

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Hasselbacken

Fastigheterna Bollmora 1:77, Bollmora 1:110, Bollmora 1:94 och del av Bollmora 2:1, del av Bollmora Berg 1 samt del av Bollmora 1:76 inom Tyresö kommun, Stockholms län.



Planområdet ligger vid korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen i anslutning till Tyresö centrum.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



INLEDNING

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- En plankarta i skala 1:500 med planbestämmelser
- Denna planbeskrivning inkl. genomförandedel
- Ett kvalitetsprogram
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Information om vad en detaljplan är och hur detaljplaneprocessen går till.
- Granskningsutlåtande

Till detaljplanen finns följande utredningar

- Bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik (Rapport 12014) – bilaga 1
- Geoteknisk undersökning av Tyréns (2012-03-27) – bilaga 2
- Skuggstudie avseende solförhållanden, framtagen av Reflex arkitekter – bilaga 3
- PM Dagvatten, övergripande dagvattenutredning, framtagen av Ramböll – bilaga 4.

Detaljplanen är framtagen enligt PBL (2010:900).

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Bakgrund

Behovet av centrala och attraktiva bostäder i kommunen är stort. Tyresös befolkning åldras och många vill lämna sina villor och småhus och flytta närmare kommersiell och offentlig service. Även många unga efterfrågar mindre lägenheter i centrumnära lägen med tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser.

Tyresö bostäder (Tybo) har varit i kontakt med kommunen med önskemål om att ta fram en ny detaljplan för området söder om korsningen mellan Granängsvägen och Bollmoravägen, strax väster om Tyresö centrum, för att möjliggöra tätare bostadsbebyggelse. Det berörda området är inte med i det program för utveckling och förnyelse av Tyresö centrum som antogs i mars 2007, men Samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer dock att en förtätning av området med bostäder ligger väl i linje med kommunens visioner om utvecklingen av Tyresö centrum.

Detaljplanen har varit på samråd under perioden 23 november – 16 december 2012 (efter beslut i Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet den 14 november 2012). Under samrådet inkom 8 yttranden, varav 7 från remissinstanser i form av myndigheter/föreningar. Efter samrådets slut inkom ytterligare ett yttrande från en privatperson.

Under perioden 25 juni – 8 september 2013 har planförslaget varit utställt för granskning. Under granskningstiden har 7 yttranden inkommit. Samtliga yttranden är från remissinstanser i form av myndigheter och/eller föreningar. Alla yttranden kan läsas i det granskningsutlåtande som hör till planförslaget.

Granskningskedet har medfört följande ändringar:

- Ett s.k. E-område har lagts till i planområdets södra del för att möjliggöra för uppförandet av en transformatorstation.
- En bestämmelse om att genomgående entréer måste uppföras samt en bestämmelse om att entré mot gatan ska finnas har lagts till i plankartan för att säkerställa uppförandet av en stadsmässig utformning av bebyggelse som vänder sig mot gatan.
- Bestämmelsen "vind får inte anordnas" har ersatts med "vind får inte inredas" och gäller som generell bestämmelse för hela planområdet.
- Störningsbestämmelsen "dB(A)" har ersatts med "m" i plankartan och har uppdaterats enligt rådande riktlinjer avseende buller och störningar.
- Bestämmelsen "BC2" (f.d. BC) i plankartan som avser bostäder med verksamheter för centrumändamål i bottenvåningen har kompletterats med bestämmelsen "BC1" som innebär att centrumändamål ska anordnas i bottenvåning mot torg/gata och inneha en bjälklagshöjd om 4 meter (avseende bottenvåningen med lokaler).
- Bestämmelsen "Högsta antal våningar" har ersatts med "Föreskrivet antal våningar" i plankartan.
- Kvalitetsprogrammet har uppdaterats med aktuella illustrationer och sektioner.
- Vissa redaktionella ändringar i kvalitetsprogrammet, planbeskrivningen och plankartan har gjorts.

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

Syftet med detaljplanen är att göra det möjligt att uppföra ca 200 bostadslägenheter samt kontor och handel i 4-6 våningar med tillhörande parkeringshus inom planområdet. Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna på ett tydligt sätt förhåller sig till gatan och tillskapar en bullerfri gårdsmiljö på baksidan/innergårdarna.

PLANDATA



Planområdets ungefärliga omfattning sett från norr.

Lägesbestämning

Det aktuella planområdet ligger vid korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen, ca 300 meter väster om Tyresö centrum.

Areal

Planområdet har en yta om ca 15 000 kvm.



Planområdets ungefärliga omfattning (rött i karta) samt intilliggande fastigheter.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bollmora 1:110, Bollmora 1:77 och Bollmora 1:76 ägs av Tyresö Bostäder. Fastigheten Bollmora Berg 1 ägs av Brf Solhöjden i Tyresö. Fastigheterna Bollmora 1:94 och Bollmora 2:1 är i kommunal

ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Riksintressen	Området berör inga riksintressen.
Översiktsplan	I den kommuntäckande översiktsplanen för Tyresö kommun, antagen 17 april 2008, pekas delar av området ut för förtätning av befintlig bebyggelse.
Planprogram	Översiktsplanen behandlar detaljplanens förutsättningar och ligger till grund för denna. Ett planprogram har därför inte upprättats.
Gällande planer	<p>Området är planlagt som område för bostadsändamål, allmän plats, park samt lokalgata.</p> <p>Gällande detaljplaner för området är detaljplan "Restaurang vid Granängsvägen", nr. 325 (avser fastigheten Bollmora 1:110. Laga kraft 2004-04-01); "Förslag till ändring av stadsplan för kvarteren Hasselbacken, Ekbacken och Skolbacken", nr. 116 (avser fastigheten Bollmora 1:77 och Bollmora 1:76, laga kraft 1966-05-20); "Förslag till stadsplan för Bollmora Berg", nr. 103A (avser fastigheten Bollmora Berg 1 samt del av Bollmora 1:94. Laga kraft 1963-10-04); "Förslag till ändring och utvidgning av stadsplan för Björkbacken", nr. 104 (avser del av fastigheten Bollmora 1:94 samt del av fastigheten Bollmora 2:1. Laga kraft 1964-01-23).</p>
Behov av miljöbedömning	<p>Vid upprättandet av en ny detaljplan ska den enligt lagstiftning genomgå en behovsbedömning med ställningstagande om planens genomförande bedöms innebära en betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen sammanfattas nedan:</p> <p>Detaljplanen möjliggör uppförandet av ca 200 nya lägenheter samt att verksamheter, kontor och handel får uppföras inom planområdet. Detaljplanens genomförande innebär att den befintliga landskapsbilden och stadsrummet förändras. Ny bebyggelse innebär ett visuellt intrång vilket ställer krav på utformningen av denna. Detta innebär att ny bebyggelse ska utformas med ett attraktivt arkitektoniskt formspråk som tar hänsyn till den befintliga, intilliggande bebyggelsens karaktär.</p> <p>Avståndet mellan närmast belägna bensinstation (Statoil, Björkbacksvägen) och de föreslagna bostäderna inom planområdet är drygt 150 meter. Kommunens bedömning är, utifrån gällande hänsyn till riskavstånd för bensinstation, att det inte föreligger några motsättningar med lokalisering av bostäder vid Hasselbacken.</p> <p>Inom planområdet finns viss vegetation i form av träd och buskar. Med undantag för de karaktäristiska Rhododendronbuskar som finns inom området idag bedöms inte platsen innehålla några särskilda naturvärden. Området används inte heller som rekreationsyta. Tillskapandet av bostäder med tillhörande balkonger samt innergårdar av hög kvalitet innebär att fler människor kan nyttja platsen än idag, vilket ses som positivt.</p> <p>Ljudnivåerna inom delar av planområdet överstiger rekommenderade</p>

riktlinjer, men på grund av det centrumnära läget kan avstegsfall B användas.

Tillgängligheten till och i området betecknas som mycket god. Entréer till verksamheter och bostäder samt handikapparkeringar ska utformas i enlighet med den tillgänglighetshandbok som tagits fram av Tyresö kommun. Det ska även vara möjligt att på ett enkelt sätt angöra de tillskapade innergårdarna såväl som parkeringshuset.

