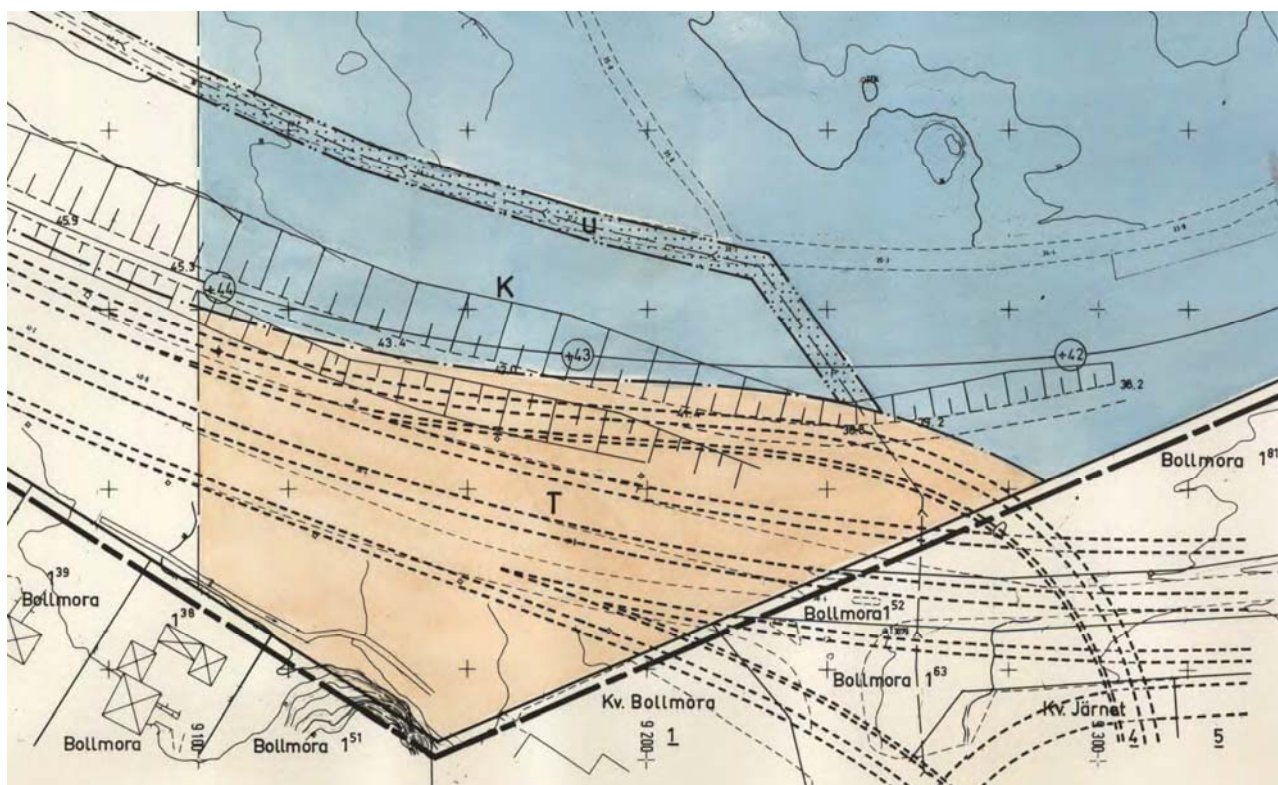
För planområdet gäller huvudsakligen förslag till ändring av stadsplan för kv. Bollmora samt för del av kv. Järnet och kv. Kopparen inom Tyresö kommun, Stockholms län, (plan nr 148) som vann laga kraft 1971-06-30. Planen finns att ta del av på kommunens hemsida under rubriken Boende och miljö. I gällande plan får det blåa området (Tm) användas för bilserviceändamål (bensinstation). Resterande områden är planlagda för trafikändamål (Tyresövägen tillsammans med ramper) och park.

Den del av detaljplan nr 146, stadsplan för Lindalen del 3, som berörs av aktuellt planförslag är planlagd som park.

För den del av aktuellt planområdet som ingår i Nacka kommun anger gällande detaljplan trafikändamål.



Gällande detaljplan för fastigheterna Bollmora gård 4 och del av Bollmora 1:94 (plan 148).



Gällande detaljplan för del av fastigheten Älta 38:1 inom Nacka kommun.

Behov av miljöbedömning

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig med anledning av det trafiknära läget vid Tyresövägen/Njupkärrsvägen. Landskapsbilden kommer att påverkas då en bensinstation ersätts av en större byggnad med tillhörande parkering som kräver sprängning i det angränsande berget. Naturmark kommer därmed att tas i anspråk men dessa naturvärden anses som låga. Detaljplanen inte anses därför inte skada ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. För att fördröja dagvattnet inom området ska byggnadens tak vara av sedum eller liknande vegetationsmaterial. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalys. 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.

Läs hela behovsbedömningen i bilaga 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

Planområdet består dels av redan ianspråktagen mark där en bensinstation har legat samt ett mindre naturområde som består av två mindre höjder beklädda med mycket tall och hasselknyten. I sydöstra delen som angränsar mot Njukärsvägen finns mycket vitsippor om våren.

I angränsning till planområdet ligger Tyresövägen med avfart till Njukärsvägen samt Bollmora Gårdsväg.

