

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Detaljplan för bostäder inom Järnet 7

Fastigheterna Järnet 7, del av fastigheterna Järnet 8 och 10.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Kartan, som visar planområdets lokalisering.

Tyresö kommun

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

Innehållsförteckning

Detaljplan för bostäder inom Järnet 7	1
Innehållsförteckning	2
Om detaljplanen.....	4
Detaljplanens handlingar.....	4
Plan- och bygglagen	4
Förfarande.....	4
Planprocess och skede	4
Tidplan.....	4
Sammanfattning av detaljplanen.....	5
Syfte	5
Huvuddrag.....	5
Bakgrund	5
Uppdrag.....	6
Behovsbedömning	6
Plandata.....	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen.....	7
Översiktsplan och program	7
Gällande planer	8
Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)	8
Miljökvalitetsnormer (MKN)	8
Nuläge, planförslag och konsekvenser	9
Natur och landskapsbild.....	9
Planområdet och gröna samband	9
Geotekniska förhållanden	10
Radon	10
Bebyggelse.....	10
Solförhållanden och skuggstudie	15
Gator och trafik.....	15
Parkering	17
Kollektivtrafik	18
Fornlämningar planområdet.....	18
Rekreation	18
Service	18
Teknisk försörjning	18

Vatten och avlopp.....	18
Värme	18
El	18
Avfall.....	19
Fiber/Digital kommunikation m.m.	19
Dagvatten	19
Infiltrationsytor och vegetation.....	19
Miljö, hälsa och säkerhet.....	19
Buller	19
Planbestämmelser.....	20
Genomförande, ekonomi & ansvar	21
Genomförande	21
Genomförandetid.....	21
Fastigheter inom planområdet	21
Fastighetsrättsliga åtgärder	21
Vatten och avlopp (VA)	22
Bygglov.....	22
El	22
Administrativa frågor	22
Medverkande tjänstemän	22
Detaljplanering – så fungerar det.....	23

Om detaljplanen

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:1000
- Behovsbedömning och checklista
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet:

- Bullerutredning av Structor (Rapport 2015-086r01 rev1, datum 2015-06-03)
- Dagvattenutredning av WSP (Rapport 2014-12-12)
- Trafikutredning för Bostäder vid Bollmora allé, Järnet 11 m.fl. Tyresö kommun (Rapport 2014-12-12)
- Gröna strategier –norra Tyresö centrum av Ekologigruppen 2015-04-10
- Solstudie av BSK A (Rapport juni 2015).

Plan- och bygglagen

Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900)

Förfarande

Detaljplanen upprättas med normalt förfarande enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse före 1 januari 2015.

Planprocess och skede

Detta planförslag är en samrådshandling, se figuren nedan.



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-04-28
Samråd	September-oktober 2015
Granskning	Januari-februari 2016
Antagande	Kvartal 1, 2016
Laga kraft, tidigast	Kvartal 2, 2016

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

Sammanfattning av detaljplanen

Syfte

Detaljplanen syftar till att ge fastigheten Järnet 7 en ökad byggrätt för att möjliggöra uppförande av cirka 270 lägenheter i flerbostadshus och tillhörande underbyggda parkeringsgarage. Samtidigt planläggs den del av Axel Wennergrens vägs sträckning som angränsar till Järnet 7 som kommunal lokalgata för att öka tillgängligheten inom närområdet. Bottenvåningar mot gatan planläggs för centrumändamål för att möjliggöra för lokaler och platsbildningar. Detaljplanen syftar även till att fördröja dagvatten och stärka urbana ekologiska samband med olika åtgärder inom Järnet 7.

Huvuddrag

Tyresö kommun genomgår en utvecklingsprocess till en mer levande blandstad med bostäder, arbetsplatser, lokaler och publika stadsrum. Planförslaget för Järnet 7 ligger intill Bollmora allé och nära Tyresö centrum. Tillsammans med utbyggnaden av Norra Tyresö centrum, på andra sidan Bollmora allé, möjliggörs en sammanhängande utbyggnad av en stadsstruktur med egen karaktär och gröna kopplingar.

Planområdet är idag obebyggt och består av en delvis överväxt grusplan. Detaljplaneförslaget syftar till att tillskapa cirka 270 lägenheter i flerbostadshus. Bollmora allé som huvudstråk understryks genom ny stadsmässig och tätare kvartersbebyggelse med lokaler i bottenvåningen och små platsbildningar för att skapa nya mötesplatser och stadsliv. Förslaget omfattar två byggnadskvarter med upphöjda terrasserade gårdar med grön karaktär, cykelparkering, lek, odling och uteplatser. Passagen mellan kvarteren skapar genvägar och kan nyttjas för cykelparkering och förgårdsmark. Byggnadsvolymer är enkla med 5 våningar mot Axel Wennergrens väg samt 5 våningar plus en indragen takvåning mot Bollmora allé. I ett av kvarteren placeras ett 10 våningshus som en markör för början av norra Tyresö centrum. Alla entréer placeras mot gatorna. Bottenvåningarna är tydligt gestaltade och innehåller delvis lokaler med öppna glaspartier samt platsbildningar som sammantaget ger förutsättningar för en levande attraktiv gatumiljö.

Läget motiverar en högre bebyggelse jämfört med gällande plan med hänsyn till närheten till service, kollektivtrafik och skolor samt rekreation. Förslaget innehåller cirka 160 parkeringsplatser i två underliggande garage. Axel Wennergrens väg övergår till att bli kommunal lokalgata i syfte att öka tillgängligheten i närområdet. Inte minst för att möjliggöra för barn och ungdomar att kunna passerar till engelska skolan som är belägen strax nordväst om planområdet.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Järnet 7 inkom i december 2012 med en förfrågan om möjligheten att ta fram en ny detaljplan för att bebygga fastigheten med bostäder i 5-8 våningar med underliggande parkeringsgarage. Järnet 7 är i gällande detaljplan planlagt för bostäder i två våningar men planen har aldrig realiserats. Genomförandetiden för gällande plan går ut 2015-10-06, vilket har styrt tidpunkten för när planen kan ändras.

I Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets beslut i april 2014 om planuppdrag bedömdes att en högre exploatering jämfört med gällande detaljplan ska studeras. Det överensstämmer även med visionerna för angränsande Norra Tyresö centrum om en utveckling av centrum med en stadsmässig kvartersbebyggelse.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 28 april 2014 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för Järnet 7.

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. Läs mer i den sammanfattande behovsbedömningen på sidan 8.

Plandata

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i norra delen av Tyresö centrum intill fotbollsplanerna, knappt 300 meter från Tyresö centrum. Området avgränsas av Bollmora allé i öst, Björkbacksvägen i syd, Axel Wennergrens väg i väst och i norr av Bollmora Gårdsväg.