Området har mycket goda förbindelser med kollektivtrafik och ligger nära Tyresö centrum (där handel, service och ytterligare förbindelser till kollektivtrafik finns) vilket ur miljösynpunkt är positivt. Området har mycket god tillgänglighet till fots och med cykel genom det gång- och cykelvägnät som ansluter till platsen.

Trafikförsörjningen till området sker via Bollmoravägen/ Granängsvägen samt via Granitvägen (infart via ramp till parkeringshuset). Sammantaget bedöms inte den ökade trafiken ge upphov till betydande negativa konsekvenser i form av buller och utsläpp. Inga omkringliggande områden bedöms drabbas negativt av en ökad trafikmängd eftersom ingen befintlig bostadsbebyggelse (Brf. Solhöjden) är lokaliserad längs med Granitvägen som fungerar som infartsgata till parkeringshuset.

Planens genomförande innebär att hårdgjorda ytor tillförs och ersätter idag gräsbelagda eller vegetationsbeklädda ytor. Detta innebär att större krav på bättre dagvattenhantering ställs. För att bidra till en förbättrad dagvattenhantering ska delar av den nya bebyggelsen utformas med s.k. gröna tak (läs mer under stycket "Dagvatten"). I den dagvattenutredning som tagits fram till granskningsskedet finns ytterligare beskrivet hur dagvattenhanteringen inom området ska ske.

Miljö kvalitetsnormer, MKN:

- Luft:
Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Kommunen kommer under överskådlig framtid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för luftkvalitet i kommunen.
- Vatten:
Detaljplanens påverkan på MKN för vatten anses som försumbar då dagvattenavrinningen inte förväntas öka i någon större utsträckning, förutsatt att åtgärderna beskrivna i dagvattenutredningen följs. Antalet föroreningar som skulle kunna nå slutrecipient anses inte heller öka.

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planen kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planen bedöms som hanterbar.

Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande

miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintlig mark och natur

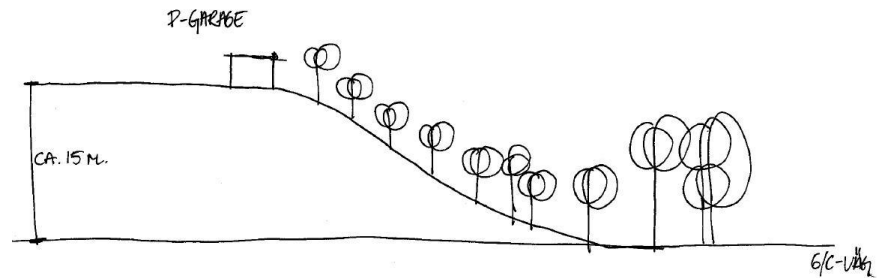
Planområdet omfattar det område som ligger i anslutning till korsningen Granängsvägen/Bollmoravägen. Planområdets västra del består till större del av en relativt kuperad, trädbevuxen slänt med vissa frilagda berghällar. Vegetationen inom denna del karaktäriseras av blandad vegetation i form av träd i varierad storlek (björk, tall, gran och sälg). I släntfoten växer också ett antal Rhododendronbuskar (se bild nedan).



Samhällsbyggnadsförvaltningen Tyresö kommun 2011

Planområdets västra del sett från norr. Bilden är tagen mot öster från den cykelväg som löper längs med Bollmoravägen.

Vegetationen inom planområdets västra del utgör ett visuellt skydd och begränsar sikten, sett från Bollmoravägen/Granängsvägen, mot den bebyggelse som finns belägen på Bollmoraberg (Granitvägen). Som visas i bilden ovan och i principskissen nedan finns områdets större träd belägna i släntfoten, längs med den befintliga gång- och cykelvägen.



Bilden visar en principskiss (genomskärning) för områdets höjdskillnader.

Som en konsekvens av den kuperade terrängen används detta område inte för någon typ av rekreation i dagsläget.



Rhododendronbuskar inom områdets östra del.

Planområdets östra del utgörs av en större gräsyta (se bild nedan) samt parkeringsytan tillhörande bostadsbebyggelsen på Pluggvägen. Gräsytan används i dagsläget inte som rekreationsyta och kan inte anses innebära något större naturvärde som en följd av sin placering mellan de relativt vältrafikerade omgivande vägarna. Planområdets östra del omfattar även det befintliga bostadshus som idag finns beläget på Pluggvägen 21-23, se bild nedan. Uppförande av ny bebyggelse innebär att denna byggnad kommer att behöva rivas.

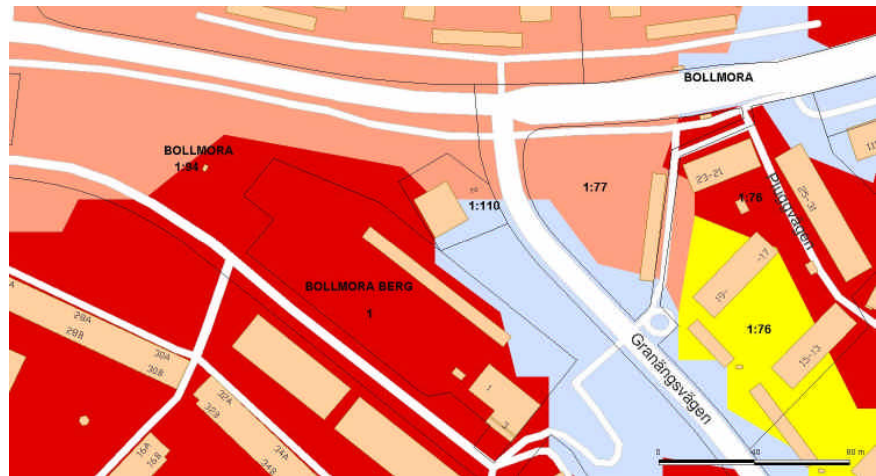


Planområdets östra sett från söder.



Bilden visar befintlig bostadsbebyggelse, Pluggvägen 21-23 som kommer att behöva rivas. Bildkälla: Google streetview

Geotekniska förhållanden Planområdet utgörs till största del av postglacial sand (ljus röd i karta nedan), morän (ljus blå i karta) samt urberg (röd i karta).



Röd=Urberg

Ljus röd=postglacial sand

Ljus blå=morän

Gul=glacial lera

En geoteknisk undersökning genomfördes i mars 2012 (*PM Geoteknik Hasselbacken, Tyresö, framtagen av Tyréns 2012-03-27*) konstaterar bl.a. följande:

- Ingen sättningkänslig lera har påträffats.
- 0,5 meter uppfyllnad kan utföras intill husen närmast vägarna utan risk för skadliga sättningar.
- Radonskyddad grundläggning föreslås för bostadshusen.
- Kompletterande geoteknisk undersökning bör utföras för att uppnå en punkttäthet av som mest 20 m, samt vidare fastställa jordens egenskaper.
- Kompletterande provtagning av fyllningsjorden bör utföras för att analysera förekomsten av miljöfarliga ämnen.
- En markradonmätning bör utföras i samband med detaljprojekteringen för att fastslå utformning av bottenplattan.
- Riskanalys för sprängnings- och grundläggningsarbeten.

Rapporten i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen och på kommunens hemsida.



Samhällsbyggnadsförvaltningen Tyresö kommun 2011

Bilden visar den slänt som finns inom planområdets västra del med varierad vegetation.

Släntens jordarter utgörs av urberg och morän och är bitvis relativt kuperad med en nivåskillnad om upp till ca 15 meter. Marken är humusbetäckt och med tät vegetation och det föreligger inte någon risk för ras eller skred. En noggrannare geoteknisk markundersökning ska genomföras i samband med bygglovprövning för att säkerställa markens stabilitet.

Risker avseende
närliggande verksamheter

Avståndet mellan närmast belägna bensinstation (Statoil, Björkbacksvägen) och de föreslagna bostäderna inom planområdet är drygt 150 meter. Kommunens bedömning är, utifrån gällande hänsyn till riskavstånd för bensinstation, att det inte föreligger några motsättningar med lokalisering av bostäder vid Hasselbacken. Enligt uppgift från den verksamhet som finns i anslutning till den bensinstation/bilverkstad i korsningen Njupkärrsvägen/Bollmoravägen (Bilia/Volvo) ca 200 meter från planområdet, pågår ingen omlackeringsverksamhet.