Söder och väster om naturmarken ligger Bollmora kyrkogård och Lindalens bostadsområde.



Bensinstation som tidigare fanns på platsen med nu är riven.



Naturmark mot kyrkogården som kommer att vara kvar.

Geotekniska förhållanden

Största delen av planområdet består av berg.

Farligt gods

I direkt anslutning till planområdet sträcker sig Tyresövägen som är primär transportled för farligt gods och Njupkärrsvägen som är sekundär transportled för farligt gods. Skrubba Malmväg är sekundär transportled för farligt gods och är idag under utbyggnad öster om området Lindalen. När den är färdigställd kommer den vara den naturligaste vägen till Lindalensindustriområde. Med anledning av detta anser kommunen att Njupkärrsvägens funktion som rekommenderad transportled för farligt gods bör tas bort.

Kommunen har fört dialog med länsstyrelsen och lämnat in underlag angående möjligheten att ta bort Njupkärrsvägen som rekommenderad transportled för farligt gods. Länsstyrelsen håller med kommunen och därmed kan Njupkärrsvägen utgå som rekommenderad sekundär transportled. Ändringen kommer att föras in i länsstyrelsens författningssamlingsammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, som kommer att uppdateras i slutet av mars 2013.

Skrubba Malmväg invigdes i november 2012 och togs i drift och ersatte Njupkärrsvägen årsskiftet 2012/2013, dvs. innan denna detaljplan antas.

Markföroreningar

I planområdet finns idag en bensinstation. Med anledning av denna kan man anta att marken är förorenad av bl.a. petroleumrester. Med anledning av detta har en miljöteknisk markundersökning genomförts. Markundersökningen redovisas i Tekniskt PM för *Miljöteknisk markundersökning av fastigheten Bollmoragården 4*.

Den miljötekniska undersökningen visar att den tidigare verksamheten inte förorenat marken vid cisternerna och pumpöarna. De uppmätta halterna av petroleumkolväten underskrider laboratoriets rapporteringsgränser och därmed även Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning. Inga ytterligare undersökningar eller åtgärder bedöms därmed vara nödvändiga.

Radon

En markradonundersökning bör utföras innan byggnation. Byggnader på normalradonmark ska utföras radon-skyddade.

Fornlämningar

Området berörs av ett outrett kulturminne, (RAÄ-nummer: Tyresö 56:1) och utgörs av den gårdstomt som tidigare upptogs av Bollmora gård. Kulturminnet bedöms ej inverka på exploatering då det idag upptas av bensinstation och motorväg.

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till flera stora vägar, Tyresövägen, Njupkärrsvägen och Bollmora Gårdsväg. Bollmora Gårdsväg har idag en trottoar men kommer att få gång och cykelbana i samband med att angränsande fastighet Järnet 11 byggs ut för bostäder. Denna kommer att ligga på samma sida som planerad verksamhet. Körbanan kommer att smalnats av något för att ge utrymme för gång- och cykelbanan.

Kommunen planerar för att Njupkärrsvägen ska byggas om med gång- och cykelbana mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg. Idag finns ingen utpekad cykelförbindelse på denna sträcka.

PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att en livsmedelsbutik med tillhörande parkering, lastning/lossning m.m, kan uppföras på platsen. För att få en flexibel plan kan även småindustri tillåtas. Planbestämmelsen **HJ** (handel och småindustri som inte är störande för omgivningen) reglerar detta. Se illustrationsplan på sidan 11 samt sektion i bilaga 2.

Inom planområdet regleras maximal byggnadsarea till 3300 kvm, vilket styrs av planbestämmelsen **e₃₃₀₀**. Totalhöjd får maximalt vara + 45,5 m över nollplanet, vilket regleras på plankartan. Med en planerad marknivå på + 36,0 innebär det en totalhöjd för byggnaden om 9,5 m. Utöver högsta totalhöjd får fasad- och entrépartier sticka upp 1,0 m, dvs. till maximalt + 46,5 m över nollplanet. Med entréparti avses även s.k. storefront. För att kunna uppföra skyltpelare (pylon), för bl.a. reklam, medger plankartan längst i nordost att skyltpelare får uppföras till en maximal höjd om + 50,0 m relativt nollplanet.

Om planområdet utnyttjas för annan handel eller småindustriverksamhet än planerad livsmedelsbutik gäller ändå samma bestämmelser. Inom ramen för bestämmelserna finns dock möjlighet att utforma bebyggelsen annorlunda, t.ex. dela upp den tillåtna byggnadsarean i fler mindre volymer.

Kommunens intension för planområdet är generellt att byggnaden/byggnaderna ska fungera som en trevlig del av entrén till Tyresö för inkommande trafik från Tyresövägen och för förbigående. Byggnader önskas uppföras med vackra, hållbara och välkomnande material som harmoniserar med omgivningen. Den relativt stora byggnadsvolymen förväntas utformas så att den ändå ger ett bearbetat och inbjudande intryck. Bl.a. genom användning av en variation av material och höjder.

Om området som planerat används för livsmedelsbutik bör butikens entré och logga vara tydliga och samtidigt anpassas till de arkitektoniska uttrycken. Den tänkta byggnadens utseende beskrivs detaljerat i kvalitetsprogrammet. Nedan finns referensbilder som visar möjliga material som skulle kunna användas vid gestaltningen.