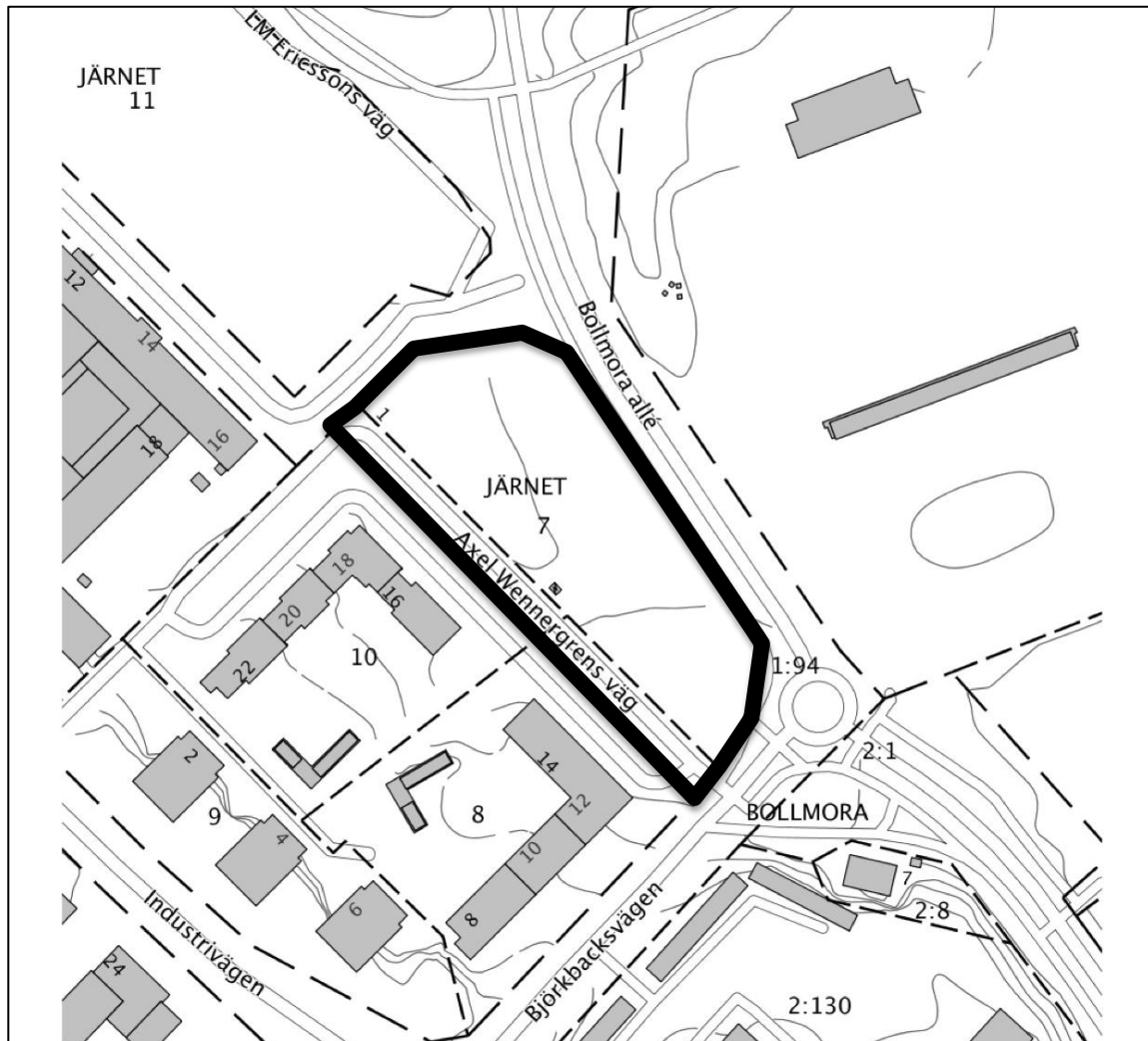
Flygfoto över området och planområdet inringat

Areal

Planområdet uppgår till drygt 7 800 kvm.

Markägförhållanden

- Fastigheten Järnet 7 ägs av Netjär 7 AB.
- Fastigheten Järnet 8 ägs av Brf Tornsvälan.
- Fastigheten Järnet 10 ägs av Brf Silvertärnan.



Fastigheter som berörs av detaljplanen: Delar av Järnet 8 och 10 (del av Axel Wennergrens väg) samt Järnet 7.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan och program

Planområdet är utpekad för bostäder i kommunens översiktsplan, antagen 2008, liksom i programmet för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum från 2007. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Gällande planer

Följande detaljplan gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och därmed ersätter denna. Genomförandetiden löper ut 2015-10-06.

- ”Detaljplan för Kv. Järnet”, nr. 307 (laga kraft 2000-10-06). Detaljplanen medger bostäder i två våningar samt E-område, men har aldrig realiserats gällande bostadsbyggnation.

Sammanfattad behovsbedömning (MKB upprättas inte)

Lokaliseringen enligt detaljplanen bedöms som lämplig. Planområdet innehåller inga kända naturvärden och används inte heller som rekreations- eller friluftsområde. Södra delen av området ingår i ett grönt regionalt samband och konsekvenserna av byggnation ska utredas. Ljudnivåer inom delar av planområdet överstiger rekommenderade riktlinjer, men det centrumnära läget föranleder att avstegsfall B kan tillämpas. Stadsbilden kommer att förändras och syftet är att tillföra kvaliteter genom den nya bebyggelsen. Tillgängligheten för gående och cyklande ökar genom att Axel Wennergrens väg blir en kommunal lokalgata.

Effekterna av planförslaget bedöms som hanterbara utan att riktvärden överskrids. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Planförslaget bedöms inte leda till några negativa effekter på människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Genomförande av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalken 6 kap 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905 bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därmed inte behöva upprättas.

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.