Radon

Mark- och berggrundsförhållandena bedöms vara av låg- till normalrisktyp ur radonsynpunkt. Elektromagnetiska fält samt radon i mark och grundvatten bedöms inte utgöra hälsorisker för boende.

Byggnader för stadigvarande vistelse ska på normalradonmark uppföras radonskyddat och på högradonmark uppföras radonsäkert.

För att säkerställa risknivån avseende radonförekomst ska en markradonundersökning göras i byggskedet.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området. Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt lagen om kulturminnen m.m (1988:950).

Offentlig service	Området ligger i nära anslutning till Tyresö centrum som inrymmer offentlig såväl som kommersiell service i form av dagligvaruhandel, vårdcentral samt kommunal verksamhet m.m.
Rekreation och naturmiljö	Avståndet till närmsta natur- och rekreationsområde, Erstavik, som ligger i Nacka kommun (norra sidan av Tyresövägen), är ca 800 meter. Till Alby naturreservat och friluftsområde är avståndet ca 1km.
Gator och trafik	Planområdet ligger i korsningen Bollmoravägen /Granängsvägen. Båda dessa vägar är viktiga kommunala transportvägar för bilar, bussar och transporter.

Under 2011 invigdes Bollmora allé, som är en ny infart till kommunen från nordväst och under vintern 2012/2013 färdigställdes Skrubba trafikplats. Den nya infarten och Skrubba trafikplats innebär att trafiken på Bollmoravägen har minskat och kommer att minska ytterligare.



*Bilden visar korsningen Bollmoravägen/Granängsvägen sedd från väster.
Bildkälla: Google Streetview.*

Parallellt med Bollmoravägen löper en gång- och cykelväg som korsar Granängsvägen i den trafikskorsning som finns inom planområdets norra del. Cykelvägen, som är en del av det regionala cykelstråket, är i dagsläget utsatt och kan upplevas som otrygg att passera eftersom Granängsvägen uppmuntrar till höga hastigheter genom sin bredd (ca 9 m).

Det finns i dagsläget inga funktioner i form av t.ex. bostäder eller verksamheter som skapar ett levande gaturum vilket ytterligare förstärker upplevelsen av Granängsvägen som en gata som tillåter höga hastigheter.

Planområdets yta är relativt liten och det finns inte möjlighet att tillskapa några större ytor för markparkering. Som en följd av detta föreslås ett gemensamt parkeringsgarage uppföras i områdets västra del (läs mer under rubriken "Planförslaget" nedan).



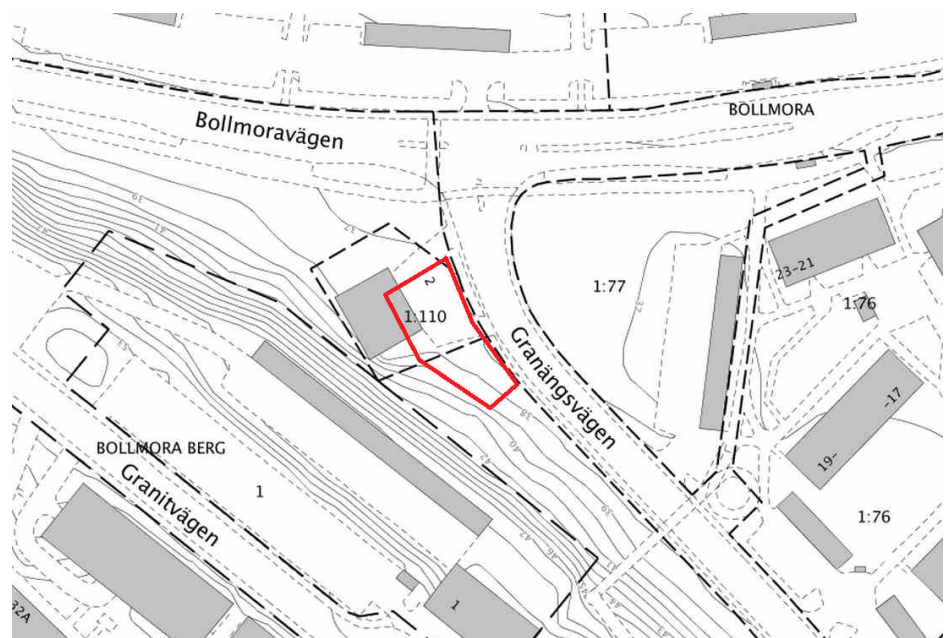
Bilden visar den lastbilsparkering som finns i anslutning till Granitvägen där den framtida infarten (via ramp) kommer att ske till parkeringshuset inom området. Bildkälla: Google Streetview.

Kollektivtrafik

Inom planområdet finns två busshållplatser (Bollmoraberg, med trafik i vardera riktning) som trafikeras regelbundet av bussar mellan Gullmarsplan och Tyresö. Den direkta närheten till goda kollektivtrafikförbindelser ses som en god kvalitet för området eftersom det minskar behovet av bil.

Övrigt

Enligt uppgift från brandförsvaret och baserat på intern kommunal kännedom finns en oanvänd underjordisk vattenreservoar inom området. Reservoarens exakta läge är okänt (se bild nedan) men enligt uppgift är denna tömd och plomberad sedan många år. Vid byggnation ansvarar byggherren för att säkerställa att hanteringen av reservoaren sker på ett tillfredsställande sätt.



Ungefärlig placering av underjordisk vattenreservoar.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Förslaget innebär att det inom området tillåts uppföras ca 200 bostäder samt verksamheter och kontor i 4-6 våningar. Uppförandet av bebyggelsen planeras att ske i två etapper, där bebyggelsen väster om Bollmoravägen utgör etapp 1 och bebyggelsen öster om vägen utgör etapp 2. Planförslaget syftar till att åstadkomma en stadsmässig struktur där byggnaderna på ett tydligt sätt förhåller sig till gatan och tillskapar en bullerfri gårdsmiljö på baksidan/innergårdarna.

Byggnadernas våningshöjder kommer att variera från 4 våningar, i anslutning till omkringliggande bebyggelse, till 6 våningar, närmast korsningen Granängsvägen / Bollmoravägen.

I bottenvåningen möjliggörs för centrumverksamhet, vilket innebär etableringsmöjlighet för t.ex. restaurang, handel, frisör, kontor eller annan service.

Byggnadernas placering framgår av skissen på nästa sida. Ambitionen med bebyggelseförslaget är att, utifrån platsens förutsättningar, skapa en mer stadsmässig och tät struktur som knyter an området till de befintliga områdena och till Tyresö centrum. Byggnaderna och dess entréer ska på ett tydligt sätt förhålla sig till gaturummet.

Byggnadernas och utemiljöernas utformning behandlas mer detaljerat i det kvalitetsprogram som hör till planhandlingarna.



Situationsplan (Bild: Reflex/Tyresö Bostäder)

Kvalitetsprogram

Tillhörande detaljplan för Hasselbacken,
bostäder vid Granängsvägen-Bollmoravägen
2013-04-10 preliminär



Perspektivskiss över korsningen sett från norr. Invid den vita huskroppen till vänster i bild syns den torgyta som kommer att tillskapas och som kan innehålla t.ex. café, restaurang eller annan service. (Bild: Reflex arkitekter/Tyresö Bostäder).

Bebyggelse (forts.)

Balkonger och uteplatser planeras att uppföras vända mot de innergårdar som skapas. Detta innebär att etapp 1 får balkonger vända i sydvästläge, vilket innebär dag/kvällssol, medan etapp 2 får balkonger vända i sydostläge, vilket innebär dag/morgonsol.

I det kvalitetsprogram som upprättats och som knyts till det exploateringsavtal som tecknats mellan kommun och byggherre (Tybo) finns i detalj beskrivet hur bebyggelse och utemiljöer ska utformas.

