

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

## Norra Tyresö centrum, etapp 2

Del av fastigheterna Forellen 2, 4 och 15 samt del av Bollmora 2:1,  
inom Tyresö kommun, Stockholms län



### Tyresö kommun

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

## Innehållsförteckning

<b>Om detaljplanen.....</b>	<b>4</b>
Detaljplanens handlingar .....	4
Plan- och bygglagen, förfarande .....	4
Planprocess och skede.....	4
Tidplan .....	5
<b>Sammanfattning av detaljplanen.....</b>	<b>5</b>
Syfte .....	5
Huvuddrag .....	5
Bakgrund .....	5
Uppdrag .....	6
Behovsbedömning .....	6
<b>Plandata.....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning .....	6
Areal och markägoförhållanden .....	7
Översiktsplan .....	7
Planprogram .....	7
Gällande planer .....	8
Sammanfattad behovsbedömning .....	9
Miljökvalitetsnormer (MKN) .....	9
<b>Nuläge, planförslag och konsekvenser .....</b>	<b>9</b>
Natur, vegetation och landskapsbild .....	9
Geotekniska förhållanden .....	11
Bebyggelse .....	12
Solförhållanden .....	14
Gator och trafik .....	15
Parkering .....	17
Kollektivtrafik.....	18
Kulturmiljö .....	18
Service.....	19
Teknisk försörjning.....	19
Princip .....	19
Vatten och avlopp .....	19
Värme .....	19
El.....	19
Fiber och digital kommunikation m.m.....	19
Avfall .....	19
Dagvatten .....	20
Miljö, hälsa och säkerhet .....	20
Radon .....	20
Buller.....	21
Planbestämmelser .....	21
<b>Genomförande, ekonomi och ansvar .....</b>	<b>21</b>

Tidplan för genomförande.....	22
Genomförandetid .....	22
Avtal.....	22
Organisatoriska frågor .....	22
Huvudmannaskap .....	22
Fastighetsrättsliga frågor .....	22
Fastighetsbildning, intrång och inlösen .....	22
Tekniska frågor .....	23
Utbyggnad av allmän platsmark.....	23
Vatten och avlopp .....	23
Avfall .....	24
Fjärrvärme.....	24
El- och teleledningar .....	24
Ekonomiska frågor.....	24
Planavgift .....	24
Bygglov .....	24
Fastighetsbildning .....	24
Utbyggnad av allmän platsmark.....	24
Vatten och avlopp .....	24
Sopsug.....	25
Fjärrvärme.....	25
El.....	25
Tele.....	25
Ersättning vid markförvärv .....	25
Kvartersmark.....	25
Administrativa frågor.....	25
Medverkande tjänstemän.....	25
<b>Detaljplanering – så fungerar det.....</b>	<b>26</b>

## Om detaljplanen

### Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta i storlek A2 i skala 1:000.
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Vad är en detaljplan – se sista sidan i planbeskrivningen

Följande utredningar har tagits fram inför samrådsskedet/i programskedet:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum, juni 2014
- Sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum, januari 2014
- Vindstudie, Norra Tyresö centrum (White 2014)
- Geoteknisk beskrivning (Sweco 2013)
- Övergripande trafikbullerutredning, Norra Tyresö centrum (Structor 2014)
- Gröna strategier för att stärka ekologiska och sociala värden i Norra Tyresö centrum (Ekologigruppen 2015)
- Trafikanalys, Tyresö centrala delar (WSP 2007)
- Parkeringsstrategi för norra Tyresö centrum, 2014
- Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum, mars 2007

Följande utredningar kommer att tas fram till granskningskedet:

- Bullerutredning
- Dagvattenhantering
- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö centrum etapp 2
- Sol- och skuggstudie för Norra Tyresö centrum etapp 2
- Gatu- och ledningsprojektering

### Plan- och bygglagen, förfarande

Detaljplanen upprättas enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900) i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande.

### Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Standardförfarande:



## Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2015-04-28
Samråd	Hösten 2015
Granskning	Våren/sommaren 2016
Antagande	Hösten 2016
Laga kraft, tidigast	Hösten/vintern 2016

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

## Sammanfattning av detaljplanen

### Syfte

Detaljplanen syftar till att uppföra två nya kvarter i Norra Tyresö centrum. Det ena kvarteret möjliggör en ny byggnad, ett kultur- och kunskapscentrum med gymnasieskola, kulturcenter, utställningshall, bibliotek, fullmäktigesal etc. Den befintliga byggnaden innehållande bland annat vårdcentral, folktandvård och annan centrumverksamhet ges möjlighet till påbyggnad på taket. I det andra kvarteret möjliggörs en ny byggnad innehållande huvudsakligen bostäder samt lokaler för centrumändamål och förskola i bottenvåning. Gröna gatan norr om kvarteren ska byggas ut för att möjliggöra angöring till bebyggelsen samt för att säkerställa det viktiga gång- och cykelstråket som går där idag.

Syftet är vidare att bebyggelsen utformas till att bli en attraktiv del av Tyresö centrum för såväl närboende som för besökare och studenter. Det nya kultur- och kunskapscentrat planeras för att bli kommunens nya mötesplats.

### Huvuddrag

Planen möjliggör en ny stadsmässig kvartersstruktur med nya byggrätter för bostäder och lokaler för centrumändamål samt vårdcentral och skola. Bebyggelsen koncentrerar sig till två kvarter i fem till sex våningar. Planen möjliggör en tät stadsbebyggelse där byggnaderna placeras längs med gatorna. Bostadskvarteret innehåller cirka 10 000 kvm BTA (bruttoarea) och möjliggör maximalt cirka 100 lägenheter.

Gröna gatan planeras huvudsakligen som ett gång- och cykelstråk men även för angöring av fordon till bebyggelsen. Intilliggande Tvärgatan och Simvägen planeras för gång-, cykel-, kollektiv- och biltrafik. Gatorna kommer att förbinda området med befintliga bil- och gångvägar i centrum, vilket kommer att öka tillgängligheten för alla trafikslag.

### Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick hösten 2012 i uppdrag att påbörja arbetet för Norra Tyresö Centrum. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet områdets kvalitetsprogram, som redovisar en kvartersstruktur med cirka 950 nya bostäder samt kommersiell och kommunal service.

