

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Veronikagränd, Bollmora  
OMRÅDE FÖR FLERBOSTADSHUS

Fastigheterna Näsby 44:1 och del av Veronikan 1 m fl,  
inom Tyresö kommun, Stockholms län



Stadsbyggnadskontoret

Planenheten • 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08-798 95 94  
sbk@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



## INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- en plankarta i skala 1:1000 med planbestämmelser
- denna planbeskrivning
- genomförandebeskrivning
- fastighetsförteckning (finns på stadsbyggnadskontoret)
- behovsbedömning (finns på stadsbyggnadskontoret).
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till (längst bak i denna beskrivning).

Till detaljplanen finns följande utredningar:

- bullerutredning
- markundersökning
- solstudie

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

I de områden som i översiktsplanen är utpekade för tätare bostadsbebyggelse vill kommunen skapa förutsättningar för nya flerbostadshus, radhus och parhus. Både vid planering av nya bostadsområden och vid förtätning av befintliga, strävar kommunen efter att komplettera med sådan bebyggelse som saknas i närområdet. Den kommande förtätningen med flerbostadshus och grupphusområden kommer främst att ske i kollektivtrafiknära lägen i Tyresö Strand, Bollmora, samt i Tyresö centrum.

Ett mål som är uttalat i kommunens översiktsplan är att det i Tyresös samtliga kommundelar, utom Östra Tyresö, ska finnas olika bostadstyper med varierade upplåtelseformer.

För att bredda utbudet av hyresrätter i kommunen har det kommunala bostadsbolaget, Tyresö bostäder AB, utrett ett antal platser inom eller i anslutning till bolagets fastigheter där det är möjligt att göra kompletteringar med ny hyreshusbebyggelse. En sådan plats är området längs Bergfotensvängen och Veronikagränd som idag innehåller en uppställningsplats för lastbilar och markparkeringar för bilar. De föreslår tre punkthus i sexvåningar med ca 65 lägenheter.

Stadsbyggnadskontoret fick den 11 juni 2008 i uppdrag att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Näsby 44:1 och del av Veronikan 1. Planarbetet sker med normalt förfarande.

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.

**Syfte** Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga tre sexvåningshus, innehållande sammanlagt ca 65 lägenheter, med hög arkitektonisk kvalitet i ett centrumnära läge med bra kommunikationer.

## PLANDATA

**Lägesbestämning** Det aktuella planområdet ligger i Bollmora som är en av fyra kommundelar i Tyresö kommun. Planområdet ingår i området som kallas för Västra Farmarstigen och ligger sydöst om Bergfotens skola och ramas in av Njupkärrsvägen, Bergfotensvängen och Veronikagränd.



Flygfoto över planområdet och dess närmiljö. Planområdet är inringat i rött.

**Areal** Planområdet har en areal på ca 1 ha.

**Markägoförhållanden** Fastigheterna Näsby 44:1 och Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun och Veronikan 1 av Tyresö bostäder AB.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

**Riksintressen** Det finns inga riksintressen inom planområdet.

**Översiktliga planer** I översiktsplanen, som antogs april 2008, är området utpekad som möjligt för tätare bebyggelse.

**Gällande planer** I norra delen av planområdet gäller stadsplan Västra Farmarstigen, Näsby 20:1 m fl., (plan nr 204). Planen vann laga kraft 1984 och anger markanvändning parkeringsändamål markerat med bestämmelsen Tp. Se det beige området på bilden nedan. Del av Näsby 4:1469 som ingår i detaljplaneförslaget omfattas av plan nr 204 och är idag planlagt som parkmark.



Del av stadsplan Farmarstigen, Näsby 20:1 m fl., (plan nr 204). Det beige området med beteckningen Tp anger parkeringsändamål. Det gröna området parkmark.