Utformningsförslag bebyggelse:

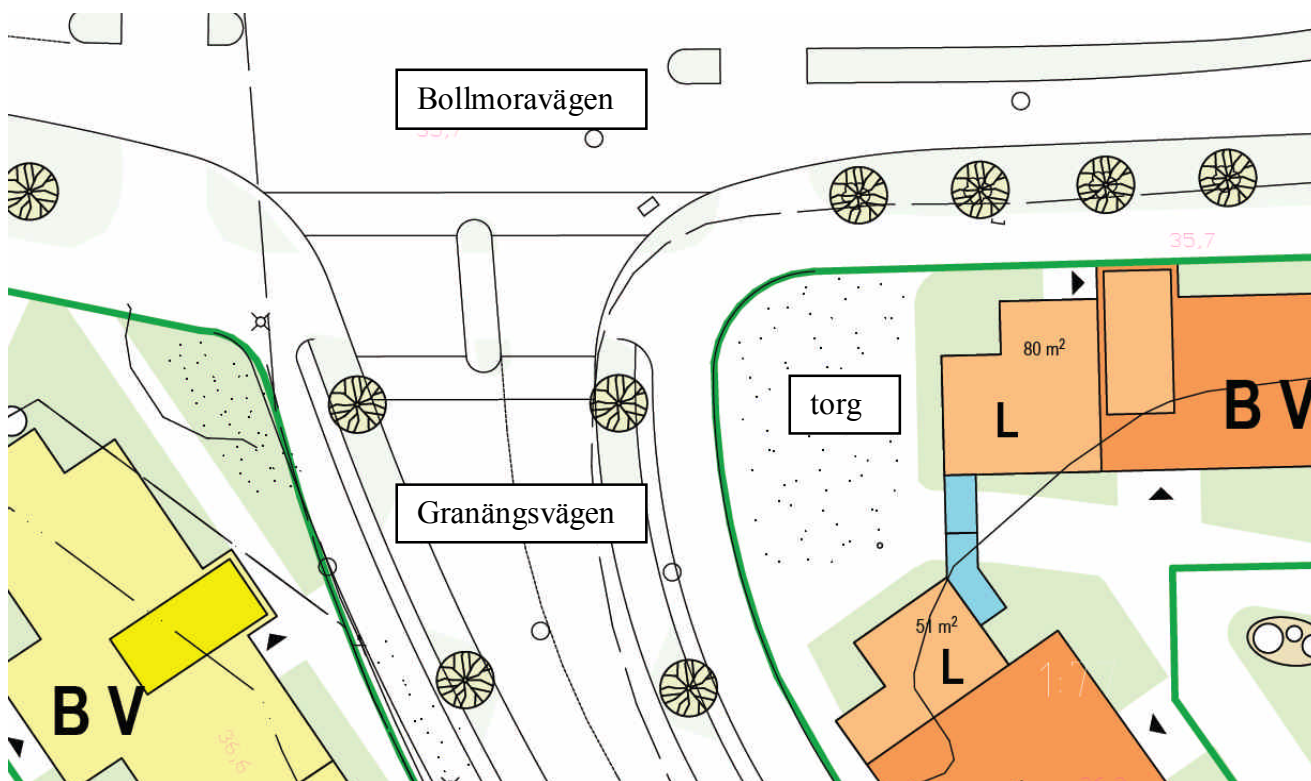
Lägenheterna föreslås utformas i storleksordningen ett rum och kök till fyra rum och kök, grupperade som trespännare eller fyrespännare. Trapphusen ligger med fönster mot gatusidan. Entrén är genomgående från gata till gård. Bottenvåningen är upphöjd från gatan för att minska insyn.

Lägenheterna utformade med hänsyn tagen till trafikbuller på gatusidan. Mindre enkelsidiga lägenheter är vända mot gården.

Lägenheter i bottenvåningen får uteplats. Övriga lägenheter har balkong.

I bottenvåningen förläggs gemensamma utrymmen, samt en mindre del lokaler för uthyrning.

På gårdarna uppförs molucker för sophantering samt mindre komplementbyggnader för t.ex. tvättstuga, föreningslokal och för cykel- och barnvagnsparkering.



Närbild över korsning/torgyta. (Bild: Reflex/Tyresö Bostäder)



Vy över planområdets östra del (etapp 2). Bilden visar innergården i förgrunden med bebyggelse bakom. Perspektiv från sydöst.

Landskaps- stadsbild och gestaltning

För att kunna skapa ett mer stadsmässigt gaturum krävs att vägarna och bebyggelsen utformas i relation till varandra. Detta innebär att husen placeras nära gatan, som i sin tur smalnas av och förses med planterade träd, vilket skapar känslan av en mer levande och trafiksäker gatumiljö.

Målsättningen är ett område med variation och nedbruten skala. Varje hus kring ett trapphus bör få en egen kulör. Utskjutande trapphus och balkonger ger en variation i volymen, liksom det varierande husdjupet mot gårdssidan. Mindre förändringar i husens riktning bryter ytterligare ner skalan.

Från Bollmoravägen syns byggnaderna vid korsningen från långt håll, liksom från Granängsvägen. Här skapas en platsbildning med ett mindre torg i förgrunden där vägkorsning, bebyggelse, café, gång- och cykelväg knyts samman.

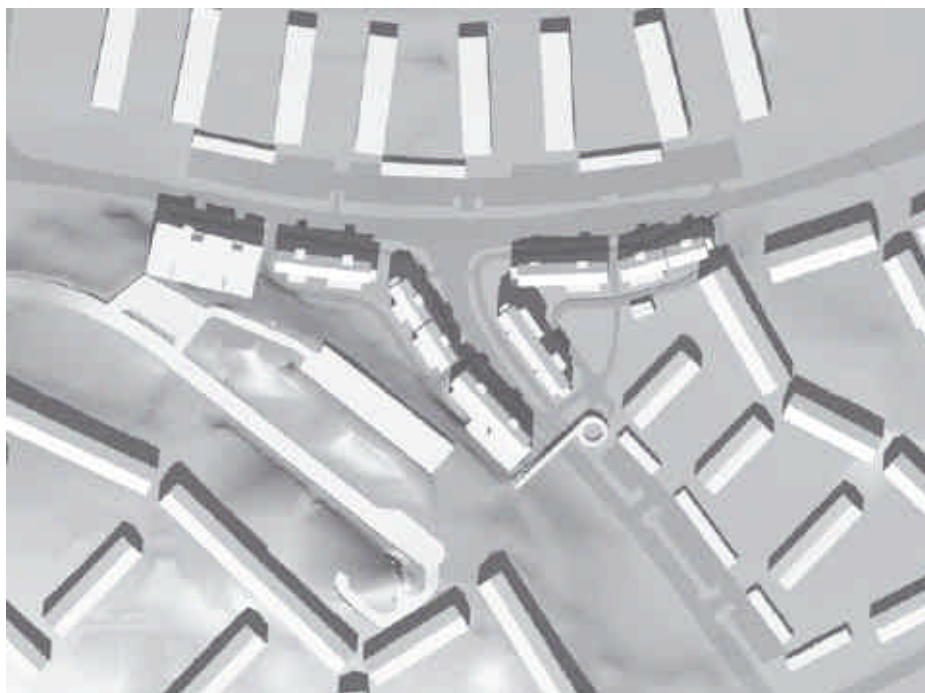
Bostadshusen uppförs med släta, putsade fasader i olika färger. Parkeringshuset med kontorshuset ovanpå får varierade fasader lika bostadshusen, öppna delar samt delar med klättrande växter.