Aktuellt planområde ligger i Norra Tyresö centrum och omfattar del av fastigheterna Forellen 2, 4 och 15 samt del av Bollmora 2:1. Området är bebyggt med en byggnad i tre våningar innehållande bland annat vårdcentral, folktandvården, vuxenutbildning och restaurang.

Parallellt med arbetet med kvalitetsprogrammet fick förvaltningen i uppdrag att hitta ett mer centralt läge för kommunens gymnasium. Enligt rapporten ”Ny gymnasieskola i Tyresö” (utbildnings-konsultbolaget TÄNK OM) är det viktigt att det nya gymnasiet blir så attraktivt att den inte bara motverkar drivkraften att lämna Tyresö, utan också att det kan locka till sig ungdomar från andra kommuner. Det konstateras att viktiga framgångsfaktorer är ett centralt läge, fräscha, flexibla och välutrustade lokaler, goda kommunikationer, närhet till bibliotek, kafé och restaurang samt möjligheter till samlokalisering med andra verksamheter. En lokaliseringsutredning med åtta alternativ redovisades i januari 2014 för kommunstyrelsen, vilken gav förvaltningen i uppdrag att utreda vidare fyra alternativ. Kommunen har sedan valt att gå vidare med inriktningen att lokalisera gymnasiet till Hemsö fastighets AB:s mark i anslutning till vårdcentralen. Förutom lokaler för utbildning ska den nya byggnaden rymma ett kulturcenter med utställningshall, bibliotek och möjligheter till bland annat fullmäktigesal. Huset ska bli ett så kallat kultur- och kunskapscenter med intentionen att bli kommunens nya mötesplats.

## Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 28 april 2015 § 64 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för området.

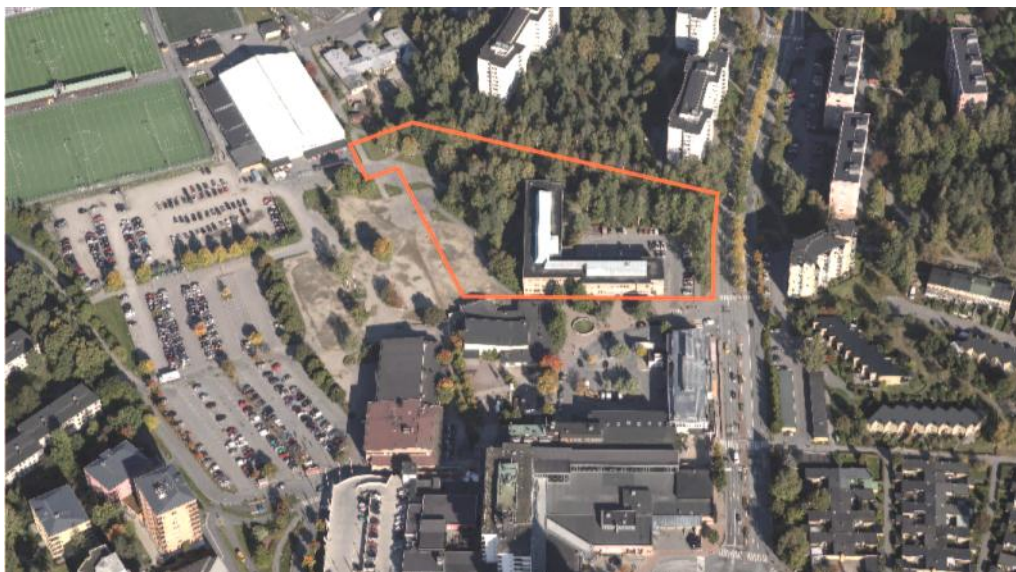
## Behovsbedömning

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. Se vidare sammanfattning av behovsbedömningen på sid. 9. Detaljplanen bedöms inte medföra negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

## Plandata

### Lägesbestämning

Planområdet ligger i den norra delen av Tyresö centrum och avgränsas i öster av Bollmoravägen, i norr av den planerade Gröna gatan samt i söder och väster av de planerade gatorna Tvärgatan respektive Simvägen.



Flygbild över planområdet sett från söder.

## Areal och markägoförhållanden



Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen.

Planområdet är cirka 13 000 kvm och omfattar delar av fastigheterna:

- Forellen 2 som ägs av Kungsledens vårdfastigheter AB (Hemsö)
- Forellen 4 som är kommunalägd
- Forellen 15 som är kommunalägd
- Bollmora 2:1 som är kommunalägd

## Översiktsplan

Planområdet pekats ut i kommunens översiktsplan, antagen 2008, som en del av utvecklingsområdet för Tyresö centrum. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen innehåller en beskrivning av planprogrammets förslag med nya bostäder, butiker, vägnät, torg, stadspark och ytor för sport och evenemang. Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

