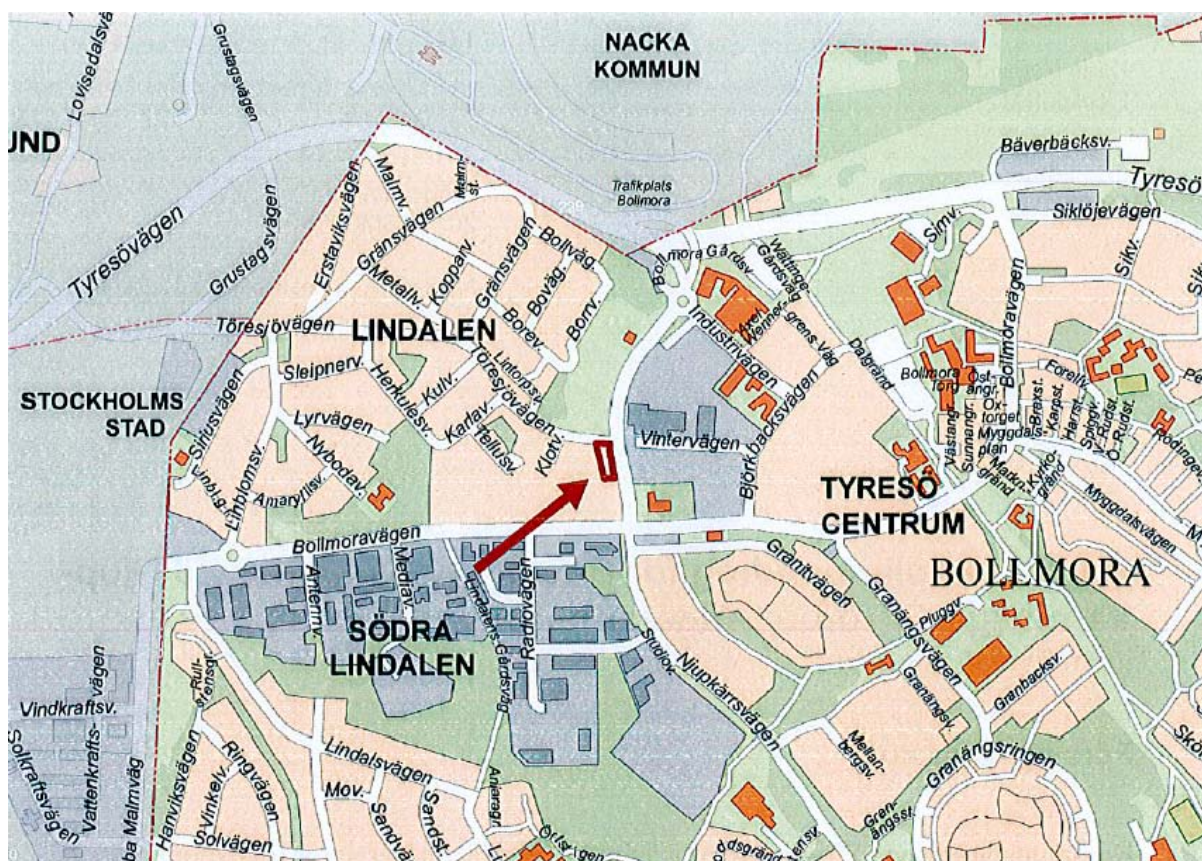


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

# Område för bostadsbebyggelse vid Njupkärsvägen – Töresjövägen (Pluto)

Del av fastigheterna Pluto 8 och Bollmora 1:94 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Planområdets läge

## HANDLINGAR

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- 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, mars 2013

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Trafikbulerutredning för detaljplan (ÅHA 2013-02-06),
- PM angående mark- och grundläggningsförhållanden – detaljplan (Ulf Johnson Geo ab 2012-08-07)
- Dagvattenutredning underlag för detaljplan (Natur & Landskap 2013-01-21)
- Solstudie kvarteret Pluto (WinellJern Arkitekter 2013-01-31)

Den 2 maj 2011 trädde en ny plan- och bygglag i kraft, PBL (2010:900). Övergångsregler innebär att denna detaljplan, vilken påbörjats efter den 2 maj 2011, följer de riktlinjer som den nya plan- och bygglagen föreskriver.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

### Bakgrund

Under hösten 2011 gick kommunen ut med en intresseförfrågan till ett flertal byggherrar gällande möjligheten att bygga hyresrätter på aktuell fastighet. Kommunen fick in sex svar som sedan utvärderades utifrån fem olika kriterier.

Kriterierna var följande:

- Förvaltning
- Lägenhetssammansättning
- P-norm
- Utformning/Utseende
- Övrigt

Under övrigt bedömdes bl. a. erfarenhet från liknande projekt, positiv omgivningspåverkan och om en plan för genomförande av förslaget fanns. Den byggherre vars förslag värderades högst var Bygg Vesta. Några av anledningarna var företagets miljökoncept, som innebär att

byggnaden föreslås byggas som ett lågenergihus, samt att förslaget enbart innehöll mindre hyresrätter och att vissa av dessa rekommenderas att byggas som s.k. ”kompislägenheter”. Ett stort plus ansågs även vara att byggherren har som målsättning att förvalta bostäderna genom egen förvaltning.

## Syfte

Detaljplanens syfte är att göra det möjligt att nyttja marken för bostadsbebyggelse. Planen medger en byggrätt för att uppföra ca 75 mindre lägenheter med tillhörande bostadsgård och parkering. Tanken är att lägenheterna ska upplåtas som hyresrätter. Bostadsbebyggelsen kommer att erbjuda en typ av bostäder som idag inte finns i Tyresö samt utgöra ett tillskott till den arkitektoniska kvaliteten i Bollmora.

Planförslaget medger flerbostadshus i fyra plan. Byggnaderna får uppföras till en högsta totalhöjd om +56,0 respektive + 57,0 meter, vilket innebär 17 respektive 18 meter över marknivån i korsningen Njupkärrsvägen - Töresjövägen. Suterräng- och vindsvåning får anordnas utöver högsta våningsantal. Suterrängvåning får inte inredas till bostad. Vind/vindsvåning får endast inredas till förråd. Den U-formade byggrätten är placerad längs de omkringliggande gatorna och är tänkt att delas upp i tre byggnadsvolymer. Byggnaderna kan länkas samman med loftgångar och bullerdämpande skärmar för att skapa en god ljudmiljö. På ytan mellan byggnaderna anordnas bostadsgård med vistelseytor och parkering.

Planområdet utgörs idag av en bollplan samt en gång- och cykelväg. Eftersom gällande detaljplaner anger allmänt ändamål och allmän plats för Pluto 8 respektive Bollmora 1:94 krävs det att en ny detaljplan upprättas.

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 11 april 2012 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta förslag till detaljplan för bostadsbebyggelse på del av Pluto 8 samt del av Bollmora 1:94. Planarbetet sker med normalt planförfarande. 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, vid korsningen Njupkärrsvägen och Töresjövägen. |
| Areal               | Planområdet har en areal på drygt 4 500 kvm.   |
| Markägoförhållanden | Både fastigheten Pluto 8 och Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun.                               |

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

|                     |   |
|---------------------|---|
| Riksintressen       | Planen berör inga riksintressen.  |
| Översiktliga planer | <p>Projektet pekas inte ut i kommunens översiktsplan. Planområdet angränsar dock till de två utvecklingsområden som finns i Bollmora vilka är Tyresö centrum samt arbetsplatsområdet Industrivägen.</p> <p>Enligt kommunens översiktsplan ska det i Tyresö kommun finnas varierande bostadsområden med olika typer av bebyggelse och upplåtelseformer. Mindre förtätningar med bostäder kan göras där det är lämpligt. Aktuell detaljplan bedöms överensstämma med översiktsplanens inriktning att förtäta i ett läge som bedöms lämpligt och med en bostadstyp som saknas i området.</p> |
| Planprogram         | Något planprogram för detaljplanen har inte upprättats då planområdet utgörs av ett litet och väl avgränsat område utan komplexa förutsättningar. Planområdet utpekas inte i översiktsplanen men angränsar till två utvecklingsområden. Den markanvändning med bostäder som planen föreslår bedöms som ett komplement till den utveckling som pågår i Bollmora.   |