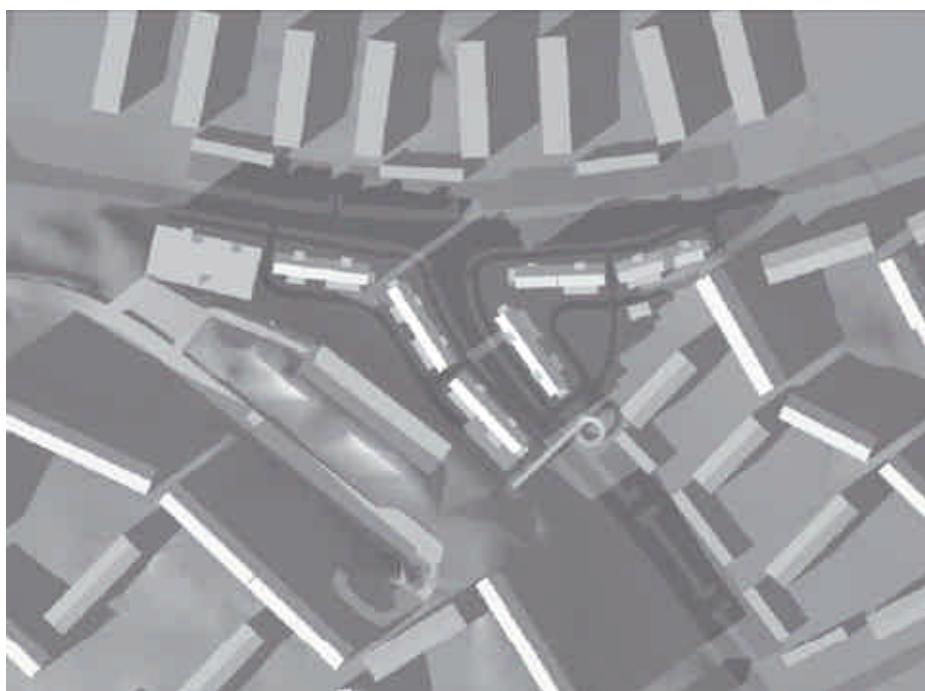
Bilden visar hur bebyggelsen förhåller sig till slätten inom etapp 1. Perspektiv från nordväst.

Solförhållanden/
Skuggstudie

En skuggstudie har tagits fram för den planerade bebyggelsen för att se hur skuggorna faller under några givna tidpunkter per år. Studien visar att den tillkommande bebyggelsen inte kommer att skugga någon befintlig bebyggelse.



Bilden visar solförhållandena den 21 juni kl. 12, sommarsolståndet.



Bilden visar solförhållandena den 23 sep. kl. 15, höstdagjämning.

Hela skuggstudien finns redovisad i bilaga 3, i slutet av detta dokument.

Planbestämmelser	Nedan följer en förklaring till de huvudsakliga bestämmelserna som gäller inom planområdets gräns. Denna förklaring ska användas vid tolkning av plankartan:
HUVUDGATA	Huvudgata för trafik mellan områden. Gatan ägs och förvaltas av kommunen.
PARK	Mark för kommunala parkändamål. Inkluderar gång- och cykelväg, trappa m.m. Marken ägs och förvaltas av Tyresö kommun.
BC₁	Bostäder och centrum. Endast bottenvåning får användas för centrumändamål. Bottenvåning mot torget (se illustrationsbild/plankarta) ska inredas för centrumändamål med entré mot torg för att tillskapa en levande, stadsmässig torgyta. Minsta bjälklagshöjd för lokalerna som vetter mot torget ska vara 4,0 meter.
BC₂	Bostäder och centrum. Bottenvåningen får användas för centrumändamål vilket innebär verksamheter i form av t.ex. handel, restaurang m.m.
PK	Parkeringsgarage. Kontor får anordnas i översta våningen. Byggnaden ska förses med vegetationsbeklätt tak enligt bestämmelse f ₂ (läs mer nedan).
P	Parkering.
...	Byggnader får inte uppföras på prickmark. Cykelparkering under tak, sophus, stödmur och plank får uppföras i den omfattning och med den utformning som byggnadsnämnden finner lämplig. Komplementbyggnader ska uppföras med vegetationsbeklätt tak.
++++	Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad i form av uthus (t.ex. sopsorteringsbod, cykelgarage, barnvagnsförvaring m.m.) och garage.
<-o-o-o->	Körbar utfart får inte anordnas. Bestämmelsen avser att förhindra utfart mot Bollmoravägen. Parkeringshuset är belagt med förbud för körbar utfart annat än den enligt plankartan föreslagna (dvs. utfart ska anordnas mot Granitvägen).
IV, V, VI	Föreskrivet antal våningar. Lägsta våningsantal inom planområdet är fyra våningar och högsta våningsantal är sex våningar.
x	Området ska vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik.
v₁	Souterrängvåning får anordnas inom angivet högsta antal våningar för att ta upp skillnader i marknivå mellan Granängsvägen och den västra innergården. Syftet är att maximera ytan för innergården och därmed säkerställa angöring till bostadsbebyggelsen.
v₂	Entréer ska utformas genomgående för att tillskapa en stadsmässig karaktär där bebyggelsen tydligt förhåller sig till gatan. Bostadshusens entréer inom området ska utformas genomgående, med undantag för huskroppen längst i sydost i etapp 1 samt huskroppen längst till öster i etapp 2 (läs mer under bestämmelsen "v ₃ ").

v₃	Entré ska uppföras mot gatan. Denna bestämmelse gäller de delar av bebyggelsen som kan förväntas inrymma ett boende/gruppboende enligt önskemål från socialförvaltningen. Bestämmelsen syftar till att möjliggöra en separat ingång från gården som inte behöver vara sammankopplad med entrén från gatan. Entré ska finnas mot gatan för att tillskapa en stadsmässig utformning av bebyggelsen.
f₁	Ny bebyggelse ska utformas med putsfasader utan synliga skarvar.
f₂	Byggnad ska förses med grönt tak av sedum eller liknande vegetationsmaterial för att förbättra områdes dagvattenhantering. Bestämmelsen gäller parkeringshuset/kontoret samt all komplementbebyggelse inom planområdet.
f₃	Taktäckning ska vara av falsad plåt.
vind får inte inredas	Bestämmelsen är generell och gäller för hela planområdet.
m	Störningsskydd avseende buller. Byggnaderna ska utformas så att: <ul style="list-style-type: none">• Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.• Lägenhet med egen, eller delad, balkong eller uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) överskrids ska även ha tillgång till egen, eller delad, balkong eller uteplats där den maximala ljudnivån om 70 dB(A) inte överskrids. Dessa värden avser gällande riktvärden antagna i riksdagen och reservation lämnas för att dessa ändras.
Lov med villkor	Bygglov krävs för omfärgning av fasad.
Kvalitetsprogram	Till detaljplanen hör ett kvalitetsprogram. Av programmet framgår hur området ska gestaltas.

- Gator och trafik
- Huvudsaklig trafikmatning till och igenom området sker via Bollmoravägen och Granängsvägen. Granitvägen kommer att fungera som angoringsgata till parkeringsgarage och kontor.
- Den nya bebyggelsen innebär en förtätning av gaturummet vilket gör att detta kommer att upplevas som mer intimt och därmed bättre fungerar som ett stråk än i dagsläget.
- Planförslaget innebär att Bollmoravägen omgestaltas till en mer stadsmässig gata. Genom att tillskapa nya funktioner i form av bostadsbebyggelse som tydligt förhåller sig till gatan och på så sätt förtätar gaturummet kan en mer trafiksäker och stadsmässig gatumiljö utformas. Gatan kommer att göras smalare och korsningen (Bollmoravägen/Granängsvägen) kommer att utformas med säkrare övergångar för cyklister och fotgängare. Bland annat kommer korsande gång- och cykelväg att höjas upp och gatan kommer att smalnas av. Detta eftersom korsningen idag ger upphov till konflikter i trafiken.
- För att säkerställa framkomlighet för räddningsfordon samt möjliggöra för transport och angöring till lägenheterna krävs en körbar infart till respektive etapps innergård. Infart till innergård inom etapp 1 kommer att ske från Bollmoravägen och utfarten från innergård sker till Granängsvägen. In- och utfart till/från innergård inom etapp 2 sker från Granängsvägen.
- I samband med planarbetet pågår en översyn av kopplingen med gång- och cykelvägar från planområdet till Nyboda skola och Granängsringen med omnejd. I dagsläget saknas en fullgod koppling mellan dessa områden. Granängsvägen kommer att kunna smalnas av och förses med en gång- och cykelväg som möjliggör en trafiksäker förbindelse.
- Tillgänglighet och säkerhet
- Tyresö kommun har antagit en tillgänglighetshandbok vars riktlinjer ska följas i möjligaste mån när detaljplanen genomförs.

Parkering

För att tillgodose behovet av parkeringar inom området kommer ett parkeringshus i fem våningar att uppföras i områdets västra del.