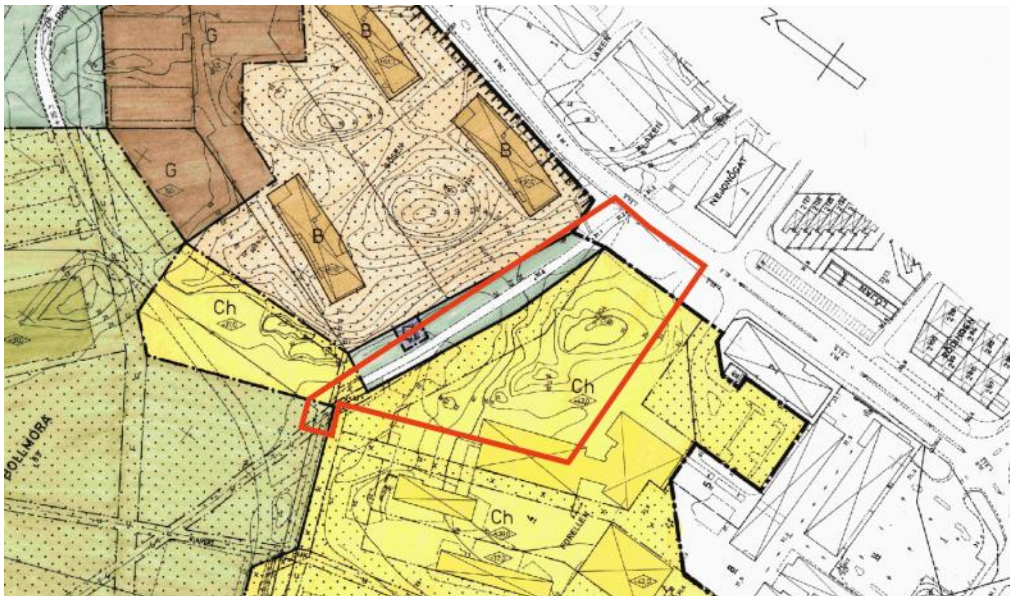
## Planprogram

Planprogrammet ”Program för förnyelse och utveckling av Tyresö centrum” antogs i mars 2007. Fastigheterna Forellen 2 och 4 ingår i planprogrammets område men behandlas inte i programmet. Vid tiden för planprogrammets framtagande fanns inga konkreta förslag på förändringar på platsen. Vidare utredningar har visat på fördelar att utveckla fastigheterna så att en mer orienterbar, tillgänglig och sammanhållen gatu- och kvartersstruktur kan bildas. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som ska generera cirka 950 nya bostäder med tillhörande kommersiell och kommunal service.

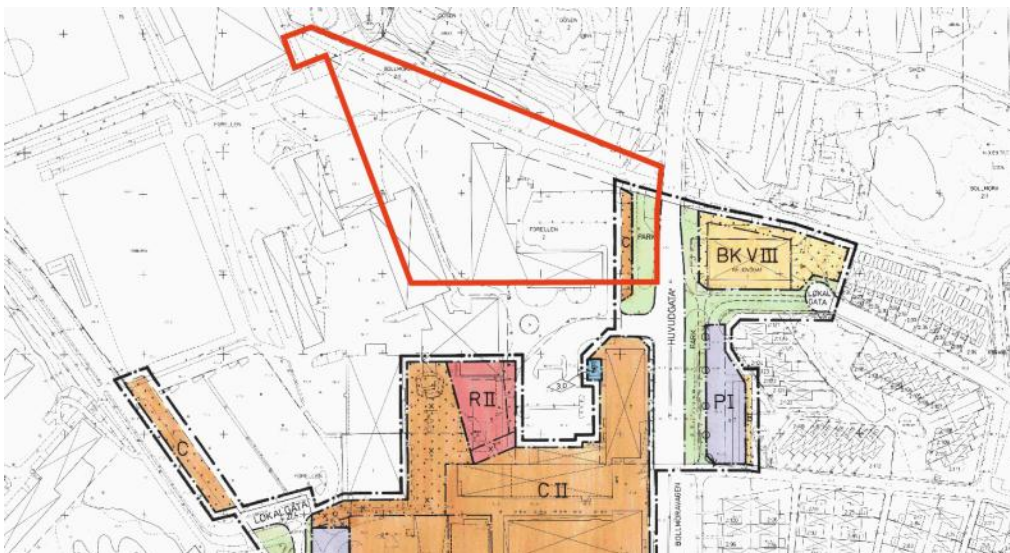
## Gällande planer

Området är idag planlagt för centrumändamål samt park och transformatorstation. Nedanstående detaljplaner gäller för planområdet till dess att denna detaljplan vinner laga kraft och ersätter aktuella delar av gällande planer. Genomförandetiden har löpt ut.

- ”Stadsplan för del av Bollmora centrum, norra, kv Forellen, Gösen m fl” nr 162 (fastställd 1975-05-27)
- ”Detaljplan för Bollmora centrum”, nr 221 (fastställd 1988-12-15)



Befintlig detaljplan 162. Läge för aktuellt planområde är markerat. Observera att kartan inte är norrorienterad.



Befintlig detaljplan 221. Läge för aktuellt planområde är markerat.



## Sammanfattad behovsbedömning

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. Detaljplanen bedöms därmed inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt PBL 5:18 eller 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.

Planförslaget kommer, både i sig och tillsammans med övriga delprojekt i norra Tyresö centrum, att innebära stora förändringar i karaktär och landskapsbild för denna del av centrum. Kvarteret där det nya kultur- och kunskapscentret ska lokaliseras är mycket trång, varför det är extra viktigt att se till att lokalerna, på olika sätt, får så drägliga solförhållanden som möjligt. Detta ska studeras vidare i fortsatt arbete.

Behovsbedömningen i sin helhet finns som bilaga.

### 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:

Konsekvenserna av planens genomförande förväntas ha en positiv effekt på rening och fördröjning av dagvatten då mängden hårdgjorda ytor planeras att ersättas med bättre system. Planförslaget bedöms därmed inte leda till att MKN för vatten överskrids.

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.

## Nuläge, planförslag och konsekvenser

### Natur, vegetation och landskapsbild

#### Nulägesbeskrivning

Fastigheten Forellen 2 utgörs idag av huvudsakligen hårdgjorda ytor för parkering och en byggnad. Den västra delen av fastigheten består av ett mindre naturmarksområde som innehåller blandskog med bergsknallar och ett antal stora tallar på hållmark. De delar av fastigheterna Forellen 4 och 15 som ingår i planområdet utgörs av dels asfaltsytor och dels obebyggda gräsytor samt en gångväg. Den del av Bollmora 2:1 som ingår i planområdet utgörs av gräsytor och en asfalterad gång- och cykelväg.



*Vy mot norr som visar gräsytan och den befintliga gång- och cykelvägen på fastigheten Forellen 4.*



*Vy mot norr som visar den nordvästra delen av planområdet där de planerade gatorna Simvägen och Gröna gatan ska mötas.*



*Vy mot öster som visar befintlig gång- och cykelväg norr om vårdbyggnaden, där den planerade Gröna gatan är planerad att gå.*

### Planförslag och konsekvenser

Planen innebär att en tätare stadsbebyggelse med gator kan byggas. Den innebär också att den nya gatan Gröna gatan kan anläggas och att den befintliga hårdgjorda ytan på Forellen 2 bebyggs med en ny byggnad. Längs Gröna gatan planeras gatuträd och vegetation. Genom det nya bostadskvarteret kommer det befintliga naturmarksområdet att ligga i bostadskvarteret. Det ska i fortsatt arbete utredas om naturkullen med större tallar och hållmark kan vara kvar.

