

PLANBESKRIVNING TILLHÖRANDE DETALJPLAN FÖR

Äldreboende, Fornuddsparken etapp 1

Fastigheten Kumla 3: 1264 och Kumla 3: 1098

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



Planområdets lokalisering.

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

plan@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

Äldreboende, Fornuddsparken etapp 1	1
OM DETALJPLANEN	3
Detaljplanens handlingar	3
Plan- och bygglagen	3
Förfarande	3
Planprocess och skede.....	3
Tidsplan	4
SAMMANFATTNING	4
Syfte.....	4
Huvuddrag	4
Bakgrund	4
Uppdrag.....	5
Behovsbedömning.....	5
PLANDATA.....	6
Lägesbestämning	6
Areal	6
Markägoförhållanden	7
Riksintressen	6
Översiktsplan	6
Gällande planer	8
Behovsbedömning.....	9
Miljö kvalitetsnormer (MKN)	10
PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER.....	11
Natur, landskapsbild och bebyggelse	11
Geotekniska förhållanden	16
Solförhållanden och skuggstudie.....	16
Gator och trafik	16
Parkering	17
Kollektivtrafik.....	17
Kulturmiljö	17
Nulägesbeskrivning.....	17
Planförslag och konsekvenser	19
Service.....	19
Kommersiell service, övrig service, vårdcentral, mm.	19
Planbestämmelser	19
Teknisk försörjning.....	21
Befintliga ledningar.....	21
Vatten och avlopp	21
El/ fjärrvärme/ förnyelsebara energikällor.....	21
Fiber/Digital kommunikation m.m.	21
Dagvatten	21
Gröna tak	Fel! Bokmärket är inte definierat.

Miljö, hälsa och säkerhet	22
Radon	22
Buller	23
Risker	23
Fastighetsbestämmelser	23
GENOMFÖRANDE, EKONOMI & ANSVAR	23
Tidplan genomförande	23
Huvudmannaskap	23
Genomförandetid	23
Fastighetsbildning	24
Vatten och avlopp (VA)	24
Bygglov	24
El	24
Administrativa frågor	24
Medverkande tjänstemän	24

OM DETALJPLANEN

Detaljplanens handlingar

Till detta detaljplaneförslag hör följande handlingar:

- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning.
- Plankarta i storlek A1 i skala 1:500.
- Behovsbedömning (i planbeskrivningen).
- Fastighetsförteckning (finns på samhällsbyggnadsförvaltningen).
- Vad är en detaljplan (se sist i planbeskrivningen).

Följande utredningar kommer att tas fram till granskningen:

- Geoteknikutredning (inkl. markradonundersökning).
- Dagvattenutredning.
- Bullerutredning.

Plan- och bygglagen

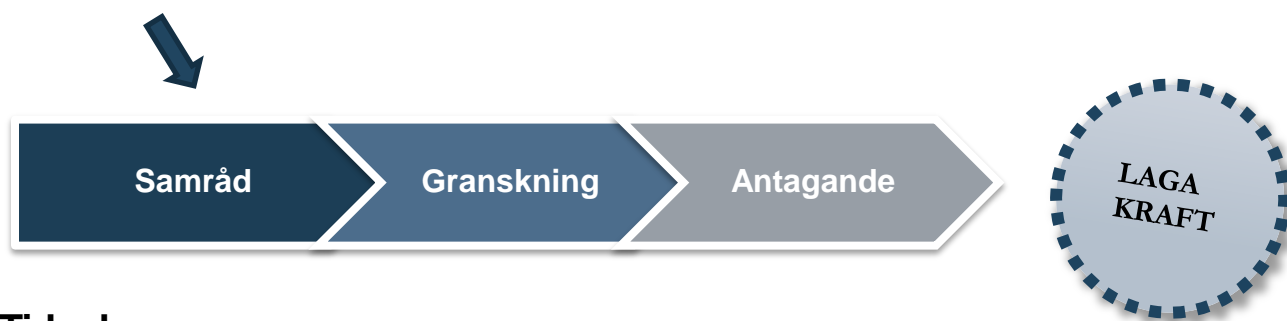
Detaljplanen har tagits fram enligt plan- och bygglagen, PBL (SFS 2010:900).

Förfarande

Detaljplanen tas fram med normalt förfarande.

Planprocess och skede

Planen befinner sig i samrådsskedet. Längst bak i planbeskrivningen kan man läsa mer om planprocessen och dess skeden.



Tidsplan

Beslut om planuppdrag MSU	2013-03-13
Samråd	juni 2014
Granskning	kvartal 4, 2014
Antagande	kvartal 1, 2015
Laga kraft tidigast	kvartal 2, 2015

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

SAMMANFATTNING

Syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av ett äldreboende med ca 60 lägenheter i Fornuddsparkens nordvästra del.

Huvuddrag

Detaljplanen är den första etappen, av totalt två planetapper för Fornuddsparkens norra del.

Den aktuella planen möjliggör byggnation av ett äldreboende med ca 60 lägenheter inkluderat gemensamma vistelseytor och gemenskapslokaler. Lokaler för centrumändamål möjliggörs i bottenvåningen t.ex. café, restaurang, frisör, tandläkare, kiropraktor, fotvård etc. Lokalerna kan både vara avsedda för de boende och för kringboende.

Bebyggelse i tre våningar föreslås i en vinkel mellan Fornuddsvägen och Gärdesvägen. Mot gång- och cykelvägen som ligger rakt sydväst från Gärdesvägen i parken föreslås bebyggelse i en våning. Markparkering föreslås i planområdets södra del.

Bakgrund

Andelen äldre ökar i Tyresö och prognosen är att ett nytt äldreboende kommer att behövas ca år 2017-18.

Många äldre bor idag kvar i sina villor i Trollbäcken, vilket för med sig att hemtjänstens arbete både blir svårt och kostnadskrävande samt att när behovet av stöd är som störst, minskar möjligheterna att bo kvar i kommundelen. De äldre tvingas istället söka sig till befintliga omsorgsboenden som bara kan erbjudas i andra

delar av kommunen. Socialförvaltningen anser att det är bättre att möta efterfrågan på plats och att det innebär en stor social trygghet för de äldre att kunna bo kvar i kommundelen.