För att kunna fördröja dagvatten inom planområdet ska byggnader ha vegetationstak, detta regleras med bestämmelsen f_1 på plankartan.



Situationsplan.



Livsmedelsbutik med vegetationstak i Upplands Väsby.



Förslag på entré till Livsmedelsbutik.



Träplank för att dölja lastkaj och sophantering.

Utformning och gestaltning

Som nämns tidigare i texten beskrivs byggnadens gestaltning detaljerat i kvalitetsprogrammet. I kvalitetsprogrammet beskrivs även utformning av utemiljön, så som exempelvis parkeringsytor, belysning, bergskärning, etc.

Planområdets läge gör att det ska fungera som en trevlig del av entrén till Tyresö. Byggnader inom planområdet är generellt tänkta att gestaltas för smälta in i omgivningen. Exempelvis kan takfot och entrépartier medföra att en stor byggnadsvolym upplevs mindre. Färgsättning och materialval bör vara naturlika och anpassas till berg och vegetation inom och i anslutning till planområdet.

Utemiljön bör gestaltas så att stora asfaltsytor undviks, exempelvis kan de brytas upp med vegetation. Utformningen mot söder är viktigt för att inte störa begravningsplatsen. I gränsen mot begravningsplatsen bör avskärmande vegetation planteras för att minska visuell påverkan och eventuellt störande ljuskäglor.

Då planförslaget medger sprängning av i söder är det viktigt att ny bebyggelse placeras och bergskärningen gestaltas så att negativ visuell påverkan minimeras. Bergskärningen kan exempelvis delvis döljas med klätterväxter.

Gator och trafik

Planområdet nås idag från Bollmora Gårdsväg. In- och utfart till planområdet förändras inte utan kommer att ligga kvar på samma plats som idag. I anslutning mot övrig gatumark (Tyresövägen och avfarten från Tyresövägen mot Njupkärrsvägen) förses detaljplanen med utfartförbud. Detta eftersom det är olämpligt ur trafiksäkerhets- och riskhänseende med utfart i andra lägen.

En trafikanalys har tagits fram för att se hur trafikrörelser kan komma att förändras vid och omkring planområdet. Det finns flera orsaker till förändrade trafikströmmar i området. Förutom en ny etablering av livsmedelsbutik kommer förlängningen av Skrubba Malmväg till Tyresövägen avlasta Njupkärrsvägen och också nya Bollmora allé har minskat trafikflödena på Industrivägen.

Den planerade butiksetableringen bedöms huvudsakligen attrahera kunder boende och/eller verksamma inom Tyresö kommun. Ett mindre antal kunder kan även förväntas från Stensö/Ålta. Trafikalstringen som butiken orsakar bedöms ligga inom intervallet 900 till 1100 fordonrörelser per dygn. Om man räknar bort de kunder som redan idag färdas på det omgivande gatunätet samt de kunder bensinstationen hade får man en förväntad trafikökning med 330 till 479 fordon/dygn.

Beroende på att Trafikplats Bollmora inte är en fullständig trafikplats, det vill säga att den inte medger trafik i alla färdriktningar, uppstår delvis irreversibla trafikströmmar för kunderna. Kunder till östra Tyresö kan på väg hem från arbete väster om Tyresö komma till butiken via trafikplatsens avfartsramp men tvingas åka via Industrivägen och Bollmora allé för att komma ut på Tyresövägen och vidare färd österut efter det att inköp gjorts. Den procentuella ökningen på Industrivägen blir

ca 4 % vilket kan anses vara en måttlig ökning av fordonsrörelser.

Sammantaget bedöms en butiksetablering inte medföra några kapacitetsproblem på omgivande gatunät eller i rondellen. Trafikökningen bedöms kunna omhändertas utan men för trafiksäkerhet eller framkomlighet.

För att läsa hela trafikanalysen gå in på kommunens hemsida www.tyreso.se

Eftersom gång- och cykelbana planeras längs både Njupkärrsvägen och Bollmora Gårdsväg kommer butiken att bli väl tillgänglig för gående och cyklande. Även inom planområdet planeras för att lätt och säkert kunna angöra butikens entré till fots och med cykel. Se vidare kvalitetsprogrammet.

Parkering och varuleveranser

Parkeringsbehovet för bilar till en butik på ca 3300 kvm beräknas till ett minimum på ca 120 platser. Då det finns begränsat med yta för parkering på platsen minskas antalet p-platser för kunder till drygt 90 st. Utöver detta tillkommer ca 13 personalparkeringar. Vid entrén finns plats för cykelparkering.

Parkeringsbehovet för cyklar kan generellt beräknas för handel till ca 20 platser/1 000 kvm BTA. Utifrån den tänkta verksamheten bedöms minst ca 30 cykelplatser kunna anordnas. Cykelparkering bör anordnas så nära entrén som möjligt. Även väderskyddade platser bör anordnas.

Varuleveranser till butiken angör lastkajen som kommer ligga på byggnadens södra sida. Detta område kommer att byggas in med ett plank för att göra denna fasad trevligare. Se referensbild på s. 12 och kvalitetsprogrammet.

