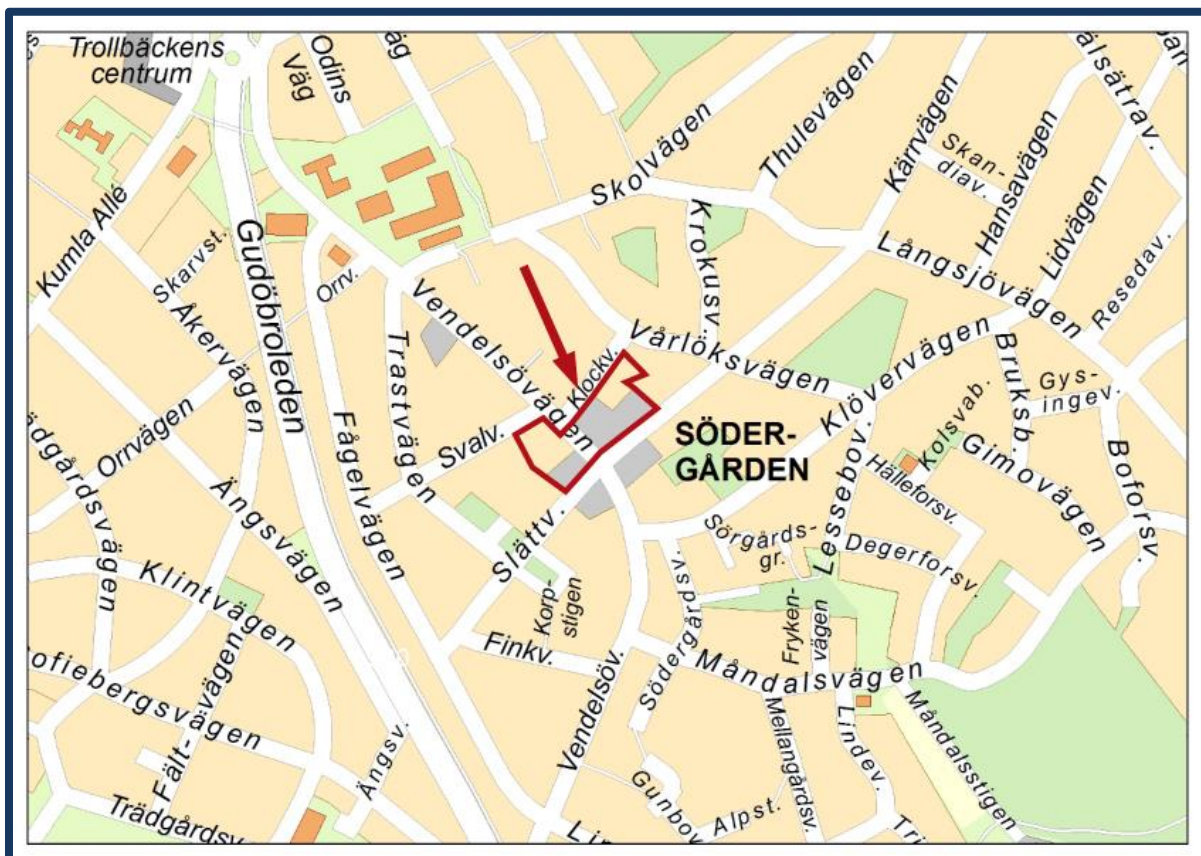


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Bostäder vid Södergården

Fastigheterna Näsby 4:1159, Näsby 4:311, Näsby 4:314, Näsby 4:1481,
Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:396 samt del av Kumla 3:1264
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdet är beläget vid korsningen Vendelsövägen/Kärnvägen/Klockvägen/Slättvägen i
kommundelen Trollbäcken.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

Bostäder vid Södergården	1
OM DETALJPLANEN	4
Detaljplanens handlingar	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan.....	4
SAMMANFATTNING	5
Bakgrund	5
Syfte och huvuddrag.....	5
Behovsbedömning	6
PLANDATA	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	8
Översiktsplan	8
Gällande planer	8
Förordnande enligt paragraf 113.....	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	9
Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities.....	10
PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER	10
Bebyggelse och stadsbild	10
Planbestämmelser	14
Geotekniska förhållanden	15
Gator och trafik	16
Parkering.....	17
Kollektivtrafik.....	18
Kulturmiljö	18
Fornlämningar.....	18
Service.....	18
Teknisk försörjning.....	19
Vatten och avlopp	19
Värme och el.....	19
Ledningar	19
Avfallshantering	19
Infart.....	20
Dagvatten	20
Miljö, hälsa och säkerhet	20
Radon	20
Förorenad mark	20
Risker och säkerhet	21
Buller.....	21

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR.....	21
Genomförande.....	21
Genomförandetid	21
Huvudmannaskap, ansvarsfördelning.....	22
Exploateringsavtal	22
Fastighetsrättsliga frågor	22
Fastighetsbildning	22
Ekonomi.....	22
Vatten och avlopp (VA)	22
Infrastruktur/gatukostnader	23
Bygglov	23
Planavgift	23
Fastighetsbildning	23
El.....	23
Tele.....	23
Fjärrvärme.....	23
Administrativa frågor	21
Medverkande tjänstemän.....	23

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:500
- Behovsbedömning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband inför samrådet:

- Sol och skuggstudie (bilaga)
- Bullerutredning (bilaga)

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) enligt dess lydelse före 1 januari 2015.