På fastigheten Kumla 3:656 ligger det befintliga gruppboendet Ängsgården. På gruppboendet finns totalt 21 lägenheter. Lokalerna är idag trånga och i behov av upprustning. Området är avsatt för bostäder för gruppboende i gällande detaljplan. På andra sidan Ängsvägen vid det planerade nya äldreboendet finns även äldreboendet Trollängen med 59 platser.

Kommunens fastighet Kumla 3: 1264, nordväst om Ängsgården, är idag obebyggd och består till stor del av grusad parkering och bouleanor. Området är avsatt som parkmark i gällande plan och utpekad som befintlig bebyggelse och naturmark i kommunens översiktsplan från 2008. Fastigheten Kumla 3: 1098 består av kommunägd vägmark.

Fornuddsparkens norra del saknar ett tydligt avslut mot den befintliga bebyggelsen i nordöst. Det är därför önskvärt att på ett naturligt sätt knyta samman parken med bebyggelsen på den norra sidan om Ängsvägen, villabebyggelsen på nordvästra sidan (mot Fornuddsvägen) och villabebyggelsen nordöst om parken (mot Kumla allé).

Omgivningarna är vackra och rekreativvärdena i parkens centrala delar bedöms höga och viktiga att tillvarata och utveckla.

Planenheten har delat upp planarbetet i Norra Fornuddsparken i två etapper. Den första etappen avser den nu aktuella planen för ett nytt äldreboende. I etapp 2 planeras ytterligare förtätning med bostäder där Ängsgården finns idag (Fornuddsparken nordöstra del). Ängsgården bedöms sedan genom etappindelningen att kunna finnas kvar till dess att det nya äldreboendet är uppfört.

Uppdrag

Samhällsbyggnadsförvaltningen fick den 13 mars 2013 i uppdrag av miljö- och samhällsbyggnadsutskottet att upprätta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Kumla 3: 1264 samt Kumla 3: 656.

Planen tas fram med normalt planförfarande.

I aktuellt samrådsförslag har även delar av fastigheten Kumla 3: 1098 tagits med i planförslaget. Fastigheten ägs av Tyresö kommun.

Behovsbedömning (sammanfattning)

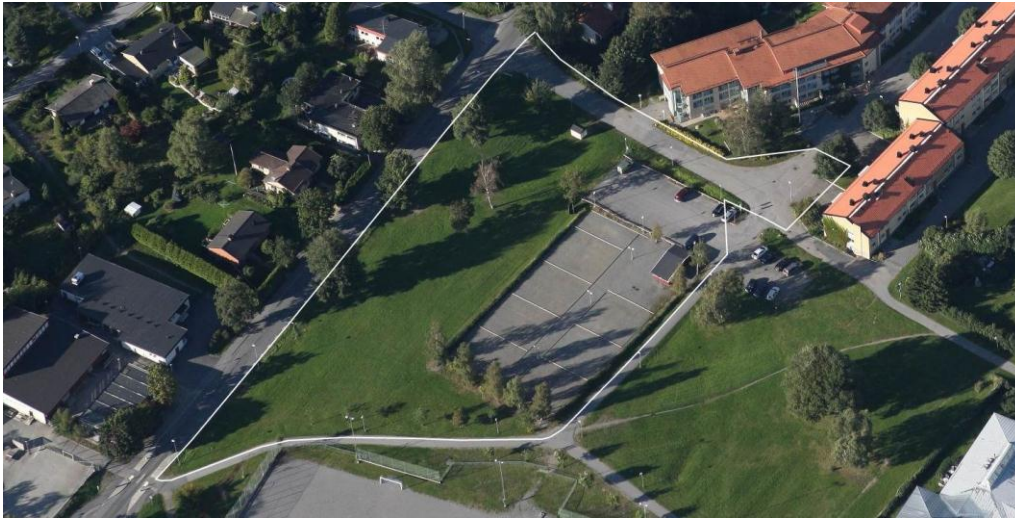
Genomförandet av detaljplanen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan som avses i miljöbalkens 6 kap. 11 §, med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4.

Detaljplanen bedöms inte medföra någon negativ påverkan för miljö kvalitetsnormer, MKN.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i Fornuddsparken i Trollbäcken, ca 400 meter sydväst om Alléplan. I söder finns sjön Drevviken. Nordost om området finns Alléplan, som är kommundelscentra i Trollbäcken.



Flygbild över området sett från söder. Planområdet är markerat med vit linje och inryms inom del av fastigheterna Kumla 3: 1264 och 3: 1098.

Areal

Planområdet har en yta på ca 0,7 ha.

Riksintressen

Området berör inga riksintressen.

Översiktsplan

Fornuddsparken benämns i översiktsplanen, antagen 2008 som en mångfunktionell kommundelspark och i framtiden bör parkens roll som grön samlingsplats förstärkas.

Det nu aktuella planområdet pekas i översiktsplanen ut som naturmark.

I Trollbäcken saknas idag generellt ytor för ytterligare förtätning. Översiktsplanen rekommenderar därför en översyn av gällande detaljplaner för att avgöra vilka som behöver moderniseras och var mindre förtätningar kan göras.

Andelen äldre som är i behov av hjälp ökar generellt i Tyresö och det är önskvärt att de kan bo kvar i sin kommun. I Trollbäcken bor en stor andel äldre och i kombination med brist på mark är det svårt att hitta lämpliga ytor för etablering.

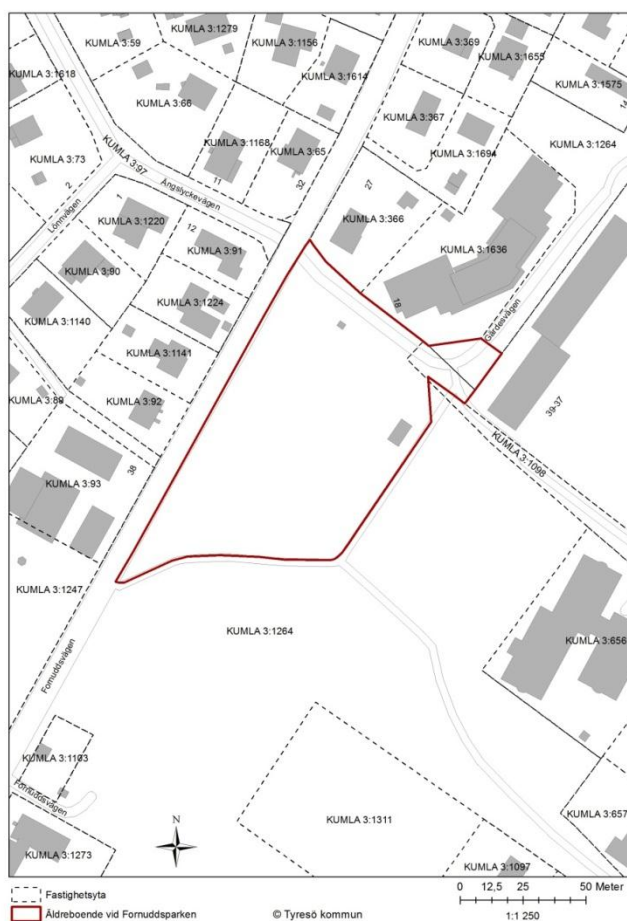
Bla. följande hänsyn har tagits till val av plats för det nya äldreboendet:

– Mer effektiv markanvändning.

- I direkt närhet till parken.
- Centralt läge i kommundelen.
- Närhet till service vid Alléplan ex. butiker och vårdcentral.
- Befintlig bussförbindelse finns.
- När omsorgsboendet Ängsgården rivs har de boende möjlighet att direkt flytta över till det nya boendet.
- Framtida synergieffekter för socialförvaltningen i samordningen med Trollängen.
- I parkens norra del bedöms naturvärdena mindre än i parkens mer centrala delar.
- Parkens norra del bedöms i dag sakna ett tydligt avslut mot den omkringliggande bebyggelsen nordost om parken.
- Planarbetet ger möjligheter för kommunen att fortsätta utveckla Fornuddsparken till en levande mötesplats för både ung och gammal.

Samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning är sammantaget att den föreslagna utvecklingen är förenlig med översiktsplanens intentioner.

Markägoförhållanden



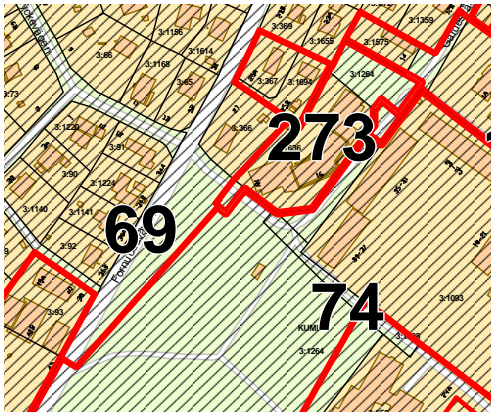
Ovan redovisas de fastigheter som berörs av detaljplanen:
Kumla 3: 1264 och Kumla 3: 1098.

- Fastigheterna Kumla 3: 1264 och 3: 1098 ägs av Tyresö kommun.

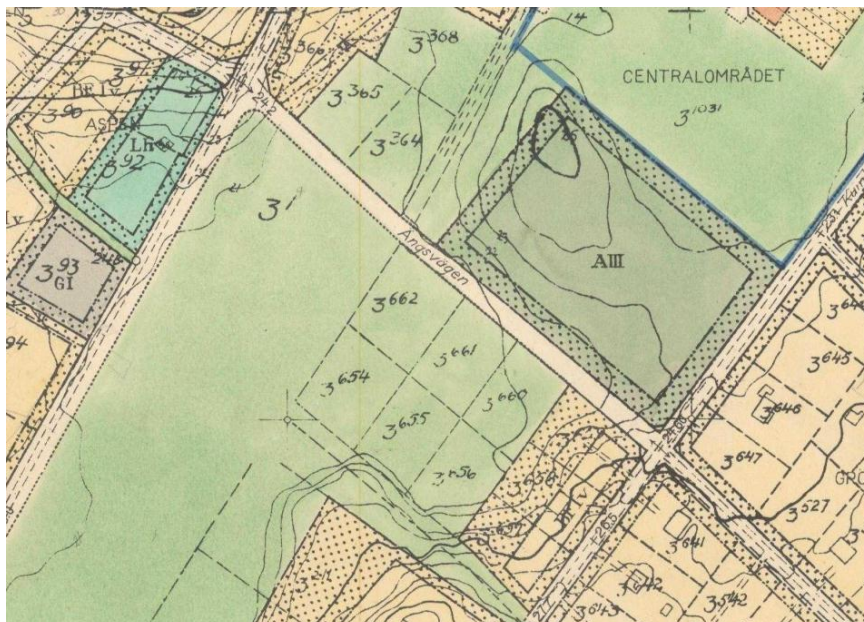
Gällande planer

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

- **DP 69:** "Förslag till ändring av byggnadsplan samt förslag till byggnadsplan för del av Kumla Trädgårdsstad Näset m.m. inom Tyresö socken i Stockholms län". Laga kraft: 1955-05-05.
- **DP 74:** "Förslag till ändring av byggnadsplan för Kumla 3: 1086 m.fl. inom Näset i Kumla Trädgårdsstad i Tyresö kommun i Stockholms län". Laga kraft: 1957-05-02
- **DP 273:** "Detaljplan för ålderdomshem i Trollbäcken inom Tyresö kommun, Stockholms län. Laga kraft: 1994-12-01".



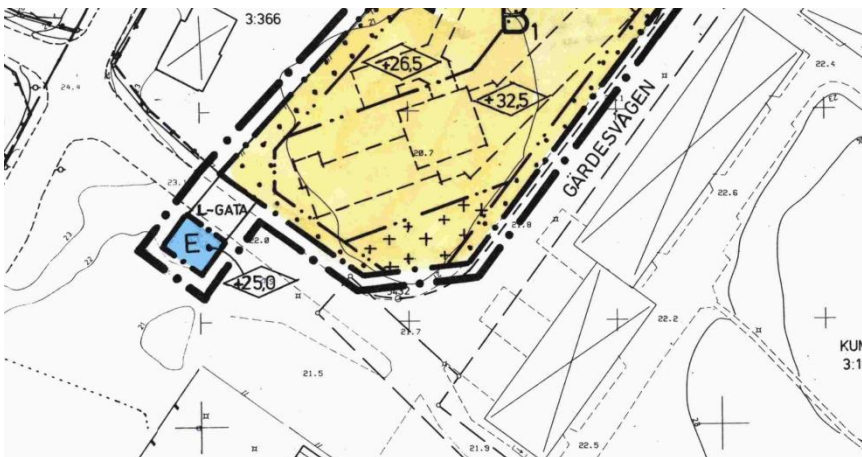
Bilden ovan: Gällande planer i området.



Bilden ovan: DP 69, område för parkmark och väg berörs av planen.



Bilden ovan: DP 74 område för park och väg berörs av planen.



Bilden ovan: DP 273, område för transformatorstation berörs av planen.

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. 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.

Planförslaget kommer att innebära mindre förändringar i karaktär och landskapsbild för den nordvästra delen av Fornuddsparken. Parkens funktion som mötesplats och rekreationsområde bedöms dock förstärkas genom planförslaget.

Under planarbetet kommer ett kvalitetsprogram tas fram för att säkerställa områdets kvalitéer samt en hög arkitektonisk nivå på byggnader, gaturum, platsbildningar, vistelse- och parkytor mm.

Planförslaget innebär att fler ytor än i dagsläget kommer att bli hårdgjorda. För att undvika detta kommer kommunen att tillämpa riktlinjer om s.k. ”gröna tak”. För att ytterligare minska påverkan på recipienten och dämpa effekterna vid stora flöden kommer en dagvattenutredning tas fram under planarbetet som ska föreslå åtgärder både inom och i anslutning till planområdet.

Marken på platsen är låglänt och grundläggningsförhållandena är oklara. En geoteknisk undersökning bör därför tas fram till granskningsskedet av detaljplanen.

Under planarbetet utreds möjligheter för genomfart för biltrafik på Ängsvägen mellan Kumla allé och Fornuddsvägen. Den nya föreslagna vägdragningen innebär att det är möjligt att nå planområdet med bil både från Kumla allé och från Fornuddsvägen. När vägnätet blir mer finmaskigt bidrar det dock till andra vägar blir avlastade och centrumnära bostäder gör också att bilbehovet minskar generellt. Många äldre på boendet bedöms inte ha tillgång till bil utan att det i första är besökare och personal till boendet samt parkens besökare som använder bil.

Busstrafiken planeras att fortsatt trafikera Fornuddsvägen. Detta innebär att de planerade bostäderna, som är enkelsidiga kan bli utsatta för buller främst från Fornuddsvägen. En bullerutredning kommer att tas fram till granskningen.

Läs mer under respektive ämnesrubrik under ”planförslaget och konsekvenser”

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:

Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "måttlig".

Bottenvattnet är syrefritt mot slutet av sommaren med svavelväte och höga fosforhalter på det största djupet, några år upp till 10 m djup. Metallhalterna, PAH- och PCB-halterna i sedimenten är i allmänhet låga till måttliga. Halterna av metaller och organiska föroreningar i sediment är höga i den nordvästra delen av Drevviken där trafikdagvatten från väg 73 (Nynäsvägen) letts ut orenat fram till år 2009. Halterna av metaller i vattnet ligger under miljö kvalitetsnormerna enligt vattendirektivet respektive Naturvårdsverkets förslag till nationella gränsvärden. Halterna av PCB, PBDE och PFOS i fisk är kraftigt förhöjda jämfört med bakgrundshalter.

Det största tillflödet av vatten till sjön kommer från Magelungen via Forsån. Drevviken har höga men minskande fosforhalter. Blågröna, "blommande", alger har varit ett stort, men nu minskande, problem. Fiskbeståndet är stort. Lyckade utsättningar har gjorts av signalkräfta, gös och öring.

(Källor: miljöbarometern.stockholm.se och Tyresöans vattenvårdsförbund).

Planförslaget bedöms inte leda till att MKN vatten försämras. En dagvattenutredning ska tas fram till granskningen för att minimera dagvattenflödena från planområdet.

PLANFÖRSLAGET OCH KONSEKVENSER

Natur, landskapsbild och bebyggelse

Nulägesbeskrivning

Befintlig natur och landskapsbild

Fornuddsparken är idag en populär park och den största delen av planområdet är avsatt som parkmark i gällande planer. I parken finns promenadslingsor, möjligheter till lek och rekreation, fiske och bad. Föreningslivet inhyser bl.a. scoutverksamhet, fotboll och boule. Parkens nordvästra del används idag som parkering för parkens besökare samt för personal och besökare på Trollängens äldreboende och andra omkringliggande fastigheter (totalt ca 20 platser). Parkering samt bouleplan är grusade och upptar drygt 1/3 del av det totala planområdet.

Marken i övrigt utgörs till övrigt av svagt sluttande klippt gräsbevuxen mark. I området finns enstaka större träd ex. sälg, ek, pil, hassel och björk. Några av träden ligger i direkt anslutning till Fornuddsvägen och Ängsvägen samt i anlutning till den befintliga boulebanan.

Gång- och cykelvägarna i parken är i huvudsak asfalterade. Ängsvägen saknar trottoar och används både för bilar och för gångtrafikanter. Fornuddsvägens nordöstra sida saknar trottoar och används som snödeponi vintertid.



*Bild ovan: Översiktbild över planområdet.
Foto: Blomweb.com*

Befintlig bebyggelse

Det aktuella planområdet är obebyggt förutom en transformatorstation samt en mindre stuga som används av bouleföreningen. Mellan Gärdesvägen och Kumla allé

ligger bebyggelse från 1950-talet. Bebyggelsen ägs och förvaltas av HSB/ BRF Trollbäcken. Läs även mer om "Centralområdet" under avsnittet "kulturmiljö".

Norr om Ängsvägen ligger Trollängens äldreboende. Byggnaden är en kraftig byggnadskropp från sent 1990-tal i tre- till fyra våningar. Fasaden är utförd i ljust tegel med fönsterkarmar placerade i ljusgrå plåtpartier. På taket finns ett inskjutet vindsparti. Byggnaden är något indragen/svängd i förhållande till gatan. Entré, del av uteplatser och lastintag vetter mot Gärdesvägen.



Bilden ovan: Planområdet mot norr, närmast i bild boulebanan.

Till höger i bild: Trollängens äldreboende.

Bild: Tyresö Kommun

Mot nordväst, bakom Trollängens äldreboende, finns mindre villatomter mellan Fornuddsvägen och Gärdesvägen. Övrig bebyggelse på bägge sidor om Fornuddsparken består av traditionell villabebyggelse i en respektive två våningar (souterräng).

Planförslaget och konsekvenser

Planen möjliggör byggnation av ca 60 lägenheter om ca 35 m² vardera med gemensamma vistelseytor, gemenskapslokaler och personalutrymmen. Lokaler för centrumändamål ska vara möjliga att uppföra i bottenvåningen ex. café, restaurang, frisör, tandläkare, kiropraktor, fotvård etc. Lokalerna ska både kunna vara avsedda för de boende och för allmänheten.



Bilden ovan: Vy mot söder (bebyggelsen mot norr). Den föreslagna bebyggelsen från korsningen Fornuddsvägen/ Ängsvägen. Befintlig transformatorstation. Illustration: FRAM arkitekter

Äldreboendet föreslås i en svängd byggnadskropp i tre våningar mellan Fornuddsvägen och Gärdesvägen. Bebyggelsen dras tillbaka något in i parken dels för att möjliggöra angöring och parkering mot Ängsvägen men också för att skapa ett tydligt gaturum med fria siktlinjer utefter Ängsvägen, mellan Kumla allé och Fornuddsvägen. Från Fornuddsvägen finns möjligheter för angöring av leveranser och varor.



Bilden ovan: Vy mot norr (bebyggelsen mot söder) på föreslagna bebyggelse Fotbollsplanen närmast i bild med lägre föreslagna bebyggelse mot gångbanan i parken. Illustration: FRAM arkitekter

Mot gång- och cykelvägen som ligger rakt sydväst från Gärdesvägen i parken möjliggörs lägre bebyggelse i en våning som möjliggör kopplingar mot parken för t.ex. restaurang- eller caféverksamhet. Matsal och dagrum för äldreboendet ska kunna möjliggöras i den lägre byggnaden men kopplas till den övriga verksamheten.

I samband med planarbetet utreder Samhällsbyggnadsförvaltningen också möjligheterna till att i ett senare skede inrymma ytterligare byggnation i parkens nordöstra del. Hur gaturummet på Ängsvägen bör gestaltas kommer att utredas vidare under planarbetet.

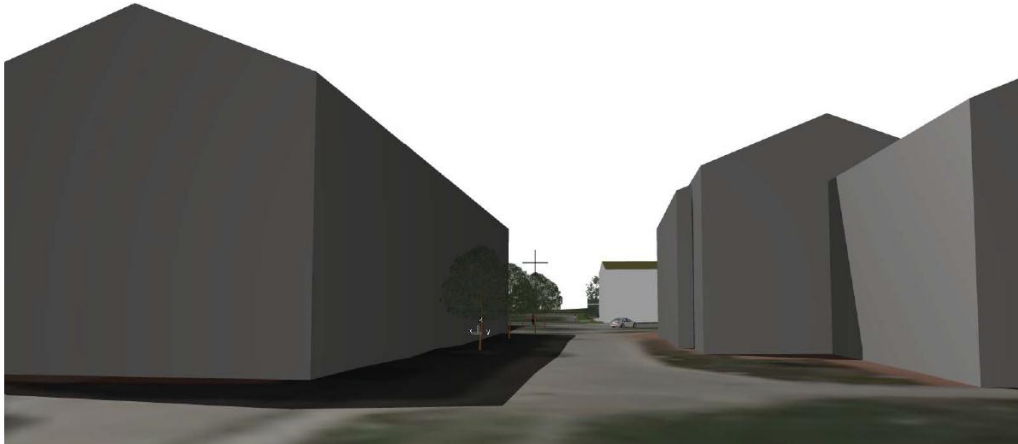


Bilden ovan: Den föreslagna bebyggelsen från Ångsvägen -mot Fornuddsvägen. Till höger i bild BRF Trollbäcken. Till vänster i bild den yta som ska utredas under etapp 2. Illustration: FRAM arkitekter

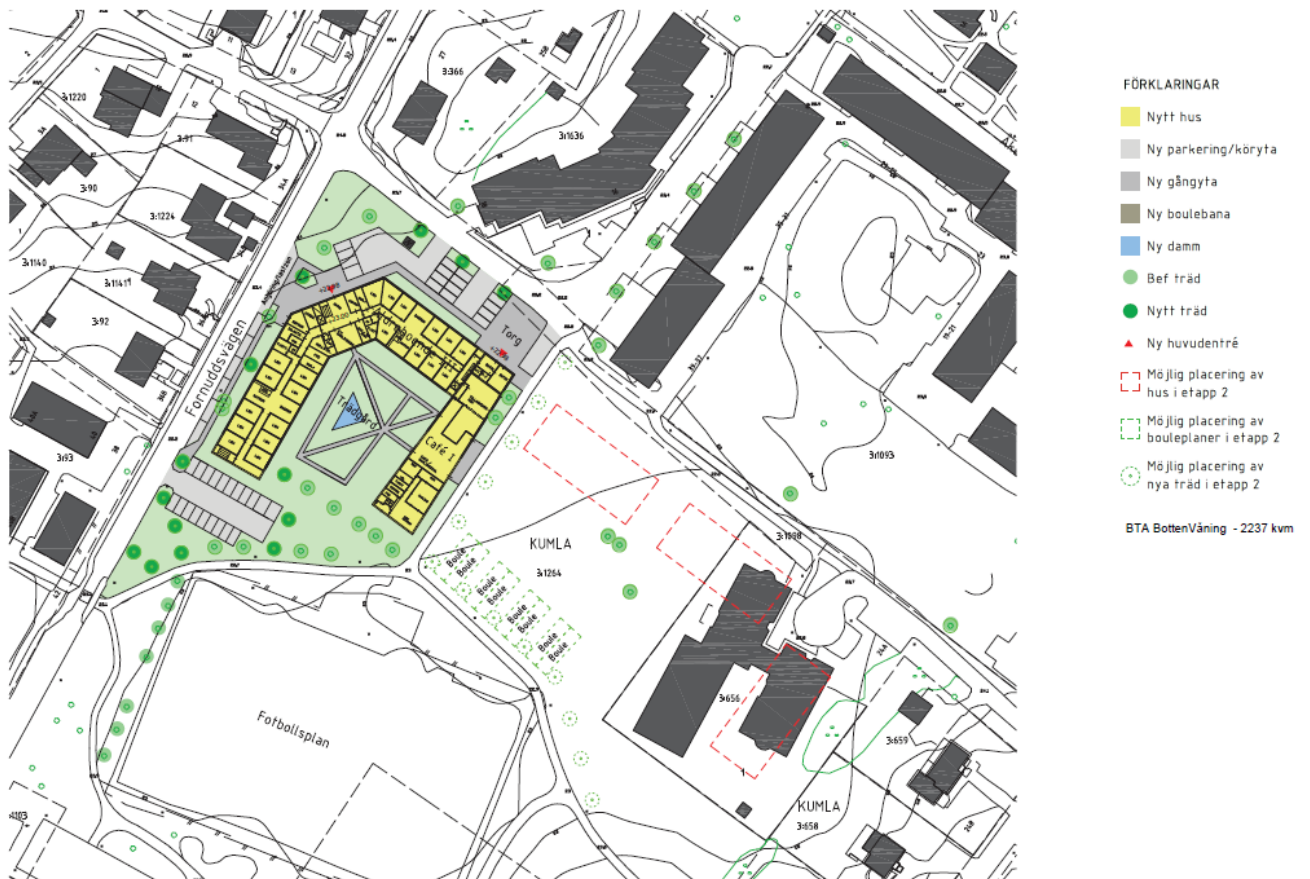
Den nuvarande boulevarden kommer att behöva flyttas för att möjliggöra plats för boendet. Planenheten undersöker under planarbetet alternativa ytor för boulevardsverksamheten. Till granskningen kommer en landskapsarkitekt utreda funktion och gestaltning av parkytorna i anslutning till boendet att hitta alternativa placeringar för de nya boulevarderna.



Bilden ovan: Översiktsbild på den föreslagna bebyggelsen. Befintliga omsorgsboendet Ånggården och fotbollsplanen närmast i bild. Lägre bebyggelse mot gångbanan i parken. Illustration: FRAM arkitekter



Bilden ovan: Modellbild från Gärdesvägen, mot planområdet. Den föreslagna byggnationen längst bort i bild, Trollängens äldreboende till höger och BRF Trollbäcken till vänster. Illustration: FRAM arkitekter



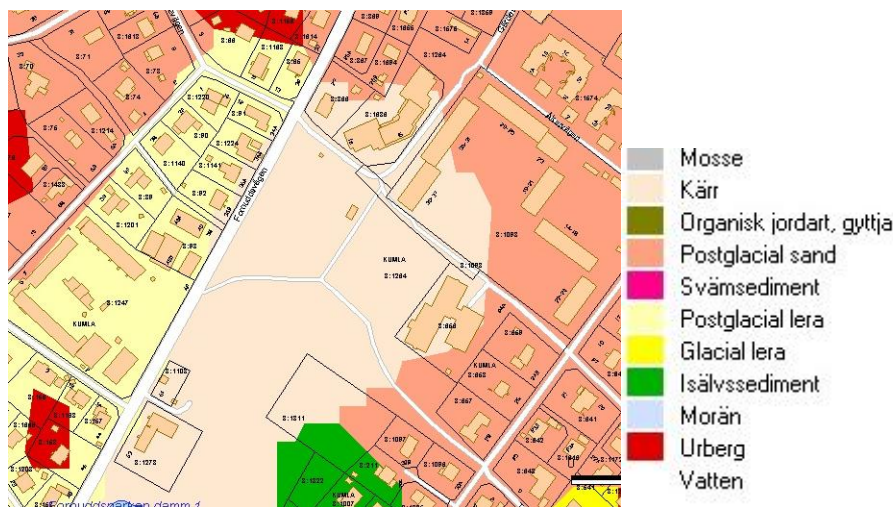
Bilden ovan: Föreslagen situationsplan för äldreboendet, etapp 1. Möjlig placering bebyggelse etapp 2- markerat med streckad röd linje. Illustration: FRAM arkitekter

Geotekniska förhållanden

Nulägesbeskrivning

Marken på platsen är låglänt och grundläggningsförhållandena är oklara. Marken består till stor del av kärr. Området har ursprungligen utgjorts av en sank skogsbevuxen dalgång som tidvis varit översvämmad. En geoteknisk undersökning har tidigare gjorts över Fornuddsparken (f.d. Centralparken) inför anläggandet av fotbollsplanen. I undersökningen konstaterades att den ursprungliga jorden består av max 3 meter torv och gyttja och därunder växellagrad silt och lös lera ner till max 15 meters djup. Under detta material konstaterades silt och grövre friktionsmaterial.

Mellan 1950-1975 fylldes området ut i olika etapper med sopor, schaktmassor samt sten och block.



Bilden ovan visar de översiktliga geotekniska förhållandena inom området. Marken i planområdet består av kärrmark.

Planförslag och konsekvenser

En geoteknisk undersökning ska tas fram till granskningskedet av detaljplanen.

Solförhållanden och skuggstudie

Planförslag och konsekvenser

En skuggstudie kommer att tas fram till granskningen.

Gator och trafik

Nulägesbeskrivning

Planområdet angörs idag huvudsakligen via Fornuddsvägen. Ängsvägen är idag avstängd för biltrafik mellan Kumla allé och Fornuddsvägen. Genomfart är möjlig via Bränneribacken längre söderut i parken (se bild nedan).

Planförslag och konsekvenser

Infart till äldreboendet föreslås från Ängsvägen. Angöring för leveranser och transporter till äldreboendet föreslås i första hand ske från Fornuddsvägen men även att det ska vara möjligt från Ängsvägen.

Samhällsbyggnadsförvaltningen utreder i samband med planarbetet att öppna upp för biltrafik på Ängsvägen för att avlasta trafik på Fornuddsvägen. Ängsvägen skall då utformas som lågfartsområde med fartdämpande åtgärder. Gång- och cykeltrafikanter skall då i första hand prioriteras.

Parkering

Nulägesbeskrivning

Idag finns ca 30 parkeringsplatser i planområdet. Platserna används i huvudsak av personal och besökare på Trollängens äldreboende samt för besökare till parken och till omkringliggande bebyggelse.

Planförslag och konsekvenser

En ny parkering (ca 18 platser) planeras i planområdets södra del med infart via Fornuddsvägen. Övriga parkeringsplatser (ca 12 platser) planeras i anslutning till entrén till boendet.

Kollektivtrafik

Nulägesbeskrivning

Området trafikeras i dagsläget av kollektivtrafik. Buss 819 går till Tyresö centrum via Alléplan. Närmaste busshållplats ligger på Fornuddsvägen ca 0,2 km söder om planområdet. En ytterligare hållplats finns ca 0,3 km nordväst på Fornuddsvägen.

Närmaste större busshållplats finns vid Alléplan ca 0,4 km från planområdet. Här trafikerar busslinjer mot Stockholm city (ca 20 min), Tyresö Centrum (ca 10-15 min) och Handenterminalen i Haninge med god turtäthet.

Planförslag och konsekvenser

Planförslaget medför inga förändringar. De befintliga busshållplatserna i området kommer att ligga kvar i befintliga lägen och inga ytterligare busshållplatser är planerade.

Kulturmiljö

Nulägesbeskrivning

Centralområdet i Trollbäcken har samhällshistoriska och lokalhistoriska värden som kommunens första moderna centrum. Området utgör en sammanhållen kulturmiljö med flerbostadshus utformade i en tidstypisk 1950-talsarkitektur med många fina detaljer.

Husen är grupperade i två stora kvarter med gröna och delvis öppna gårdar. Vägar löper på husens utsida vilket möjliggör bilfria gårdar.



Bilden ovan: Del av Centralområdet, Brf Trollbäcken till vänster i bild med delvis öppen gård mot parken och mot Ångsgårdens omsorgsboende. Närmast i bild, Trollängens äldreboende. Planområdet ligger upp till höger i bild, till vänster om Fornuddsvägen. Bild: Blomweb.com

Husen i den södra delen av området har kortsidor med breda skorstensmotiv och fasader i ljust tegel, som på ett särpräglat sätt även löper över hörnen och täcker delar av långsidorna. Alla byggnader har sadeltak täckta med tegel. Markgestaltningen är mycket enkel med kantstenar i betong, öppna gräsytor och lövträd såsom rönn och oxel.



*Bilden ovan: Brf Trollbäcken i tegel och puts.
Bild: Blomweb.com*

Byggnadernas fasader omfärgades och takteget byttes vid en omfattande utvändigt renovering på 1990-talet. Samtliga fönster har ersatts med nya i avvikande material men med samma indelning som tidigare. Flera av husen bevarar dock ursprungliga garageportar och entrépartier.

Planförslag och konsekvenser

Inom planarbetet kommer ett kvalitetsprogram att tas fram där hänsyn tas till den befintliga miljön i närområdet.

Service

Kommersiell service, övrig service, vårdcentral, mm.

Nulägesbeskrivning

Vid Alléplan ca 0,4 km från planområdet finns livsmedelsaffär, diversebutiker, restauranger, café samt kollektivtrafik.

Planområdet ligger ca 4 km från Tyresö centrum. Tyresö Centrum fungerar som nod för kollektivtrafiken i kommunen. Här finns även ett stort utbud av handel och övrig service ex. bibliotek etc. Se även under ”kollektivtrafik”.

Närmaste vårdcentral ligger på Kumla Allé ca 0,2 km från planområdet.

Planförslag och konsekvenser

Förtätning med bostäder eller verksamheter i ett område medför normalt att kundunderlaget ökar. Aktuell detaljplan möjliggör ytterligare lokaler för centrumändamål.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte i tabellform.

Bestämmelse:	Förklaring/Syfte:
LOKALGATA	Marken avsedd för allmän plats, lokaltrafik.
PARK	Marken avsedd för allmän plats, anlagd park.
CD1	Huvudanvändningen inom planen är äldrevård (D1). Äldrevård är tillåtet i hela byggnaden. I våning 1 (markplan) får lokaler för det som ryms inom användningsområdet centrumändamål anordnas. Lokalerna för centrumändamål får endast anordnas på markplan och inte på överliggande våningar.
E1	Område för transformatorstation.
P	Markparkering. Parkering på allmän plats, men p-platser kan reserveras.
...	Prickmark, byggnad får inte uppföras. Anläggningar t.ex. parkering och murar är tillåtna.
u	Marken är reserverad för underjordiska allmännyttiga ledningar och ska vara tillgänglig för underhåll samt för kompletterande ledningsdragningar.
I, III	Högsta antal tillåtna våningar. Utöver det högsta våningsantal som anges får vind anordnas och inredas.
f	Tak ska vara vegetationsklädda. Kan utföras i sedummaterial, eller material med liknande egenskaper. Bestämmelsen finns i första hand för att fördröja dagvattnet inom planområdet.
byggnadsteknik	Källare är inte tillåtna. Byggnationen får inte läggas lägre än +23.00 meter över nollplanet (RH 2000). Höjdbegränsningen avser undersidan på bottenplattan, ovanför grundläggningen.

Teknisk försörjning

Befintliga ledningar



Kartan ovan visar befintliga ledningsdragningar inom planområdet.

Vatten och avlopp

Anslutning finns inom fastigheten idag. Ny bebyggelse ska anslutas till det kommunala VA-nätet (se kartan). Befintlig dagvattenledning, som ligger närmast parken i hörnet Fornuddsvägen och Ängsvägen måste omlokaliseras för att ge plats för bebyggelsen.

El/ fjärrvärme/ förnyelsebara energikällor

Kommunen uppmanar till användning av förnyelsebara energikällor. Anslutning till fjärrvärme finns vid Åkervägen (se kartan).

Övriga elledningar är förlagda i Fornuddsvägen och i Ängsvägen. En befintlig svagströmskabel är förlagd tvärsöver planområdet för att förse bouleföreningens lokal med el.

Fiber/digital kommunikation m.m.

Kommunen har fiberledningar till Fornuddens skola genom planområdet (se kartan). Ledningarna ligger på kvartersmark och måste läggas om i samband med planens genomförande.

Dagvatten

Nulägesbeskrivning

Planområdet består i nuläget av naturmark eller grusbelagd mark där infiltration sker naturligt. Problem med stillastående vatten kan förkomma i områdets lägsta delar.

Enligt en dagvattenutredning som SWECO VIAK utförde 2005-06-14 är medelnivån i Drevviken +19.30 (RH00). Ungefär 1 gång per år så når vattennivån +20.05 (RH00/MHV*). Nivån +20.85 (RH00/HHV*) är extremt maxvärde som inträffade april 1970.