Ny bebyggelse bör uppföras med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området.



*Tallar på hållmark öster om befintlig vårdbyggnad.*

## Geotekniska förhållanden

### Nulägesbeskrivning

Det finns en geoteknisk beskrivning för hela Norra Tyresö centrum. Marken inom planområdet består till största del av fast jord (blått i bilden nedan) av sand, silt och torrskorpelera ovan på berg. I partier förekommer berg i dagen (rött på bilden nedan).

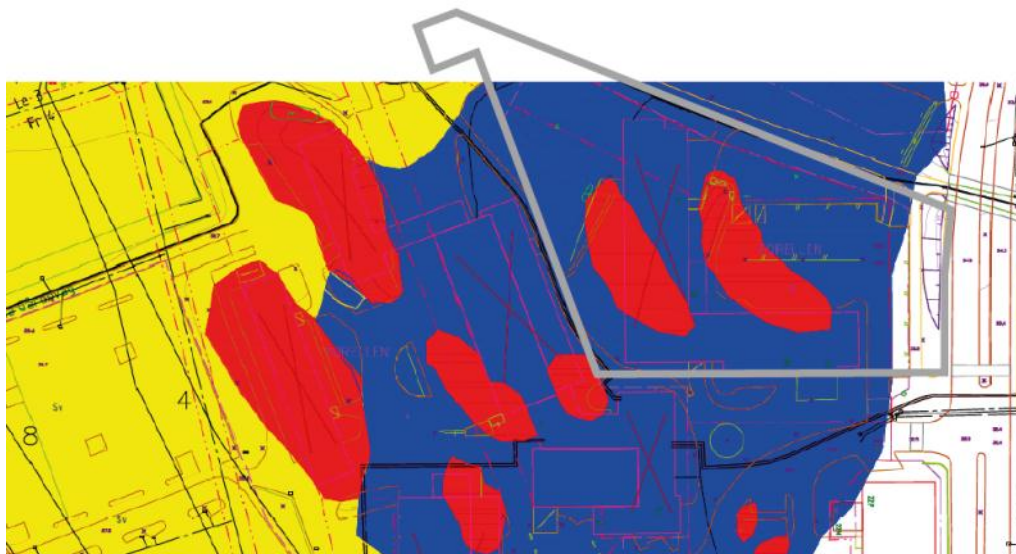


Bild från den översiktliga geotekniska utredningen (Sweco 2013). Blått: fast jord av sand, silt och torrskorpelera ovan på berg. Rött: berg i dagen. Plangränsen i grått.

### Planförslag och konsekvenser

Den planerade nya bebyggelsen ligger huvudsakligen inom fastmarksområdet. Där förväntas grundläggning utföras med plattor på packad sprängbotten eller på packad fyllning på berg eller naturlig jord. För garage under mark måste grundläggning utföras med hänsyn till grundvattenförhållandena. Det bör läggas på en nivå så att dräneringen inte hamnar under grundvattenytan. Stödkonstruktion kan bli aktuell. Grundläggning och geotekniska förhållandena ska undersökas vidare i fortsatt arbete.

## Bebyggelse

### Nulägesbeskrivning

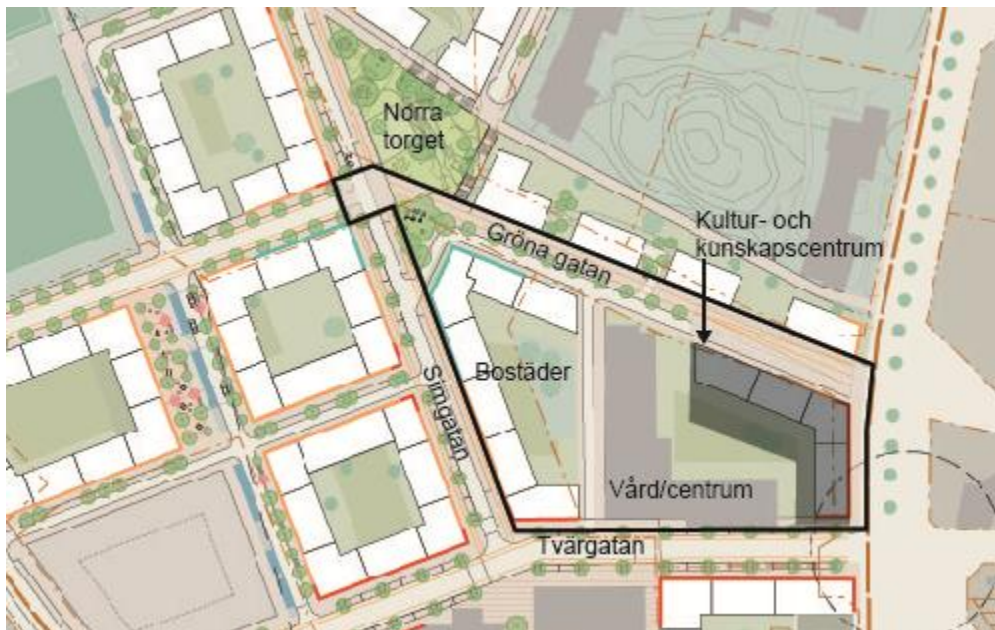
Planområdet är bebyggt med en trevåningsbyggnad i vinkel med långsidor mot torget i söder och mot biografen i väster. Vinkelbyggnaden omsluter en parkering på husets baksida, sett från torget. Byggnaden har fasader i ljust tegel.



Befintlig byggnad inom fastigheten Forellen 2 sett från söder. Huset innehåller bland annat vårdcentral, folkandvård och en restaurang.

### Planförslag och konsekvenser

Förslaget innebär att fastigheten Forellen 2 kompletteras med ett kultur- och kunskapscenter. Väster om befintlig vårdbyggnad möjliggörs för bostäder.