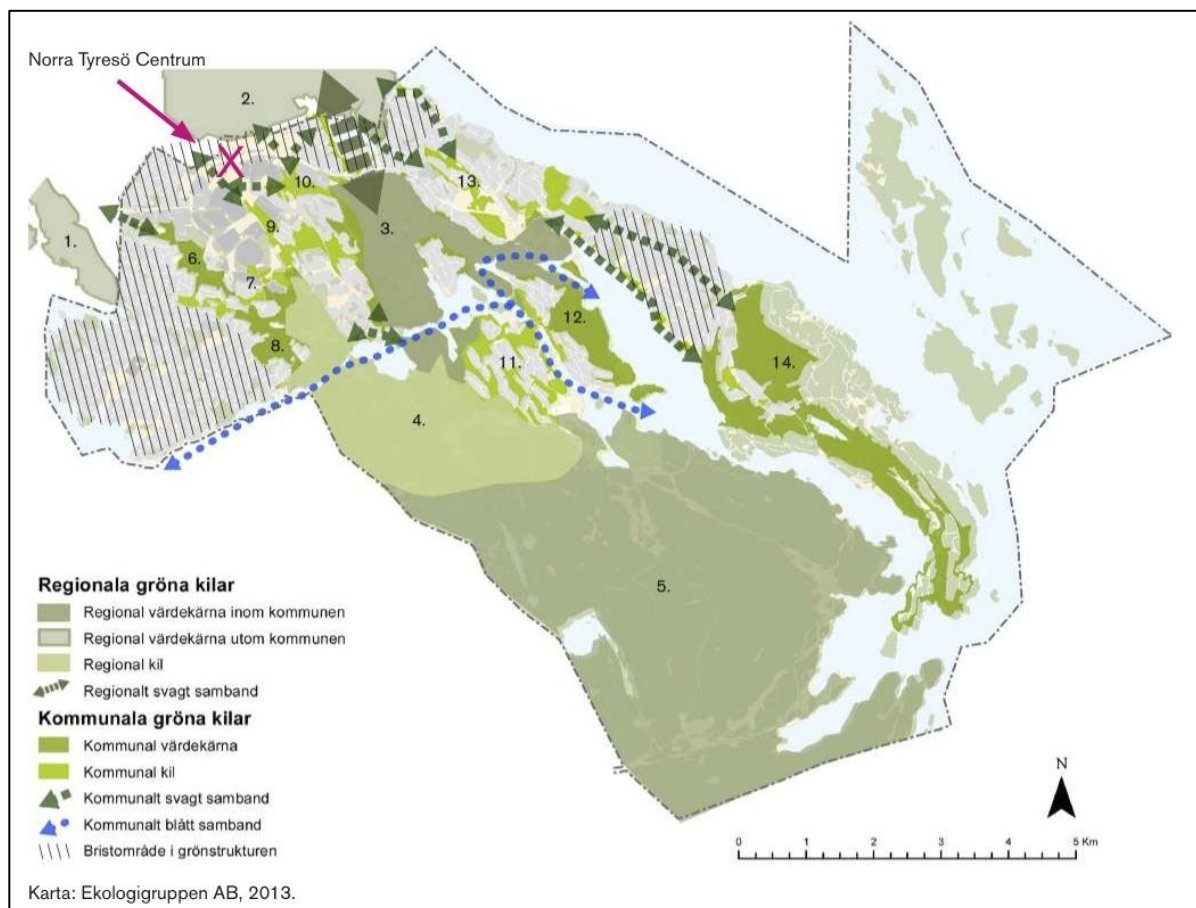
Vatten:

Planområdets avrinningsområde är Albysjöns tillrinningsområde. Albysjön omfattas inte som en enskild sjö av miljö kvalitetsnormerna på grund av att den är för liten men den ingår i Tyresåns sjösystem som omfattas av miljö kvalitetsnormerna. Albysjöns status påverkar också nedströms liggande vattenförekomster som Kalvfjärden. Enligt WSP:s dagvattenutredning 2014-12-12 var den ekologiska klassningen för Tyresån 2009 otillfredsställande ekologisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. Kalvfjärden klassades 2009 att ha god kemisk status, den preliminära klassningen för 2015 är att den ej uppnår god kemisk status. Se vidare under avsnittet om Dagvatten.

Nuläge, planförslag och konsekvenser

Natur och landskapsbild

Planområdet och gröna samband



Karta från Gröna strategier- Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen)

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Järnet 7 utgörs av en obebyggd hårdgjord yta som främst fungerar som parkeringsplats. I nordvästra hörnet av fastigheten står en mindre trädunge.

I Gröna strategier –norra Tyresö centrum av Ekologigruppen 150410 anges Centrala Tyresös kilområde (9) bestå av barrskogshöjder och parkområden med öppna gräsmattor. Kilområdet knyter samman Nackareservaten - Erstaviks regionala värdekärna med Alby - Tyresö slotts regionala värdekärna. Länken upp mot naturområdena norr om kommunen består av flera svaga samband över vägar, bebyggelse och golfbana. För dessa länkar konstateras att utformningen av Norra Tyresö Centrum kan få en betydelse för de ekologiska sambanden.

Järnet 7 angränsar i öst till Bollmora allé som i Ekologigruppens utredning föreslås utformas som en grön gata som ska bidra till att stärka sambandet söderut mot Wättinge gårdsväg och stadsparken samt norrut mot Nackareservatet och Erstavik.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär att en obebyggd grusad yta bebyggs med en kvartersstruktur och underbyggda innergårdar. Det innebär en ökad byggrätt jämfört med gällande plan. Bebyggelsen föreslås placeras mot Bollmora allé med en smalare planterbar förgårdsmark. De gröna strategierna för utvecklingen av intilliggande norra Tyresö centrum kan även tillämpas i viss utsträckning för denna detaljplan. Det gäller växtval, ekosystem- tjänster, gröna mötesplatser och stråk. Med dessa strategier finns stora möjligheter till en nettoökning av biologisk mångfald och rekreativa värden. Det starkaste gröna elementet utgörs av gatuträden, som också bidrar med olika karaktärer till olika gator. Andra strategier är att växtval ska vara inhemska arter eller andra ekologiskt lämpliga arter. Möjlighet till odling ska ges. Grönstrukturen ska även ge möjlighet för mindre djur, insekter och växter att leva och förflytta sig i och genom området. En specifik utredning för Järnet 7 kommer att utföras inför granskningsskedet.

Geotekniska förhållanden

Ingen geoteknisk undersökning har tagits fram för Järnet 7 ännu. Närområdet har dålig bärighet, så speciella grundläggningsmetoder kommer sannolikt att krävas när bostäderna ska uppföras. Exploatören kommer utföra geoteknisk undersökning av fastigheten under planarbetet för att fastställa lämplig grundläggningsmetod.

Radon

Ingen särskild radonundersökning har utförts för Järnet 7. Byggnader för stadigvarande vistelse ska utföras radonskyddat.