Risk för ras

Detaljplanen kommer medge en större sprängning av berg inom planområdet. Detta kommer att innebära stora bergsskärningar mot den planerade parkeringen och byggnaden. Dessa måste säkras så att inte delar av berget kan rasa ner över parkeringen eller byggnaden. Ett område längs med bergsskärningen markeras med prickmark samt beteckningen n_1 (Markens höjd får inte ändras och träd får inte fällas. Fallskydd skall finnas.). I detta område ska marknivåer och vegetation bevaras och skötas av fastighetsägaren. Inom detta område ska

bergkanten säkras mot fallrisk. Exempelvis kan ett genomsiktligt staket uppföras för att säkra mot fallolyckor.

Bergschaktslänter kommer enligt den geotekniska undersökningen som genomförts sannolikt att behöva förstärkas. Förstärkning sker vanligtvis genom selektiv bultning och sprutbetong alternativt genom nätning. Vertikal förstärkning från bergschaktkrön kan komma att erfordras. En första bedömning kan göras efter en inledande geologisk kartering av synligt berg men omfattning i detalj kan bestämmas först efter avtäckning av bergytan och i samband med bergschaktarbetenas genomförande.

Utformning av skyddsåtgärder för fall- och rasrisk redovisas i kvalitetsprogrammet. Risk för ras och störningar i samband med sprängarbeten kommer vidare att beaktas vid marklov och tillståndsansökan då sprängplan och riskbedömning upprättas.

Risker med anledning av farligt gods

Med anledning av det korta avståndet till rekommenderad farled för farligt gods har en riskanalys med avseende på transporter av farligt gods på Tyresövägen och Njupkärrsvägen tagits fram. Syftet med riskanalysen var att utreda de risker som människor inom berört planområde kan komma att utsättas för på grund av föreslagna planering. Eventuella riskkällor har identifierats och en grov värdering av riskerna har genomförts. I riskanalysen har riskerna bedömts som tolerabla men att nedanstående riskreducerande åtgärder ska uppfyllas för att skapa en robust lösning för planområdet och ny byggnad.

Byggnader medges inom planområdet som närmast 20 m från Tyresövägen, dock endast i detaljplanens nordligaste hörn. Det minst avståndet ökar succesivt eftersom Tyresövägen svänger av bort från planområdet. Detta regleras på plankartan med bestämmelse om att marken inte får bebyggas (prickmark) närmast Tyresövägen.

Med hänsyn till det korta avståndet till Tyresövägen bedöms det inte som lämpligt att vistas mellan angiven byggrätt och Tyresövägen. På plankartan har därför bestämmelse m_1 , marken ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras, införts. För att minska risk för pölbrand anger planbestämmelsen även att marken ska utformas så att ett eventuellt bensinläckage ej kan

samlas och bilda en större pöl.

Riskenalysen rekommenderar att marken byggs upp mot byggnadens fasad, minst 1 m ovanför byggnadens golvbjälklag, i den del/det hörn där avståndet mellan byggnaden och Tyresövägen understiger 25 m. Detta skyddar både mot att ett eventuellt läckage av brandfarlig vätska ska rinna mot byggnaden och mot påkörning av tungt fordon i den del av byggnaden som är mest utsatt. Tyresövägens avfart ligger något högre än tomtens marknivå, medan Tyresövägen ligger på ungefär samma nivå som marken på aktuell fastighet. Vägarna sluttar ner mot väster. Detta ger ett skydd mot att spill på Tyresövägen inte kan rinna in på tomten för större delen av den aktuella vägsträckningen.

För att vid behov kunna genomföra säkra utrymningar har en generell planbestämmelse införts på plankartan om att minsta avstånd mellan Tyresövägen och huvudentréer är 40 m. Huvudentréer får inte vara direkt riktade mot Tyresövägen och utrymningsvägar ska primärt vara vända från Tyresövägen. Alternativa utrymningsvägar får dock finnas i fasad som vetter mot Tyresövägen för att säkerställa utrymningen vid exempelvis en brand i byggnaden.

För att minska riskerna och begränsa konsekvenserna vid en eventuell olycka ska fasad som vetter direkt mot Tyresövägen utformas med obrännbart material utan fönster, alternativt med brandklassade fönster. Krav på brandklass tas fram i detaljprojekteringen av byggnaden när detaljplaneringen av byggnaden är bestämd. Luftintag får inte placeras i fasad som vetter direkt mot Tyresövägen. Generella planbestämmelser har införts på plankartan.

De vägräcken som finns i anslutning till planområdet, för Tyresövägen samt avfarten till Njupkärrsvägen, kommer att vara kvar även efter ett plangenomförande. Mer detaljerad utformning av markområdet närmast Tyresövägen redovisas i kvalitetsprogrammet.

För att läsa hela riskenalysen gå in på kommunens hemsida www.tyreso.se.