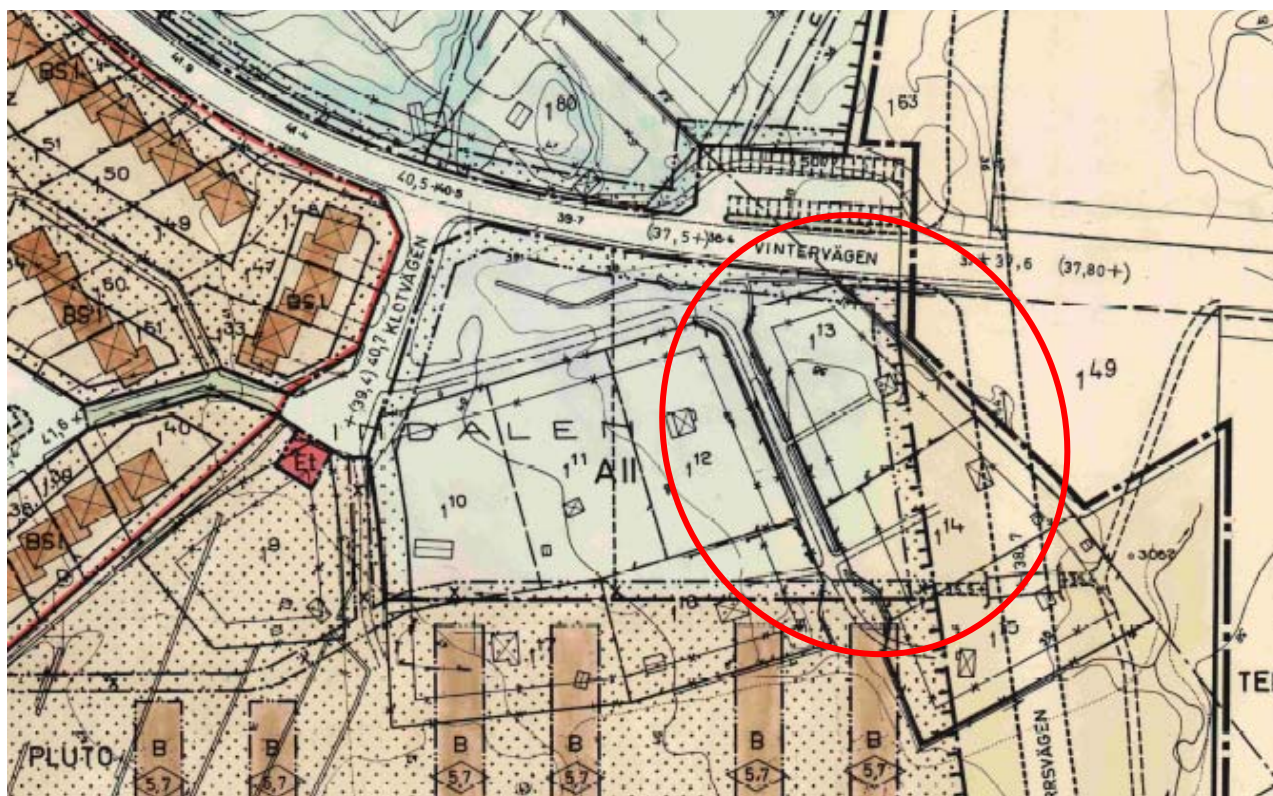


Flygbild över planområdet

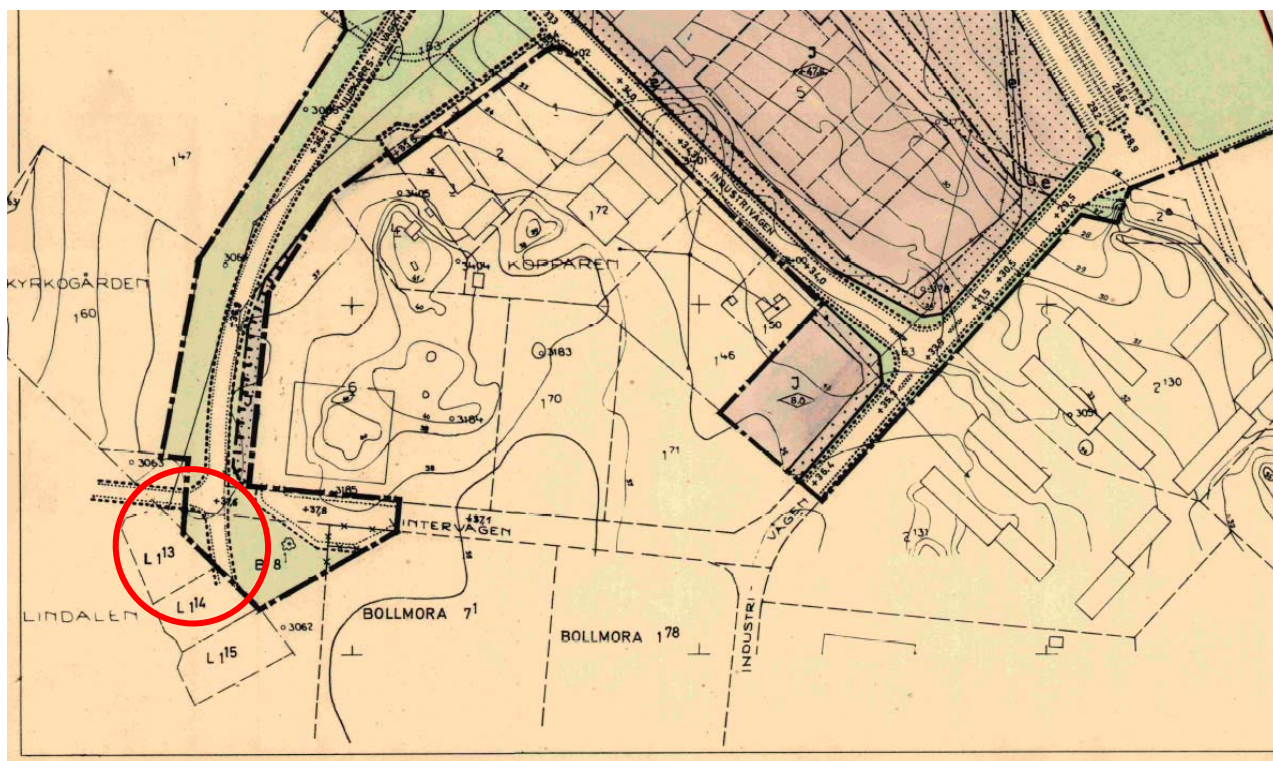
#### Gällande planer

För planområdet gäller Förslag till stadsplan för Lindalen del 5 inom Tyresö kommun, Stockholms län, (plan nr 138) samt Förslag till jämkning samt utvidgning av stadsplan för del av Bollmora 2:1 kv. Järnet m.fl. inom Tyresö socken, Stockholms län (plan nr 314) som fastställdes av länsstyrelsen den 5 september 1969 respektive 20 januari 1969. Planerna finns att ta del av på kommunens hemsida under rubriken Boende och miljö.

Fastigheten Pluto 8 får enligt gällande planer användas för allmänt ändamål (A). För del av fastigheten Bollmora 1:94 anges allmän plats, gata resp. park.



Utsnitt ur gällande detaljplan för fastigheterna Pluto 8 och del av Bollmora 1:94.



Utsnitt ur gällande detaljplan för del av fastigheten Bollmora 1:94.

## Behov av miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen (PBL) ska en miljöbedömning upprättas om en detaljplan medför en betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra resurser. När en ny detaljplan upprättas ska den enligt lagstiftningen genomgå en behovsbedömning där det bedöms om planen kan medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Den planerade exploateringen av fastigheterna Pluto 8 och Bollmora 1:94 bedöms i behovsbedömningen inte medföra någon betydande miljöpåverkan förutsatt att:

- Njupkärrsvägen, som i dagsläget är sekundär transportled för farligt gods, klassas om och en förskjutning sker till Skrubba Malmväg för transporterna till Lindalens industriområde. Kommunen har skickat in en formell ansökan till länsstyrelsen för en omklassning av Njupkärrsvägen.
- Åtgärder vidtas för att hantera bullerproblematiken från Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Bullret uppgår till en ekvivalent ljudnivå upp mot 63 dB (A). Aktuella riktvärden för buller kan innehålls för alla lägenheter utom en med tillämpning av avstegsfall A. Avstegsfall B kan innehållas för samtliga lägenheter.

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. Detaljplanens konsekvenser bedöms som positiva eftersom små lägenheter tillskapas i ett centralt läge med god kollektivtrafik. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Läs hela behovsbedömningen i bilaga 1

## Miljökvalitetsnormer (MKN)

### Luft:

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

### Vatten:

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 Kolar-dammarna, som nämns i kapitlet om dagvatten.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark, natur och bebyggelse

Planområdet gränsar i väster till förskolan Speldosan. I norr och öster gränsar planområdet till Töresjövägen respektive Njupkärrsvägen. Norr om Töresjövägen ligger Bollmora kyrkogård. I söder utgörs avgränsningen av en gång- och cykelväg och bostadsområdet Pluto.

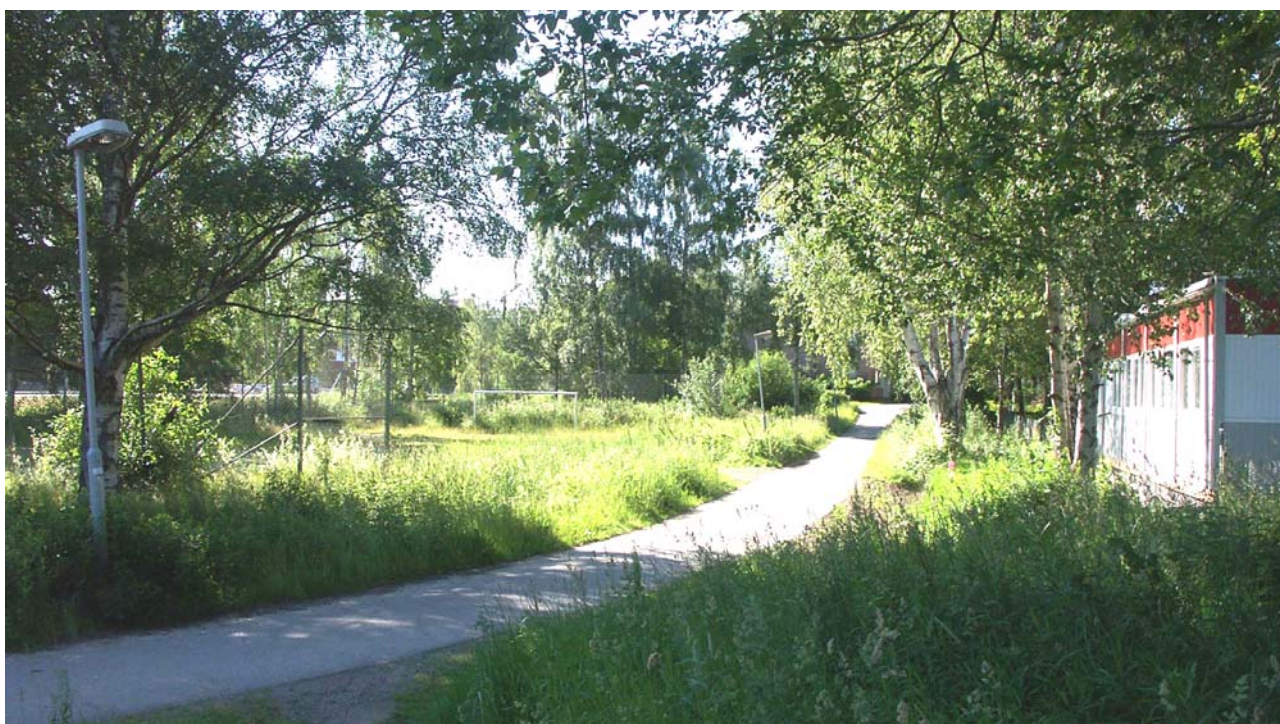
Planområdet utgörs i huvudsak av en bollplan och en gång- och cykelväg. Kring bollplanen finns naturmark mot angränsande gatumark. Naturmarken utgörs av högt gräs, lövträd (främst björk) och några tallar. Även i plangränsen mot förskolan finns lövträd, också där främst björk. I söder, mot gång- och cykelvägen finns en del sly och buskar. Bollplanen är delvis övervuxen och har tillsynes lågfrekvens av nyttjande. Enligt uppgift från förskolan och närboende används bollplanen ibland.