I resterande delen av planområdet gäller detaljplan för Västra Farmarstigen, Kv Veronikan, (plan nr 215). Planen vann laga kraft 1987 och anger till största del markanvändning bostäder men även parkeringsändamål. Bostadsändamålet inom planområdet är prickad mark, mark som inte får bebyggas. En del av marken närmast Bergfotensvängen är korsprickad mark där uthus och dylikt tillåts. Se bild på nästa sida. Utfartsförbud gäller mot Njupkärrsvägen och större delen av Bergfotensvängen. Del av Näsby 4:1469 som ingår i detaljplaneförslaget omfattas också av plan nr 215 och är idag planlagt som parkmark.



Detaljplan för Västra Farmarstigen, Kv Veronikan, (plan nr 215).

#### Planprogram

I kommunens översiktsplan är området utpekad för bostadsändamål. Ett program för planen behöver därför inte upprättas.

#### Behov av miljöbedömning

En ändrad markanvändning från parkering till bostäder ansluter väl till omkringliggande markanvändning och struktur och bedöms som lämplig. Genomförandet av detaljplanen innebär ingen betydande påverkan på mark, vatten, luftmiljö, klimat eller gestaltning.

Bebyggelsen innebär positiva effekter för området då den bidrar till att ge området en attraktivare och tryggare entré. Lokaliseringen är lämplig med avseende på närhet till kollektivtrafik och service. Området är bullerutsatt från Njukärrens-

vägen, så särskild omsorg krävs vid lokaliseringen av de nya husen och planeringen av lägenheterna för att bra boende- och gårdsmiljöer ska uppnås.

Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Natur- och kulturmiljön påverkas inte negativt och inte heller hushållning med naturresurser. Inga kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanens miljökonsekvenser var för sig eller sammantaget, bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Behovsbedömningen i sin helhet finns i ett separat dokument som underlag till planbeskrivningen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Mark och Natur

Planområdet består till stor del av hårdgjorda ytor som idag används som parkering. En lastbilsparkering ligger närmast Njukärsvägen och på resterande del finns parkering för Tyresö bostäders bostäder i området. Parkeringen ramas in av en rad med lindar längs med Bergfotensvängen och Veronikagränd. Öster om lastbilsparkeringen intill Njukärsvägen finns ett skogsparti med en bergknalle som når sin högsta punkt ca 10 m ovanför parkeringsytorna. Staket finns uppsatt i skogspartiområdet.

I skogsdungen intill Njukärsvägen ligger en grund till ett hus som troligen är resterna av en tidigare sommarstuga.

### Geotekniska förhållanden

Viak AB tog 1980 fram en översiktlig geoteknisk undersökning i samband med upprättande av gällande detaljplan. Den täcker in större delen av planområdet.

I utredningen redovisas 4 olika marktyper. Inom planområdet finns de två marktyperna berg och morän, sand och grus.

Utredningen redovisar allmänna grundläggningsförhållanden inom respektive marktyp. För marktypen berg, kan all bebyggelse grundläggas direkt på berg, på packad sprängbotten eller på packad fyllning av friktionsjord eller sprängsten.

För marktypen morän, grus, sand kan grundläggning ske i naturlig friktionsjord eller på packad fyllning.

### Radon

En markradonundersökning ska utföras före byggnation för att klargöra om grundläggning och byggnader behöver anpassas efter radonförekomsten i marken.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt fornminneslagen.

## Intilliggande bebyggelse

Precis intill planområdet ligger fem punkthus som uppfördes av Tyresö bostäder AB år 1989 med upplåtelseformen hyresrätt. Husen är uppförda i fem våningar och samtliga lägenheter har balkong eller uteplats. Totalt i husen finns det 84 st lägenheter. Det är flest tvåor och treor. Men även en del fyror och femmor. Ettor saknas helt i området.

Gränsande till planområdet finns ett parkeringshus i två plan som försörjer bostadsområdet med parkeringsplatser.