Kollektivtrafik	I angränsning till planområdet finns en busshållplats (hållplats masten) som trafikeras av alla bussar från Gullmarsplan och centrala Stockholm till Tyresö centrum och tvärt om. Detta innebär att det är mycket fördelaktigt att färdas kollektivt till och från området.
Tillgänglighet	Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas. Tillgänglighetsanpassade parkeringsplatser kommer att finnas i direkt anslutning till entrén, se illustrationsplan.
Barnkonsekvenser	<p>Sedan 1990 är Sverige skyldig att efterleva FN:s konvention om barnens rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen.</p> <p>För barn som går på förskolor eller liknande verksamheter i närområdet innebär förslaget att deras skolnära natur kommer att minska något. Ca 200 m från planområdet finns en gångtunnel som leder under Tyresövägen ut till Erstavik och dess stora naturområden. Med anledning av att detta naturområde ligger så nära kan man acceptera att en del av den skolnära naturen försvinner i detta läge.</p>
Jämställdhet	Planområdets läge medför att den verksamhet som etableras inom området kommer vara tillgänglig för såväl gång-, cykel- och biltrafikanter som för resande med kollektivtrafiken. Valmöjligheterna av transportsätt minskar risken för segregation på grund av exempelvis bilberoende. Även inom planområdet är god framkomlighet, tydlig orienterbarhet och säkerhet för gång- och cykeltrafikanter viktiga jämställdhetsaspekter som bör säkerställas. Se även kvalitetsprogrammet där utemiljön med utformning av gång- och cykelstråk, belysning och entréer beskrivs.

TEKNISK SERVICE / FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp	Inom planområdet finns idag VA-ledningar och en dagvattenledning. Spillvattnet kommer att stoppas vid planområdet medan vattenledningen måste läggas om i diket längs med Bollmora Gårdsväg. Dagvattenledningen kan ligga kvar i befintligt läge och fastighetsägaren får där en anslutningspunkt till ledningen.
-------------------	---

Den nya byggnaden ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet. En anslutningspunkt kommer att finnas från Bollmora Gårdsväg vid befintlig infart till planområdet.

Avfallshantering

Avfallshantering för livsmedelsbutiken kommer ligga i anslutning till lastkajen på byggnadens södra sida.

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts (Golder Associates, 2012-11-29). Dagvattenutredningen redovisar att med hjälp av vegetationstak på den stora takytan samt utjämningsmagasin (ca 58 m³) kan dagvattnet fördröjas så att flödet från planområdet inte ökas jämfört rådande situation. Detta trots att stora ytor hårdgörs. Inom föreslagna planering finns möjlighet att anlägga utjämningsmagasin under parkeringsytan. Detaljutformning måste dock ske i efterkommande skeden.

Enligt Tyresös riktlinjer för dagvatten anses dagvatten från en sådan yta som avsätts inom planområdet medföra måttligt höga halter av föroreningar, klass 3. Riktlinjerna för klass 3 föreskriver en viss rening, vilken kan åstadkommas genom t.ex. lutning mot gräsytor runt parkeringsytan, bortledning och rening i singelförsedda skåldiken, växtupptag i trädgropar eller genom öppen beläggning för direkt infiltration under parkeringsytan. Vilken lösning som ska användas beror på tillgängligt utrymme inom planområdet. Om inget utrymme finns rekommenderas oljeavskiljare. Denna bör då placeras omedelbart uppströms utjämningsmagasinet.

På plankartan införs bestämmelse om vegetationstak. Planområdet kommer också få en anslutning till dagvattensystemet i planområdets nordöstra del.

Avrinnande dagvatten från planområdet 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 även finns oljelänsar som suger upp eventuella rester från olja. När vattnet passerat genom Kolardammarna rinner det ut i Albysjön och vidare genom Uddby Kvarn och Follbrinkströmmen för att slutligen nå slutrecipienten Kalvfjärden.

Värme och energi	Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor så som bergvärme. Energisnål teknik ska användas för att nå en så låga energiförbrukning som möjligt. Fjärrvärme finns i Industrivägen.
El	Elledningar är dels förlagda i Bollmora Gårdsväg och dels vid Tyresövägen. Elledningarna tillhör Vattenfall. Inom planområdet finns en transformatorstation som försörjer delar av Lindalen och befintlig verksamhet med el. Denna måste finnas kvar inom planområdet. På plankartan markeras område för transformatorstation med användningsbeteckningen E .

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Tidplan	Beslut om planuppdrag i planberedningen	18 jan 2012
	Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet	15 Maj 2012
	Samråd	Juni/juli 2012
	Beslut om granskning i kommunstyrelsen	Januari 2013
	Granskning	Februari 2013
	Antagande i kommunfullmäktige	Våren 2013
	Laga kraft, tidigast	Senvåren 2013
	Byggstart, tidigast	Sommaren 2013
Genomförandetid	<p>Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.</p> <p>När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen inte ändras</p>	

eller upphävas om det inte 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.

Huvudmannaskap ansvarsfördelning

Planområdet innefattar ingen allmänplats mark, dock angränsar området till gatu- och parkmark som förvaltas i kommunal regi.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark fram till servicecentral.

Detaljplanen förutsätter att nuvarande nätstation flyttas till ett nytt läge i västra planområdet. Exploatören skall före planens antagande ingått ett avtal med Vattenfall som reglerar flyttkostnader rörande nätstationen.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