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Läs mer om processen på sista sidan i detta dokument.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Yttranden över samrådsförslaget kan lämnas under perioden 26 maj – 18 juni 2015.



Tidplan

Beslut om utökat planuppdrag och samråd	2012-05-15
Samråd	Maj/juni 2015
Granskning	Kv. 3-4 2015
Antagande	Kv. 1 2016
Laga kraft	Tidigast kv. 1 2016

Tidplanen är preliminär och kan förändras under planarbetets gång som en följd av oförutsedda händelser.

SAMMANFATTNING

Bakgrund

Behovet av bostäder är fortsatt stort i regionen såväl som i Tyresö kommun. Ett flertal områden är utpekade som föreslagna förtättningsområden i kommunens gällande översiktsplan från 2008 samt i samrådsförslaget till ny översiktsplan. Ett område kring korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen finns utpekad som utvecklingsområde avsett för tätare bostadsbebyggelse.

Området vid Södergården och de verksamheter som finns i anslutning till korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen/Klockvägen fungerar idag som en levande nod i närområdet. Platsen är välbesökt, framförallt under lunchtid, bland annat eftersom ett flertal populära restauranger finns belägna här. Platsen har dock ett flertal utmaningar, främst ur trafik- och gestaltungs-perspektiv.

Under 2012-2013 förde kommunen samtal med byggherrar som då var intresserade av en exploatering inom planområdet. Miljö- och Samhällsbyggnadsutskottet gav i samband med detta Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja ett planarbete.

Nu har ett initiativ för en utveckling tagits över av Abacus och under processens gång har ytterligare en aktör, BoCenter Byggtjänst AB, förvärvat fastigheter inom planområdet. Det ursprungliga planområdet har som en konsekvens av detta utökats. Bedömningen är att den föreslagna utvecklingen (och utökningen av planområdet) innebär en mycket positiv utveckling för området och att den ligger väl i linje med kommunens bostadsförsörjningsmål.

Kommunens ambition med platsen är att skapa en tätare bebyggelsestruktur med fler bostäder och verksamheter, förbättra förutsättningarna för trafikmiljö och parkeringslösningar med väl definierade ytor för alla trafikslag samt tillskapa ett attraktivt och mer stadsmässigt gaturum.

Syfte och huvuddrag

Kommunens intention är att området kring Södergården, vid korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen/Klockvägen, ska utvecklas till en dynamisk, tät och levande del av Tyresö. Detta ska ske genom förtätning av bostäder, verksamheter samt genom en förädling av befintliga funktioner inom området samt genom en generell förbättring av trafiksituationen.

Det föreslagna planområdet omfattar sju fastigheter, se karta s. 7.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförandet av nya bostäder i 3-5 våningar, verksamhetslokaler (avsedda främst för restaurang/handel) med tillhörande gemensamma vistelseytor och underjordiska parkeringsgarage samt möjliggöra för ett trafiksäkert och attraktivt gaturum i och i anslutning till planområdet.

Behovsbedömning

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN. Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet utgörs av sju fastigheter i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen/Slättvägen/Klockvägen vid Södergården i kommundelen Trollbäcken.

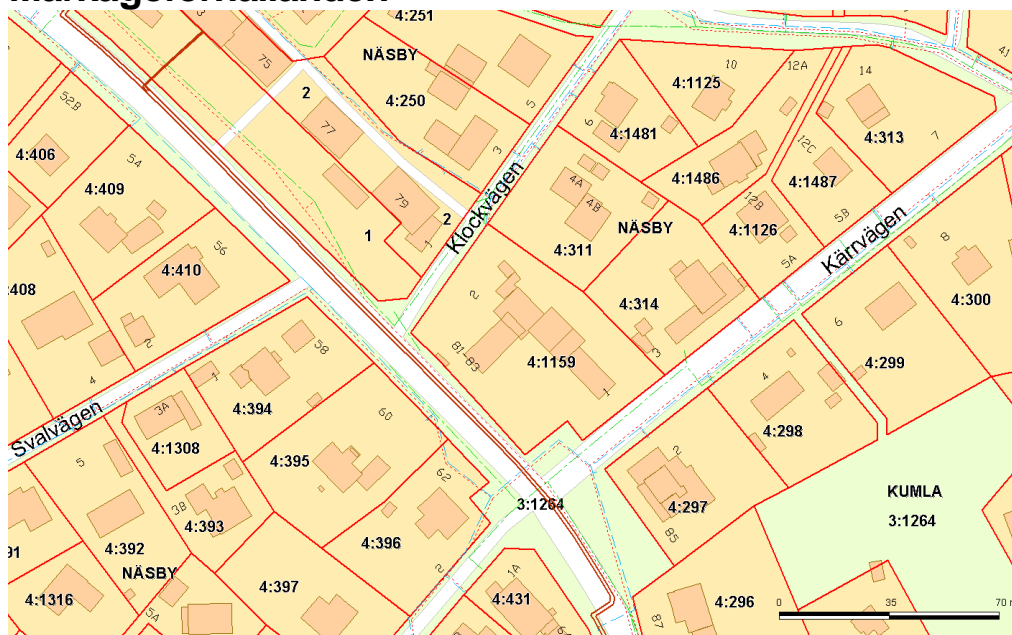


Flygbilden visar den ungefärliga avgränsningen för planområdet. Vy från sydöst över korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.