*Situationsplan med planområdet markerat med svart linje.*

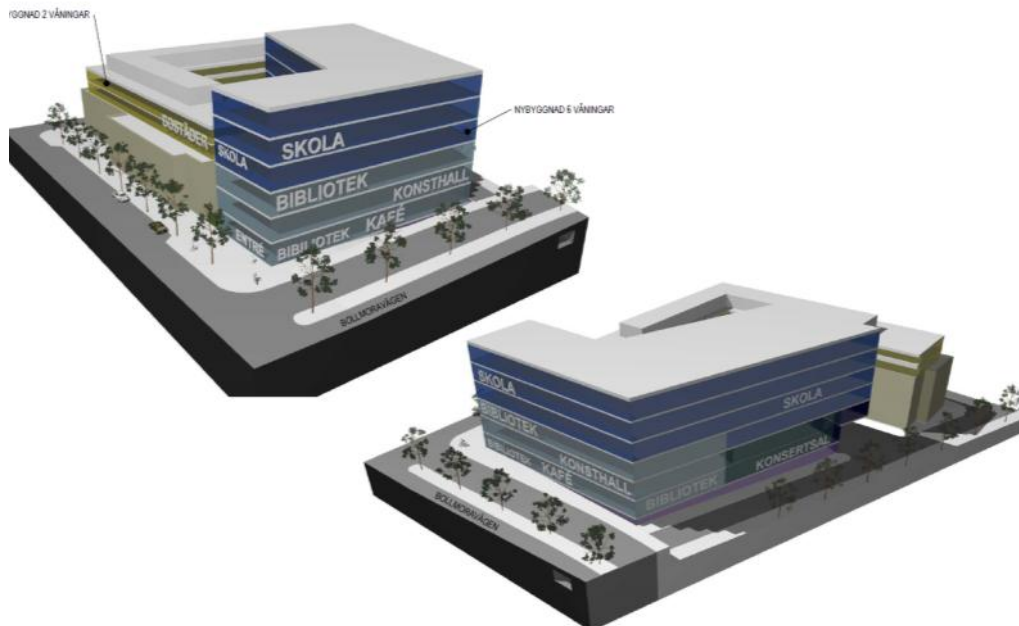
Inom fastigheten Forellen 2 föreslås en ny byggnad i sex våningar som sluter kvarteret i norr och öster. Den tillkommande byggnaden ska bli ett kultur- och kunskapscenter och föreslås inrymma lokaler för gymnasieskola, bibliotek, utställningslokaler, konsthall, konsertsal, kafé samt möjligheter till en fullmäktigesal för kommunen.



*Det nya kultur- och kunskapscentret skapar tillsammans med befintlig vårdcentral ett kvarter som annonseras ut mot Bollmoravägen och den nya Tvärgatan (bebyggelsen söder om Tvärgatan ingår inte i planförslaget).*

Byggnaden föreslås som en relativt djup volym som omsluter en ljusgård i kvarterets mitt. Det nya kultur- och kunskapscentrat är tänkt att bli kommunens nya mötesplats. Därför är det särskilt viktigt att bottenvåning mot gata utformas med välkomnande fasadpartier och med flera entréer. Här ska det finnas publika verksamheter, exempelvis bibliotek, kafé och restaurang. Byggnadens gestaltning och användning ska studeras närmare i fortsatt arbetet.

Befintlig trevåningsbyggnad ges möjlighet till en påbyggnad om två våningar för vårdlokaler, lokaler för centrumändamål eller bostäder.



*Volymskisser på föreslaget kultur- och kunskapscenter. Vyer från sydost respektive nordost. Byggnadens användning, volym och gestaltning och ska studeras vidare i fortsatt arbetet.*

Öster om vårdcentralen möjliggörs ett nytt bostadskvarter som även möjliggör lokaler för centrumändamål och förskola i bottenvåning. Bostadskvarteret innehåller cirka 10 000 kvm BTA och möjliggör maximalt cirka 100 lägenheter. Huruvida det går att ordna en tillräckligt stor förskolegård utan att komma i konflikt med bostadsgården ska studeras vidare i fortsatt arbete.

Ny bebyggelse ska uppföras med s.k. gröna tak för att bidra till en god dagvattenhantering inom området.

### **Solförhållanden**

Översiktliga solstudier finns framtagna. De föreslagna bostäderna i den västra delen av planområdet får en relativt skuggig innergård under höst- och vårdagjämning. Mitt på dagen är den norra delen av gården solbelyst. Under sommaren får gården goda solförhållanden.

Gården vid det föreslagna kultur- och kunskapshuset bedöms bli skuggig under större delen av dygnet under höst- och vårdagjämning. Under sommaren kan solljuset nå gården mitt på dagen och tidig eftermiddag.

## Gator och trafik

### Nulägesbeskrivning

Idag försörjs vårdbyggnaden via en infartsgata Östangränd, från Bollmoravägen. Gatan leder till en parkeringsplats norr om vinkelbyggnaden där platser finns för byggnadens behov. På torget söder om planområdet finns en markparkering för besökare till centrum.

### Planförslag och konsekvenser

I programområdet för Norra Tyresö centrum föreslås ett nytt gatunät med tvärgående gator mellan Bollmoravägen och Bollmora allé och gator i nord-sydlig riktning mellan centrum och Tyresövallen.



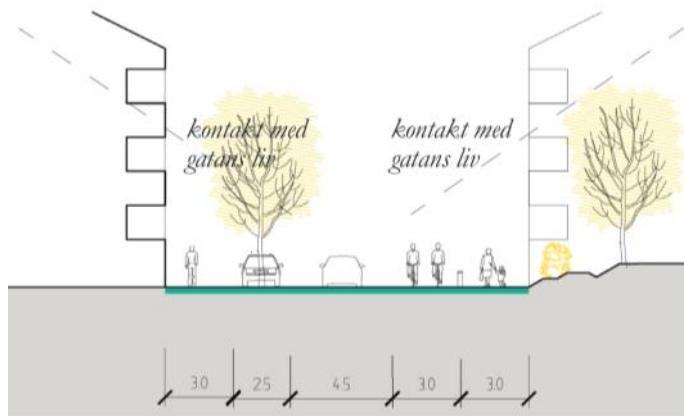
Planerat gatunät i Norra Tyresö centrum.