Längs bollplanens norra kant finns en trädrad med sex uppvuxna björkar. Då trädraden inte är placerad längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap definieras den inte som allé i enlighet med "*Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm., bilaga 1*". Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet.





*Planområdet sett från nordost, från Njupkärrsvägen.*



*Bollplan och gång- och cykelvägen genom planområdet.*

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Bebyggelsen i anslutning till planområdet består av förskolan med en huvudbyggnad i ett plan med gula och vita träfasader och svart takpapp. Till förskolan hör även en tillfällig paviljongbyggnad i ett plan. Befintlig bebyggelse i området

Pluto utgörs av längor med flerbostadshus i två plan. Fasaderna med infärgad fasadsten är ljusa i rosa, beige och gula kulörer. Taktäckning är ljus tegelröd plåt.

Öster om planområdet, på andra sidan Njupkärrsvägen finns ett verksamhetsområde med blandad bebyggelse i ett till två plan. Inom verksamhetsområdet är byggnadshöjderna i gällande detaljplaner reglerade till 8,0 meter respektive + 48,0 meter (RH00). De närmast angränsande verksamheterna är icke störande mindre verksamheter (t.ex. studieförbund, bilskola, storkök, sotare, elektriker, biluthyrning, bilhandel).

Norr om planområdet, på andra sidan Töresjövägen, finns en begravningsplats (Bollmora kyrkogård) med tillhörande parkering. Begravningsplatsen är omgiven av staket/mur, träd och uppväxt vegetation.



*Förskolan Speldosan*



*Bostadsområdet Pluto*



*Bollmora kyrkogård*

## Geotekniska förhållanden

Jorden inom planområdet består enligt "PM angående mark- och grundläggningsförhållanden – detaljplan" av skiktvis lagrad lera, silt och finsand som underlagras av friktionsjord på berg. Den skiktvis lagrade leran, silten och finsanden bedöms förekomma ner till 5 – 8 meters djup. Leran är fast (torrskorpa) ner till åtminstone 1 meters djup, därunder är leran i de inlagrade skikten troligen något lösare. Förekomsten av silt och finsand medför att jorden är tjälfarlig och flytbenägen. Friktionsjorden utgörs av sand och grus, eventuellt finns även morän närmast berget. Bergets läge har inte bestämts.

Grundvattenmätning utfördes 1971 strax väster om det aktuella planområdet. Vid mättillfället uppmättes nivån till +36,3 vilket motsvarade 2 meter under markytan. Det observerades även en fri vattenyta i en befintlig brunn. I brunnen uppmättes nivån till +36,6, vilket motsvarade 1,6 meter under markytan.

Totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande för nu planerad bebyggelse, vilket innebär att det inte finns någon generell risk för skred. Vid belastning på markytan i form av byggnader, uppfyllning m.m. kan mindre sättningar uppstå i den skiktade leran, silten och finsanden. Tillförlitliga beräkningar av sättningarnas storlek går inte att utföra utifrån nu befintliga undersökningsresultat.

Samtliga byggnader bedöms kunna plattgrundläggas efter bortschaktning av eventuell befintlig fyllning och mullhaltig jord. Uppfyllning under grundplattor ska ske med sprängsten eller bergkrossmaterial, som läggs ut på en fiberduk och packas i lager.

Schaktning för ledningar mm. bedöms kunna ske utan spont eller andra stödkonstruktioner. Den flytbenägna jorden medför dock att släntlutningen inte ska förutsättas vara brantare än 1:1.

## Farligt gods

Njupkärrsvägen är sekundär transportled för farligt gods. Njupkärrsvägen har dock ersatts av Skrubba Malmväg som färdigställdes årsskiftet 2012/2013 då den nu är den naturligaste vägen till Lindalensindustrialområdet för transporter med farligt gods. 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 Njupkärrs-

vägen 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 föfattningssamlingsammanställning över vissa lokala trafikföreskrifter i Stockholms län, som kommer att uppdateras i slutet av mars 2013.

#### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet. Inte heller någon kunskap om att det skulle ha funnits verksamheter inom området som kunnat medföra föroreningar av marken.

#### Radon

En markradonundersökning bör utföras innan byggnation. Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark utföras radonskyddade och på högradonmark utföras radonsäkert.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i, eller i direkt anslutning till planområdet. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som inte tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen.

#### Service

Planområdet har god tillgång till både kommersiell och offentlig service.

Förskola finns i anslutning till planområdet och skolor finns inom en kilometer från planområdet. Tyresö centrum ligger inom en kilometers avstånd från planområdet. Där finns det mataffär, bank, postombud, vårdcentral, folktandvård mm. Norr om planområdet, vid cirkulationsplatsen Njupkärrsvägen – Tyresövägen – Bollmora gårdsväg, pågår planarbete för att kunna etablera en ny livsmedelsbutik.

#### Rekreation och naturmiljö

Närmaste större rekreationsområde, från planområdet sett, är Erstavik som ligger på andra sidan Tyresövägen i Nacka kommun. Där finns gott om promenadvägar och strövområden. Avståndet från planområdet är ca en halv kilometer.

#### Gator och trafik

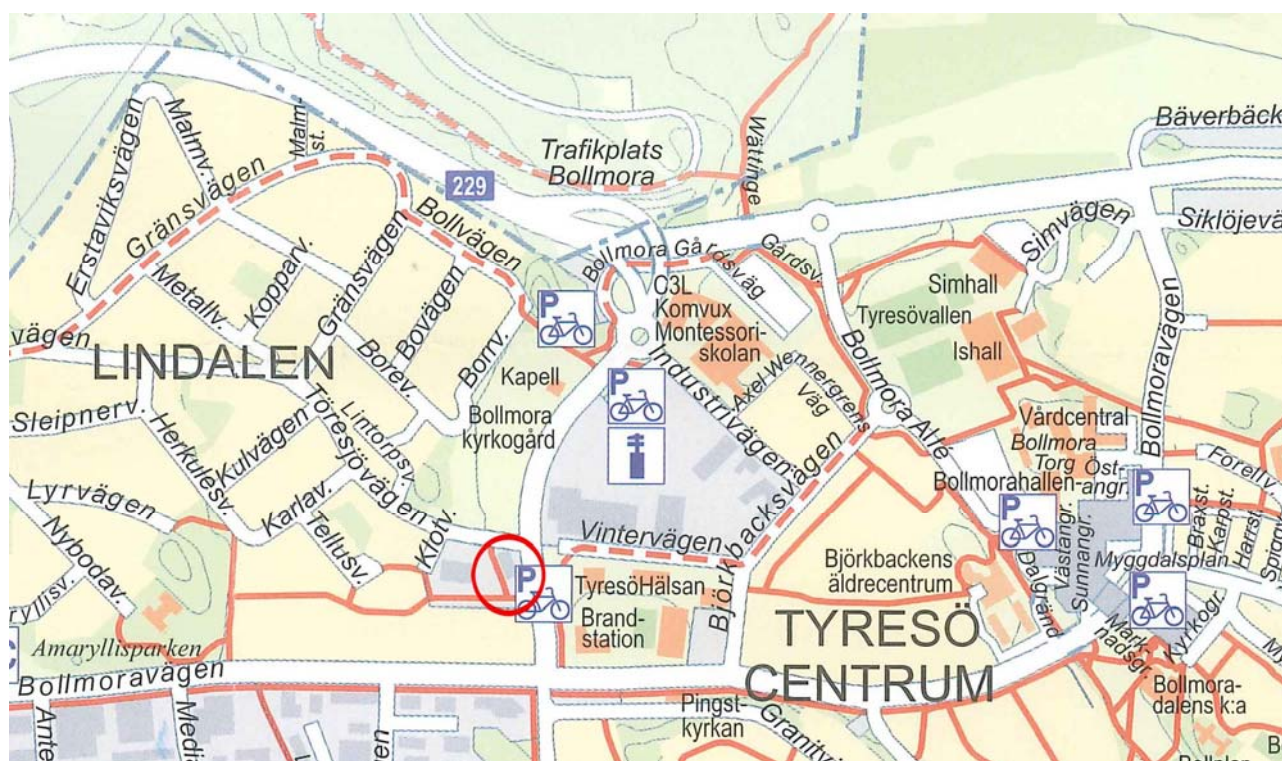
Planområdet angränsar till Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Njupkärrsvägen är en huvudgata med 9 000 fordon per dygn, varav 10 % tunga fordon och hastigheten är reglerad till 50 km/h. Planområdet nås idag från Töresjövägen som är en lokalgata. Töresjövägen har en

trafikmängd med 1 800 fordon per dygn, varav 10 % tung trafik och hastigheten är reglerad till 30 km/h.

Enligt en trafikanalys som arbetades fram 2003 för ett område norr om planområdet vid Njupkärrsvägen – Industrivägen bedöms trafikmängden på Njupkärrsvägen att minska i framtiden. Detta med anledning av att Njupkärrsvägen kommer att avlastas av Skrubba Malmväg som förlängs norrut till Tyresövägen. Skrubba Malmväg togs i bruk vid årsskiftet 2012/2013, dvs. innan antagandet av denna detaljplan.

Gång- och cykelbana finns längs Njupkärrsvägen fram till planområdet. Gång- och cykelväg finns även söder om planområdet och genom planområdet i väster. Längs Töresjövägen finns gångbana nästan hela vägen fram till Njupkärrsvägen.