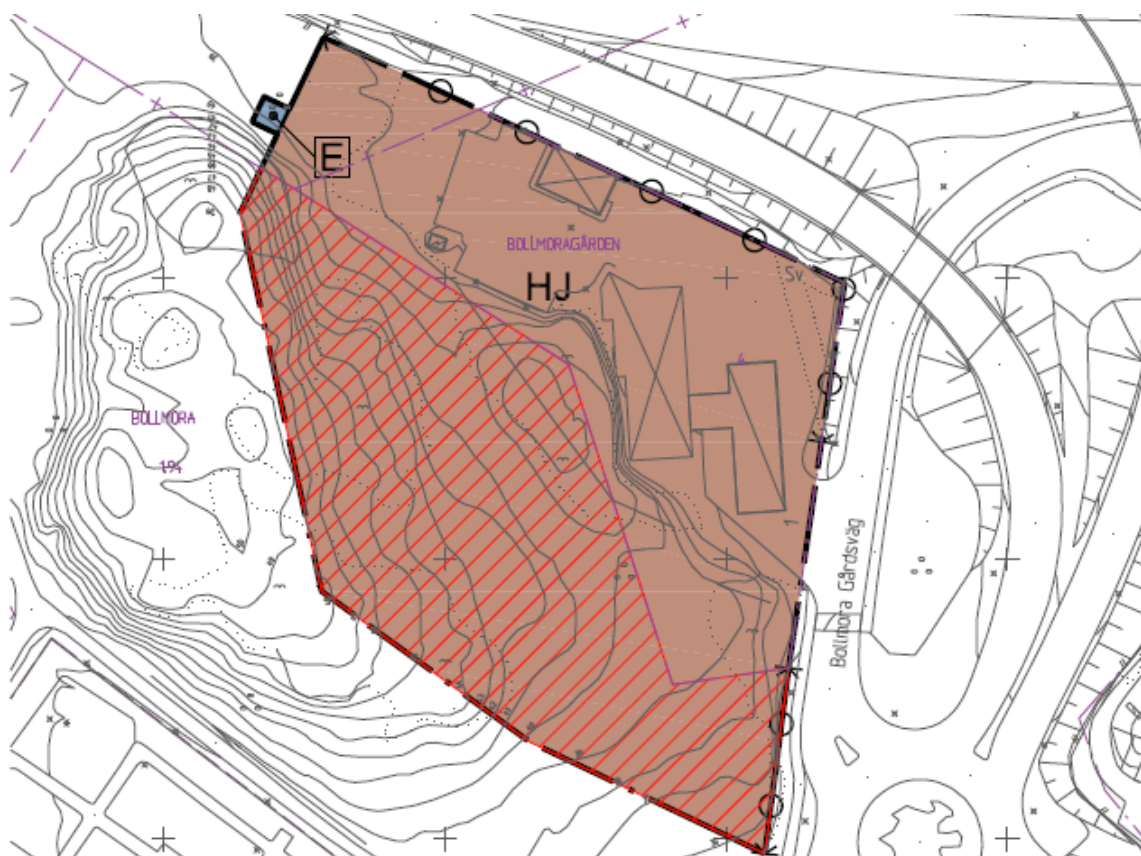
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Exploateringsavtal

Innan detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett exploateringsavtal att tecknas mellan Tyresö kommun och KIAB fastighetsutveckling AB, Avtalet reglerar bland annat ekonomiska överenskommelser, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.

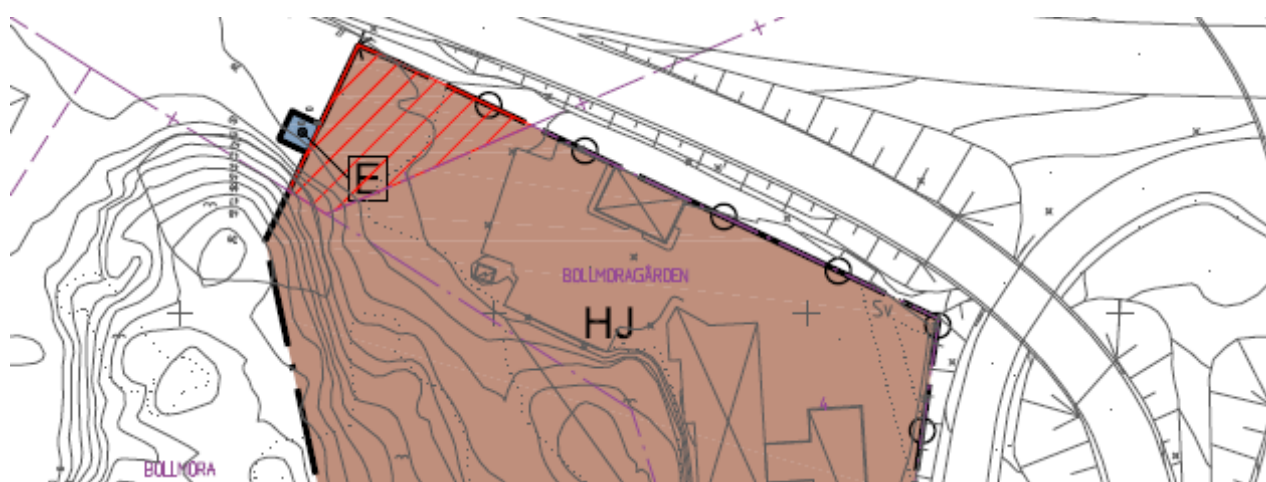
Kvartersmark

Området som är markerat med röd streckad linje på kartan nedan föreslås att genom fastighetsreglering föras över från kommunens fastighet Bollmora 1:94 till Bollmoragården 4. Villkor för fastighetsregleringen överenskommades i exploateringsavtalet.