Areal

Planområdet har en yta om ca 13500 kvm.

Markägoförhållanden



Ovan visas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Området består idag av redan ianspråktagen, bebyggd kvartersmark enligt nedan:

Delområde 1 (norr om Vendelsövägen):

Näsby 4:1159 – fastigheten består i dag av en bensinmack (Shell) med tillhörande hårdgjorda ytor för pump, tvätt och mindre logistik. Ingen vegetation finns inom fastigheten. Ägs av Näsby 4:1159 AB.

Näsby 4:311 och Näsby 4:1481 – villafastigheter med byggnader i 1-2 våningar med tillhörande komplementbyggnader och omgivande trädgårdar. Privatägda.

Näsby 4:314 – en idag kommunalt ägd fastighet där verksamheter i form av restaurang m.m. inryms. Ägs av Tyresö kommun.

Delområde 2 (söder om Vendelsövägen):

Näsby 4:396 – privatägd fastighet med restaurangverksamhet. Ägs av BoCenter Byggnadstjänst AB.

Näsby 4:395 och Näsby 4:394 – villafastigheter med tillhörande trädgård. Privatägda.

Vägområde (Vendelsövägen):

Kumla 3:1264 – stor kommunal fastighet som omfattar samtliga kommunala ytor inom Trollbäcken.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

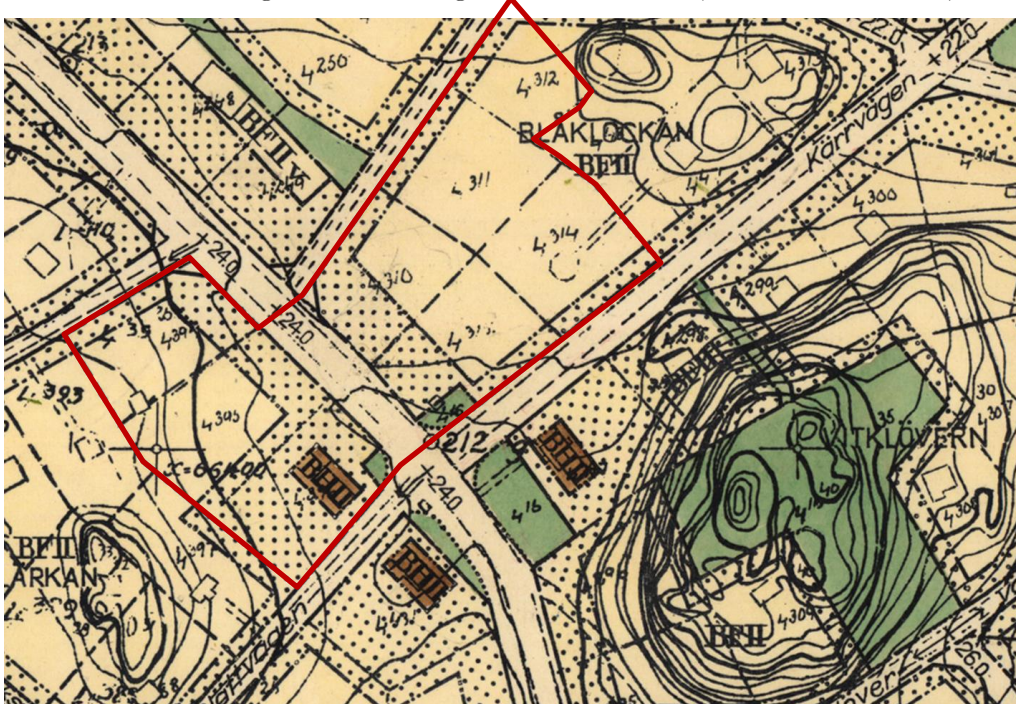
Översiktsplan

Området är utpekad som utvecklingsområde i kommunens gällande översiktsplan (antagen 2008). I samrådsförslaget till ny översiktsplan är området med som del i det stråk som är avsett för tätare bebyggelse längs Vendelsövägen. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner och bidrar till målet om blandad bebyggelse i alla kommundelar.

Gällande planer

Följande detaljplaner gäller för området till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter dessa. Genomförandetiden har löpt ut för samtliga detaljplaner som gäller för planområdet.

- ”Kumla Trädgårdsstad, Södergården mm”, nr. 59 (fastställd 1952-05-13).



Utsnitt ur detaljplan nr. 59. Planområdet är idag planlagt för kvartersmark.