Angöringen till parkeringsgaraget kommer att ske från söder, i anslutning till Granitvägen. I dagsläget består denna plats, som är kommunal mark, av en lastbilsparkering och en infart till det parkeringsgarage som försörjer bostadsbebyggelsen inom Granitvägen.

För att förbättra dagvattenhanteringen ska byggnaden uppföras med s.k. gröna tak av sedum eller annat liknande material.

Viss markparkering kommer att kunna ske längs med Granängsvägen, i anslutning till korsningen Bollmoravägen.



Bilden visar parkerings- och angöringsytan till kontorsdel samt infarten till parkeringsgaraget. Perspektiv från söder.

Buller och störningar

Området är bullerstört från Bollmoravägen och Granängsvägen. För att säkerställa en god boendemiljö krävs att alla lägenheter som uppförs inom området har tillgång till en ljuddämpad sida.

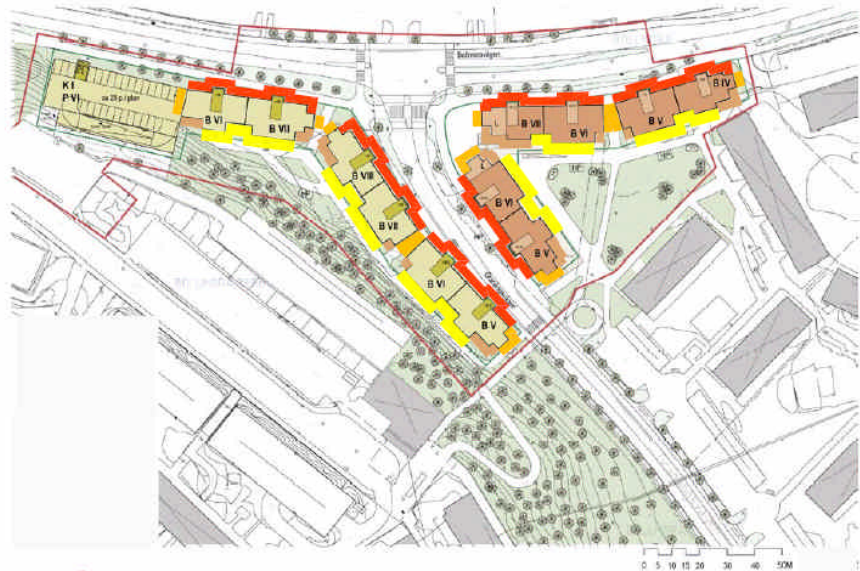
I den bullerutredning som tagits fram i samband med detaljplanarbetet, av Åkerlöf Hallin Akustik (12014 Rapport B, 2012-10-15) står följande att läsa:

De aktuella bostadshusen utsätts för buller från trafiken på Bollmoravägen och Granängsvägen. Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid planeringen av byggnaderna. Aktuella riktvärden för trafikbuller innehålls. Med föreslagen byggnadsplacering, utformning och lägenhetsplanlösning får projektet i medeltal +16 Ljudkvalitetspoäng och ingen lägenhet får lägre än +10 Ljudkvalitetspoäng. Poängen är betydligt högre än minimikravet och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.





Stor hänsyn har tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna och målet för avstegsfall B innehålls i samtliga bostäder. Projektet får i medeltal +16 Ljudkvalitetspoäng och ingen lägenhet lägre än +10 Ljudkvalitetspoäng. Poängen är betydligt högre än minimikravet, +5 respektive +0, och bostäder med mycket god ljudkvalitet kan byggas.

För att möjliggöra en mycket god ljudmiljö föreslås följande åtgärder genomföras:

- Fönster, yttervägg och eventuella uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Vissa balkonger förses med lokalt bullerskydd på en sida samt ljudabsorbenter i balkongtaket.



Ekvivalent ljudnivå för dygn vid fasad
Frifältsvärde

	61 – 65 dB(A)
	56 – 60 dB(A)
	51 – 55 dB(A)
	46 – 50 dB(A)

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

Miljökvalitetsnormer, MKN	<p><u>Luft:</u> Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Kommunen kommer under överskådlig framtid inte överstiga de nuvarande riktlinjer som finns för luftkvalitet i kommunen.</p> <p><u>Vatten:</u> Detaljplanens påverkan på MKN för vatten anses som försumbar då dagvattenavrinningen inte förväntas öka i någon nämnvärd utsträckning, förutsatt att åtgärderna beskrivna i dagvattenutredningen följs. Antalet föroreningar som skulle kunna nå slutrecipient anses inte heller öka.</p>
Barnkonsekvenser	Planförslaget innebär att nya bostäder i centrumnära läge med närhet till befintliga förskolor och skolor kan uppföras. Närheten till den stadsdelspark och nya centrumlekpark som är under uppförande bedöms som positiv. Förutom de trafiksäkerhetsförbättrande åtgärder som föreslås i planförslaget planerar kommunen att höja standarden och utöka det befintliga gång- och cykelvägnät som ansluter till planområdet. Detta för att möjliggöra för både barn och vuxna att på ett säkert sätt kunna ta sig till och från området.
Konsekvenser för jämställdhet	Detaljplanen möjliggör uppförandet av bostäder i centrumnära läge med offentlig och kommersiell service samt god tillgång till kollektivtrafik, vilket kan ses som positivt ur jämställdhetssynpunkt.
TEKNISKA FRÅGOR	
Vatten och avlopp	Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. VA-ledningar ska byggas ut till en anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet, ca 0,5 meter från fastighetsgräns eller där gemensamhetsanläggning börjar. Ledningar på privat mark byggs och förvaltas av respektive fastighetsägare.
Dagvatten	<p>Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön och Kalvfjärden. Från Albysjön rinner vattnet antingen genom Follbrinken eller genom kraftverket i Uddbyviken. Båda dessa utlopp leder till Kalvfjärden, som är slutrecipient. Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde som är en del av Tyresån, 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, men denna påverkan kan ses som mycket begränsad eftersom det handlar om relativt små mängder dagvatten.</p> <p>Tyresö kommun vidtar skyddsåtgärder genom att dagvattnet, på väg mot slutrecipienten Kalvfjärden, passerar s.k. fördröjningsdammar. Den s.k. Kolardammen, en våtdamm som finns på vägen mellan planområdet och recipienten Albysjön, innehåller oljelänsor som suger upp eventuella rester från olja som flyter på vattenytan.</p> <p>Planförslaget innebär att vegetation kommer att försvinna och ersättas med hårdgjord yta och nya byggnader. Detta ställer större krav på hantering av dagvatten. Det är därför kommunens målsättning att delar</p>

av den nya bebyggelsen som planeras inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak. Det fem våningar höga parkeringsgaraget med tillhörande kontor och komplementbebyggelse samt entréer ska uppföras med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området. Mer om detta finns att läsa i kvalitetsprogrammet.

Gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) förbättrar fördröjningen av och reningen av dagvatten. Nedan visas exempel på hur sedumtak kan uppföras:



Bild: Köpcentrum i Malmö (Bildkälla: <http://www.vegtech.se>)

Anslutning till kommunens befintliga dagvattensystem finns inom planområdet.

En översiktlig utredning gällande dagvattenhantering har tagits fram av Ramböll. Sammanfattningsvis redovisas följande punkter för att förbättra dagvattenhanteringen inom området (vid byggnation):

- *Sträva efter att minska andelen ogenomsläppliga ytor. Detta underlättas ju större del av markytan som är genomsläpplig (t.ex. grus eller plantering).*
- *För att öka avrinningen från hårdgjorda ytor mot genomsläppliga ytor bör friser och kantstöd ligga i marknivå, och om möjligt görs höjdsättningen så att vattnet rinner mot de genomsläppliga ytorna.*
- *Förse taken med sedumbeklädnad kommer vilket bidra till minskad ytvattenavrinning.*
- *Infiltrations- och fördröjningsmagasin anläggs på geotekniskt och höjdmässigt lämpliga platser. Dränerade lågpunkter och/eller diken bräddar endast till det befintliga dagvattennätet när magasin och infiltrationskapaciteten överskrids.*

- *Den västra gården förses med ett dike som hindrar ytvattnet från naturslänten att rinna mot byggnaderna.*

Hela dagvattenutredningen (PM Dagvatten – Bostäder vid Hasselbacken, 2013-05-03) finns att ta del av på kommunens hemsida.