Området som är markerat med röd streckad linje på kartan nedan föreslås att genom fastighetsreglering föras över från Nacka församlings fastighet Älta 38:1 till Bollmora gården 4. Villkor för fastighetsreglering överenskommes i särskilt avtal mellan exploatör och Nacka församling.

Särskild fastighetsbildning kommer att initieras till följd av att kommungränsen ändras. Enligt fastighetsbildningslagen 3 kap 11§ får gränsen endast flyttas om åtgärden är av väsentlig betydelse för en ändamålsenlig fastighetsindelning eller förbättrad kommunindelning. I det aktuella fallet finns det starka skäl till varför en ändring av kommungräns kan genomföras, b.l.a. avskiljs befintlig kommungräns av väg 229.



Inom kvartersmark

E-område

Ett markområde som inom planområdet är planlagd för E-område planeras att genom fastighetsreglering överföras från Älta 38:1 till fastighet Bollmora gården 4. Villkor för fastighetsregleringen överenskommes i ett separat avtal mellan berörda parter. Rättighet för nätoperatörens transformatorstation säkerställs via ett servitutsavtal mellan parterna.

VA-servitut

Inom Bollmoragården finns ett servitut för kommunal vatten- och avloppsledning, elektrisk ledning och övrigt ändamål, (akt: 01-TYE-2498.1-3).

Ansökan

Rättigheten kommer att avregistreras då ledningarna flyttas från Bollmoragården 4 till kommunala gatufastigheten Bollmora 1:94. Avregistrering sker i kommande lantmäteriförrättning.

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm. Kommunen ansöker om och exploatören bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som finns angivna ovan. Övriga för planen nödvändiga förrättningar hos Lantmäteriet ansöks om och bekostas av exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp (VA)

Planområdet är anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Exploatör anlägger och ansvarar för nya servisledningar ut till kommunal förbindelsepunkt.

	Kommunens befintliga ledningar för vatten- och avlopp inom Bollmoragården 4 kommer att flyttas vid genomförandet av detaljplanen. Flyttkostnader kommer att åläggas exploatören i exploateringsavtalet.
Infrastruktur/Gatukostnader	Ersättning till kommunen för utbyggnad av den infrastruktur som blir nödvändig för genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.
Bygglov	Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.
Planavgift	Kiab fastighetsutveckling AB har enligt planavtal med Tyresö kommun betalat en planavgift för framtagandet av detaljplanen. Den planavgift som uppkommer för planarbete inom Nacka kommun kommer att hanteras genom Tyresö kommuns planavtal med exploatören.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Lantmäteriet kan bistå med prisuppgift och kontaktas på 0771-63 63 63.
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. Vid schaktningsarbeten skall kabelutsättning begäras. Exploatören bekostar flytt av vattenfalls anläggningar.
Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200. Exploatör bekostar eventuell flytt av befintlig teleledning.
Fjärrvärme	För uppgift om anslutning kontakta Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

UPPLYSNING

Entreprenad	Genomförande av föreslagen planering kan antas medföra risk för störningar (ex. buller och damning) i samband med markarbeten (sprängning, schaktning etc.) och byggnation. Naturvårdsverkets allmänna råd om buller från byggarbetsplatser gäller. Byggherren ansvarar för att informera
-------------	--

berörda. Inför schaktning- och sprängarbeten bör byggherren stämma av tidpunkter med Tyresö församling så att entreprenaden inte stör församlingens verksamhet.

Grundkarta

Grundkartans höjdsystem är RH00. Samtliga höjder i detaljplanen redovisas därmed i höjdsystemet RH00.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. Under rubriken Genomförandefrågor behandlas bl.a. tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därmed ska inte planavgift tas ut vid bygglovsprövning.

Medverkande tjänstemän

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

Karl Hallgren, exploateringsingenjör
Christoffer Pettersson, bygglovshandläggare
Camilla Engel, projekteringsingenjör
Thomas Johansson, mätningenjör

Medverkande konsult

Planeringsarkitekt FPR/MSA Heléne Hallberg från Tema stadsbyggnad har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen.

Sara Kopparberg
planchef

Karl Hallgren
exploateringsingenjör

Bilaga 1,

Behovsbedömning för detaljplan för område för handel och industri inom Tyresö kommun

Slutsats av behovsbedömningen/motivering

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig med anledning av det trafiknära läget vid Tyresövägen/Njupkärrsvägen. Landskapsbilden kommer att påverkas då en bensinstation ersätts av en större byggnad med tillhörande parkering som kräver sprängning i det angränsande berget. Naturmark kommer därmed att tas i anspråk men dessa naturvärden anses som låga vilket innebär att detaljplanen inte anses skada ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. För att fördröja dagvatten inom området ska byggnadens tak vara av sedum eller liknande vegetationsmaterial. Risker med anledning av farligt gods på Tyresövägen är låg och hanteras enligt de rekommendationer som ges i framtagna riskanalys. 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.

Platsens egenskaper (4.2)

Planområdet är ca 9860 kvm och angränsar till Tyresövägen och avfarten till Njupkärrsvägen i norr, Bollmora Gårdsväg i öster och befintlig parkmark i söder och väster. Söder om parkmarken ligger Bollmora kyrkogård och väster om parkmarken ligger Lindalens bostadsområde.