Förordnande enligt paragraf 113

Planområdet omfattas av förordnande enligt paragraf 113 i 1947 års byggnadslagstiftning vilket kommunen måste ta hänsyn till och upphäva vid ny planläggning. Detta innebär att ett upphävande av detta förordnande kommer att samrådats senast under detaljplanens granskningskede.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av planförslaget

bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte heller leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Eventuella miljökonsekvenser till följd av genomförande av förslag till utveckling av föreslagna områden i kommunens översiktsplan har redan utretts i den miljöbedömning som upprättades i samband med att gällande översiktsplan antogs, 2008. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

Detaljplanens genomförande innebär att områdets karaktär och stadsbild kommer att förändras. Ny bebyggelse av tätare och högre karaktär ställer krav på att denna anpassas och utformas med hänsyn till befintlig, lägre bebyggelse. Ambitionen är att på sikt tillskapa en mer stadsmässig karaktär kring hela korsningen vid Södergården. Det fortsatta planarbetet och det kvalitetsprogram som kommer att upprättas ska ta hänsyn till detta och ange riktlinjer och krav för att säkerställa hög kvalitet för hela projektet med hänsyn till bebyggelsens utformning (avseende placering och volym), materialval, disponering av ytor, planteringar m.m.

Korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen är som mest trafikintensiv under rusningstider samt under lunchtid, då det finns ett flertal populära lunchrestauranger vid platsen. I dagsläget är gatans och kvartersmarkens zoner dåligt definierade vilket resulterar i bristande parkeringssituation med negativa konsekvenser för fotgängare, främst sett ur ett tillgänglighetsperspektiv.

Planområdet har god försörjning av kollektivtrafik, vilket skapar goda förutsättningar för förtätning.

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta (främst avseende bensinstationen) inom delar av planområdet ersätts med bebyggelse och gröngjord gårdsyta. Detta innebär att dagvatten på ett bättre sätt kan tas om hand inom fastigheten, vilket innebär mindre belastning på befintliga system. Inom övriga delar, där gröngjord yta ersätts av hårdgjord yta ska detta kompenseras genom erforderliga åtgärder, genom s.k. ”grön design”.

En dagvattenutredning kommer att genomföras till granskningsskedet som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Ny bebyggelse och fler människor som bor och vistas inom området kommer även innebära mer trafik och därmed större belastning på den befintliga infrastrukturen. Alternativa transportsätt i form av cykel och kollektivtrafik ska uppmuntras.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft:

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande kommer att ha en obetydlig påverkan på MKN för luft. Nuvarande riktlinjer gällande luftkvalitet i kommunen förväntas inte överstigas under en överskådlig framtid.

Vatten:

Den kemiska statusen för vattenkvaliteten i Albysjön är god och den ekologiska statusen måttlig (uppgift från Vatteninformationssystem, www.viss.lansstyrelsen.se).

Genomförandet av detaljplanen bedöms 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.

Behovsbedömning i sin helhet finns att ta del av på Samhällsbyggnadsförvaltningen, Tyresö kommun.

Miljöcertifiering enligt BREEAM Communities

I arbetet med det kvalitetsprogram som togs fram i samband med att projektet för Norra Tyresö Centrum startade, använde man sig av en miljöcertifieringsmodell som utgår från det brittiska BREEAM Communities-konceptet. Det handlar om ett poängsättningssystem/certifieringssystem som tar fasta på aspekter som tillsammans bidrar till ett hållbart område, utifrån ett ekologiskt, socialt och ekonomiskt perspektiv. Utifrån de aspekter som behandlades i arbetet med Norra Tyresö Centrum kommer denna detaljplan fokusera på vissa aspekter avseende så kallad grön design i projektet. Det kan handla om dagvattenhantering, effektivt utnyttjande av takytor genom gröna tak och/eller solceller, förstärkning av cykelvägnät för att minska bilanvändandet och/eller övriga aspekter som kommer att utredas löpande i planarbetet.

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse och stadsbild

Nulägesbeskrivning

Planområdet består av ianspråktagen yta (kvartersmark) med bebyggelse i form av privata bostäder, verksamhetslokaler och en bensinstation med tillhörande hårdgjord asfaltyta. Inom planområdet finns ingen natur eller vegetation av nämndvärd kvalitet.

Bebyggelsen inom planområdet består i dagsläget av följande:

Inom **Näsby 4:311** finns en friliggande villa i två plan med tillhörande komplementbyggnader (garage m.m.).

Inom **Näsby 4:314** finns en verksamhetslokal i två våningar med restaurang i markplan och tillhörande kontor i det övre planet.

Inom **Näsby 4:1159** finns en bensinmack med tillhörande butik, verkstad och tvätthall.

Inom **Näsby 4:396** finns en friliggande villa i två plan med restaurangverksamhet i bottenvåningen.

Inom **Näsby 4:394, Näsby 4:395, Näsby 4:311, Näsby 4:1481** finns friliggande villor i 1,5-2 plan med tillhörande komplementbyggnader (garage m.m.).

Samtlig, ovan nämnd bebyggelse kommer i och med detaljplanens genomförande att rivas och ge plats för ny bebyggelse.



Vy mot planområdet och Kärrvägen, sett från söder.



Vy mot planområdet sett från Vendelsövägen, nordväst om planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Förslaget möjliggör för ny kvartersbebyggelse i 3-5 våningar längs Vendelsövägen/Klockvägen/Slättvägen/Kärrvägen. I anslutning till befintlig bebyggelse tillåts bebyggelse i 3 våningar. Mot Vendelsövägen tillåts bebyggelsen uppgå till 5 våningar under förutsättning att den femte våningen dras in med syftet att byggnaden upplevs som 4 våningar från gatan. Se referensbild nedan. Totalt möjliggörs för ca 200 lägenheter.