Värme	Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och ska därför användas.
El- och teleledningar	Teleledning kommer att byggas från Bollmoravägen. El- och teleledningar ska enligt planbestämmelserna förläggas i mark. Vattenfall och Tyresö Bostäder ansvarar för att utreda om behovet finns att uppföra en ny transformatorstation som tillgodoser elförsörjningen inom området.

GENOMFÖRANDE

Allmänt	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 del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.	
Planförfarande	Planarbetet sker med normalt förfarande.	
Tidplan	Beslut om samråd	2012-11-14
	Samråd	december 2012
	Granskning	sommar 2013
	Antagande	höst/vinter 2013
	Laga kraft, tidigast	vinter/vår 2013/2014
	Byggstart, tidigast	2014
Genomförandetid	Detaljplanens genomförandetid är 5 år räknat från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.	
Huvudmannaskap ansvarsfördelning	Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator. Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för transformatorstation och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.	

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Markägare	Fastigheterna Bollmora 2:1 och 1:94 ägs av Tyresö kommun och fastigheterna Bollmora 1:76, 1:77 och 1:110 ägs av det kommunägda bolaget Tyresö Bostäder AB. Fastigheten Bollmora Berg 1 ägs av Brf Solhöjden i Tyresö.
Fastighetsbildning	<p>De delar av Bollmora 2:1 och 1:94 som blir kvartersmark kommer genom ett exploateringsavtal att förvärfvas av Tyresö Bostäder AB. I exploateringsavtalet regleras även de områden av Bollmora 1:76 och 1:77 som blir allmän plats (park). Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Tyresö kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsreglering.</p> <p>Tyresö Bostäder AB ska förvärva den del av Bollmora Berg 1 som blir kvartersmark i den här detaljplanen.</p>
Ansökan	När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering samt eventuellt bildande av gemensamhetsanläggning, 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 bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bl a beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.
Ersättning vid markförvärv	När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning.
Bygglov m.m.	Avgift för bygglov betalas enligt gällande taxa.
Planavgift	Planavgift betalas enligt träffat planavtal.
Fastighetsbildning	Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa eller tid. Fastighetsägaren betalar fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar.
EI	För uppgift om elanslutningsavgift kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele	För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.
Bullerdämpande åtgärder	Byggherren till kvartersmarken bekostar erforderliga bullerdämpande åtgärder.
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	Planläggningen sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.
Medverkande tjänstemän	Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram planen: Christian Nützel, planarkitekt Björn Edén, exploateringsingenjör Regina Lindberg, projekteringsingenjör Martin Fahlman, verksamhetsansvarig bygglov Thomas Lagerwall, VA-ingenjör Helena Hartzell, trafikplanerare