#### Gröna gatan

Norr om kvarteren dras en gata i det läge som idag utgörs av en gång- och cykelväg och som kallas Gröna gatan. Det är en förlängning av rekreationsområdet öster om centrum och ansluter till området genom den befintliga gångtunneln under Bollmoravägen och kopplar, via Norra Tyresö centrum till västra delarna av Bollmora. Gatan ska fylla funktionen dels som cykelled genom området och har således ett fokus på gång- och cykeltrafik, dels som ett barnsäkert stråk. Gatans ska utformas med hög kvalitet och omsorg, på de gåendes och de cyklandes villkor. Gröna gatan föreslås cirka 16 meter bred.

Angöring för den tillkommande bebyggelsen kommer antagligen att behöva ske från Gröna gatan. Utformningen av gatan kommer att behöva studeras vidare i fortsatt arbete.

Mellan den befintliga vårdbyggnaden och det tillkommande bostadskvarteret möjliggörs en gång- och cykelväg för att koppla ihop Gröna gatan och Tvärgatan. Biltrafik bör undvikas på denna för att freda bostadsgården.



*Principsektion av Gröna gatan. Utformningen kommer att behöva studeras vidare i fortsatt arbete.*



*Principvy av Gröna gatan mot väster (bebyggelsen på högra sidan ingår inte i planförslaget).*

### *Tvärgatan*

Söder om vårdbyggnaden, utanför planområdet, planeras en ny gata "Tvärgatan" från Bollmoravägen genom centrumkvarteren västerut till Bollmora allé. Tvärgatan ska utformas som ett publikt stråk med många korsningspunkter för att undvika genomfartstrafik. Den ska både försörja området och dels avlasta Bollmoravägen på trafik till centrum.

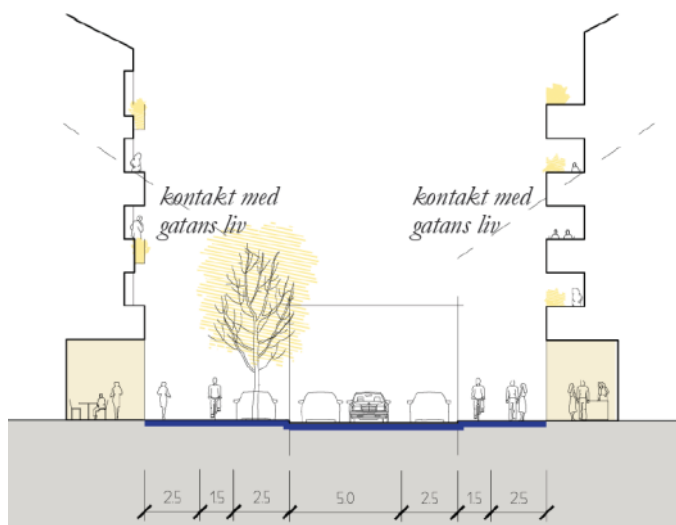




Perspektivskiss av Tvärgatan (utanför planområdet).

### *Simvägen*

Öster om planområdet, planeras den nya gatan Simvägen, en gata som leder i nord-sydlig riktning. Simvägen fyller en viktig funktion som sammanbindande länk mellan Tyresö centrum och Tyresövallen, då den ansluter direkt till centrumtrén vid Forelltorget. Simvägen är också den viktigaste angöringsgatan vid Tyresövallen. Gatan föreslås utformas 18 meter bred, med generösa trottoarer, enkelsidig trädplantering samt möjlighet till en framtida busslinje. Trädzonen ger utrymme för angöringsparkering för cykel och bil.



Principsektion av Simvägen (utanför planområdet).

## Parkering

### Nulägesbeskrivning

Bilparkering för verksamheten vid fastigheten Forellen 2 sker idag på gården nordöst om den befintliga byggnaden. I övrigt finns ingen bilparkering inom planområdet.

## Princip

För planområdet, liksom för hela Norra Tyresö centrum ska parkering för cyklisterna och bilpooler prioriteras. Attraktiva och funktionella cykel- och bilpoolsplatser ska prioriteras framför konventionella bilplatser.

## Cykel

P-tal för flerbostadshus och skola är 40 cykelplatser/1000 kvm BTA. För smålägenheter ( $\leq 30$  kvm BOA (boarea)), gäller 45 cykelplatser/1000 kvm BTA. För kontor och handel gäller 30 cykelplatser/1000 kvm BTA. En del cykelplatser på kvartersmark kommer finnas antingen i garage under mark eller på andra våningsplan. På allmän platsmark ska kommunen ordna cykelparkeringsplatser för besökare i centrum.

## Bilparkering

Planförslaget innebär att ett antal markparkeringsplatser försvinner på Forellen 2. Marken kommer istället tas i anspråk av den nya byggnaden. På Tvärgatan och Simvägen utanför planområdet planeras kantstensparkering för besökare och för transporter till lokaler.

P-tal för flerbostadshus är 7 bilplatser/1000 kvm BTA, varav 10 % besöksparkering. P-tal för smålägenheter ( $\leq 30$  kvm BOA (boarea)) är 4 bilplatser/1000 kvm BTA. P-tal för kontor är 6 bilplatser/1000 kvm BTA. P-tal för handel är 10 bilplatser/1000 kvm BTA. P-tal för skola är 3 bilplatser/1000 kvm BTA.

Bilparkering inom planområdet föreslås huvudsakligen lösas genom garage under mark inom kvartersmark, under det planerade bostadskvarteret och kultur- och kunskapscentret. Infart till garage kommer antagligen att ske från Gröna gatan. Parkering för rörelsehindrade ska finnas. Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas för parkeringslösningar.

Behov av parkering är beroende av vilken verksamhet som tillkommer inom planområdet. Parkeringsbehov och -lösningar ska studeras vidare i fortsatt arbete.

## Kollektivtrafik

### Nulägesbeskrivning

Området har mycket god försörjning med kollektivtrafik. Busstationen ligger på centrums motsatta sida, söder om gallerian. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt till Gullmarsplan, Haninge och Nacka.

### Planförslag och konsekvenser

Tvärgatan, söder om planområdet kommer att möjliggöras för busstrafik. På sikt kan målet vara att linjedragningen ändras så att Tyresö centrum också angörs på norra sidan via Bollmora allé och Tvärgatan.

## Kulturmiljö

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). Planområdet innehåller ingen bebyggelse med höga kulturvärden.

## Service

### Nulägesbeskrivning

Tyresö centrum är en nod för kollektivtrafiken och har ett stort utbud av kommersiell och offentlig service. I planområdet finns vårdcentral och tandläkare. Ett par hundra meter väster om planområdet ligger Tyresövallen, ett stort idrottsområde med fotbollsplaner samt en simhall och ishall.

### Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför att utbudet av service i Tyresö centrum utökas med centrumverksamhet i form av gymnasieskola, bibliotek och viss kommersiell service. I det planerade bostadskvarterets bottenvåning finns möjlighet att ha lokaler för centrumverksamhet samt förskolelokaler. Frågan ska studeras vidare i fortsatt arbete.

## Teknisk försörjning

### Princip

Planen innebär att en helt ny kvartersstruktur läggs fast. I samband med detta läggs ledningar ned i de nya gatorna. Kommunen samordnar den tekniska försörjningen så att anläggningarna ska vara klara att tas i drift när kvartersmarken färdigställs.

### Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Nya ledningar för vatten, spillvatten och dagvatten ska byggas ut för att försörja den tillkommande bebyggelsen. Fastigheten Forellen 2 är ansluten idag.

### Värme

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme för den tillkommande bebyggelsen inom planområdet är möjlig. Riktlinjer för energianvändning finns framtagna för Norra Tyresö centrum.

### El

Området är idag försörjt med elnätstationer utanför planområdet. Ny bebyggelse ska kopplas på det befintliga nätet för el. Förstärkning med ytterligare elnätstationer kan bli aktuell. Energiförsörjning av området ska utredas vidare under fortsatt arbete.

### Fiber och digital kommunikation m.m.

Fiberinfrastruktur i området ska ingå som en del i den tekniska försörjningen. God försörjning skapar förutsättningar för minskat resande.

### Avfall

#### Nulägesbeskrivning

Avfallshanteringen från den befintliga byggnaden i området sker idag via hämtning med fordon. En återvinningsstation för tidningar, glas, plast och metall finns norr om planområdet vid fotbollsplanerna cirka 100 meter från kvarter 2.

### **Planförslag och konsekvenser**

I Norra Tyresö centrum kommer en sopsugsanläggning byggas ut. Hushållsavfall och matavfall ska tas om hand inom fastigheterna i sopsugsanläggningen. Befintlig återvinningsstation norr om planområdet kommer att vara kvar en period. När fler etapper av Norra Tyresö centrum byggs ut kommer den få en ny plats närmare simhallen och Tyresövägen, cirka 150-200 m från bostäderna i denna planetapp. Övriga fraktioner kan lämnas på kommunens återvinningsanläggning Petterboda, cirka 2 km bort.

För de företag som har verksamheter inom fastigheterna kan matavfall och övrigt verksamhetsavfall lämnas i sopsugsstation speciellt avsedd för verksamheternas större volymer. Särskilda fraktioner såsom metall, kartong mm kommer läggas i kärl och behövas hämtas av renhållningsfordon.

## **Dagvatten**

### **Nulägesbeskrivning**

Delar av planområdet utgörs idag delvis av hårdgjorda ytor och dels av obebyggda skogs- eller gräsytor.

Större delen av Bollmoraområdet avvattnas via ett allmänt dagvattensystem som avleder vatten i en kulvert i nord-sydlig sträckning genom hela Bollmora och ut i Fnyskdiket norr om Tyresövägen. Diket mynnar vidare till dagvattenanläggningen, Kolardammarna cirka 2 km nedströms Bollmora. Miljöbelastningen på dagvatten är relativt måttlig och reningseffekten på vatten som strömmar genom Kolardammarna uppvisar goda resultat. Dagvattenkulverten är dock underdimensionerad för stora flöden vilket även leder till att Fnyskdiket översvämmas, som i sin tur innebär stora konsekvenser för närliggande golfbana och vid extrema flöden, även för bebyggelsen i Norra Tyresö Centrum. För att minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden (hundraårsregn) måste åtgärder vidtas både inom och utanför planområdet.

### **Planförslag och konsekvenser**

Planen ska resultera i förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning och rening inom planområdet. Planförslaget ska inte leda till att MKN för vatten överskrids. Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas. Se tyreso.se.

Eftersom stora delar av planområdet kommer att få en ökad andel hårdgjord yta ställs krav på dagvattenhanteringen. Kommunens målsättning är att ny bebyggelse inom planområdet uppförs med s.k. gröna tak av sedum (eller motsvarande taktäckningsmaterial) som förbättrar fördröjning och rening av dagvatten. Dagvattenhanteringen inom området ska utredas vidare under planprocessen.

## **Miljö, hälsa och säkerhet**

### **Radon**

Mark- och berggrundsförhållandena inom planområdet har bedömts vara av s.k. låg eller normalrisktyp med avseende på markradon. För att säkerställa risknivån bör en markradonundersökning genomföras inför bygglovsskedet.

## Buller

En trafikbullerutredning har gjorts inom ramen för programarbetet. Den redovisar att fasaden närmast Bollmoravägen (Kultur- och kunskapshuset) som högst får ljudnivåer på 60-65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. För områden som planeras för bostäder bedöms riktvärden för buller klaras. Ljudnivåerna bedöms uppgå till 50-55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Bullerfrågan ska studeras vidare i fortsatt arbete.

## Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
<b>GATA</b>	Gata för fordons-, gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
<b>GC-VÄG</b>	Väg för gång- och cykeltrafik (PBL 4 kap 5 § punkt 2).
<b>BCS<sub>1</sub></b>	Bostäder. Lokaler för centrumändamål och förskola får finnas i bottenvåning (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Med användningen skola (S <sub>1</sub> ) avses här förskola.
<b>DCB</b>	Vårdverksamhet, lokaler för centrumändamål och bostäder (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen vård (D) avses vårdverksamhet som avser människor och som bedrivs i särskilda lokaler. Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Med användningen bostäder (B) avses olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
<b>CS<sub>2</sub></b>	Lokaler för centrumändamål och gymnasieskola (PBL 4 kap 5 § punkt 3). Med användningen centrum (C) avses kombinationer av handel, service, samlingslokaler och andra verksamheter som ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätta att nå. Med användningen skola (S <sub>2</sub> ) avses här högre utbildning, gymnasieskola.
<b>::: :::</b>	Byggnad får inte uppföras (PBL 4 kap 11 § punkt 1 eller 16 § punkt 1). Prickmark betyder att marken inte får förses med byggnad.
<b>o o o o o o o o</b>	Marken får byggas under med körbart bjälklag (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Ringmark innebär att marken får byggas under med ett körbart bjälklag. Detta kan till exempel användas vid överbyggnad av ett garage där man vill kunna ha möjlighet att köra på taket.
<b>V</b>	Högsta antal våningar (PBL 4 kap 11 § punkt 1). Bebyggelsen får uppföras i högst det antal våningar som anges på plankartan; (V) fem respektive (VI) sex våningar.