Referensbild från Hammarby sjöstad. Takvåningen har dragits in vilket medför att byggnaden upplevs som fyra våningar från gatan.

Ett kvalitetsprogram kommer att tas fram till detaljplanens granskningsskede och ange ramarna för bebyggelsens och den tillhörande utemiljöns utformning.

Kvartersspecifik utformning redovisas nedan.

Delområde 1: Norr om Vendelsövägen (Abacus)

Den nya bebyggelsen bildar ett nytt kvarter utmed Vendelsövägen. Husens fasader följer omgivande gator och omfamnar en ny gård som öppnar sig mot villabebyggelsen i norr. Mellan de tre byggnadsvolymerna ges inblick mot gården och man kan röra sig informellt genom kvarteret.

Bostadshuset gestaltas som ett nutida tillägg i stadsdelen. Husens skala bryts ner i mindre delar genom att fasadernas material/kulörton och takfotshöjden varierar. Bottenvåningen accentueras med textglaspartier för lokalerna mot den nya platsen.

Byggnadernas höjd är 4 våningar med ytterligare en indragen femte våning mot Vendelsövägen och trappar ner till 3 våningar mot villorna i norr. Bottenvåningarna är markerade och innehåller bostadsentréer och bostadskomplement samt lokaler mot det nya torget i korsningen Vendelsövägen/Kärrvägen.



*Vy mot delområde 1, norr om Vendelsövägen, sett från sydöst.
Bild: Lindberg/Stenberg*

Gården utformas i samklang med den nya bebyggelsen. Material anpassade till fasadernas kulörer används kring uteplatser och lek. Planteringar med buskar och perenner, nya buskträd och solitärbuskar ska ge en vacker och omväxlande blomning. Från gården får man utblickar mot den nya platsen och Klockvägen genom öppningar mellan husen.

Mot Klockvägen och Kärrvägen har byggnaderna en förgårdsmark som gestaltas med låga murar och häckar.

Den föreslagna bebyggelsen inrymmer sammanlagt ca 110 lägenheter.

Delområde 2: Söder om Vendelsövägen (BoCenter Byggtjänst)

Den nya bebyggelsen är uppdelad i fyra flerbostadshus i form av ett lamellhus och tre större stadsvillor. Byggnadernas höjd är 4 våningar med ytterligare en indragen femte våning mot Vendelsövägen och trappar ner till 3 våningar mot villorna söder om planområdet.

Dispositionen av tomten är utformad med ett lamellhus mot nordost och tre stadsvillor i sydväst. I förslaget är byggnaderna indragna ca fyra meter från fastighetsgräns för att möjliggöra förgårdsmark samt eventuell breddning av gatorna.



*Vy mot delområde 2, söder om Vendelsövägen, sett från nordöst.
Bild: Lindberg/Stenberg*

Lamellhuset har genomgående stora lägenheter och små enkelsidiga lägenheter mot gården. I bottenvåningen finns lokaler i sydöstra delen som vänder sig mot torgytan vid korsningen Slättvägen/Vendelsövägen. I förlängningen av Klockvägen har lamellhuset dragits in något vilket skapar ett samspel med motstående hus på andra sidan Vendelsövägen. Detta bidrar också till att ge variation längs fasaden mot Vendelsövägen.

Stadsvillorna har små enkelsidiga lägenheter, de yttre med entré från Svalvägen och Slättvägen. Den mittersta stadsvillan nås från det mittersta trapphuset i lamellhuset via en glasad passage över gården.

Den föreslagna bebyggelsen inrymmer sammanlagt ca 103 lägenheter.