Kommunen arbetar även för förbättrad cykelanslutning till Stockholm. Kommunen utreder om Njupkärrsvägen ska byggas om med gång- och cykelbana hela sträckan mellan Bollmoravägen och Bollmora Gårdsväg.



Utsnitt från Tyresö kommuns cykelkarta. Den röda ringen markerar planområdet. Orangea hel- dragna linjer redovisar cykelvägar och orangea streckade linjer redovisar cykelförbindelse på väg med biltrafik.

|                 |  |
|-----------------|--|
| Kollektivtrafik | Kollektivtrafiken trafikerar Njupkärrsvägen med flera olika busslinjer. Turtätheten är mycket god, ca var femte minut dagtid under vardagar. Busshållplatser i båda färdriktningarna finns i anslutning till planområdet. Busshållplatserna är lättillgängliga då de nås via gång- och cykelvägen och gångtunneln söder om planområdet. Restiden till Tyresö centrum är ca 1 minut. Restiden till Gullmarsplan är ca 15 minuter. |
| Trafikbuller    | Planområdet är påverkat av trafikbuller från Njupkärrsvägen och Töresjövägen.  |

## PLANFÖRSLAGET

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att det aktuella området avsätts för bostadsändamål (**B**) och att flerbostadshus i fyra plan kan uppföras.

Byggnaderna är tänkta att innehålla mindre lägenheter i fyra våningar. Högsta totalhöjd mot Töresjövägen och kvarteret Pluto är + 56,0 meter över nollplanet. Mot Njupkärrsvägen är högsta totalhöjd + 57,0 meter över nollplanet, vilket innebär 18,0 meter över marknivån i korsningen Njupkärrsvägen - Töresjövägen. Utöver högsta våningsantal får suterräng- och vindsvåning anordnas och teknikutrymmen får uppföras på mindre del av byggnaden. Högsta totalhöjd får dock inte överskridas. Suterrängvåning får inte inredas till bostad. Vindsvåning får endast inredas till förråd.

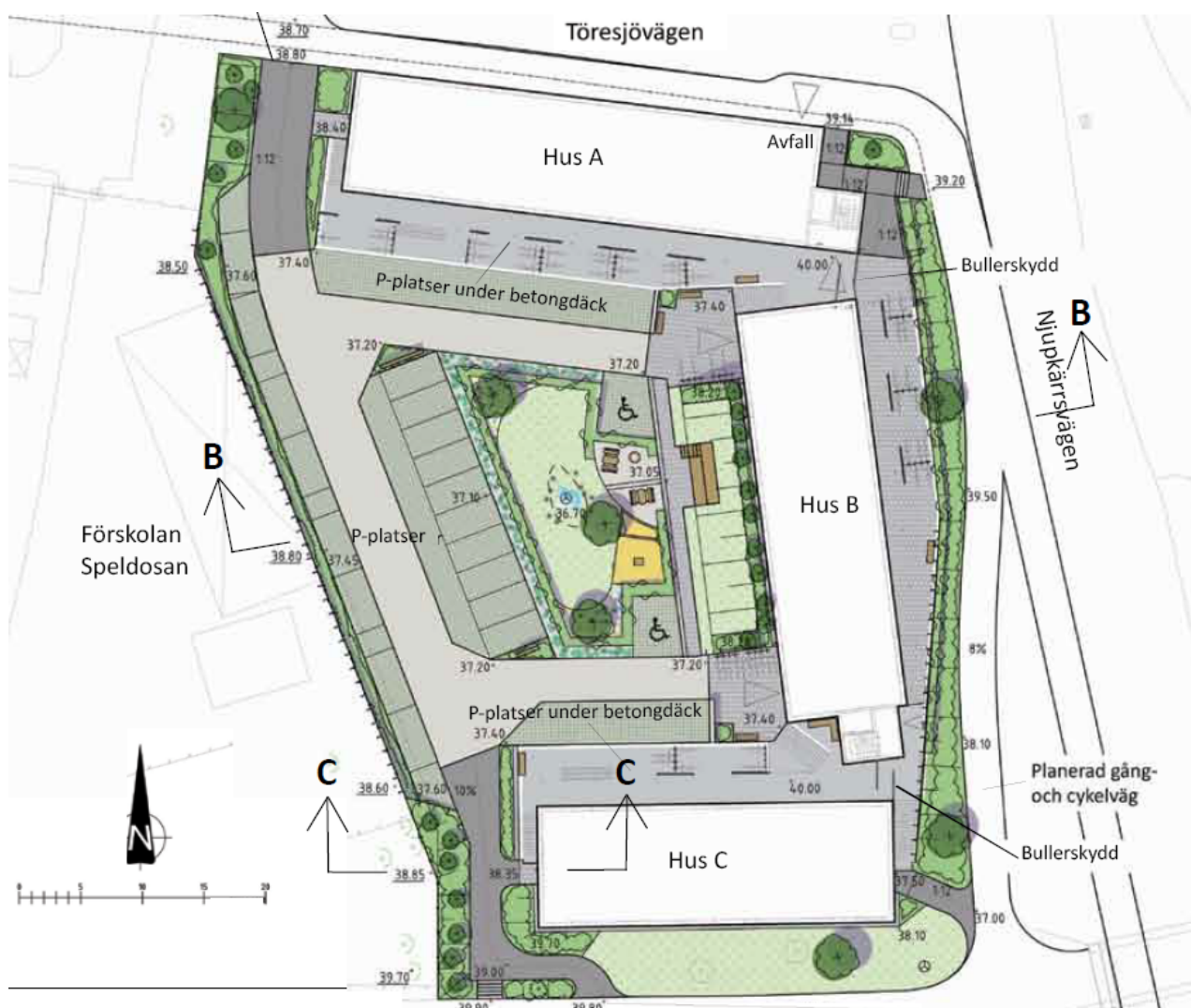
Den U-formade byggrätten är placerad längs de omkringliggande gatorna och är tänkt att delas upp i tre byggnadsvolymer. Byggnaderna länkas samman med loftgångar och bullerdämpande skärmar för att skapa en god ljudmiljö. Byggrättens form ger även gaturummen en tydlig avgränsning. Byggnaderna ska utformas med vegetationstak av sedum eller annat växtmaterial med liknande egenskaper. Byggnaderna omger en bostadsgård som öppnar sig mot väster, mot förskolan. På gården ska ytor för samvaro och lek, parkering, samt hantering av dagvatten anordnas.

Då planområdet ligger lågt i förhållande till omgivande gator kan höjdskillnaderna utnyttjas för en nedsänkt gård och parkering i carportar i suterrängvåningen som nås från gårdssidan. Lägenheterna är tänkta att nås via utvändiga trappor, loftgångar och hissar vars läge varierar mellan kvarterets in- och utsida. Detta skapar förutsätt-

ningar för en varierad fasad. Illustrationsplan och byggnadernas utseende redovisas mer ingående i kvalitetsprogrammet. Kommunens intentioner är att byggnaderna ska utformas med vackra och hållbara material som harmoniserar med omgivningen.

### Utformning och gestaltning

Som nämns ovan har ett kvalitetsprogram bifogats planhandlingarna till granskningskedet. I kvalitetsprogrammet tydliggörs utformning av bebyggelsen och bostadsgården med parkerings- och vistelseytor samt ytor för omhändertagande av dagvatten. Se vidare kvalitetsprogrammet.



Illustrationsplan över planområdet (WinellJern Arkitekter).





*Illustration sett från korsningen Njupkärrsvägen - Töresjövägen (WinellJern Arkitekter).*



*Illustration över gården sett från nordväst med infarten från Töresjövägen (WinellJern Arkitekter).*



*Elevation utmed Njupkärrsvägen (WinellJern Arkitekter).*

En grön strategi har arbetats fram för bostadsgården. Strategin syftar till både upplevelsemässiga, biologiska och tekniska aspekter. Huvudtanken i gestaltningen är att dela upp kör- och parkeringsytorna i mindre sektioner och dela av den gröna delen till en tydligt avgränsad oas. Genomsläppliga markmaterial ska väljas för att möjliggöra infiltration av dagvatten. Träd, flerstammiga buskar och häckar planteras för att gården ska få skugga och avgränsning. Då gården har en naturlig lågpunkt finns möjlighet att integrera anläggning som medger dagvattenfördröjning i gestaltningen. Förslagsvis en damm i mitten av gården, öppna dagvattenrännor och planteringar. Växter med flera funktioner, som nektargivare och bärande, ska väljas som stöd för livsmiljö för olika djur. Holkar för fåglar och bin sätts upp i spaljeer och stockar placeras i planteringsytor på gården som stöd för biologisk mångfald.

Alla byggnader ska uppföras med gröna tak, dels för visuella kvaliteter men även för fördröjning av dagvatten. Vertikal grönska kan anläggas på fasad mot Njupkärrsvägen. Som en del i byggnadernas utformning planeras att klättrande växter på fasaderna ska användas. Detta för att ge ett mjukare och grönare intryck av husen. Växter kan även ge plats för fåglar att gömma sig och bidra till ett bättre lokalklimat i anslutning till bostäderna. Klätterväxter kan även planteras vid stödmurar, plank och stängsel för att skapa årstidsvariation, genomsiktliga avskärmningar och visuella kvaliteter.



*Illustration av vertikal grönska på fasad mot Njupkärrsvägen (WinellJern Arkitekter).*

#### Solförhållande

För att visa hur föreslagen bebyggelses skuggning påverkar omgivande fastigheter utfördes en solstudie av WinellJern Arkitekter, daterad 2013-01-22. Solstudien utfördes vid klockslagen 09:00, 12:00, 15:00 och 17:00 vid tre olika datum: 20:e mars, 21:a juni samt 21:a december.

Enligt utförd solstudie påverkas ej befintlig bostadsbebyggelse söder om planområdet vad gäller solljusinstrålning. Vidare visar solstudien att under de tidiga morgontimmarna skuggas förskolans gård till mycket liten del av den nya bebyggelsen. Skuggningen av förskolans gård utgörs vid de tidpunkterna i huvudsak av befintliga träd som även kommer att finnas kvar efter ett plangenomförande.