*Ett av de befintliga punkthusen närmast planområdet.*



*Intilliggande hyreshus och parkeringshus vid Veronikagränd.*



*Befintligt parkeringshus.*

Mitt emot planområdet på andra sidan Bergfotensvägen ligger ett kedje- och parhusområde som uppfördes år 1987.



*Parhusen på Åbroddsgränd mitt emot planområdet.*

Offentlig och kommersiell service

Mitt över Bergfotensvägen och Njupkärrsvägen ligger Bergfotens skola och Njupkärrs skola som har elever från förskoleklasser till årskurs 5. Bergfotens skola har även fritidsverksamhet. I närheten av planområdet finns även förskolorna Farmarstugan, Loket, Tärningen, Ringen och Kardemumman.

Närmaste dagligvaruhandel finns vid Granängsringen och Farmarstigen. Vid korsningen mellan Njupkärrsvägen och Bollmoravägen finns en bensinstation. Övrig service finns



inom gångavstånd ca 1,5 km i Tyresö centrum.



*Bergfotens skola och parkeringen mitt emot planområdet.*

#### Rekreation och naturmiljö

Mellan Västra Farmarstigen och Hanviken ligger ett skogsområde som kan användas för promenader och utevistelse.

Planområdet ligger ca 1 km väster om det värdefulla rekreationsstråket Wättinge som leder till Nyfors och Tyresta naturreservat.

#### Gator och trafik

Planområdet ligger invid Njupkärrsvägen som, enligt mätning i oktober 2008, har ca 7000 fordon per vardagsmedelsdygn. Andel tung trafik var ca 7 %.

Gång- och cykelvägnätet är väl utbyggt längs med Njupkärrsvägen och angränsande vägar vilket möjliggör cykeltrafik till Tyresö centrum.

Bergfotensvängen försörjer de intilliggande bostadsområdena på Åbroddsgränd, Ranukelgränd, Kamomillgränd och Veronikagränd samt Bergfotens skola. Trafiken har i oktober 2008 räknats och fordonsmängden per vardagsmedelsdygn uppgick till ca 1500 fordon. Andel tung trafik var ca 5 %.

Området är idag påverkat av trafikbuller från intilliggande vägar.

#### Kollektivtrafik

Området är försörjt med busstrafik på Njupkärrsvägen. Busslinjerna går via gymnasiet till Tyresö centrum/Gullmarsplan eller till Haninge. Till Bollmoravägen är det en kort promenad på ca 5 minuter och där finns flera busslinjer till Tyresö cent-

## PLANFÖRSLAGET

### Mark och natur

rum, Gullmarsplan och Nacka.

Inom planområdet kommer bergsknallen och skogsområdet att bevaras och planläggas som natur. Den yta som inte bebyggs kommer att utgöras av gårdsmiljö till de nya bostäderna. För marken närmast bergsknallen krävs marklov för fällning av träd med stamomfång större än 50 cm på en stamhöjd av 1,3 m. På kommunens mark utanför planområdet längs Bergfotensvängen är en rad med lindar planterade. I exploateringsavtalet med byggherren anges att denne förbinder sig att utföra samt bekosta borttagandet av befintliga träd inom området "Lokalgata" i detaljplanen och ersätta dessa med minst 10 stycken lindar med en stamomkrets om minst 12-14 cm. Om något träd dör inom två år från slutbesiktning ombesörjer att nytt träd planteras. Exploatörens planteringsplan ska godkännas av kommunens ansvariga projektledare.

### Ny bebyggelse, planförslag

Detaljplanen kommer att tillåta bostadsbebyggelse i sex våningar. Den översta våningen ska vara indragen och får maximalt uppta 75 % av byggnadsytan.

Kommunen har begränsat antal våningar med hänsyn till höjd på intilliggande bebyggelse och natur. En indragen våning högst upp på husen ger ett smäckrare intryck och möjlighet till trevliga terrasser.

För att husens tak inte ska bli för branta och dominerande finns en detaljplanebestämmelse om en högsta takvinkel på 27 grader.

Bebyggelsen delas upp i tre byggnadskroppar och placeras i en båge längs med Veronikagränd och Bergfotensvängen. Varje byggnad får uppföras med en byggnadsyta om 360 kvm. Byggrätten på plankartan är tilltagen för att husen ska kunna passas in på bästa sätt.

Husen uppförs i puts eller fasadelement med putskaraktär. Elementkonstruktioner ger vissa restriktioner för bl a fönsters placering och utformning. Elementindelningen och elementfogen ska utgöra en medvetet gestaltad del av fasaden. Ambitionen vad gäller byggnader med elementkonstruktioner ska vara att uppnå samma estetiska nivå som putsade fasader. Av den anledningen har planbestämmelsen  $f_1$  införts i planen. Bestämmelsen anger att ny bebyggelse ska utformas med stor omsorg. Elementindelningen och elementfogen ska utgöra en medvetet gestaltad del av fasaden och ska döljas så långt det är möjligt. Fasader ska uppföras med putskaraktär och i en kulör som väl harmonierar med närmiljön. Balkonger ska fästas med snestag och dessa ska förläggas innanför och i linje med överkant balkongräcke.

De nya husen kommer att inrymma lägenhetsstorlekar från 1

rum och kök till 5 rum och kök. Det kommer att finnas fler ettor eftersom de saknas i Tyresö bostäders AB befintliga bestånd vid Veronikagränd.

Gårdsmiljön runt husen är så kallad prickad mark, mark som inte får bebyggas. Ett undantag ges för cykelförråd, miljöhus och underjordiska behållare. Byggrätten för miljöhus ska ses som en reserv inför framtiden då det kan komma striktare krav på avfallshantering.

Planen tillåter placering av byggnader närmre än 4,5 meter mot gräns mot allmän plats. Detta är nödvändigt för att få plats med bebyggelsen och inte behöva spränga bort en del av bergsknallen.

En detaljplan kan inte styra upplåtelseformen i ett bostadsprojekt men Tyresö bostäder AB ämnar upplåta lägenheterna med hyresrätt.

#### Utevistelse och lek inom planområdet

Planen anger att plats för lek och utevistelse ska finnas. Det är viktigt att de boende kan vistas ute inom sitt eget bostadsområde för att få en tillfredställande boendemiljö.

I det exploateringsavtal som är tecknat mellan kommunen och byggherren anges att exploitören ska anlägga två uteplatser varav den ena innehåller en lekplats inom området. Lekplatsen ska innehålla sandlåda, gungor samt rutschkana. Uteplatsen ska innehålla sittmöjlighet. Utformning ska godkännas av kommunens bygglovsenhet.

#### Solstudie

En solstudie har tagits fram för att utreda om den nya bebyggelsen kommer att skugga bebyggelsen i området på ett sätt som inte kan accepteras.

Solstudien visar att den nya bebyggelsen inte kommer att skugga befintlig bebyggelse. Solstudien i sin helhet finns i separat dokument.

#### Tillgänglighet och säkerhet

Vid uppförande och anläggande av nya byggnader ska gällande krav på tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga uppfyllas.

Kommunfullmäktige antog i december 2008 en "Tillgänglighetshandbok" som innehåller riktlinjer för tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer. Denna ska utgöra ett hjälpmedel för kommunens alla förvaltningar för att skapa en god tillgänglighet i kommunen.

Kravet på att flerbostadshus ska vara tillgängliga innebär att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga ska

kunna ta sig fram till, komma in i och förflytta sig i byggnaden.

Nedan följer några exempel från handboken som relaterar till detta detaljplaneförslag:

- Parkeringsplats för funktionshindrade personer bör anordnas inom 10 meter från entrén, dock max 25 meter till avfallsförvaring
- Parkeringsfickan bör vara i samma nivå som gatan. En avfasning mellan gata och trottoar ska finnas i omedelbar anslutning
- Parkering utmed gata ska vara minst 7 meter lång
- Angöringsplats för färdtjänst eller taxi bör anordnas inom 10 meters gångavstånd från entréer
- Gångytor ska utformas så att personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga kan ta sig fram och så att personer som använder rullstol kan förflytta sig utan hjälp. Markbeläggningen på gångytor ska vara fast, jämn och halkfri
- Trappor i trapphus utformas raka med viloplan
- Sittplats anordnas i entréerna

Utöver dessa utpekade exempel ska tillgänglighetshandboken kunna användas som stöd i projekteringen för att få en så hög tillgänglighet för både inomhus- och utomhusmiljöer som möjligt.

## Barnkonsekvenser

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.

I planen anges särskilt att plats för lek ska finnas. I exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren anges att lekplatsen ska innehålla sandlåda, gungor och rutschkana.

Högst uppe på bergsknallen, ca 10 meter över marknivån, har kommunen tillsammans med exploatören kommit överrens om att sätta upp ett staket för att förhindra olyckor. Detta står även inskrivet i exploateringsavtalet tecknat mellan kommunen och byggherren.

I övrigt så ligger området nära till skolor för de barn som flyttar in i de nya husen. Kommunen arbetar tillsammans med exploatören och skolan för att skapa trafiksäkrare skolvägar. I exploateringsavtalet förbinder sig exploatören att förhöja befintligt övergångsställe vid Bergfotensvängen.

## Parkering, utfart, angöring

De planerade bostäderna angörs från Njupkärrsvägen och Bergfotensvängen vidare in på de planerade parkeringarna.

I bebyggelseförslaget ryms 65 st lägenheter och parkeringsnormen för området föreslås vara 0,8 platser per lägenhet, vilket totalt ger 52 parkeringsplatser. Parkeringsnormen är anpassad till den planerade bebyggelsen med hänsyn till lägenhetsstorlekarna. Fler mindre lägenheter antas ha färre bilanvändare. Tyresö bostäder AB har också tagit hänsyn till behovet av parkeringsplatser för intilliggande bostäder och funnit att dessa inte utnyttjas fullt ut.

Majoriteten av parkeringsplatserna (36 st inklusive en handikappsparkering) kommer att anordnas inom planområdet längs med Njupkärrsvägen. En byggrätt (korsprickad mark) i planen gör det möjligt att uppföra carports eller garage. Taken ska enligt planen vara vegetationsbeklädda för att underlätta fördröjning av dagvatten och för att det är estetiskt tilltalande.

Övriga 14 parkeringsplatser anläggs intill befintlig parkering vid Bergfotens skola. För att möjliggöra detta kan utfarten komma att flyttas en aning mot Njupkärrsvägen. Utöver detta anordnades två handikappsparkeringar, en parkeringsficka längs med Bergfotensvängen och en precis intill befintligt parkeringshus.

Mot Njupkärrsvägen är ett utfartsförbud infört i planen för att kommunen av trafiksäkerhetsskäl inte vill ha fler utfarter mot den vägen.

På prickad mark, mark som inte får bebyggas, får cykelförråd uppföras.

Befintliga besöksparkeringar vid parkeringshuset tas bort. De boendeparkeringar som idag hyrs ut omplaceras bl a till befintligt parkeringshus. Lastbilsparkeringen som idag ligger inom planområdet föreslås flyttas till en parkering vid Granängsringen.

En markremsa utmed Bergfotensvängen precis framför bebyggelsen är på plankartan utpekad som lokalgata. Detta har gjorts för att möjliggöra framkörning av fordon till entréer och handikappsparkeringar.

I exploateringsavtalet mellan kommunen och byggherren för binder sig denne att anlägga och bekosta en upphöjning av befintligt övergångsställe enligt kommunens utredning om säkra skolvägar. Anläggandet ska ske i samråd med tekniska kontoret.

## Markundersökning

Befintlig lastbilsparkering kom till i samband med byggnation av bostäderna invid Veronikagränd. Detaljplaneförslaget innebär att denna måste flyttas för att lämna plats åt ett av punkthusen. Etab i Stockholm AB har gjort en markunder-

sökning av området för att klargöra om det finns markföroreningar.

Provtagningar visar på förekomsten av föroreningar av olja i de schaktmassor som finns strax under den grusbelägda lastbilsparkeringen. Etab rekommenderar att dessa massor avlägsnas och sänds på deponi.

Markundersökning i sin helhet finns att ta del av på stadsbyggnadskontoret.

I detaljplanen finns en administrativ bestämmelse som anger att bygglov inte får ges till åtgärder som innebär en väsentlig förändring av markens användning förrän en markförorening har avhjälpats, om lämplighet för byggande kan säkerställas med det.

#### Bullerstörda områden i planen

De regler och riktlinjer som finns idag har sin utgångspunkt i riksdagens proposition (1996/97:53) som togs fram för att skapa långsiktiga mål för trafikbuller i en proposition Dessa var:

- 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. Avstegsfall A innehåller hårdare krav än avstegsfall B.

Kvalitetsmål / grundvärden:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsytor i tätbebyggelse,
- Ekvivalent ljudnivå 40 dBA utomhus vid bostadens tysta sida,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07 och 70 dBA utomhus vid fasad, balkong och uteplats.

Avstegsfall A:

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus,
- Ekvivalent ljudnivå betydligt lägre än 55 dBA (högst 45-50 dBA helst ner mot 40 dBA) utanför minst hälften av boningsrummen
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07,
- Tyst uteplats kan anordnas i anslutning till bostaden.

**Avstegsfall B:**

- Ekvivalent ljudnivå 30 dBA inomhus,
- Ekvivalent ljudnivå 55 dBA utanför minst hälften av boningsrummen,
- Maximal ljudnivå 45 dBA inomhus kl 19-07,
- Ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA vid uteplats.

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en bullerutredning fram i januari 2009, som redovisar hur trafikbuller från Njukärsvägen och Bergfotensvängen påverkar planerad bebyggelse.

Bullerberäkningen är baserad på trafikmätningar som gjordes i oktober 2008. Dessa parametrar har inte förändrats.

Dimensionerade bullernivåer är på 10 meters avstånd från vägmitt på Njukärsvägen 64 dB(A) ekvivalentnivå och 80 dB(A) maximalnivå samt på 10 meters avstånd från vägmitt Bergfotensvängen 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Nedan följer en sammanfattning av utredningen:

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger relativt nära Tyresö centrum. Området är väl försörjt med kollektivtrafik då flera busslinjer till Gullmarsplan och Tyresö centrum går på Bollmoravägen och Njukärsvägen. Hållplatserna ligger på gångavstånd från planområdet. Bullerutredningen är gjord med utgångspunkt att nå kraven i avstegsfall B.

För att uppnå riktvärdena krävs bulleråtgärder för några av balkongerna på huset närmast Njukärsvägen. Bullerutredningen föreslår tätt balkongräcke, bullerskyddsskärm mot vägen samt en ljudabsorbent i balkongtak.

Sammanfattningsvis kom utredningen fram till att med föreslagna byggnadsutformning, lägenhetsplanlösning och bullerskydd kan bostäder med mycket god ljudkvalitet erhållas. Aktuella riktvärden innehålls.

På plankartan markeras byggrätten för huset närmast Njukärsvägen 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 26 dB(A) ekvivalent och 41 dB(A) maximal ljudnivå kl. 19-07.
- maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte över-

- stiger 70 dB(A).
- ytterväggar, fönster och utluftdon ska förses med god ljudisolering och ska dimensioneras med utgångspunkt från Socialstyrelsens riktvärden (SOSFS 2005:6) för lågfrekvent buller.

Kraven för inomhusnivåerna är något skärpta i jämfört med riktvärdena. Detta har kommunen gjort med hänsyn till "Tillgänglighetshandboken". I denna står att buller ska minimeras vid nybyggnation speciellt vid bostadsbebyggelse.



De röda områdena visar bullernivåer högre än 55 dB(A) där bulleråtgärder ska göras. De gula områdena visar bullernivåer mellan 51-55 dB(A) och ligger inom riktvärdena.





Bilden visar vilken sida av hus A som kräver bulleråtgärder.

## TEKNISK SERVICE/ FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Fastigheterna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

### Dagvatten

I Tyresö kommun gäller att dagvatten i första hand ska omhändertas lokalt.

Området består till största del av berg och hårdgjorda ytor men det ligger i kommunens intresse att byggherren utreder möjligheten att ta hand om dagvattnet lokalt t.ex. med hjälp av perkoltions/infiltrationsmagasin under kör- och parkeringsytor.

Om detta inte är möjligt kommer dagvattnet i området att kopplas till det lokala dagvattennätet.

### Värme

Kommunen uppmuntrar förnybara energikällor så som fjärrvärme eller bergvärme. I Njukärrsvägen går fjärrvärmeledningar.

### El

Intill planområdet invid Bergfotensvängen finns en transformatorstation. Låg- och högspänningsledningar för el finns i Bergfotensvängen. En lågspänningsledning kommer eventuellt att behöva flyttas.

**Avfall**

Närmaste återvinningsstation ligger ca 5 minuters gångväg från området vid Mellanbergsvägen.

Hushållsavfall föreslås tas om hand i tre underjordiska behållare, en för varje hus. Detta gäller om exploatören väljer en behållare som kan ta ca 5 m<sup>3</sup> hushållsavfall och att varje hushåll gör av med ca 70 liter avfall per vecka. Förslag till placering av behållarna finns markerade på situationsplanen.

Fordonen som hämtar avfallet föreslås använda vändplanen i slutet av Veronikagränd för att kunna komma fram till behållarna och utföra tömning utan backningsrörelser. Det är även viktigt att området kring behållarna är fritt från träd eller andra högre detaljer så att bilens kran har fritt svängutrymme vid tömningen.

På den prickade marken, mark som inte får bebyggas, får underjordiska behållarna och även miljöhus uppföras. Byggrätten för miljöhus är inlagd som en reserv för framtiden. Möjligheten att byta avfallshanteringssystem ska finnas utan att behöva ändra detaljplanen.

Rum för grovavfall placeras i ett av punkthusen.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi. I en särskild genomförandebeskrivning behandlas bland annat tidplan och genomförandefrågor. Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta planen har vunnit laga kraft.

**Medverkande tjänstemän**

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

Annika Almqvist, planarkitekt  
Camilla Klarin, exploateringsingenjör  
Anna Östlind, bygglovsarkitekt  
Staffan Kjellman, kart- och mätchef  
Bertil Eriksson, chef renhållning

I styrgruppen för projektet:  
Sara Kopparberg, planchef  
Anders Lind, mark- och exploateringschef

Sara Kopparberg  
Planchef

Annika Almqvist  
Planarkitekt

## 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.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN  
FÖR

# Bostäder vid Veronikagränd, Bollmora

## OMRÅDE FÖR FLERBOSTADSHUS

Näsby 44:1 samt del av Veronikan 1 m.fl.  
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

**Tyresö kommun**

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

tyresö kommun



## OM GENOMFÖRANDE- BESKRIVNINGEN

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

## BAKGRUND OCH SAMMANFATTNING

Planen syftar till att skapa möjlighet att bygga tre sexvåningshus med hög arkitektonisk kvalitet i ett centrumnära läge med bra kommunikationer.

Planområdet är ca 1 hektar (ha) och består idag av 1 fastigheter för bostadsbebyggelse och 1 för parkeringsändamål.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planarbetet sker med så kallat normalt förfarande (se sist i planbeskrivningen).

## Tidplan

Beslut om planuppdrag i planberedningen	11 juni 2008
Program	översiktsplanen
Beslut om samråd i planberedningen	17 dec 2008
Samråd	27 jan – 24 feb 2009
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	31 mars 2009
Utställning	9 apr – 5 maj 2009
Antagande i kommunfullmäktige	juni 2009
Laga kraft, tidigast	juli 2009
Byggstart	höst 2009

## Genomförandetid

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 för flerbostadshus erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

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 tills den ändras eller upphävs.
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	<p>Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser.</p> <p>Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna.</p> <p>Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningarna på allmän platsmark och kvartersmark fram till servicecentral.</p> <p>Telia Sonera AB ansvarar för teleledningarna på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.</p> <p>Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.</p>
Exploateringsavtal	Ett exploateringsavtal kommer att tecknas mellan Tyresö kommun och exploatören, Tyresö bostäder (TYBO), i samband med att detaljplanen antas. Avtalet reglerar markägoförhållanden, köpeskillning och övriga åtaganden av exploatören.
FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR	Fastigheten Veronikan 1 ägs av Tyresö bostäder AB och Näsby 44:1 samt Näsby 4:1469 ägs av Tyresö kommun.
Fastighetsbildning	<p>I detaljplanen är vissa områden utlagda som allmän plats (gatumark, naturmark). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Fastighetsregleringar för att överföra mark till kommunen kommer att ske när detaljplanen har vunnit laga kraft.</p> <p>Viss mark ska enligt detaljplanen också föras från kommunen till Tyresö bostäder AB.</p>
Fastighetsplan	Fastighetsplan erfordras inte då det utöver detaljplanen inte behöver ske någon ytterligare reglering av fastighetsrättsliga frågor.
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt bildande av gemensamhets-

anläggning, ledningsrätt eller servitut inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Vatten och avlopp (VA)

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

Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan. Anläggningsavgift kan enligt *lagen om allmänna vattentjänster* debiteras när kommunen har anvisat den punkt (förbindelsepunkt) där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Obebyggd fastighet debiteras anläggningsavgift enligt VA-taxan när fastigheten bebyggs.

### Gatukostnader

Någon ombyggnad av gatunätet erfordras inte och således utgår inga gatukostnader.

### Bygglov

Avgiften för bygglov består förutom bygglovsavgiften av bygganmälan, nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt vid varje tillfälle gällande taxa.

### Planavgift

Tyresö bostäder AB ska enligt ett planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommun för framtagande av detaljplanen.

### Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. Kontakta lantmäterimyndigheten för vidare information, telefon 0771 63 63 63.

Kommunen tar initiativ till fastighetsbildningen som bekostas av exploitören.

### EI

Det är viktigt att befintliga ledningar inte byggs över vilket innebär att en lågspänningsledning eventuellt behöver flyttas.

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

00.

Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta Telia Sonera AB, telefon 90 200.
Bullerdämpande åtgärder	Området är idag delvis stört av buller från Njupkärrsvägen vilket gör att vissa bullerdämpande kommer att behöva göras på huset närmast denna väg. Läs vidare om detta i planbeskrivningen.
Markföroreningar	Då området har varit en lastbilsparkering har en markundersökning genomförts. Provtagningen visar att viss förorening i form av olja föreligger. Troligtvis kommer dessa massor helt avlägsnas och sändas till deponi.

#### TEKNISKA FRÅGOR

Infart till fastighet	Infart till området ska ske från Bergfotensvängen.
Uppvärmning	Kommunen verkar för att området ansluts till de fjärrvärmeledningar som går i Njupkärrsvägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR För planläggningen och plangenomförande svarar stadsbyggnadskontoret i Tyresö kommun i samråd med Tyresö bostäder AB.

Annika Almqvist, planarkitekt  
Camilla Klarin, exploateringsingenjör  
Anna Östlind, bygglovsarkitekt  
Staffan Kjellman, kart- och mätchef  
Bertil Eriksson, chef renhållning

Camilla Klarin  
Exploateringsingenjör