Planbestämmelser

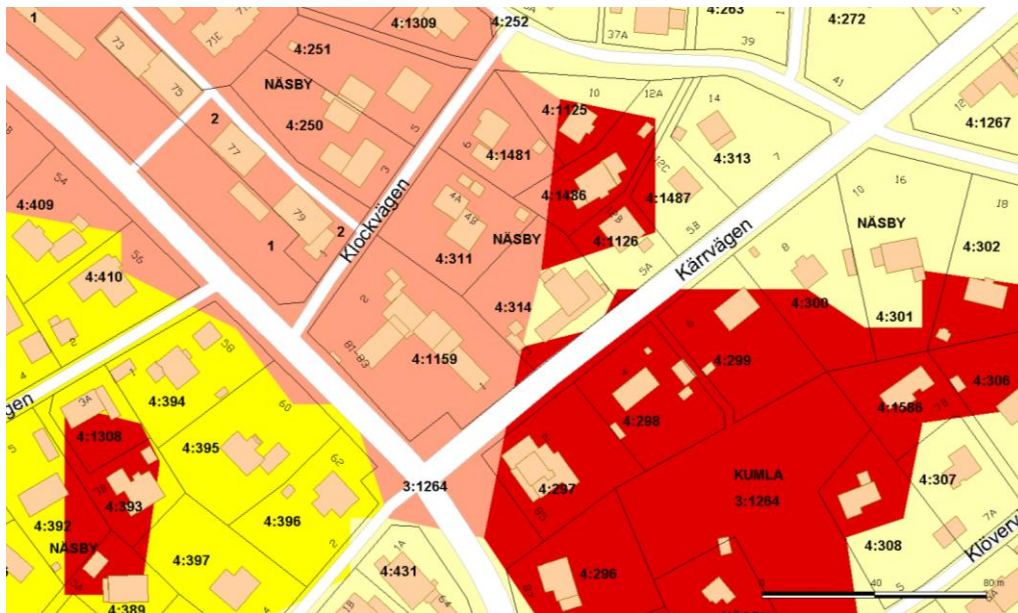
Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
BCP	Bostäder, Centrum, Parkering. Syftar till att möjliggöra uppförande av bostadshus med bottenvåning för centrumändamål, dvs. verksamheter av icke störande karaktär som möjliggör service, restaurang, butiker. Parkeringsgarage får uppföras under mark.
I-V / höjder	Högsta höjd för bebyggelse är fem våningar. Mot gata ska bebyggelsen upplevas som fyra våningar, vilket innebär att den femte våningen ska vara indragen. Mot angränsande bebyggelse får ny bebyggelse uppgå till tre våningar.
TORG	Allmän torgyta avsedd för gångtrafik, handel och publik verksamhet.
...	Prickmark, mark som inte får bebyggas.
.....	Mark som endast får underbyggas. Bjälklaget ska vara körbart och planterbart för att möjliggöra för en innergård med planteringar. Bestämmelsen avser ytan för parkeringsgarage som, under marknivå, upptar en större yta än bostadsbebyggelsen.
X	Marken ska vara tillgänglig för allmän gångtrafik.
<----O---->	Utfartsförbud. Bestämmelsen syftar till att förhindra utfart av fordon över allmänna ytor avsedd främst för gångtrafik.
b₁	Trapphus ska utformas genomgående för ökad tillgänglighet och bättre ljusinsläpp.
dB(A)	Byggnaderna uppförs i ett läge utsatt för buller. Byggnaderna ska utformas med avstegsfall A.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

De geotekniska grundförutsättningarna inom planområdet redovisas i bilden nedan. Marken består främst av postglacial sand (orange), urberg (röd), postglacial lera (ljus gul) samt glacial lera (stark gul).



Bilden visar de geotekniska förutsättningarna (jordarter) inom området.

- Urberg** illustreras med rött i karta.
- Postglacial sand** illustreras med orange färg i karta.
- Postglacial lera** illustreras med ljus gul i karta.
- Glacial lera** illustreras med stark gul färg i karta.

De geotekniska förutsättningarna behöver utredas noggrannare i det fortsatta planarbetet. En geoteknisk undersökning ska tas fram till granskningskedet.

Planförslag och konsekvenser

Kommande förslag till bebyggelse ska ta hänsyn till de grundförutsättningar som råder inom området. Markförhållanden och stabiliteten ska genom erforderliga utredningar säkerställas för att utreda möjligheten för parkeringsgarage inom området.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Korsningen Vendelsövägen/Kärnvägen/Slättvägen fungerar i dagsläget som en knutpunkt med ett flertal restauranger och viss service som attraherar. Trafiken är mest intensiv under rusningstid (morgon och e.m.) samt under lunchtid, då många bilar samsas på de relativt generösa men odefinierade parkeringsytorna i anslutning till verksamheterna/resturangerna.

Buss trafikerar Vendelsövägen och Kärnvägen. Trafiksituationen för cyklister och fotgängare är undermålig och behöver förbättras, främst med fokus på sammanhängande och trafiksäkra zoner för cykelväg, trottoar och lågfartsområden för blandtrafik.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ska möjliggöra för ett mer trafiksäkert och attraktivt gaturum där gatans zoner definieras, tydliggörs och ger upphov till bättre tillgänglighet. Trottoarer som

tydligt ansluter till övergångsställen och möjliggör passage ska uppföras. Cykelvägar som ansluter till befintliga cykelstråk ska anläggas.

Parkering

Nulägesbeskrivning

I dagsläget sker parkering i området längs Kärrvägen och Vendelsövägen (i korsningen) på de ytor som möjliggör för detta. Som en följd av lågt belägna och otidligt definierade områden för gångtrafik innebär detta att parkeringssituationen inte är trafiksäker i dagsläget.

Planförslag och konsekvenser

Parkering för bostäderna ska lösas inom kvartersmark. Åtgärder som minskar bilanvändandet ska främjas. P-norm för projektet är 0,5-1 inkl. gästparkering. Kommunen uppmanar införandet av bilpool för att minska bilanvändandet. I den mån det går ska gatuparkering längs Kärrvägen/Slättvägen tillskapas för att möjliggöra kortare stopp vid besök av verksamheter och restauranger i anslutning till korsningen. Gatusektioner för dessa gator kommer att tas fram inför granskningskedet.

Det fortsatta planarbetet ska vid behov utreda möjligheten att flytta de busshållplatser som finns belägna längs Vendelsövägen idag. Utgångspunkten är dock att dessa ligger kvar.

Kvartersspecifik utformning redovisas enligt nedan.

Delområde 1: Norr om Vendelsövägen (Abacus)

Bilparkering för bostäderna kommer huvudsakligen att lösas i ett garage under gård, men en viss del av bilparkeringsplatserna kan komma att placeras på gården. Bilparkeringsstalet för bostäderna är beräknat till ca 0,8 p-platser per lägenhet. I garaget finns ca 88 p-platser inklusive handikapplatser.

Garaget nås från bostadshusens trapphus. Cyklar motsvarande 2 per lägenhet kommer att inrymmas i bostadshusens källarplan, med kompletterande platser på förgårdsmark och gård.

Angöring till lokaler och entréer sker från angöringsfickor på gatan med ett avstånd som understiger 25 meter.

Delområde 2: Söder om Vendelsövägen (BoCenter)

Under gården föreslås ett garageplan med drygt 50 p-platser som ansluter mot den stigande marken på gården. Placeringen möjliggör direkt tillgänglighet från samtliga trapphus. Infart till garaget sker från Slättvägen.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste busshållplats, Södergården, ligger i direkt anslutning till planområdet. Detta skapar gynnsamma förhållanden för förtätning med fler bostäder.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanen ska utreda möjligheten att optimera kollektivtrafikförbindelserna till området genom att till exempel flytta hållplatser eller förbättra anslutningen (stråk, genvägar m.m.) till de befintliga hållplatserna i planområdets närhet. Om så blir aktuellt kommer underhandskontakt att tas med berörda remissinstanser (SL m.fl.). Utgångspunkten är att busshållplatserna behåller sina befintliga lägen.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Nulägesbeskrivning

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 kulturmiljö (1988:950).

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt beläget i Tyresö, ca 700 meter från Trollbäckens centrum, där ett varierat utbud av service finns. I nära anslutning till planområdet ligger även skola, kyrka och diverse mindre verksamheter (kiosk, bensinmack m.m.).

Unga och äldre

Runt planområdet ligger ett flertal förskolor och skolor och äldreboenden. Närmaste förskola är Kumla förskola, Kyrkans öppna förskola samt Kyrkans förskola Trollbäcken med ett avstånd om ca. 400 meter. Närmaste äldreboenden finns vid Kumla Allé, Trollängen, Ångsgården med ett avstånd om ca. 750 meter.

Idrott, kultur och rekreation

Närmaste idrottsanläggningar är Trollbäckshallen (ca. 300 meter) samt Trollbäckens IP (ca. 750 meter) där ett stort utbud av varierade idrottsmöjligheter finns.

Planområdet ligger ca. 850 meter från Fornuddsparken med goda möjligheter till rekreation finns.

Avståndet till Tyresta nationalpark är ca. 2 km.

Planförslag och konsekvenser

Ca. 80 meter söder om planområdet finns en kommunalt ägd gräsyta med goda möjligheter till lek- och rekreation. Det fortsatta planarbetet kommer att undersöka förutsättningarna för denna plats samt hur denna på bästa sätt kan utvecklas.

Detaljplanens fortsatta arbete kommer att utreda behovet av och möjligheten till mer service och/eller rekreation inom eller i nära anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

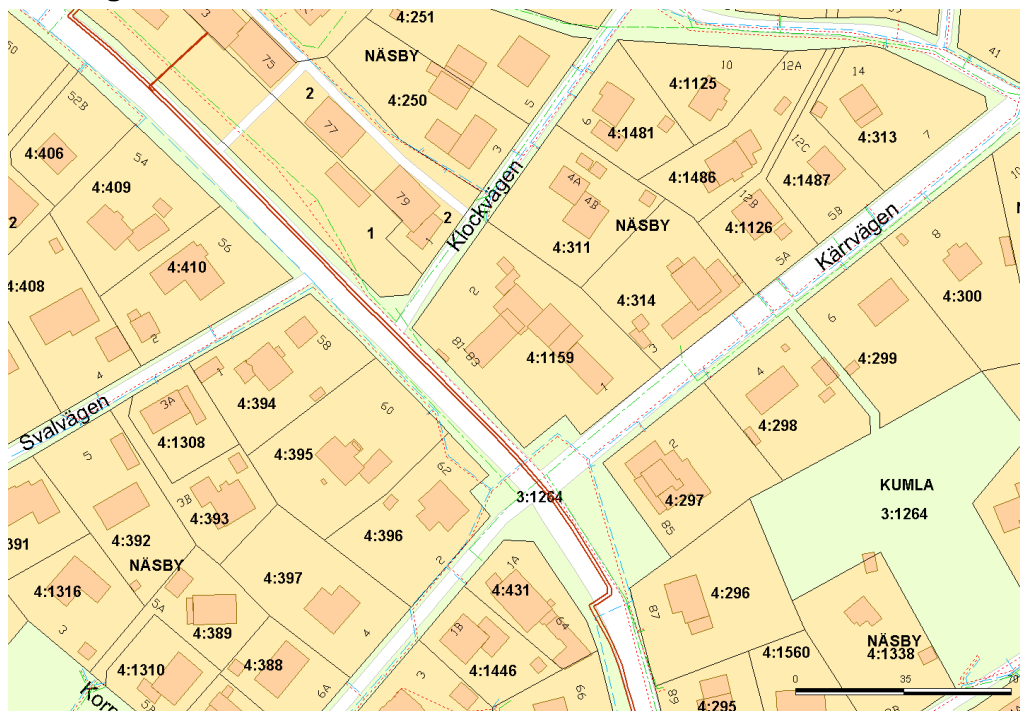
Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Anslutning till detta finns inom fastigheterna idag.