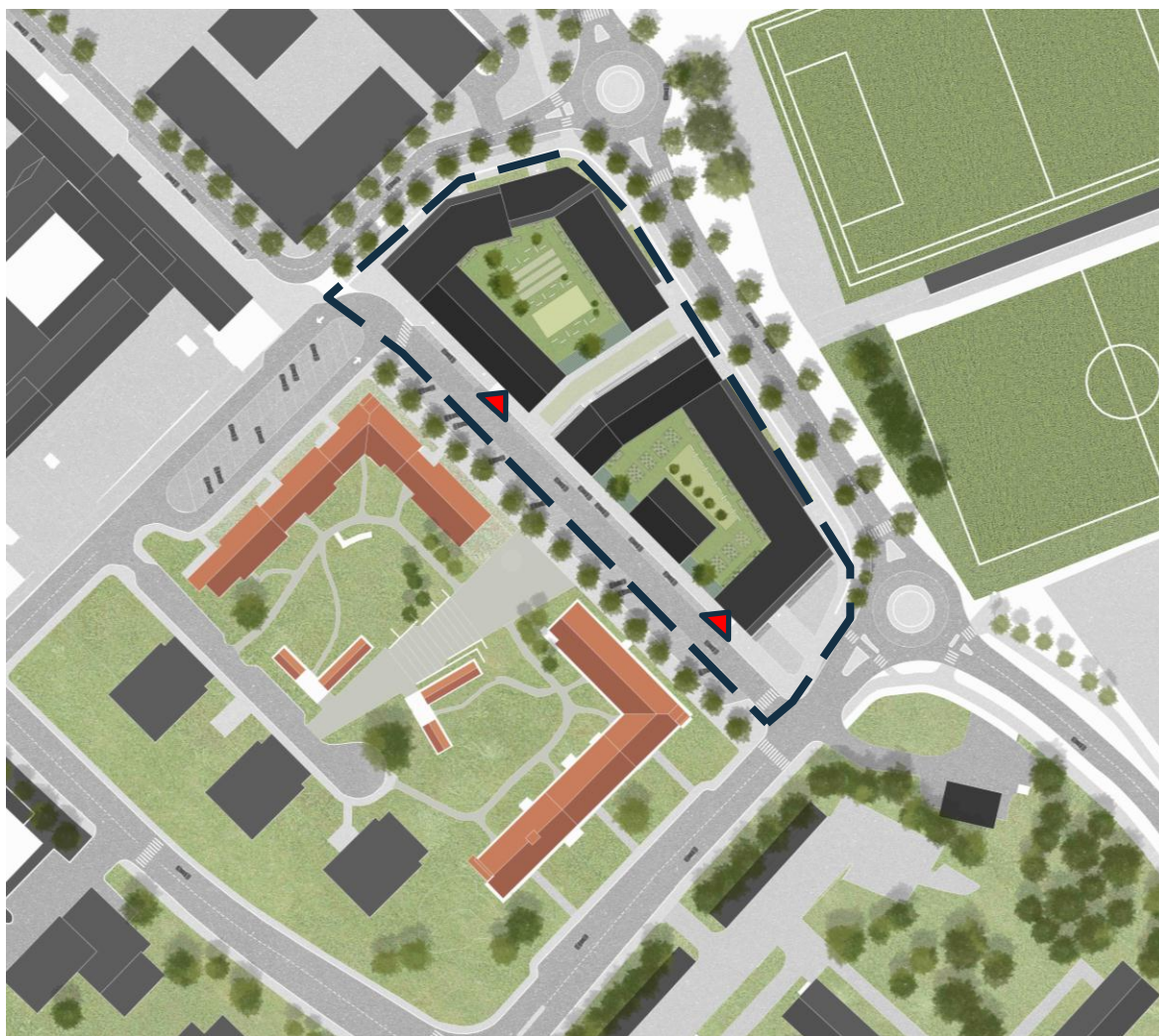
Bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt med undantag av en mindre nätstation som planeras att flyttas i samband med bostadsbyggnation. Utredning pågår inom detta planarbete. Befintlig bebyggelse runt planområdet har karaktären av kvartersstad. Angränsande område i öst på andra sidan Bollmora allé ”sk norra Tyresö centrum ” planeras få en stadskaraktär och rymma bostäder, handel och service.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medger bostadsändamål rymmande cirka 270 lägenheter. Centrumfunktioner får anordnas i alla bottenvåningarna. Minst 200 kvm lokalyta ska anordnas för centrumändamål placerade mot Bollmora allé. Fastigheten Järnet 7 medges ny kvartersbebyggelse i 5-6 våningar och en profilbyggnad i 10 våningar. Bebyggelsen är uppdelad i två kvarter med en gång- och cykelpassage emellan som ska anordnas i gatumarkshöjd.

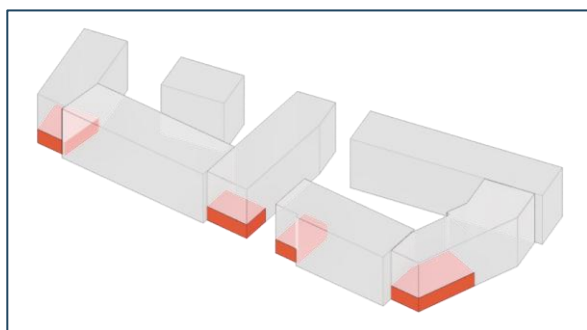


Illustrationsplan. Planområdet är markerat med blåstreckad linje. Kvarteret Järnet 7 är uppdelat i två mindre byggnadskvarter med en passage emellan. (BSK A)

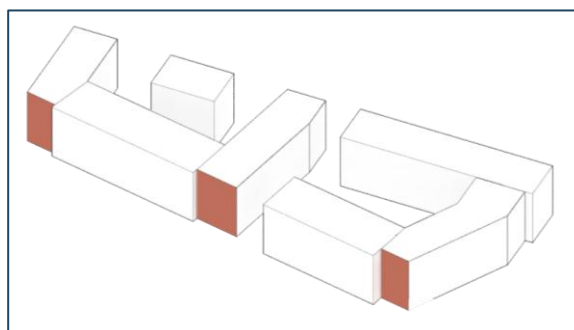
Ny bebyggelse

Ett kvalitetsprogram för byggnader och den yttre miljön kommer att tas fram inför nästa planskede – granskningskedet. I kvalitetsprogrammet kommer bland annat arkitektur, höjder, taklutningar, skorsten och mindre teknikutrymmen och gårdarna att vidareutvecklas.

Här visas några principer och övergripande gestaltning för volymer för byggnader.



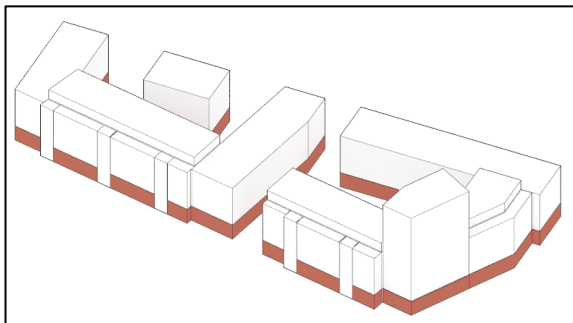
I strategiska lägen längs Bollmora allé ska lokaler för centrumändamål anordnas i markplan.



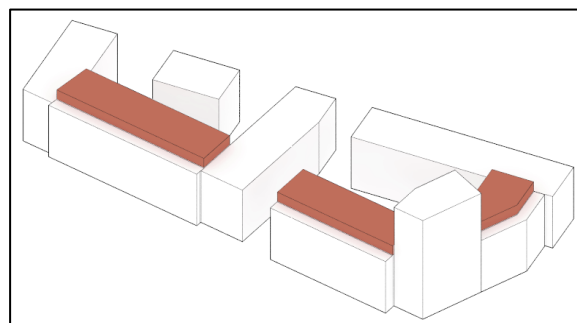
Indragna hörn mot Bollmora allé i syfte att skapa variation och vistelseytor i anslutning till lokaler.