#### Gator och trafik

Sammantaget bedöms en bostadsetablering inte medföra några kapacitetsproblem på omgivande gatunät, varken gällande trafiksäkerhet eller framkomlighet.

In- och utfart till bostäderna regleras i planförslaget till samma plats som gång- och cykelvägen ansluter Töresjövägen idag. In- och utfart direkt till Njupkärrsvägen eller längre österut på Töresjövägen (närmare korsningen) bedöms inte som lämpligt med avseende på trafiksäkerhet.

För att reglera de planerade bostädernas in- och utfart till önskat läge har bestämmelse om utfartförbud införts på plankartan längs hela Njupkärrsvägen och längs Töresjövägen i öster.

I samband med ett plangenomförande kommer gång- och cykelvägen genom planområdet att försvinna. Tyresö kommun planerar dock för en förbättrad cykelanslutning till Stockholm. Inom detta arbete ingår att förlänga befintlig gång- och cykelbana längs med Njupkärrsvägen, från Bollmoravägen förbi planområdet till Bollmora Gårdsväg. Tanken är att den ny gång- och cykelbana ska ersätta behovet av befintlig väg inom planområdet. Möjlighet finns även att välja gång- och cykelvägen i planområdets södra del för att sedan angora Töresjövägen via Klotvägen. Kommunen planerar även att anlägga trottoar inom planområdet utmed Töresjövägen för att koppla samman trottoaren vid förskolan Speldosan och den planerade gång- och cykelbanan längs Njupkärrsvägen.

#### Parkering

Parkering, för både boende och besökande till de planerade bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Även mer tillgänglighetsanpassad parkering ska anordnas i anslutning till entréerna. På plankartan finns bestämmelse om att parkeringsplats ska finnas på gården. I anslutning till byggrätten medges carport och garage.

Parkeringsnormen för bilar är i planförslaget relativt låg. Detta motiveras av att planområdet är centralt beläget med mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och service. För att främja transporter med cykel planeras för cykelförvaring med lås och vindskydd.

#### Kollektivtrafik

Busshållplatserna på Njupkärrsvägen trafikeras av de flesta busslinjer mellan Gullmarsplan/centrala Stockholm och Tyresö centrum. Detta innebär att det blir mycket fördelaktigt att färdas kollektivt till och från de planerade bostäderna.

#### Risker med anledning av transporter med farligt gods

Planförslaget är utformat under förutsättningen att rekommendationen som sekundär transportled för farligt gods hävs innan detaljplanen antas.

#### Trafikbuller

För att beskriva bullersituationen i planområdet togs en trafikbullerutredning fram av ÅHA, daterad 2013-02-06, som redovisar hur trafikbuller från Njupkärrsvägen och Töresjövägen påverkar planerad bebyggelse. Bullerbe-

räkningen baseras på Njupkärrsvägens trafikmängd med 9 000 fordon per dygn, 10 % tunga fordon och 50 km/h, och Töresjövägens trafikmängd med 1 800 fordon per dygn, 10 % tung trafik och 30 km/h.

Utredningen visar att byggnaderna utsätts för relativt höga trafikbullernivåer. Vid fasaden mot Njupkärrsvägen är ekvivalentnivån upp mot 65 dB(A). Bullernivån överstiger riksdagens rekommenderade riktvärde och de kvalitetsmål som anges av Stockholms miljöförvaltning, Stockholms stadsbyggnadskontor och Länsstyrelsen i Stockholm i rapporten **Trafikbuller och planering**. I rapporten anges dock vidare avstegsfall som kan tillämpas i centrumnära lägen med god kollektivtrafikförsörjning.

Utredningen visar att med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsplanlösning (med genomgående lägenheter) kan både god ljudkvalitet för bostäderna erhållas och aktuella riktvärden för buller med tillämpning av avstegsfall A innehållas för samtliga lägenheter utom en. För lägenheten vilken avstegsfall A inte klaras kan god ljudkvalitet erhållas och aktuella riktvärden för buller med tillämpning av avstegsfall B. Förutsättningar för att ovan angivna ljudnivåer ska klaras är att följande åtgärder genomförs:

- ljudabsorbent i loftgångsstaket vid öppningar på markplanet mot Njupkärrsvägen.
- Öppningar på markplanet mot Njupkärrsvägen förses med ljudsluss.
- fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.

Avstegsfall anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i anslutning till Tyresö centrum som är centrum för handel och service för Tyresö kommun. Området är mycket väl försörjt med kollektivtrafik (se vidare under rubriken *Kollektivtrafik*).

På plankartan har störningsskydd införts med upplysning om att avsteg görs samt bestämmelser om maximala ljudnivåer. Enligt planbestämmelsen ska minst 90 % av lägenheterna ha tillgång till bullerdämpad sida med lägre värden än 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad för minst hälften av boningsrummen. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till bullerdämpad sida med lägre värden än 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fasad för

minst hälften av boningsrummen. Trafikbullernivån inomhus får inte överstiga 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå klockan 19.00 - 07.00. Ytterväggar, fönster och uteluftsdon ska förses med god ljudisolering och ska dimensioneras efter Socialstyrelsens riktvärden (SOFS 2005:6) om lågfrekvent buller. Bostad med uteplats för vilken de rekommenderade riktvärdena överskrids ska ha tillgång till enskild eller gemensam uteplats där ljudnivån inte överstiger 55 dB(A) ekvivalent eller 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Bullerutredningen redovisar att detta klaras då en ekvivalent ljudnivå om 46 – 50 dB(A) kan innehållas mot gården för samtliga lägenheter utom en. För lägenheten vilken 50 dB(A) överskrids mot gården klaras en ekvivalent ljudnivå om 51 – 55 dB(A). Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximalnivå och betydligt lägre än 55 dB(A) ekvivalentnivå kan anordnas på gården.

#### Miljö kvalitetsnormer (MKN)

##### Luft:

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.

##### Vatten:

Denna detaljplans påverkan på MKN för vatten anses som mycket liten då dagvattenavrinningen inte beräknas öka. Enligt dagvattenutredningen bedöms projektet inte påverka den ekologiska statusen i vattenförekomsterna. Däremot kommer det att bli en liten ökning av tungmetaller m.m. från trafikytor. Dagvattenutredningen beskriver åtgärder för viss rening i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering och för förebyggande av utsläpp under bygg- och driftskede. Om dessa följs bedöms inte de marginellt ökade halter som kan uppstå påverka kommunens grundläggande miljömål i vattendirektivet för 2015. Behovet av rening bedöms inte behöva regleras i detaljplan, men bör följas upp i projekterings-, bygg- och skötselkede.

#### Tillgänglighet

Kommunen har antagit en tillgänglighetshandbok som ger anvisningar för hur ett tillgängligt Tyresö för funktionshindrade kan skapas.

Inom ramen för föreslagen detaljplan kan riktlinjer för tillgänglighet uppfyllas. Från planområdet nås angränsande busshållplats för trafik norrut, mot Gullmarsplan,

tillgängligt både före och efter ett plangenomförande. Angränsande busshållplats för trafik söderut nås idag inte tillgängligt men kommer efter anläggande av gång- och cykelbana längs Njupkärrsvägen förbi planområdet att kunna nås tillgängligt. Planförslaget medför därmed en förbättring för tillgängligheten.

#### 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.

Planområdet ianspråkar ca 2 meter bred markremsa från det som idag är förskolans gård. Enligt planförslaget kommer bostadsgården och förskolans gård med lekytor ligga i direkt anslutning till varandra. Planerad bebyggelse placeras i huvudsak längs Töresjövägen och Njupkärrsvägen, dvs. så långt bort från förskolan som möjligt. För barn som går på den angränsande förskolan innebär förslaget att förskolans gård minskas något. För förslag till utformning av förskolans gård och avgränsning, se kvalitetsprogrammet.

Då paviljongen tas bort och förskolans avgränsning österut förskjuts kommer den avskärmande vegetationen mellan förskolan och gång- och cykelvägen att försvinna. I gränsen till förskolan föreslås enligt illustrationsplanen bostadsgård med parkering. Det blir därför viktigt att avgränsningen mellan förskolan och bostädernas parkering utformas med omsorg för att inte barnens utemiljö ska påverkas negativt. Exempelvis kan nivåskillnaden mellan planområdet och förskolan utnyttjas för att avskilja förskolans gård från bostadsgården.

Vissa bullerstörningar kan uppstå under byggskedet men när bebyggelsen är uppförd kan den skärma av buller från Njupkärrsvägen något. Detta medför att bullernivåerna blir lägre för förskolans gård då planförslaget genomförs.

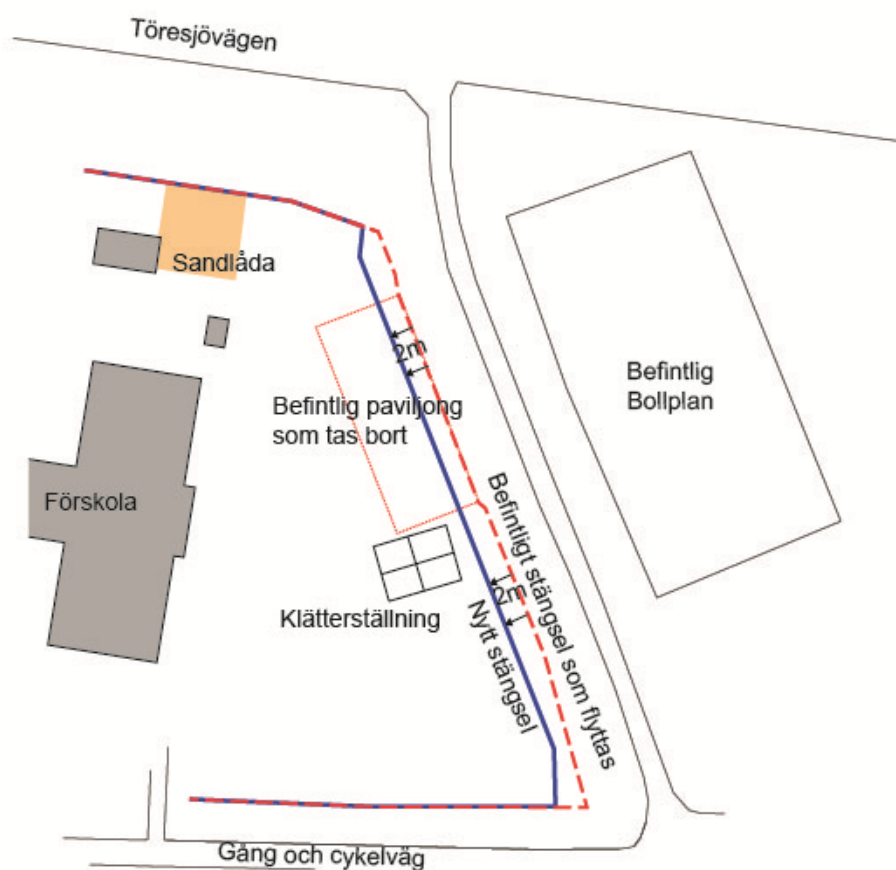


Illustration av hur förskolans gräns österut påverkas av detaljplanen.

## TEKNISK SERVICE / FÖRSÖRJNING

### Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar (VA-ledningar) finns i anslutning till planområdet i Töresjövägen.

De nya byggnaderna ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppssystemet.

### Avfallshantering

Avfallshantering för bostäderna kommer att ligga i bottenvåningen i byggnaden längs Töresjövägen. Från Töresjövägen anordnas en parkeringsficka som angöringsplats för avfallshanteringsfordon.

### Dagvatten

I dagsläget är andelen hårdgjorda ytor inom planområdet liten och utgörs endast av gång- och cykelvägen. I övrigt består marken av den grusade bollplanen och naturmark. Dagvatten avrinner 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 vi-



dare genom Uddby Kvarn och Follbrinkströmmen för att slutligen nå slutrecipienten Kalvfjärden.

Vid uppförandet av ny bostadsbebyggelse kommer marken inom området till större del att hårdgöras. För att visa hur dagvattensituationen påverkas av detaljplanen, samt föreslå åtgärder för att dagvatten som idag infiltreras i området även i fortsättningen ska kunna fördröjas och omhändertas inom området, genomfördes en dagvattenutredning av Natur & Landskap, daterad 2013-02-21. Dagvattenutredningen har upprättats i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering som följer EUs vattendirektiv och Sveriges miljömål rörande yt- och grundvatten. Idag beräknas den befintliga marken generera ett flöde på cirka 9 l/s vid ett 10 minuters 10-årsregn. Utredningen föreslår att allt överskottsvatten utom det söder och öster om huskropparna samt husgrundsdräneringen leds till ett underjordiskt fördröjningsmagasin med ett strypt flöde i mitten av gården. För att fördröja det tillkommande dagvattnet till ett utflöde av 9 l/s behövs ett fördröjningsmagasin med en effektiv volym på 30 m<sup>3</sup>.

Utredningen visar att om föreslagna principer och åtgärder följs beräknas flödet ut på kommunens ledningssystem inte blir högre än vad beräknad avrinning motsvarar vid befintliga förhållanden. Plankartan anger att byggnader ska utformas med vegetationstak. Fördröjningsmagasin och övriga åtgärder enligt dagvattenutredningen kan anläggas i enlighet med planbestämmelserna. På plankartan regleras att anläggning för dagvattenhantering ska finnas på gården.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Infart till fastighet | Infart till området ska ske från den del av Töresjövägen som inte belastas av utfartsförbud.  |
| Värme och energi      | Kommunen uppmuntrar användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor såsom bergvärme. Energisnål teknik ska användas för att nå en så låg energiförbrukning som möjligt. Fjärrvärme finns i Bollmoravägen. |
| EI                    | Elledningar är förlagda i gång- och cykelvägen söder om planområdet. Elledningarna tillhör Vattenfall.  |
| Fiber                 | Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab. Flytt av kablarna krävs för genomförande av planförslaget.  |

**GENOMFÖRANDEFRÅGOR**

|                                  |   |               |
|----------------------------------|---|---------------|
| Tidplan                          | Beslut om planuppdrag i planberedningen   | 11 april 2012 |
|                                  | Beslut om samråd i miljö- och samhällsbyggnadsutskottet   | 12 sept 2012  |
|                                  | Samråd  | Sept/Okt 2012 |
|                                  | Beslut om granskning i kommunstyrelsen  | 26 Mars 2013  |
|                                  | Granskning  | April 2013    |
|                                  | Antagande i kommunfullmäktige   | Juni 2013     |
|                                  | Laga kraft, tidigast  | Juli 2013     |
|                                  | Byggstart, tidigast   | Höst 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 bestående detaljplanen inte ändras 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.</p> |               |
| Huvudmannaskap ansvarsfördelning | <p>Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och för den allmänna platsmarken inom planområdet.</p> <p>Vattenfall eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.</p> <p>Telia Sonera AB ansvarar för teleledningarna på allmän</p>  |               |

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.

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

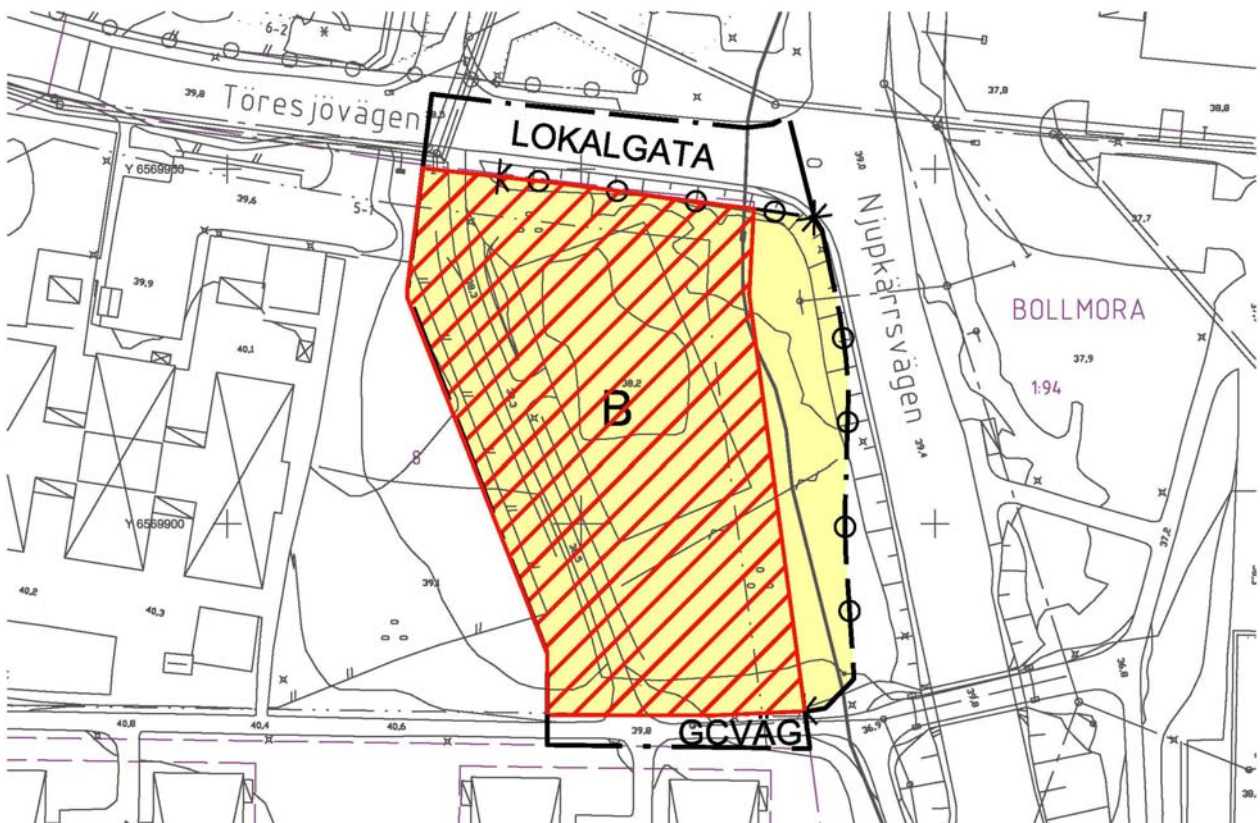
#### Exploateringsavtal

I samband med att detaljplanen antas i kommunfullmäktige kommer ett markanvisningsavtal att tecknas. Avtalet reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.

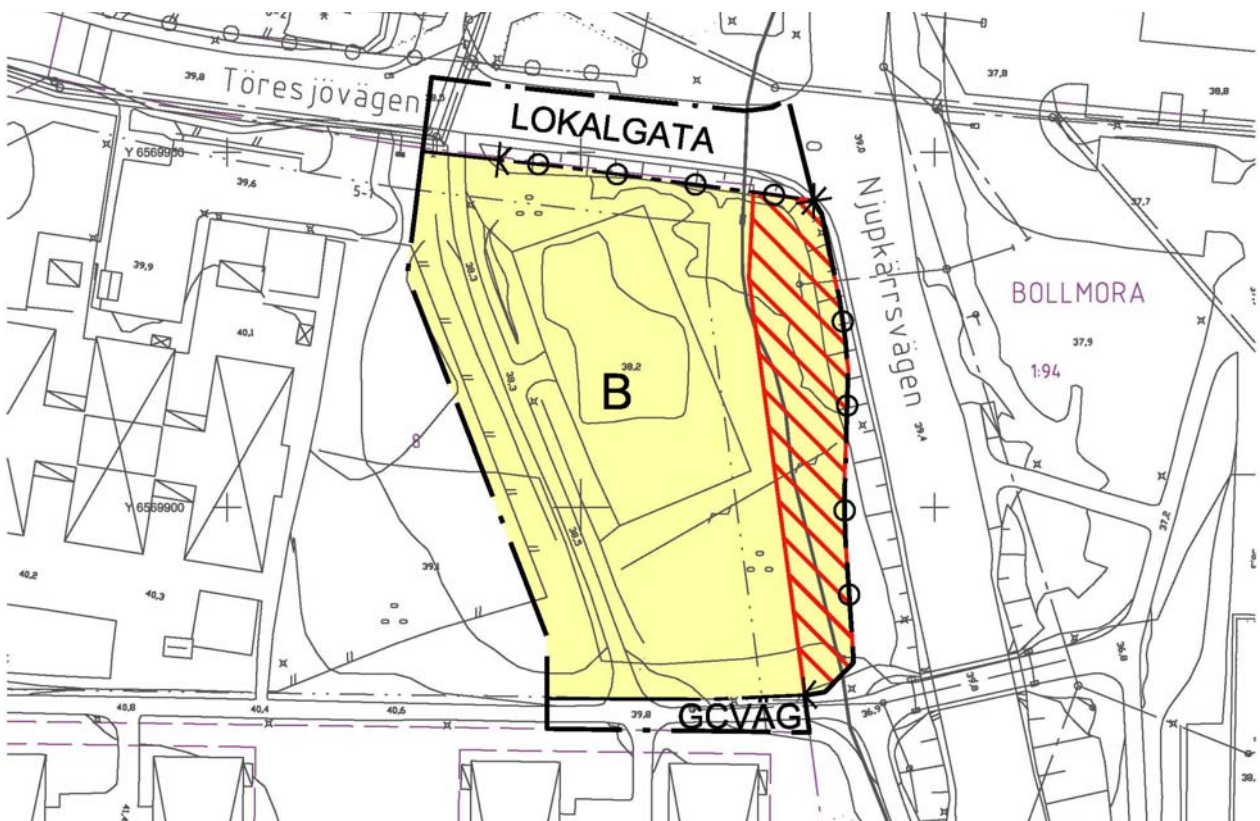
## FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning föreslås ske genom avstyckning i samband med att en del av kommunens fastighet Pluto 8 avyttras till ByggVesta inför genomförandet av detaljplanen. Därtill innebär planförslaget även att ett litet område av den kommunala fastigheten Bollmora 1:94 regleras över till avstyckningsfastigheten. Områdena som föreslås avstyckas och fastighetsregleras är här nedan rasterade med röd färg.



Område som avses avstyckas.



Område som avses fastighetsregleras.

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Fastighetsindelningsbestämmelser | Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser då detta ej anses nödvändigt för att uppnå syftet med planen.   |
| Ansökan                          | 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)      | <p>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.</p> <p>Anläggningsavgiften styrs av VA-taxan. Anläggningsavgift kan enligt <i>lagen om allmänna vattentjänster</i> 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.</p> <p>Dagvattenanläggningar planeras inom planområdet och beräknas kunna hantera stora delar av det dagvatten som hamnar på fastigheten. En anslutningspunkt för dagvatten kommer dock ändå att ges för behov vid större skyfall.</p> |
| Infrastruktur/Gatukostnader | Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i exploateringsavtalet.  |
| Bygglov                     | Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.  |

**Planavgift** Exploatören ska enligt ett planavtal med Tyresö kommun betala en planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen. Planavgift ska därmed ej tas ut vid bygglovsprövning.

**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. Exploatören bekostar flytt av vattenfalls anläggningar.

**Tele** För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta: Telia Sonera AB, telefon 90 200.

**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 förskolan Speldosan så att entreprenaden inte stör förskolans verksamhet.

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

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR</b>  | Planläggningen sker med normalt förfarande och i Tyresö kommuns regi.  |
| <b>Medverkande tjänstemän</b> | Följande tjänstemän från samhällsbyggnadsförvaltningen i Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen:<br><br>Jenny Linné, exploateringsingenjör<br>Kent Wiklund, bygglovsarkitekt<br>Caroline Eriksson, projekteringsingenjör<br>Börje Buss, kartsystemingenjör<br>Anders Rydström, byggnadsingenjör<br>Helena Hartzell, trafikingenjör |
| <b>Medverkande konsult</b>    | Planeringsarkitekt FPR/MSA Heléne Hallberg från Tema stadsbyggnad har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen.  |
| Sara Kopparberg<br>planchef   | Jenny Linné<br>exploateringsingenjör   |

## BILAGA 1,

### Behovsbedömning för detaljplan för bostadsbebyggelse vid Njupkärrsvägen – Töresjövägen (Pluto) inom Tyresö kommun

#### **Slutsats av behovsbedömningen/motivering**

Den planerade exploateringen av fastigheterna Pluto 8 och Bollmora 1:94 bedöms inte medföra någon betydande miljöpåverkan förutsatt att:

- Njupkärrsvägen, som i dagsläget är sekundär transportled för farligt gods, klassas om och en förskjutning sker till Skrubba Malmväg för transporter till Lindalens industriområde. 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.
- Åtgärder vidtas för att hantera bullerproblematiken från Njupkärrsvägen och Törevägen. Bulleret uppgår till en ekvivalent ljudnivå upp mot 63 dB (A). Aktuella riktvärden för buller innehålls med tillämpning av avstegsfall B.

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. Detaljplanens konsekvenser bedöms som positiva eftersom små lägenheter tillskapas i ett centralt läge med god kollektivtrafik. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behövas upprättas.

#### **<sup>1</sup>Behovsbedömning**

***Bifogad miljöchecklista*** (längst bak i bilagan sidorna 28-33) 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.

---

<sup>1</sup> 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 gränsar i väster till förskolan Speldosan. I norr och öster gränsar planområdet till Töresjövägen respektive Njupkärrsvägen. Norr om Töresjövägen ligger Bollmora kyrkogård. I söder utgörs avgränsningen av en gång- och cykelväg och bostadsområdet Pluto.

Planområdet utgörs i huvudsak av en bollplan och en gång- och cykelväg. Kring bollplanen finns naturmark mot angränsande gatumark. Naturmarken utgörs av högt gräs, lövträd (främst björk) och några tallar. Även i plangränsen mot förskolan finns lövträd, också där främst björk. I söder, mot gång- och cykelvägen finns en del sly och buskar. Bollplanen är delvis övervuxen och har tillsynes lågfrekvens av nyttjande. Enligt uppgift från förskolan och närboende så används bollplanen ibland. Längs bollplanens norra kant finns en trädrad med sex uppvuxna björkar. Då trädraden inte är placerad längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett övrigt öppet landskap definieras den inte som allé i enlighet med "Förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken mm., bilaga 1". Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet.

Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Bebyggelsen i anslutning till planområdet består av förskolan med en huvudbyggnad i ett till två plan. Till förskolan hör även en tillfällig barackbyggnad i ett plan. Befintlig bebyggelse i området Pluto utgörs av längor med flerbostadshus i två plan. Öster om planområdet, på andra sidan Njupkärrsvägen finns ett verksamhetsområde med blandad bebyggelse i ett till två plan.

#### ***Planens karaktäristiska egenskaper (4.1)***

Planförslaget innebär att flerbostadshus i fyra plan kan uppföras. Byggnaderna är tänkta att innehålla mindre lägenheter. Högsta totalhöjd är +56,0 respektive + 57,0 meter, vilket innebär 17,0 respektive 18,0 meter över marknivån i korsningen Njupkärrsvägen - Töresjövägen. Den U-formade byggrätten är placerad längs de omkringliggande gatorna och är tänkt att delas upp tre byggnadsvolymer. Byggnaderna länkas samman med loftgångar och bullerdämpande skärmar för att skapa en god ljudmiljö. Byggrättens form ger även gaturummen en tydlig avgränsning.

Byggnaderna omger en bostadsgård som öppnar sig mot väster, mot förskolan. På gården kan vistelseytor och parkering anordnas. Då planområdet ligger lågt i förhållande till omgivande gator kan höjdskillnaderna utnyttjas för en nedsänkt gård och parkering i carportar i suterrängvåning som nås från gårdssidan. Lägenheterna är tänkta att nås via utvändiga trappor, loftgångar och hissar vars läge varierar mellan kvarterets ut och insida. Detta skapar förutsättningar för en varierad fasad. Byggnadens utseende beskrivs detaljerat i kvalitetsprogrammet. Kommunens intentioner är att byggnaderna ska utformas med vackra och hållbara material som harmoniserar med omgivningen.

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

En planläggning i detta område kommer att förändra karaktären av området från obebyggd naturmark till bostadsområde. Den föreslagna exploateringen bedöms inte påverka stadsbilden negativt. Inom planområdet finns inga särskilda naturvärden. Miljöbelastningen på området kommer att påverkas marginellt. Fler ytor än tidigare kommer dock att hårdgöras vilket innebär att dagvatten kommer att uppkomma och behöva tas om hand. Ambitionen är att det vatten som idag infiltreras ska kunna omhändertas och fördröjas inom området så att flödet från planområdet inte ökar. Genomförd dagvattenutredning redovisar att detta är möjligt och vilka åtgärder som krävs. Under förutsättning att erforderliga åtgärder genomförs bedöms påverkan från dagvatten som marginell. För förskolan kan störningarna från trafikbuller minska då den nya bebyggelsen skärmar av från Njupkärrsvägen.

**MILJÖCHECKLISTA**

Detaljplan för  
**Del av fastigheterna Pluto 8 och Bollmora 1:94**  
**inom Tyresö kommun, Stockholms län**

Upprättad aug 2012, reviderad februari 2013

Miljöchecklistan nedan utgör ett underlag för en samlad bedömning av den inverkan planens genomförande medför på miljön, hälsan och hushållningen med mark, vatten och andra naturresurser. Bedömningen ska också visa om lokaliseringen är lämplig med hänsyn till faktorer i omgivningen.

|  |                                     |                          |  |
|--|-------------------------------------|--------------------------|--|
| Bedöms projektet medföra eller påverkas av några väsentliga hälso- eller miljökonsekvenser vad gäller: |                                     |                          |  |
|  | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd   |
| <b>Mark och vatten</b>   |                                     |                          |  |
| <i>Geologi</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>De dominerande jordarterna i området skiktvis lagrad lera, silt och finsand som underlagras av friktionsjord på berg. Förekomsten av silt och finsand medför att jorden är tjälfarlig och flytbenägen.</p> <p>Totalstabiliteten bedöms vara tillfredställande för nu planerad bebyggelse och det finns därför ingen generell risk för skred.</p> <p>Vid belastning på markytan i form av byggnader, uppfyllning med mera kan mindre sättningar uppstå. Om sättningarna i leran i ett senare skede bedöms bli större än vad som kan accepteras för grundläggningen, föreslås att man utför en så kallad förbelastning med överlast.</p>  |
| <i>Hydrologi</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Planområdets avrinningsområde ligger inom Albysjöns tillrinningsområde som är den 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 kvicksilver (Hg) är förhöjda.</p> <p>Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvatten, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar Kolardammarna. Denna detaljplans påverkan på MKN för vatten anses som mycket liten då dagvattenavrinningen inte beräknas öka. Enligt dagvattenutredningen bedöms projektet inte påverka den ekologiska statusen i vattenförekomster.</p> |

|                                   | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd  |
|-----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
|                                   |                                     |                          | na. Däremot kommer det att bli en liten ökning av tungmetaller m.m. från trafikytor. Dagvattenutredningen beskriver åtgärder för viss rening i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering och för förebyggande av utsläpp under bygg- och driftskede. Om dessa följs bedöms inte de marginellt ökade halter som kan uppstå påverka kommunens grundläggande miljömål i vattendirektivet för 2015. Behovet av rening bedöms inte behöva regleras i detaljplan, men bör följas upp i projekterings, bygg och skötselskede.   |
| <i>Dagvatten/<br/>Spillvatten</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Inom planområdet finns endast lite hårdgjorda ytor bestående av gång- och cykelvägen som löper genom området. I och med exploateringen kommer därför idag genomsläppliga ytor att hårdgöras vilken generellt försämrar möjligheterna för infiltration. Ambitionen är dock att det vatten som idag infiltreras ska kunna fördröjas och omhändertas inom området även efter ett plangenomförande.</p> <p>Dagvattenutredning , daterad 2013-02-21, visar hur dagvattensituationen på verkas av detaljplanen. Utredningen föreslår även åtgärder för att dagvatten som idag infiltreras i området även i fortsättningen ska kunna fördröjas och omhändertas inom området. Dagvattenutredningen har upprättats i enlighet med kommunens riktlinjer för dagvattenhantering som följer EUs vattendirektiv och Sveriges miljömål rörande yt- och grundvatten. Idag beräknas den befintliga marken generera ett flöde på cirka 9 l/s vid ett 10 minuters 10-årsregn. Utredningen föreslår att allt överskottsvatten utom det söder och öster om huskropparna samt husgrundsdräneringen leds till ett underjordiskt fördröjningsmagasin med ett strypt flöde i mitten av gården. För att fördröja det tillkommande dagvattnet till ett utflöde av 9 l/s behövs ett fördröjningsmagasin med en effektiv volym på 30 m<sup>3</sup>. Utredningen visar att om föreslagna principer och åtgärder följs beräknas flödet ut på kommunens ledningssystem inte blir högre än vad beräknad avrinning motsvarar vid befintliga förhållanden.</p> |

|                               | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd   |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <i>Markföreningar</i>         | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Det finns inga kända markföreningar inom planområdet.  |
| <b>Luftmiljö och klimat</b>   |                                     |                          |  |
| <i>Luftföroreningar</i>       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Inga av de riktlinjer som finns för samtliga miljö kvalitetsnormer gällande luft överskrids inom området. Denna detaljplan kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft.  |
| <i>Lokalklimat</i>            | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet ligger övervägande på plan mark utan några avvikelser råder vad gäller det lokala klimatet.  |
| <i>Ljuförhållanden</i>        | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Normala ljuförhållanden råder.   |
| <b>Gestaltning</b>            |                                     |                          |  |
| <i>Stads-/ Landskapsbild</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Inom planområdet finns ingen bebyggelse. Bebyggelsen i anslutning till planområdet består av förskolan med en huvudbyggnad i två plan. Befintlig bebyggelse i området Pluto utgörs av längor med flerbostadshus i två plan. Öster om planområdet finns ett verksamhetsområde med blandad bebyggelse.<br><br>Den planerade exploatering bedöms inte påverka stadsbilden negativt.   |
| <i>Närmiljö</i>               | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Närmaste större rekreationsområde, från planområdet sett, är Erstavik som ligger på andra sidan Tyresövägen i Nacka kommun. Där finns gott om promenadvägar och strövområden. Avståndet från planområdet är ca en halv kilometer.  |
| <b>Hälsa och säkerhet</b>     |                                     |                          |  |
| <i>Trafikmiljö, g/c-vägar</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet angränsar till Njupkärrsvägen och Töresjövägen. Den gång- och cykelväg som löper genom området i dagsläget kommer att flyttas längs Njupkärrsvägen med en avfart in Töresjövägen. Detta bedöms förbättra förutsättningarna för cykeltrafiken i området.<br><br>Kollektivtrafiken trafikerar Njupkärrsvägen och busshållplats finns i anslutning till planområdet. Planområdet ligger nära Tyresö centrum och dess kollektivtrafikförbindelser. |

|                               | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd   |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| <i>Buller och vibrationer</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Planområdet är påverkat av trafikbuller från Njupkärrsvägen och Töresjövägen. De planerade bostäderna utsätts för relativt höga trafikbullernivåer. Vid fasad mot Njupkärrsvägen är ekvivalentnivån upp mot 63 dB (A).</p> <p>Planförslaget innefattar en föreslagen lägenhetsplanlösning (med genomgående lägenheter) där bostäder med god ljudkvalitet erhålls. Exempel på åtgärder som kan vidtas är för att uppnå en god ljudkvalitet är:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- fyra våningar hög lokal bullerskyddsskärm i mellanrummen mellan de olika byggnaderna, samt</li> <li>- fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.</li> <li>- Aktuella riktvärden för buller innehålls, med undantag för en bostad, med tillämpning av avstegsfall A.</li> </ul> <p>Vissa bullerstörningar kan uppstå under byggskedet men när bebyggelsen är uppförd kan den skärma av buller från Njupkärrsvägen något. Detta medför att bullernivåerna anses bli lägre för förskolan då planförslaget genomförs.</p> |
| <i>Risker</i>                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <p>Njupkärrsvägen är sekundär transportled för farligt gods. Njupkärrsvägen har dock ersatts av Skrubba Malmväg som färdigställdes årsskiftet 2012/2013 då den nu är den naturligaste vägen till Lindalens-industriområde för transporter med farligt gods. Med anledning av detta anser kommunen att Njupkärrsvägens funktion som rekommenderad transportled för farligt gods bör tas bort.</p> <p>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.</p>   |

|  | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd  |
|--|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <i>Elektriska/<br/>magnetiska fält</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet berörs inte av några elektriska eller magnetiska fält.  |
| <i>Riskområde för<br/>markradon</i>    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Ingen markradonundersökning har genomförts. Detta bör därför göras innan påbörjad exploatering.   |
| <i>Handikapptill-<br/>gänglighet</i>   | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planområdet är beläget nära servicen i Tyresö centrum. Kommunens tillgänglighetshandbok ska följas när planen genomförs.  |
| <i>Sociala effekter</i>                | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | De sociala effekterna av den planerade byggnationen är marginella. Vissa av de planerade lägenheterna kommer att upplåtas som "kompislägenheter" vilket är en ovanlig kontraktsform som kan tros gynna unga människor. Bortsett från detta bedöms inte planen ge någon större inverkan vad gäller sociala effekter. |
| <i>Rekreation</i>                      | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | En negativ konsekvens för rekreation och hälsofrämjande aktiviteter är att bollplanen inom området försvinner. Bedömningen görs att de negativa konsekvenserna inte torde bli så stora då bollplanen tillsynes har låg frekvens av nyttjande.   |
| <b>Natur- och Kulturmiljö</b>          |                                     |                          |   |
| <i>Flora och<br/>Fauna</i>             | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Inom planområdet finns inga särskilda naturvärden.  |
| <i>Grönstruktur</i>                    | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planen bedöms inte påverka grönstrukturen i området negativt.   |
|  | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd  |
| <i>Parkmiljö</i>                       | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planen berör inte någon parkmiljö.  |
| <i>Kulturmiljö</i>                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Planen berör inte någon kulturmiljö.  |
| <b>Hushållning med naturresurser</b>   |                                     |                          |   |
| <i>Transportarbete</i>                 | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Kommunikationerna till området är bra. Området ligger längs Njupkärrsvägen nära Tyresö centrum där god tillgång finns till kollektivtrafik.   |
| <i>Återvinning</i>                     | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Närmaste återvinningsstation finns på parkeringen vid Tyresö centrum, ca 800 meter öster om planområdet.  |

|                           | Nej                                 | Ja                       | Kommentar / Åtgärd  |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---|
| <i>Energiförsörjning</i>  | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | Kommunen uppmuntrat användning av fjärrvärme eller förnybara energikällor. Möjlighet att nyttja fjärrvärme finns då ledningar finns i Bollmoravägen som ligger angränsande. |
| <i>Valt energisystem</i>  |                                     |                          | Den planerade bebyggelsen är planerad att byggas som Egenvärmehus®. Detta kommer att regleras i kommande markanvisnings- och exploateringsavtal.                            |
| <i>Annan exploatering</i> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | -   |

### Utvärdering

Bedöms lokaliseringen enligt detaljplanen som lämplig?

Ja

Nej

### Behovsbedömning

Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen.

Detaljplanen bedöms medföra betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 och bilaga 2 och 4 till MKB-förordningen. En miljöbedömning behöver därför utföras.



## 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 kungjorts, vilket innebär ca fyra veckor efter att kommunfullmäktige har antagit planen.

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