Platsen är till viss del redan inanspråktagen av en bensinstation vilket innebär att det finns risk för markföroreningar som följd av nuvarande användning. Planerad verksamhet kan inte bedömas som känslig, så som bostäder, men markprover kommer att tas och vid behov ska marken saneras. Resterande mark består av berg som i gällande plan är planlagt som parkmark. Hela parkmarken, även utanför planområdet, är utpekad i kommunens inventering av skolnära naturtytor.

Delar av platsen är idag bullerstörd och kan inte ses som en plats där människor uppehåller sig eller används av rekreationssyfte. Det är framförallt de nordligaste delarna av planområdet. De södra delarna består av en vacker sluttning och kommer att bevaras och ingår inte i planområdet. Planområdet innehåller inga ekologiskt särskilt känsliga miljöer, miljöer med högt klassade naturvärden eller riksintressen.

Det finns ett outrett kulturminne inom planområdet (RAÄ-nummer: Tyresö 56:1) som utgörs av den gårdstomt som tidigare upptogs av Bollmora gård. Kulturminnet bedöms ej inverka på exploatering då det idag upptas av bensinstation och motorväg.

Idag överskrids inga av de riktlinjer som finns för samtliga MKN för luft i Tyresö.

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 i kapitlet om dagvatten.

Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)

Planen syftar till att möjliggöra livsmedelshandel. För att göra en något mer flexibel plan ges utöver användningen handel även möjlighet för industri i framtiden. Den nya byggnaden ligger precis i gränsen mot Nacka kommun och är den första byggnaden i Tyresö när du färdas på Tyresövägen.

Omvandlingen från bensinmack till livsmedelshandel innebär att verksamheten behöver mer utrymme. Denna typ av verksamhet har större behov av parkeringsplatser och en större byggnad, än aktuell verksamhet. Detta innebär att en omfattande bit av berget måste tas bort. Parkmarken består av två höjder där den minsta och delar av den stora höjden kommer att tas bort. Höjden som angränsar till bostadsbebyggelsen i Lindalen ska vara kvar. Denna kommer både fungera som en skärm mot buller från verksamheten och som visuell avgränsning mellan verksamhet och bostäder. Denna del kommer fortfarande att vara allmänt tillgänglig.

Planområdet nås idag från Bollmora Gårdsväg och denna anslutning kommer att vara kvar för den nya verksamheten.

Planerad byggnad kommer att förses med grönt tak för att fördröja det dagvatten som byggnaden bidrar med.

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. Befintlig verksamhet består av flera mindre byggnader medan kommande bebyggelse kommer att bestå av en byggnad med en relativt lång fasad mot Tyresövägen. Till planen hör ett kvalitetsprogram som tydliggör gestaltning av byggnaden och omgivande mark.

Som nämns ovan kommer stora delar av planområdet att behöva sprängas till planmark för att framförallt kunna rymma den parkering (ca 105 platser) som en livsmedelshandel av denna storlek behöver. Detta kommer att innebära stora bergsskärningar mellan parkering och parkmarken ovanför. Det är viktigt att bergskanten förses med ett rejält staket för att förhindra fallolyckor. Det är även viktigt att berget säkras mot risk för ras. Bergsskärningen kommer att hanteras i kvalitetsprogrammet för att utreda hur den kan kläs med någon form av rasskydd och om den kan kläs med vegetation.

Planerad verksamhet kommer att medföra transporter både i form av livsmedelstransporter till verksamheten och besökare till livsmedelsbutiken. Lokaliseringen innebär att inga bostäder passeras om besökaren kommer från Stockholm för att besöka butiken. Däremot måste en del bostäder passeras på vägen därifrån. Den procentuella ökningen på Industrivägen blir ca 4% vilket kan anses vara en måttlig ökning av fordonsrörelser. Lokaliseringen av butiken innebär att boende framför allt i Lindalen och centrumområdet kan gå eller cykla till butiken.

Tyresövägen och Njupkärrsvägen är transportled för farligt gods vilket innebär att närheten till transportleden och ev. åtgärder på planerad byggnad måste utredas under planarbetet. Byggnaden kommer att ligga i nära anslutning till avfarten från Tyresövägen till Njupkärrsvägen där hastigheterna är låga och där det går ett fåtal transporter till bensinstationer i närområdet. När Skrubba Malmväg är färdigutbyggd kommer den att bli sekundärled för farligt gods till Lindalens industriområde och föras in i länsstyrelsens författningssamling, sammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, och Njupkärrsvägen utgår.

Kommunen kommer under överskådlig tid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för samtliga MKN för luftkvalitet i kommunen. Denna detaljplan kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.

Denna detaljplans påverkan på MKN för vatten anses som hanterbar.

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

Planprocessen kan inledas med ett planprogram där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. Detta skede är inte ett obligatoriskt steg i planprocessen utan planläggningen kan inledas med samråd. För aktuell detaljplan har inte något program upprättats.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag (med programmet som underlag om sådant upprättats). 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 bemöts.

3. Granskning

Kommunen bearbetar av planförslaget efter inkomna synpunkter och annat som kommit fram under arbetets gång. Detaljplanen tas därefter upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Efter beslut skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningsutställningen sammanställs inkomna yttranden och bemöts i ett granskningsutlåtande från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Efter beslut om antagande finns det möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll från antagande har kunnat göras, vilket innebär ca fyra veckor efter att kommunfullmäktige har antagit planen.

Efter att detaljplanen är klar (vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen.