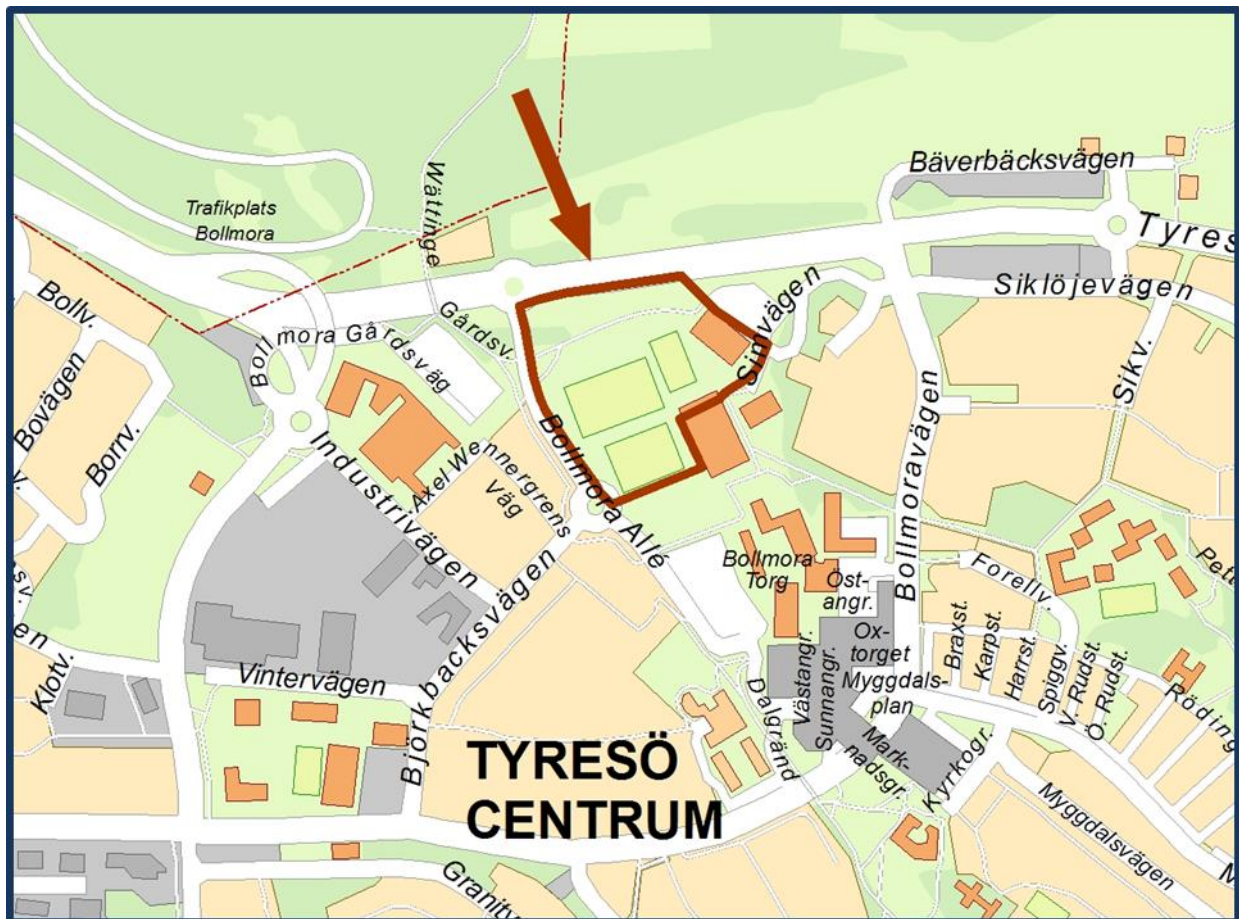


PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Tyresövallen

Delar av fastigheterna Forellen 15 och Bollmora 1:94
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

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning (detta dokument)
- Plankarta med planbestämmelser
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen)
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Förklaring av detaljplaneprocessen (sista sidan i planbeskrivningen)

Följande utredningar har tagits fram i samband med planarbetet eller arbetet med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum:

- Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum (2013)
- Översiktlig beskrivning av geotekniska förhållandena Norra Tyresö Centrum (Sweco, 2013)
- Dagvattenhanteringsplan för Norra Tyresö Centrum (2015)
- Gröna strategier för Norra Tyresö Centrum (2015)
- Studie av sopsugsanläggning för Norra Tyresö Centrum (2015)
- Övergripande parkeringsstrategi för Norra Tyresö Centrum (2014)
- Lokala riktlinjer för energianvändning (2011, reviderad 2014)
- Utredning av fysisk aktivitet i Norra Tyresö Centrum (2014)
- Övergripande trafikbullenutredning för Norra Tyresö Centrum (2014)
- Undersökning av störningar från Tyresövallen på planerade omkringliggande bostäder (2015)
- Markundersökning gällande föroreningsförekomster inom planområdet (2015)

Plan- och bygglagen

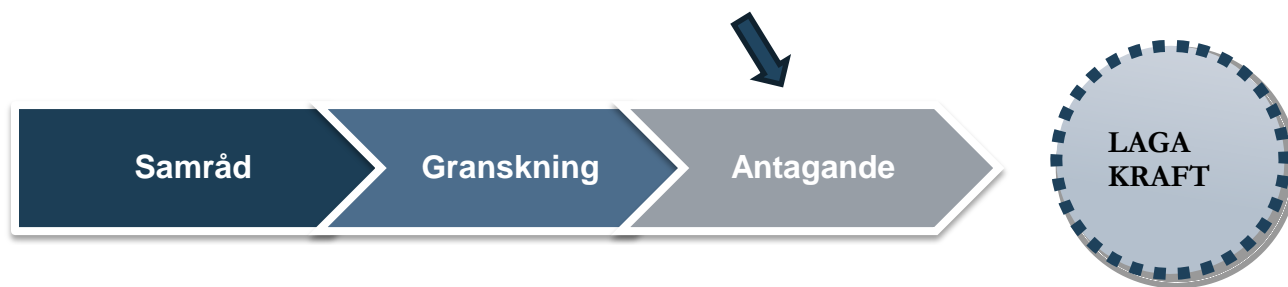
Detaljplanen tas fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900), i dess lydelse före 2015-01-01.

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande. Se mer om processen på sista sidan.

Planprocess och skede

Planarbetet befinner sig i antagandeskedet (illustration nästa sida).



Tidplan

Beslut om planuppdrag (MSU)	2014-01-15
Samråd	December 2014
Granskning	Juni 2015
Antagande	Oktober 2015
Laga kraft, tidigast	November 2015

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförandet av en ny ishall, som ersätter den befintliga, ett nytt parkeringshus och intilliggande sopsugscentral samt en välkomnande entré till området. Ny bebyggelse placeras i anslutning till Tyresövallen och den nyttillkommande bebyggelsen i Norra Tyresö Centrum. Inom planområdet ska även omklädningsrum och kansli lokaler (vid behov) till samtliga föreningar som nyttjar Tyresövallen idag finnas. Fotbollens läktare och övrig komplementbebyggelse tillåts också permanent inom området, på mark där bebyggelse inte är tillåtet i gällande plan. Planområdet ska även rymma två transformatorstationer för att täcka den nya bebyggelsens elförsörjningsbehov.

Huvuddrag

Planen gör det möjligt att förlägga en ny ishall i anslutning till fotbollsplanerna, i norr mot Tyresövägen, samt nödvändig bebyggelse för fotbollens ändamål, så att ishockeyn och fotbollen kan fortsätta att dela på vissa resurser. I gällande plan är marken inom planområdet belagd med s.k. prickmark, vilket innebär att den inte får bebyggas. Den bebyggelse som tillhör fotbollen idag, som läktare bl.a, är uppförd med tillfälliga bygglov och dessa kan inte ges permanenta lov utan ny detaljplan. Planen möjliggör även uppförande av ett parkeringshus där Aquarena (simhallen) har markparkering idag, för att tillgodose det förväntat ökade parkeringsbehovet framöver. I anslutning till parkeringshuset möjliggörs också en sopsugscentral, för hantering av avfall.

Då planområdet är beläget i närheten av infarten till Tyresö är det viktigt att bebyggelsen utformas för att utgöra en tilltalande entré till Tyresö.

Bakgrund

Hösten 2012 fick samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja arbetet med att planlägga Norra Tyresö Centrum för bland annat bostäder. I december 2013 godkände miljö- och samhällsbyggnadsutskottet det kvalitetsprogram som tagits fram för området. Kvalitetsprogrammet innehåller en kvartersstruktur som totalt ska generera ca 950 nya bostäder. Förslaget innebär att den befintliga ishallen, som ligger i området, rivs och ersätts med ett bostadskvarter, varför en ny ishall behöver uppföras. Enligt kvalitetsprogrammets tidplan för utbyggnaden av Norra Tyresö Centrum skulle ishallen behöva rivas år 2016. Det innebär att en ny ishall skulle behöva börja uppföras senast under 2015.

Planen var ute på samråd mellan 9 december 2014 och 13 januari 2015. Efter samrådet lades tre nya e-områden för sopsugscentral och transformatorstationer samt skyddsbestämmelser till och parkmarken utökades.

Planen var på granskning mellan 16 juni och 8 juli 2015. Efter granskningen har planområdets gränser justerats något, planbeskrivningen förtydligats och placeringen av transformatorstationerna gjorts mer flexibel samtidigt som placeringen av parkeringshuset justerats för att ligga i linje med simhallens placering.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick 2014-01-15 i uppdrag av Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för TyresövalLEN.

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, eller risk för människors hälsa och säkerhet. Lokaliseringen bedöms som lämplig. För en fullständig prövning se separat behovsbedömning.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Norra Tyresö Centrum, söder om Tyresövägen, öster om Bollmora allé och väster om Tyresö nya simhall, Aquarena.



Flygbild över området, planområdet inom streckad linje.

Areal

Planområdet har en yta om ca 45 000 kvm.

Markägoförhållanden

Följande fastigheter ingår i planområdet:

- Del av fastigheten Forellen 15 som är kommunalägd
- Del av fastigheten Bollmora 1:94 som är kommunalägd

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan (antagen 2008) är planområdet utpekad som utvecklingsområde för förnyelsen av Tyresö centrum. Aktuell del är utpekad för idrottsändamål.

Planprogram

Ett planprogram för utvecklingen av Tyresö centrum togs fram 2007. Aktuell plan ligger i linje med programmet, som strävar efter en attraktivare stadsdel med större

möjligheter till möten, ökad funktionsblandning och förbättrad orienterbarhet bland annat.

Kvalitetsprogram

Som styrdokument till detaljplanearbetet och för kommande markanvisningar i samband med centrumförnyelsen finns ”Kvalitetsprogram för Norra Tyresö Centrum”, antaget i december 2013.

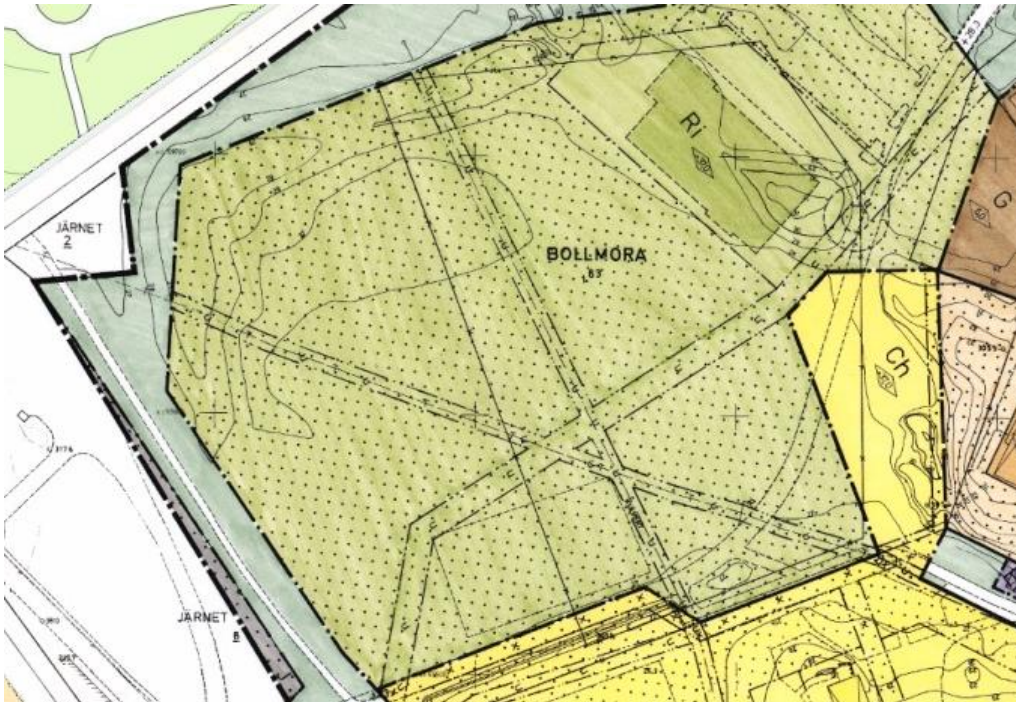
Gällande detaljplaner

Planområdet omfattas av följande detaljplaner i dagsläget:

- Detaljplan nr 162 för Bollmora centrum norra från 1975.
- Detaljplan nr 364 för simhall och evenemangshall från 2008.
- Detaljplan nr 371 för Dalgrändsförlängning från 2009 (endast liten del berörs)
- Detaljplan nr 134 för kv Järnet från 1969 (endast liten del berörs).
- Detaljplan nr 403 för Bostäder vid Bollmora allé från 2011 (endast liten del berörs).

I gällande planer är marken inom planområdet utpekad för idrotts- och kulturändamål, parkområde, allmän plats, område för allmänt ändamål, huvudgata, samt, till största delen, område för idrottsändamål som inte får bebyggas.

Samtliga gällande planers genomförandetid kommer ha löpt ut vid aktuell plans antagande.



Utsnitt ur gällande plan nr 162, idrottsändamål.



Utsnitt ur gällande plan nr 364, idrotts- och kulturändamål

PLANFÖRSLAG OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

I dagsläget är planområdet endast bebyggt med fotbollsplanernas läktare samt några mindre komplementbyggnader för drift av idrottsanläggningarna.

Intill planområdet ligger idag den befintliga ishallen och en förskola, som båda ska rivas i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum, samt Tyresö Aquarena. Övrig mark i anslutning till området är idag obebyggd, men kommer att bebyggas med främst bostäder framöver.

Marken inom området består idag av tre fotbollsplaner med konstgräs, parkering samt en gräsyta med en cykelväg med längslöpande träridå, och enstaka andra träd och buskar.

Omgivande mark är idag till största delen öppen och används främst för parkering. Majoriteten av marken öster, väster och söder om planområdet kommer dock att bebyggas i samband med centrumutvecklingen samt uppförandet av kvarteret Järnet på andra sidan Bollmora allé.



Den norra läktaren, som ersätts i.o.m. planens genomförande.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför ingen förändring av befintlig användning, utan idrottsändamålet behålls inom planområdet. Förslaget innebär dock att ishall samt läktare och komplementbyggnader tillåts på mark som i gällande plan inte får bebyggas.

Ishallen och marken runt omkring ska utformas med hänsyn till platsens värde som entré till Tyresö. En övergripande landskapsanalys tas fram för hela Norra Tyresö Centrum, och landskapsförslaget för Tyresövallen ska ansluta till denna. Även ett program för den offentliga konsten tas fram för NTC, och ska följas när detaljplanen genomförs.

Planområdet ska fylla både ishockeyns och fotbollens behov av utrymmen för omklädning, administration etc.

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

En översiktlig geoteknisk beskrivning utfördes under 2013. Den baseras på de undersökningar som gjordes inför Tyresö centrum utbyggnad på 1960-talet och har kompletterats med grundvattenrör som lästs av under 2013.

Marken inom planområdet består av lös organisk jord och lös lera över ett lager av friktionsjord, med undantag för Aquarenans parkering som är belägen på urberg. Inom området med lös jord finns sättningproblem och det kan finnas risk för stabilitetsproblem. Markstabiliteten ska bevakas och hanteras under genomförandet av detaljplanen.

Grundvattenobservationer som utförts under år 2013 inför centrumutvecklingen visar att vid undersökningstillfället låg grundvattenytan på nivån +24,9 i det grundvattenrör som är beläget strax söder om planområdet, vid norra delen av markparkeringen. Den mätta nivån motsvarar en grundvattennivå på 2,1 m:s djup under markytan.

Planförslag och konsekvenser

Den nya ishallen ska placeras inom området med lös jord och det planerade nya parkeringshuset och sopsugscentralen placering är delvis på lös jord och delvis på fast mark. Inom området med lös jord kommer särskild hänsyn till sättningsrisk krävas vid grundläggning inför byggnation. Hänsyn ska även tas till sättningsrisk för omgivande vägar. Markförhållandena kommer att fördyra anläggning inom området.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

I dagsläget angörs planområdet från Simvägen och parkeringen på Dalgränd. Området nås med gång och cykel via Petterboda gårdsväg eller Wättinge gårdsväg bland annat. En laddningsstation för elbilar ligger strax utanför planområdet.

De anslutande gatorna blir fler i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum.

Planförslag och konsekvenser

Detaljplanens genomförande förväntas inte ge upphov till någon betydande ökning av trafiken inom området då funktionerna redan i dagsläget ryms inom eller i anslutning till planområdet.

Kopplingarna mellan Tyresövallen och centrum ska stärkas genom att gatorna blir fler samt att entréerna till området blir tydligare.

Under arbetet med centrumförnyelsen tas en transportplan fram som ska ge riktlinjer för hur transporter till lokalerna i området ska ske. Till kvalitetsprogrammet för Norra Tyresö Centrum har även en trafikhierarki tagits fram. Dessa ska följas vid genomförandet av aktuell plan.

Angöring till den nya ishallen kan lösas inom planområdet.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Parkering till simhallen finns i dagsläget som markparkering inom planområdet. Parkering för besökare till Tyresövallen och Tyresö centrum finns på fastigheten Forellen 17, söder om fotbollsplanerna. Ett större antal cykelparkeringar samt en cykelpump finns vid centrumgallerians entré.

Planförslag och konsekvenser

För detta planområde liksom för hela Norra Tyresö Centrum ska parkering för cyklister och bilpoolsbilar prioriteras, enligt rådande trafikhierarki. Parkeringen ska bidra till ett effektivt utnyttjande av marken och aktörer inom Norra Tyresö Centrum ska verka för ett samutnyttjande av parkeringsplatser, vilket även gäller det föreslagna parkeringshuset.

Cykelparkeringsplatser ska ordnas i anslutning till entrén till ishallen och fotbollsplanerna. Tillräcklig yta för att bussar ska kunna stanna ska även beredas i anslutning till ishallen, på ett s.k. angöringstorg.

För att klara minskningen av markparkeringsplatser som centrumutvecklingen kommer att leda till möjliggör planförslaget ett parkeringshus intill Aquarenan, på den mark som idag används för simhallens markparkering. Parkeringshuset ska innehålla minst 100 platser för anläggningarnas behov. De mest lättillgängliga parkeringsplatser för bil ska vara parkeringsplatser för rörelsehindrade (minst 5 m bred) och miljöbilar. Parkeringshuset ska utformas med stor hänsyn till platsens funktion som entré till Tyresö.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området har god försörjning med kollektivtrafik. Närmaste busstation ligger på Bollmoravägen respektive i Tyresö centrum, på fem minuters gångväg från planområdet. Busslinjerna trafikerar hela kommunen samt till Gullmarsplan, Stockholms stad, Haninge och Nacka.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget innebär ingen förändring av kollektivtrafiken, men centrumutvecklingen medför nya gatudragningar som även kommer ge möjlighet till en utbyggnad av busstrafiken.

Tillgänglighet

Nulägesbeskrivning

Planområdet är plant och innebär inga utmaningar vad gäller tillgänglighet.

Planförslag och konsekvenser

Tyresö kommuns tillgänglighetshandbok ska tillämpas vid anläggning av all ny bebyggelse och utemiljö.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Planområdet innehåller ingen kulturhistoriskt intressant bebyggelse i dagsläget och inga kända fornlämningar finns i området.

Planförslag och konsekvenser

Om man vid grävning eller annat arbete skulle påträffa fornlämningar som ej tidigare varit kända, föreligger anmälningsplikt enligt kulturmiljölagen (1988:950).

Ekologi

Nulägesbeskrivning

Grönyttorna inom planområdet ingår i ett svagt ekologiskt samband, vilket ska beaktas vid genomförandet av planen. Till granskningsförslaget utökades parkmarken, för att värna det ekologiska sambandet. Planområdet innehåller idag ingen särskilt värdefull natur men har viktiga sociala och rekreativa värden.

Planförslag och konsekvenser

I samband med arbetet med Norra Tyresö Centrum har en ekologistrategi tagits fram för området som anger att områdets karaktär bör präglas av urban grönska med synlig hantering av dagvatten. Strategierna innebär bland annat att biologisk mångfald bör stärkas, ekosystemtjänster tydliggöras och mångfunktionella ytor och gröna mötesplatser planeras in. På kvartersmark kan detta göras genom vegetationstak, gröna väggar, insektshotell, holkar och dammar exempelvis.

För ytan närmast Tyresövägen föreslås att de ekologiska värdena stärks genom skötsel och inplantering av arter. Bollmora allé föreslås utformas som en grön gata för att stärka sambandet söderut mot Wättinge gårdsväg och stadsparken samt norrut mot Nackareservatet och Erstavik genom bland annat trädplantering. Ekologistrategin ska beaktas i landskapsförslaget som tas fram i samband med genomförandet av planen.

Service

Nulägesbeskrivning

Planområdet ligger i Tyresö centrum, med ett stort utbud av handel och social och kommersiell service samt kollektivtrafik. Det är även beläget nära Bollmora verksamhetsområde, som också har ett brett serviceutbud.

Flera skolor och förskolor finns på gångavstånd från planområdet. Även två vårdcentraler finns i närheten.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget tillför inga nya funktioner till området, men innebär att funktionerna kan effektiviseras samt tillåtas permanent. Utöver idrottsrelaterade faciliteter planeras den nya hallen även att innehålla servering. Servering kan även förekomma i mobila vagnar under större event.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nulägesbeskrivning

Kommunala vatten- och avloppsledningar löper genom planområdet. Genom planområdet går idag en dagvattenkulvert.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten och avloppssystemet. Den befintliga dagvatten kulverten kommer att flyttas, mark har reserverats i planen för detta. Se u-område i plankartan.

Värme

Nulägesbeskrivning

Fjärrvärme finns i Simvägen som angränsar planområdet.

Planförslag och konsekvenser

I samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum tas riktlinjer för energi-användning fram, som ska beaktas vid byggnation inom området.

Ishallen kommer ha goda förutsättningar att kunna värmas med spillvärme.

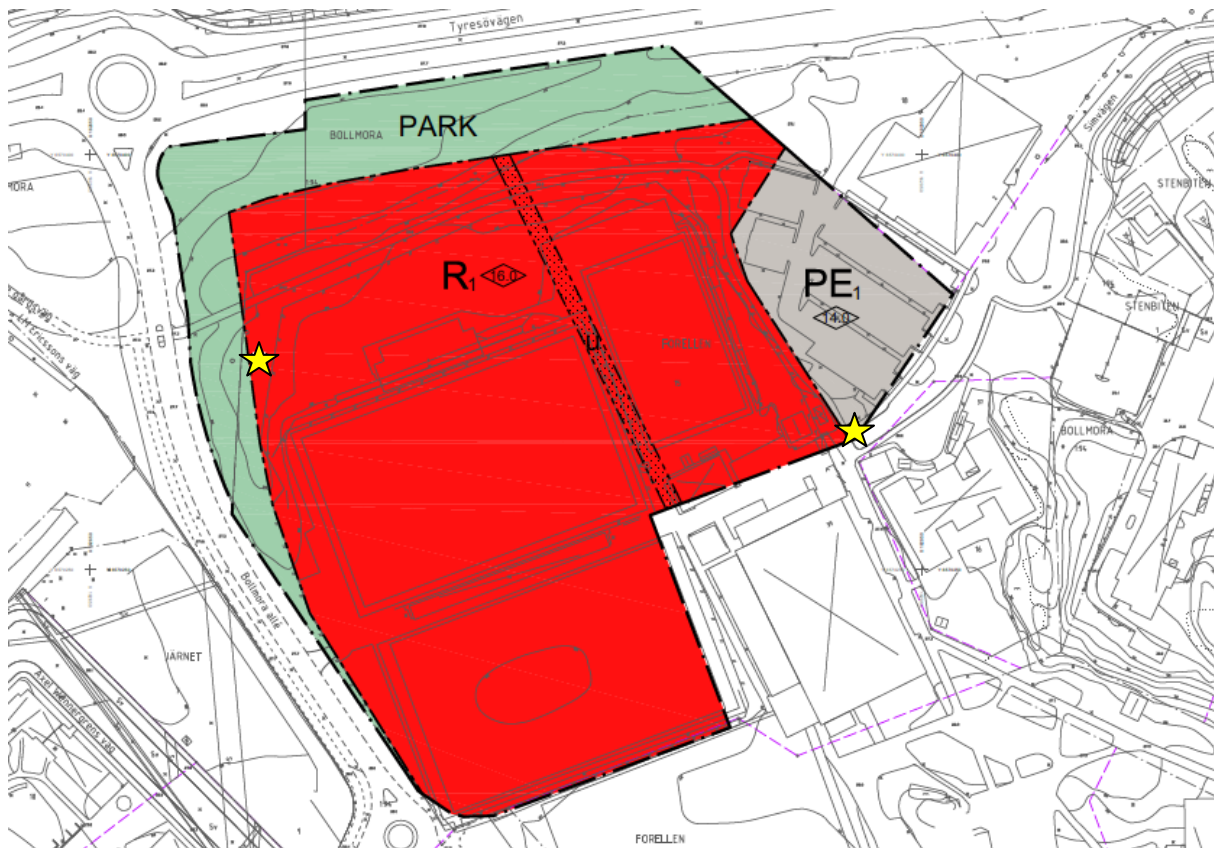
EI

Nulägesbeskrivning

Elledningar finns vid planområdet. Ledningarna tillhör Vattenfall.

Planförslag och konsekvenser

Ny bebyggelse ska anslutas till befintligt elnät. Två transformatorstationer ska beredas plats inom planområdet, en i planområdets västra del och en i den östra, förslagsvis enligt illustration nedan. Exakt placering bestäms i samråd med Vattenfall samt landskapsarkitekt.



Föreslaget läge för transformatorstationerna markerat med gula stjärnor.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

En kulvert för dagvatten löper genom planområdet. Kulverten går norrut ut i Fnyskdiket som i sin tur rinner ut i Kolardammens dagvattenanläggning. Efter sedimentering rinner vattnet vidare ut i Albysjön. Albysjön ingår i Tyresås avrinningsområde och har i dagsläget mycket höga halter av gödningsämnen. Slutlig recipient är Kalvfjärden i Östersjön.

Planförslag och konsekvenser

Enligt den rapport gällande dagvatten och VA som tagits fram i samband med arbetet med Norra Tyresö Centrum ska allt dagvatten som uppkommer på kvartersmark inom området fördröjas. Dagvattendammar eller översvämningsbara ytor kan med fördel anläggas inom planområdet. Tillräckliga ytor för detta finns inom området, främst på den yta söder om Tyresövägen som i förslaget planläggs som park. Alternativt kan bebyggelsen förses med s.k. gröna tak för att fördröja dagvattnet.

Förslaget ska utformas med hänsyn till de krav som följer av BREEAM Communities, som att begränsa översvämningsrisken och skyddsåtgärder mot förorening av vatten. Även Tyresö kommuns riktlinjer för dagvattenhantering ska följas.

Dagvattenhanteringen ska beaktas vid genomförandet av planen och resultera i förbättrade dagvattenförhållanden när det gäller avledning och rening inom planområdet och ska inte leda till att MKN vatten försämras.

Miljö, hälsa och säkerhet

Förorenad mark

Nulägesbeskrivning

Fastigheten Forellen 15 finns med i kommunens register över potentiellt förorenad mark sedan deponi och bilvård förekommit inom fastigheten tidigare. Under planarbetet har en översiktlig undersökning av markföroreningar genomförts för att klargöra markens lämplighet.

Planförslag och konsekvenser

Markanvändningen anses inte vara av känslig karaktär och planförslaget omfattar inte några stora förändringar från dagens användning.

Markundersökningen visade att riktvärdet för kobolt överskrids i vissa delar av planområdet. Nya markundersökningar, med åtgärdsförslag kommer att krävas inför uppförande av den nya bebyggelsen. Planförslaget har försetts med en skyddsbestämmelse om att startbesked för bygglov inte får ges förrän marken inom planområdet uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning.

Radon

Nulägesbeskrivning

Mark och berggrundsförhållandena är av s.k. normalrisktyp ur radonsynpunkt och bedöms därför inte utgöra några hälsorisker.

Planförslag och konsekvenser

På normalradonmark ska bebyggelse för stadigvarande vistelse utföras radonskyddat.

Risker

Nulägesbeskrivning

Tyresövägen som löper norr om planområdet är sekundär transportled för farligt gods.

Planförslag och konsekvenser

Den nya ishallen ska placeras utanför rekommenderat bebyggelsefritt avstånd från farligt godsled, som är 25 meter. Eftersom ishallen kan betraktas som personintensiv verksamhet måste hänsyn ändå tas till olycksrisken vid utformning och byggnation.

Inför granskning togs en riskutredning fram för att säkerställa att placeringen är lämplig med hänsyn till eventuella risker. Riskutredningen klargjorde att endast risken för olycka med transporter av farligt gods på Tyresövägen är av sådan omfattning att den behöver hanteras. Risknivån avseende individrisk är acceptabel men risknivån avseende samhällsrisik är låg och delvis acceptabel och behovet av åtgärder anses därmed begränsat. Följande säkerhetshöjande åtgärder har införts som planbestämmelser i planen:

- Områden inom 25 meter från Tyresövägen ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse.

- Ishallen ska förses med minst en utrymningsväg som mynnar bort från Tyresövägen (vilken ska vara tillräckligt dimensionerad för att hantera aktuella personflöden).
- Friskluftsintag till ishallen placeras på taket eller mot sida som ej vetter mot Tyresövägen.
- Ishallens ventilation ska förses med en manuell avstängningsfunktion.

Buller- och ljusstörningar

Nulägesbeskrivning

En bullerutredning har tagits fram i samband med utvecklingen av Norra Tyresö Centrum. I dagsläget belastas området av trafikbuller från Tyresövägen som löper norr om planområdet. Markanvändningen anses dock inte vara av bullerkänslig karaktär, då verksamheten i sig är högljudd samt inte innefattar lokaler för vila eller andra tystnadskrävande aktiviteter.

Planförslag och konsekvenser

Den nya ishallen kommer avskärma planområdet från bullret från Tyresövägen och därmed bidra positivt till ljudmiljön inom planområdet samt för nytillkommande bebyggelse runt omkring. Läktare och dylikt inom planområdet måste dock utformas med hänsyn till risken för bullerspridning mot omgivande bebyggelse.

Under planarbetet har två utredningar tagits fram om idrottsområdets eventuella störningar (buller samt ljusläckage från strålkastare) för de planerade omkringliggande bostäderna. Bullerutredningen har även tagit hänsyn till trafikbullersituationen för de planerade bostäderna. Utredningen visade att för ordinarie verksamhet på idrottsområdet är det möjligt att bygga bostäder som uppfyller Boverkets bullerkrav genom olika bullerreducerande åtgärder. Detta blir dock en fråga för kommande planarbete. Inom planområdet kan bullersituationen för de planerade bostäderna förbättras genom att högtalarsystemet utformas och riktas för att begränsa ljudnivån samt att krav ställs på högsta ljudnivå från musiken inom idrottsplatsen.

Ljusstörningsutredningen visar att idrottsverksamheten innebär störande belysning för de planerade bostäderna på den plats där ishallen ligger idag. Förslag till åtgärder är att en armatur per mast demonteras på belysningsmasterna öster om plan B (2 totalt) för att halvera belysningsstyrkan på berörd fasad. Alternativt kan samtliga armaturer på masterna öster om plan B bytas ut till en bättre avbländad armaturtyp, t.ex. LED-armatur. Tiden då belysningen är tänd föreslås även begränsas så att samtliga planer släcks senast 22.00. Belysningens lämplighet prövas i bygglovsskedet.

PLANBESTÄMMELSER

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
PARK	Parkmark. Grönyta som inte får bebyggas.
R₁	Idrottsanläggning. Marken planläggs för ishall, fotbollsplaner och tillhörande komplementbebyggelse.
PE₁	Parkering och teknisk anläggning för avfallshantering. Mark som får bebyggas med parkeringshus och sopsugscentral.
<16>	Bebyggelsen inom området får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 16,0 meter.
<14>	Bebyggelsen inom området får uppföras till en högsta byggnadshöjd om 14,0 meter.
u	Yta markerad med u ska hållas tillgänglig för allmän underjordisk dagvattenkulvert.
.....	På prickmarkerad mark får byggnader inte uppföras.
P₁	Byggnader ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgräns mot gata.
P₂	Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot gata.
<p>För att minimera riskerna vid olycka med transport av farligt gods ska mark och bebyggelse inom planområdet utföras med följande säkerhetshöjande åtgärder:</p> <ul style="list-style-type: none"> ·Områden inom 25,0 meter från Tyresövägens vägkant ska utformas så att de inte uppmuntrar till stadigvarande vistelse. ·Byggnader närmare Tyresövägens vägkant än 35,0 meter ska förses med minst en utrymningsväg som mynnar bort från vägen. ·Friskluftsintag till byggnader närmare Tyresövägens vägkant än 35,0 meter ska placeras på taket eller mot sida som ej vetter mot vägen. ·Ventilation i byggnader närmare Tyresövägens vägkant än 35,0 meter ska förses med en manuell avstängningsfunktion. 	
<p>Startbesked vid bygglov får inte ges förrän det säkerställts att marken uppfyller kraven för mindre känslig markanvändning, MKM.</p>	

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR

Genomförande

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt genomförande

av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en del av planbeskrivningen och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

Planarbetet påbörjades i januari 2014 och följer plan- och bygglagen (2010:900), i dess lydelse före 2015-01-01.

Tidplan för genomförande

Antagande	oktober 2015
Laga kraft, tidigast	november 2015
Bygglov, tidigast	vår 2016
Byggstart ishall	2016/2017
Byggstart sopsug	2016/2017

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 och motiveras av att det fullständiga genomförandet av en detaljplan av detta slag erfarenhetsmässigt inte tar längre tid.

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

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap

Detaljplanen innefattar allmän platsmark. Kommunen är huvudman för allmänna platser (park).

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

Fastighetsägare

Fastigheten Forellen 15 ägs av Tyresö kommun
Fastigheten Bollmora 1:94 ägs av Tyresö kommun

Allmän platsmark

Ingen fastighet berörs av markinlösen för allmän platsmark, eftersom kommunen redan är fastighetsägare.

Rättigheter

I planområdet finns ett flertal officialservitut och ledningsrätter som kan komma att beröras. Exakt omfattning och konsekvens för dessa rättigheter kommer att utredas inför genomförandet. Mark har reserverats för allmännyttiga ledningar i u-område.

Fastighetsindelning

Kommunens fastigheter Forellen 15 och Bollmora 1:94 kommer att bli föremål för fastighetsreglering och avstyckning för att anpassa fastighetsindelningen till markanvändningen. Aktuella fastighetsbildningsåtgärder sker när planen genomförs.

Ansökan

När detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder ske. Ansökan om fastighetsbildning inlämnas till Lantmäterimyndigheten, Box 47700, 117 94 Stockholm.

Tekniska frågor

Utbyggnad av allmän platsmark

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän platsmark.

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.

Avfall

Kommunen ansvarar för utbyggnad av sopsugsanläggning med tillhörande sopsugsledningar i området.

Fjärrvärme

För fjärrvärmeledningar ansvarar Vattenfall AB Värme Sverige.

El- och teleledningar

El- och teleledningar ska förläggas i mark.

Fiber

Fiberkablar finns förlagda inom planområdet och tillhör kommunen respektive Stokab och Skanova.

Ekonomiska frågor

Bygglov

Kostnaden för framtagande av planer och påföljande bygglov följer av kommunen antagna taxor. Förutom avgift för bygglov och anmälan tas avgift ut för nybyggnadskarta, utstakning samt lägeskontroll.

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten debiterar efter taxa. Kostnaden för fastighetsbildning varierar således beroende på hur omfattande och tidskrävande ärendena är. För att genomföra planen kommer fastighetsbildningar behöva göras.

Vatten och avlopp (VA)

Fastigheterna är sedan tidigare anslutna till det kommunala VA- och dagvattennätet.

För nyanslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är 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.

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 normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Medverkande tjänstemän

Följande tjänstemän från Tyresö kommun har medverkat i projektgruppen som tagit fram detaljplanen:

Hanna Fürstenberg Danielson	Planarkitekt (projektledare)
Björn Hellqvist	Enhetschef, idrottsfastigheter
Dijedona Kelmendi	Exploateringsingenjör
Sara Kopparberg	Stadsbyggnadschef
Börje Buss	Kartingenjör
David Karlsson	Bygglovshandläggare

Vad är en detaljplan och hur går det till?

En detaljplan är ett juridiskt dokument som bestämmer hur marken får användas. Processen att ta fram en detaljplan är reglerad i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag med översiktsplanen som underlag. Samrådsförslaget kan innehålla både ett detaljplaneförslag, förslag till fastighetsplan (som reglerar i detalj hur marken inom kvarteret ska användas) och förslag till gatukostnader.

Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda. I handlingarna beskrivs vad planen är tänkt att innehålla. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och tala om hur man som fastighetsägare eller övrig berörd anser att planen ska utformas. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Granskning

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

3. Antagande och genomförande

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

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