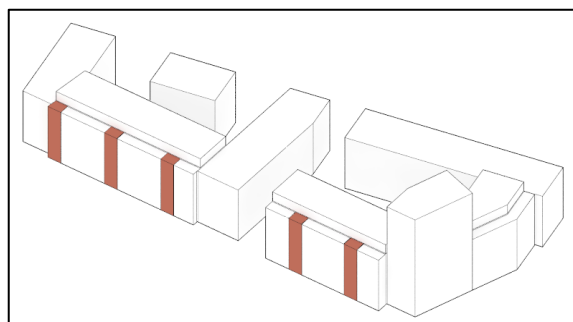
Bild som illustrerar hur kvarteret kan se ut med flera byggnadsvolymer som ger ett varierat uttryck i form av olika byggnadshöjder, placering mot gatan och taktyper. (BSK A)



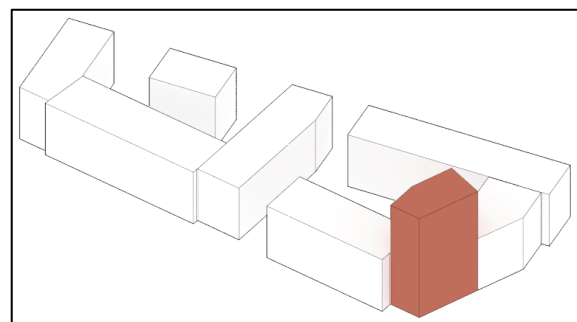
Bearbetade bottenvåningar med entréer, lokaler, transparenta fasadpartier, belysning och genomgående trapphus.



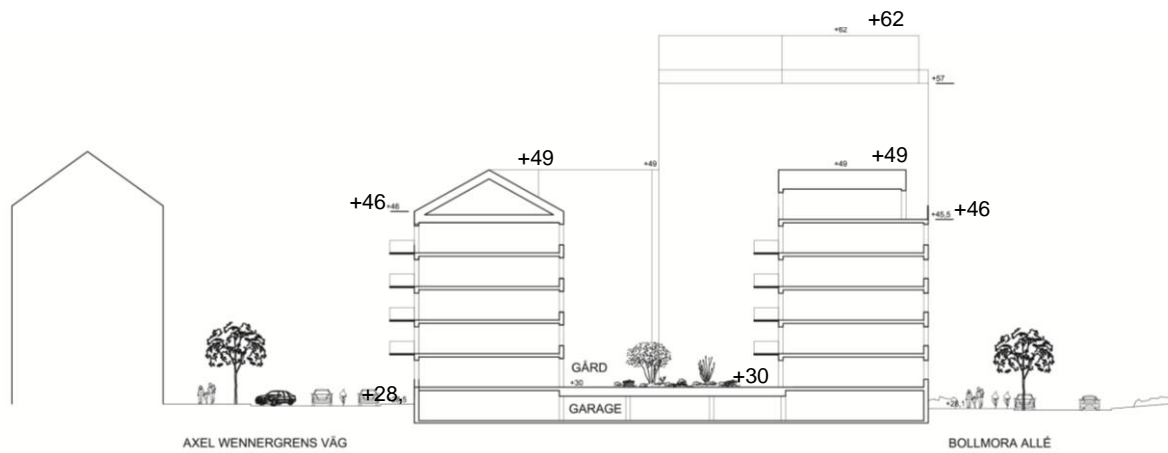
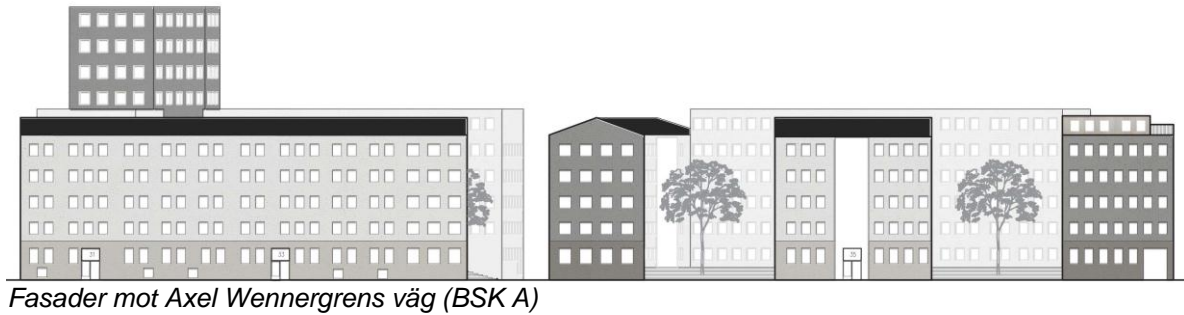
Indragen takvåning mot gatan



Trapphus ger vertikal variation



Högre profilbyggnad i 10 våningar



Sektion genom kvarter A i väst-östlig snitt. Byggnadshöjder och taklutningar kommer att studeras vidare. (BSK A)



Volymstudie för planområdet och intilliggande befintlig bebyggelse (BSK A)



*Tv. Bild som visar Bollmora allé med trädplantering, lokaler, caféer och nya bostäder
Th. Bild som visar hur bebyggelsen kan se ut från fotbollsplanerna. (BSK A)*



Bilden visar hur Axel Wennergrens väg kan utformas med gångbana och ny bebyggelse inom Järnet 7. På bilden finns en av de två garagedfarterna illustrerad. (BSK A)