Värme och el

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas. Befintliga fjärrvärme- och elledningar finns längs Vendelsövägen, i direkt anslutning till planområdet.

Ledningar



Bilden visar ledningarna inom planområdet: fjärrvärme (röd), vatten (blå), dagvatten (grön) samt spillvatten (streckad röd).

Avfallshantering

Typ av avfallshantering kommer att utredas till granskningskedet.

Närmaste återvinningsstation ligger vid Kumla skola, 350 meter väster om planområdet.

Infart

Infart till det norra delområdet kommer att ske via Klockvägen till parkeringsgarage.

Infart till det södra delområdet kommer att ske via Slättvägen via parkeringsgarage.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består till stor del av hårdgjord yta. Inom området finns ett så kallat ”instängt område”, vilket betyder att det är ett område där dagvatten inte kan avledas på markytan med självfall.

Recipienter för dagvattnet från planområdet är Albysjön. 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.

Planförslag och konsekvenser

Den planerade bebyggelsen kommer att innebära att befintlig hårdgjord yta inom planområdet (främst bensinmacken, men även takyta) ersätts av grönyta och i form av sedumtak samt grön gårdsyta, vilket är positivt för dagvattenhanteringen.

Till granskningskedet kommer en dagvattenutredning att genomföras som närmare beskriver hanteringen av dagvatten inom och i anslutning till området.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Det finns inga indikationer på att områdets mark eller grundvatten har förhöjd radonhalt.

Planförslag och konsekvenser

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

Förorenad mark

Inom området finns en bensinstation som drivs i regi av Shell. Marken inom denna fastighet kan förväntas vara förorenad och en markundersökning avseende föroreningar kommer att genomföras till granskningskedet.

Respektive fastighetsägare/byggherre ansvarar för att de föroreningar som finns inom området tas om hand för att säkerställa att marken är sanerad inför kommande byggnation.

Risker och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa eller säkerhet.

Buller

Nulägesbeskrivning

Trafikbuller genereras från omkringliggande vägar. Enligt den trafikbullermätning som finns från 2005 är bullernivåerna 51-65 dB. Av de gator som projektet inrymmer är Vendelsövägen mest utsatt för trafik och således också mest utsatt för buller.

Planförslag och konsekvenser

En bullerutredning har genomförts inför samrådet. I denna konstateras att detaljplanens föreslagna byggrätter medför att bostäder av god ljudkvalitet kan uppföras.

Många lägenheter får högst 55 dB(A) utanför alla boningsrum, (riksdagens riktvärde) och övriga lägenheter kan, med lämplig planlösning, få högst 55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen, Avstegsfall B.

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Alla lägenheter kan även få enskild balkong/uteplats med högst dessa nivåer.

Ljudkvalitetsindex för projektet kan bli 1,6. Index för minimikrav är 1,0 vilket innebär goda förutsättningar.

Bullerutredning för respektive delområde finns att ta del av som bilaga till planhandlingarna.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Nedan redovisas de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Detta är en del av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av planen.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Detta är den kortaste genomförandetid en detaljplan kan ges.

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

Huvudmannaskap, ansvarsfördelning

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser. Kommunen ansvarar för utbyggnad av gator samt allmänna gång- och cykelvägar.

Tyresö kommun är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsledningarna.

Vattenfall Eldistribution ansvarar för transformatorstationer och elledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

Vattenfall fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till anslutning i byggnad.

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

Markanvisnings- och exploateringsavtal

I samband med att detaljplanerna antas i kommunfullmäktige kommer exploateringsavtal att tecknas med de exploatörer som kommer utföra bebyggelsen i området. Avtalen reglerar bland annat ekonomiska frågor, markägoförhållanden och övriga exploatörsåtaganden.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna Kumla 3:1264 och Näsby 4:314 ägs av Tyresö kommun. Resterande fastigheter är privatägda.

Fastighetsrättsliga åtgärder kommer att utredas och beskrivas till granskningsskedet då bebyggelseplaner och situationsplan är fastställda.

Ekonomi

Vatten och avlopp (VA)

Anslutningspunkt till VA finns i planområdets närhet.

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.

Infrastruktur/gatukostnader

Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av nödvändiga kommunala anläggningar i samband med genomförandet regleras i markanvisnings- och exploateringsavtalen.

Bygglov

Kostnaden för framtagande av planer och påföljande bygglov följer av kommunen antagna taxor. Hur kostnaden för bygglov i detta projekt ska belasta fastighetsägarna kommer utredas vidare under planprocessen.

Planavgift

Aktuell exploatör har tecknat ett planavtal med Tyresö kommun. En planavgift till kommunen för framtagande av detaljplanen kommer att tas ut. 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. Planprocessen ska utreda om fastighetsbildning krävs, vilket kommer att redovisas till granskningskedet.

EI

Befintliga elledningar finns idag längs Vendelsövägen. För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning på privat tomt kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Tele

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

Fjärrvärme

För uppgift om anslutning kontakta:
Vattenfall fjärrvärme AB, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi. Genomförandetiden är fem 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 (projektledare)
Amalia Tjärnstig	Exploateringsingenjör (projektledare)
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör
Markus Matthews	Projektör
Hanna Wikström	Bygglov
Tony Ytterstedt	Verksamhetsansvarig gata/park