Sara Kopparberg, stadsbyggnadschef

Christian Nützel, 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

Vid behov 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. Granskning

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

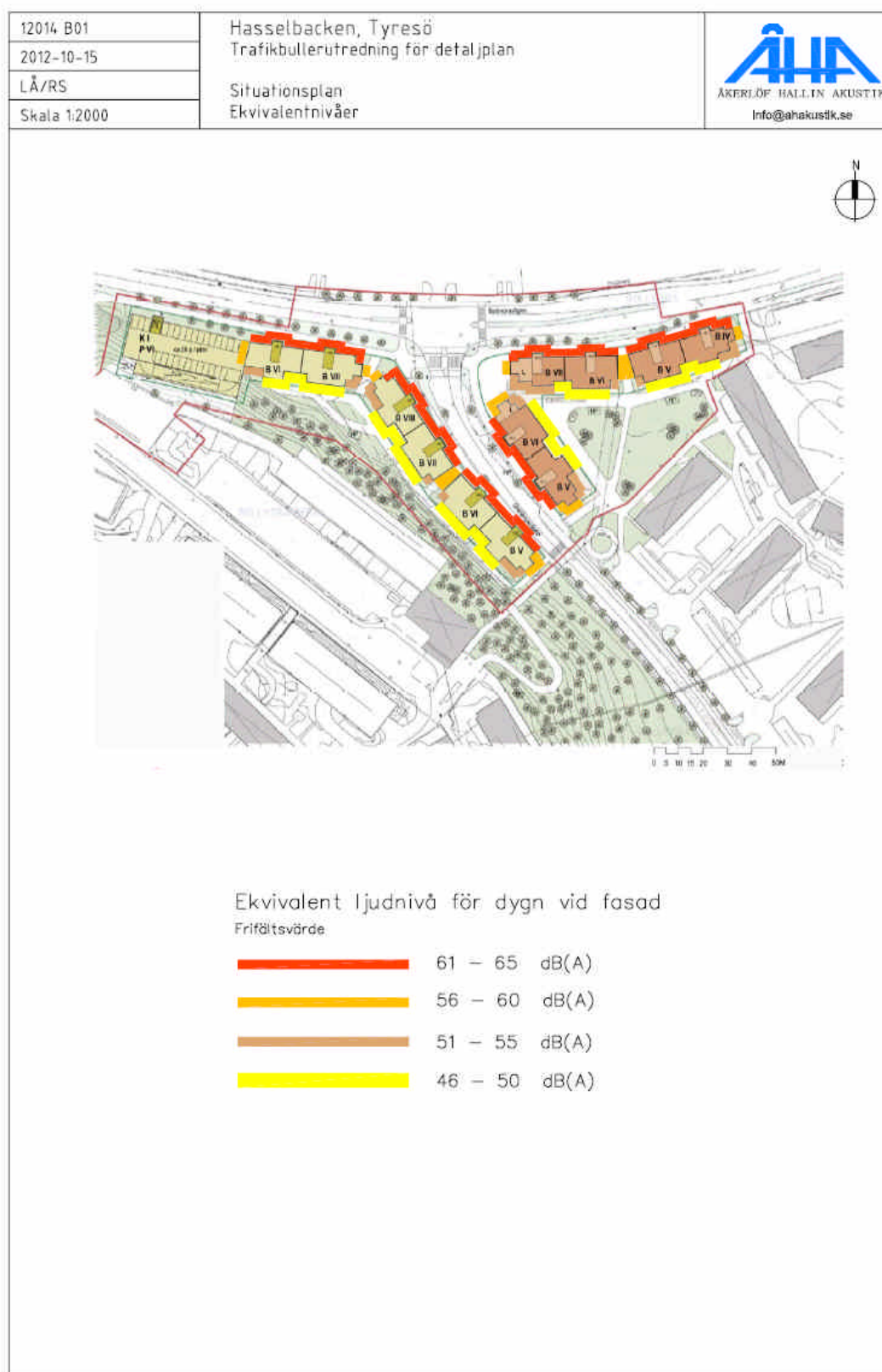
4. Antagande och genomförande

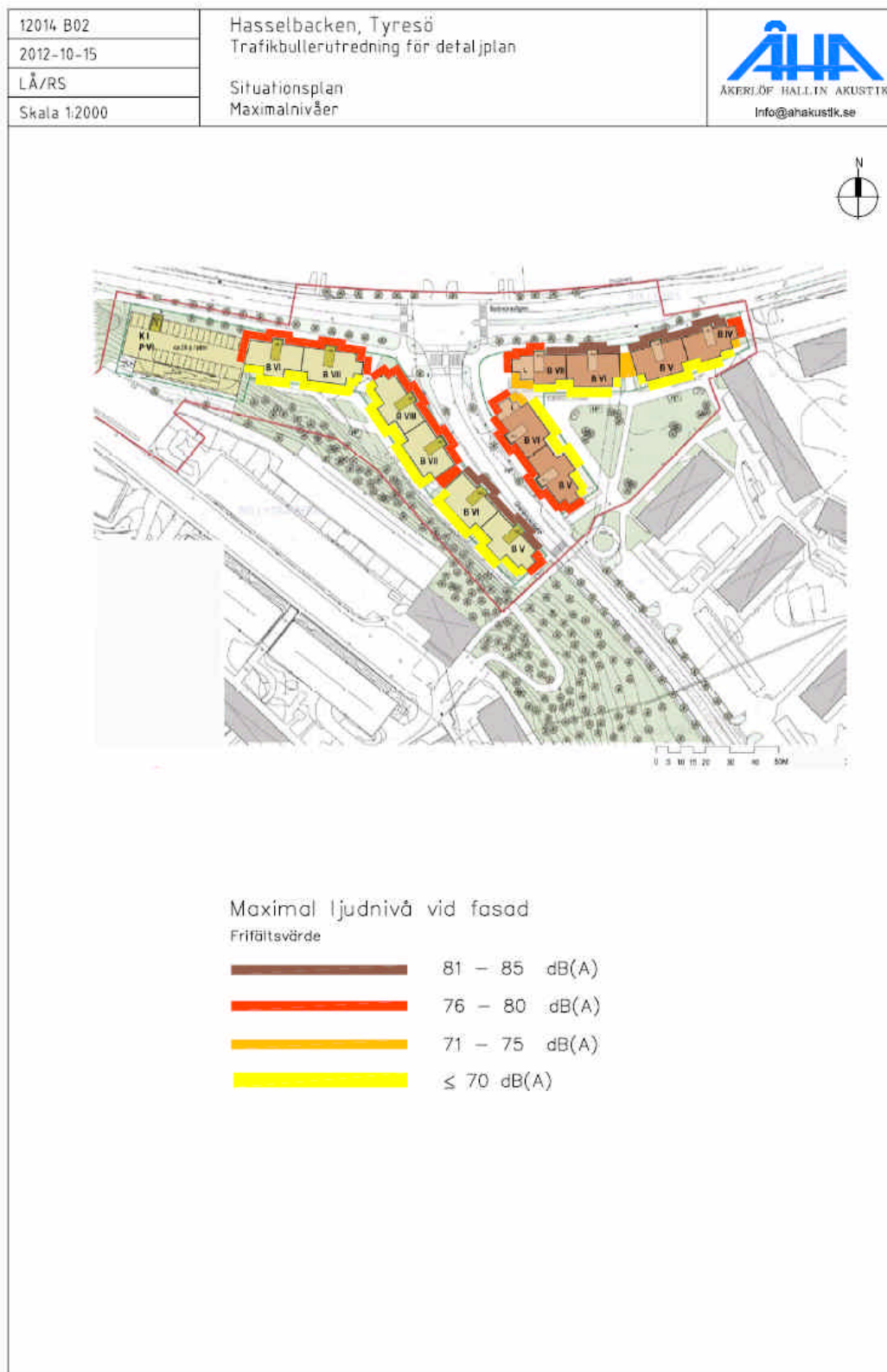
Kommunstyrelsen och efter det kommunfullmäktige ska nu anta planen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen, mark- och miljödomstolen och slutligen i mark- och miljööverdomstolen.

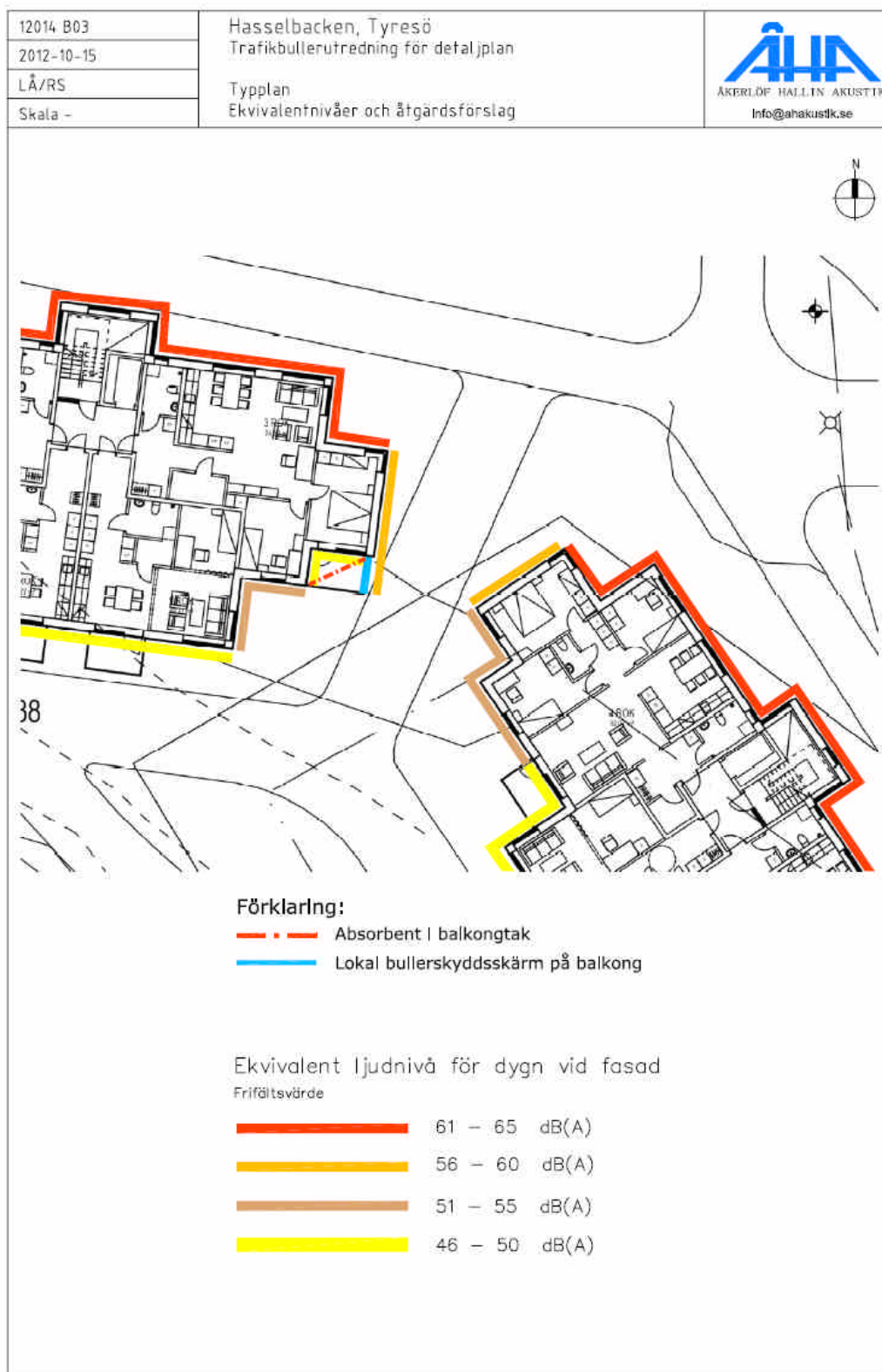
Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft vidtar genomförandet av planen.

*Enligt PBL (2010:900).

Bilaga 1: Bullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik (Rapport 12014). Rapporten i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida.







Bilaga 2: Geoteknisk undersökning av Tyréns (2012-03-27). Rapporten i sin helhet finns att ta del av på samhällsbyggnadsförvaltningen eller på kommunens hemsida.



Bilaga 3: Skuggstudie avseende solförhållanden .

På sommaren är både västra och östra gården väl solbelysta. Även under vår och höst är båda gårdarna väl solbelysta på förmiddagen, för att successivt skuggas under eftermiddagen.

Sommarsolstånd, 21 juni



Kl 09:00



Kl 12:00

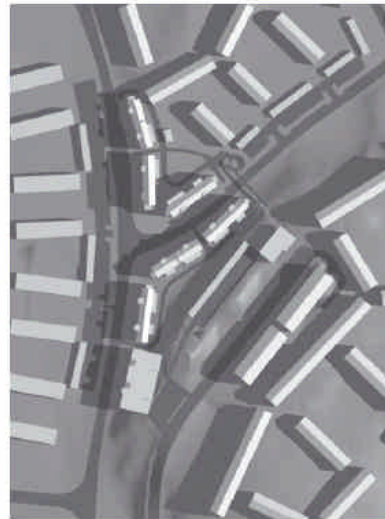


Kl 15:00

Höstdagjämning, 23 september



Kl 09:00



Kl 12:00



Kl 15:00