*MHV=Medel högvatten yta.

*HHV= Högsta högvattenstånd.

Planförslag och konsekvenser

Med anledning av SWECO VIAK: s utredning från 2005 bör husgrunden ligga minst 1 m över HHV (>+21.85/RH00). På plankartan anges höjder enligt det nya höjdsystemet RH2000. Detta innebär att höjder angivna enligt det nya höjdsystemet ligger +0.54 meter över det gamla höjdsystemet RH00. På plankartan anges bestämmelse +23.00 (RH2000) som lägsta tillåtna höjdnivå för bottenplattans undersida vid byggnation inom planområdet. Endast källarlösa hus är tillåtna inom planområdet. Se även planbestämmelser.

Planförslaget innebär att fler ytor än i dagsläget kommer att bli hårdgjorda. För att undvika detta har bestämmelse om vegetationsklädda tak införts på plankartan, se även planbestämmelser.

En dagvattenutredning kommer att tas fram till granskningskedet och komplettera planhandlingarna.

Läs mer om dagvatten och dess påverkan på Drevviken under ”miljökvalitetsnormer” MKN och under ”vatten/avlopp”.

Miljö, hälsa och säkerhet

Radon

Nulägesbeskrivning

Från Alléplan längs Kumla Allé ner till Kumla Herrgård går en rullstensås som i sin kärna har visat sig innehålla en del markradon. Bygger man med källare kan man komma ned i den grova åskärnan, och om det finns otätheter kan man få in en hel del markradon.

Planförslag och konsekvenser

I samband med den geotekniska markundersökningen ska även en markradonundersökning göras.

På normalradonmark ska byggnation för stadigvarande vistelse utföras radonskyddat och på högradonmark utföras radonsäkert. Källare är inte tillåten enligt detaljplanen.

Buller

Nulägesbeskrivning

Fornuddsvägen trafikeras idag av busstrafik. Busstrafik innebär vanligtvis att gällande bullernivåer kan överskridas.

Planförslag och konsekvenser

Till granskningen av planen kommer en bullerutredning att tas fram.

Risker

Inga kända övriga risker bedöms finnas inom planområdet.

Fastighetsbestämmelser

Inga fastighetsbestämmelser regleras för denna detaljplan.

GENOMFÖRANDE, EKONOMI & 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.

Tidplan genomförande

Genomförandet av planförslaget kan påbörjas tidigast kvartal 2, 2015.

Huvudmannaskap

Tyresö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledning på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark medan fastighetsägaren ansvarar för anläggning av ledningskanalisation inom den egna fastigheten. Den punkt i byggnaden där Telias kabel avslutas benämns anslutningspunkt och kan vara utförd på olika sätt.

Respektive fastighetsägare ansvarar för byggande av alla typer av ledningar och byggnader inom kvartersmark.

Genomförandetid

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

När planens genomförandetid börjar har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares

bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen.

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla till dess den ändras eller upphävs.

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

Fastighetsbildning

Fastigheterna Kumla 3: 1264 och Kumla 3:1098 ägs av Tyresö kommun.

Fastighetsbildning sker genom avstyckning när planen genomförs.

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

Vatten och avlopp (VA)

Fastighetsdelen är inte ansluten till det kommunala vattennätet.

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande VA-taxa.

Bygglov

Bygglovsavgift m.m. ska erläggas enligt kommunens vid varje tillfälle gällande taxa.

EI

För uppgift om elanslutningsavgift eller beställning av kabelutsättning kontakta Vattenfall Eldistribution AB, Box 6013, 171 06 Solna, telefon 020-82 00 00.

Administrativa frågor

Planläggning sker med normalt planförfarande i Tyresö kommuns regi.

Genomförandetiden är fem år från det datum planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

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

Kent Wiklund	planarkitekt (projektledare)
Björn Edén	exploateringsingenjör (projektledare)
Johan Forsberg	bygglovhandläggare
Martin Wallin	projekteringsingenjör
Regina Lindberg	trafikingenjör
Susanna Peuraniemi	kartingenjör (fastighetsförteckning.)
Anette Jansson	planadministratör
Börje Buss	kartsystemingenjör
Mikael Gustavsson	mättingsingenjör
Göran Bardun	kommunekolog
Tony Ytterstedt	verksamhetsansvarig gata/park

Johanna Wretman	renhållningsansvarig
Thomas Lagerwall	utredningsingenjör VA
Bengt Isaksson	controller, social och omsorg
Thomas Dennerby	kultur och fritid
Bernt Eklund	fastighetsförvaltare, fastighet
Kaija Partanen	m. a. s. (medicinskt ansvarig sköterska, social och omsorg)
Auli Metsänsalo	avdelningschef, social- och omsorg

Vad är en detaljplan och hur går det till?

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

1. Program

Planprocessen kan inledas med ett planprogram där utgångspunkter och mål för planen anges. Programmet skickas på remiss till fastighetsägarna, myndigheter, föreningar och övriga berörda. Detta skede är inte ett obligatoriskt steg i planprocessen utan planläggningen kan inledas med samråd. För aktuell detaljplan har inte något program upprättats.

2. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag (med programmet som underlag om sådant upprättats). 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 bemöts.

3. Granskning

Kommunen bearbetar av planförslaget efter inkomna synpunkter och annat som kommit fram under arbetets gång. Detaljplanen tas därefter upp i kommunstyrelsen för beslut om granskning. Efter beslut skickas den till berörda fastighetsägare med flera. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över planen. Även efter granskningsutställningen sammanställs inkomna yttranden och bemöts i ett granskningsutlåtande från kommunen. Efter granskningen kan smärre justeringar av planen göras.

4. Antagande och genomförande

Kommunstyrelsen, och efter det, kommunfullmäktige ska nu anta planen. Efter beslut om antagande finns det möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga planen till länsstyrelsen och i sista hand till mark- och miljödomstolen. Om planen inte överklagas vinner den laga kraft tre veckor efter att justerat protokoll från antagande har kungjorts, vilket innebär ca fyra veckor efter att kommunfullmäktige har antagit planen. Efter att detaljplanen är klar (vunnit laga kraft) vidtar genomförandet av planen.