## Genomförande, ekonomi och ansvar

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.

Arbetet med detaljplanen påbörjades efter den 2 januari 2015 och följer nya plan- och bygglagen (NPBL 2010:900). Eventuella paragrafhänvisningar i denna handling härleds dit.

## Tidplan för genomförande

Detaljplanen vinner laga kraft (tidigast)	2016
Byggstart infrastruktur (tidigast)	2017-2018
Byggstart bostäder och lokaler (tidigast)	2018-2019

Tidplanen är preliminär och förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft utan överklaganden.

## 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 att den ändras eller upphävs. Endast de verksamheter som detaljplanen möjliggör kan genomföras så länge detaljplanen gäller.

## Avtal

Tanken är att det planerade bostadskvarteret ska markanvisas till en byggherre, av kommunen. I samband med det kommer ett markanvisningsavtal att upprättas som närmare reglerar de ekonomiska och fastighetsjuridiska frågorna av genomförandet. I det fortsatta arbetet ska frågan om exploateringsavtal och byggherre för gymnasiet utredas närmare. Ett kvalitetsprogram ska tas fram som blir en bilaga till avtalet.

## Organisatoriska frågor

### Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (gata och gc-väg). Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

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

Tyresö kommun är huvudman för kommande sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

Respektive ledningsägare för fiber, el, tele och fjärrvärme är huvudman för sitt ledningsnät fram till anvisad anslutningspunkt på kvartersmark.

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning, intrång och inlösen

Planförslaget omfattar den större delen av fastigheten Forellen 2, som är privatägd och delar av fastigheterna Forellen 4 och 15 samt Bollmora 2:1 som ägs av Tyresö

kommun. Fastighetsbildning kommer att behöva ske för att genomföra planen. Fastighetsrättsliga frågor kommer att utredas närmare i det fortsatta planarbetet. Fastighetsbildning ska vara genomförd innan bygglov ges.

Lantmäterimyndigheten debiterar fastighetsbildning efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är.

En del av Bollmora 2:1 kommer att behöva regleras över till Forellen 2. Allmän plats (park) i gällande detaljplan övergår till kvartersmark (CS1). Markerat orange i bilden nedan.

Den västra delen av Forellen 2, som behövs för det nya bostadskvarteret kommer att behöva regleras över till Forellen 4. Markerat gult i bilden nedan.

Mindre delar av Forellen 2, Forellen 4 och Forellen 15 regleras till Bollmora 2:1, som behövs för gatumark (GATA) och gång- och cykelväg (GC-VÄG). Markerat grönt i bilden nedan.



*Fastighetsregleringar som behöver göras för att genomföra detaljplanen.*

## Tekniska frågor

### Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gata och gc-väg.

### Vatten och avlopp

Kommunen ansvarar för utbyggnad av VA-ledningar i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark. Kommunen ansvarar för eventuell flytt av kommunala VA-ledningar.

## **Avfall**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området. Den nya bebyggelsen ska anslutas till kommande sopsugssystem i området. För enskild fastighet upprättas anslutningspunkt i fastighetens omedelbara närhet. Från anvisad anslutningspunkt ansvarar respektive fastighetsägare för byggnation och förvaltning av ledningar på kvartersmark.

## **Fjärrvärme**

Den nya bebyggelsen förbereds för att kunna anslutas till fjärrvärmenätet. Eventuell flytt av befintlig fjärrvärmeledning regleras i avtal mellan Vattenfall AB Värme Sverige och kommunen.

## **El- och teleledningar**

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

## **Ekonomiska frågor**

### **Planavgift**

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

### **Bygglov**

Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll och debiteras enligt gällande taxa.

### **Fastighetsbildning**

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildning behöva göras. Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av mark som enligt detaljplan utgör allmän platsmark. Fastighetsägaren betalar kostnaden för fastighetsbildning på kvartersmark.

### **Utbyggnad av allmän platsmark**

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark, dvs. gator, gång- och cykelvägar, park och torg. Den ersättning som ska erläggas till kommunen för utbyggnad av gator i samband med genomförandet av denna detaljplan regleras i markanvisningsavtal med byggherrarna.

### **Vatten och avlopp**

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.



## Sopsug

För anslutning till kommunens sopsugssystem ska avgift erläggas enligt kommunens gällande taxa.

## Fjärrvärme

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

## 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.

## Tele

För uppgift om teleanslutningsavgift kontakta TeliaSonera AB, telefon 90 200.

## Ersättning vid markförvärv

När Tyresö kommun förvärvar (inlöser) allmän platsmark betalar kommunen ersättning. Ersättning för nödvändiga marköverlåtelser bestäms i första hand genom överenskommelse mellan parterna.

## Kvartersmark

För mark utlagd som kvartersmark inom planområdet ansvarar respektive fastighetsägare för all byggnation samt även framtida drift och underhåll.

## 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 detaljplanen:

---

Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Jenny Linné	Exploateringschef
Pia Björnhård	Projektledare exploatering NTC
Carolin Andersson	Projektledare plan, NTC
Per Jerling	Landskapslaget, planarkitekt
Linnéa Olofsson	Landskapslaget, planarkitekt
Johanna Ronnheden	Landskapsarkitekt
Göran Bardun	Kommunekolog
Suzette Westling	Renhållning och avfall
Björn Pettersson	Bygglov
Johan Nilsson	Byggprojektledare
Svetoslava Aleksandrova	Projektör
Börje Buss	Kart och mät
Tony Ytterstedt	Gata och park
Thomas Lagerwall	VA-ingenjör

---

## Detaljplanering – så fungerar det

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