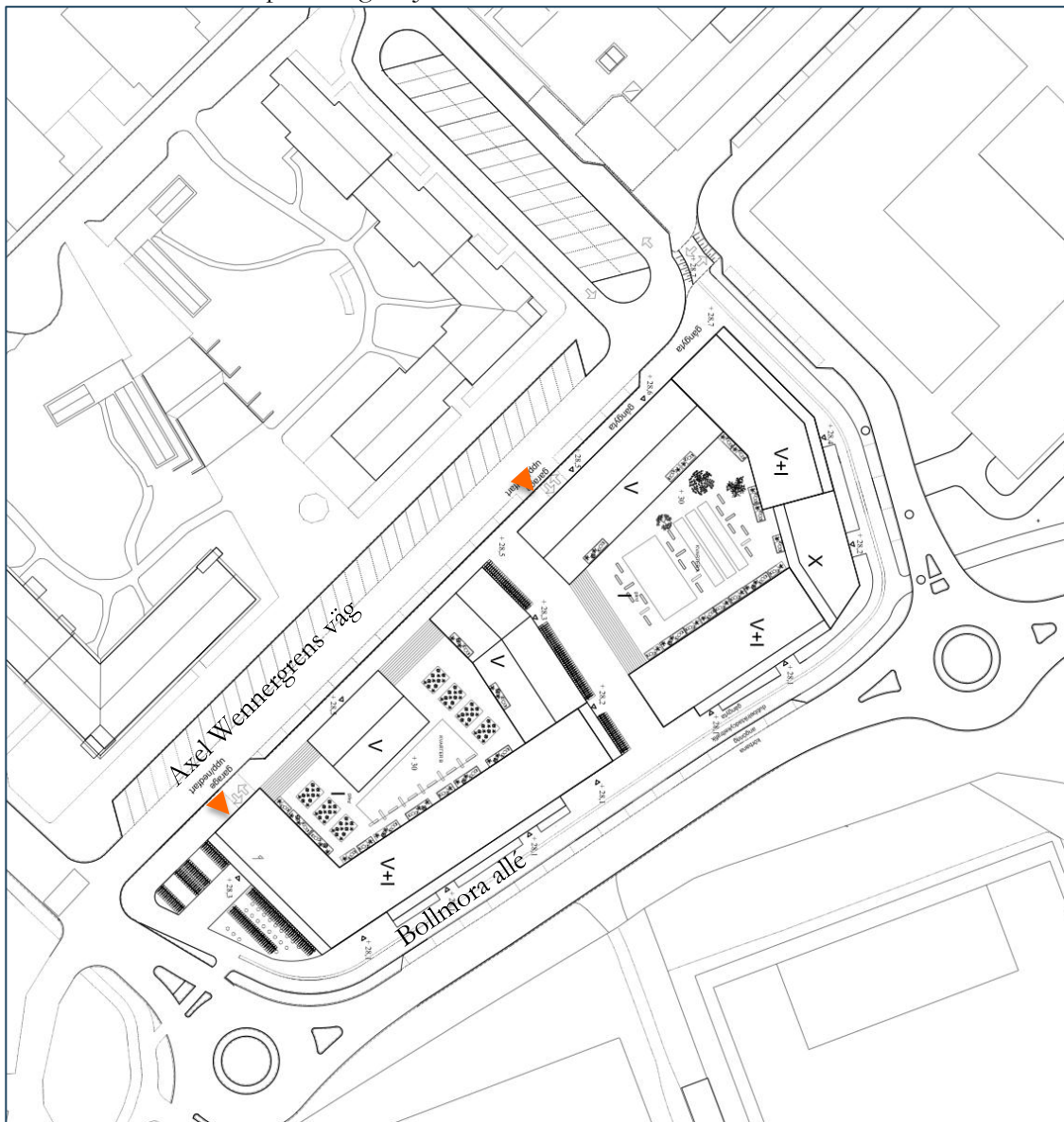
Solförhållanden och skuggstudie

Kvarterets form ger goda sol- och dagsljuskvaliteter samt utblickar. Alla balkonger är placerade i bästa sollägen. Se bilagd solstudie.

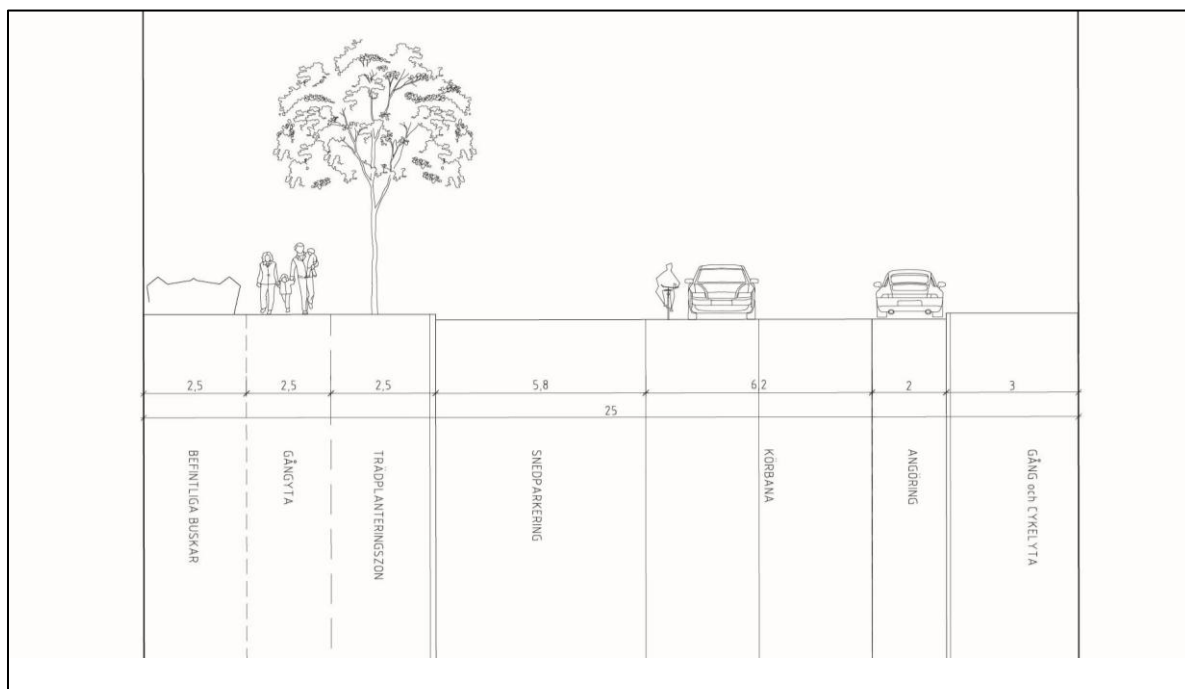
Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet är obebyggt och angränsar till Bollmora allé som är en huvudgata med funktionen att samla upp och leda trafiken till och från målpunkter inom närområdet. Axel Wennergrens väg som gränsar till planområdet i väst är en bostadsgata som används för tillfart och parkering till Järnet 8 och 10.



Skissförslag på ny utformning av den del av Axel Wennergrens väg som angränsar till Järnet 7 (BSK A)

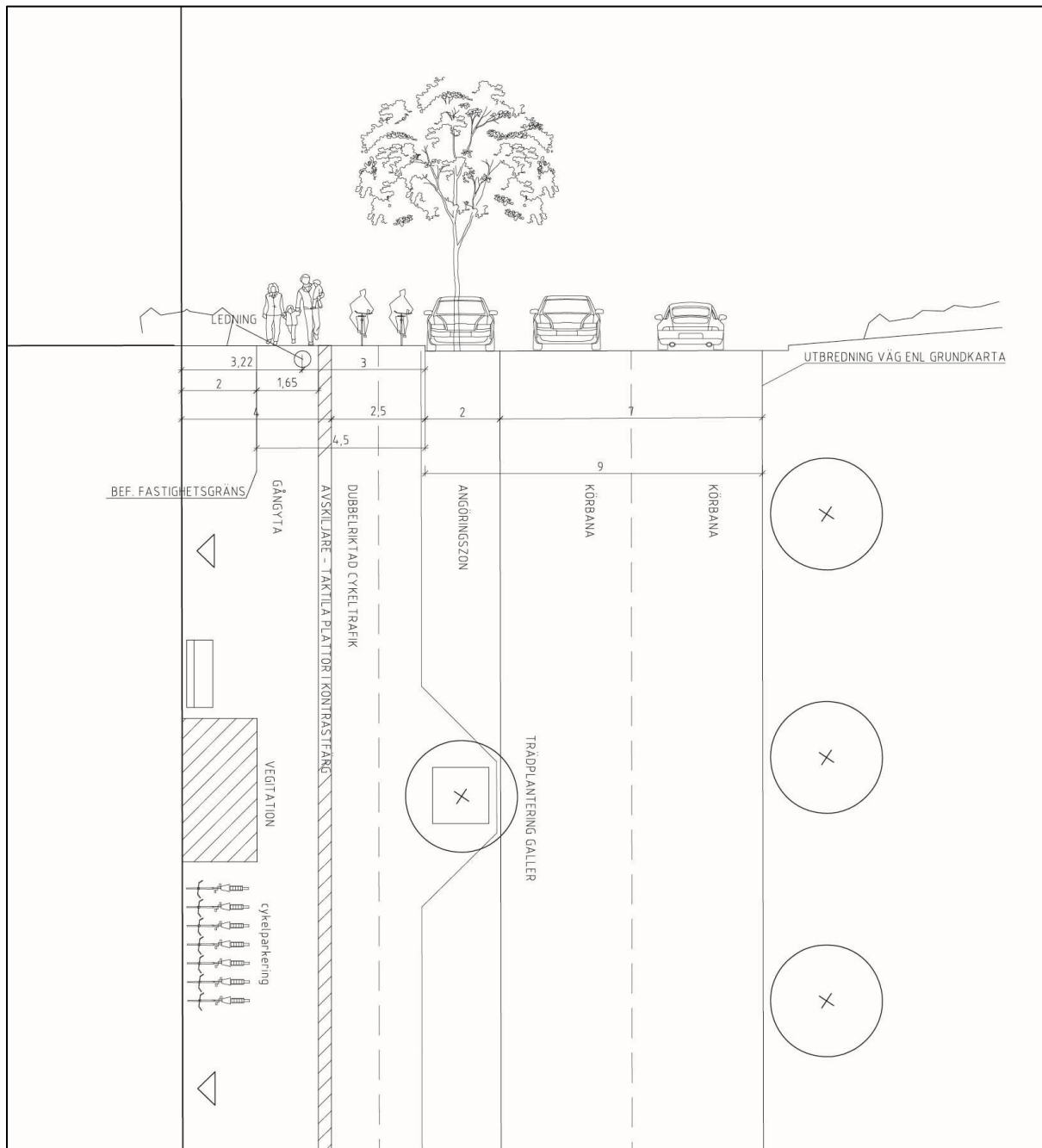


Bilden visar en tidig skiss på hur Axel Wennergrens väg kan utformas med gångbana.

Planförslag och konsekvenser

För att området ska utnyttja sin fulla potential krävs en trafiklösning som svarar mot de nya funktioner som kvarteret får med pågående och planerade byggnationer. Nuvarande trafiklösning bedöms inte tillgodose befintliga behov enligt den Trafikutredning som upprättats av WSP. Både Axel Wennergrens väg och Bollmora gårdsväg har funktionen som lokalgata det vill säga att trafikförsörja områdets boende och besökare. Gatorna är idag åtskilda med hjälp av bland annat nätstängsel och saknar därför anslutning för bil- samt gång- och cykeltrafik. I WSP:s utredning föreslås Axel Wennergrens väg att kopplas ihop med Bollmora gårdsväg i syfte att få ett gent och sammanhängande stråk genom området.

I detaljplanen föreslås del av Axel Wennergrens väg övergå till allmän plats i form av lokalgata. Kommunen övertar huvudmannaskapet i syfte att öka tillgängligheten för allmänheten inom närområdet. Angöring till bostäder inom Järnet 7 föreslås att ske via Axel Wennergrens väg in i i underjordiska garage under kvarteren.



Bilden visar Bollmora allé med förgårdsmark, angöring, cykel- och gångbana samt trädplantering. Bollmora allé ligger utanför planområdet.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Järnet 7 nyttjas i dagsläge för markparkering. Axel Wennergrens väg används av bostadsrättsföreningar inom Järnet 8 och 10 för boendeparkering, cirka 80 platser.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att en rad med cirka 40 markparkeringar försvinner från Axel Wennergrens väg för att göra plats för gata, trottoar och angöringsplatser. De nya bostadsgårdarna inom Järnet 7 får byggas under med två underjordiska garage

rymmande cirka 160 parkeringsplatser med infart från Axel Wennergrens väg. De boende når garagen med hiss och trappa eller direkt från gatan. Angöringsplatser anordnas på Bollmora allé och Axel Wennergrens väg för att tillgodose tillgängliga entréer till lokaler och bostäder.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Inom 300 meters radie finns en busshållplats med lokala busslinjer lokalt och trafik till Stockholm. Till bussterminalen är det cirka 400 meter. Längs med Bollmora allé finns det reserverad plats för en ny busshållplats.

Fornlämningar

Inga kända förekomster av fornlämningar finns inom planområdet.

Rekreation

Närmaste rekreativområde ligger på norra sidan om Tyresövägen i Nacka kommun, Erstavik samt Tyresö Stadspark intill bussterminalen.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger centralt knappt 300 meter från Tyresö centrum, som utgör en kollektivtrafiknod i kommunen. I centrum finns ett stort utbud av handel, vård, bibliotek, restauranger och caféer. Inom gångavstånd finns skolor och förskolor.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget möjliggör nya lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot Bollmora allé, Bollmora gårdsväg samt Björkbacksvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala Vatten- och avloppsnätet. Befintliga ledningar ligger i anslutning till fastigheten, både under Bollmora allé och Axel Wennergrens väg.

Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme inom planområdet är möjlig och bör därför användas.

EI

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Befintlig nätstation inom fastigheten behöver flyttas till nytt läge. Olika alternativ utreds och ett nytt läge kommer att föreslås till granskningen av detaljplanen.

Avfall

Inom Norra Tyresö centrum planeras en sopsugsanläggning att anläggas till vilken även anslutning av kvarteret Järnet 7 ska möjliggöras. Detta kommer att utredas inför granskning.

Fiber/Digital kommunikation m.m.

I anslutning till Järnet 7 finns nyligen nedlagd fiberkabel som planeras att ansluta även till fastigheten Järnet 7.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet avvattnas via brunnar och dagvattenledningar. Enligt ledningskartan (Tyresö kommun 2014) finns två dagvattensrör som kopplas på det allmänna ledningsnätet för planområdet. Det sydöstra nätet rinner österut till en kulvert som i sin tur rinner vidare upp till ett dike utefter Tyresövägen. Det nordvästra ledningsnätet rinner vidare till dagvattendammar (Kolardammarna) och sedan från dammen vidare sydost mot recipienten. Angående avrinningsområde och recipient se avsnittet om Miljö kvalitetsnormer.

Planförslag och konsekvenser

Största delen av planområdet är hårdgjort och används som parkerings och upplagsyta. Planförslaget innebär att ytan bebyggs med två bostadskvarter som vardera har en underbyggd innergård.

WSP:s föroreningsberäkningar visar att de flesta föroreningar minskar något efter genomförande av detaljplan eftersom parkeringsytorna minskar. Däremot ökar näringsämnen kväve (N) och Fosfor (P). Genom en kombination av åtgärder inom kvartersmark och en samlad fördröjning av dagvatten, bedöms eventuell negativ påverkan i recipienten minska.

Infiltrationsytor och vegetation

Dagvattnet ska fördröjas inom kvartersmark med hjälp av olika åtgärder. Några förslag på lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD enligt dagvattenutredningen är:- gröna tak, gröna balkonger, stuprörskastare med ytlig avrinning i rännor, grön innergård och genomsläpplig markyta utanför byggnaderna. Dessa lösningar kommer att utredas inom Järnet 7 inför granskning.

Miljö, hälsa och säkerhet

Buller

Kvarteret Järnet 7 är omgärdat av två vältrafikerade vägar, Bollmora allé och Björkbacksvägen samt två mindre trafikerade vägar Bollmora gårdsväg och Axel Wennergrens väg.

Planerade bostäder

En trafikbullerberäkning har framtagits av Structor som redovisar att riktvärden för de ekvivalenta ljudnivåerna kommer att överskridas vid bostadsbyggnaders fasader mot Bollmora allé, Björkbacksvägen och Bollmora gårdsväg. Även längs Axel Wennergrens väg överskrids riktvärden på grund av inverkan från de mer

angränsande trafikerade vägarna. I de flesta fall är det möjligt att bygga genomgående lägenheter så att ljudnivåer uppnås med avstegsfall B. I vissa hörnlägen kan det vara svårt att bygga genomgående lägenheter. I dessa fall kan man skapa en mindre bullrig sida genom delvis inglasning av indragna balkonger alternativt skärmande burspråk. Avstegfall B anses vara motiverat då bebyggelsen ligger i anslutning till Tyresö centrum och närhet till bussterminalen. På plankartan markeras bebyggelsen med dB(A) som innebär följande:

Byggnader ska utformas så att:

- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högs 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.
- Trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 30 dB(A) ekvivalent och 45 dB(A) maximal ljudnivå. Maximala ljudnivån vid balkong och uteplats inte överstiger 70 dB(A).

På innergårdarna i markplan beräknas i trafikbullerberäkningen de största delarna av området erhålla ekvivalenta ljudnivåer lägre än 50 dB(A) och maximala ljudnivåer lägre än 70 dB(A). Maxnivåerna överskrider riktvärdet 70 dB(A) vid en stor del av fasaderna. Man kan placera balkonger och uteplatser där riktvärden överskrids så länge som de boende också har tillgång till en uteplats där riktvärden innehålls. På båda gårdarna kan gemensamma uteplatser anordnas där ljudnivåer underskrider 70 dB(A) och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Planbestämmelser

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
BC ₁	Huvudsakliga markanvändningen är bostadsändamål. Centrumfunktioner anordnas i bottenvåningen. Minst 200 kvm lokalyta för centrumändamål ska anordnas i marknivå i syfte att möjliggöra ett levande gatuliv med caféer och uteplatser.
OOOO OOOO	Marken får endast underbyggas. Bjälklaget ska vara planterbart. Syftar till att möjliggöra två underjordiska garage och samtidigt skapa gröna innergårdar med odling och fördröjning av dagvatten genom infiltreringsbara vegetationsytor.
...	Inom prickmarkerat område får byggnad inte uppföras. Murar, mindre skärmtak mm kan få uppföras ändå.
e ₁ e ₂	Sammanlagd byggnadsarea betecknad e ₁ får uppgå till totalt 1620 kvm. Sammanlagd byggnadsarea betecknad e ₂ får uppgå till totalt 1550 kvm. Denna bestämmelse syftar till att säkra genomförande och ge en flexibilitet om det visar sig att den inbördes byggrätten inom kvarteret behöver justeras mellan byggnadsvolymer. Största byggnadsarea i kvadratmeter. Med byggnadsarea menas den yta som en byggnad upptar på marken, inklusive utkragande byggnadsdelar som väsentligt påverkar användbarheten av underliggande mark.
<<+10>>	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet. Med totalhöjd menas höjden till byggnadens högsta punkt från markens nollnivå vid byggnaden. Inför granskning utreds hur skorsten eller liknande mindre teknikutrymmen som upptar en begränsad yta ska hanteras.
V ₂	Indragen takvåning ger en mindre upplevd byggnadshöjd i gaturummet.

I tabellen tydliggörs syftet med ett urval av plankartans bestämmelser.

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.

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en detaljplan inleddes före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10), ÄPBL. Planarbetet med detaljplanen för Kv Järnet 7 påbörjades efter den 2 maj 2011 och ska därför följa Plan- och bygglag (2010:900) och således ska även eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härledas dit.

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 fastighetsägaren 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. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

Fastigheter inom planområdet

Följande fastigheter ingår i planområdet:

1. Järnet 7 ägs av Netjär 7 AB
2. Järnet 8 ägs av Brf Tornsvälan
3. Järnet 10 ägs av Brf Silvertärnan.

Fastighetsrättsliga åtgärder

Nedan beskrivs de fastighetsrättsliga åtgärder som krävs för att genomföra detaljplanen.

Befintliga rättigheter

Det finns ett befintligt servitut som ger ägaren till fastigheten Järnet 7 rätt att, för in- och utfart, nyttja Axel Wennergrens väg. Då kommunen planerar att överta huvudmannskapet för den del av Axel Wennergrens väg som ligger i anslutning till Järnet 7 planeras detta servitut att upphävas.

Inlösen av allmän plats

Den del av Axel Wennergrens väg som i detaljplanen är utlagd som allmän plats, lokalgata, ligger inom fastigheterna Järnet 8 och Järnet 10. I gällande detaljplan är området planlagd som kvartersmark och ingår i Järnet ga 1 där fastigheterna Järnet 8-10 ingår. Då Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet

planerar kommunen att, genom fastighetsreglering, överföra det aktuella området från fastigheterna Järnet 8 och 10 till den kommunala fastigheten Bollmora 1:94. En dialog med de berörda bostadsrättsföreningarna kring inlösen och ersättning har skett.

Lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om och bekostar de fastighetsrättsliga åtgärder som beskrivs ovan. Övrig fastighetsbildning som krävs för detaljplanens genomförande bekostar och ansöker ägaren till fastigheten Järnet 7.

Lantmäteriet debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således efter hur komplicerat ärendet är.

Vatten och avlopp (VA)

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

Bygglov

Bygglovavgift för enligt detaljplan medgiven bygg rätt erläggs enligt kommunens vid varje tillfälle gällande bygglovtaxa. Avgift för planarbetet tas ut genom det planavtal som tecknats mellan byggherren och kommunen, således utgår ingen detaljplaneavgift i bygglovet.

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.

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer att tas fram för att reglera ekonomiska frågor samt övriga ansvarsfrågor kopplade till genomförandet av detaljplanen mellan kommunen och byggherren. Exploateringsavtalet ska antas av kommunfullmäktige i samband med att detaljplanen antas.

Administrativa frågor

Planläggning sker med standardförfarande 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:

Carolin Andersson	Handläggare, planarkitekt
Soon Hammarström	plankonsult Landskapslaget
Martin Larsson	exploateringskonsult NAI Svefa
Mikael Öholm	VA-ingenjör
Suzette Westling	Renhållning m.m.

Detaljplanering – så fungerar det

Nedan visas en beskrivning för hur detaljplaneprocessen enligt Plan- och bygglagen, PBL (2010:900) går till.

Detaljplanprocessen Plan- och bygglagen PBL (2010:900)

